



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



# ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 18.12.2012

**Deliberazione n. GC-2012-199**

Prot. Gen. n. PG-2012-93897

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2012-275

Sono intervenuti i Signori:

<b>Tiziano Tagliani</b>	<b>Sindaco</b>
<b>Aldo Modonesi</b>	<b>Assessore</b>
<b>Chiara Sapigni</b>	<b>Assessore</b>
<b>Rossella Zadro</b>	<b>Assessore</b>
<b>Luciano Masieri</b>	<b>Assessore</b>
<b>Luigi Marattin</b>	<b>Assessore</b>
<b>Roberta Fusari</b>	<b>Assessore</b>
<b>Massimo Maisto</b>	<b>Vice Sindaco</b>
<b>Deanna Marescotti</b>	<b>Assessore</b>

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

--	--

**Assiste il Segretario Generale Dott. Roberto Finardi**

Essendo gli intervenuti in numero legale il Presidente dichiara aperta la seduta

## Oggetto

**APPROVAZIONE PROGETTO DI ATTUAZIONE STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA, SOTTOZONA F2, POLO OSPEDALIERO DI CONA, PRESENTATO DAL SIG. LUPO CARMELO CON ISTANZA PG 74016 DEL 09/10/2012.**

La presente deliberazione rimarrà in pubblicazione per 15 gg. consecutivi all'Albo Pretorio di questo Comune.  
Firme autografe sostituite da indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3, comma 2, Dlgs n. 39/1993

APPROVAZIONE PROGETTO DI ATTUAZIONE STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA, SOTTOZONA F2, POLO OSPEDALIERO DI CONA, PRESENTATO DAL SIG. LUPO CARMELO CON ISTANZA PG 74016 DEL 09/10/2012.

## LA GIUNTA COMUNALE

### Premesso:

che con delibera di Consiglio Comunale PG 37749/2011 del 3 aprile 2012 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica – sottozona F2 – Polo Ospedaliero di Cona (adottato con delibera di Consiglio Comunale PG 20810 in data 16 Aprile 2009);

che sul BUR della Regione Emilia Romagna n. 83 del 23.05.2012 è stato pubblicato l'avviso di avvenuta approvazione del succitato strumento attuativo;

che in data 09/10/2012, con PG 74016, PR. 4526, il sig. Lupo Carmelo residente a Ferrara Via Podgora n. 26 in qualità di proprietario dell'immobile distinto al NCEU del Comune di Ferrara al Fg. 263 mapp. 58-90-91-144-188-191 ha presentato istanza per l'approvazione del progetto di attuazione di uno stralcio del piano particolareggiato di cui all'oggetto, ai sensi della legge regionale 47/78 e s.m.i.;

che il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica di cui trattasi identifica le aree di cui trattasi come Lotto B - Sublotto B2 - Unità di intervento U1 (ex zona B3.1), classificate nel PRG/vigente parte sottozona B3.1 "Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità" e parte sottozona F2 "Attrezzature socio – sanitarie (U 3.14)" (Fg. 263 mapp. 58parte-90-144-188) e Lotto B - Sublotto B2 - Unità di intervento U2 (ex zona E5 – verde privato) classificate nel PRG/vigente parte sottozona E5 "Verde Privato" (Fg. 263 mapp. 91 e 191 parte) esclusivamente per quanto riguarda l'accesso all'area d'intervento;

che l'art. 3 delle NTA del Piano Particolareggiato "DESTINAZIONI D'USO AMMESSE" disciplina: *All'interno dei Lotti, dei Sub Lotti e delle Unità di intervento, salvo diversa specifica prescrizione contenuta nelle norme degli stessi, è possibile insediare i seguenti usi:*  
(....) LOTTO B2 – Sublotto B – Unità di intervento U1 (ex zona B3.1):

*U1 Abitazioni*

*U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra -alberghiero*

*U3.1 Attività commerciali al dettaglio*

*U3.2 Pubblici esercizi*

*U3.7 Artigianato di servizio*

*U3.10 Servizi sociali di quartiere*

*U3.14 Attrezzature socio – sanitarie*

*U6.1 Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza (....);*

che l'art. 4 delle NTA del Piano Particolareggiato "LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI MODALITA' DI ATTRIBUZIONE DEGLI INDICI EDIFICATORI E ATTUAZIONE DELLE AREE CONSOLIDATE" disciplina: (...)

*1. Gli indici di utilizzazione territoriale vengono attribuiti alle aree che, ricomprese nel Piano Particolareggiato del Polo di Cona, sono classificate come sottozona F2 nel PRG 1995.*

(....)

*4. Nel Lotto B viene previsto un indice di utilizzazione territoriale meno elevato, di 0,2 mq/mq, al fine di garantire una minor densità edilizia ed una maggiore dotazione di spazi destinati alla forestazione ed alla valorizzazione paesaggistica ed al corridoio ecologico di scala comunale previsto dal PSC. Tale indice è quindi calibrato per non gravare ulteriormente il sistema infrastrutturale di collegamento viario, descritto ai capitoli 4 e 5 dell'elaborato Rel. 3, Rapporto di valutazione ambientale, ed in conformità alle densità edilizie ipotizzate dal PSC per l'ambito di prima corona rappresentato dai centri di Cona, Codrea e Quartesana di 0,90 mc/mq, pari a 0,18 mq/mq;*

(....)

*8. L'utilizzo degli indici descritti ai commi precedenti, comporta la contestuale cessione delle aree corrispondenti all'amministrazione comunale.*

che l'art. 5 delle NTA del Piano Particolareggiato disciplina:

- alla voce LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO:

1. Gli interventi si articolano in Lotti, Sublotti, Unità di intervento.

2. Ciascuna proposta progettuale dovrà essere estesa ad almeno una Unità di intervento così come perimetrata nella Tav. E.2 del presente strumento urbanistico.

3. La complessità dei meccanismi di attuazione dei vari Lotti, Sublotti ed Unità di intervento, deriva dal particolare contesto in cui il presente strumento urbanistico si trova a dover operare, ovvero in una fase in cui vige sia il PRG 1995, che il PSC approvato in data 16 aprile 2009 PG.21901

- alla voce LOTTO B:

1. Il lotto B si suddivide in 3 ulteriori sublotti: B1, B2 e B3.

2. La superficie Lorda derivata dalla sottozona F2 del PRG 1995, sarà quella ottenuta utilizzando un indice territoriale di 0,2mq/mq, il tutto come graficizzato nella tabella della Tav.E.1, ed allegata come Tabella A alle presenti norme.

3. Le superfici lorde generate dall'applicazione degli indici del lotto B, come descritto ai commi precedenti, andranno collocate unicamente nell'area fondiaria prevista nel sublotto B3, Unità di intervento U3, nel rispetto delle sagoma di ingombro massima ivi collocata, come graficizzata nella Tav. E.2, e nel rispetto dell'altezza massima prevista per le nuove costruzioni di 20,00 ml.

4. Le aree che, dotate degli indici di utilizzazione territoriale, generano la Superficie Lorda massima ammissibile del lotto B, andranno attuate con un unico progetto di urbanizzazione che, con la sola esclusione delle Unità di Intervento:

· U2 per il Sublotto B1

· U1, U2, U3, per il Sublotto B2

· U1, U2, U3, per il Sublotto B3

dovrà prevedere l'individuazione delle aree di forestazione di cessione, la progettazione della nuova linea idraulica e di recettore delle aree meteoriche, nonché l'indicazione delle forme di fruizione pubblica, che si intende permettere nelle aree di forestazione.

- alla voce LOTTO B – Sublotto B2

Unità di intervento U1 (ex zona B3.1):

1. In tale Unità di intervento, vigono, per la parte relativa alla sottozona B3.1 di PRG, le norme dell'art. 29.3.1 delle NTA del PRG 1995, e per la ulteriore parte prevista ad aree consolidate dal PSC, l'utilizzazione Territoriale di 0,2 mq/mq collocabile unicamente nell'Unità di intervento U3 del Sublotto B3, o in subordine tali superfici potranno chiedere il loro inserimento nei meccanismi della perequazione come precisato al precedente art.4 comma 7.

2. In considerazione della collocazione di tali aree all'interno dell'ambito del Polo Ospedaliero, si prescrive che le aree di standard, relative all'intervento, debbano essere obbligatoriamente cedute, se il soggetto intervenore e/o proprietario, alla data di adozione delle presenti norme, risulti possedere, all'interno delle aree interessate dal perimetro del presente strumento urbanistico, aree individuate come standard e/o come forestazione e compensazione idraulica.

3. Se non si verificano le condizioni di cui al comma precedente, tali aree potranno essere monetizzate.

4. I distacchi dai confini e tra gli edifici sono quelli definiti dall'art 45.11 delle Nta di PRG 1995.

5. L'utilizzazione ai fini fondiari dell'area definita come tessuto consolidato dal PSC, in ampliamento della sottozona B31 del PRG 1995, potrà avvenire solo ad avvenuta approvazione del RUE .

- alla voce LOTTO B – Sublotto B2

Unità di intervento U2 (ex zona E 5):

1. In tali aree, finalizzate alla integrazione degli insediamenti esistenti e di progetto, valgono integralmente le prescrizioni previste dall'art. 34.5 delle NTA del PRG 1995;

che la proprietà, con nota del 21 novembre 2012 (consegnata in data 28 novembre) chiedeva, in forza del fatto che non sono previste opere di urbanizzazione e cessioni di aree a standard, che l'attuazione del presente stralcio del Piano Pubblico di cui trattasi fosse interamente disciplinata tramite le Norme Tecniche di Attuazione dello stesso stralcio senza la sottoscrizione della Convenzione;

che il presente progetto prevede un'area per un nuovo insediamento residenziale (fermo restando la possibilità di insediare anche gli altri usi previsti in tale Unità di intervento dal piano pubblico); interessa una superficie territoriale di mq. 4.936 mq., una superficie fondiaria di 3.990 mq., volumetria pari a 6.308 mc.; la Superficie utile netta massima vincolante pari a 1.920 mq.;

che sulla base delle suddette quantità è prevista inoltre la monetizzazione di 1.920 mq. di standard;

che la parte dell'Unità di intervento U2 (ex zona E5 – verde privato), sopra meglio individuata e quantificata in 946 mq., è ricompresa nella presente attuazione esclusivamente per il solo adeguamento dell'esistente stradello di accesso al lotto;

che la porzione di area sottozona F2 (sopra meglio identificata), e quantificata in 836 mq. è prevista come ampliamento della superficie fondiaria dell'adiacente sottozona B 3.1, fermo restando che le quantità massime di volume e superficie edificabile sono generate dalla sola sottozona B3.1 (3.154 mq.). La porzione di sottozona F2, rimanendo nella disponibilità del soggetto attuatore, non genera l'utilizzazione Territoriale di 0,2 mq/mq prevista del piano pubblico per le sottozone F2;

che la trasformazione di detta porzione dell'unità di intervento (sottozona F2) potrà avvenire solo dopo l'approvazione del RUE adottato con delibera di Consiglio Comunale del 9/7/2012 n. 32137/12;

che il parere preventivo inerente gli edifici dovrà comunque essere unitario per l'intero lotto individuato dall'Unità di intervento U1 (ex zona B3.1) a cui seguiranno i singoli titoli abilitativi i per gli edifici;

che alla data di adozione del Piano Particolareggiato sottozona F2 Polo Ospedaliero di Cona, il soggetto richiedente risultava catastalmente proprietario anche dell'area confinante censita al Foglio 263 mappale n. 58 della consistenza catastale di 5.970 mq. (comprensivi dei 836 mq. in sottozona F2 oggetto della presente attuazione), destinata dal piano particolareggiato a:

- U4 - Nuova linea idraulica con funzione di valorizzazione paesaggistica e cassa di espansione – dotazioni territoriali
- U6 – Forestazione – Rimboschimento delle aree con progetto di valorizzazione paesaggistica e fruizione pubblica delle stesse;

#### **Considerato:**

che il disimpegno viario del Sublotto B2-Unità di intervento U1 potrà avvenire unicamente interessando il passo carraio esistente all'interno delle aree ricomprese nella sottostante unità U2 "ex zona E5 Verde Privato" del piano particolareggiato, fermo restando che dovrà essere acquisito parere dell'ente gestore della strada in fase di rilascio/deposito dei titoli abilitativi inerenti l'intervento edilizio;

che nell'Unità di intervento U1 (ex zona B3.1), oggetto della presente attuazione, vigono, per la parte relativa alla sottozona B3.1 di PRG, le norme dell'art. 29.3.1 delle NTA del PRG 1995;

che nella presente attuazione non è previsto l'utilizzo del volume derivante dall'indice dell'area F2 ricompresa nell'Unità di intervento U1 (ex zona B3.1); la porzione di detta porzione di area F2 è prevista esclusivamente come ampliamento della superficie fondiaria dell'adiacente sottozona B 3.1 e le quantità massime di volume e superficie edificabile sono generate dalla sola sottozona B3.1;

alla luce di quanto sopraesposto si ritiene quindi ammissibile, per lo stralcio attuativo di che trattasi, procedere con la totale monetizzazione degli standard dovuti e demandare la cessione delle altre aree in proprietà (sottozona F2), esterne all'area di intervento in forza dell'art. 5 LOTTO B punto 4 delle NTA del Piano particolareggiato sopra riportato;

che l'intervento prevede quindi una monetizzazione di standard per 1.920,00 mq. e a detta area viene applicata la tariffa vigente ai sensi della Delibera di Giunta del 15/02/2011 n° 9315, che

prevede per la zona interessata all'intervento un importo unitario pari ad € 67/mq. che determina un importo pari a complessivi 128.640,00 €;

che la presente attuazione non contempla la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per le quali verranno versate le corrispettive quote di oneri di urbanizzazione al momento del rilascio/deposito dei titoli abilitativi per la realizzazione dei fabbricati;

che in relazione ai disposti della Delibera Regionale n°849/98 e della Delibera di Consiglio Comunale n°18498/98, gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria sono calcolati secondo le tabelle parametriche di cui alle citate delibere. In attuazione delle citate delibere, nonché dalla dichiarazione del 31/10/2012, a firma della proprietà e depositata agli atti, in cui si evidenzia tale superficie utile netta massima realizzabile, il computo degli oneri dovuti in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta complessivamente ad € 107.980,80 così ripartiti nell'unico lotto:

Uso U1 mq 1.920 x € 56,24 = € 107.980,80

che l'importo da corrispondere all'Amministrazione Comunale, unitamente alla somma inerente alle monetizzazioni, ammonta a € **236.620,80** (128.640,00 € + 107.980,80 €)

che non essendo prevista la sottoscrizione della convenzione inerente all'attuazione dello stralcio del piano particolareggiato di che trattasi, in analogia alla delibera di Consiglio Comunale PG 18498/98 al soggetto attuatore o suoi aventi causa spetta il versamento della quota pari a € **70.796,24** (pari al 30% dell'importo complessivo) entro sei (6) mesi dall'esecutività del presente atto deliberativo e comunque prima della richiesta/deposito del primo titolo abilitativo per gli edifici così ripartita;

Mq. 1.920 x € 56,24 x 30% = € 32.394,24 oneri di U/2  
Mq. 1.920 x € 67,00 x 30% = € 38.592,00 monetizzazione  
-----  
€ 70.796,24

che in fase di richiesta/deposito dei relativi titoli abilitativi per gli edifici verranno determinati i contributi dovuti in funzione alla specifica destinazione d'uso ai quali verranno detratti gli importi di cui sopra per complessivi € **70.796,24**;

che ogni altro onere derivante dalla LR. n. 31/2002 e successive modifiche ed integrazioni, graverà sui singoli titoli abilitativi per gli edifici unitamente all'eventuale modifiche agli importi stabiliti per la monetizzazione.

che è inoltre dovuto l'importo delle spese per la redazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica da imputarsi al soggetto attuatore è di € 109,00 + 10% pari ad € 10,90 di rimborso spese (totale € 119,90) secondo i disposti della Delibera del Consiglio Comunale P.G. n. 6201 del 12/02/2007;

che entro sei mesi dall'approvazione della presente attuazione e comunque prima della presentazione/deposito del titolo abilitativi per gli edifici, sarà versato, in conformità alla delibera di consiglio Comunale PG 18498/1998, il 30 % dell'importo degli oneri e delle monetizzazioni, diversamente la presente attuazione decadrà senza necessità di ulteriori provvedimenti;

che i titoli edilizi richiesti/depositati non verranno rilasciati o non avranno efficacia qualora non sia stato versato l'acconto del 30% di cui al punto precedente;

che nella deliberazione di Giunta Comunale P.G. n. 37749/11 del 03/04/2012 di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica è stato disposto di introitare all'atto della stipula della convenzione di attuazione del Piano Pubblico l'importo delle spese per la progettazione del piano, secondo i disposti della deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 6201 del 12/02/2007;

che l'importo delle spese per la redazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica da imputarsi al soggetto attuatore è di € 109,00 + 10% pari ad € 10,90 di rimborso spese (totale € 119,90) secondo i disposti della Delibera del Consiglio Comunale P.G. n. 6201 del 12/02/2007 citata. Detto importo dovrà essere versato unitamente all'acconto del 30% di quanto dovuto per oneri e monetizzazioni;

che per quanto sopra riportato le Norme Tecniche di Attuazione del progetto di cui trattasi faranno parte integrante del presente atto deliberativo;

che tutti gli interventi edilizi dovranno essere ultimati entro dieci anni dalla data di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica – sottozona F2– Polo Ospedaliero di Cona (delibera di Consiglio Comunale PG 37749/2011 del 3 aprile 2012) e pertanto entro il 3 aprile 2022;

che il soggetto attuatore dovrà inserire negli atti di trasferimento dei lotti e nelle relative note di trascrizione, le seguenti clausole: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nelle NTA approvate con delibera di G.C. .... del ....., accettandone gli effetti formali e sostanziali ". Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile;

che necessita ora procedere alla approvazione del progetto di che trattasi, contenente tutti gli elementi cui al comma secondo dell'art. 22 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni;

che l'intervento di che trattasi, da realizzarsi in attuazione di uno stralcio del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica di cui in premessa, è conforme agli strumenti urbanistici vigenti;

**VISTA** la L.R. 07.12.78 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la L.R. 24/03/2000 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTA** la L.R. 25/11/2002 n. 31 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTE** le N.T.A. del P.R.G. vigente;

**VISTE** le Norme Tecniche di Attuazione, allegate al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

**VISTI** gli atti;

**VISTI** i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Servizio Pianificazione proponente in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.);

Con il voto favorevole di tutti i presenti

### **DELIBERA**

di approvare il progetto di attuazione dello stralcio del Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica – sottozona F2 – Polo Ospedaliero di Cona approvato con delibera di Consiglio Comunale PG 37749/2011 del 3 aprile 2012 in conformità agli elaborati di seguito elencati;

- NTA – Attuazione P.P. – Lotto B – sub Lotto B2 – Unità d'intervento U1 (ex zona B3);
- Relazione Tecnica Descrittiva;
- Tav. 1 – Individuazione Planimetrica del Comparto;

di dare atto la presente attuazione non comporta la stipula della Convenzione, in quanto non sono previste opere di urbanizzazione e l'intervento è interamente disciplinato dalle Norme Tecniche di Attuazione allegate al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

di introitare entro sei mesi dall'approvazione della presente attuazione e comunque prima della presentazione/deposito del titolo abilitativi per gli edifici l'importo complessivo di € **70.796,24** (€ 32.394,24 per oneri di U/2 e € 38.592,00 per monetizzazione), alla risorsa 4.05.1470 "Proventi da imprese delle concessioni edilizie - Trasformazione urbanistica del territorio e proventi delle sanzioni in materia - L. 10/1977" del Bilancio in cui avverrà l'introito;

di dare atto che qualora non venga onorato quanto previsto al punto precedente la presente attuazione decadrà senza necessità di ulteriori provvedimenti;

di introitare altresì entro sei mesi dall'approvazione della presente attuazione e comunque prima della presentazione/deposito del titolo abilitativi per gli edifici l'importo di 119,90 € quale recupero spese, secondo i disposti della delibera del Consiglio Comunale PG 6201/2007, per la redazione dei piani particolareggiati di iniziativa pubblica e le indagini geotecniche al Cap. 1076 - Azione 690 "Rimborso dai privati delle spese generali di progettazione per Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica" del Bilancio in cui avverrà l'introito;

di dare atto che qualora non venga onorato quanto previsto al punto precedente si procederà al recupero delle somme dovute tramite riscossione coattiva;

di dare atto che il soggetto attuatore dovrà inserire negli atti di trasferimento dei lotti e nelle relative note di trascrizione, le seguenti clausole: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nelle NTA approvate con delibera di G.C. .... del ....., accettandone gli effetti formali e sostanziali". Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile;

di dare atto che tutti gli interventi edilizi dovranno essere ultimati entro dieci anni dalla data di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica – sottozona F2– Polo Ospedaliero di Cona (delibera di Consiglio Comunale PG 37749/2011 del 3 aprile 2012) e pertanto entro il 3 aprile 2022;

di notificare copia del presente provvedimento al sig. Lupo Carmelo residente a Ferrara Via Podgora n. 26 in qualità di proprietario dell'immobile distinto al NCEU del Comune di Ferrara al Fg. 263 mapp. 58-90-91-144-188-191 e titolare dell'istanza di attuazione PG 74016 del 09/10/2012;

di dare atto che responsabile del procedimento è l'Arch. Barbara Bonora - U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

IL SINDACO  
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE  
ROBERTO FINARDI

NTA Attuazione P.P.I.P. lotto B sub lotto B2 unità d'intervento in ex zona B3/1.

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Lotto B –Sub Lotto B2 – Unità d' intervento U1 (ex zona B3): unità composta dalla ex B3.1 (mq. 3154,00) e da una zona F2 (mq. 836,00) individuate catastalmente parte mappale 58; unità ricompresa nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica – sottozona F2 – Polo Ospedaliero di Cona approvato con delibera di Consiglio Comunale PG 37749/2011 del 3 aprile 2012 individuati catastalmente al Fg 263 FE Mapp. 58 parte-166-90-91-144 (mettere parete del mapp. F2).

La NTA del suddetto Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per la parte dell'Unità di intervento U1 individuata come sottozona B3.1 di PRG, vigono le norme dell' art 29.3.1 del NTA del PRG 1995 e pertanto a volumetria massima è qualificata in mc. 6308,00, la Superficie utile netta vincolante massima è quantificata mq.1920,00, e inoltre prevista la monetizzazione di mq. 1920,00 in sostituzione della cessione gratuita degli standard pubblici.

La porzione di area F2 (sopra meglio identificata), individuata come tessuto consolidato dal PSC e qualificata in mq.830,00,si attua come ampliamento della superficie fondiaria dell' adiacente sottozona B3.1fermo restando le quantità massime di volume e superfici edificabili derivanti dalla sola sottozona B3.1. Tale area rimanendo nella disponibilità del soggetto attuatore non genera l' utilizzazione territoriale di 0,2 mq/mq prevista del piano pubblico per le sottozone F2. La trasformazione di detta posizione dell'unità di intervento potrà avvenire solo dopo l'approvazione del RUE.

Il parere preventivo inerente gli edifici dovrà comunque essere unitario per l'intero lotto individuato dall'unità d'intervento U1(ex zona B3.1) a cui seguiranno i pareri per i singoli edifici; non potranno essere presentati pareri preventivi per singoli edifici:

La distanza minima degli edifici dai confini dell'Unità d'intervento U1 (ex zona B3.1) è definita in m. 3,00;

Il disimpegno vario dell'Unità di intervento della viabilità provinciale , potrà avvenire unicamente interessando il passo carraio esistente attraverso l'area della sottostante unità U2 "ex zona E5 Verde Privato" Fg263 FE. Mapp. 144-91-90 parte mq. 946,00, fermo restando che dovrà essere acquisito parte dell' ente gestore della strada in fase di rilascio/deposito del titolo abilitativo inerente l'intervento edilizio.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere ultimati entro dieci anni dalle data di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica- sottozona F2-Polo Ospedaliero di Cona (delibera Di Consiglio Comunale PG 37749/2011 del 3 aprile 2012) e pertanto entro il 3 aprile 2022.

Entro sei mesi dall'approvazione della presente attuazione e comunque prima della presentazione/deposito del titolo abilitativo per gli edifici, dovrà essere versato, in conformità alla delibera di Consiglio Comunale PG 18498/1998, il 30% dell'importo degli oneri della monetizzazione, diversamente la delibera di approvazione decadrà senza necessità di ulteriori provvedimenti.

I titoli richiesti/depositati non verranno rilasciati o non avranno efficacia qualora non sia stato versato l'acconto del 30% di cui al punto precedente.

28 NOV. 2012

COMUNE DI FERRE AP  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRIT.  
Ufficio Piani Urbanistici Attua

L'attuazione del presente PP non prevede la stipula della convenzione in quanto non essendo previste opere di urbanizzazione e cessioni di aree a standard (che vengono totalmente monetizzate), tutto verrà regolato dalle presenti norme-

Davide  
Manno Grafer Novello



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



**Settore Affari Generali**

## **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

**Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 18/12/2012 n. GC-2012-199 – Prot. Generale n. PG-2012-93897 e avente oggetto APPROVAZIONE PROGETTO DI ATTUAZIONE STRALCIO PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA, SOTTOZONA F2, POLO OSPEDALIERO DI CONA, PRESENTATO DAL SIG. LUPO CARMELO CON ISTANZA PG 74016 DEL 09/10/2012.**

**esecutivo il 18/12/2012**

**E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 27-DIC-12 al 10-GEN-13**

**Ferrara, 27/12/2012**

**L'addetto alla pubblicazione  
Catina Bosi**