

ALLEGATO 24



Deliberazione n. 32

ORIGINALE

Prot. n. 2910/2011

TRASMESSA: ai CAPIGRUPPO

Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale

seduta del 19 MARZO 2011

Adunanza in prima convocazione

Oggetto:

**PROGRAMMA - PROGETTO UNITARIO, DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA NEL
COMUNE DI RUSSI, VIA CARRARONE 3 DENOMINATA "COMPARTO ERIDANIA" E
RELATIVA CONVENZIONE: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. VII.10 DELLE NTA DEL
PRG '95VIGENTE**

L'anno DUEMILAUNDICI (2011) questo giorno DICIANNOVE (19) del mese di MARZO alle ore 10:30 in Russi, presso la Residenza Comunale e nell'apposita sala delle adunanze;

In seguito a determinazione del Sindaco ed ad avvisi scritti notificati a ciascun Consigliere nelle forme prescritte dal D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, si è adunato il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello, risultano presenti:

RETINI SERGIO S
BALBI LUCA S
BARTOLOMEI ROBERTA S
BENTINI PIERGIORGIO N
BRUNETTI VIVIANA N
CASALI VALENTINA S
CELLINI ANGELO S
CONTI ENRICO S
FABBRI RAFFAELE S
FACCHINI MARIA GIOVANNA S
FOLAGHI FAUSTO S

GHIRARDINI DANIELE S
MEINARDI EMANUELE S
MORELLI PIER PAOLO S
NANNI SUSANNA S
SALVATORI ALESSANDRO N
SILVESTRI MARIO S
SPADA FILIPPO S
VANICELLI PIETRO N
VENTURI ROBERTO S
ZOLI MANUELA N

Sono inoltre presenti i Signori Assessori:

RETINI SERGIO S
ERRANI LAURA S
BOSI ENZO S
TANESINI DANIELE S

CALISTI LINO S
.....
.....

non facenti parte del Consiglio Comunale (art. 32 dello Statuto Comunale).

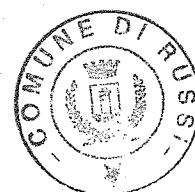
Assume la presidenza il Sig. SILVESTRI MARIO, assistito dal Segretario Generale D.SSA ANGELA GRATTONI.

Il Presidente, dato atto che il numero dei presenti è legale per la validità delle deliberazioni, dichiara aperta la seduta.

Designa scrutatori, per la verifica delle votazioni, i Signori Consiglieri:

1) CASALI VALENTINA 2) CELLINI ANGELO 3) CONTI ENRICO

Per la trattazione del presente oggetto, la seduta è pubblica.



OGGETTO N. 1 : PROGRAMMA – PROGETTO UNITARIO, DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA NEL COMUNE DI RUSSI, VIA CARRARONE 3 DENOMINATA "COMPARTO ERIDANIA" E RELATIVA CONVENZIONE: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. VII.10 DELLE NTA DEL PRG '95 VIGENTE

Entra il Consigliere Salvatori, presenti n.17;

L'Assessore Bosi illustra la proposta di delibera;

Entra il Consigliere Bentini, presenti n.18;

Il Consigliere **Salvatori** presenta il seguente emendamento :

"Presentazione di emendamento per cambiare il testo a pagina 18 del documento:

Schema di convenzione Urbanistica relativa a Programma Progetto Unitario di iniziativa privata dell'area sita nel Comune di Russi Via Carrarone 3 denominata "Comparto Eridania" proprietà ERIDANIA SADAM Spa – Pwercrop S.p.a.

Testo originale:

Gli espropri eventualmente necessari per la realizzazione delle opere infrastrutturali, esterne al Comparto, rimarranno a carico delle amministrazioni competenti

Testo proposto

Gli espropri eventualmente necessari per la realizzazione delle opere infrastrutturali, esterne al comparto rimangono a carico dell'amministrazione per quanto riguarda la procedura di esproprio mentre rimangono a carico della Società SECI REAL ESTATE S.p.a, o suoi aventi causa gli oneri per tali operazioni di espropri";

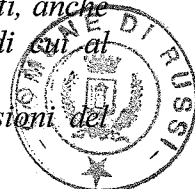
Il Consigliere **Conti** presenta il seguente emendamento:

"Emendamento alla delibera di approvazione della Convenzione fra Comune e Power-Crop relativa a: Programma Progetto Unitario di iniziativa privata dell'area sita nel Comune di Russi Via Carrarone 3 denominata "Comparto Eridania" e relativa convenzione: approvazione ai sensi dell'art. VII. 10 delle NTA del PRG '95 vigente

In riferimento al penultimo punto dell'allegato verbale della Seduta del 03/11 del 10 marzo 2011 della 3° Commissione Consiliare 2009-2004: - " E' necessario mettere un riferimento all'Osservatorio" _

Si specifica:

- 1) L'Osservatorio avrà il compito di monitorare tutti gli elementi definiti nel Rapporto ambientale della procedura di VIA come critici, incompleti degni di cautela quali: combustibili (Dlgs 152/2006), rumore, qualità dell'aria e ceneri;*
- 2) Effettuare un rilevamento sulla qualità dell'aria oggi per poterlo poi confrontare successivamente, accesso consentito ai membri dell'osservatorio alle postazioni informatiche che rilevano le emissioni;*
- 3) possibilità di verificare oltre alla tracciabilità e disponibilità, anche la tipologia e qualità delle biomasse mediante ispezioni all'interno dell'impianto senza preavviso o con preavviso breve: 1 ora (uno);*
- 4) possibilità di avvalersi di competenze tecniche specifiche esterne, certificate e compiere ispezioni all'interno dell'impianto, accedere ai sistemi di controllo e rilevamento del polo;*
- 5) disporre di risorse economiche per consentire l'effettuazione di analisi e rilevamenti, anche implementativi rispetto a quelli forniti dal Power – crop, inerenti gli aspetti di cui al precedente punto 1;*
- 6) installare un sistema di campionamento e monitoraggio in continuo delle emissioni del camino;*



- 7) *le risorse dovranno essere a carico del proponente l'impianto e cioè Power -crop o suoi aventi causa;*
- 8) *diritto di conoscenza e partecipazione all'Osservatorio da parte del Comune di Russi e del Comune di Bagnacavallo come indicato nel Rapporto ambientale della procedura di VIA"*

Il Consigliere **Cellini** presenta il seguente emendamento:

"Art. 7:

I progetti proposti e la loro priorità dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale

Art. 9

Powercrop si impegna a realizzare le opere individuate dal Consiglio Comunale di Russi per un importo pari al valore totale"

Entra il Consigliere Vanicelli e conferisce brevemente con il Presidente del Consiglio

Esce il Consigliere Vanicelli

Il Presidente del Consiglio comunica che il consigliere Vanicelli, impossibilitato a partecipare al consiglio per motivi strettamente personali, lo ha pregato di comunicare il suo invito al Consiglio Comunale a votare secondo coscienza per il bene e il futuro di Russi.

Il Consigliere Casali dichiara che esprimerà voto contrario alla proposta di delibera

Il Presidente del Consiglio mette innanzitutto in votazione gli emendamenti presentati:

emendamento presentato dal Consigliere Salvatori

presenti : n.18 votanti: n.18 favorevoli: n.18

emendamento presentato dal Consigliere Conti :

presenti : n.18 votanti: n.13 favorevoli: n.5 contrari: n.8 astenuti: n.5

emendamento presentato dal Consigliere Cellini :

presenti : n.18 votanti: n.18 favorevoli: n.5 contrari: n.13

Il Presidente del Consiglio mette quindi in votazione la proposta di delibera emendata;

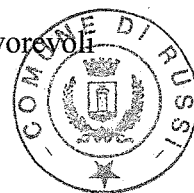
IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata l'allegata proposta delibera relativa all'oggetto;

Visti i pareri di cui all' Art. 49, comma 1, D.L.vo 18/8/200 n.267;

A seguito di votazione resa in forma palese che dà il seguente risultato: presenti n.18 , favorevoli n.12, contrari n.6 (Conti, Venturi, Meinardi, Bentini, Cellini, Casali);

DELIBERA



Approvare l'allegata proposta di deliberazione relativa all'oggetto.

In considerazione della necessità di provvedere quanto prima stante l'urgenza

IL CONSIGLIO COMUNALE

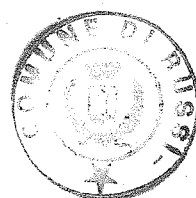
A seguito di votazione resa in forma palese che dà il seguente risultato: presenti n.18 , favorevoli n.12, contrari n.6 (Conti, Venturi, Meinardi, Bentini, Cellini, Casali);

DELIBERA

Rendere il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, D.L.vo 267/00 vista la necessità e l'urgenza di procedere in considerazione dei tempi previsti per la conclusione del procedimento di VIA/Autorizzazione Unica da parte della competente Regione Emilia-Romagna.

Allegati:

- Proposta/pareri;
- Allegato A;
- Allegato B;
- Allegato C;
- Allegato D;



Oggetto: PROGRAMMA-PROGETTO UNITARIO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA NEL COMUNE DI RUSSI, VICOLO CARRARONE 3 DENOMINATA "COMPARTO ERIDANIA" E RELATIVA CONVENZIONE: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. VII.10 DELLE NTA DEL PRG'95 VIGENTE

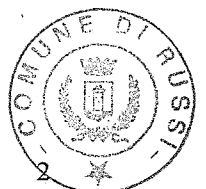
IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che nell'ambito del Piano per la razionalizzazione e la riconversione della produzione bieticola saccarifera ex Art. 2, comma 2, lettera a) della legge 81/2006, Eridania Sadam in ossequio al piano approvato, nel gennaio 2007; dal comitato interministeriale istituito dalla legge di cui sopra, ha cessato la produzione nello stabilimento di Russi e ha dato seguito allo smantellamento del sito produttivo e alla demolizione delle strutture di trasformazione delle barbabietole e produzione dello zucchero, salvo il mantenimento delle attività inerenti lo stoccaggio ed il confezionamento;
- che i lavori di demolizione e rimozione autorizzati dal Comune di Russi in data 04 febbraio 2008 a seguito di presentazione da parte di ERIDANIA SADAM della Denuncia di Inizio Attività in data 6 Novembre 2007 prot. 12424 a firma del progettista ing. Piero De Dominicis, risultano completati;
- che in data 09/11/2007, ERIDANIA SADAM e POWERCROP hanno sottoscritto in qualità di Proponenti con la Regione Emilia Romagna, la Provincia di Ravenna, il Comune di Russi e le Organizzazioni sindacali dei Lavoratori un Accordo per la Riconversione dello zuccherificio di Russi, che prevede la realizzazione, su parte dell'area in precedenza occupata dallo zuccherificio, di un polo energetico costituito da una centrale di produzione di energia elettrica alimentata da cippato di legna derivante da culture dedicate e da residui di coltivazione agroforestale (la CENTRALE) per la potenza di 30 MWe, da un impianto a biogas alimentato da liquami zootecnici e da cereali trinciati per la potenza di 1 MWe e da un sistema di generazione fotovoltaica della potenza complessiva di circa 300 KWp (di seguito tutti congiuntamente denominati il "Polo");
- che a latere dell'accordo di cui al punto precedente i proponenti in data 29.10.07 hanno firmato con il Comune di Russi un documento denominato "Ipotesi di intesa del 29.10.2007" nel quale si definisce la collocazione del Polo nell'area oggetto della allegata Convenzione e si prevedono una serie di compensazioni ambientali a carico dei proponenti che vengono meglio definite nell'allegata Convenzione ;
- che in data 02 dicembre 2009 è stato firmato dal Comune di Russi, da Eridania Sadam S.p.A. e da Powercrop S.p.A., un documento (di seguito "addendum") in cui venivano riassunti gli impegni dei proponenti collegati al favorevole consenso alla realizzazione di quanto previsto all'interno del Programma Progetto Unitario da parte dei sottoscrittori; tale documento è poi stato siglato per presa d'atto anche dalla Regione Emilia Romagna, dalla Provincia di Ravenna e dalle OO.SS. di categoria (FAI CISL, FLAI CGIL, UILA, UIL,RSU Stabilimento di Russi);
- che il giorno 15 luglio 2008, ai sensi del Titolo III della L.R. 18 maggio 1999, n. 9 e successive modifiche ed integrazioni, Powercrop spa ha presentato alla Regione Emilia-Romagna domanda per avviare la procedura di VIA e l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio ai sensi del DLgs 387/03 e della LR 26/04 (che in particolare comprendono la procedura di AIA, ai sensi della LR 21/04, l'autorizzazione alla costruzione di linee elettriche, ai sensi della LR 10/93, il Programma - progetto unitario ed il permesso di costruire, la variante alla pianificazione territoriale comunale dei Comuni di Russi e di Ravenna e la concessione di derivazione di acque pubbliche, ai sensi del RR 41/01), relativa a un progetto per la realizzazione di un polo per le energie rinnovabili di Russi (RA) di proprietà Powercrop e sito in via Carrarone n. 3, Russi (RA) - Riconversione ex zuccherifici Eridania Sadam Spa;
- che sono stati contestualmente depositati presso la Regione Emilia-Romagna, la Provincia di Ravenna ed i Comuni di Russi e di Ravenna, lo Studio di Impatto Ambientale (SIA) e il progetto definitivo richiesti per l'attivazione della procedura di VIA e l'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio e per tutte le autorizzazioni in esse comprese;
- che l'istanza e la relativa documentazione di legge, acquisite agli atti della Regione Emilia - Romagna con PG.2008.0173270 del 15 luglio 2008 ed agli atti del Comune di Russi con Prot. 8615 del 28 luglio 2008, sono state presentate da Marco Codognola in qualità di amministratore delegato e legale rappresentante della società Powercrop SpA con sede legale in via degli Agresti, 6 - 40123 Bologna;



- che con avviso pubblicato, ai sensi dell'art. 14 comma 2 della L.R. 18 maggio 1999, n. 9 e successive modifiche ed integrazioni, sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna del 27 agosto 2008 e sul quotidiano "Resto del Carlino – Sezione di Ravenna" del 27 agosto 2008 è stata data comunicazione dell'avvenuto deposito, presso la Regione Emilia-Romagna, la Provincia di Ravenna ed i Comuni di Russi e di Ravenna dei relativi elaborati;
- che la Regione Emilia-Romagna ha indetto, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18 maggio 1999, n. 9 e successive modifiche ed integrazioni, la Conferenza di Servizi per l'esame degli elaborati progettuali e del SIA relativo al progetto per la realizzazione di un polo per le energie rinnovabili di Russi (RA) sito in via Carrarone n. 3, Russi (RA) – Riconversione ex zuccherifici Eridania Sadam Spa proposto da Powercrop spa, nonché per l'acquisizione di tutti gli atti autorizzativi, necessari per la realizzazione del progetto, convocando contestualmente la prima riunione per il 15 settembre 2008;
- che, dopo attento esame del SIA e degli elaborati progettuali effettuato dalla Conferenza di Servizi, la Regione Emilia Romagna ha richiesto al proponente documentazione integrativa;
- che il proponente Powercrop spa ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta in data 23 ottobre 2009, acquisita agli atti della Regione Emilia-Romagna al PG.2009.237815 del 23/10/2009 ed agli atti del Comune di Russi al Prot. 12071 del 23/10/2009;
- che tali elaborati contenevano alcune varianti sostanziali al progetto e si è quindi provveduto alla ripubblicazione sul BUR del 4 novembre 2009 e sul Resto del Carlino – Cronaca di Ravenna del deposito di tali elaborati presso la Regione Emilia – Romagna, la Provincia di Ravenna e i Comuni di Russi e di Ravenna;
- che successivamente la Società Powercrop, ai sensi dell'art. 26, comma 3 del DLgs 152/06, come modificato dal DLgs 4/08, ha inviato alcune integrazioni volontarie in data 11 agosto 2010 (acquisite dalla R.E.R. al PG. 2010.20419 del 11/08/10 e dal Comune di Russi al Prot. 9484 del 12/08/2010), concernenti in particolare il tracciato interrato dell'elettrodotto e modifiche di particolari edilizi dell'impianto;
- che anche tali elaborati contenevano delle varianti sostanziali al progetto e si è quindi provveduto alla ripubblicazione sul BUR del 1 settembre 2010 e sul Resto del Carlino – Cronaca di Ravenna del deposito di tali elaborati presso la Regione Emilia – Romagna, la Provincia di Ravenna e i Comuni di Russi e di Ravenna;
- che relativamente all'informazione ed alla partecipazione dei soggetti interessati va dato atto che:
 1. i primi elaborati inerenti la procedura di VIA e Autorizzazione Unica relativa al progetto per la realizzazione di un polo agroenergetico integrato nel comune di Russi (RA), sono stati continuativamente depositati, per 45 giorni, al fine della libera consultazione da parte dei soggetti interessati, presso il Servizio Valutazione Impatto e Promozione Sostenibilità Ambientale della Regione Emilia-Romagna, la Provincia di Ravenna e presso i Comuni di Russi e di Ravenna, dal 27 agosto 2008 al 13 ottobre 2008; le integrazioni sono state continuativamente depositate dal 4 novembre 2009 al 21 dicembre 2009 e le integrazioni volontarie dal 1 settembre 2010 al 15 ottobre 2010, ivi comprese le varianti al vigente PRG del Comune di Russi e il Programma - Progetto Unitario che comprende il sito di localizzazione del polo agro-energetico;
 2. che tra le numerose osservazioni presentate, l'osservazione identificata al n. 568, presentata in data 20/10/2010 da Conti Enrico, e l'osservazione identificata al n. 605, presentata in data 22/12/2009 da Comitato Provinciale ART. 32 di Ravenna, fanno riferimento alla procedura di pianificazione urbanistica;
- che le osservazioni di carattere urbanistico possono essere così sintetizzate:
 - a) osservazione identificata al n. 605, presentata in data 22/12/2009 da Comitato Provinciale ART. 32 di Ravenna: osservazione di alcuni articoli dello schema di Convenzione urbanistica
 - b) osservazione identificata al n. 568, presentata in data 20/10/2010 da Conti Enrico: osservazione relativa alla pianificazione attuativa ed alla Convenzione urbanistica
- che le osservazioni di carattere urbanistico possono essere così sinteticamente controdedotte, considerando comunque che le stesse sono state già controdedotte in sede di procedura di VIA ed Autorizzazione Unica:



- a) osservazione identificata al n. 605, presentata in data 22/12/2009 da Comitato Provinciale ART. 32 di Ravenna: si rimanda allo schema di Convenzione urbanistica modificato allegato al presente atto sotto la lettera A, precisando quanto segue:
- per quanto riguarda la dotazione di parcheggio pubblico, si è considerato che un parcheggio pubblico di grande dimensione non fosse necessario, non essendo previste attività con grande afflusso di pubblico e non essendo localizzato in area consona all'utilizzo generalizzato della collettività, ma bensì che tale realizzazione sarebbe andata a discapito della collettività stessa stante il costo della sua futura gestione. inoltre si evidenzia che in sede di rapporto ambientale è stato prescritto il divieto di stazionamento dei mezzi pesanti, legati alle attività insediate, sulla viabilità pubblica;
 - per quanto riguarda l'area limitrofa all'ARE Villa Romana, la stessa è da considerarsi verde pubblico in cessione fuori comparto, e non può in alcun modo essere detratta dalla St del Comparto Eridania in quanto non risulta in alcun modo inclusa nel perimetro di comparto;
 - per quanto riguarda la compensazione ambientale delle aree SIC/ZPS che verranno destinate ad ospitare il Polo Energetico, si rimanda ai provvedimenti della Provincia cui rimane in capo la competenza;
 - per quanto riguarda la gestione dell'area vasche questa rimarrà in capo al Soggetto Attuatore per cinque anni dalla data del DEC della Centrale Biomasse;
 - per quanto riguarda le garanzie si rimanda alla nuova stesura dello schema che ha definito con più precisione questi aspetti;
- b) osservazione identificata al n. 568, presentata in data 20/10/2010 da Conti Enrico: si rimanda allo schema di Convenzione urbanistica modificato allegato al presente atto sotto la lettera A, alla Relazione Tecnica modificata allegata al presente atto sotto la lettera B ed alle Norme Tecniche di Attuazione modificate allegate al presente atto sotto la lettera C, precisando quanto segue
- per quanto riguarda il rispetto della normativa vigente si comunica che le stesse vengono totalmente rispettate e si rimanda agli elaborati modificati per la definizione delle modalità di trasferimento delle Superfici ad altro comparto;
 - in sede di Pianificazione attuativa sono riportate le sagome di massimo ingombro e le distanze tra edifici sono state definite ai sensi del D.M. 1444/1968, che recita *"Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche"*;
 - per quanto riguarda le aree destinate a standard pubblico si veda quanto stabilito nello schema di Convenzione Urbanistica modificato ed allegato al presente atto sotto la lettera A. Si evidenzia inoltre che la somma derivante dalla monetizzazione di una quota di parcheggio pubblico è vincolata alla realizzazione di opere di urbanizzazione;
 - per quanto riguarda l'area di 44.010 mq limitrofa all'ARE Villa Romana si mette in evidenza che la stessa viene ceduta quale area di verde pubblico fuori comparto e non quale compensazione dovuta all'utilizzo di una parte di area SIC/ZPS interna al Sub Comparto B;
 - per quanto riguarda la dotazione di parcheggio pubblico, si è considerato che un parcheggio pubblico di grande dimensione non fosse necessario, non essendo previste attività con grande afflusso di pubblico e non essendo localizzato in area consona all'utilizzo generalizzato della collettività, ma bensì che tale realizzazione sarebbe andata a discapito della collettività stessa stante il costo della sua futura gestione. Inoltre si evidenzia che in sede di rapporto ambientale è stato prescritto il divieto di stazionamento dei mezzi pesanti, legati alle attività insediate, sulla viabilità pubblica;
 - per quanto riguarda le destinazioni d'uso si ritengono tutte le funzioni compatibili;

:Vista:

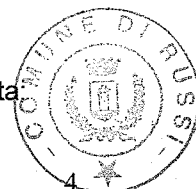


- la documentazione finalizzata all'approvazione del Programma – Progetto Unitario, presentata unitamente all'istanza di procedura di VIA ed Autorizzazione Unica alla costruzione e all'esercizio del Polo Energetico, e costituita dai seguenti elaborati grafici e tecnici, recanti protocollo n. 12071 del 23/10/2009 e n. 9484 del 12/08/2010:

Elaborato 703001_U_1001 rev. 1: Relazione Tecnica
 Elaborato 703001_U_1002 rev. 1: Norme Tecniche di Attuazione
 Elaborato 703001_U_1003 rev. 0: Visure Catastali
 Elaborato 703001_U_1004 rev. 1: Stralcio Catastale 1:2.000
 Elaborato 703001_U_1005 rev. 1: Stralcio Prg 1:5.000
 Elaborato 703001_U_1006 rev. 1: Stralcio PSC _ Carta dei vincoli e delle tutele-tavola risorse ambientali e culturali 1:5.000
 Elaborato 703001_U_1007 rev. 1: Stralcio Piano Di Bacino 1:25.000
 Elaborato 703001_U_1008 rev. 1: Tavola Reti 1:25.000
 Elaborato 703001_U_1009 Tav. 1 di 2 rev. 0: Rilievo dello Stato di Fatto 1:2.000
 Elaborato 703001_U_1009 Tav. 2 di 2 rev. 0: Rilievo dello Stato di Fatto 1:2.000
 Elaborato 703001_U_1010 rev. 1: Documentazione Fotografica
 Elaborato 703001_U_1011 rev. 1: Inserimento Progetto su base Catastale 1:2.000
 Elaborato 703001_U_1012 rev. 1: Inserimento Progetto su base Prg 1:5.000
 Elaborato 703001_U_1013 rev. 1: Planimetria di Zonizzazione 1:2.000
 Elaborato 703001_U_1014 rev. 1: Planivolumetrico 1:2.000
 Elaborato 703001_U_1015 rev. 1: Sagome di massimo ingombro, allineamenti e distacchi 1:2.000
 Elaborato 703001_U_1016 rev. 0: Planimetria di progetto delle opere da realizzare nelle aree destinate a standard 1:200
 Elaborato 703001_U_1017 rev. 0: Planimetria di progetto di recupero ambientale delle aree utilizzate per vasche di decantazione
 Elaborato 703001_U_1018 rev. 1: Planimetria di progetto delle reti infrastrutturali
 Elaborato 703001_U_1019 rev. 0: Analisi del sistema viario a servizio dell'insediamento e progetto di adeguamento della viabilità esterna al comparto
 Elaborato 703001_U_1020 rev. 0: Relazione Geologica –Geotecnica comprensiva dell'elaborato 703001_G_1608 rev. 1
 Elaborato 703001_U_1021 rev. 1: Schema di Convenzione
 Elaborato 703001_U_1022 rev. 0: Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare
 Elaborato 703001_U_1023 rev.0: Piano di manutenzione e stima dei costi

Considerato:

- che il sopra descritto Programma Progetto Unitario è stato predisposto a firma dell'Arch.Giovanni Vaccarini iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Teramo al numero 367 Sez. A/a dello studio di progettazione integrata SINCRETICA S.r.l con sede legale in Corso Umberto I n. 44 – 65122 Pescara (PE), C.F. e P.IVA 01545570671
- che la Ditta ERIDANIA SADAM è proprietaria dell'area sita nel Comune di Russi (RA), identificata come segue:
 - A) al Catasto Fabbricati del Comune di Russi:
 - al Foglio n° 8 Particella n° 32, sub. 2, 3, 4, 8 area urbana della superficie lorda di circa 45.990 mq;
 - Foglio n° 8 Particella n° 68 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7 area urbana di circa 700 mq;
 - Foglio n° 8, Particella n° 69 sub 4, area urbana di mq. 99.999,
 - Foglio n° 8, Particella n° 69 sub 5, area urbana di mq. 65.901
 - Foglio n° 8, Particella n° 125, area urbana di mq. 14.850
 - Foglio n° 8, Particella n° 126, area urbana di mq. 30.222
 - Foglio n° 8, Particella n° 122, area urbana di mq 150
 - Foglio n° 19, Particella n° 511, area urbana di mq 26.460
 - B) al Catasto Terreni del Comune di Russi
 - Foglio n° 10, Particella 39 di mq 6.956
 - Foglio n° 10, Particella 46 di mq 21.860
 - Foglio n° 19, Particella 6 di mq 15.194
 - Foglio 19 Particella 163 di mq 6.146
- che la Ditta POWERCROP è proprietaria dell'area sita nel Comune di Russi (RA), identificata



al Catasto Fabbricati del Comune di Russi al Foglio n° 8,

- Part. 25 sub. 1, area urbana di mq. 54.684;
 - Part. 25 sub. 2, area urbana di mq. 11.850;
 - Part. 25 sub. 3, area urbana di mq. 99.999;
 - Part. 123, area urbana di mq 700;
 - Part. 49 area urbana di circa 750 mq;
- che i terreni di cui sopra risultano compresi all'interno dell'area individuata con apposito perimetro alla Tav. 5 del vigente PRG'95 del Comune di Russi come zona D5: Comparti industriali esistenti e/o di nuovo impianto subordinati a programmi unitari di intervento - COMPARTO ERIDANIA" (perimetrato nella Tav. 5 del PRG del Comune di Russi);
 - che ai sensi dell'art. VII.10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG'95 vigente, per tale zona gli interventi di adeguamento, ristrutturazione e realizzazione di attività produttive sono subordinati alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale, di un Programma - Progetto Unitario al fine di definire usi produttivi compatibili, tipologie di intervento, eventuali stralci operativi e misure ed interventi di tutela e riqualificazione ambientale;

Considerato inoltre:

- che la perimetrazione attuale del COMPARTO ERIDANIA, individuata dal PRG'95 vigente, comprende alcune porzioni di particelle catastali estranee all'area produttiva Eridania, inserite per "errore materiale": esse comprendono alcune aree di proprietà comunale (identificate in un tratto della Strada Comunale Vicolo Carrarone), alcune aree di proprietà Ferrovie dello Stato (identificate da una porzione di ferrovia) e una porzione della particella individuata al Catasto Terreni del Comune di Russi al Foglio 8 mappale 26 di proprietà di terzi;
- che tali aree sono state pertanto escluse da tutti gli adempimenti connessi al Programma - Progetto Unitario del comparto, presentato nell'ambito della procedura di VIA ed Autorizzazione Unica del Polo Energie Rinnovabili di Russi e che la rettifica del perimetro di PRG per stralciare le suddette aree verrà espletata con Variante al PRG inclusa nella suddetta procedura;
- che tale Variante è costituita dal seguente elaborato grafico/tecnico, recante protocollo n. 9484 del 12/08/2010: Elaborato Allegato 7-A- PRG – Proposta di variante;
- che l'approvazione dell'opera in progetto nell'ambito della procedura di VIA summenzionata, comporta Variante cartografica, al vigente PRG'95;
- che il Consiglio Comunale di Russi, a pena di decadenza dell'Autorizzazione Unica, dovrà ratificare l'assenso alla suddetta variante al PRG, entro 30 giorni dalla Valutazione di Impatto positiva del progetto del Polo per le Energie Rinnovabili di Russi;
- che il Programma-Progetto Unitario, in oggetto, è stato elaborato considerando la perimetrazione del comparto definita dalla sopracitata Variante;
- che la Variante urbanistica relativa alla rettifica in diminuzione, di limitato rilievo, del perimetro dell'area interessata al progetto in oggetto, per la quale non è necessaria l'effettuazione di una Valutazione ambientale della variante al PRG, come previsto dalla Circolare Regionale prot. PG.2008.269360 del 12 novembre 2008, confermata dalle modifiche introdotte dalla LR 6/2009 all'art. 5, della LR 20/2000, nonché il Programma – Progetto Unitario, che si configura come strumento meramente attuativo del PRG, sono stati depositati contestualmente al Progetto del Polo per le Energie Rinnovabili nel Comune di Russi;
- che in data 28/02/2011 si è tenuta la seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18 maggio 1999, n. 9 e smi, attinente alla "Procedura di valutazione di impatto ambientale relativa alla realizzazione di un polo per le energie rinnovabili di Russi (RA) di proprietà Powercrop e sito in via Carrarone n. 3, Russi (RA) – Riconversione ex zuccherifici Eridania Sadam Spa" ed è stato redatto il relativo rapporto ambientale;

Preso atto:

- che parte dei terreni facenti parte del Comparto Eridania ricadono all'interno del sito di Rete – Natura IT4070022 "Bacini di Russi e Fiume Lamone", istituito con deliberazione della Giunta regionale n. 167/2006, classificato come ZPS (Zona di Protezione Speciale) e come SIC (Sito di Importanza Comunitaria);
- che per gli interventi previsti sui terreni, identificati al catasto fabbricati del comune di Russi al foglio 8 con il mappale 25 sub 1 occupati da 4 bacini ricadenti all'interno del sito di Rete – Natura



IT4070022 "Bacini di Russi e Fiume Lamone", rientranti all'interno del comparto produttivo dell'ex zuccherificio Eridania ed, in quanto tali, soggetti alla procedura di dismissione produttiva, la Provincia di Ravenna, Settore Ambiente e Territorio, ha rilasciato:

1. provvedimento n. 137 del 17/01/2011 ad oggetto "DLgs n 152/2006 e smi – Eridania Sadam SPA con sede legale a Bologna – Iscrizione al n. 235 nel registro delle imprese che effettuano attività di recupero rifiuti non pericolosi sottoposti a procedura semplificata, classe 3, per lo svolgimento dell'attività di recupero ambientale (R10) di un'area da rinaturalizzare sita in comune di Russi (distinta al catasto dei fabbricati al foglio 8 mappali 69-sub.5, 125 e al catasto terreni al foglio 8 mappale 116 e al foglio 7 mappali 148, 149) mediante utilizzo di calci di defecazione (CER 02 04 02) provenienti dall'area dei bacini posti a ridosso dell'ex zuccherificio di Russi (vasca 1)";
 2. provvedimento n. 129 del 17/01/2011 ad oggetto "D.Lgs n. 152/2006 e smi. - L.R. 3/1999 w smi - Eridania Sadam SPA. con sede legale a Bologna - Autorizzazione all'attività di trattamento mediante inertizzazione e stabilizzazione (R5) di rifiuti speciali non pericolosi prodotti in proprio (terre di sedimentazione) da destinare al recupero ambientale (R10) del bacino posto a ridosso dell'ex zuccherificio (vasca 4) sito in comune di Russi, via Carrarone n. 3"
- che la restante parte dei terreni, facenti parte del Comparto Eridania e ricadenti all'interno del sito Rete – Natura IT4070022 "Bacini di Russi e Fiume Lamone", di superficie pari a 210.972 mq circa, è stata identificata nel Programma – Progetto Unitario, quale "Sub Comparto A" e sarà oggetto di cessione gratuita al Comune di Russi quale misura di "compensazione ambientale";

Constatato:

- che il Programma – Progetto Unitario prevede:
- St** = superficie territoriale Complessiva dell'intero Comparto Eridania = 455.061 mq
- St Sub comparto A** = superficie territoriale relativa al Sub comparto A, da escludere dal calcolo della Superficie Territoriale Complessiva di Comparto ai sensi dell'art VII.10 del vigente P.R.G. 95 = 211.722 mq circa
- ST** = Superficie Territoriale su cui applicare l'indice di Utilizzazione Territoriale = ST – St Sub comparto A = 243.339 mq
- Su** = superficie utile totale massima edificabile dell'intero Comparto Eridania = 146.003,40 mq
- SS** = superficie standard totale = 36.500,85 mq
- che gli standard pubblici saranno assolti mediante:
1. cessione gratuita di area verde avente superficie pari a 44.010 mq, esterna al Comparto;
 2. realizzazione e cessione di parcheggio pubblico aventi superficie pari a 1.500 mq, interno al Comparto;
 3. monetizzazione, con destinazione vincolata del valore economico alla realizzazione di opere di urbanizzazione, della quota di parcheggio pubblico residua;
- che il Comparto è stato suddiviso in cinque distinti Sub Comparti identificati con le lettere A, B, C, D ed E, la cui attuazione potrà essere avviata per intervento diretto e/o eventualmente sottoposto a Progetto Unitario nel caso in cui il Sub Comparto debba essere a sua volta suddiviso in lotti di intervento;
- che sono state apportate alcune modifiche ai seguenti atti depositati:
- Elaborato 703001_U_1021 rev. 1: Schema di Convenzione
Elaborato 703001_U_1001 rev. 1: Relazione Tecnica
Elaborato 703001_U_1002 rev. 1: Norme Tecniche di Attuazione
- che tali elaborati modificati vengono allegati, quali parte integrante e sostanziale del presente atto, sotto le lettere:
- Allegato A: Elaborato 703001_U_1021 rev. 1 modificata - Schema di Convenzione
Allegato B: Elaborato 703001_U_1001 rev. 1 modificata - Relazione Tecnica
Allegato C: Elaborato 703001_U_1002 rev. 1 modificata - Norme Tecniche di Attuazione

Visto:



- lo schema di Convenzione urbanistica, allegato, sotto la lettera A, a far parte integrante e sostanziale del presente atto, che, oltre a regolare i rapporti tra le parti relativamente alla pianificazione attuativa del Comparto Eridania, va a precisare e dettagliare quanto definito nell'Accordo per la Riconversione dello zuccherificio di Russi del 27/11/2007 e nel successivo addendum del 02/12/2009;

Preso atto:

- che la documentazione prodotta in sede di procedura, di competenza regionale, di VIA (TITOLO III) L.R. N. 9/1999, come modificata dalla L.R. N. 35/2000 "POLO ENERGIE RINNOVABILI DI RUSSI: CENTRALE TERMOELETTRICA A BIOMASSE, IMPIANTO A BIOGAS E IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA" risulta esaustiva di quanto richiesto dal comma 3 art. VII.10 delle NTA del vigente PRG'95;
- che nell'ambito della procedura di VIA, sono stati valutati in modo adeguato gli effetti ambientali inerenti la localizzazione del progetto, nonché le sue ragionevoli alternative e che pertanto i partecipanti alla Conferenza di Servizi hanno condiviso che non fosse necessario procedere alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) delle varianti urbanistiche, nonché del Programma – Progetto Unitario;
- che sul Programma – Progetto Unitario le valutazioni e le decisioni condotte all'interno della procedura di VIA, consentono di esprimere un parere positivo, in ogni caso, sulla Valutazione Ambientale del Programma – Progetto Unitario relative al PRG del Comune di Russi;

Visto inoltre:

- che sul Programma – Progetto Unitario, ai sensi di quanto disposto dalla LR 20/2000, prima delle modifiche apportate dalla LR 6/09, non è prevista l'espressione della Provincia di Ravenna;
- il rapporto ambientale e verbale della seduta della conferenza dei Servizi, tenutasi in data 28/02/2011 a Bologna, per le procedure di Valutazione di Impatto Ambientale e Autorizzazione Unica per il progetto di realizzazione di un polo per energie rinnovabili a Russi (RA) vicolo Carrarone, proposto da Powercrop S.p.A., di cui al Prot. 2685 del 14/03/2011;
- il parere del Servizio Tecnico di Bacino Romagna, espresso ai sensi dell'Art. 10 comma 1 del PSAI, che prevede che *"dovranno essere adottati, quale ulteriore misura/prescrizione compensativa al rischio di esondazione, tutti gli accorgimenti tecnici necessari affinché le vie di ingresso / uscita carrabili, che risultano idraulicamente vulnerabili siano a tenuta d'acqua, considerando un tirante pari a 1,50 m"*;
- il parere della 3° Commissione Consigliare espresso nelle sedute del 10/03/2011 e del 18/03/2011;
- il parere espresso dalla CQAP espresso nella seduta del 03/01/2011;

Visto:

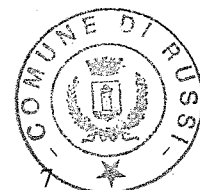
- le Norme Tecniche di Attuazione del vigente PRG'95;
- Le leggi vigenti che regolamentano la materia urbanistica;

Visto il parere di cui all'art. 49, comma 1°;

Dato atto che il Responsabile del Servizio Finanziario non ha espresso alcun parere sulla regolarità contabile in quanto la proposta stessa non comporta impegno di spesa o diminuzione di entrata

DELIBERA

- Di dare atto che le osservazioni presentate in sede di procedura di VIA/Autorizzazione Unica che hanno carattere urbanistico, sono state controdedotte in sede di Conferenza dei Servizi, indetta dalla Regione Emilia Romagna ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18 maggio 1999, n. 9 e successive modifiche ed integrazioni, per l'esame degli elaborati progettuali e del SIA relativo al progetto per la realizzazione di un polo per le energie rinnovabili di Russi (RA) sito in via Carrarone n. 3, Russi (RA) – Riconversione ex zuccherifici Eridania Sadam Spa proposto da Powercrop spa;
- Di integrare le summenzionate controdeduzioni come segue:



a) osservazione identificata dalla RER al n. 605, presentata in data 22/12/2009 da Comitato Provinciale ART. 32 di Ravenna: parzialmente accolta. Si rimanda allo schema di Convenzione urbanistica modificato allegato al presente atto, precisando quanto segue:

- per quanto riguarda la dotazione di parcheggio pubblico, si è considerato che un parcheggio pubblico di grande dimensione non fosse necessario, non essendo previste attività con grande afflusso di pubblico e non essendo localizzato in area consona all'utilizzo generalizzato della collettività, ma bensì che tale realizzazione sarebbe andata a discapito della collettività stessa stante il costo della sua futura gestione. Inoltre si evidenzia che in sede di rapporto ambientale è stato prescritto il divieto di stazionamento dei mezzi pesanti, legati alle attività insediate, sulla viabilità pubblica;
- per quanto riguarda l'area limitrofa all'ARE Villa Romana, la stessa è da considerarsi verde pubblico in cessione fuori comparto, e non può in alcun modo essere detratta dalla St del Comparto Eridania in quanto non risulta in alcun modo inclusa nel perimetro di comparto;
- per quanto riguarda la compensazione ambientale delle aree SIC/ZPS che verranno destinate ad ospitare il Polo Energetico, si rimanda ai provvedimenti della Provincia cui rimane in capo la competenza;
- per quanto riguarda la gestione dell'area vasche questa rimarrà in capo al Soggetto Attuatore per cinque anni dalla data del DEC della Centrale Biomasse;
- per quanto riguarda le garanzie si rimanda alla nuova stesura dello schema che ha definito con più precisione questi aspetti;

b) osservazione identificata al n. 568, presentata in data 20/10/2010 da Conti Enrico: parzialmente accolta. Si rimanda allo schema di Convenzione urbanistica modificato allegato al presente atto sotto la lettera A, alla Relazione Tecnica modificata allegata al presente atto sotto la lettera B ed alle Norme Tecniche di Attuazione modificate allegate al presente atto sotto la lettera C, precisando quanto segue

- per quanto riguarda il rispetto della normativa vigente si comunica che le stesse vengono totalmente rispettate e si rimanda agli elaborati modificati per la definizione delle modalità di trasferimento delle Superfici ad altro comparto;
 - in sede di Pianificazione attuativa sono riportate le sagome di massimo ingombro e le distanze tra edifici sono state definite ai sensi del D.M. 1444/1968, che recita *"Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche"*;
 - per quanto le aree destinate a standard pubblico si veda quanto stabilito nello schema di Convenzione Urbanistica modificato ed allegato al presente atto sotto la lettera A. Si evidenzia inoltre che la somma derivante la monetizzazione di una quota di parcheggio pubblico è vincolata alla realizzazione di opere di urbanizzazione;
 - per quanto riguarda l'area di 44.010 mq limitrofa all'ARE Villa Romana si mette in evidenza che la stessa viene ceduta quale area di verde pubblico fuori comparto e non quale compensazione dovuta all'utilizzo di una parte di area SIC/ZPS interna al Sub Comparto B;
 - per quanto riguarda la dotazione di parcheggio pubblico, si è considerato che un parcheggio pubblico di grande dimensione non fosse necessario, non essendo previste attività con grande afflusso di pubblico e non essendo localizzato in area consona all'utilizzo generalizzato della collettività, ma bensì che tale realizzazione sarebbe andata a discapito della collettività stessa stante il costo della sua futura gestione. Inoltre si evidenzia che in sede di rapporto ambientale è stato prescritto il divieto di stazionamento dei mezzi pesanti, legati alle attività insediate, sulla viabilità pubblica;
 - per quanto riguarda le destinazioni d'uso si ritengono tutte le funzioni compatibili;
- di approvare il Programma-Progetto Unitario di iniziativa privata, dell'area sita nel comune di Russi, vicolo Carrarone, denominata "COMPARTO ERIDANIA", costituito dagli elaborati tecnico/grafici ed il relativo schema di Convenzione Urbanistica, che ne regola l'attuazione, allegati quale parte integrante e sostanziale del presente atto;



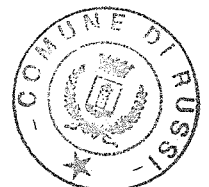
- di dare atto che il "proponente o suo avente causa" dovrà dare attuazione al Programma-Progetto Unitario di Iniziativa Privata in oggetto, in conformità a quanto stabilito nella relativa Convenzione Urbanistica e negli elaborati tecnico/grafici, nonché nei pareri/prescrizioni dettati nel rapporto ambientale in sede di VIA /A.U. degli Enti e/o Servizi competenti;
- di dare atto che entro 180 giorni dalla presente deliberazione, dovrà essere stipulata dalle parti la Convenzione Urbanistica il cui schema è allegato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, pena l'annullamento dell'approvazione del Programma – Progetto Unitario;
- di stabilire che, prima della stipula della Convenzione, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere al versamento a favore del Comune di Russi dei Diritti di Segreteria per un ammontare di € 516,45;
- di dare facoltà al funzionario rogante, di apportare allo schema di convenzione approvato le opportune e "non sostanziali" modifiche che si rendessero necessarie al fine del compimento della Convenzione Urbanistica sopra indicata.
- di dichiarare la presente delibera immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs.267/2000, vista la necessità di provvedere quanto prima

Allegati:

- A. Schema di Convenzione Urbanistica relativa al Programma-Progetto Unitario di iniziativa privata, dell'area sita nel comune di Russi, vicolo Carrarone, denominata "COMPARTO ERIDANIA" (Elaborato 703001_U_1021 rev. 1 modificato)
- B. Relazione Tecnica (Elaborato 703001_U_1001 rev. 1 modificato)
- C. Norme Tecniche di Attuazione (Elaborato 703001_U_1002 rev. 1 modificato)
- D. Fascicolo elaborati:

recanti protocollo n. 12071 del 23/10/2009 e n. 9484 del 12/08/2010:

- Elaborato 703001_U_1003 rev. 0: Visure Catastali
- Elaborato 703001_U_1004 rev. 1: Stralcio Catastale 1:2.000
- Elaborato 703001_U_1005 rev. 1: Stralcio Prg 1:5.000
- Elaborato 703001_U_1006 rev. 1: Stralcio PSC _ Carta dei vincoli e delle tutele-tavola risorse ambientali e culturali 1:5.000
- Elaborato 703001_U_1007 rev. 1: Stralcio Piano Di Bacino 1:25.000
- Elaborato 703001_U_1008 rev. 1: Tavola Reti 1:25.000
- Elaborato 703001_U_1009 Tav. 1 di 2 rev. 0: Rilievo dello Stato di Fatto 1:2.000
- Elaborato 703001_U_1009 Tav. 2 di 2 rev. 0: Rilievo dello Stato di Fatto 1:2.000
- Elaborato 703001_U_1010 rev. 1: Documentazione Fotografica
- Elaborato 703001_U_1011 rev. 1: Inserimento Progetto su base Catastale 1:2.000
- Elaborato 703001_U_1012 rev. 1: Inserimento Progetto su base Prg 1:5.000
- Elaborato 703001_U_1013 rev. 1: Planimetria di Zonizzazione 1:2.000
- Elaborato 703001_U_1014 rev. 1: Planivolumetrico 1:2.000
- Elaborato 703001_U_1015 rev. 1: Sagome di massimo ingombro,allineamenti e distacchi 1:2.000
- Elaborato 703001_U_1016 rev. 0: Planimetria di progetto delle opere da realizzare nelle aree destinate a standard 1:200
- Elaborato 703001_U_1017 rev. 0: Planimetria di progetto di recupero ambientale delle aree utilizzate per vasche di decantazione
- Elaborato 703001_U_1018 rev. 1: Planimetria di progetto delle reti infrastrutturali
- Elaborato 703001_U_1019 rev. 0: Analisi del sistema viario a servizio dell'insediamento e progetto di adeguamento della viabilità esterna al comparto
- Elaborato 703001_U_1020 rev. 0: Relazione Geologica –Geotecnica comprensiva dell'elaborato 703001_G_1608 rev. 1
- Elaborato 703001_U_1022 rev. 0: Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare
- Elaborato 703001_U_1023 rev.0: Piano di manutenzione e stima dei costi



PARERI ART. 49, COMMA 1, T.U. N. 267/2000

Settore Pianificazione e Gestione del Territorio

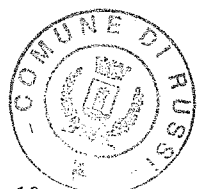
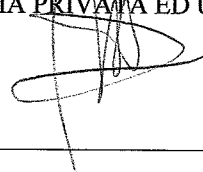
Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica

In ordine alla regolarità tecnica da parte del responsabile del Servizio/Settore si esprime

PARERE FAVOREVOLE

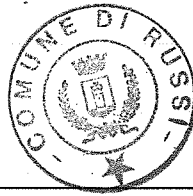
Russi, 4/03/2011

IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO
EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA



Il presente verbale, letto e approvato, viene sottoscritto come segue:

F.TO IL PRESIDENTE
SILVESTRI MARIO

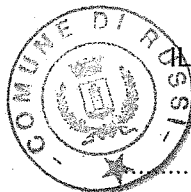


F.TO IL SEGRETARIO GENERALE
D.SSA ANGELA GRATTONI

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio, attesta **che la presente deliberazione:**

- È stata affissa all'**Albo Pretorio** del Comune di Russi per 15 giorni consecutivi dal 24/03/2011 con pubblicazione n. _____;
- È stata comunicata alla **Prefettura di Ravenna** con comunicazione in prot. n. _____ in data _____;
- È stata trasmessa al **Co.Re.Co.** per il controllo con comunicazione in prot. n. _____ in data _____:
 - su richiesta dei Sigg. Consiglieri;
 - su richiesta del Prefetto.
- È stata dichiarata **immediatamente eseguibile** ai sensi dell'art. 134, comma 4°, D.L.vo 18 agosto 2000 n. 267;
- È divenuta **esecutiva** a far data dal giorno _____:
 - decorsi 10 giorni dalla data di pubblicazione;
 - avendo il Co.Re.Co. comunicato di non aver riscontrato vizi di legittimità in seduta del provv. n. _____.

Russi, li _____



IL VICE SEGRETARIO GENERALE

Schema di Convenzione Urbanistica relativa a Programma-Progetto Unitario di iniziativa privata dell'area sita nel comune di Russi, via Carrarone 3 denominata "COMPARTO ERIDANIA" proprieta': ERIDANIA SADAM S.p.A.- POWERCROP S.p.A.

Repubblica Italiana

Repertorio Numero _____

L'anno duemila _____, il mese di _____, il giorno _____ a Russi (Ravenna) presso la casa municipale sita in Piazza Farini n. 1, avanti a me _____, Segretario del Comune stesso, iscritto all'Albo dei Segretari Comunali e Provinciali, Sezione Regionale dell'Emilia Romagna, numero _____, senza l'assistenza di testimoni per avervi le parti concordemente e con il mio consenso rinunciato, si sono costituiti:

da una parte

Arch. Marina Doni, nata a, domiciliato/a per la carica in Russi, piazza Farini n. 1, che interviene ed agisce nel presente atto non in proprio, ma nella sua veste di Capo Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Russi, con sede in Russi (RA), Piazza Farini n.1, C.F. 00246880397, tale nominata con atto n. del e quindi in nome, per conto e rappresentanza del Comune stesso a norma dell'art. 107 del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento Locale D.Lgs. n. 267/2000, nonché in esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. del Prot.n., debitamente pubblicata all'Albo Pretorio e divenuta esecutiva il ai sensi dell'art. 134, del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, delibera alla quale si fa espresso riferimento;

e dall'altra

TAMBURINI Dott. Piero, nella sua qualità di Consigliere Delegato della Società ERIDANIA SADAM S.p.A., con sede in Bologna, via degli Agresti n. 4 e 6, C.F. e P. IVA 02282311204, di seguito denominata per brevità "ERIDANIA SADAM"

e

CINTI Ing. Raimondo, nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società POWERCROP S.P.A., con sede in Bologna, via degli Agresti n. 4 e 6, C.F. e P. IVA 05521090968, di seguito denominata per brevità "POWERCROP"

(di seguito ERIDANIA SADAM e POWERCROP, qualora indistintamente e congiuntamente considerate, denominate per brevità "Soggetto Attuatore")

e



Montagnini Ing. Giuliano, nella sua qualità di Amministratore Delegato della Società SECI REAL ESTATE S.P.A., con sede in Bologna, via degli Agresti n. 6, C.F. e P. IVA 00280630377, di seguito denominata per brevità "SECI REAL ESTATE"

Premesso che

- il Comune di Russi è dotato di Piano Regolatore Generale, adottato con delibera consiliare n. 12 del 25 Gennaio 1996 ed approvato con Delibera Provinciale n. 453 del 30 aprile 1997, denominato P.R.G. 95;
- il Comune di Russi è dotato di Piano Strutturale Comunale adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 29/07/2008;
- la Ditta ERIDANIA SADAM è proprietaria di un'area sita nel Comune di Russi (RA), identificata catastalmente come segue:

A) al Catasto Fabbricati del Comune di Russi:

- al Foglio n° 8 Particella n° 32, sub. 2, 3, 4, 8 area urbana della superficie lorda di circa 45.990 mq;
- Foglio n° 8 Particella n° 68 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7 area urbana di circa 700 mq;
- Foglio n° 8, Particella n° 69 sub 4, area urbana di mq. 99.999;
- Foglio n° 8, Particella n° 69 sub 5, area urbana di mq. 65.901
- Foglio n° 8, Particella n° 125, area urbana di mq. 14.850
- Foglio n° 8, Particella n° 126, area urbana di mq. 30.222
- Foglio n° 8, Particella n° 122, area urbana di mq 150
- Foglio n° 19, Particella n° 511, area urbana di mq 26.460

B) al Catasto Terreni del Comune di Russi

- Foglio n° 10, Particella 39 di mq 6.956
- Foglio n° 10, Particella 46 di mq 21.860
- Foglio n° 19, Particella 6 di mq 15.194
- Foglio 19 Particella 163 di mq 6.146

- la Ditta POWERCROP è proprietaria di un'area sita nel Comune di Russi (RA), identificata catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Russi al Foglio n° 8,
 - Part. 25 sub. 1, area urbana di mq. 54.684;
 - Part. 25 sub. 2, area urbana di mq. 11.850;
 - Part. 25 sub. 3, area urbana di mq. 99.999;
 - Part. 123, area urbana di mq 700;
 - Part. 49 area urbana di circa 750 mq;per complessivi mq 167.983 circa,



- i terreni di cui ai punti precedenti risultano compresi all'interno dell'area individuata con apposito perimetro alla tav. 5 del vigente PRG'95 del Comune di Russi come *zona D5: Comparti produttivi soggetti a programmi unitari di intervento – COMPARTO ERIDANIA*;
- per tale zona regolamentata dall'Art. VII. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione gli interventi di adeguamento, ristrutturazione e realizzazione di attività produttive sono subordinate alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Programma-Progetto Unitario al fine di definire usi produttivi compatibili, tipologie di intervento, eventuali stralci operativi e misure ed interventi di tutela e riqualificazione ambientale;
- all'interno del perimetro del COMPARTO ERIDANIA riportato nella TAV 5 del vigente PRG'95 del Comune di Russi sono stati inserite anche alcune aree di proprietà comunale (identificate in un tratto della strada comunale del Carrarone), alcune aree di proprietà Ferrovie dello Stato (identificate da una porzione di ferrovia) e una porzione della particella individuata al Catasto Terreni del comune di Russi al Foglio 8 mappale 26 di proprietà di terzi; pertanto tali aree non sono state considerate nel computo delle superfici e sono quindi escluse da tutti gli adempimenti connessi al Programma-Progetto Unitario del comparto stesso;
- nell'ambito del Piano per la razionalizzazione e la riconversione della produzione bieticola saccarifera ex Art. 2, comma 2, lettera a) della legge 81/2006, Eridania Sadam in ossequio al piano approvato, nel gennaio 2007, dal comitato interministeriale istituito dalla legge di cui sopra, ha cessato la produzione nello stabilimento di Russi e ha dato seguito allo smantellamento del sito produttivo e alla demolizione delle strutture di trasformazione delle barbabietole e produzione dello zucchero, salvo il mantenimento delle attività inerenti lo stoccaggio ed il confezionamento;
- i lavori di demolizione e rimozione autorizzati dal Comune di Russi in data 04 febbraio 2008 a seguito di presentazione da parte di ERIDANIA SADAM della Denuncia di Inizio Attività in data 6 Novembre 2007 prot. 12424 a firma del progettista ing. Piero De Dominicis, risultano completate;
- in data 09/11/2007, ERIDANIA SADAM e POWERCROP hanno sottoscritto in qualità di Proponenti con la Regione Emilia Romagna, la Provincia di Ravenna, il Comune di Russi e le Organizzazioni sindacali dei Lavoratori un Accordo per la Riconversione dello zuccherificio di Russi, che prevede la realizzazione, su parte dell'area in precedenza occupata dallo zuccherificio, di un polo energetico costituito da una centrale di produzione di energia elettrica alimentata da cippato di legna derivante da culture dedicate e da residui di coltivazione agroforestale (la CENTRALE) per la potenza di 30 MWe, da un impianto a biogas alimentato da liquami zootecnici e da cereali trinciati per la potenza di 1 MWe e da un sistema di generazione fotovoltaica della potenza complessiva di circa 300 KWp (di seguito tutti congiuntamente denominati il "Polo");
- a latere dell'accordo di cui al punto precedente i proponenti in data 29.10.07 hanno firmato con il Comune di Russi un documento denominato "*Ipotesi di intesa del 29.10.2007*" nel quale si definisce la collocazione del Polo nell'area oggetto della presente Convenzione e si prevedono una serie di compensazioni ambientali a carico dei proponenti che vengono nel presente atto meglio definite.



- in data 27/08/2008 è stata attivata la procedura autorizzativa, di competenza regionale, di VIA (TITOLO III) L.R. N. 9/1999, come modificata dalla L.R. N. 35/2000 da parte di POWERCROP, relativa alla realizzazione del "POLO ENERGIE RINNOVABILI DI RUSSI: CENTRALE TERMOELETTRICA A BIOMASSE, IMPIANTO A BIOGAS E IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA" nell'ambito del processo di riconversione dell'ex zuccherificio ERIDANIA SADAM;
- i terreni identificati al catasto fabbricati del comune di Russi al foglio 8 con il mappale 25 sub 1 sono occupati da 4 bacini ricadenti all'interno del sito di Rete – Natura IT4070022 "Bacini di Russi e Fiume Lamone", istituito con deliberazione della Giunta regionale n. 167/2006: tale sito, già classificato come ZPS (Zona di Protezione Speciale) nel settembre 2003, è stato classificato anche come SIC (Sito di Importanza Comunitaria) nel febbraio 2006;
- per gli interventi previsti su tali terreni rientranti all'interno del comparto produttivo dell'ex zuccherificio Eridania ed in quanto tali soggetti alla procedura di dismissione produttiva, la Provincia di Ravenna, Settore Ambiente e Territorio, ha rilasciato:
 - provvedimento n. 137 del 17/01/2011 ad oggetto "DLgs n 152/2006 e smi – Eridania Sadam SPA con sede legale a Bologna – Iscrizione al n. 235 nel registro delle imprese che effettuano attività di recupero rifiuti non pericolosi sottoposti a procedura semplificata, classe 3, per lo svolgimento dell'attività di recupero ambientale (R10) di un'area da rinaturalizzare sita in comune di Russi (distinta al catasto dei fabbricati al foglio 8 mappali 69-sub.5, 125 e al catasto terreni al foglio 8 mappale 116 e al foglio 7 mappali 148, 149) mediante utilizzo di calci di defecazione (CER 02 04 02) provenienti dall'area dei bacini posti a ridosso dell'ex zuccherificio di Russi (vasca 1)";
 - provvedimento n. 129 del 17/01/2011 ad oggetto "D.Lgs n. 152/2006 e smi. - L.R. 3/1999 w smi - Eridania Sadam SPA. con sede legale a Bologna - Autorizzazione all'attività di trattamento mediante inertizzazione e stabilizzazione (R5) di rifiuti speciali non pericolosi prodotti in proprio (terre di sedimentazione) da destinare al recupero ambientale (R10) del bacino posto a ridosso dell'ex zuccherificio (vasca 4) sito in comune di Russi, via Carrarone n. 3"
- il progetto "POLO ENERGIE RINNOVABILI DI RUSSI" è sottoposto a procedura di Autorizzazione Unica (di seguito A.U.) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 387/2003 e s.m.i.;
- la documentazione prodotta in sede di procedura, di competenza regionale, di VIA (TITOLO III) L.R. N. 9/1999, come modificata dalla L.R. N. 35/2000 "POLO ENERGIE RINNOVABILI DI RUSSI: CENTRALE TERMOELETTRICA A BIOMASSE, IMPIANTO A BIOGAS E IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA" risulta esaustiva di quanto richiesto dal comma 3 art. VII.10 delle NTA del vigente PRG'95;
- all'interno della A.U. è stata presentata richiesta di Variante al PRG'95 vigente, per cui il Programma-progetto è stato elaborato sulla base delle modifiche proposte cartografiche;



- che in data 28/02/2011 si è tenuta la seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 18 maggio 1999, n. 9 e s.m.i., attinente alla "Procedura di valutazione di impatto ambientale relativa alla realizzazione di un polo per le energie rinnovabili di Russi (RA) di proprietà Powercrop e sito in via Carrarone n. 3, Russi (RA) – Riconversione ex zuccherifici Eridania Sadam Spa" ed è stato redatto il relativo rapporto ambientale;
- l'approvazione dell'opera in progetto nell'ambito della procedura di VIA summenzionata, comporta Variante, normativa e cartografica, al vigente PRG'95, sulla cui modifiche è stato elaborato il Programma Progetto unitario del Comparto Eridania;
- in data 02 dicembre 2009 è stato firmato dal Comune di Russi, da Eridania Sadam S.p.A. e da Powercrop S.p.A., un documento (di seguito "addendum"), allegato in copia al presente atto, in cui venivano riassunti gli impegni dei proponenti collegati al favorevole consenso alla realizzazione di quanto previsto all'interno del Programma Progetto Unitario da parte delle Amministrazioni sottoscrittrici; tale documento è poi stato siglato per presa d'atto anche dalla Regione Emilia Romagna, dalla Provincia di Ravenna e dalle OO.SS. di categoria (FAI CISL, FLAI CGIL, UILA, UIL,RSU Stabilimento di Russi);
- Nel mese di maggio 2010 sono stati sottoscritti gli accordi tra Coldiretti, CAI ed il Gruppo Maccaferri/PowerCrop finalizzati allo sviluppo della prima filiera agroenergetica italiana che utilizza solo ed esclusivamente biomassa di origine vegetale di provenienza del territorio limitrofo degli impianti o in una logica di accordi di filiera;
- che il presente atto, oltre a regolare i rapporti tra le parti relativamente alla pianificazione attuativa del Comparto Eridania, va a precisare e dettagliare quanto definito nell'Accordo per la Riconversione dello zuccherificio di Russi del 27/11/2007 e nel successivo addendum del 02/12/2009;
- che il Programma Progetto unitario è stato pubblicato all'interno della procedura di VIA;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n..... del è stato controdedotto ed approvato il Programma Progetto Unitario relativo all'area sita nel Comune di Russi denominata COMPARTO ERIDANIA e la relativa convenzione urbanistica;
- il Programma Progetto Unitario, approvato con Delibera di Consiglio Comunale di cui sopra, è costituito dai seguenti elaborati grafici e tecnici recanti i seguenti protocolli :

- n. 12071 del 23/10/2009;

- n. 9484 del 12/08/2010;

Elaborato 703001_U_1001 rev. 1: Relazione Tecnica

Elaborato 703001_U_1002 rev. 1: Norme Tecniche di Attuazione

Elaborato 703001_U_1003 rev. 0: Visure Catastali

Elaborato 703001_U_1004 rev. 1: Stralcio Catastale 1:2.000

Elaborato 703001_U_1005 rev. 1: Stralcio Prg 1:5.000

Elaborato 703001_U_1006 rev. 1: Stralcio Psc _ Carta dei vincoli e delle tutele-tavola risorse ambientali e culturali 1:5.000

Elaborato 703001_U_1007 rev. 1: Stralcio Piano Di Bacino 1:25.000

Elaborato 703001_U_1008 rev. 1: Tavola Reti 1:25.000

Elaborato 703001_U_1009 Tav. 1 di 2 rev. 0: _Rilievo dello Stato di Fatto 1:2.000

Elaborato 703001_U_1009 Tav. 2 di 2 rev. 0: _Rilievo dello Stato di Fatto 1:2.000



Elaborato 703001_U_1010 rev. 1: Documentazione Fotografica
Elaborato 703001_U_1011 rev. 1: Inserimento Progetto su base Catastale 1:2.000
Elaborato 703001_U_1012 rev. 1: Inserimento Progetto su base Prg 1:5.000
Elaborato 703001_U_1013 rev. 1: Planimetria di Zonizzazione 1:2.000
Elaborato 703001_U_1014 rev. 1: Planivolumetrico 1:2.000
Elaborato 703001_U_1015 rev. 1: Sagome di massimo ingombro, allineamenti e distacchi 1:2.000
Elaborato 703001_U_1016 rev. 0: Planimetria di progetto delle opere da realizzare nelle aree destinate a standard 1:200
Elaborato 703001_U_1017 rev. 0: Planimetria di progetto di recupero ambientale delle aree utilizzate per vasche di decantazione
Elaborato 703001_U_1018 rev. 1: Planimetria di progetto delle reti infrastrutturali
Elaborato 703001_U_1019 rev. 0: Analisi del sistema viario a servizio dell'insediamento e progetto di adeguamento della viabilità esterna al comparto
Elaborato 703001_U_1020 rev. 0: Relazione Geologica -Geotecnica comprensiva dell'elaborato 703001_G_1608 rev. 1
Elaborato 703001_U_1021 rev. 1: Schema di Convenzione
Elaborato 703001_U_1022 rev. 0: Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare
Elaborato 703001_U_1023 rev.0: Piano di manutenzione e stima dei costi
Elaborato Allegato 7-A- PRG - Proposta di variante

- il sopra descritto Programma Progetto Unitario è stato predisposto a firma dell'Arch. Giovanni Vaccarini iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Teramo al numero 367 Sez. A/a dello studio di progettazione integrata SINCRETICA S.r.l con sede legale in Corso Umberto I n. 44 - 65122 Pescara (PE), C.F. e P.IVA 01545570671
- Tutto ciò premesso e considerato, che vuoi, unitamente agli allegati al presente atto, parte integrante e sostanziale del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1) Oggetto della Convenzione

La presente convenzione regola i rapporti tra il Soggetto Attuatore ed il Comune di Russi per l'attuazione del Programma Progetto Unitario del Comparto Eridania, interessante i terreni siti in Comune di Russi e distinti al Catasto del comune di Russi al foglio 8 con i mappali n. 25, 32, 68, 49, 69, 122, 123, 125, 126, al Foglio 19 con i mappali 511 e 163 parte.

L'attuazione del Programma Progetto Unitario avverrà in conformità a quanto stabilito dalla presente Convenzione e dagli elaborati citati in premessa e depositati in originale presso il Servizio Urbanistica del Comune di Russi.

La presente convenzione ha validità dalla data di sottoscrizione fino alla scadenza del quindicesimo anno dopo la Data di entrata in Esercizio Commerciale (DEC) della CENTRALE.

Tutto quanto di seguito riportato compendia tutte le compensazioni ambientali, gli oneri, gli standards urbanistici e le dotazioni territoriali che saranno poste a carico delle stesse Eridania Sadam e Powercrop e loro aventi causa, da considerarsi necessarie e sufficienti per la completa attuazione di quanto previsto nel



Programma Progetto Unitario del Comparto Eridania predisposto da Eridania Sadam e da Powercrop e per la realizzazione e gestione del Polo.

Gli elaborati del Programma Progetto Unitario, di cui in premessa, sono da considerarsi vincolanti per il periodo di validità della presente convenzione.

Per eventuali potenzialità edificatorie residue alla scadenza dei sopraddetti termini, varrà quanto previsto nello Strumento Urbanistico Comunale vigente al momento.

ART. 2) Superfici e destinazioni d'uso

Dal progetto, si desumono le seguenti superfici:

Superficie Territoriale Complessiva dell'intero Comparto Eridania

ST = 455.061 mq

Superficie Territoriale relativa al Sub comparto A, da escludere dal calcolo della Superficie Territoriale Complessiva di Comparto ai sensi dell'art VII.10 del vigente P.R.G. 95 (in tale conteggio viene compresa anche l'area di circa 750 mq identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Russi al Foglio 8 part. 49, attualmente in parte occupata da manufatti ed impianti collegati alla gestione delle pompe per la captazione delle acque dal fiume Lamone)

St Sub comparto A = 211.722 mq circa

Superficie Territoriale su cui applicare l'indice di Utilizzazione Territoriale:

St = ST - St Sub comparto A = 243.339 mq

Indice di Ut = 0,60 mq/mq

Superficie Utile totale massima edificabile dell'intero Comparto Eridania:

Su = 146.003,40 mq

Aree destinate a standard pubblico/dotazione territoriale ai sensi dell'art. VII.10 del vigente PRG'95:

Area standard = 36.500,85 mq

Il Progetto prevede:

Aree cedute previa realizzazione delle sovrastanti opere di urbanizzazione = 1.500 mq

destinate a parcheggio pubblico

Area verde prevista in cessione gratuita al Comune di Russi esterna al Comparto = 44.010 mq

Area, interna al Comparto ed identificata quale Sub comparto A, oggetto di cessione gratuita quale misura



di "compensazione ambientale" : Area Vasche = 210.972 mq circa

Nell'area, sono ammessi i seguenti usi :

- **Sub Comparto A**

- oggetto di cessione gratuita al Comune di Russi, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ad esclusione del mappale individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Russi al Foglio 8 part. 49, che rimarrà di proprietà del Soggetto Attuatore.

L'area è totalmente inclusa nel sito di Rete -Natura IT4070022 "Bacini di Russi e Fiume Lamone" istituito con deliberazione della Giunta regionale n. 167/2006.

Nell'area distinta al Foglio 8 part. 49 è possibile mantenere e/o realizzare manufatti ed impianti tecnologici a servizio del Sub Comparto B e del Sub Comparto C.

- **Sub Comparto B**

- Industria per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili
- Funzioni industriali produttive
- Funzioni artigianali produttive

Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, uffici e sale riunione, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di uno o più alloggi di custodia, di superficie complessiva non superiore a 320 m² di Su per ogni azienda insediata.

- **Sub Comparto C**

- Funzioni industriali
- Funzioni artigianali produttive e laboratoriali
- Commercio all'ingrosso, magazzini, depositi
- Attività commerciali quali:
 - esercizi di vicinato con superficie di vendita (SV) inferiore a mq 250, direttamente connessi all'attività produttiva insediata e/o insediabile.

Sono compresi negli usi succitati gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di uno o più alloggi di custodia di superficie complessiva non superiore a 160 m² di Su per ogni azienda insediata.

- **Sub Comparto D**

- Funzioni industriali
- Funzioni artigianali produttive e laboratoriali
- Autotrasporto

Sono compresi negli usi succitati gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di uno o più alloggi di custodia di superficie complessiva non superiore a 160 m² di Su per ogni azienda insediata.

- Commercio all'ingrosso, magazzini



- Attività espositive
 - Artigianato di servizio
 - Attività commerciali quali:
 - esercizi di vicinato con superficie di vendita (SV) inferiore a mq 250, direttamente connessi all'attività produttiva insediata e/o insediabile;
 - medio-piccole e medio-grandi strutture di vendita
 - Direzionale e pubblici esercizi
 - Attività ricettive
 - Attività ricreative
 - Artigianato di servizio alla persona
 - Attrezzature culturali, per lo spettacolo e per lo sport
-
- **Sub Comparto E**
 - Direzionale e pubblici esercizi
 - Attività ricettive
 - Attività ricreative
 - Artigianato di servizio alla persona
 - Attrezzature culturali, per lo spettacolo e lo sport
 - Residenza
 - Residenza collettiva (collegi, convitti, case di riposo, studentati etc. ed i relativi servizi)

Le destinazioni d'uso sono vincolanti. Il cambio di destinazione d'uso, connesso o meno a trasformazioni fisiche, è ammesso nel rispetto delle funzioni previste dal Programma Progetto Unitario.

La suddivisione in singoli sub comparti destinati all'insediamento, rappresentata nella TAV. U_1013 rev. 1 del Programma Progetto Unitario, è vincolante in relazione alla Su di ogni singolo comparto. La fusione e/o la divisione di sub comparti contigui è possibile, come pure il passaggio di Volumetria e Superficie Utile tra i vari sub comparti a condizione che la Su complessiva sia inferiore/uguale alla somma della Su prevista nei singoli sub comparti.

I nuovi elaborati tecnico – grafici dovranno essere depositati presso il Comune prima della presentazione dei relativi Permessi di Costruire.

Il trasferimento di potenzialità edificatoria (Su) da sub comparto a sub comparto sarà sempre consentito; sarà altresì consentito il trasferimento di superficie extra comparto, verso il nuovo ambito specializzato di rilievo sovracomunale “strategico” (ASP2_SS - Sant'Eufemia) previsto dagli strumenti di pianificazione generale.

In tale caso, al fine di mettere in atto politiche tese all'incentivazione dell'insediamento della nuova area, il Comune si impegna sin da ora ad acconsentire che la quota di Su, non utilizzata nel Sub Comparto B, possa “atterrare”, in fase di pianificazione attuativa, nel Comparto Urbanistico “S.Eufemia 1”, che verrà attivato nel primo POC.



Alla luce di quanto previsto dal PSC del Comune di Russi, attualmente in fase di adozione, relativamente allo sviluppo delle aree produttive ed alla perequazione, il Comune si impegna ad acconsentire l'atterraggio della sopraccitata Superficie Utile, nell'area, interna al Comparto Urbanistico, denominato "S.Eufemia 1", che attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica verrà identificata dal proponente come "area svuotata dall'indice perequativo".

Il comune si impegna sin d'ora a considerare tale area di "atterraggio" come superficie fondiaria, libera quindi da obblighi di reperimento di standard urbanistici e dotazioni territoriali, a condizione che la stessa venga pianificata dal proponente, o suoi aventi causa, in modo organico e con le medesime caratteristiche di tutto il Comparto.

Tale quota di edificazione aggiuntiva potrà essere collocata rispettando l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) inferiore od uguale a 0,60 mq/mq.

Inoltre per tale quota di Su gli oneri da corrispondere al rilascio dei titoli edilizi saranno pari allo 0%, ad eccezione della quota di Su destinata alla realizzazione di eventuali unità a destinazione residenziale.

Qualora nel primo POC, in fase di pianificazione attuativa, non venisse inserita nel Comparto Urbanistico "S.Eufemia 1" tutta la quota di Su non utilizzata nel Sub Comparto B, la restante potrà essere inserita nei successivi POC alle medesime condizioni sopra riportate e comunque nel rispetto di quanto complessivamente stabilito all'Art. 8 seguente.

Durante le fasi di frazionamento, qualora si rilevassero variazioni delle superfici delle aree rientranti nei limiti delle normali tolleranze di misurazione, queste dovranno essere evidenziate da appositi elaborati grafici, da trasmettere all'Amministrazione Comunale congiuntamente alla copia del frazionamento.

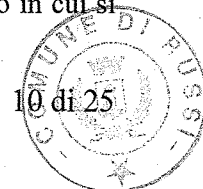
Modifiche sostanziali all'impianto urbanistico e non contemplate all'interno delle norme di attuazione sono subordinate all'approvazione di una specifica Variante al Programma Progetto Unitario.

ART. 3) Cessione aree

L'art. VII.10 del PRG'95 vigente del Comune di Russi prevede che il 15% della Superficie territoriale del comparto (con esclusione dal computo delle aree utilizzate e/o destinate a vasche di decantazione identificate nella TAV U_1013 rev. 1 come Sub comparto A) debba essere ceduta come aree pubbliche. Stante quanto sopra, sottraendo dal computo della superficie territoriale le aree di cui al sub comparto A si ricava che la superficie territoriale del comparto cui applicare la percentuale del 15% prevista dalle norme è pari a $St = 243.339$ mq circa, per cui:

Aree a Standard da PRG = mq 36.500,85

ERIDANIA SADAM si impegna, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, subordinatamente all'ottenimento, da parte di POWERCROP o dei suoi aventi causa, delle opportune autorizzazioni necessarie alla realizzazione ed all'esercizio del "Polo", a cedere gratuitamente, con le tempistiche che saranno di seguito elencate, al comune di Russi le seguenti aree, nello stato di fatto e di diritto in cui si



trovano, a completo soddisfacimento di quanto previsto dall'art. VII.10 del PRG di Russi relativamente alla "cessione di aree pubbliche destinate a verde" e di quanto previsto come "compensazione ambientale" nella Ipotesi di intesa del 29.10.2007 e nell'addendum del 02 Dicembre 2009, di cui in premessa:

a) porzione di terreno attualmente occupata dalle vasche di pertinenza dell'ex zuccherificio Eridania ed identificata al catasto Fabbricati del Comune di Russi con i seguenti mappali:

- Foglio n° 8, Particella n° 69 sub 4, area urbana di mq 99.999,
- Foglio n° 8, Particella n° 69 sub 5, area urbana di mq 65.901
- Foglio n° 8, Particella n° 125, area urbana di mq 14.850
- Foglio n° 8, Particella n° 126, area urbana di mq 30.222

il tutto di seguito denominata "area vasche" per complessivi 210.972 mq circa

b) porzione di terreno posta in fregio alla Villa Romana identificata al Catasto Terreni del Comune di Russi con i seguenti mappali:

- Foglio n. 10, Particella n. 39, di mq. 6.956;
- Foglio n. 10, Particella n. 46, di mq. 21.860 ;
- Foglio n. 19, Particella n. 6, di mq 15.194

per una superficie totale di 44.010 mq circa.

La cessione delle aree di cui al sopraccitato punto b) è da intendersi soddisfattiva di ogni onere gravante in capo a ERIDANIA SADAM. e POWERCROP e ai loro aventi causa, con riguardo alle dotazioni territoriali di verde dell'intero Comparto Eridania. Pertanto nessuna quota aggiuntiva di standard urbanistico sarà dovuta nel caso di cambiamenti che interverranno nei comparti individuati dal Programma Progetto Unitario a seguito di eventuali modifiche e/o varianti successive.

Tutti i terreni verranno ceduti gratuitamente in proprietà al Comune di Russi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La formalizzazione della cessione gratuita al Comune dovrà avvenire nei seguenti termini:

Relativamente alle aree di cui al punto 3a) che precede:

- esse verranno cedute da Eridania Sadam ed acquisite al Patrimonio del Comune di Russi entro la data di DEC (Data Esercizio Commerciale) del Polo e comunque non prima dell'avvenuto collaudo da parte della Amministrazione Comunale. Prima della cessione dovrà essere verificata e regolarizzata, se necessario, la situazione autorizzativa delle vasche e dovrà essere effettuato in contraddittorio con il competente Servizio Territoriale ARPA, ai sensi di quanto prescritto nel Provvedimento n. 112 del 25/03/2009, emesso, a conclusione della procedura di Piano di Caratterizzazione Ambientale, dalla Provincia di Ravenna, Settore Ambiente e Suolo, un campionamento dei sedimenti delle vasche per confermare il non superamento delle CSC (Concentrazioni Soglia di Contaminazione) previste per siti ad uso "verde pubblico, privato e

residenziale”, nonché un campionamento delle acque . Le spese relative alle verifiche di cui sopra, così come quelle derivanti dall’eventuale adeguamento ai valori delle CSC previste per siti ad uso “verde pubblico, privato e residenziale” e/o dell’eventuale risanamento delle acque, nonché quelle relative all’eventuale frazionamento ed alla stipula notarile saranno a carico di Eridania Sadam. Fino al momento della cessione rimane in capo al Soggetto Attuatore l’obbligo di provvedere alla manutenzione ordinaria delle aree stesse.

Relativamente alle aree di cui al punto 3b) che precede:

- tali aree verranno cedute gratuitamente da Eridania Sadam ed acquisite al Patrimonio del Comune di Russi entro 60 giorni dalla pubblicazione del decreto di Autorizzazione Unica alla costruzione del Polo

Si conviene che le somme relative alla stipula notarile saranno a Carico dell’Amministrazione Comunale di Russi mentre le eventuali spese di frazionamento dovranno essere sostenute da Eridania Sadam.

ART. 4) Impegni generali inerenti la gestione/manutenzione delle aree

Le aree di cui al punto 3.a) verranno dotate, prima di essere cedute gratuitamente al Comune di Russi, di adeguata recinzione a norma lungo il perimetro esterno delle vasche, secondo le indicazioni fornite dall’Amministrazione ed in ogni caso per un importo fino ad Euro 180.000,00 (Euro centottantamila/00).

L’Amministrazione comunale si riserva la facoltà di modificare, manlevando le società proponenti da ogni eventuale pregiudizio derivante da tale scelta, il tipo di intervento da attuare sull’area in alternativa alla realizzazione della recinzione, restando comunque immutato il valore economico complessivo dell’intervento stesso a carico dei proponenti.

Questi bacini artificiali erano strettamente connessi e funzionali alle attività dell’ex zuccherificio; in origine erano utilizzati per lo stoccaggio delle acque prelevate nel corso dell’anno dal fiume Lamone che dovevano poi essere impiegate all’interno del processo produttivo e per la raccolta delle acque derivanti dalla lavorazione delle barbabietole. Essi sono ricompresi all’interno del comparto produttivo e sono caratterizzati da argini molto alti rispetto al piano di campagna; il livello idrico variabile dipende, dopo la dismissione dello zuccherificio, dalle precipitazioni atmosferiche, dall’evaporazione e dalla percolazione. Con il tempo, dopo la dismissione dell’attività produttiva, le vasche si stanno progressivamente trasformando in zone umide.

POWERCROP si impegna per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo a provvedere alla manutenzione ordinaria della “area vasche” con pulizia degli argini mediante lo sfalcio per un periodo di 5 (cinque) anni dalla data di cessione delle Vasche stesse. Il numero di sfalci che dovranno essere eseguiti, in accordo con l’ufficio tecnico preposto, sarà pari a 3/anno. Si impegna altresì, a procedere a propria cura e spese, successivamente alla realizzazione e collaudo dell’opera di presa collegata con il POLO, al

prelievo periodico di una adeguata quantità di acqua dall'adiacente fiume Lamone per provvedere ad eseguire eventuali immissioni artificiali all'interno dei bacini secondo le tempistiche e modalità che verranno concordate con le Amministrazioni competenti, a condizione che il suddetto prelievo venga autorizzato dall'Amministrazione competente.

Si evidenzia inoltre che parte delle condotte di presa e restituzione delle acque al fiume Lamone ricade all'interno dei terreni oggetto di cessione e pertanto per essi al momento del passaggio al patrimonio del comune di Russi dovranno essere costituiti e regolamentati i relativi diritti di servitù e passaggio.

Visto e considerato che l'intera "area vasche" ricade all'interno del perimetro del sito di importanza comunitaria denominato "Bacini di Russi e Fiume Lamone" e come tale da considerarsi di interesse naturalistico, il Comune di Russi potrà richiedere al Soggetto Attuatore di concedere in gestione a titolo gratuito tale area a ente e/o società e/o organizzazione segnalata dalla medesima Amministrazione Comunale, a fronte di avvenuta verifica tecnica positiva da parte del Comune di Russi e sino al momento della definitiva cessione dell'area stessa al Comune di Russi, fermo restando che il Soggetto Attuatore dovrà essere pienamente manlevato ed esentato da ogni responsabilità, perdita, pretesa e spesa derivante dalla gestione della suddetta area.

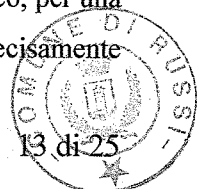
Nell'ambito del processo di riconversione dell'ex zuccherificio Eridania, quale misura di compensazione individuata dalla Provincia di Ravenna, all'interno della procedura di valutazione di incidenza ambientale relativa al progetto di rinterro dei quattro bacini dell'ex zuccherificio posti a nord della ferrovia, necessario per la collocazione dell'impianto a biogas, si è predisposto un progetto di riqualificazione paesaggistico ambientale di una vasta area di circa 6,00 (sei) ettari, posta immediatamente a ridosso della "area vasche/Sub-comparto A".

Questo progetto prevede la realizzazione di una adeguata zona umida costituita da bacini con basse arginature a piccolo grado di pendenza che verranno eseguiti secondo le prescrizioni emanate dalla Provincia stessa e dagli Enti competenti. Tale area, ad eccezione della porzione di terreno individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Russi al Foglio 7 mappale 68 con il sovrastante fabbricato, sarà ceduta in comodato irrevocabile gratuito al Comune di Russi, su richiesta di quest'ultimo, con decorrenza dalla DEC e per i 15 (quindici) anni successivi senza possibilità di disdetta da parte di Powercrop, con facoltà per il Comune di Russi di richiedere alla scadenza di detto periodo la proprietà sull'area concessa in comodato, per la quale Powercrop si impegna sin d'ora alla cessione gratuita.

ART. 5) Esecuzione di opere di urbanizzazione primaria

Relativamente alla procedura urbanistica attuativa dell'intero Comparto Eridania le Parti concordano quanto segue:

- vengono cedute a distanza, ovvero fuori comparto, tutte le aree dovute per dotazioni territoriali e standard urbanistici destinate a verde pubblico, come disposto al precedente punto 3b)
- parte della dotazione territoriale e standard urbanistici destinata a parcheggio pubblico, per una superficie pari a 1.500 mq, viene reperita all'interno del comparto Eridania, e precisamente



all'interno del Sub-comparto D, realizzata e successivamente ceduta al Comune di Russi, mentre la restante quota viene monetizzata al valore stabilito di Euro 50,00/mq così per una somma complessiva indicata al successivo punto 9 b)

A fronte dell'insediamento del Comparto, qualora risultassero necessari potenziamenti infrastrutturali (es: acqua, gas, fognature), esterni al comparto stesso, si conviene sin d'ora che i relativi costi saranno a carico del "Soggetto Attuatore".

Il Soggetto Attuatore, in relazione all'art. 28 della L.R. 31/2002, si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare la seguente opera di urbanizzazione primaria:

- realizzazione di parcheggio pubblico di superficie pari a 1.500 mq, collocato all'interno dell'area di intervento del Sub-comparto D, su area di proprietà di Eridania Sadam.

Powercrop inoltre si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare quale opera di urbanizzazione primaria esterna al Comparto, l'adeguamento della viabilità a servizio dell'insediamento, consistente nell'allargamento della Via Fiumazzo, secondo le indicazioni di cui all'elaborato 703001_U_1019 rev 0, ovvero consistente nella realizzazione di altra viabilità a servizio dell'insediamento, in entrambe le ipotesi in conformità al progetto esecutivo, che verrà predisposto sulla base del progetto definitivo fornito dalla Amministrazione comunale, fino al raggiungimento della somma totale di Euro 1.050.000,00 (Euro unmilionequantamila/00) comprensiva di tutte le spese tecniche, oneri per espropri e lavori di esecuzione.

Si conviene che qualora, ad avvenuto collaudo amministrativo, si accertasse un valore delle opere eseguite, comprensivo delle spese di progettazione di stazione appaltante e di quelle precedentemente elencate, inferiore a quello concordato pari a Euro 1.050.000,00 (Euro unmilionequantamila/00), Powercrop si impegna a realizzare ulteriori opere individuate dal Consiglio Comunale di Russi per un importo pari all'importo residuo.

Le attività ed i maggiori oneri proprie delle procedure di esproprio saranno comunque a carico esclusivo del Comune di Russi.

ART. 6) Tempistica e modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

Tutte le opere di cui all'articolo precedente dovranno essere realizzate coerentemente con l'impianto del progetto urbanistico approvato e conformemente a quanto sarà previsto dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

In particolare si concordano le seguenti tempistiche:

- i lavori per la realizzazione del parcheggio pubblico, di superficie pari a 1500 mq, dovranno aver inizio prima della presentazione, da parte di ERIDANIA SADAM e/o aventi causa a qualsiasi titolo, dell'istanza per l'ottenimento di Permesso di Costruire di qualunque edificio nel Sub-comparto D e dovranno aver termine prima dell'ottenimento delle relative agibilità;



- a far data dalla Fine dei Montaggi Meccanici (FMM) della Centrale ed entro 3 mesi dalla consegna delle aree da parte del Comune, che si obbliga a provvedere all'esproprio delle aree attualmente di proprietà privata coinvolte dal progetto, e comunque in accordo con il Servizio Opere Pubbliche e Patrimonio del Comune di Russi, POWERCROP dovrà dare avvio ai lavori di adeguamento della viabilità esterna a servizio dell'insediamento, di cui al precedente Art. 5.

La realizzazione di dette opere di urbanizzazione, costituenti lavori pubblici ai sensi dell'Art. 32, comma 1 lett. G) dal D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., è subordinata al rilascio del "Permesso di Costruire" dei relativi progetti esecutivi, a firma di tecnici abilitati. I progetti esecutivi relativi a servizi controllati da altri Enti, dovranno inoltre riportare il preventivo nulla-osta da parte dell'Ente direttamente interessato.

Per l'affidamento delle stesse il "Soggetto Attuatore" è obbligato ad applicare la procedura negoziata prevista dall'Art. 57, comma 6, del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. ed inoltre, dato atto che l'importo dei lavori di urbanizzazione, riconosciuti a scomputo degli oneri, è inferiore alla soglia comunitaria il "Soggetto Attuatore" è obbligato ad applicare quanto previsto dall'Art. 122, comma 8 del medesimo D.Lgs.

Il "Soggetto Attuatore" è obbligato, se necessario, a dotarsi di autorizzazione all'occupazione del pubblico suolo per il cantiere.

Le opere dovranno essere realizzate e gestite secondo i seguenti principi:

- a) rispetto delle vigenti leggi e dei regolamenti locali;
- b) rispetto dei diritti di terzi e salvaguardia della pubblica incolumità, con affidamento della direzione dei lavori a tecnici idonei per competenza professionale, nonché il rispetto sulla "sicurezza" in fase di esecuzione dei lavori ai sensi delle vigenti leggi;
- c) il Soggetto Attuatore si impegna a comunicare, prima dell'avvenuto inizio lavori, la data suddetta a tutti gli uffici interessati con lettera raccomandata A.R.; gli Uffici e i Servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertare la buona esecuzione e la conformità al progetto. Al Comune ed agli altri Enti interessati compete comunque la facoltà di qualsiasi controllo sui lavori e sulle opere, con possibilità di sospendere i lavori che risultino eseguiti in difformità dai progetti. Tale facoltà è limitata alla tutela degli interessi patrimoniali comunali fermo restando ogni intervento di accertamento di controllo e repressivo spettante al Comune ed ai propri Organi per le vigenti disposizioni. Conseguentemente l'intervento degli Organi comunali, così come la mancanza di ogni rilievo, non esimono committente, progettista, direttore dei lavori ed impresa costruttrice o realizzatrice dell'opera dalle responsabilità di legge per la tipologia, qualità e portata dell'intervento od opera;
- d) la manutenzione, ivi compreso la pulizia del suolo, il funzionamento e la gestione delle opere di urbanizzazione realizzate dal "Soggetto Attuatore" sono a suo totale carico, anche dopo il collaudo tecnico-amministrativo da parte degli enti preposti e fino al trasferimento delle stesse al Comune e eventualmente agli altri Enti interessati;

Pure a carico del "Soggetto Attuatore" sono gli oneri di allacciamento e consumo dell'energia



elettrica fino al trasferimento degli impianti al Comune, relativamente alle opere di illuminazione pubblica collegate alla realizzazione dei parcheggi;

- e) obbligo del ripristino delle massicciate stradali, (così come ogni altra opera di urbanizzazione) in caso di rottura di cavi, tubazioni ed altri impianti anche inerenti e derivanti dall'utilizzo dell'area fino alla presa in consegna del parcheggio pubblico da parte del Comune.

Prima del collaudo delle opere è obbligo del Soggetto Attuatore presentare le planimetrie quotate del progetto esecutivo con l'ubicazione esatta delle reti tecnologiche posate e dei relativi allacci.

Ad avvenuta acquisizione delle aree e presa in consegna delle opere, le aree destinate a parcheggio pubblico, anche se di proprietà dell'Amministrazione Comunale, saranno gestite per 20 (venti) anni direttamente dal "soggetto attuatore" con oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria a suo totale carico. Tale gestione privata verrà formalizzata con apposito atto a seguito della presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 7) Contributo per restauro di Palazzo San Giacomo e per la realizzazione delle opere infrastrutturali di connessione

POWERCROP in piena coerenza con gli obblighi assunti nell'ambito dell'Accordo di Riconversione, della Ipotesi di Intesa del 29/10/2007 e del documento denominato "addendum" del 02/12/2009 citate in premessa, subordinatamente a seguito della piena operatività dell'autorizzazione alla costruzione e all'esercizio del POLO per la potenza complessivamente non inferiore ai 30 MW elettrici si impegna a riconoscere al Comune di Russi i seguenti importi:

- a) Euro 1.500.000 (Euro unmilione cinquecentomila/00) a titolo di concorso nel restauro di Palazzo San Giacomo

Parimenti Powercrop si impegna a richiesta insindacabile del Comune, in alternativa all'erogazione della somma di Euro 1.500.000,00 (Euro unmilione cinquecentomila/00) a:

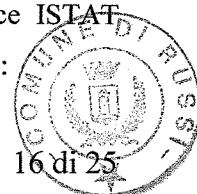
- eseguire direttamente i lavori relativi di restauro di Palazzo San Giacomo in esecuzione di un progetto di importo complessivo pari a Euro 1.500.000,00 (Euro unmilione cinquecentomila/00) redatto ed approvato dal Comune di Russi;

oppure a

- corrispondere la somma di Euro 1.500.000,00 (Euro unmilione cinquecentomila/00) ad altro soggetto esecutore che verrà, a qualsiasi titolo, individuato dal Comune di Russi;

- b) Euro 3.000.000,00 (Euro tremilioni/00) a titolo di contributo alle infrastrutture destinate alla viabilità comunale

Relativamente al punto 7 a), che precede, Powercrop si impegna a versare la complessiva somma di Euro 1.500.000,00 (Euro unmilione cinquecentomila/00) rivalutata con riferimento all'indice ISTAT relativo alla data di stipula della presente Convenzione, con la seguente articolazione temporale:



- il 10% dell'intero importo previsto, contestualmente alla apertura del cantiere del Polo;
- successivamente, il saldo dell'importo verrà corrisposto, per intero o parzialmente, al Comune entro 30 giorni dalla presentazione, di volta in volta, a Powercrop della delibera di approvazione del progetto esecutivo, ovvero dello stralcio di esso, delle opere di restauro di Palazzo San Giacomo, con rilascio finale di quietanza liberatoria.

L'importo previsto al punto 7 b), che precede, è il contributo di POWERCROP diretto alla realizzazione delle infrastrutture destinate al miglioramento della viabilità, in particolare alla realizzazione dello svincolo sulla autostrada A14 bis e della rotatoria sulla SP 253 in corrispondenza del nuovo ambito specializzato di rilievo sovracomunale "strategico" (ASP2_SS - Sant'Eufemia), opere tutte previste nei piani di sviluppo della Amministrazione comunale.

ART. 8) Area ASP2_SS – Sant'Eufemia

8.1 Il Comune si impegna sin da ora a prevedere in un'area di circa 45 ha di superficie territoriale, ricadente nel nuovo ambito specializzato di rilievo sovracomunale "strategico" - ASP2_SS - Sant'Eufemia (di seguito, denominato "Area Sant'Eufemia"), della quale almeno il 50% dovrà essere inserita nel primo Piano Operativo Comunale di Russi, e la rimanente nei successivi senza soluzione di continuità temporale, la possibilità di sviluppare destinazioni d'uso di tipo prevalentemente produttivo, che comprendano, in via indicativa e non esaustiva, funzioni industriali di tipo manifatturiero, artigianali produttive e laboratoriali, logistica, commercio all'ingrosso, magazzini, esposizioni, artigianato di servizio, attività commerciali al dettaglio (strutture di vendita medio-piccole e medio grandi), pubblici esercizi, attività direzionali, attività di servizio e terziarie. Il Comune si impegna, inoltre, sin da ora a determinare l'indice di edificabilità dell'Area Sant'Eufemia, in modo tale che (anche tenendo conto sino ad un massimo di 70.000 mq della quota di Su non utilizzata nel Sub Comparto B di cui al precedente art. 2) assumendo quale parametro di riferimento una superficie territoriale di 45 ha e una relativa superficie fondiaria di 315.000 mq, vi sia la possibilità di edificare circa 190.000 mq di superficie utile, con un'altezza sottotrave di circa 12 m.

8.2 Nel caso in cui, la pianificazione urbanistica e/o territoriale consentisse di sviluppare l'Area Sant'Eufemia, si concorda che SECI REAL ESTATE o suoi aventi causa procederanno, fermo quanto previsto dall'Accordo di Riconversione del 08.11.2007 e suoi allegati, e dall'addendum del 02/12/2009 allo sviluppo urbanistico dell'Area Sant'Eufemia nei termini e alle condizioni di seguito indicati.

8.3 Nell'ambito di tale sviluppo urbanistico SECI REAL ESTATE si farà complessivamente carico del finanziamento e/o della realizzazione delle opere infrastrutturali necessarie quali lo svincolo sulla autostrada A14 bis, rotatoria sulla SP 253 in corrispondenza del nuovo ambito specializzato di rilievo sovracomunale "strategico" denominato ASP2_SS - Sant'Eufemia e bretella di raccordo tra la rotatoria esistente e la via Calderana o, per quest'ultima, altra opera alternativa, di pari valore, su richiesta motivata dell'Amministrazione Comunale, con modalità e tempistiche da concordare con l'Amministrazione)

considerando di utilizzare a tale scopo anche il contributo di Euro 3.000.000,00 (Euro tremilioni/00) di cui al punto 7 b) precedente.

Per gli espropri eventualmente necessari per la realizzazione delle opere infrastrutturali, esterne al Comparto, le procedure espropriative saranno a carico delle Amministrazioni competenti, mentre saranno a carico di SECI REAL ESTATE o suoi aventi causa gli oneri di esproprio.¹

8.4 Le parti concordano che il progetto urbanistico attuativo del comparto "S. Eufemia 1" venga presentato all'Amministrazione Competente, da SECI REAL ESTATE o suoi aventi causa, entro e non oltre dodici mesi dall'approvazione dello strumento di pianificazione generale (Piano Operativo Comunale) in cui verrà previsto.

Nel caso in cui, trascorsi i dodici mesi sopraccitati, SECI REAL ESTATE o suoi aventi causa si dimostrassero inadempienti, lo stesso si impegna per sé o i suoi aventi causa a versare al Comune di Russi, previo ricevimento di una intimazione stragiudiziale di diffida e messa in mora, la somma di Euro 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00) per ogni semestre di ritardo.

8.5 Nel caso in cui, trascorsi dodici mesi dall'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, SECI REAL ESTATE o suoi aventi causa si dimostrassero inadempienti, lo stesso si impegna per sé o i suoi aventi causa a versare al Comune di Russi, previo ricevimento di una intimazione stragiudiziale di diffida e messa in mora, la somma di Euro 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00) per ogni semestre di ritardo nell'avvio della realizzazione dello stralcio relativo alle opere di urbanizzazione approvate.

8.6 Nel caso in cui, entro 5 (cinque) anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, la pianificazione urbanistica e/o territoriale *pro tempore* vigente non consentisse la possibilità per SECI REAL ESTATE o suoi aventi causa di ottenere i titoli abilitativi atti a sviluppare l'Area Sant'Eufemia, decadrà qualsivoglia obbligo derivante in capo a SECI REAL ESTATE o ai suoi aventi causa ai sensi del presente Art. 8.

8.7 Nel caso in cui entro 5 (cinque) anni dalla sottoscrizione della presente Convenzione, lo sviluppo dell'Area S. Eufemia non potesse essere avviato, per motivi o fatti non imputabili a SECI REAL ESTATE stesso, o ai suoi aventi causa (determinati dall'impossibilità di attuare quanto previsto al precedente art. 8.1 ovvero un ordine o un divieto sopravvenuto della pubblica autorità) lo stesso o i suoi aventi causa potranno avvalersi della facoltà di rinunciare all'impegno di sviluppo urbanistico dell'Area Sant'Eufemia; in tale caso il Soggetto Attuatore verserà al Comune di Russi o ad altro soggetto che verrà, a qualsiasi titolo, individuato dal Comune stesso, il contributo previsto al sopraccitato punto 7b).

8.8 Il Comune di Russi si impegna sin d'ora a garantire a SECI REAL ESTATE che, a fronte dell'effettivo inizio dei lavori di urbanizzazione del Comparto urbanistico "Sant'Eufemia 1", lo sviluppo della restante area produttiva strategica che non sarà nelle disponibilità di SECI REAL ESTATE o suoi

¹ Testo così modificato a seguito di approvazione, da parte del Consiglio Comunale, dell'amandamento del Consigliere Alessandro Salvatori

aventi causa sarà pianificato, all'interno del primo POC o dei successivi, solo a condizione che il Comparto sopraccitato risulti insediato/edificato almeno per una quota non inferiore all' 80% o che la richiesta di aree, per un singola azienda, sia superiore all'offerta ancora esprimibile dal Comparto "Sant'Eufemia 1".

ART. 9) Contributi aggiuntivi

a) ERIDANIA SADAM in luogo della concessione, nello stato di fatto attuale, in comodato gratuito trentennale al comune di Russi dell'edificio ex Ostello, localizzato nel Sub comparto E, come previsto nella Ipotesi di Intesa citata in premessa, corrisponderà al Comune di Russi l'importo complessivo di Euro 350.000,00 (Euro trecentocinquantamila/00). Tale somma, rivalutata dall'indice Istat relativo alla data di stipula della presente Convenzione, dovrà essere versata all'Amministrazione Comunale di Russi, entro 15 giorni dall'apertura del cantiere del Polo, a seguito di specifica richiesta scritta da parte del Comune in tal senso.

Parimenti Powercrop si impegna a richiesta insindacabile del Comune di Russi, in alternativa all'erogazione delle somme sopraccitate a:

- eseguire direttamente i lavori relativi di realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria in esecuzione del progetto, per un importo pari a Euro 350.000,00 (Euro trecentocinquantamila/00), redatto ed approvato dal Comune di Russi;
- oppure a
- corrispondere la somma di Euro 350.000,00 (Euro trecentocinquantamila/00) ad altro soggetto esecutore che verrà, a qualsiasi titolo, individuato dal Comune di Russi.

Qualora ad avvenuto collaudo amministrativo, il valore delle opere eseguite risultasse inferiore al contributo sopraccitato (Euro 350.000,00), Powercrop si impegna a realizzare ulteriori opere individuate dal Consiglio Comunale di Russi per un importo pari al valore residuo.

Tali opere saranno realizzate su progetto e sotto la sorveglianza ed il coordinamento del Comune di Russi, impiegando per la realizzazione, compatibilmente alla normativa vigente, qualificate aziende locali.

b) Subordinatamente alla entrata in esercizio del Polo, POWERCROP in coerenza con quanto previsto nell'Accordo di Riconversione, si impegna a versare annualmente al Comune di Russi, a partire dall'anno successivo a quello di effettiva entrata in esercizio del Polo stesso e per tutto il periodo di validità dei certificati verdi, i seguenti importi :

- Euro 50.000,00 (Euro cinquantamila/00) quale contributo energetico
- Euro 50.000,00 (Euro cinquantamila/00) nel caso in cui la potenza elettrica autorizzata della CENTRALE sia pari o superiore ai 30 MW elettrici, ovvero la potenza termica autorizzata della caldaia sia pari o superiore a 92,9 MW termici più il 5% come margine operativo

Tali importi verranno annualmente rivalutati prendendo come riferimento l'indice Istat relativo alla data di stipula della presente Convenzione.



I contributi di cui al punto b) precedente verranno erogati entro il 30 dicembre di ogni anno.

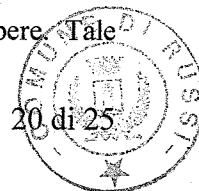
Tutte le compensazioni fino a questo punto riportate riprendono, specificano e ratificano quanto già concordato all'atto della firma dell'Accordo di Riconversione e s.m.i.

ART. 10) Ulteriori impegni dei Proponenti

- Qualora a Russi venisse realizzato un centro di ricerca sulle agro energie, con la collaborazione delle Istituzioni (in particolare dell'Università e della Regione), POWERCROP si impegna a far confluire a tale centro di ricerca e sviluppo le risultanze, non oggetto di privativa, delle esperienze fatte in campo, da Powercrop stessa, nella creazione e gestione delle proprie filiere agro energetiche, oltre che e a finanziare le attività del centro di ricerca in collaborazione con gli Enti preposti con uno stanziamento annuo equivalente al compenso di due ricercatori, forfettariamente individuato in un importo pari a Euro 70.000,00 (Euro settantamila/00) annui da corrispondere, a partire dalla DEC della CENTRALE, per tutta la durata di validità dei certificati verdi. Nel caso di mancata realizzazione del citato centro di ricerca, Powercrop ed il Comune di Russi valuteranno eventuali ulteriori iniziative analoghe, avendo a disposizione la suddetta somma a carico di Powercrop.
- POWERCROP si impegna a rendere disponibile, alla bocca della centrale, una quota della potenza termica generata dall'impianto sino ad un limite di 20 MWtermici per le attività limitrofe del territorio (teleriscaldamento, serre ecc.). A tale proposito predisporrà l'impiantistica in maniera tale da rendere disponibile vapore, ai confini della proprietà POWERCROP, su flangia di attacco UNI/ASA lato primario dello scambiatore di testa della rete di teleriscaldamento, alla società che si occuperà della realizzazione e/o gestione di tale rete di teleriscaldamento. La qualità del vapore sarà coerente con l'obiettivo di produrre lato secondario dello scambiatore acqua calda a 90 °C. Il prezzo di cessione sarà basato sul valore del puro prezzo di mercato del MWh termico da gas naturale.
- Powercrop si impegna, entro 30 giorni dall'apertura del cantiere del Polo, a realizzare gratuitamente, su una struttura di proprietà del Comune di Russi, un impianto fotovoltaico dimostrativo della potenza massima di 5kWp.
- Powercrop si rende disponibile a condividere, nei limiti di quanto disposto dalla legge e dalle privative proprie della società, i dati relativi alla Centrale di processo e di carattere ambientale.

Oltre a quanto precedentemente riportato, POWERCROP si obbliga a corrispondere al Comune di Russi gli ulteriori importi di seguito riportati:

- a) contributo di Euro 600.000,00 (Euro seicentomila/00) da corrispondersi ad un anno dall'apertura del cantiere del Polo su richiesta scritta da parte del comune e da destinarsi ad opere pubbliche e sociali;
- b) monetizzazione delle aree standard destinate a parcheggio pari a Euro 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00) da considerarsi monetizzazione relativa sia alle aree che alle opere. Tale



importo verrà versato successivamente all'apertura del cantiere del Polo, su richiesta scritta da parte del Comune.

Parimenti Powercrop si impegna a richiesta insindacabile del Comune di Russi, in alternativa all'erogazione delle somme sopraccitate a:

- eseguire, in linea con le tempistiche su indicate, direttamente i lavori relativi di realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria in esecuzione di uno o più progetti, di importo complessivo pari a Euro 1.100.000,00 (Euro unmilionecentomila/00) redatti ed approvati dal Comune di Russi oppure a
- corrispondere, in linea con le tempistiche su indicate, le somme di Euro 600.000,00 (Euro seicentomila/00) e Euro 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00) ad altro soggetto esecutore che verrà, a qualsiasi titolo, individuato dal Comune di Russi.

Il Comune di Russi dichiara di destinare i contributi e le monetizzazioni, relative al Programma Progetto Unitario del comparto Eridania, prioritariamente alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, quali l'ampliamento della scuola materna di Godo e la realizzazione di una struttura polivalente a Russi.

Qualora ad avvenuto collaudo amministrativo, il valore delle opere eseguite risultasse inferiore ai contributi e alle monetizzazioni sopraccitate (Euro 1.100.000,00), Powercrop si impegna a realizzare ulteriori opere individuate dal Consiglio Comunale di Russi per un importo pari al valore residuo.

Tali opere saranno realizzate su progetto e sotto la sorveglianza ed il coordinamento del Comune di Russi, impiegando per la realizzazione, compatibilmente alla normativa vigente, qualificate aziende locali.

La realizzazione da parte del "Soggetto Attuatore" delle opere di urbanizzazione, di cui all'art. 5 e la corresponsione di quanto stabilito ai punti a) e b) sopraccitati garantisce uno scomputo sul conteggio degli oneri di urbanizzazione primaria, pari al 100 % e sul conteggio degli oneri di urbanizzazione secondaria pari al 100%.

Per quanto sopra esposto l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, che dovrà essere corrisposto al Comune di Russi dai concessionari dei singoli lotti, sarà pari allo 0 % (U1 e U2) e l'importo dei contributi D ed S che dovrà essere corrisposto al Comune di Russi dai concessionari dei singoli lotti, sarà pari allo 0 % (D ed S).

I singoli permessi di costruire sono comunque soggetti al pagamento della quota di contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 27 della Legge Regionale n.31/2002, se dovuto.

Ai sensi dell'art. 30 della L.R. 31/2002 comma 1 g) e del DM 10/09/2010 il contributo di costruzione non è dovuto per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia quali si configurano gli impianti e le opere del Polo previsto nel Sub-comparto B.

I contributi economici di cui ai punti precedenti saranno soggetti a rivalutazione prendendo come riferimento l'indice Istat relativo alla data di stipula della presente Convenzione



Le Parti concordano sin d'ora che non sarà ammessa una funzione della Centrale diversa o parzialmente diversa da quella validata in sede di Autorizzazione Unica.

Powercrop inoltre si impegna:

- a fornire gratuitamente al Comune di Russi e ad installare, nel mese successivo all'ottenimento della Autorizzazione alla costruzione e gestione del Polo, un monitor interattivo nel luogo indicato dal comune di Russi, che in fase di esercizio del Polo sarà collegato direttamente con la Centrale, per fornire l'aggiornamento dei dati, attinenti al Piano di Monitoraggio previsto dall'AIA, relativi alle emissioni. A partire dal momento del collegamento con la Centrale la manutenzione ordinaria dello stesso rimarrà a carico di Powercrop;
- ad utilizzare solo ed esclusivamente biomassa di origine agroforestale proveniente da filiera corta entro i 70 Km, così come previsto nell'Addendum del 02/12/2009 di cui alle premesse;
- con riferimento all'obiettivo di raggiungere l'80% di biomassa coltivata del fabbisogno complessivo entro 4 (quattro) anni dal DEC, le Parti concordano di eseguire verifiche annuali a partire dal 5 anno dal DEC rispetto all'anno precedente; nel caso in cui Powercrop non dovesse aver raggiunto l'obiettivo sopraindicato nell'anno verificato e fatte salve le cause di forza maggiore (ad esempio, ma in via non limitativa, calamità naturali), dalle quali si esclude espressamente la mancanza di sottoscrizione di contratti di approvvigionamento di colture agricole dedicate, le Parti concordano che qualora il delta prezzo della biomassa coltivata rispetto a quella forestale acquisita da Powercrop nell'anno di riferimento sia maggiore o uguale ad Euro 10,00/t "franco centrale", Powercrop riconoscerà per ogni 1% inferiore all'80% del fabbisogno complessivo un importo pari ad Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00) per l'anno di competenza. Nel caso il suddetto delta prezzo fosse superiore o uguale ad Euro 20,00/t la somma da corrispondersi per ogni 1% inferiore all'80% sarà di Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00). Pertanto, applicando lo stesso criterio, per ogni incremento di Euro 10,00/t del suddetto delta prezzo positivo, comporterà l'aumento della somma da corrispondere per ogni 1% inferiore all'80% del fabbisogno complessivo di Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00);
- a fornire annualmente all'Amministrazione Comunale il quadro dei contratti stipulati direttamente dalla società, ovvero dalle OOPPAA e/o dalle loro emanazioni operative ed il loro contenuto essenziale;
- a fornire su richiesta scritta dell'Osservatorio Comunale, costituito con Delibera di Consiglio Comunale, i dati relativi all'approvvigionamento della materia prima, delle emissioni e del traffico generato dal funzionamento del Polo Energetico da fonti rinnovabili, per le finalità di cui alla sopraccitata Delibera;

- ad alimentare il digestore anaerobico con liquami provenienti esclusivamente da allevamenti situati sul territorio provinciale fino ad un massimo di 27.000 tonnellate annue attraverso la stipula di contratti di conferimento che saranno portati a conoscenza dell'Amministrazione Comunale

ART. 11) Rivalutazione

Le parti concordano che tutti gli impegni economici pattuiti nei precedenti articoli saranno soggetti a rivalutazione prendendo come riferimento l'indice Istat (FOI) relativi alla data di stipula della presente Convenzione.

ART. 12) Garanzie

A garanzia della esatta e piena esecuzione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, di cui al precedente art. 5 (realizzazione di parcheggio pubblico di superficie pari a 1.500 mq, collocato all'interno del Sub-comparto D e l'adeguamento della viabilità a servizio dell'insediamento per un importo di Euro 1.050.000,00) è stata costituita idonea cauzione mediante fidejussione bancaria (rilasciata da Aziende di credito di cui all'art. 5 del R.D.L. 12.03.1936, n. 375 e smi) o polizza assicurativa (rilasciata da impresa di assicurazione debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ed operante nel territorio della Repubblica in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi)- n. - pari a Euro 1.300.000,00 (Euro unmilionetrecentomila/00) con durata pari a quella della presente Convenzione, maggiorata di 2 anni.

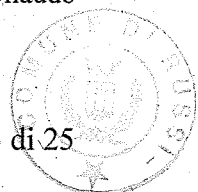
L'importo garantito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 5 è pari al 110% del valore di massima stimato per la loro realizzazione.

La polizza fidejussoria/assicurativa risulta svincolabile solo con lettera liberatoria del Comune di Russi, al completamento dei lavori, previo collaudo favorevole degli stessi ed avvenuta cessione delle aree, nel rispetto di tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

La fidejussione sarà valida fino a quando non ne sarà stato dato ampio e formale scarico da parte del Comune di Russi, , e comunque non oltre 90 gg dall'intervenuta redazione del certificato di collaudo provvisorio o certificato di regolare esecuzione. Il Comune di Russi si impegna a provvedere ai collaudi delle relative opere di urbanizzazione nei tempi e alle condizioni previsti ai sensi del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. e si impegna ad acquisire le aree oggetto di cessione ai sensi della presente convenzione non oltre 90 giorni dal momento del ricevimento di formale richiesta formulata da parte del "Soggetto Attuatore".

ART 13)

E' a carico del "Soggetto Attuatore" regolarizzare mediante atto registrato e trascritto la cessione gratuita delle aree destinate a parcheggio pubblico di cui al precedente articolo 5, a fronte dall'avvenuto collaudo con esito favorevole.



Soltanto ad avvenuta cessione delle aree sopraccitate il Comune di Russi darà ampio e formale scarico della garanzia fidejussoria, relativa a tale opera.

Qualora entro i termini definiti dalla presente Convenzione non dovessero essere completate le opere previste, dovranno comunque essere cedute gratuitamente al Comune le aree destinate ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro attuazione e fatta salva la facoltà del Comune di attuarle utilizzando la garanzia fidejussoria.

ART. 14)

Il "Soggetto Attuatore" al momento della eventuale vendita dei lotti di Comparto si impegna a riportare nei relativi contratti di compravendita i riferimenti di registrazione e trascrizione del presente atto, mettendo in evidenza che in esso sono contenuti tutti gli impegni, gli obblighi, le prescrizioni, ecc., assunti nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Russi.

ART. 15)

Per quanto non espressamente citato, si rimanda agli obblighi di legge vigenti in materia.

ART. 16) Spese notarili

Tutte le spese relative alla stipula della presente convenzione saranno a totale carico del "Soggetto Attuatore" o dei suoi aventi causa.

ART. 17) Trascrizione e benefici fiscali

Le parti rinunciano ad ogni diritto di iscrizione dell'ipoteca legale che potesse discendere dalla presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalla vigente normativa, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti previste dalla presente, sono svolte in esecuzione del PRG. Trova altresì applicazione, per quanto occorra: l'articolo 51 della legge 21 novembre 2000, n. 342 (*non è da intendere rilevante ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, neppure agli effetti delle limitazioni del diritto alla detrazione, la cessione nei confronti dei comuni di aree o di opere di urbanizzazione, a scomputo di contributi di urbanizzazione o in esecuzione di convenzioni di lottizzazione*) per cui le cessioni delle aree e delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione non sono rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto.

E richiesto io Notaio delle parti qui convenute e costituite come sopra espresso, ho ricevuto il presente atto (che io stesso ho scritto mediante personal computer e software di videoscrittura su



_____ e sin qui della presente), atto che a chiara ed alta voce ho poi letto alle parti stesse, le quali, da me interpellate, lo hanno riconosciuto per forma e contenuto conforme alle loro volontà, liberamente manifestatemi, lo confermano pertanto in ogni sua parte (ivi compresi gli allegati, dei quali, essendo ben noti e cognitivi alle parti, ho omesso la lettura) sottoscrivendolo insieme a me in calce alla presente pagina e sul margine esterno dei primi fogli.

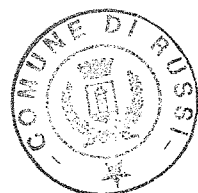
Per il Comune di Russi

Per Eridania Sadam SpA

Per Powercrop SpA

Per Seci Real Estate

Allegato B
Alla delibera Consiglio
Comunale n. 32
del 19/3/11



RELAZIONE TECNICA
PROGRAMMA PROGETTO UNITARIO
ZONA D5 _ Comparto Eridania

• **UBICAZIONE E TOPONOMASTICA**

L'area di intervento è ubicata all' interno del territorio comunale di Russi, in provincia di Ravenna (RA) nell'area industriale posta a circa 1,0 km a nord ovest del centro abitato del capoluogo.

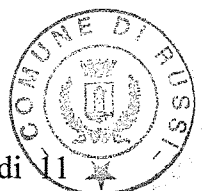
Essa è lambita dal tratto terminale della Via Fiumazzo a nord, Vicolo Carrarone a sud ed ad est dal rilevato ferroviario .

• **INQUADRAMENTO CATASTALE**

Le aree oggetto del Programma Progetto Unitario , identificate alla TAV. 5 – RUSSI NORD del vigente PRG'95, ricadono all'interno del comparto produttivo esistente Eridania, di cui all'art. VII.10 delle NTA del PRG "ZONE D5: COMPARTI PRODUTTIVI SOGGETTI A PROGRAMMI UNITARI DI INTERVENTO"

Al catasto fabbricati del Comune di Russi tali aree sono identificate come segue:

	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
1.	foglio 8	part. n. 69 sub 4	mq 99.999
2.	foglio 8	part. n. 69 sub 5	mq 65.901
3.	foglio 8	part. n. 125	mq 14.850
4.	foglio 8	part. n. 126	mq 30.222
TOTALE			mq 210.972
5.	foglio 8	part. n. 49	mq 750
6.	foglio 8	part. n. 25	mq 166.533
7.	foglio 8	part. n. 123	mq 700
8.	foglio 8	part. n. 122	mq 150
9.	foglio 8	part. n. 32	mq 45.990
10.	foglio 19	part. n. 511	mq 26.460
11.	foglio 19	part. n. 163 <small>porzione di 6.146</small>	mq 2.806
12.	foglio 8	part. n. 68	mq 700
TOTALE			mq 243.339
TOTALE			mq 455.061



• **INDICAZIONE DELLE PROPRIETA'**

Le aree interessate risultano in parte di proprietà di Eridania Sadam S.p.A. ed in parte di PowerCrop S.p.A., come meglio esplicitato di seguito:

ditta Eridania Sadam S.p.A.

A) al Catasto Fabbricati del Comune di Russi:

- al Foglio n° 8 Particella n° 32, sub. 2, 3, 4, 8 area urbana della superficie lorda di circa 45.990 mq;
- Foglio n° 8 Particella n° 68 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7 area urbana di circa 700 mq;
- Foglio n° 8, Particella n° 69 sub 4, area urbana di mq. 99.999;
- Foglio n° 8, Particella n° 69 sub 5, area urbana di mq. 65.901
- Foglio n° 8, Particella n° 125, area urbana di mq. 14.850
- Foglio n° 8, Particella n° 126, area urbana di mq. 30.222
- Foglio n° 8, Particella n° 122, area urbana di mq 150
- Foglio n° 19, Particella n° 511, area urbana di mq 26.460

B) al Catasto Terreni del Comune di Russi

- Foglio n° 10, Particella 39 di mq 6.956
- Foglio n° 10, Particella 46 di mq 21.860
- Foglio n° 19, Particella 6 di mq 15.194
- Foglio 19 Particella 163 di mq 6.146

Alla ditta Eridania Sadam S.p.A. sono inoltre intestate le seguenti proprietà, ricadenti al di fuori del perimetro del comparto "Eridania" :

Catasto Fabbricati del Comune di Russi:

- Foglio n° 7, Particella n° 80, area urbana di mq 1.142
- Foglio n° 7, Particella n° 96, area urbana di mq 1.461

Catasto Terreni del Comune di Russi

- Foglio n° 10, Particella 46 di mq 21.860
- Foglio n° 10, Particella 39 di mq 6.956
- Foglio n° 19, Particella 6 di mq 15.194

ditta PowerCrop S.p.A.

Catasto Fabbricati del Comune di Russi al Foglio n° 8:

- Part. 25 sub. 1, area urbana di mq. 54.684;
- Part. 25 sub. 2, area urbana di mq. 11.850;
- Part. 25 sub. 3, area urbana di mq. 99.999;



- Part. 123, area urbana di mq 700;
- Part. 49 area urbana di circa 750 mq;

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Russi è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera Provinciale n. 453 del 30 aprile 1997, denominato P.R.G. 95 e di PSC adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 29/07/2008.

Il PRG'95 vigente individua, alla Tav. 5 – RUSSI NORD, le aree oggetto del presente Programma Progetto Unitario con perimetro di comparto, identificato come “Zone D5: comparti produttivi soggetti a programmi unitari di intervento – COMPARTO ERIDANIA (zuccherificio) a Russi”

La perimetrazione del COMPARTO ERIDANIA presenta delle porzioni di particelle, estranee all'area produttiva Eridania.

Tali aree sono:

1. tratto della strada comunale del Carrarone, di proprietà del Comune di Russi;
2. porzione di ferrovia, di proprietà delle Ferrovie dello Stato;
3. porzione della particella individuata al Catasto Terreni del comune di Russi al Foglio 8 mappale 26, di proprietà di terzi.

Tali aree non sono state considerate nel computo delle superfici e sono quindi escluse da tutti gli adempimenti connessi al Programma-Progetto Unitario del comparto.

Il comparto sottoposto a progettazione unitaria, epurato dalle aree di cui sopra, ha pertanto una superficie territoriale complessiva di 455.061 mq, come riportato negli elaborati grafici allegati (703001_U_1009 1 di 2 e 703001_U_1009 2 di 2).

La rettifica del perimetro di PRG per escludere dal perimetro le aree non facenti parte dell'esistente comparto produttivo verrà espletata con Variante al PRG inclusa nella procedura di VIA ed Autorizzazione Unica del Polo Energie Rinnovabili di Russi.

Tale Variante è costituita dal seguente elaborato grafico/tecnico, recante protocollo n. 9484 del 12/08/2010: Elaborato Allegato 7-A- PRG – Proposta di variante e l'approvazione dell'opera in progetto nell'ambito della procedura di VIA summenzionata, comporta Variante cartografica, al vigente PRG'95.

L'attuazione delle previsioni di PRG all'interno della zona D5 - Comparto Eridania, avviene ai sensi dell'art. VII.10 delle NTA del PRG, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Programma Progetto Unitario.

Ai sensi del comma 3 dell'art. VII.10 delle NTA del PRG'95 il Programma-Progetto unitario deve essere accompagnato da uno studio sullo stato ambientale delle aree ricadenti all'interno del comparto e di quelle limitrofe, studio che deve definire gli interventi necessari di tutela e miglioramento ambientale con particolare riguardo all'uso delle acque, alla struttura idrogeologica superficiale, alle emissioni di ogni tipo alla viabilità e al traffico, alla tutela del rumore, al recupero ambientale delle aree eventualmente utilizzate per vasche di decantazione. In detto studio deve essere anche effettuato

un'analisi del sistema viario a servizio dell'insediamento e definiti gli interventi di adeguamento necessari, anche in relazione alle previsioni di PRG a carico della proprietà.

Si ritiene che la documentazione prodotta in sede di procedura, di competenza regionale, di VIA (TITOLO III) L.R. N. 9/1999, come modificata dalla L.R. N. 35/2000 "POLO ENERGIE RINNOVABILI DI RUSSI: CENTRALE TERMOELETTRICA A BIOMASSE, IMPIANTO A BIOGAS E IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA" possa essere esauriente di quanto richiesto dalla normativa di PRG. La Valutazione di Impatto Ambientale verrà fatta propria dalle Norme di Attuazione del presente progetto al fine dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di Russi.

Per quanto riguarda porzione delle aree identificate al catasto fabbricati del comune di Russi al foglio 8 con il mappale 25 sub 1 destinate a vasche di decantazione del dismesso stabilimento di produzione dello zucchero, si mette in evidenza che ricadendo all'interno del sito di Rete -Natura IT4070022 "Bacini di Russi e Fiume Lamone", istituito con deliberazione della Giunta regionale n. 167/2006, classificato come ZPS (Zona di Protezione Speciale) nel settembre 2003 e come SIC (Sito di Importanza Comunitaria) nel febbraio 2006, in fase di smantellamento/demolizione dell'opificio Eridania sono stati assoggettati a valutazione di incidenza, ex art. XI.10 delle NTA del PRG'95;

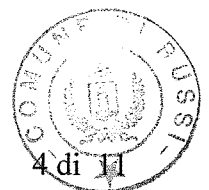
Per gli interventi previsti su tali terreni, la Provincia di Ravenna, Settore Ambiente e Territorio, ha rilasciato:

1. provvedimento n. 137 del 17/01/2011 ad oggetto "DLgs n 152/2006 e smi - Eridania Sadam SPA con sede legale a Bologna - Iscrizione al n. 235 nel registro delle imprese che effettuano attività di recupero rifiuti non pericolosi sottoposti a procedura semplificata, classe 3, per lo svolgimento dell'attività di recupero ambientale (R10) di un'area da rinaturalizzare sita in comune di Russi (distinta al catasto dei fabbricati al foglio 8 mappali 69-sub.5, 125 e al catasto terreni al foglio 8 mappale 116 e al foglio 7 mappali 148, 149) mediante utilizzo di calci di defecazione (CER 02 04 02) provenienti dall'area dei bacini posti a ridosso dell'ex zuccherificio di Russi (vasca 1)";
2. provvedimento n. 129 del 17/01/2011 ad oggetto "D.Lgs n. 152/2006 e smi. - L.R. 3/1999 w smi - Eridania Sadam SPA. con sede legale a Bologna - Autorizzazione all'attività di trattamento mediante inertizzazione e stabilizzazione (R5) di rifiuti speciali non pericolosi prodotti in proprio (terre di sedimentazione) da destinare al recupero ambientale (R10) del bacino posto a ridosso dell'ex zuccherificio (vasca 4) sito in comune di Russi, via Carrarone n. 3"

Tute le opere di tutela e miglioramento ambientale da eseguire sulle aree circostanti lo zuccherificio verranno attuati secondo le indicazioni impartite nei provvedimenti appresso citati.

Il Programma Progetto Unitario si compone dei seguenti elaborati :

1. Relazione Tecnica Allegato B alla Delibera di Consiglio Comunale ad oggetto "PROGRAMMA-PROGETTO UNITARIO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA NEL COMUNE DI RUSSI, VICOLO CARRARONE 3 DENOMINATA "COMPARTO ERIDANIA" E RELATIVA CONVENZIONE: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. VII.10 DELLE NTA DEL PRG'95 VIGENTE"
2. Norme Tecniche di Attuazione Allegato C alla Delibera di Consiglio Comunale ad oggetto "PROGRAMMA-PROGETTO UNITARIO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA NEL COMUNE DI RUSSI, VICOLO CARRARONE 3 DENOMINATA "COMPARTO ERIDANIA" E RELATIVA CONVENZIONE: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. VII.10 DELLE NTA DEL PRG'95 VIGENTE"
3. Elaborato 703001_U_1003 rev. 0: Visure Catastali



4. Elaborato 703001_U_1004 rev. 1: Stralcio Catastale 1:2.000
5. Elaborato 703001_U_1005 rev. 1: Stralcio Prg 1:5.000
6. Elaborato 703001_U_1006 rev. 1: Stralcio PSC _ Carta dei vincoli e delle tutele-tavola risorse ambientali e culturali 1:5.000
7. Elaborato 703001_U_1007 rev. 1: Stralcio Piano Di Bacino 1:25.000
8. Elaborato 703001_U_1008 rev. 1: Tavola Reti 1:25.000
9. Elaborato 703001_U_1009 Tav. 1 di 2 rev. 0: Rilievo dello Stato di Fatto 1:2.000
10. Elaborato 703001_U_1009 Tav. 2 di 2 rev. 0: Rilievo dello Stato di Fatto 1:2.000
11. Elaborato 703001_U_1010 rev. 1: Documentazione Fotografica
12. Elaborato 703001_U_1011 rev. 1: Inserimento Progetto su base Catastale 1:2.000
13. Elaborato 703001_U_1012 rev. 1: Inserimento Progetto su base Prg 1:5.000
14. Elaborato 703001_U_1013 rev. 1: Planimetria di Zonizzazione 1:2.000
15. Elaborato 703001_U_1014 rev. 1: Planivolumetrico 1:2.000
16. Elaborato 703001_U_1015 rev. 1: Sagome di massimo ingombro,allineamenti e distacchi 1:2.000
17. Elaborato 703001_U_1016 rev. 0: Planimetria di progetto delle opere da realizzare nelle aree destinate a standard 1:200
18. Elaborato 703001_U_1017 rev. 0: Planimetria di progetto di recupero ambientale delle aree utilizzate per vasche di decantazione
19. Elaborato 703001_U_1018 rev. 1: Planimetria di progetto delle reti infrastrutturali
20. Elaborato 703001_U_1019 rev. 0: Analisi del sistema viario a servizio dell'insediamento e progetto di adeguamento della viabilità esterna al comparto
21. Elaborato 703001_U_1020 rev. 0: Relazione Geologica –Geotecnica comprensiva dell'elaborato 703001_G_1608 rev. 1
22. Schema di Convenzione Urbanistica Allegato A alla Delibera di Consiglio Comunale ad oggetto "PROGRAMMA-PROGETTO UNITARIO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA NEL COMUNE DI RUSSI, VICOLO CARRARONE 3 DENOMINATA "COMPARTO ERIDANIA" E RELATIVA CONVENZIONE: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. VII.10 DELLE NTA DEL PRG'95 VIGENTE"
23. Elaborato 703001_U_1022 rev. 0: Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzar
24. Elaborato 703001_U_1023 rev.0: Piano di manutenzione e stima dei costi

• RAPPORTO CON IL CONTESTO TERRITORIALE E VINCOLI TERRITORIALI

L'area produttiva si interpone in una zona di aperta campagna a nord del centro abitato di Russi, dal quale dista circa 1.200 metri ed è delimitata da terreni destinati ad uso agricolo. Su tale area sono presenti diverse specie di alberature, quali la Robinia, il Noce, l'Acerò americano, il Pioppo bianco e il Pioppo nero, il Pino marittimo, il Tiglio, il Cedro, il Cipresso, il Pruno, il Frassino, il Platano, il Sambuco, il Fico, l'Ailanto e l'Ippocastano, rilevate nelle tavole grafiche 703001_U_1009 1 di 2 e 703001_U_1009 2 di 2,

In prossimità del sito è possibile inoltre individuare aree di interesse storico artistico e/o documentario:

- a nord del sito, posta a circa 700 m, un'area classificata dal PRG'95 come "sottozona A8 - Edifici e/o complessi isolati di interesse storico artistico e/o documentario" comprendente il complesso storico - architettonico di Palazzo San Giacomo e la relativa strada di accesso;
- a est, un'area classificata dal PRG'95 come " Zona di tutela e vincolo: I5 - Archeologica " comprendente gli scavi archeologici della Villa Romana .

e Zone di valenza ambientale/paesaggistica :

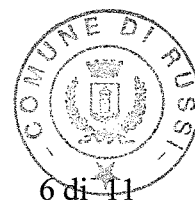
- la zona di tutela e vincolo: I4 - tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua che lambisce il Fiume Lamone, vincolata ai sensi dell'art. art. 142, comma 1, lettera c, D.Lgs. 42/2004 . e inclusa nel sito Rete -Natura IT4070022 "Bacini di Russi e Fiume Lamone";
- l'Area di Riequilibrio Ecologico Villa Romana, limitrofa al sito archeologico, classificata dal vigente PRG' come zona di Tutela e vincolo in parte "I5 : archeologica" ed in parte "I2: cespugliate e/o incolte" e inclusa nel sito Rete -Natura IT4070022 "Bacini di Russi e Fiume Lamone";-
- la zona destinata a vasche di raccolta acque del dismesso stabilimento di produzione dello zucchero poste al sud della linea ferroviaria, ricompresa all'interno del comparto produttivo e strettamente funzionale alle attività dello stabilimento e incluse nel sito Rete -Natura IT4070022 "Bacini di Russi e Fiume Lamone".

I sopraccitati vincoli, dettati dal PRG'95 vigente, sono ugualmente riportati nella tavola 3RU – vincoli e tutele, del PSC adottato.

Inoltre dall'analisi delle tavola 3RU" vincoli e tutele" emerge anche su parte dell'area interessata dal presente Progetto, la presenza dei seguenti vincoli:

- dossi di ambito Fluviale recente che seguono il corso del fiume Lamone
- fascia di rispetto ai metanodotti
- rischio sismico di III livello

La presenza della diramazione ferroviaria che collega Ravenna a Lugo/Bologna, impone una fascia di rispetto nella parte sud del sito.



Il Piano stralcio per il Rischio Idrogeologico indica che la zona ricade di un'area di potenziale allagamento, soggetta alle norme dell'articolo 6, ai sensi di cui la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, opere infrastrutturali, reti tecnologiche, impiantistiche e di trasporto di energia sono subordinate all'adozione di misure in termini di protezione dall'evento e/o di riduzione della vulnerabilità.

In merito sono state redatti studi specifici evidenziati negli elaborati

- "progetto di gestione delle acque impianto rete fognaria" Disc C, tipo R, Codice_703001_C_1211
- "relazione tirante idraulico" Disc C, tipo R, Codice_703001_E_1621
- "relazione rischio collasso arginale" Disc C, tipo R, Codice_703001_E_1620

Tali elaborati rientrano tra quelli presentati nell'ambito della procedura di competenza regionale, di VIA (TITOLO III) L.R. N. 9/1999, come modificata dalla L.R. N. 35/2000 "POLO ENERGIE RINNOVABILI DI RUSSI: CENTRALE TERMOELETTRICA A BIOMASSE, IMPIANTO A BIOGAS E IMPIANTO FOTOVOLTAICO PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA"

Quale ulteriore misura compensativa al rischio di esondazione dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici necessari affinché le vie di ingresso / uscita carrabili, che risultano idraulicamente vulnerabili, siano a tenuta d'acqua, considerando un tirante pari a 1,50 m.



• RAPPORTO CON IL CONTESTO URBANISTICO

L'area di intervento è delimitata a Nord dal tratto terminale della via Fiumazzo (di cui è previsto l'adeguamento); a Sud Est da Vicolo Carrarone; a Sud-Ovest da una diramazione ferroviaria che collega Ravenna a Lugo; e termina a sud con le vasche dello zuccherificio.

Il territorio circostante è caratterizzato essenzialmente dalla presenza delle seguenti vie di comunicazione:

- autostrada A14 Adriatica diramazione per Ravenna che si trova in linea d'aria ad 1,5 km di distanza in direzione Nord;
- Strada Provinciale n. 253 - San Vitale
- Strada Provinciale n. 302 Brisighellese-Ravennate, il principale asse viario in direzione nord-sud.

La Via Fiumazzo e la Via P. Montanari sono le arterie di accessibilità del comparto Eridania dalla rete viaria principale (S.P. 302- Brisighellese e S.P. 253 San Vitale)-

Per il tratto della Via Fiumazzo, che collega il comparto Eridania con la nuova zona artigianale del capoluogo comunale, è previsto l'adeguamento della sede stradale, comprensivo di pista ciclabile in sede propria al fine di garantire il collegamento in sicurezza tra le aree di interesse storico artistico e/o documentario e ambientale paesaggistico, presenti in questa porzione di territorio.

Le principali reti di servizi (acqua, gas, elettricità,) sono insediate lungo l'asse di Via Carrarone e in parte lungo via Fiumazzo.

Nell' ambito del Piano per la razionalizzazione e la riconversione della produzione bieticola saccarifera ex Art. 2, comma 2, lettera a) della legge 81/2006, Eridania Sadam in ossequio al piano approvato, nel gennaio 2007, dal Comitato Interministeriale istituito dalla legge di cui sopra, ha cessato la produzione nello stabilimento di Russi e ha dato seguito allo smantellamento del sito produttivo e alla demolizione delle strutture di trasformazione delle barbabietole e produzione dello zucchero salvo il mantenimento delle attività inerenti lo stoccaggio ed il confezionamento.

- **SCELTE E ORGANIZZAZIONE DEL PROGETTO**

La progettazione della zona D5 - comparto Eridania - si è sviluppata mediante la individuazione e definizione di cinque differenti sub-comparti (Elaborato U_1011 del Programma Progetto Unitario) nel rispetto dei seguenti parametri generali :

	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	SUBCOMPARTO	SUP. EDIFICABILE <small>Ut< 0,6 mq/mq [art. VII.10 N.T.A]</small>
1.	foglio 8	part. n. 69 sub 4	mq 99.999	A	oggetto di cessione
2.	foglio 8	part. n. 69 sub 5	mq 65.901		
3.	foglio 8	part. n. 125	mq 14.850		
4.	foglio 8	part. n. 126	mq 30.222		
TOTALE			mq 210.972		
5.	foglio 8	part. n. 49	mq 750		
6.	foglio 8	part. n. 25	mq 166.533	B	mq 99.919,8 in compensazione con il subcomparto E
7.	foglio 8	part. n. 123	mq 700		
8.	foglio 8	part. n. 122	mq 150		
9.	foglio 8	part. n. 32	mq 45.990	C	mq 27.594
10.	foglio 19	part. n. 511	mq 26.460	D	mq 17.559,6
11.	foglio 19	part. n. 163 <small>porzione di 0,140</small>	mq 2.806		
12.	foglio 8	part. n. 68	mq 700	E	mq 930 in compensazione con il subcomparto B
TOTALE			mq 243.339		mq 146.003,4
TOTALE			mq 455.061		mq 146.003,4



I sub comparti in dettaglio sono :

1) SUB COMPARTO "A" oggetto di cessione gratuita al Comune di Russi, quale misura di compensazione ambientale

Superficie territoriale complessiva St pari a circa mq $210.972 + 750 = 211.722$ mq circa

È esclusa da tale cessione l'area di circa 750 mq identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Russi al Foglio 8 mappale 49 in parte occupata da manufatti ed impianti collegati alla gestione delle pompe per la captazione delle acque dal fiume Lamone.

2) SUB COMPARTO "B"

Si tratta di un'area che presenta una superficie territoriale complessiva St pari a circa mq **167.383**.

Nel sub comparto B si prevede la realizzazione di un polo energetico costituito da una centrale di produzione di energia elettrica alimentata da cippato di legna derivante da culture dedicate e da residui di coltivazione agroforestale (la CENTRALE) per la potenza di 30 MWe, da un impianto a biogas alimentato da liquami zootecnici e da coltivazioni cerose/trinciati per la potenza di 1 MWe e da un sistema di generazione fotovoltaica della potenza complessiva di circa 300 KWp (di seguito tutti congiuntamente denominati il "Polo")

Il progetto "POLO ENERGIE RINNOVABILI DI RUSSI" è sottoposto a procedura di Autorizzazione Unica ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 387/2003;

Le previsioni progettuali individuate dalla società POWERCROP nella progettazione definitiva del Polo ad Energie Rinnovabili, risultano essere conformi alle previsioni del Programma Progetto Unitario: la Superficie utile prevista nel progetto (mq 12.043,45) risulta inferiore alla consentita (mq 99.919,80).

3) SUB COMPARTO "C"

La superficie territoriale relativa a tale sub comparto è di circa **45.990** mq.

Si tratta dell'area occupata dallo stabilimento Eridania destinato al confezionamento dello zucchero e dai relativi fabbricati accessori: in tale sub comparto si prevede il mantenimento dell'attività di confezionamento zucchero e delle attività ad essa connesse..

Le superfici attualmente esistenti constano di complessivi 20.528,00 mq inferiori a mq 27.594,00 consentite dal Programma Progetto Unitario.

4) SUB COMPARTO "D"

Si tratta di un'area che presenta una superficie territoriale complessiva St pari a circa mq **29.266**. L'area era in precedenza utilizzata come piazzale per lo stazionamento dei mezzi che conferivano le barbabietole allo stabilimento di produzione dello zucchero.

Il Progetto non prevede la suddivisione in singoli lotti di dimensioni minori, pur prevedendone la possibilità.



5) SUB COMPARTO "E"

Su tale area attualmente è esistente un edificio, precedentemente utilizzato come foresteria, ad esclusione di una porzione al piano primo accatastato ed utilizzato come residenza.

L'edificio strutturato su due piani ha una Su di circa mq 700.

La Su massima edificabile assegnata al sub comparto pari a mq. 930

• LE PRESCRIZIONI DI PRG E GLI STANDARD URBANISTICI

L'art. VII.10 del PRG'95 vigente del Comune di Russi prevede che il 15% della Superficie territoriale del comparto (con esclusione dal computo delle aree utilizzate e/o destinate a vasche di decantazione identificate nella TAV U_1013 come sub comparto A) debba essere ceduta come aree pubbliche.

Stante quanto sopra, si desumono le seguenti superfici:

- Superficie Territoriale Complessiva dell'intero Comparto Eridania = ST = 455.061 mq
- Superficie Territoriale relativa al Sub comparto A, da escludere dal calcolo della Superficie Territoriale Complessiva di Comparto (in tale conteggio viene compresa anche l'area di circa 750 mq identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Russi al Foglio 8 part. 49, attualmente in parte occupata da manufatti ed impianti collegati alla gestione delle pompe per la captazione delle acque dal fiume Lamone) = St Sub comparto A = 211.722 mq circa
- Superficie Territoriale su cui applicare l'indice di Utilizzazione Territoriale = St = ST – St Sub comparto A = 243.339 mq
- Indice di Ut = 0,60 mq/mq
- Superficie Utile totale massima edificabile dell'intero Comparto Eridania = Su = 146.003,40 mq
- Aree destinate a standard pubblico/dotazione territoriale ai sensi dell'art. VII.10 del vigente PRG'95 = Area standard = 36.500,85 mq

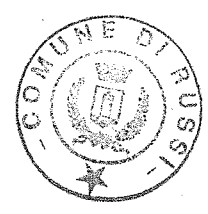
Il Progetto prevede:

- Cessione di aree standard destinate a parcheggio pubblico, reperite all'interno del comparto, previa realizzazione delle sovrastanti opere di urbanizzazione = 1.500 mq
- Monetizzazione delle restante quota di aree standard destinate a parcheggio = 10.000 mq
- Cessione di aree standard destinate a verde pubblico reperite esternamente al Comparto = 44.010 mq
- Cessione gratuita quale misura di "compensazione ambientale" di area, interna al Comparto ed identificata quale Sub comparto A, oggetto di = Area Vasche = 210.972 mq circa
- Realizzare, quale opera di urbanizzazione primaria esterna al Comparto, dell'adeguamento della viabilità a servizio dell'insediamento, consistente nell'allargamento della Via Fiumazzo ovvero consistente nella realizzazione di altra viabilità a servizio dell'insediamento.

Si rimanda infine alla Convenzione Urbanistica per la verifica di tutti gli accordi relativi a quanto sopra indicato, nonché relativi all'Accordo per la Riconversione dello zuccherificio di Russi del 27/11/2007 e nel successivo addendum del 02/12/2009.



Allegato C
Alla delibera Consiglio
Comunale n. 32
del 19/3/11



NORME DI ATTUAZIONE
PROGRAMMA PROGETTO UNITARIO
Zona D5 - Comparto Eridania

ART.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

Le aree oggetto del Programma Progetto Unitario, identificate alla TAV. 5 – RUSSI NORD del vigente PRG'95, ricadono all'interno del comparto produttivo esistente Eridania, di cui all'art. VII.10 delle NTA del PRG "ZONE D5: COMPARTI PRODUTTIVI SOGGETTI A PROGRAMMI UNITARI DI INTERVENTO", ubicato a Russi in prossimità delle vie Carrarone e Fiumazzo.

Al catasto del Comune di Russi tali aree sono identificate come segue:

Sezione fabbricati :

- Foglio n° 8 Particella n° 32, sub. 2, 3, 4, 8 area urbana della superficie lorda di circa 45.990 mq;
- Foglio n° 8 Particella n° 68 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7 area urbana di circa 700 mq;
- Foglio n° 8, Particella n° 49 area urbana di circa 750 mq
- Foglio n° 8, Particella n° 69 sub 4, area urbana di mq. 99.999,
- Foglio n° 8, Particella n° 69 sub 5, area urbana di mq. 65.901
- Foglio n° 8, Particella n° 125, area urbana di mq. 14.850
- Foglio n° 8, Particella n° 126, area urbana di mq. 30.222
- Foglio n° 8, Particella n° 122, area urbana di mq 150
- Foglio n° 8, Particella n° 123, area urbana di mq 700
- Foglio n° 19, Particella n° 511, area urbana di mq 26.460
- Foglio n° 8 Part. 25 sub. 1, area urbana di mq. 54.684;
- Foglio n° 8 Part. 25 sub. 2, area urbana di mq. 11.850;
- Foglio n° 8 Part. 25 sub. 3, area urbana di mq. 99.999

Sezione terreni,

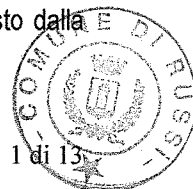
- Foglio n° 19 Part. 163 (parte) di mq 2.806 circa

La Superficie Territoriale Complessiva dell'intero Comparto Eridania è pari a :

S.T. = 455.061 mq

Le presenti Norme Tecniche, unitamente agli elaborati grafici che formano il Programma Progetto unitario ed alla Convenzione urbanistica, disciplinano gli interventi attuabili all'interno del Comparto Eridania.

Per quanto non riportato nelle presenti norme, sono applicate le norme di PRG, unitamente a quanto previsto dalla normativa comunale, regionale e nazionale vigente in materia edilizia.



ART. 2 – ELENCO ELABORATI COSTITUTIVI DEL PUE/PU

Il Programma Progetto Unitario si compone dei seguenti elaborati:

1. Relazione Tecnica Allegato B alla Delibera di Consiglio Comunale ad oggetto "PROGRAMMA-PROGETTO UNITARIO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA NEL COMUNE DI RUSSI, VICOLO CARRARONE 3 DENOMINATA "COMPARTO ERIDANIA" E RELATIVA CONVENZIONE: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. VII.10 DELLE NTA DEL PRG'95 VIGENTE"
2. Norme Tecniche di Attuazione Allegato C alla Delibera di Consiglio Comunale ad oggetto "PROGRAMMA-PROGETTO UNITARIO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA NEL COMUNE DI RUSSI, VICOLO CARRARONE 3 DENOMINATA "COMPARTO ERIDANIA" E RELATIVA CONVENZIONE: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. VII.10 DELLE NTA DEL PRG'95 VIGENTE"
3. Elaborato 703001_U_1003 rev. 0: Visure Catastali
4. Elaborato 703001_U_1004 rev. 1: Stralcio Catastale 1:2.000
5. Elaborato 703001_U_1005 rev. 1: Stralcio Prg 1:5.000
6. Elaborato 703001_U_1006 rev. 1: Stralcio PSC _ Carta dei vincoli e delle tutele-tavola risorse ambientali e culturali 1:5.000
7. Elaborato 703001_U_1007 rev. 1: Stralcio Piano Di Bacino 1:25.000
8. Elaborato 703001_U_1008 rev. 1: Tavola Reti 1:25.000
9. Elaborato 703001_U_1009 Tav. 1 di 2 rev. 0: Rilievo dello Stato di Fatto 1:2.000
10. Elaborato 703001_U_1009 Tav. 2 di 2 rev. 0: Rilievo dello Stato di Fatto 1:2.000
11. Elaborato 703001_U_1010 rev. 1: Documentazione Fotografica
12. Elaborato 703001_U_1011 rev. 1: Inserimento Progetto su base Catastale 1:2.000
13. Elaborato 703001_U_1012 rev. 1: Inserimento Progetto su base Prg 1:5.000
14. Elaborato 703001_U_1013 rev. 1: Planimetria di Zonizzazione 1:2.000
15. Elaborato 703001_U_1014 rev. 1: Planivolumetrico 1:2.000
16. Elaborato 703001_U_1015 rev. 1: Sagome di massimo ingombro, allineamenti e distacchi 1:2.000
17. Elaborato 703001_U_1016 rev. 0: Planimetria di progetto delle opere da realizzare nelle aree destinate a standard 1:200
18. Elaborato 703001_U_1017 rev. 0: Planimetria di progetto di recupero ambientale delle aree utilizzate per vasche di decantazione
19. Elaborato 703001_U_1018 rev. 1: Planimetria di progetto delle reti infrastrutturali
20. Elaborato 703001_U_1019 rev. 0: Analisi del sistema viario a servizio dell'insediamento e progetto di adeguamento della viabilità esterna al comparto
21. Elaborato 703001_U_1020 rev. 0: Relazione Geologica –Geotecnica comprensiva dell'elaborato 703001_G_1608 rev. 1
22. Schema di Convenzione Urbanistica Allegato A alla Delibera di Consiglio Comunale ad oggetto "PROGRAMMA-PROGETTO UNITARIO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA NEL COMUNE DI RUSSI, VICOLO



CARRARONE 3 DENOMINATA "COMPARTO ERIDANIA" E RELATIVA CONVENZIONE: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. VII.10 DELLE NTA DEL PRG'95 VIGENTE"

23. Elaborato 703001_U_1022 rev. 0: Computo Metrico Estimativo delle opere di urbanizzazione da realizzare
 24. Elaborato 703001_U_1023 rev.0: Piano di manutenzione e stima dei costi

ART.3 – ZONIZZAZIONE, DESTINAZIONI D'USO

Il Programma Progetto Unitario è costituito dalle aree individuate nell'elaborato 703001_U_1013 rev. 1– PLANIMETRIA DI ZONIZZAZIONE. .

La progettazione del Comparto Eridania è sviluppata mediante la individuazione e definizione di cinque differenti sub-comparti nel rispetto dei seguenti parametri generali :

	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	SUBCOMPARTO	SUP. EDIFICABILE Ut < 0,8 mq/mq [art. VII.10 N.T.A]
1.	foglio 8	part. n. 69 sub 4	mq 99.999	A	oggetto di cessione
2.	foglio 8	part. n. 69 sub 5	mq 65.901		
3.	foglio 8	part. n. 125	mq 14.850		
4.	foglio 8	part. n. 126	mq 30.222		
TOTALE			mq 210.972		
5.	foglio 8	part. n. 49	mq 750		
6.	foglio 8	part. n. 25	mq 166.533	B	mq 99.919,8 in compensazione con il subcomparto E
7.	foglio 8	part. n. 123	mq 700		
8.	foglio 8	part. n. 122	mq 150		
9.	foglio 8	part. n. 32	mq 45.990	C	mq 27.594
10.	foglio 19	part. n. 511	mq 26.460	D	mq 17.559,6
11.	foglio 19	part. n. 163 porzione di 8.146	mq 2.806		
12.	foglio 8	part. n. 68	mq 700	E	mq 930 in compensazione con il subcomparto B
TOTALE			mq 243.339		mq 146.003,4
TOTALE			mq 455.061		mq 146.003,4

La suddivisione in singoli sub comparti destinati all'insediamento, rappresentata nella TAV. U_1013 rev. 1 del Programma Progetto Unitario, è vincolante in relazione alla Su di ogni singolo comparto.

Nell'attuazione del Programma Progetto Unitario, saranno possibili la fusione e/o la divisione di sub comparti contigui, come pure il passaggio di Volumetria e Superficie Utile tra i vari sub comparti a condizione che la Su complessiva sia

inferiore/uguale alla somma della Su prevista nei singoli sub comparti. I nuovi elaborati tecnico – grafici dovranno essere depositati presso il Comune prima della presentazione dei relativi Permessi di Costruire.

All'interno dei singoli Sub comparti è consentito il frazionamento e la realizzazione di lotti distinti, che dovranno rispettare i parametri previsti per ogni singolo sub comparto: la presentazione dei permessi di costruire sui singoli lotti è condizionata all'approvazione preventiva da parte della Giunta Comunale di Russi di un Progetto Unitario, di inquadramento della nuova soluzione prospettata.

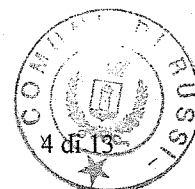
Sarà altresì consentito il trasferimento di superficie extra comparto, verso il nuovo ambito specializzato di rilievo sovracomunale "strategico" (ASP2_SS - Sant'Eufemia) previsto dagli strumenti di pianificazione generale, con le modalità stabilite nella Convenzione Urbanistica Allegato A alla Delibera di Consiglio Comunale ad oggetto "PROGRAMMA-PROGETTO UNITARIO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA NEL COMUNE DI RUSSI, VICOLO CARRARONE 3 DENOMINATA "COMPARTO ERIDANIA" E RELATIVA CONVENZIONE: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. VII.10 DELLE NTA DEL PRG'95 VIGENTE".

ART. 4 – DISCIPLINA PER LA EDIFICAZIONE DEI SUB-COMPARTI

1) SUB-COMPARTO "A"

SUBCOMPARTO A					
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	PROPRIETARIO	INDICE FONDIARIO	SUP. EDIFICABILE
foglio 8	Part. 69 sub 4	Mq 99.999	Eridania		Oggetto di cessione
foglio 8	Part. 69 sub 5	Mq. 65.901	Eridania		Oggetto di cessione
foglio 8	Part. 125	Mq. 14.850	Eridania		Oggetto di cessione
foglio 8	Part. 126	Mq. 30.222	Eridania		Oggetto di cessione
Foglio 8	Part. 49	Mq. 750 ca	Powercrop		NON Oggetto di cessione
TOTALE		211.722	Di cui 210.972 mq circa oggetto di cessione		

All'interno di tale sub comparto (escluso dal computo della superficie territoriale di Comparto su cui applicare l'indice di Utilizzazione Territoriale come da art. VII.10 del vigente PRG'95 del Comune di Russi), totalmente incluso nel sito di Rete –Natura IT4070022 "Bacini di Russi e Fiume Lamone" istituito con deliberazione della Giunta regionale n. 167/2006 classificato come ZPS (Zona di Protezione Speciale) e SIC (Sito di Importanza Comunitaria), sono ricompresi i bacini strettamente connessi e funzionali alle attività dell'ex zuccherificio utilizzati per lo stoccaggio delle acque prelevate nel corso dell'anno dal fiume Lamone per poi essere utilizzate all'interno del processo produttivo e per la raccolta delle acque derivanti dalla lavorazione delle barbabietole.



I terreni ricompresi all'interno di questo sub comparto per una superficie complessiva di circa 210.972 mq saranno ceduti gratuitamente al Comune di Russi, alle condizioni stabilite nella "Convenzione Urbanistica Allegato A", quale misura di compensazione ambientale.

È esclusa da tale cessione l'area di circa 750 mq identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Russi al Foglio 8 mappale 49 in parte occupata da manufatti ed impianti collegati alla gestione delle pompe per la captazione delle acque dal fiume Lamone, che sarà funzionale allo svolgimento delle attività produttive previste nei Sub Comparti B e C, previa autorizzazione degli enti competenti.

Per i manufatti presenti all'interno di tale particella si prevede la possibilità di esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'adeguamento e/o ampliamento degli impianti presenti, previo rilascio di tutte le necessarie Autorizzazioni a diretto servizio degli impianti produttivi ricompresi all'interno dei Sub Comparti B e C e/o funzionali alla gestione/manutenzione delle vasche e delle aree oggetto di cessione.

In questo sub – comparto occorre attuare politiche di gestione territoriale sostenibile sotto i profili socio-economico ed ambientale, atte a garantire uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie in essi presenti e consentire il raccordo di tali politiche con le esigenze di sviluppo socio-economico locali.

Qualsiasi progetto non direttamente necessario e connesso alla gestione di un'area SIC/ZSC deve essere oggetto di una valutazione dell'incidenza di tali azioni rispetto agli obiettivi di conservazione del SIC/ZSC stesso e di eventuale autorizzazione paesaggistica, ai sensi del D.Lgs. 42/2004..

Parte delle condotte di presa e restituzione delle acque al fiume Lamone ricade all'interno dei terreni che saranno oggetto di cessione pertanto per essi al momento del passaggio al patrimonio del comune di Russi dovranno essere costituiti e regolamentati i relativi diritti di servitù e passaggio.

2) SUB-COMPARTO "B"

SUBCOMPARTO B					
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	PROPRIETARIO	INDICE FONDIARIO	SUP. EDIFICABILE
foglio 8	Part. 25 sub 1	Mq 54.684	Powercrop	0,60 mq/mq	32.810
foglio 8	Part. 25 sub 2	Mq. 11.850	Powercrop	0,60 mq/mq	7.110
foglio 8	Part. 25 sub 3	Mq. 99.999	Powercrop	0,60 mq/mq	59.999,40
foglio 8	Part. 122	Mq. 150	Eridania	0,60 mq/mq	90
foglio 8	Part. 123	Mq. 700 ca	Powercrop	0,60 mq/mq	420
TOTALE		Mq 167.383	167.233 Powercrop 150 Eridania	Ut ≤ 0.6 mq/mq (art. VII.10 N.T.A.)	Tot. 100.429,80 Di cui: Mq 99.919,80 su SubComparto B Mq 510 ceduti al SubComparto E

Si tratta di un'area con una superficie territoriale complessiva St pari a circa mq **167.383**. in precedenza occupata da edifici, impianti e manufatti che costituivano lo stabilimento dell'ex zuccherificio Eridania.

In base all'Accordo per la Riconversione dello zuccherificio di Russi sottoscritto in data 09/11/2007 tra ERIDANIA SADAM e POWERCROP, in qualità di Proponenti, la Regione Emilia Romagna, la Provincia di Ravenna, il Comune di Russi e le Organizzazioni sindacali dei Lavoratori, questa area verrà destinata all'insediamento di un Polo ad Energie Rinnovabili.

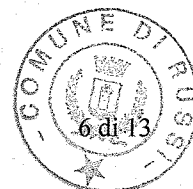
Nel rispetto di tali intese nel sub comparto B si prevede la realizzazione di un polo energetico costituito da una centrale di produzione di energia elettrica alimentata da cippato di legna derivante da culture dedicate e da residui di coltivazione agroforestale (la CENTRALE) per la potenza di 30 MWe, da un impianto a biogas alimentato da liquami zootecnici e da coltivazioni cerose/trinciati per la potenza di 1 MWe e da un sistema di generazione fotovoltaica della potenza complessiva di circa 300 KWp (di seguito tutti congiuntamente denominati il "Polo");

Il progetto "POLO ENERGIE RINNOVABILI DI RUSSI" è sottoposto a procedura di Valutazione di Impatto Ambientale e Autorizzazione Unica, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 387/2003 e s.m.i.

Al'interno del sub-comparto sono ammesse le seguenti destinazione d'uso:

- Industria per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili,
- Funzioni industriali produttive
- Funzioni artigianali produttive

Sono compresi nell'uso gli spazi produttivi veri e propri, uffici e sale riunione, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di uno o più alloggi di custodia, di superficie complessiva non superiore a 320 m² di Su per ogni azienda insediata.



Sono ammessi i seguenti interventi:

manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro, ampliamento e sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

1. Distanza tra edifici = all'interno del sub comparto e all'interno della regione definita di "massimo ingombro" così come riportato nella Tavola 703001-U-1015
2. Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato; è possibile edificare edifici destinati alla sorveglianza degli accessi all'impianto a distanza inferiore, quando individuato
3. Distanza dai confini di proprietà = VI = 0,5 con un minimo di ml. 5,00 o in confine previo accordo tra proprietari. A confine con i sub-comparti C ed E tale distanza può essere ridotta, mantenendo le sagome degli edifici all'interno del perimetro definito di "massimo ingombro" così come riportato nella Tavola 703001-U-1015.
4. H max = non superiore a quanto previsto nel progetto definitivo approvato a seguito di conclusione della procedura di Autorizzazione Unica
5. Spazi per parcheggio privato e privato ad uso pubblico nella misura di mq 10 ogni 30 mq di superficie destinata alle funzioni amministrative e di servizio al personale dell'impianto e comunque 1 posto macchina ogni 3 persone di capacità occupazionale presunta/dichiarata dall'azienda che svolge l'attività. In caso di attività industriali e/o artigianali diverse da quella di "Polo Energetico" la superficie da destinare a parcheggio pertinenziale deve essere pari a mq 10 ogni 200 mq di Sf

La massima superficie Utile edificabile nel comparto in questione è pari a

Su = 99.919,80 mq

Si prevede il trasferimento della restante capacità edificatoria pari a mq 510 nell'adiacente Subcomparto E.



3) SUB-COMPARTO "C"

SUBCOMPARTO C					
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	PROPRIETARIO	INDICE FONDIARIO	SUP. EDIFICABILE
foglio 8	Part. 32 sub 1	Mq 45.990	Eridania	0,60 mq/mq	Mq 27.594
TOTALE		Mq 45.990		Ut ≤ 0.6 mq/mq (art. VII.10 N.T.A.)	Tot. 27.594

La superficie territoriale relativa a tale sub comparto è St = **45.990** mq circa

Si tratta dell'area occupata dallo stabilimento Eridania destinato al confezionamento dello zucchero, e dai relativi fabbricati accessori: in tale sub comparto si prevede il mantenimento dell'attività di confezionamento zucchero e delle attività connesse.

Le superfici attualmente esistenti constano di complessivi 20.528,00 mq.

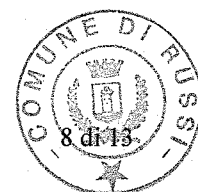
SUPERFICIE ESISTENTI ERIDANIA

	S.coperta (escluse tettoie)	tettoie	passaggi piazze di manovra	S.totale sviluppata (lorda)	Volume totale
Confezionamento zucchero	3.743,00 mq	/	/	12.723,00 mq	174.088,00 mc
Torre movimentazione zucchero	198,00 mq	/	/	1007,00 mq	6.127,00 mc
Magazzino zucchero	2.892,00 mq	/	/	2.892,00 mq	33.200,00 mc
Autorimessa locomotore	93,00 mq	/	/	93,00 mq	512,00 mc
Silos, impianto di condizionamento	2.312,00 mq	/	/	2.492,00 mq	80.495,00 mc
Uffici, portineria, mensa	614,00 mq	/	/	1.072,00 mq	3.894,00 mc
Cabina elettrica	99,00 mq	/	51,00 mq	150,00 mq	544,00 mc
Cabina elettrica	99,00 mq	/	/	99,00 mq	590,00 mc
TOT.	10.050,00 mq	/	51,00 mq	20.528,00 mq	369.682,00 mc

Nel sub comparto "C" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso

- Funzioni industriali
- Funzioni artigianali produttive e laboratoriali
- Commercio all'ingrosso, magazzini, depositi
- Attività commerciali quali:
 - esercizi di vicinato con superficie di vendita (SV) inferiore a mq 250, direttamente connessi all'attività produttiva insediata e/o insediabile.

Sono compresi negli usi succitati gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di uno o più alloggi di custodia di superficie complessiva non superiore a 160 m² di Su per ogni azienda insediata.



All'interno del sub-comparto "C" la previsione del Programma Progetto Unitario si attua per intervento edilizio diretto mediante la richiesta del relativo titolo abilitativo.

La realizzazione di ampliamenti e di nuove costruzioni potrà avvenire tramite richiesta del relativo titolo abilitativo nel rispetto della Su massima edificabile assegnata al sub-comparto pari a :

$$Su = mq. 27.954$$

Sono ammessi i seguenti interventi:

manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro, ampliamento e sopraelevazione, demolizione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, cambio di destinazione d'uso nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

1. Distanza tra edifici = all'interno del sub comparto e all'interno della regione definita di "massimo ingombro" così come riportato nella Tavola 703001-U-1015

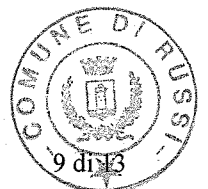
In caso di dismissione dell'attività di confezionamento con demolizione e ricostruzione degli edifici dovrà essere rispettata

$$VI = 0,5$$

Distanza dagli edifici = VI, con esclusione di ciminiere, silos e/o strutture similari

2. Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato;
3. Distanza dai confini di proprietà = VI = 0,5 con un minimo di ml. 5,00 o in confine previo accordo tra proprietari. A confine con il sub-comparti B tale distanza può essere ridotta mantenendo le sagome degli edifici all'interno del perimetro definito di "massimo ingombro" così come riportato nella Tavola 703001-U-1015.
4. Spazi per parcheggio privato e privato ad uso pubblico: in caso di mantenimento dell'attuale attività la superficie da destinare a parcheggio privato e privato ad uso pubblico deve essere pari a 10 mq ogni 200 mq di superficie coperta già edificata, di cui per i posti auto minimo mq 10 ogni 30 mq di superficie destinata alle funzioni amministrative e di servizio al personale dell'impianto. In caso di ampliamento la superficie da destinare a parcheggio privato e privato ad uso pubblico deve essere pari a mq 10 ogni 200 mq di Sf proporzionalmente interessata dalla nuova edificazione"

Le sagome degli ampliamenti o dei nuovi edifici dovranno essere mantenuti all'interno del perimetro della sagoma di massimo ingombro così come definita ed individuata nella Tavola 703001-U-1015. "Sagome di massimo ingombro, allineamenti e distacchi".



4) SUB-COMPARTO "D"

SUBCOMPARTO D					
FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE	PROPRIETARIO	INDICE FONDIARIO	SUP. EDIFICABILE
foglio 19	Part. 511	Mq 26.460	Eridania	0,60 mq/mq	Mq 15.876
foglio 19	Part. 163 (parte del totale di 6.146 mq)	Mq 2.806	Eridania	0,60 mq/mq	Mq 1.683,60
TOTALE		Mq 29.266		Ut ≤ 0.6 mq/mq (art. VII.10 N.T.A.)	Tot. 17.559,60

Superficie territoriale del sub comparto St= **29.266** mq circa

Superficie edificabile max Su = **17.559,60** mq

All'interno del sub comparto "D" la previsione del Programma Progetto Unitario si attua per intervento edilizio diretto, previa approvazione preventiva da parte della Giunta Comunale di Russi di un Progetto Unitario, di inquadramento della soluzione complessiva prospettata.

Sono consentiti interventi di nuova costruzione nel rispetto della Su massima edificabile assegnata al sub comparto stesso.

All'interno di tale sub comparto è prevista la realizzazione di 1.500 mq di parcheggio pubblico.

L'esatta definizione ed individuazione dei confini di tale parcheggio vengono ricondotti al progetto esecutivo dell'opera stessa, che potrà prevedere un disegno in pianta differente da quello presentato negli elaborati oggetto del Programma Progetto Unitario, a condizione che la superficie minima realizzata sia pari a 1.500 mq e previa approvazione di Variante al Programma - Progetto Unitario.

Nel sub-comparto "D" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso

- Funzioni industriali
- Funzioni artigianali produttive e laboratoriali
- Autotrasporto

Sono compresi negli usi succitati gli spazi produttivi veri e propri, gli uffici, magazzini, mostre, spazi di servizio e di supporto, mense e spazi tecnici. E' ammessa la presenza di uno o più alloggi di custodia di superficie complessiva non superiore a 160 m² di Su per ogni azienda insediata.

- Commercio all'ingrosso, magazzini
- Attività espositive
- Artigianato di servizio
- Attività commerciali quali:



- esercizi di vicinato con superficie di vendita (SV) inferiore a mq 250, direttamente connessi all'attività produttiva insediata e/o insediabile.
- medio piccole e medio grandi strutture di vendita
- Direzionale e pubblici esercizi
- Attività ricettive
- Attività ricreative
- Artigianato di servizio alla persona
- Attrezzature culturali, per lo spettacolo e per lo sport

All'interno del sub-comparto "D" devono essere rispettati i seguenti indici e parametri:

1. $VI = 0,5$
2. Distanza tra edifici = VI, con esclusione di ciminiere, silos e/o strutture similari
3. Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
4. Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di ml. 5,00 o in confine previo accordo tra proprietari
5. Tutte le costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico /edilizio comunale vigente in materia

Ogni progetto edilizio dovrà esaminare la possibilità di prevedere la salvaguardia del verde e delle alberature se esistenti e la realizzazione di adeguate fasce verdi di filtro di profondità non inferiore ai 6 metri.



5) SUB-COMPARTO "E"

Su tale area attualmente è esistente un edificio, precedentemente utilizzato come foresteria, ad esclusione di una porzione al piano primo accatastato ed utilizzato come residenza.

L'edificio strutturato su due piani ha una Su di circa mq 700,.

All'interno del sub-comparto "E" la previsione del Programma Progetto Unitario si attua per intervento edilizio diretto mediante la richiesta del relativo titolo abilitativo.

Su tale immobile, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento ed interventi di demolizione e ricostruzione, il tutto nei limiti planimetrici definiti nelle sagome di massimo ingombro e della Su massima edificabile assegnata al sub comparto che è pari a mq 930.

Sono consentiti anche cambi di destinazione d'uso tra le categorie sotto riportate.

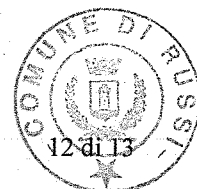
Nel sub-comparto "E" sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso :

- Direzionale e pubblici esercizi
- Attività ricettive
- Attività ricreative
- Artigianato di servizio alla persona
- Attrezzature culturali, per lo spettacolo e lo sport
- Residenza
- residenza collettiva (collegi, convitti, case di riposo, studentati etc. ed i relativi servizi

All'interno del sub-comparto "E" devono essere rispettati i seguenti indici e parametri

1. VI = 0,5
2. Distanza tra edifici = VI
3. Distanza dalle strade = m 6,00 o in confine con rispetto stradale quando individuato
4. Distanza dai confini di proprietà = VI con un minimo di ml. 5,00 o in confine previo accordo tra proprietari. . A confine con il sub-comparto B tale distanza può essere ridotta, mantenendo le sagome degli edifici all'interno del perimetro definito di "massimo ingombro" così come riportato nella Tavola 703001-U-1015
5. In caso di demolizione con ricostruzione, le nuove costruzioni dovranno essere dotate di spazi per parcheggi privati nella misura e con le modalità fissate dalle norme di attuazione dello strumento urbanistico /edilizio comunale vigente in materia. Si prevede che tale dotazione di spazi per parcheggi privati possa essere individuata anche all'interno degli altri sub comparti

Ogni progetto edilizio dovrà esaminare la possibilità di prevedere la salvaguardia del verde e delle alberature se esistenti all'interno del comparto o la posa a dimora di nuove alberature così come previsto nel Regolamento comunale del verde



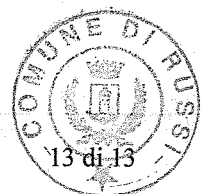
ART. 5 – CONFORMITA' A NORME SPECIALI

Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto stabilito nella "Convenzione Urbanistica Allegato A alla Delibera di Consiglio Comunale ad oggetto "PROGRAMMA-PROGETTO UNITARIO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA SITA NEL COMUNE DI RUSSI, VICOLO CARRARONE 3 DENOMINATA "COMPARTO ERIDANIA" E RELATIVA CONVENZIONE: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. VII.10 DELLE NTA DEL PRG'95 VIGENTE"

Dovranno inoltre essere rispettate tutte le prescrizioni dettate dalla "Valutazione di Impatto Ambientale e Autorizzazione Unica per la realizzazione di un polo per le energie rinnovabili di Russi (RA) – sito in via Carrarone n. 3, Russi (RA) – riconversione ex zuccherifici Eridania Sadam SpA proposto da Powercrop SpA." Di competenza della Regione Emilia Romagna, ex art 12 del D.Lgs 387/2003 e s.m.i., in particolare per l'intervento previsto nel Sub Comparto B.

Per tutti gli interventi da attuarsi nel Comparto Eridania, dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1. dovranno essere adottati, quale ulteriore misura/prescrizione compensativa al rischio di esondazione, tutti gli accorgimenti tecnici necessari affinché le vie di ingresso / uscita carrabili, che risultano idraulicamente vulnerabili siano a tenuta d'acqua, considerando un tirante pari a 1,50 m;
2. la messa in esercizio della linea fognatura nera, per servire la zona su cui insiste l'insediamento in oggetto, è prevista per l'anno 2012, pertanto, lo scarico delle acque reflue domestiche ed industriali potrà essere attivato solo dopo la messa in esercizio di dette opere;
3. le portate massime totali di acque reflue domestiche ed industriali in fognatura nera durante le ore diurne, dalle ore 6 alle 22, non dovranno superare i 0.33 l/s (corrispondenti a 19 mc), mentre nelle ore notturne, dalle 22 alle 6, non dovranno superare i 2.8 l/s (corrispondenti a 80.6 mc);
4. relativamente allo scarico delle acque reflue domestiche in rete fognaria pubblica si precisa che i reflui provenienti dai servizi igienici dovranno confluire direttamente in fossa Imhoff e i dimensionamenti dei sistemi di trattamento dovranno essere conformi a quanto previsto nel "Regolamento per il servizio di fognatura" del Comune di Russi, in relazione al numero degli abitanti equivalenti serviti;
5. sia nella fase di cantiere che nella fase di esercizio delle attività insediate nei diversi sub comparti è fatto divieto di stazionamento sulla viabilità pubblica ai mezzi pesanti connessi alle attività.



Elenco elaborati tecnici costituenti l'Allegato D Programma - Progetto Unitario del Comparto Eridania del Polo per le Energie Rinnovabili di Russi (RA) sito in vicolo Carrarone n. 3, - riconversione ex zuccherifici Eridania Sadam SpA - presentato da Powercrop SpA

Titolo	Codice	Rev	Prot.
VISURE CATASTALI	703001-U-1003	0	12071/09
STRALCIO CATASTALE	703001-U-1004	1	9484/10
STRALCIO PRG	703001-U-1005	1	9484/10
STRALCIO PSC carta dei vincoli e delle tutele-tavola risorse ambientali e culturali	703001-U-1006	1	9484/10
STRALCIO PIANO DI BACINO	703001-U-1007	1	9484/10
TAVOLA RETI	703001-U-1008	1	9484/10
RILIEVO DELLO STATO DI FATTO	703001-U-1009 - 1 di 2	0	12071/09
RILIEVO DELLO STATO DI FATTO	703001-U-1009 - 2 di 2	0	12071/09
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	703001-U-1010	1	9484/10
INSERIMENTO PROGETTO SU BASE CATASTALE	703001-U-1011	1	9484/10
INSERIMENTO PROGETTO SU BASE PRG	703001-U-1012	1	9484/10
PLANIMETRIA DI ZONIZZAZIONE da rilievo	703001-U-1013	1	9484/10
PLANIVOLUMETRICO	703001-U-1014	1	9484/10
SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO, ALLINEAMENTI E DISTACCHI	703001-U-1015	1	9484/10
PLANIMETRIA DI PROGETTO DELLE OPERE DA REALIZZARE NELLE AREE DESTINATE A STANDARD	703001-U-1016	0	12071/09
PLANIMETRIA DI PROGETTO DI RECUPERO AMBIENTALE DELLE AREE UTILIZZATE PER VASCHE DI DECANTAZIONE	703001-U-1017	0	12071/09
PLANIMETRIA DI PROGETTO DELLE RETI INFRASTRUTTURALI	703001-U-1018	1	9484/10
ANALISI DEL SISTEMA VIARIO A SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO E PROGETTO DI ADEGUAMENTO DELLA VIABILITÀ ESTERNA AL COMPARTO	703001-U-1019	0	12071/09
RELAZIONE GEOLOGICA -GEOTECNICA comprensiva dell'elaborato 703001_G_1608 rev. 1	703001-U-1020	0	12071/09
COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE	703001-U-1022	0	12071/09
PIANO DI MANUTENZIONE DELLA STIMA DEI COSTI	703001-U-1023	0	12071/09

