

ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 12.11.2013

Deliberazione n. GC-2013-622

Prot. Gen. n. PG-2013-92775

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2013-688

Sono intervenuti i Signori:

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

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

--	--

Assiste il Vice Segretario Generale Dott. Luciana Ferrari

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

Oggetto

APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AD AREA SITA IN FERRARA, VIALE VOLANO 69 CLASSIFICATA DAL PRG SOTTOZONA A4.18, PRESENTATO DALLA SOC. IMMOBILIARE ADELE S.R.L. CON SEDE IN FERRARA, VIALE VOLANO 69.

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AD AREA SITA IN FERRARA, VIALE VOLANO 69 CLASSIFICATA DAL PRG SOTTOZONA A4.18, PRESENTATO DALLA SOC. IMMOBILIARE ADELE S.R.L. CON SEDE IN FERRARA, VIALE VOLANO 69.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 15/06/2011 è stata presentata dalla sig.ra Marina Sgarbi, legale rappresentante della soc. Immobiliare Adele s.r.l con sede in Ferrara Viale Volano n. 69 P.IVA 00053230389, istanza P.G. 51613 per ottenere approvazione Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in area classificata dal PRG sottozona A4.18, sita a Ferrara viale Volano 69 (Foglio 162 mappale 22), in attuazione di uno stralcio della scheda progetto urbanistico 3b/21 P.U. 34 - viale Volano sottozona A4/18;

che l'area oggetto di intervento è all'interno del PSA (programma speciale d'area - PG. 101435 del 24/11/2008) Ambito E14 METALLURGICA LUX, nel quale si prevede che la trasformazione dell'area sia attuata mediante strumento urbanistico attuativo pubblico o privato;

che gli immobili identificati catastalmente al foglio 162 mappale 22, alla data di presentazione dell'istanza in oggetto, risultavano soggetti a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 128 D.Lgs. 42/2004 con D.M. del 05/09/1952 emesso ai sensi dell'art. 21 della legge 1089/1939, in quanto rientranti nella zona di rispetto del complesso monumentale delle Mura Estensi.

che con nota del 19/05/2011 la sig.ra Marina Sgarbi, legale rappresentante della società Adele s.r.l. ha inviato alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna e alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Ravenna, Ferrara, Forlì - Cesena e Rimini, richiesta di rettifica del vincolo esistente ai sensi dell'art. 21 della legge 1089/1939 ora art. 45 del D.Lgs. 42/2004, *Prescrizioni di Tutela Indiretta*, al fine di rendere possibile interventi di trasformazione e ristrutturazione nell'area in oggetto.

che con nota del 30/06/2011 acquisita con PG. 58850 del 5/07/2011 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici ha dichiarato che solo dopo la rettifica delle prescrizioni di tutela presenti sull'area sarà possibile la valutazione della corrispondenza del progetto alle nuove disposizioni di tutela indiretta;

che in data 01/07/2011, presso la sala Zanotti del comune di Ferrara, si è tenuta la Conferenza dei Servizi preliminari, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, ed erano presenti l'ing. Francesco Mascellani e Marco Buffoni per lo studio Aulenti in qualità di progettisti incaricati;

che in sede di Conferenza dei Servizi Preliminare, sono stati valutati gli elaborati prodotti e, unitariamente con i partecipanti, sono state concordate le modifiche/richieste da presentare e pertanto con nota del 04/08/2011, è stata comunicata alla proprietà la sospensione del procedimento al fine di produrre le modifiche e integrazioni richieste, precisando al contempo che l'istruttoria poteva riprendere solo dopo la rettifica delle prescrizioni di tutela presenti sull'area ed alla conseguente valutazione della corrispondenza del progetto alle nuove disposizioni di tutela indiretta da parte alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici e la consegna di tutte le integrazioni;

che con nota del 24/10/2012 prot. 15968 acquisito al PG. 79643 del 29/10/2012, la Direzione per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna ha notificato alla proprietà e a questa

Amministrazione la rettifica del provvedimento di prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 47 c.1 del Decreto Legislativo 42/2004 inerente l'area di rispetto delle Mura estensi (ex Officine Stella - Metallurgica Lux).

che l'area di intervento, di proprietà della Soc. Immobiliare Adele srl, è situata al confine sud con il centro storico e si sviluppa tra il Po di Volano ed il vallo delle Mura Estensi, a est e a ovest confina con aree edificate, ed è individuata catastalmente al Foglio 162 mappale 22. L'intervento si estende per una St complessiva di 7356 mq, in un'area di forma praticamente rettangolare di profondità di circa 120 ml e larghezza di circa 60 ml;

che l'area è attualmente occupata dalla sede dell'officina Metallurgica Lux, di cui si prevede il trasferimento. Il progetto in conformità a quanto prescritto nella relazione tecnica illustrativa allegata alla rettifica del provvedimento di prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 47 c.1 del Decreto Legislativo 42/2004, la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di un complesso residenziale articolato in diversi volumi, disposti lungo l'asse del lotto intorno ad un giardino privato, caratterizzati da altezze tra loro differenti, degradanti dal viale verso il vallo. A nord del lotto si sviluppa un'area destinata a verde pubblico che si affaccia verso le mura. Il collegamento tra via Volano e il vallo è garantito dalla presenza di un percorso pedonale e dalla realizzazione di una nuova rampa-belvedere lungo la scarpata naturale del terreno;

che il progetto prevede l'insediamento di un volume complessivo di mc. 14.076 inferiore ai potenziali mc 14.244, previsti da scheda progetto e una superficie utile netta massima pari a mq 3.548.

che la dotazione di standard complessiva richiesta dal PRG, risulta pienamente soddisfatta: standard totali mq 3.788, di cui verde pubblico da cedere mq 2.438, parcheggi interrati da asservire ad uso pubblico mq 708, verde e percorsi da asservire ad uso pubblico mq 642.

che il PSC approvato include l'area oggetto nel modo seguente:

Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 subsistema aree centrali art. 12.3

Ambiti: Territorio urbanizzato; 1 ACS Centri storici - subambiti in deroga - 01 subambito Darsena

Trasformazioni PSC-Edifici da riqualificare

Densità edilizia: Riqualificazione Centro Storico mq/ha 5000

PSC-Residenza da riqualificare

PSC – Fronti da riqualificare

Tutela storico culturale: Perimetro centro storico - Dossi e rilevati

Tutela Unesco 3

Aree archeologiche: Tav. 6.1.1 - Aree del centro storico a medio potenziale archeologico

Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie

Vincoli Idraulici

Paleoalveo

Perimetro centro abitato

RIR: -----

Classi dei suoli: Diritti perequativi: 1.A Centro storico mq/ha 3750 - Classe 1.A - Posizione Centro Storico

Classificazione Acustica: UTO D.P.R. 477/95 Classe IV

che in data 20 dicembre 2012 il progetto è stato sottoposto alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, la quale ha espresso parere favorevole;

che il progetto, corredato di tutti gli elaborati tecnici ed ambientali inerenti, è stato depositato in libera visione al pubblico presso il Servizio Pianificazione e Progettazione, U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione per 30 giorni consecutivi a partire dal 04/12/2012;

che il relativo avviso di deposito è stato affisso per 30 giorni all'Albo Pretorio del Comune, nonché all'Albo della competente Circostrizione territoriale, ed è stato pubblicato nel sito informatico del Comune;

che nei trenta giorni di deposito e nei trenta successivi all'ultimo di deposito, non sono pervenute al Comune osservazioni né opposizioni;

che in data 07/01/2013, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, che si è chiusa con determinazione favorevole e durante la quale e nei giorni precedenti si sono acquisiti i seguenti pareri:

Servizio Ambiente parere favorevole con prescrizioni nota del 03/01/2013 PG. 1014 del 7/01/2013; AUSL parere favorevole con condizioni del 03/01/13 prot. 447; Servizio Mobilità parere favorevole con prescrizioni nota del 18/12/2012 NP. 97 del 11/01/2013; Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole nota del 07/01/2013, N.P. 89 del 10/01/2013; Ufficio Verde parere favorevole con precisazione nota del 28/12/2012 N.P. 67 del 08/01/2013; Servizio Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole con prescrizioni nota del 11/12/2012 P.G. 93134 del 17/12/2012; Hera parere favorevole del 7/01/2013 prot. 1278 relativamente alla rete idrica e fognaria, rimandando il parere relativo al teleriscaldamento alla progettazione esecutiva; Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere Prot. 2178 del 26/10/2011 acquisito con P.G. 90858 del 27/10/2011 ha dichiarato che l'intervento *non comporterà aggravio alle linee demaniali gestite dal Consorzio*; Enel, nota Enel-Dis-18/12/2012-2206202 acquisita con P.G. 93623 del 18/12/2012, parere favorevole con indicazioni che dovranno essere ottemperate in fase di progetto per le O.O.U.; Telecom, in sede di conferenza, tramite il proprio rappresentante ha espresso parere favorevole al P.P.i.P. rimandando l'espressione del parere definitivo alla fase esecutiva delle O.O.U.;

per quanto riguarda i pareri della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, del Servizio Tecnico di Bacino del Po di Volano e di ARPA si rimanda al verbale della conferenza definitiva del 07/01/2013 allegato al presente provvedimento;

che l'Ambiente nel proprio parere nota del 03/01/2013 PG. 1014 del 7/01/2013 precisava tra l'altro che: (...) "Si ritiene pertanto di poter esprimere un parere favorevole all'approvazione del Piano Particolareggiato in oggetto vincolando il rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione alle conclusioni del procedimento di bonifica avviato e sopra indicato e all'adempimento, a propria cura e spese, da parte del richiedente di tutti gli obblighi previsti dalla normativa vigente e di tutte le prescrizioni derivanti da tale procedimento. Se da tale procedimento di bonifica dovessero emergere delle limitazioni d'uso per l'area in oggetto l'attuazione del piano particolareggiato dovrà necessariamente tenerne conto".

che con nota del 05/02/2012, acquisita dalla Provincia con PG 9109/2013, a integrazione della nota inviata in data 02/08/2011 è stata trasmessa alla Provincia di Ferrara – U.O.P.C. Geologico e Protezione Civile copia del piano particolareggiato in oggetto e copia dei documenti integrativi richiesti, per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008;

che con nota del 05/02/2012 acquisita dalla provincia al PG 13087 del 20/02/2013, a integrazione della nota inviata in data 24/06/2011, sono stati inviati alla Provincia di Ferrara al Settore Ambiente - PO Sviluppo Sostenibile copia del piano e dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale e del verbale della conferenza definitiva del 07/01/2013, per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 12 D.lgs. n. 4/2008, di espressione di verifica di assoggettabilità (VA);

che la P.O. Geologico e Protezione Civile della Provincia di Ferrara, con nota prot. n. 13028/2013 acquisita al PG. 17793 del 05/03/2013 ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/08 prescrivendo tra l'altro che:

- (...) *"In tema di rischio idraulico, dalla Valutazione di Compatibilità e dalla consultazione della cartografia provinciale non emergono particolari criticità nell'area oggetto*

di intervento per quanto riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche ed il rischio di allagamento. In fase di progettazione esecutiva dovranno comunque essere previste soluzioni tecniche, concordate con Hera Ferrara e con il Servizio Tecnico di Bacino Po di Volano e della Costa, tali da impedire fenomeni di ristagno ed eventuali interazioni negative tra le opere in progetto e le acque di falda, in particolare per quanta riguarda i locali interrati da adibire ad autorimesse, anche alla luce delle escursioni idrauliche del Po di Volano durante il periodo irriguo o in evento di piena”.

- (...) il sito di intervento è oggetto di una procedura di bonifica tuttora in corso, ai cui esiti e prescrizioni si subordina l’attuazione del Piano in esame.

che la Provincia di Ferrara – Settore Ambiente – PO Sviluppo Sostenibile, con determinazione del dirigente n. 4398 del 04/03/2013 - assunta al P.G. 25772 del 02/04/2013, ha espresso la non assoggettabilità a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dello strumento di che trattasi subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni:

1. le terre derivanti dallo scavo corrispondenti alle sorgenti di contaminazione così come individuate nell’ambito del procedimento di bonifica ex Dlgs 152/06 dovranno essere smaltite come rifiuto;

2. per i terreni derivanti dagli scavi che non interessano le sorgenti di contaminazione dovrà essere elaborato il piano di utilizzo ai sensi del DM 161/2013;

3. si dovranno rispettare le prescrizioni derivanti dalle valutazioni emerse nell’ambito del procedimento di bonifica ex Dlgs 152/06;

Considerato:

che relativamente alla rettifica del provvedimento di prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell’art. 47 c.1 del Decreto Legislativo 42/2004 inerente l’area di rispetto delle Mura estensi (ex Officine Stella - metallurgica Lux) emesso dalla Direzione per i Beni Culturali e Paesaggistici dell’Emilia Romagna con nota del 24/10/2012 prot. 15968 acquisito al PG. 79643 del 29/10/2012, il progetto risulta conforme alle prescrizioni in essa contenute;

che relativamente al parere espresso dal Servizio Ambiente con nota del 03/01/2013 PG. 1014 del 7/01/2013 si ritiene di controdedurre accogliendo le indicazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate e le prescrizioni contenute nel parere ai sensi D. Lgs. n. 152/06 e disciplinate all’art.4 della convenzione;

che la P.O. Sviluppo Sostenibile della Provincia di Ferrara con determinazione del dirigente n. 4398 del 04/03/2013 - assunta al P.G. 25772 del 02/04/2013, ha espresso la non assoggettabilità a VAS;

che relativamente al parere espresso dalla Provincia di Ferrara - P.O. Geologico e Protezione Civile con nota prot. n. 13028/2013 acquisita al PG. 17793 del 05/03/2013 si ritiene di controdedurre accogliendo le prescrizioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che in relazione ai disposti della delibera di Consiglio Regionale 849/98 e della delibera del Consiglio Comunale 18498/98 sono stati calcolati gli oneri di urbanizzazione secondaria secondo le tabelle parametriche di cui alle citate delibere regionali, precisando che nulla è dovuto per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria in quanto l’esecuzione è a totale carico del soggetto attuatore;

che la soc. Immobiliare Adele s.r.l., con nota inviata via fax il 24 luglio 2013, acquisita con P.G. 66220 del 12/08/2013 al fine di addivenire alla condivisione dei contenuti della Convenzione disciplinante l’attuazione del Piano di che trattasi ha richiesto, per motivi legati al particolare periodo di forte congiuntura economica, la rateizzazione della quota di € 57.445,67, corrispondente al 30% degli oneri di urbanizzazione secondaria, il cui pagamento

è previsto alla stipula della convenzione ai sensi della delibera di Consiglio Comunale PG 18498/98;

che in analogia ad altri Piani Particolareggiati recentemente approvati si è ritenuto di accogliere tale richiesta, visto il particolare periodo di crisi economica, concedendo la possibilità di rateizzare la somma di € 57.445,67 in tre rate, la prima delle quali da versarsi prima della sottoscrizione della convenzione disciplinante il Piano; le successive rate oltre agli interessi legali, dovranno essere versate entro e non oltre mesi sei e dodici dalla data di convenzionamento;

che necessita ora procedere alla approvazione del piano particolareggiato di che trattasi, ai sensi dell'art.25 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, unitamente allo schema di convenzione da stipularsi con la proprietà, contenente tutti gli elementi di cui al 2° comma dell'art.22 della legge regionale medesima;

che, ai fini dell'attuazione del piano particolareggiato in questione, il soggetto attuatore dovrà presentare i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione che, una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente piano, o di altri atti previsti da eventuali norme sopraggiunte.

che il piano è conforme agli strumenti urbanistici vigenti;

VISTA la L.R. 7/12/1978 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la L.R. 8/11/1988 n. 46 e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la L.R. 24/3/2000 n. 20 e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la L.R. 31 del 25/11/2002 e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la L.R. 16 del 21/12/2012 e successive modifiche e integrazioni ;

VISTO l'art 12 del D.Lgs. 4/2008;

VISTO il PSA - PG. 101435 del 24/11/2008

VISTA la L.R. 15 del 30/07/2013;

VISTI gli atti;

VISTI : la rettifica del provvedimento di prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 47 c.1 del Decreto Legislativo 42/2004 nota del 24/10/2012 prot. 15968 acquisito al PG. 79643 del 29/10/2012; il verbale della conferenza definitiva del 01/07/2013 e i pareri degli Enti, Aziende e Servizi competenti allegati al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

VISTI i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale 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 dare atto del parere favorevole e della decisione di non assoggettabilità a VAS, espresso dalla P.O. Sviluppo Sostenibile della Provincia di Ferrara con determinazione del dirigente n. 4398 del 04/03/2013 - assunta al P.G. 25772 del 02/04/2013.

di dare atto altresì che detta decisione verrà resa nota al pubblico mediante pubblicazione sul sito Web del Comune;

di recepire le prescrizioni contenute, nel parere della Provincia di Ferrara - P.O. Geologico e Protezione Civile – prot. n. 13028/2013 acquisita al PG. 17793 del 05/03/2013 controdedotte nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di recepire le indicazioni e le prescrizioni contenute, nel parere espresso da Ambiente nota del 03/01/2013 PG. 1014 del 7/01/2013 come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di approvare il piano particolareggiato di che trattasi, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

1. **Tav. A.01/1** STATO DI FATTO: INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO E RILIEVO TOPOGRAFICO
2. **Tav. A.02/1** STATO DI FATTO: RILIEVO URBANISTICO DEI FABBRICATI, ESSENZE ARBOREE, INDICAZIONE DEI VINCOLI E DELLE FASCE DI RISPETTO
3. **Tav. A.03/1** STATO DI FATTO: RILIEVO IMPIANTI TECNOLOGICI E DI DISTRIBUZIONE A RETE
4. **Tav. B01/1** STATO DI FATTO: STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E DELLA RELATIVA NORMATIVA - VERIFICA DEI DATI TECNICI
5. **Tav. C01** STATO DI FATTO: ESTRATTO CATASTALE
6. **Tav. D01** STATO DI FATTO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
7. **Tav. P01** RELAZIONE STORICA
8. **Tav. E01/1** PROGETTO: PLANIMETRIE DI INQUADRAMENTO
9. **Tav. E02/1** PROGETTO: PIANTE INTERRATO, PT, 1P, 2P, 3P E CALCOLO SUPERFICI E VOLUME EDIFICIO
10. **Tav. F01-G01-O01/1** PROGETTO: PROSPETTI, SEZIONI, VISTE ASSONOMETRICHE E RENDERING
11. **Tav. H01/1** PROGETTO: INDIVIDUAZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE PUBBLICHE DA CEDERE O ASSERVIRE
12. **Tav. I.01/1** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: ILLUMINAZIONE PUBBLICA
13. **Tav. I.02/1** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: RETE IDRICA
14. **Tav. I.03/2** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: RETE TELECOM
15. **Tav. I.04/1** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: RETE ENERGIA ELETTRICA
16. **Tav. I.05/1** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: RETE TELERISCALDAMENTO
17. **Tav. I.06/1** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: RETE FOGNARIA
18. **Tav. I.07/1** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: SEGNALETICA STRADALE E RSU
19. **Tav. J01** PROGETTO: RELAZIONE DI MODELLAZIONE GEOLOGICA-SISMICA ED ANALISI GEOTECNICA DEL TERRENO
20. **Tav. J02** PROGETTO: RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE PER L'ASSOGGETABILITA' ALLA VAS
21. **Tav. J03** PROGETTO: RELAZIONE STORICA SULL'USO DEI SUOLI ED ASPETTI AMBIENTALI SOTTOSUOLO D.M. 152/2006
22. **Tav. J04** PROGETTO: VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO

23. **Tav. K01/1** PROGETTO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA, VERIFICA DATI URBANISTICI E COMPUTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
24. **Tav. L01/1** PROGETTO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
25. **Tav.N01** PROGETTO: RELAZIONE DI VALUTAZIONE ENERGETICA E RENDERING RIDIMENSIONALE
26. **Tav. N02** - PROGETTO: RELAZIONE DI PREVISIONE DEI REQUISITI DI RENDIMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI
27. **Tav. Q01** - PROGETTO: PROGRAMMA INTERVENTI
28. **Tav.J05** - MODELLAZIONE GEOLOGICA-SISMICA ED IDROGEOLOGICA INTEGRATIVA e relativa allegata Tav. J05_A - SEZIONE IDRAULICA E IDROGEOLOGICA
29. **Tav. J06** - VALUTAZIONI COMPATIBILITA' PREVISIONI DI PROTEZIONE CIVILE

di approvare il sotto riportato schema di convenzione da stipularsi in esecuzione del presente provvedimento e regolante i rapporti tra il Comune ed operatori privati, ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale 7/12/1978 n. 47 e successive modifiche:

SCHEMA DI CONVENZIONE

ARTICOLO 1

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare il piano particolareggiato di iniziativa privata di cui in premessa, al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione residenziale sull'area di terreno di proprietà del medesimo, della superficie catastale di mq in Ferrara, contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio 162 mappale 22, oltre che a realizzare, su aree di proprietà comunale, al di fuori del perimetro del piano particolareggiato, il percorso ciclo pedonale di collegamento a quello esistente nel vallo delle mura, e il raccordo tra l'area di intervento e la ciclabile esistente sulla pubblica via Volano.

- a nord con ragioni...
- a sud con ragioni....
- a ovest con ragioni....
- a est con ragioni

ARTICOLO 2

Il Piano particolareggiato di iniziativa privata verrà realizzato sulla base, ed in piena ed esatta conformità, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Giunta Comunale P.G..... del.....parte dei quali, elencati in seguito, si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

- 1) **Tav. A.01/1** STATO DI FATTO: INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO E RILIEVO TOPOGRAFICO
- 2) **Tav. A.02/1** STATO DI FATTO: RILIEVO URBANISTICO DEI FABBRICATI, ESSENZE ARBOREE, INDICAZIONE DEI VINCOLI E DELLE FASCE DI RISPETTO
- 3) **Tav. A.03/1** STATO DI FATTO: RILIEVO IMPIANTI TECNOLOGICI E DI DISTRIBUZIONE A RETE (scala 1:500)
- 4) **Tav. B01/1**- STATO DI FATTO: STRALCIO DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E DELLA RELATIVA NORMATIVA - VERIFICA DEI DATI TECNICI
- 5) **Tav. C01** STATO DI FATTO: ESTRATTO CATASTALE
- 6) **Tav. D01** STATO DI FATTO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 7) **Tav. E01/1** PROGETTO: PLANIMETRIE DI INQUADRAMENTO
- 8) **Tav. E02/1** PROGETTO: PIANTE INTERRATO, PT, 1P, 2P, 3P E CALCOLO SUPERFICI E VOLUME EDIFICIO

- 9) **Tav. F01-G01-O01/1** PROGETTO: PROSPETTI, SEZIONI, VISTE ASSONOMETRICHE E RENDERING
- 10) **Tav. H01/1** PROGETTO: INDIVIDUAZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE PUBBLICHE DA CEDERE O ASSERVIRE
- 11) **Tav. I.01/1** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 12) **Tav. I.02/1** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: RETE IDRICA
- 13) **Tav. I.03/2** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: RETE TELECOM
- 14) **Tav. I.04/1** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: RETE ENERGIA ELETTRICA
- 15) **Tav. I.05/1** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: RETE TELERISCALDAMENTO
- 16) **Tav. I.06/1** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: RETE FOGNARIA
- 17) **Tav. I.07/1** PROGETTO: SCHEMI PRELIMINARI DELLE RETI TECNOLOGICHE: SEGNALETICA STRADALE E RSU
- 18) **Tav. J01** PROGETTO: RELAZIONE DI MODELLAZIONE GEOLOGICA-SISMICA ED ANALISI GEOTECNICA DEL TERRENO
- 19) **Tav. J02** PROGETTO: RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE PER L'ASSOGGETABILITA' ALLA VAS
- 20) **Tav. J03** PROGETTO: RELAZIONE STORICA SULL'USO DEI SUOLI ED ASPETTI AMBIENTALI SOTTOSUOLO D.M. 152/2006
- 21) **Tav. K01/1** PROGETTO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA, VERIFICA DATI URBANISTICI E COMPUTO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 22) **Tav. L01/1** PROGETTO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 23) **Tav. Q01** - PROGETTO: PROGRAMMA INTERVENTI
- 24) **Tav. J05** - MODELLAZIONE GEOLOGICA-SISMICA ED IDROGEOLOGICA INTEGRATIVA e relativa allegata Tav. J05_A - SEZIONE IDRAULICA E IDROGEOLOGICA
- 25) **Tav. J06** - VALUTAZIONI COMPATIBILITA' PREVISIONI DI PROTEZIONE CIVILE

ARTICOLO 3

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria del piano particolareggiato, nonché il percorso ciclo pedonale di collegamento a quello esistente nel vallo delle mura e il raccordo tra l'area di intervento e la ciclabile esistente sulla pubblica via Volano, allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessaria per l'insediamento delle attività previste dal piano. Le opere, dovranno essere eseguite sulla base di progetti definitivi predisposti in conformità alle norme del D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i, agli elaborati del piano particolareggiato di cui in premessa e nel rispetto delle prescrizioni tecniche in esso contenute.

Il soggetto attuatore dovrà presentare i progetti definitivi ed esecutivi delle opere di urbanizzazione, in conformità a quanto prescritto dagli Enti, Aziende e Servizi e nelle seguenti note allegata alla delibera di approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi, facendone parte integrante e sostanziale:

Verbale della conferenza dei servizi definitiva del 07/01/2013; Servizio Ambiente parere favorevole con prescrizioni nota del 03/01/2013 PG. 1014 del 7/01/2013; AUSL parere favorevole con condizioni del 03/01/2013 prot. 447; Servizio Mobilità parere favorevole con prescrizioni nota del 18/12/2012 NP. 97 del 11/01/2013; Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole nota del 07/01/2013, N.P. 89 del 10/01/2013; Ufficio Verde parere favorevole con precisazione nota del 28/12/2012 N.P. 67 del 08/01/2013; Servizio Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole con prescrizioni nota del 11/12/2012 P.G. 93134 del 17/12/2012; Hera parere favorevole del 7/01/2013 prot. 1278 relativamente alla rete idrica e fognaria, rimandando il parere relativo al teleriscaldamento alla progettazione esecutiva; Consorzio di

Bonifica Pianura di Ferrara, con parere Prot. 2178 del 26/10/2011 acquisito con P.G. 90858 del 27/10/2011 ha dichiarato che l'intervento *non comporterà aggravio alle linee demaniali gestite dal Consorzio*; Enel, nota Enel-Dis-18/12/2012-2206202 acquisito con P.G. 93623 del 18/12/2012, parere favorevole con indicazioni che dovranno essere ottemperate in fase di progetto per le O.O.U.; Telecom, in sede di conferenza, tramite il proprio rappresentante ha espresso parere favorevole al P.P.i.P. rimandando l'espressione del parere definitivo alla fase esecutiva delle O.O.U.; per quanto riguarda il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici (nota prot. 15968 del 24.10.2012 acquisita al PG 79643 del 29.10.2012), del Servizio Tecnico di Bacino del Po di Volano e di ARPA, si rimanda al verbale della conferenza definitiva del 07/01/2013 allegato al presente provvedimento; e una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti Competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente piano.

In particolare, i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere redatti in conformità a quanto prescritto all'art. 93, comma 5°, D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche e integrazioni, del Regolamento di esecuzione ed Attuazione emanato con DPR del 5/10/2010 n. 207, ed inoltre:

- norme disciplinanti il permesso per costruire del vigente Regolamento Urbanistico Edilizio;
- Art.21 comma 2) punti 4) 5) 6) 8) 15) 26) eventualmente integrato del calcolo della fondazione stradale redatta da Geologo e/o Ingegnere geotecnico rispettosa della norma UNI CNR 10006/2002; e punto 39) opere di urbanizzazione dalla lettera a) alla f);
- Legge 13/89 e succ. mod. ed integrazione per abbattimento barriere architettoniche e relativi elaborati tecnici;
- Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 5/11/2001 – S.O. della G.U. n. 3 del 04/01/2002;

Rispetto:

- dell'Art.25 D.Lgs. 285/92 Codice della Strada e Art.66 comma 3 del D.P.R.495/92 Regolamento di esecuzione e attuazione del C.d.S., per servizi interrati, anche gli elaborati tecnici da sottoporre alle aziende dovranno essere redatti nel rispetto di quanto sopra citato;
- dell'Art.25 D.Lgs. 285/92 Codice della Strada e Art.68 del D.P.R.495/92 Regolamento di esecuzione e attuazione del C.d.S., per le piazzole RSU previste;
- dell'Art.42 del D.Lgs.285/92 e Art.179 del DPR 495/92, per gli attraversamenti pedonali rialzati, eventualmente previsti dal Servizio Mobilità e Traffico;
- Norma CEI 64-7, sez. 6;

Eventuali sopraggiunte disposizioni legislative.

Qualora, il progettista e/o il titolare richiedente il "Permesso di costruire" per le opere di urbanizzazione, da realizzarsi in un unico stralcio, compresi il percorso ciclo pedonale di collegamento a quello esistente nel vallo delle mura e il raccordo tra l'area di intervento e la ciclabile esistente sulla pubblica via Volano, intenda presentare anche il computo metrico estimativo dal quale desumere il costo presunto delle relative opere, per la costituzione, a favore del Comune di Ferrara di apposita fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, il computo metrico dovrà essere redatto con prezzi in uso presso il Settore Opere Pubbliche – e/o in alternativa da computo metrico estimativo redatto dal progettista, corredato da elenco prezzi unitari ed analisi dei prezzi.

Il soggetto attuatore si impegna per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad eseguire le opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del DPR n. 380/2001, introdotto dall'art. 45 della L. 214 del 22/12/2011, del D.Lgs.163 del 12/04/2006 e s.m.i., nonché del Regolamento di Esecuzione ed Attuazione emanato con DPR del 5.10.2010 n. 207. Qualora si abbia necessità di occupare od utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, si potrà procedere alla presa in consegna anticipata ai sensi dell'art. 230 dello stesso Regolamento di Esecuzione ed Attuazione.

Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire. Qualora le opere di urbanizzazione non fossero completate entro il triennio di validità del Permesso, le opere dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente al momento del loro completamento, così come risultante dalla apposita dichiarazione di ultimazione lavori del Direttore dei Lavori depositata presso il Comune. In sede di collaudo gli Uffici richiederanno l'adeguamento delle opere alle eventuali norme sopravvenute, prima della dichiarazione di ultimazione lavori.

La piantumazione delle aree a verde pubblico, deve essere realizzata ed ultimata almeno due anni prima del collaudo del verde al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze, diversamente le stesse non potranno essere prese in carico ed il relativo collaudo non potrà essere effettuato, fermo restando che la manutenzione finalizzata all'attecchimento per l'intero biennio è a carico del soggetto attuatore.

Tale collaudo non rappresenta un presupposto per la valutazione delle condizioni igienico sanitarie e di decoro dell'insediamento edilizio previsto dal piano e, conseguentemente, non inciderà in alcun modo sui presupposti richiesti per l'ottenimento del certificato di agibilità degli edifici.

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, concede sin d'ora, senza necessità di redigere ulteriori atti, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, alle lottizzazioni e/o interventi edilizi che andranno a realizzarsi nelle aree limitrofe, l'accesso e l'allacciamento alle infrastrutture e alle reti di proprietà realizzate e/o in fase di realizzazione. Resta inteso che nel caso in cui l'accesso o l'allacciamento di nuove lottizzazioni e/o interventi edilizi a tali infrastrutture e/o reti dovesse rendere necessario un adeguamento delle stesse infrastrutture, tale adeguamento dovrà essere realizzato dai lottizzanti e/o dai soggetti titolari degli interventi edilizi e, in mancanza dal Comune.

ARTICOLO 4

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione del presente atto, assume il ruolo del soggetto interessato come previsto dall'art. 242 comma 11 del D. Lgs.n.152 del 3 aprile 2006 e successive modifiche ed integrazioni e l'obbligo di eliminare tutte le eventuali situazioni di contaminazione dei suoli e delle acque, secondo quanto previsto dal medesimo decreto, in particolare dalla Parte IV, Titolo V, rubricato "Bonifica dei siti contaminati".

Per "situazioni indicative di contaminazione del sito" si intende la presenza di serbatoi, serbatoi interrati, vasche, zone di stoccaggio, pregresse demolizioni con produzione di materiale contenente amianto lasciato in loco, maceri colmati da materiali di dubbia provenienza o qualsiasi altra situazione sintomatica di pregresse attività produttive, su tutta la superficie interessata dal piano particolareggiato.

Il soggetto attuatore, ha già attivato la procedura prevista dall'art. 242 comma 11 del D.Lgs. n.152 del 3 aprile 2006 e successive modifiche ed integrazioni in data 21 giugno 2011 trasmettendo alla Provincia di Ferrara Settore Ambiente i seguenti documenti: piano di indagine, relazione di modellazione geologica e idrogeologica dell'area, con inquadramento cartografico su mappa catastale in scala 1:2000, documentazione fotografica.

In data 13 luglio 2011 è stata convocata la Conferenza dei Servizi in materia ambientale. Il Piano di Caratterizzazione presentato è stato approvato in data 1 agosto 2011, trasmettendo alla società alcune prescrizioni ad integrazione dei dati già presentati. In data 29 febbraio 2012 la società ha inoltre presentato il Piano di Caratterizzazione definitivo.

In data 15 giugno 2012 è stata presentata l'Analisi di rischio specifica ai sensi del D.Lgs 152/2006. E' stata quindi convocata una nuova Conferenza dei servizi in data 2 agosto 2012 a seguito della quale sono state richieste integrazioni alla analisi di rischio. A seguito delle risultanze di queste integrazioni è stata convocata una nuova Conferenza dei Servizi in data 10 ottobre 2012 che ha approvato l'Analisi di Rischio, richiedendo quindi la presentazione di un progetto di bonifica relativo alle sole matrici per le quali si verifica superamento delle CSR e delle CSC unitamente ad una ulteriore campagna piezometrica e di analisi. La presentazione del progetto agli enti è avvenuta il giorno 24/7/2013. Il progetto di bonifica presentato agli Enti non risulta ancora stato approvato dalla conferenza di Servizi pertanto il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e gli eventuali permessi a costruire per la

realizzazione delle opere previste nel piano particolareggiato potrà essere effettuata solo dopo la data di approvazione di tale progetto da parte dell'autorità competente.

Sono integralmente a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi agli interventi previsti dal progetto di bonifica approvato, in quanto identificati come soggetto interessato.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazione soglia di contaminazione di cui al D. Lgs. n. 152/06 emerga, anche accidentalmente, durante l'esecuzione di lavori assentiti con permesso di costruire o realizzati in base a denuncia di inizio attività.

Il soggetto attuatore è obbligato ad osservare tutte le prescrizioni impartite dall'Amministrazione ai fini della messa in sicurezza d'emergenza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata.

Resta comunque in facoltà dell'Amministrazione Comunale, anche nell'ambito delle proprie attività istituzionali di cui alla normativa sul diritto d'accesso all'informazione ambientale, assicurare un'adeguata informazione in merito all'eventuale situazione di contaminazione del sito interessato.

Resta quindi pattuito che potranno essere rilasciati permessi di costruire qualora abbiano ad oggetto interventi che appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della domanda o successivamente al rilascio dell'atto, compatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da non provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle concentrazione soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/06. In tal caso, i titoli abilitativi si intendono rilasciati fatto salvo l'adempimento degli obblighi imposti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06. In caso contrario i permessi a costruire eventualmente rilasciati saranno annullati.

Il rilascio del Permesso di Costruire sarà subordinato alla presentazione di un piano programmatico degli interventi di bonifica che dimostri la compatibilità degli stessi con gli interventi edilizi a garanzia dell'attuazione della bonifica.

La dichiarazione di fine lavori potrà essere comunicata solo a seguito della presentazione della certificazione di avvenuta bonifica rilasciata dall'autorità competente.

In ogni caso, in fase di realizzazione delle opere previste nel Piano Particolareggiato la Ditta dovrà verificare l'esistenza di ulteriori ed eventuali fonti di potenziale contaminazione, oltre a quelle già individuate e sulle quali la Ditta ha già attivato una procedura di bonifica sopra riportata, secondo quanto previsto dalle norme della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.. Per situazioni indicative di contaminazione del sito si intende la presenza di serbatoi, serbatoi interrati, vasche, zone di stoccaggio, pregresse demolizioni con produzione di materiale contenente amianto lasciato in loco, maceri colmati da materiali di dubbia provenienza o qualsiasi altra situazione sintomatica di pregresse attività produttive, su tutta la superficie interessata dal Piano. Ove risulti, l'esistenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dal D.Lgs. n.152/06, il sito interessato dovrà essere sottoposto alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure operative di cui all'art. 242 e ss. del D.Lgs. n.152/06. In tal caso, il soggetto attuatore, non appena rilevata la presenza di una potenziale fonte di contaminazione o il superamento o il pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), dovrà darne comunicazione secondo quanto previsto dagli artt. 242 e 245 del Decreto sopra citato, assumendosi integralmente l'iniziativa degli interventi necessari.

Qualora si accerti l'assenza di qualsiasi ulteriore fonte di potenziale contaminazione, si dovrà presentare, al termine dei lavori, un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver rilevato situazioni indicative di contaminazione del sito ai sensi del della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.

Restano autonomamente a carico del soggetto attuatore tutti gli obblighi derivanti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06.

L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico del soggetto attuatore comporterà la risoluzione del presente atto fermo restando il permanere in capo agli stessi, degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

ARTICOLO 5

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate all'urbanizzazione così come le opere individuate nelle tavole di progetto, di cui al precedente art. 2 e in particolare:

- verde pubblico mq 2.438

Il soggetto attuatore si obbliga inoltre per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad asservire all'uso pubblico le aree destinate all'urbanizzazione così come le opere individuate nelle tavole di progetto di cui all'art.2 e in particolare:

- parcheggi pubblici interrati da asservire mq 708
- verde e percorsi pedonali da asservire mq 642

In tutti i casi in cui lo standard pubblico venga individuato nello spazio sovrastante una qualsiasi costruzione privata insistente nel sottosuolo (es. autorimesse interrate) il soggetto attuatore, dovrà obbligatoriamente asservire lo stesso all'uso pubblico, in luogo della cessione gratuita al Comune, con le relative opere di urbanizzazione, assumendo altresì a proprio carico l'onere della manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione dell'immobile su cui verrà costituita servitù di uso pubblico.

Data la particolarità dell'intervento, in cui la maggior parte delle opere di urbanizzazioni saranno realizzate sul sedime della superficie fondiaria, le cessioni e gli asservimenti contemplati nel presente articolo, ad esclusione del parcheggio interrato, saranno regolati da appositi atti notarili entro sei (6) mesi dall'esito favorevole del collaudo delle stesse opere. Diversamente l'asservimento del parcheggio interrato dovrà avvenire entro sei (6) mesi dal Certificato di Conformità edilizia ed agibilità ai sensi della L.R. n. 15/2013.

Nell'atto di cessione e asservimento gli immobili dovranno risultare individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi.

Il titolo abilitativo, per la realizzazione dell'edificio potrà essere presentato congiuntamente alla richiesta di permesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Prima del rilascio del permesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria non sarà comunque possibile rilasciare e/o non saranno efficaci i titoli edilizi per la costruzione dell'edificio previsto.

Le aree di proprietà comunale, al di fuori dal perimetro del piano (sedime del percorso ciclo pedonale di collegamento a quello esistente nel vallo delle mura, e il sedime relativo al raccordo tra l'area di intervento e la ciclabile esistente sulla pubblica via volano), alla data di inizio lavori delle opere su dette aree, previa comunicazione all'amministrazione Comunale, si intendono concesse gratuitamente in detenzione al soggetto attuatore per il tempo necessario all'ultimazione delle opere stesse, senza necessità di redigere ulteriori atti. L'Amministrazione comunale si impegna a sgomberare da persone e da cose tali aree entro la data di inizio lavori, che verrà comunicata dal soggetto attuatore. I ritardi nella rimozione di ostacoli che impediscano la realizzazione delle opere non potranno determinare alcuna conseguenza né alcun ritardo rispetto all'attuazione degli interventi edilizi, al loro completamento e/o al rilascio del certificato di agibilità.

La detenzione cessa al momento della presa in carico dell'Amministrazione Comunale con provvedimento da adottarsi entro 6 (sei) mesi dall'avvenuto collaudo, sollevando l'Amministrazione stessa da ogni eventuale responsabilità per eventuali incidenti che dovessero verificarsi sino a che dette opere non verranno assunte in carico dall'Amministrazione Comunale.

L'Amministrazione comunale si impegna a prendere in carico le opere realizzate su area di sua proprietà (percorso ciclo pedonale di collegamento a quello esistente nel vallo delle mura, e il raccordo tra l'area di intervento e la ciclabile esistente sulla pubblica via Volano) entro tre mesi dalla comunicazione di avvenuto collaudo favorevole.

Il soggetto attuatore si obbliga per sé ed i suoi aventi causa, inoltre, a provvedere a propria cura e spese alla gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione ricevute in detenzione, fino a quando tali beni non saranno assunti in carico dall'Amministrazione Comunale con il succitato provvedimento. Da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima.

ARTICOLO 6

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, comprese quelle su area comunale (percorso ciclo pedonale di collegamento a quello esistente nel vallo delle mura, e il raccordo tra l'area di intervento e la ciclabile esistente sulla pubblica via Volano), secondo il programma di seguito specificato.

In considerazione della previsione di un unico stralcio funzionale, le opere di urbanizzazione verranno realizzate unitariamente con i seguenti tempi: i lavori saranno iniziati entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di rilascio del permesso stesso.

Qualora le opere di urbanizzazione non vengano ultimate entro tale termine (tre anni dalla data di rilascio del Permesso), titoli abilitativi e/o eventuali varianti relativi alla realizzazione degli edifici, depositati/presentati/richiesti oltre tale termine, non avranno efficacia o non verranno rilasciati fino a collaudo avvenuto delle urbanizzazioni medesime, fatta eccezione per le aree verdi in particolare ai tempi necessari per l'attecchimento delle essenze di cui al precedente art. 3. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita relativi al lotto di intervento. Qualora inoltre le opere di urbanizzazione, comprese quelle su area comunale (percorso ciclo pedonale di collegamento a quello esistente nel vallo delle mura, e il raccordo tra l'area di intervento e la ciclabile esistente sulla pubblica via Volano), non fossero completate entro i termini previsti dal progetto approvato, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopraggiunte.

Le opere di urbanizzazione dell'intero Piano, dovranno comunque essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

La data di inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria deve essere comunicata dal soggetto attuatore al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche nonché a tutte le Aziende erogatrici di servizi pubblici, per le verifiche di competenza.

A completamento delle opere di urbanizzazione primaria, sarà cura del soggetto attuatore comunicare al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche, l'avvenuta ultimazione.

L'apertura al traffico delle strade di lottizzazione potrà avvenire previo esito favorevole del collaudo e solo dopo l'emissione dell'apposita Ordinanza Sindacale.

Le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione, necessarie per la buona conservazione delle aree asservite all'uso pubblico rimarrà a carico del soggetto attuatore e i suoi aventi causa; il Comune per dette aree non assume alcuna responsabilità per danni a persone e cose, che dovessero verificarsi sia nel corso dell'esecuzione delle opere che successivamente al collaudo e il soggetto attuatore terrà il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi a questo titolo.

Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti eventualmente da fatto proprio, dei dipendenti e delle imprese appaltatrici e subappaltatrici e dei loro dipendenti, nella esecuzione dei lavori, tenendo perciò indenne il Comune da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata, in dipendenza diretta o indiretta della realizzazione delle opere stesse.

Il soggetto attuatore è tenuto all'osservanza delle vigenti norme generali, integrative e speciali per la prevenzione degli infortuni e per l'assicurazione del personale, obbligandosi a farle osservare anche dalle imprese appaltatrici e subappaltatrici.

Il Comune rimane completamente estraneo alle obbligazioni e rapporti tra il soggetto attuatore e i suoi appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

ARTICOLO 7

L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art 108 del Regolamento Edilizio, nominerà il collaudatore in corso d'opera per le opere di urbanizzazione, comprese quelle su area comunale (percorso ciclo pedonale di collegamento a quello esistente nel vallo delle mura, e il raccordo tra l'area di intervento e la ciclabile esistente sulla pubblica via Volano), successivamente alla comunicazione di inizio dei lavori delle opere medesime, sulla base di un elenco predisposto dall'Amministrazione stessa. Il soggetto attuatore potrà motivatamente chiedere, entro trenta giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, la sostituzione del collaudatore.

Il collaudo definitivo delle opere avverrà secondo le modalità dell'art. 141 del D-Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e del relativo Regolamento d'Attuazione ad eccezione del termine previsto per il collaudo finale delle opere su aree comunali (percorso ciclo pedonale di collegamento a quello esistente nel vallo delle mura, e il raccordo tra l'area di intervento e la ciclabile esistente sulla pubblica via Volano), che dovrà avere luogo non oltre tre mesi dall'ultimazione dei lavori.

Tutte le spese per i collaudi delle opere di urbanizzazione, compresi gli onorari del collaudatore eseguite nel Piano in oggetto, sono a carico del soggetto attuatore.

Il compenso per le prestazioni professionali è pattuito al momento del conferimento dell'incarico professionale ai sensi della legge 24.03.2012 n. 27 (conversione in legge con modifiche del D.L. 24.01.2012 n. 1 - disposizioni urgenti per la concorrenza, lo sviluppo e la competitività) ed eventuali norme sopraggiunte.

Il compenso del collaudatore verrà liquidato e pagato dal Comune; i corrispondenti importi, comprensivi degli oneri fiscali e previdenziali verranno versati dal soggetto attuatore al Comune entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta relativa.

ARTICOLO 8

Il soggetto attuatore, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere previste dal Piano, costituirà a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio del permesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, comprese quelle su area comunale (percorso ciclo pedonale di collegamento a quello esistente nel vallo delle mura, e il raccordo tra l'area di intervento e la ciclabile esistente sulla pubblica via Volano), una fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime, da desumersi dal computo metrico allegato al relativo progetto definitivo e vistato dagli Enti, fermo restando che in caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nei relativi permessi di costruire il Comune ha facoltà di escutere, attingendo da tale somma anche le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori, necessarie per l'esecuzione delle opere stesse, in via sostitutiva.

L'Amministrazione Comunale si obbliga a svincolare la predetta garanzia entro tre mesi dal collaudo favorevole di tutte le opere, avvenuto con le modalità di cui sopra.

La fidejussione o polizza fideiussoria dovrà essere prestata con espressa esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore, ai sensi dell'art. 1944, comma 2°, del Codice Civile e con l'obbligo di versare la somma garantita a semplice richiesta dell'Amministrazione, senza alcuna riserva. In ogni caso, dovrà espressamente contenere il divieto di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dalla convenzione e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti.

La fidejussione potrà essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione, tenendo conto dell'importo preventivato complessivo di realizzazione delle

suddette opere e non di quello ridotto ai fini della garanzia, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere di urbanizzazione residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

Il soggetto attuatore si obbliga ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore della fidejussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fidejussione a seguito di inadempienza.

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto definitivo ed avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori. A tal fine e sin da ora, il soggetto attuatore autorizza il Comune di Ferrara o l'impresa appaltatrice dei lavori ad immettersi nelle aree utili per l'esecuzione di tali opere.

Il fideiussore sarà obbligato a soddisfare l'obbligazione, effettuando il pagamento al Comune a semplice richiesta dello stesso e per l'importo occorrente per l'esecuzione delle opere nel tempo in cui tale esecuzione dovesse avvenire.

Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, il soggetto attuatore si impegna al pagamento dell'eventuale differenza a richiesta del Comune.

ARTICOLO 9

Per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel progetto di lottizzazione e degli altri obblighi derivanti dalla presente convenzione, si avrà risoluzione della stessa comportante l'annullamento dei permessi di costruire.

ARTICOLO 10

In relazione ai disposti della Delibera Regionale n°849/98 e della Delibera Comunale n° 18498/98, gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria sono calcolati secondo le tabelle parametriche di cui alle citate delibere, precisando che nulla è dovuto per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria in quanto l'esecuzione è a totale carico del Lottizzatore.

Visto l'art. 1.5.1 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile netta ai sensi del D.M. 801/77, nonché la dichiarazione agli atti del tecnico progettista (tav.E02/1) con l'indicazione della superficie utile netta realizzabile, il computo degli oneri in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta a complessivi € 191.485,56 così determinati.

- Mq/Sn (U1) mq 3.548 x € mq 53,97 = **€ 191.485,56**

In conformità alla delibera di Consiglio Comunale PG. 18498/98 al soggetto attuatore spetta il versamento della quota di **€ 57.445,67** pari al 30% dell'importo complessivo così determinato:

€ 191.485,56 x 30% = **€ 57.445,67**

A seguito di richiesta di parte con nota del 22/07/2013 P.G. 66220 del 12/08/2013, è stata autorizzata la rateizzazione dell'importo di € 57.445,67 che sarà versato con le seguenti modalità:

1. Il pagamento dovrà essere effettuato in 3 rate, la prima delle quali di € 19.148,55 da versarsi prima della sottoscrizione della convenzione disciplinante il Piano; le successive rate oltre agli interessi legali, saranno versate nel modo seguente:

- II° rata di € 19.148,56 entro e non oltre mesi sei dalla data di convenzionamento;
- III° rata di € 19.148,56 entro e non oltre mesi dodici dalla data di convenzionamento;

2. All'atto della stipula della convenzione dovrà essere presentata fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa per un importo di € 38.297,12 (€ 57.445,67 importo totale - €

19.148,55, importo prima rata). La fideiussione dovrà garantire anche gli interessi legali per ritardato pagamento da parte del contraente e dovrà essere prestata in base al modello specifico da predisporre a cura dell'Amministrazione Comunale, ove il garante è tenuto a rinunciare al beneficio di preventiva escussione, nonché a effettuare il pagamento di quanto dovuto a semplice richiesta della stessa Amministrazione, senza poter opporre eccezioni riferibili alla validità dell'obbligazione.

Il mancato pagamento anche di una sola rata successiva alla prima, farà venire meno il beneficio della dilazione del pagamento, legittimando l'Amministrazione Comunale a escutere la garanzia per l'intero debito residuo. Qualora l'Amministrazione rilevi l'omesso o insufficiente pagamento anche di una sola rata, notificherà al fideiussore un invito a versare l'intero importo ancora dovuto, previo ricalcolo degli interessi, entro trenta giorni dalla data di ricezione dell'invito medesimo;

Al momento della richiesta/deposito del titolo abilitativo per l'edificio, verrà determinato il contributo dovuto in funzione alla specifica destinazione d'uso al quale verrà detratto l'importo di cui sopra.

Le parti danno atto che la somma di € 19.148,55 è stata versata prima d'ora da..... presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n°....., del..... ed è stata emessa fideiussione da.....in data a favore del Comune di Ferrara per un importo di € 38.297,12 (€ 57.445,67 importo totale - € 19.148,55, importo prima rata) a garanzia delle successive due (2) rate.

Si intende che il permesso di costruire/titolo abilitativo non sarà soggetto alla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria, intendendosi tale onere già assolto con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.

Ogni altro onere derivante dalla LR. n. 15/2013, graverà sul titolo abilitativo per l'edificio.

Il titolo abilitativo per la costruzione dell'edificio previsto dal piano particolareggiato non potrà essere rilasciato e/o non avrà efficacia prima del rilascio del permesso relativo alle opere di urbanizzazione primaria che serve il lotto e della presentazione delle connesse garanzie finanziarie.

L'edificazione potrà essere completata anche prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che i certificati di conformità edilizia ed agibilità non potranno comunque essere rilasciati fino a quando le costruzioni non siano dotate delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili per assicurare le necessarie condizioni di vita ed il relativo accertamento è rimesso alla valutazione dell'Amministrazione Comunale.

L'edificazione prevista dal piano particolareggiato dovrà essere iniziata entro 1 anno dal rilascio del permesso e l'edificio ultimata entro 10 anni dalla stipulazione della presente convenzione.

ARTICOLO 11

Il soggetto attuatore si impegna ad inserire negli atti di trasferimento degli immobili e nelle relative note di trascrizione, le seguenti clausole: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Ferrara in data debitamente registrata e trascritta, accettando i relativi effetti formali e sostanziali. L'acquirente, in particolare, prende atto che i certificati di abitabilità non potranno essere rilasciati fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da regolare viabilità

di accesso, impianto per lo smaltimento delle acque usate, rete idrica e rete di distribuzione di energia elettrica, regolarmente collaudate. L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto".

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

ARTICOLO 12

La risoluzione di eventuali controversie tra le parti in ordine alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, verrà demandata al Giudice Amministrativo.

ARTICOLO 13

Gli atti, e gli elaborati, i grafici, sottoscritti dalle parti, allegati o richiamati nella presente convenzione, ne faranno parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 14

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

ARTICOLO 15

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla L.R. n. 47 del 7/12/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, alla L.R. 20 del 24/03/2000, alla L.R. n. 15/2013 nonché alle norme di attuazione del vigente P.R.G. di Ferrara.

ARTICOLO 16

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

di autorizzare la rateizzazione dell'acconto della quota di oneri di urbanizzazione pari a € 57.445,67 (30% dell'importo complessivo di € 191.485,56 in conformità alla delibera C.C. PG n° 18498/98) stabilendo le seguenti modalità:

I° rata di € 19.148,55 dovrà essere versata prima della sottoscrizione della convenzione;

II° rata di € 19.148,56 oltre agli interessi legali dovrà essere versata entro e non oltre mesi sei dalla data di sottoscrizione della convenzione;

III° rata di € 19.148,56 oltre agli interessi legali dovrà essere versata entro e non oltre mesi dodici dalla data di sottoscrizione della convenzione.

All'atto della stipula della convenzione dovrà essere presentata fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa per un importo di 38.297,12 (€ 57.445,67 importo totale - € 19.148,55, importo prima rata). La fideiussione dovrà garantire anche gli interessi legali per ritardato pagamento da parte del contraente e dovrà essere prestata in base al modello specifico da predisporre a cura dell'Amministrazione Comunale, ove il garante è tenuto a rinunciare al beneficio di preventiva escussione, nonché a effettuare il pagamento di quanto dovuto a semplice richiesta della stessa Amministrazione, senza poter opporre eccezioni riferibili alla validità dell'obbligazione. Il mancato pagamento anche di una sola rata successiva alla prima, farà venire meno il beneficio della dilazione del pagamento, e l'Amministrazione Comunale sarà legittimata a escutere la garanzia per l'intero debito residuo. Qualora l'Amministrazione rilevi l'omesso o insufficiente pagamento anche di una sola rata, notificherà al fideiussore un invito a versare l'intero importo ancora dovuto, previo ricalcolo degli interessi, entro trenta giorni dalla data di ricezione dell'invito medesimo;

di introitare all'atto della stipula della convenzione l'importo di € 19.148,55 per oneri di urbanizzazione secondaria, 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 introitare le successive rate di oneri di urbanizzazione secondaria, dell'importo di € 19.148,56, oltre agli interessi legali, 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, nel modo seguente:

- II° rata di € 19.148,56, entro e non oltre mesi sei dalla data di convenzionamento;
- III° rata di € 19.148,56 entro e non oltre mesi dodici dalla data di convenzionamento;

di dare atto che il soggetto attuatore dovrà rendersi disponibili alla stipula della convenzione entro il termine di 6 (sei) mesi dall'esecutività del presente provvedimento, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione del piano particolareggiato stesso, senza ulteriori provvedimenti;

di dare atto altresì che alla stipula della convenzione in attuazione del presente provvedimento interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, l'Arch. Paolo Perelli, Dirigente presso il Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, l'Arch. Davide Tumiatei Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale;

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 VICE SEGRETARIO GENERALE
LUCIANA FERRARI



COMUNE DI FERRARA



Città Patrimonio dell'Umanità

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – PROGETTAZIONE
U.O. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - PROGETTAZIONE E GESTIONE
P.G. 51613 del 15/06/2011
P.R. 2359 del 16/06/2011

7 gennaio 2013

Verbale della Conferenza di Servizi Definitiva del 07/01/2013 alle ore 9.00 del Piano particolareggiato di iniziativa Privata relativo ad area sita in Ferrara, viale Volano 69 compreso in area classificata dal PRG sottozona A4.18, presentata dalla sig.ra Marina Sgarbi, legale rappresentante della soc. Immobiliare Adele S.r.l., con sede in Ferrara, viale Volano 69 (Foglio 162 mappale 22).

La data, l'ora, l'oggetto dell'incontro del 01/07/2011 sono stati comunicati il 16/06/2011 via Fax a:

- Hera srl;
- ARPA;
- AUSL Igiene Pubblica;
- Servizio tecnico bacino Po di Volano
- Provincia di Ferrara, Servizio Politiche della Sostenibilità e Coop. Internazionale;
- Comune di Ferrara, Servizio Ambiente;
- Comune di Ferrara, Servizio Geologico;
- Comune di Ferrara, Servizio Mobilità;
- Comune di Ferrara, Servizio Infrastrutture;
- Comune di Ferrara, Ufficio Verde;
- Comune di Ferrara, Servizio Infrastrutture, Illuminazione Pubblica
- Comune di Ferrara, Servizio Ufficio di Piano;
- Enel via Putinati Ferrara e Enel Distribuzione Potenza ;
- Telecom Italia Focal Point Lottizzazioni Centro Nord
- Provincia di Ferrara - Responsabile Commissione tecnica accessibilità;
- Comune di Ferrara, Responsabile U.O mobilità;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per le province di Ravenna, Ferrara, Forlì-Cesena, Rimini
- Dirigente Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione;
- Dirigente Settore Pianificazione Territoriale.

HANNO PARTECIPATO:

- Hera srl – Paolo Bianchetti
- Comune di Ferrara, Servizio Ambiente – ing. Alessio Stabellini
- Comune di Ferrara, Servizio Infrastrutture – ing. Gianluca Nicosia;
- Comune di Ferrara, Servizio Mobilità – geom. Olga Spisani
- Comune di Ferrara, Ufficio Verde – agr. Marcello Modeni;
- Telecom Italia – Cattabriga Alessandro
- Provincia di Ferrara, Servizio Politiche della Sostenibilità e Coop. Internazionale – dott.ssa Dugoni Gabriella, ing Sara Marzola , ing. Igor Villani;

Per l'Ufficio PUA: arch. Barbara Bonora, arch. Beatrice Galassi;

Per la proprietà: Marina Sgarbi, avv. Stefano Padovani

Progettisti: arch. Marco Buffoni per lo studio Aulenti Associati, ing. Francesco Mascellani, arch. Barbara Pazzi, geol. Thomas Veronese, dott. Lorenzi.

Bonora – Ufficio PUA: apre la conferenza alle ore 9.20

Si tratta il piano particolareggiato sito in via Volano frontistante l'area del sottomura, presentato dalla Società "Immobiliare Adele s.r.l." (Ex Officine Metallurgica Lux); la conferenza preliminare è stata fatta nel mese di luglio 2011 e l'istanza è rimasta sospesa fino a novembre scorso in attesa

della modifica del vincolo di *rispetto delle Mura Estensi* (D.M 05/09/1952) che grava su tutto il mappale oggetto del piano.

Il vincolo è stato modificato nel mese di ottobre 2012 (nota della Soprintendenza prot. 15968 del 24/10/2012 acquisito al PG. 79643 del 29/10/2012) e il piano ha recepito tutte le indicazioni richieste dalla Soprintendenza.

L'architetto Pivari, responsabile dalla Soprintendenza di Ferrara ha provveduto a confermare verbalmente in data odierna, prima della presente seduta, in quanto non poteva partecipare, che lo strumento urbanistico, così come presentato, risulta conforme alle prescrizioni espresse in sede di modifica del vincolo di rispetto delle Mura Estensi, per quanto riguarda l'edificio esprimerà parere di competenza in sede di rilascio del relativo titolo abilitativo.

Il piano particolareggiato che stiamo valutando oggi, riguarda esclusivamente il progetto urbanistico, il progetto edilizio, che sarà presentato congiuntamente alle opere di urbanizzazione, dovrà essere sottoposto al parere della Soprintendenza.

Oggi, oltre alla Soprintendenza non sono presenti Enel, AUSL, ARPA, ed il Servizio Tecnico Bacino Po di Volano.

In merito si precisa che ENEL, con nota tramite PEC assunta al PG. 93623 del 18 dicembre 2012, ha espresso parere favorevole, l'AUSL ha consegnato a mano presso l'ufficio PUA il proprio parere favorevole, mentre ARPA, ed il Servizio Tecnico Bacino Po di Volano non hanno definitivamente espresso la volontà degli enti stessi. Nello specifico ARPA ha inviato comunicazione con la quale richiedeva integrazioni ed il "Servizio Tecnico Bacino Po di Volano" non hanno fatto pervenire nulla in merito. Si da inoltre atto che la proprietà con la documentazione integrativa consegnata lo scorso 28 novembre, che oggi stiamo esaminando, ha provveduto ad integrare tutte le richieste formulate in sede di conferenza preliminare.

Si da lettura della comunicazione di ARPA inviata tramite posta elettronica il 4/01/2013:

"in relazione alla documentazione integrativa trasmessa, ai fini dell'espressione del parere di competenza nell'ambito del piano in oggetto, con la presente si chiede di dare risposta alla richiesta d'integrazioni della scrivente agenzia (prot PGFE/2011/5135 del 9/08/2011) e di adeguare conseguentemente il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS, con riferimento ai paragrafi 8.1 (interazione Piano – ambiente idrico) e 8.2 (Interazione Piano – suolo sottosuolo)";

In considerazione del fatto che la richiesta fatta da ARPA in data 9 agosto 2012, a seguito della conferenza preliminare, riguardava l'integrazione inerente allo *"stato della procedura di bonifica ai sensi del D.Lgs. 152/06 s.m.i"* e che all'interno della documentazione integrativa, consegnata dalla proprietà in data 28/11/2012, si dava atto che sia il Piano di caratterizzazione che la successiva Analisi di Rischio erano stati approvati dalle relative Conferenze dei Servizi indette dalla Provincia di Ferrara rispettivamente in data 1 agosto 2011 e 12 ottobre 2012 si ritiene che la proprietà abbia fornito gli elementi ad ARPA per potersi esprimere in merito.

In considerazione del fatto che ARPA non si è espressa definitivamente ma ha ribadito la richiesta di integrazioni già formulata in data 9 agosto 2011, a cui la proprietà ha dato ampia risposta nelle integrazioni consegnate lo scorso mese di novembre, ed oggi non è presente, ai sensi della normativa vigente in materia di conferenze dei servizi oggi valuteremo la determinazione da assumersi in base ai pareri che gli enti oggi presenti esprimeranno. Preciso che dal punto di vista dell'approvazione dello strumento urbanistico non dovrebbero esserci particolari problemi visto che ci sono due procedimenti aperti, quello del piano particolareggiato che valutiamo oggi e quello per la procedura di bonifica in capo alla Provincia;

Si passa la parola ai partecipanti per il parere di competenza;

Stabellini – Servizio Ambiente: il parere è favorevole per quanto riguarda lo strumento urbanistico che stiamo valutando; come ha spiegato l'arch. Bonora, ci sono due procedimenti aperti, quello del piano particolareggiato e quello per la procedura di bonifica in carico alla Provincia.

Nel procedimento di bonifica è stata approvata l'analisi di rischio e al suo interno troviamo i contenuti veri e propri del progetto di bonifica dove sono indicati i punti specifici da verificare sul sito. Nella determinazione della provincia c'era la prescrizione di presentare un vero e proprio progetto di bonifica con la realizzazione delle ulteriori analisi sui piezometri presenti sul sito. Per il nostro Servizio il piano è approvabile, ovviamente vincolando l'attuazione dello stesso ai risultati del procedimento di bonifica e quindi alla verifica che all'interno dell'unico permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e degli edifici siano state adempiute tutte le prescrizioni contenute in tale progetto. Solo in questo modo le opere di urbanizzazione saranno conformi a quanto si chiede nel piano che stiamo approvando.

Quindi in merito alla matrice ambientale riguardante la bonifica il parere è favorevole.
Dovrà inoltre essere presentato il piano di gestione delle rocce da scavo ai sensi del D.M 161/12 vista la presenza del garage interrato;

Dugoni - Provincia, Servizio Politiche della Sostenibilità e Coop. Internazionale: il procedimento di bonifica è ancora aperto e la caratterizzazione è stata eseguita con l'attività ancora in essere. Siamo arrivati ad un indirizzo che ha determinato la necessità di fare un intervento di bonifica in alcuni punti che sono risultati particolarmente problematici; dovranno essere fatte ulteriori indagini nel momento in cui il sito verrà totalmente dismesso e saranno eliminate quelle che sono le cisterne interrate al fine di verificare quei particolari punti che attualmente non sono investigabili ma che lo saranno al momento della dismissione dell'attività.
Il parere è favorevole per la fase di approvazione del piano particolareggiato e ovviamente prima dei lavori dovrà essere completata la caratterizzazione e il piano di bonifica; come richiede il Servizio Ambiente del Comune, anche per il nostro servizio, in fase di permesso di costruire dovranno essere consegnate tutte le informazioni sulle rocce da scavo. Consegna delega PG. 830 del 7/01/2013;

Bonora – ufficio PUA: spiega infatti che il progetto nel suo complesso è abbastanza particolare in quanto gli standard a parcheggio (asserviti all'uso pubblico) sono progettati nel piano interrato dell'intervento edilizio; dovrà essere quindi presentato congiuntamente il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione a quello dei fabbricati pertanto la proprietà non potrà presentare nessun permesso di costruire, se prima non verranno fatte tutte le indagini richieste dagli enti ambientali;

Stabellini – Servizio Ambiente: per quanto riguarda il Servizio Ambiente il parere è favorevole con prescrizioni precisa inoltre che:

- per quanto riguarda il Dlgs. 3 aprile 2006 n. 152 la Ditta ha attivato presso la provincia di Ferrara, autorità competente secondo le disposizioni del D.lgs. 152/06, una procedura ai sensi dell'art. 242 dello stesso decreto e la procedura risulta in corso di istruttoria; nel progetto di caratterizzazione si sono analizzate le sorgenti che sono state identificate ad oggi; se nella fase di attuazione dovessero emergere nuove sorgenti di potenziale contaminazione, ovviamente, dovranno essere attivate tutte quelle procedure previste dalla normativa vigente;
- in merito al Rumore si esprime parere favorevole tenendo conto che in fase di progetto esecutivo degli edifici dovranno essere rispettate le disposizioni sui requisiti acustici passivi degli edifici. I lavori edili che verranno realizzati nell'area saranno comunque soggetti alla normativa sull'inquinamento acustico in quanto "attività rumorose temporanee";
- per quanto riguarda il progetto delle reti fognarie, previsto a sistema separato per acque meteoriche e nere di tipo domestico, si esprime parere favorevole e si rimanda per le prescrizioni al parere dell'Ente gestore del servizio Idrico Integrato;
- in merito all'elettromagnetismo si esprime parere favorevole;
- per la L.R 9/99 screening e valutazione di impatto ambientale non si segnalano problemi.

Consegna il parere favorevole del 3/01/2013 – PG. 1014 del 7/01/2013;

Bianchetti – Hera: Parere favorevole agli allacciamenti di progetto quali le reti idrica e di fognatura, l'area è già allacciata alla rete esistente. Il progetto non prevede variazioni significative rispetto alla situazione esistente. Per quanto riguarda il piano seminterrato le problematiche sono già note, quindi si dovranno mettere in campo tutte quelle procedure per evitare ristagni ecc quindi si dovrà pensare sicuramente ad un impianto di sollevamento. La cosa da non sottovalutare è che l'intervento prevede l'estendimento della rete del teleriscaldamento; il cui punto di allaccio più vicino è attualmente all'intersezione della via Volano con la via Bologna. Quindi in fase di richiesta di permesso di costruire il richiedente dovrà rivolgersi ad Hera per la progettazione esecutiva di quest'opera. Si dovrà prestare grande attenzione al progetto di questa rete in quanto andrà ad impattare in maniera molto pesante sulla via stessa.

Consegna il parere favorevole Prot. 1278 del 7/01/2013;

Modeni – Verde: esprime parere favorevole, chiedendo altresì di piantumare una parte dell'area a verde pubblico frontistante le Mura, richiesta non in contrasto con le indicazioni della Soprintendenza, fermo restando che dovranno essere previsti "cannocchiali" visivi in direzione delle stesse Mura;

Afferma inoltre che perverrà copia in forma cartacea firmato dal dirigente di quanto espresso;

Spisani – Mobilità: le prescrizioni richieste in fase di conferenza preliminare sono state tutte recepite; si chiede solo di graficizzare un senso unico di marcia nell'area adiacente al controviale di via Volano, per l'uscita in sicurezza delle auto dal parcheggio interrato. Inoltre, per lo stesso motivo, va arretrata e modificata la linea del "dare la precedenza" rispetto a quanto disegnato nella tavola I07/1;

Mascellani – Progettista proprietà: chiede conferma del fatto che la pista ciclabile del controviale dovrà avere la precedenza rispetto alle auto in uscita/entrata dal parcheggio;

Spisani – Mobilità: conferma che la ciclabile dovrà avere la precedenza rispetto alle auto in uscita ed entrata da parcheggio e in tal senso chiede che venga modificata anche la segnaletica verticale e orizzontale; pertanto esprime parere favorevole con prescrizioni comunicando inoltre che è stato inviato l'originale in forma cartacea firmato dal dirigente;

L'ufficio Mobilità ritira la tavola I07/1 "segnaletica stradale e RSU" per apportare le modifiche sopradescritte che dovranno essere recepite nelle nuove tavole di progetto da consegnare all'ufficio PUA prima dell'approvazione del piano particolareggiato;

Nicosia – Infrastrutture: Parere favorevole al piano particolareggiato, si rimanda alla fase di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione il parere definitivo per la quantificazione delle opere;

Cattabriga – Telecom: per l'allaccio alla rete telefonica non ci sono problemi, quindi per questa fase il parere è favorevole; si dovrà prendere contatto con il Focal Point di Ancona per le successive fasi esecutive;

Bonora – ufficio PUA: oggi non è presente il collega del servizio Illuminazione Pubblica ma aveva già espresso, in fase di conferenza preliminare, il proprio parere di competenza con le prescrizioni da seguire nella successiva fase di opere di urbanizzazione; come per gli altri servizi comunali arriverà l'originale in forma cartacea a firma dal dirigente.

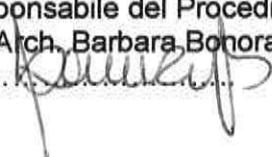
Si comunica inoltre che sono da apportare alcune piccole modifiche alle le norme tecniche, al rapporto preliminare e ad alcune tavole per errori materiali pertanto si chiede ai progettisti di passare nei prossimi giorni presso l'ufficio PUA per le correzioni. Per quanto riguarda l'edificio, era già stato definito inizialmente che con il piano particolareggiato si approvava solo la parte urbanistica fermo restando che quanto presentato risulta in linea con quanto prescritto dalla Soprintendenza; successivamente, con l'istanza di permesso di costruire, il progetto sarà sottoposto al parere della Soprintendenza che valuterà l'intero complesso edilizio;

Il piano è attualmente in pubblicazione; dopo il 4 febbraio 2013, termine utile per presentare le eventuali osservazioni/opposizioni a seguito del deposito, il piano e i relativi pareri, degli enti/servizi titolati ad esprimersi in materia ambientale, verranno inviati in Provincia affinché si esprima in merito alla verifica di assoggettabilità a VA.

Sulla base dei pareri espressi e delle risultanze della presente Conferenza si considerano acquisiti gli assenti degli Enti e servizi assenti il cui rappresentante non abbia definitivamente espresso la volontà dell'ente o Servizio rappresentato. I lavori della Conferenza si chiudono con determinazione favorevole alle ore 9.45.

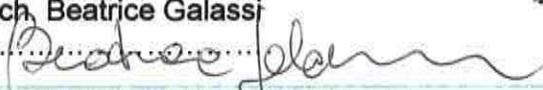
Il Responsabile del Procedimento

Arch. Barbara Bonora

.....

Il Tecnico Verbalizzante

Arch. Beatrice Galassi

.....

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione e Progettazione
U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione
Piazza Municipale, 21 - 44121 Ferrara
tel 0532/419367 - 419370 o fax 0532/419484
Codice fiscale: 00297110389
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it
Sito web: <http://www.comune.fe.it>



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SERVIZIO AMBIENTE

Viale Marconi n.39- 44100 Ferrara
Tel. 0532/418803 - 04 - 05 Fax. 0532/418826

Unità Organizzativa Area Tecnica/AS
P.G. n.



Ferrara, 03 Gennaio 2013

Settore Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Territoriale
U.O. Piani Urbanistici Attuativi
P.zza Municipio, 21
44121 Ferrara
Alla c.a. Arch. Barbara Bonora
SEDE

Oggetto: Conferenza di Servizi Definitiva per il Piano particolareggiato di Iniziativa Privata relativo ad area sita in Ferrara, in Viale Volano 69 compreso in area classificata dal PRG sottozona A4.18, presentata dalla sig.ra Marina Sgarbi, legale rappresentante della soc. Immobiliare Adele S.r.l - con sede in Ferrara, viale Volano 69 (Foglio 162 mappale 22). - **Parere di merito** -.

Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152, Parte IV, Titolo V

Nella documentazione presentata e analizzata, in particolare nelle tavole denominate: *Tav. P01: Relazione Storica e Tav. J03: Progetto relazione storica sull'uso dei suoli ed aspetti ambientali sottosuolo*, viene riportata una descrizione delle attività pregresse che sono state svolte nell'area oggetto di intervento.

Da tali elaborati si evince che l'area, con annessi immobili presenti, è stata negli anni passati e ancora oggi, sede di attività produttive.

La proposta del piano particolareggiato di iniziativa privata presentato prevede la riconversione di un'area produttiva ad un'area residenziale con la realizzazione di immobili destinati a residenza. Per questo in fase di conferenza preliminare è stata richiesta da parte degli Enti un'indagine ambientale, con la realizzazione di sondaggi e piezometri, al fine di caratterizzare qualitativamente le matrici suolo e acque sotterranee.

A seguito delle indagini condotte la Ditta ha attivato presso la Provincia di Ferrara, autorità competente secondo le disposizioni del D.Lgs. 152/06, una procedura ai sensi dell'art. 242 dello stesso decreto.

La procedura sopra indicata risulta essere in corso di istruttoria, infatti:

- è stato approvato in data 01/08/2011 il piano di caratterizzazione dell'area presentato dalla Ditta;
- è stata approvata in data 12/10/2012 l'analisi di rischio presentata dalla Ditta. All'interno di tale elaborato, essendo stato individuato un rischio sanitario per il suolo e falda ed ambientale per la sola falda, è ricompresa la presentazione entro i termini di legge del progetto operativo di bonifica.

Alla luce di quanto sopra esposto si può concludere che per l'area oggetto di intervento è stata avviato un procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs n.152/2006, che oggi tale procedimento risulta essere ancora in istruttoria.

Si ritiene pertanto di poter esprimere un parere favorevole all'approvazione del Piano Particolareggiato in oggetto vincolando il rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione alle conclusioni del procedimento di bonifica avviato e sopra indicato e all'adempimento, a propria cura e spese, da parte del richiedente di tutti gli obblighi previsti dalla normativa vigente e di tutte le prescrizioni derivanti da tale procedimento.

Se da tale procedimento di bonifica dovessero emergere delle limitazioni d'uso per l'area in oggetto l'attuazione del piano particolareggiato dovrà necessariamente tenerne conto.

In ogni caso, in fase di realizzazione delle opere previste nel Piano Particolareggiato si dovrà in ogni caso verificare l'esistenza di eventuali fonti di potenziale contaminazione, oltre a quelle già individuate, secondo quanto previsto dalle norme della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.. Per 'situazioni indicative di contaminazione del sito' si intende la presenza di serbatoi, serbatoi interrati, vasche, zone di stoccaggio, pregresse demolizioni con produzione di materiale contenente amianto lasciato in loco, maceri colmati da materiali di dubbia provenienza o qualsiasi altra situazione sintomatica di pregresse attività produttive, su tutta la superficie interessata dal Piano. Ove risulti, l'esistenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dal D.Lgs. n.152/06, il sito interessato dovrà essere sottoposto alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure operative di cui all'art. 242 e ss. del D.Lgs. n.152/06. In tal caso, i soggetti attuatori, non appena rilevata la presenza di una potenziale fonte di contaminazione o il superamento o il pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), dovranno darne comunicazione secondo quanto previsto dagli artt. 242 e 245 del Decreto sopra citato, assumendosi integralmente l'iniziativa degli interventi necessari.

Qualora si accerti l'assenza di qualsiasi fonte di potenziale contaminazione, si dovrà presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver rilevato situazioni indicative di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i..

Si richiede di inserire espressamente la presente prescrizione nel testo del Provvedimento (Convenzione e/o Concessione di Urbanizzazione).

In sede di richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere presentato un piano quotato dello stato di progetto e non dovranno in alcun modo essere modificate le linee di sgrondo delle aree limitrofe.

L'eventuale sistemazione plano-altimetrica dell'area oggetto di intervento con movimentazione di terreno dovrà essere effettuata senza alterazione delle linee di sgrondo delle acque meteoriche delle aree limitrofe al fine di evitare ristagni di acque o allagamenti.

La movimentazione delle terre e rocce da scavo, dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni del D.M. n. 161/2012.

La realizzazione dei piani interrati dovrà prevedere ogni accorgimento atto ad impedire la risalita capillare dell'acqua di falda e ogni misura per l'impermeabilizzazione di tali piani.

Legge 447/95 e Legge Regionale n. 15/01

Nella relazione relativa alla valutazione previsionale di clima acustico presentata ai sensi dell'art. 8, comma 3 lett.e) della legge n. 447/95 viene indicato che l'area oggetto di intervento è classificata dalla zonizzazione acustica approvata dal Comune di Ferrara in classe IV (quarta) ai sensi del DPCM 14/11/1997. Dai rilievi fonometrici effettuati nell'area oggetto di intervento in prossimità ai prossimi ricettori, sia nel periodo di riferimento diurno che notturno, dal tecnico competente in acustica, si evidenzia un sostanziale rispetto dei limiti di rumore previsti dalla normativa vigente. Viene inoltre affermato che il nuovo insediamento urbanistico non apporterà modifiche significative al clima acustico rilevato in zona, mantenendo limiti di qualità in linea a quelli già attualmente presenti nell'area.

In fase di progetto esecutivo degli edifici dovranno essere rispettate le disposizioni previste dal D.P.C.M. del 5 dicembre 1997 "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici", Allegato A;

I lavori edili che verranno realizzati nell'area sono soggetti comunque alla normativa sull'inquinamento acustico in quanto classificati dalla stessa come attività rumorose temporanee. Valgono perciò le norme previste dalla L. n. 447/95 nonché quelle previste dalla L.R. n. 15/01. Il futuro cantiere pertanto dovrà essere autorizzato nel rispetto dell' art. 11 della predetta Legge Regionale.

Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n.152, Parte III, Titolo IV

Dall'analisi della documentazione prodotta (tavola ALL I 6.1 " Schemi preliminari delle reti tecnologiche: reti fognarie") si evince che le fognature di progetto saranno a sistema separato per acque meteoriche e nere di tipo domestico.

Il recapito delle due reti, come risulta dalla Tavola ALL I 6.1, è unico ed è la fognatura pubblica di Viale Volano, pertanto si esprime parere favorevole allo schema della rete di scarico presentata e si rimanda, per le prescrizioni per la realizzazione di tali reti, al parere dell'Ente Gestore del servizio Idrico Integrato.

Per quanto riguarda le acque meteoriche derivanti dalle coperture degli edifici si ribadisce di adottare una soluzione progettuale tesa a realizzare un sistema di stoccaggio delle acque stesse da utilizzare a scopi irrigui o come ricarica dei w.c. al fine del risparmio di acqua potabile così come consigliato dalla Regione Emilia Romagna nel Piano Regionale di Tutela delle Acque.

La gestione delle acque meteoriche all'interno del sito dovrà essere effettuata evitando qualsiasi problema di allagamento delle aree limitrofe al sito stesso.

Legge Regionale n. 30/00

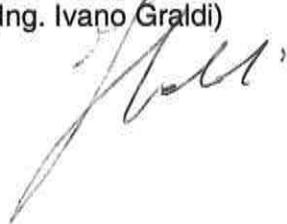
Dovranno essere comunque rispettati i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità del DPCM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione dei valori e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz".

Legge Regionale n. 9/99 e 35/00

Dalla documentazione presentata non si segnala nulla di significativo.

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Il Dirigente del Servizio Ambiente
(Ing. Ivano Graldi)





DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA

Unità Operativa Igiene Pubblica
Modulo Organizzativo Igiene degli Ambienti Confinati

Il Direttore S. Dr. Ugo Romagnoli
GC/ff

Ferrara,

03 GEN 2013

Prot. AUSL Ferrara entrata n. 44816 del 21/6/11
Prot. AUSL Ferrara entrata n. 76476 del 10/12/12
Prot. AUSL Ferrara entrata n. 76828 del 11/12/12
AUSL Prot. Gen. uscita n. del

R. il 28/12/2012

Prot. n. 447

AI COMUNE DI FERRARA

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Pianificazione e Progettazione

U.O. Piani Urbanistici Attuativi-Progettazione e Gestione

e p. c. all' ARPA

Servizio Sistemi Ambientali

Oggetto: Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, relativo ad area sita in Ferrara, Viale Volano 69 compreso in area classificata dal PRG vigente sottozona A4.18, presentata dalla Sig.ra Marina Sgarbi, legale rappresentante della **Soc. Immobiliare Adele S.r.l.**. Espressione di parere. P.G. 51613 del 15/6/2011 - P.R. 2359 del 16/6/2011.

In riferimento alla Conferenza dei Servizi definitiva convocata per il 7/1/2013, relativa al piano particolareggiato in oggetto,

preso atto di quanto emerso nella Conferenza dei Servizi preliminare del 1/7/2011,

presa visione della documentazione inerente la pratica sopra identificata, contenuta nel CD pervenuto a questo Dipartimento il 11/12/2012,

si esprime, sotto l'aspetto igienico-sanitario e fatte salve le determinazioni di ARPA in materia ambientale, **parere favorevole**, purchè le valutazioni del piano di caratterizzazione e delle successive analisi di rischio siano coerenti con il piano particolareggiato e le relative destinazioni d'uso previste dallo strumento urbanistico stesso.

Il Tecnico della Prevenzione

(Geom. Franco Ferraresi)

Il Responsabile del Settore
Sanità Ambientale

(Dott. Giuseppe Fersini)

Il Responsabile dell' U.O.
Igiene Pubblica

(Dott. Giuseppe Cosenza)



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

REGISTRATO



**Settore Opere Pubbliche Mobilità
Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico
U.O. Mobilità
Ufficio Urbanizzazione**

Prot. Gen.: 51613/2011

Prot. Corr.:

OS
N.P. 94 DEL 11-01-13

Ferrara, 18 dicembre 2012

**Al Settore Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione e Progettazione
U.O. Piani Urbanistici Attuativi
alla c.a. arch. B. Bonora
SEDE**

Oggetto: riferimento relativo alla convocazione per la Conferenza di Servizi Definitiva indetta per il 07/Gennaio/2013 inerente il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in area Sottozona A 4,18 in Viale Volano N° 69 - Ferrara - presentata dalla Ditta Immobiliare ADELE S.r.l.

Relativamente all'istanza in oggetto, preso atto della nuova soluzione progettuale proposta, si evidenzia quanto segue :

- preso atto che risultano essere state recepite le prescrizioni precedentemente imposte dal Servizio scrivente con mail del 06/Luglio/2011, indicate ai punti 1), 3), 4), 5), 6);
- considerato che, la prescrizione di allargare a 2,50 m la sezione dei tratti della ciclo/pedonale al fine di raccordare tra loro il percorso in progetto e quello già esistente nel Sottomura Estense, non risulta fattibile per effettive carenze di spazi;

- considerato che istituire la linea di arresto del “Dare Precedenza” per i veicoli in uscita dall’autorimessa interrata al limite della Ciclabile esistente parallela alla carreggiata di Viale Volano, costringerebbe gli automezzi stessi a sostare nella zona di ingresso al controviale, creando ostacolo ai veicoli in entrata dalla carreggiata principale di Viale Volano ed un pericoloso intralcio alla pubblica viabilità;

il Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico ritiene di poter esprimere parere favorevole al progetto alle sotto riportate condizioni :

- 1) la linea di arresto per i veicoli in uscita dall’autorimessa interrata privata dovrà essere istituita più arretrata tanto da dare precedenza e consentire l’ingresso ai mezzi in svolta dalla carreggiata principale di Viale Volano – la suddetta linea di arresto dovrà essere limitata ai soli 2,50 m della corsia di uscita;
- 2) la suddetta linea di arresto dovrà essere integrata con apposita segnaletica verticale “Dare Precedenza” Fig. 36 Art. 106 e dal cartello di “Direzione Obbligatoria a Destra” – Fig. 80/C Art. 122 del Regolamento di Esecuzione del C.d.S. vigente per incanalare correttamente i mezzi in uscita dal garage interrato nel controviale a Senso Unico;
- 3) dovrà essere evidenziato il “Senso Vietato” in uscita dallo sbocco più a Est del controviale in progetto con segnaletica verticale Fig. 47 Art. 116 del Regolamento di Esecuzione del C.d.S. vigente;
- 4) per i veicoli in transito sulla carreggiata principale di Viale Volano, in entrambi i sensi di marcia, dovrà essere evidenziato il “Senso Vietato” di ingresso dallo sbocco più a Ovest del controviale con cartello Fig. 47 Art. 116 e con “Direzione Obbligatoria Diritto” Fig. 80/A Art. 122 del Regolamento di Esecuzione del C.d.S. vigente;
- 5) dovrà essere delimitata la corsia carrabile del controviale con apposita segnaletica orizzontale costituita da linea bianca tratteggiata;
- 6) la rampa dell’autorimessa interrata e lo spazio frontistante nel controviale di progetto dovrà essere istituito il “Senso Unico” di marcia con direzione Est/Ovest – Fig. 348 Art. 135 del Regolamento di Esecuzione del C.d.S. vigente;
- 7) all’inizio del cordolo di separazione tra il futuro controviale e la ciclo/pedonale dovrà essere posto il “Delineatore Speciale di Ostacolo” – Fig. 472 Art. 135 sormontato dal cartello Fig. 82/B “Passaggio Obbligatorio a Destra” del Regolamento di Esecuzione del C.d.S. vigente.

(Vedere correzioni apportate in rosso dal Servizio scrivente sulla Tavola 107/1 “Segnaletica Stradale e RSU” in data 18/Dicembre/2013).

**L’Istruttore Direttivo Tecnico
(Geom. Olga Spisani)**



**Il Dirigente del Servizio
Infrastrutture Mobilità e Traffico
(Ing. Enrico Pocaterra)**





COMUNE DI FERRARA



Città Patrimonio dell'Umanità

**Settore Opere Pubbliche e Mobilità
Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico**

Unità Operativa Interventi Ordinari

UFFICIO PUBBLICA ILLUMINAZIONE

GF

file:

Parere

PG. 51613 del 15/06/2011

N.P.: 89 DEL 10-01-13

Ferrara, 07 Gennaio 2013

REGISTRATO

All'Ufficio Piani Urbanistici Attuativi – Sede Municipale
(c.att. Arch. Barbara Bonora)

Solo per Fax

p.c. GAE AULENTI ARCHITETTI ASSOCIATI - P.zza San Marco, 4 - 20121 Milano

Oggetto:

U_214 – Istanza di approvazione Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo ad area sita in Ferrara, Viale Volano n.69, compreso in area classificata dal PRG sottozona A4.18, presentata dalla sig.ra Marina Sgarbi, legale rappresentante della soc. Immobiliare Adele S.rl., con sede in Ferrara, Viale Volano, 69 (Foglio 162 mappale 22) – PG 51613 del 15/06/2011.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

CONFERENZA DEFINITIVA DEL 07 GENNAIO 2013

Facendo seguito all'esame della documentazione ricevuta in formato CD rom del 28-11-2012 (Tav. I01/1) questo Ufficio Illuminazione Pubblica esprime:

PARERE FAVOREVOLE

al Piano particolareggiato in oggetto, con le seguenti indicazioni in merito al futuro sviluppo progettuale:

1. Tutta la documentazione dovrà essere redatta in base al disciplinare tecnico Ver. 1.2 Febbraio 2012, reperibile sul sito del Comune di Ferrara al seguente link:

<http://www.comune.fe.it/illuminazionepubblica>

2. I nuovi impianti dovranno rispettare i requisiti previsti dalla LR 19/03, dalla direttiva di applicazione D.G.R. 2263/2005 come modificata dalla DDGA n. 1431 del 16 febbraio 2010 e dalle norme UNI.

PUA - 0532 419.484

GAE 02 874.125

Comune di Ferrara
Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico
Via Marconi, 39 - 44122 Ferrara
Call Center: 0532 - 41.88.78 + 41.88.79 - fax: 0532 - 41.88.80
Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 00297110389

3. I livelli di luminanza ed illuminamento dovranno fare riferimento alla classificazione delle strade secondo UNI 11248 e UNI EN 13201-2, con categoria illuminotecnica di progetto:

Zona	Tipo	Destinazione	Categoria Illuminotecnica di Progetto
Percorsi Ciclopedonali			S3

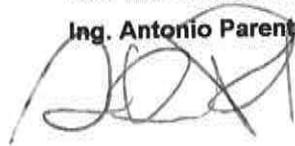
4. Il nuovo impianto di illuminazione del percorso ciclopedonale su area pubblica da cedere, dovrà essere alimentato dall'impianto esistente del percorso sottomura ed esteso sino allo stesso.

Si anticipa via Fax.
Distinti saluti.

Il Tecnico Verificatore
Per. Ind. Gianluca Fantinuoli



Il Responsabile
U.O. Interventi Ordinari
Ing. Antonio Parenti



Info pratiche di Urbanizzazione:
Ufficio Illuminazione Pubblica - (Lun. Mar. Gio. Ven. ore 8:30 - 12:30) Tel. 0532 41.88.60 - Fax 0532 41.88.80



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

**Settore Opere Pubbliche e Mobilità
Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico**

Unità Operativa Interventi Ordinari

UFFICIO VERDE / m.m.



REGISTRATO

FERRARA, 28 dicembre 2012

P.G.

N.P.: 64 DEL 08-01-13

- Al Settore Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione
U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e
Gestione
Piazza del Municipio, 21
44121 Ferrara

OGGETTO: *Espressione parere di competenza relativo al piano particolareggiato di iniziativa privata in area classificata dal PRG sottozona A4.18, Viale Volano 69 – presentato dalla Sig.ra Marina Sgarbi, legale rappresentante della soc. Immobiliare Adele S.r.l. (Ex Officine Lux) - Istanza PG 51613 del 15/06/2011 PR 2359 del 15/06/2011 - Conferenza dei servizi definitiva del 07.01.2013 .*

Con riferimento al piano in oggetto, visionato il CD datato 28/11/2012, tenuto conto di quanto in precedenza espresso dall'ufficio scrivente, considerato quanto richiesto dalla Soprintendenza per i beni Architettonici e Paesaggistici ovvero "la piantumazione delle alberature dovrà garantire la visuale del bene in oggetto", tenuto conto anche della vegetazione presente all'interno del vallo posto tra l'area oggetto di intervento e le mura, si ritiene necessaria la messa a dimora di alcuni alberi (7/8 alberi) e cespugli /arbusti (almeno 12/15) oltre a piante tappezzanti, nell'area pianeggiante e di arbusti/cespugli e/o alcuni alberelli o alberi a piccola crescita o a portamento colonnare (data la prescrizione della Soprintendenza sarà opportuno rivedere la qualità delle essenze arboree da mettere a dimora nella scarpata fermo restando che nel lato nord potrà essere messo anche un albero anche a grande crescita, preferibilmente a sviluppo colonnare, come *Quercus robur* "Fastigiata" e mettere a dimora soprattutto essenze

arboree e arbustive a foglia caduca) nella scarpata, che potrebbe realizzarsi come sotto riportato):

- area pianeggiante nel lato nord nord-ovest corrispondente ad una superficie di circa 300mq si potranno mettere a dimora essenze a forma colonnare e spoglianti come *Quercus robur* "Fastigiata" nel numero di 3/5 e un adeguato numero di piccoli arbusti e di essenze tappezzanti

- area pianeggiante lato sud est: in questo caso si potranno mettere a dimora alcuni alberi di dimensioni e/o portamento adeguati come *Cupressus sempervirens* "Columnaris" (ad esempio 3 esemplari), alcuni piccoli arbusti e piante tappezzanti a confine col percorso ciclo pedonale; in questo caso la superficie interessata è molto più ristretta rispetto alla precedente ("triangolo virtuale" di circa 50/60 mq) in modo da creare una fascia verde ornamentale a confine col percorso pedonale/ciclabile..

Occorrerà inoltre prevedere un adeguato numero di panchine e cestini portarifiuti nonché prevedere staccionate di delimitazione e protezione.

Occorrerà che le aree a verde vengano realizzate a regola d'arte, con criteri che ne permettano la fruibilità ed una facile manutenzione, prevedendo le giuste pendenze e vie di accesso per i mezzi adibiti alla manutenzione del verde (radiprato, piccoli trattori, piccoli cestelli, ecc.); si consiglia inoltre la realizzazione di impianti di irrigazione adeguati per favorire l'attecchimento delle essenze ornamentali.

Gli alberi da mettere a dimora dovranno essere rispondenti alle allegate prescrizioni tecniche. Restando a disposizione si porgono distinti saluti.

x Il Dirigente del Servizio Infrastrutture Mobilità Traffico
Ing. Enrico Pocaterra
Il Capo Settore Opere Pubbliche e Mobilità
Ing. Luca Capozzi



Allegati: prescrizioni tecniche per impianto alberi in parchi e giardini.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

SETTORE OPERE PUBBLICHE E MOBILITA'

Servizio Infrastrutture

Ufficio Verde

Via Marconi, 39 - 44100 Ferrara - tel.0532/ 418861-418863 - fax 0532 418880

PRESCRIZIONI TECNICHE PER IMPIANTO ALBERI IN PARCHI E GIARDINI

Gli alberi utilizzati per l'impianto in aree pubbliche, salvo diverse prescrizioni, dovranno avere le caratteristiche sotto riportate

1) Le piante dovranno essere esenti da residui di fitofarmaci, attacchi di insetti, malattie crittogamiche, virus, altri patogeni, deformazioni e alterazioni di qualsiasi natura che possano compromettere il regolare sviluppo vegetativo e il portamento tipico della specie. Le piante dovranno inoltre essere prive degli esiti di attacchi patogeni pregressi.

Per quanto riguarda le avversità delle piante, devono essere osservate le disposizioni previste dal D.M. 11.7.80 "norme fitosanitarie relative all'importazione, esportazione e transito dei vegetali e prodotti vegetali" e successive integrazioni e modifiche e tutte le altre norme vigenti.

Gli alberi dovranno presentare portamento e caratteristiche tipiche della specie e della varietà al momento della loro messa a dimora e dovranno essere stati specificamente allevati per il tipo di impiego previsto.

In ogni caso dovrà trattarsi di alberi "interi", provvisti di asse principale dominante che ne governi tutta la struttura rameale, ovvero con gemma apicale sana e vitale e quindi assenza di doppie cime o rami codominanti.

Il fusto e le branche dovranno essere esenti da deformazioni, ferite, grosse cicatrici conseguenti ad urti, grandine, scortecciamenti, legature e ustioni da sole, monconi di rami tagliati male, danni meccanici in genere.

La chioma dovrà essere ben ramificata, uniforme ed equilibrata per simmetria e distribuzione delle branche principali e secondarie all'interno della stessa.

L'apparato radicale dovrà presentarsi ben accestito, ricco di piccole ramificazioni e di radici capillari fresche e sane e privo di tagli di diametro maggiore di 2 centimetri.

Gli alberi potranno essere forniti in contenitore o in zolla.

2) le dimensioni previste dovranno essere NON INFERIORI a:

- cm. 14-16 di circonferenza per gli alberi di III grandezza, a cm. 16-18 di circonferenza per gli alberi di II grandezza, a cm. 18-20 di circonferenza per gli alberi di I grandezza, misurate a 1,00 m da terra;

oppure per alberi a forma colonnare e/o fastigiata

- altezza di m. 2,00-2,50 per gli alberi di III grandezza, altezza di m. 2,50-3,00 per gli alberi di II grandezza, altezza di m. 3,00-3,50 per gli alberi di I grandezza .



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

AREA DEL TERRITORIO E DELLO SVILUPPO ECONOMICO
SETTORE OPERE PUBBLICHE E MOBILITA'
UNITA' ORGANIZZATIVA SICUREZZA SUL LAVORO e PROTEZIONE CIVILE

File: ppVolano-AdeteImmobiliare.doc



Ferrara 11/12/2012

Al Servizio Pianificazione Territoriale - Progettazione
U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione

- S E D E -

OGGETTO: piano particolareggiato di iniziativa privata relativo ad area sita in Ferrara, v.le Volano 69 compreso in area classificata dal PRG sottozona A4.18, presentato dalla Sig.ra Marina Sgarbi legale rappresentante della società immobiliare Adel S.r.l. con sede a Ferrara in v.le Volano, 69 (Foglio 162, mappale 22).

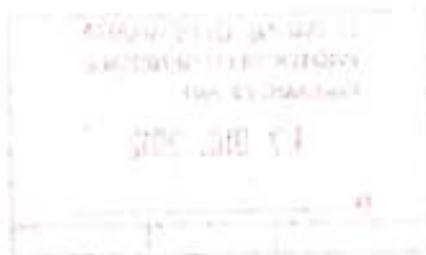
Ai fini della definizione del parere relativo a quanto in oggetto;

Visto l'Art. A-3 "Pianificazione degli interventi per la sicurezza del territorio" della L.R. 24/03/2000, n. 20;

Visto il Piano Comunale di Protezione Civile approvato con provvedimento dalla Giunta Comunale del 17/04/2012 PG 27123/verbale n. 15;

Premesso che lo scrivente ufficio non è competente ad accertare la compatibilità degli interventi programmati con la sicurezza idraulica del territorio in quanto non possiede le necessarie competenze e che il seguente parere è quindi relativo esclusivamente alla conformità dello strumento urbanistico in oggetto ai piani e programmi della protezione civile;

Preso visione del CD rom datato 28/11/12 contenente la documentazione relativa allo strumento urbanistico di cui trattasi;



Considerato

che l'area in oggetto non coincide nemmeno in parte con aree di ammassamento e/o di strutture di prima accoglienza così come individuate dal Piano Comunale di Protezione Civile;

che l'area in oggetto non è ubicata in prossimità di aree a potenziale rischio industriale ai sensi del D.Lgs. 334/99 e sue successive modifiche ed integrazioni;

che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Tavola di sintesi 1/02.04 "Allagabilità da fiumi - Scenario A (alta gravità) elaborata nell'ambito delle Analisi Geologiche per il P.S.C. del Comune di Ferrara, viene classificata in parte con grado di pericolosità compreso tra 5 e 10 e in parte con grado di pericolosità compreso 20 e 25 in un range tra 0 e 40 e quindi a media-bassa pericolosità;

che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Tavola 1/02 .11 "Allagabilità da canali - gradi di pericolosità" elaborata nell'ambito delle Analisi Geologiche per il P.S.C. del Comune di Ferrara, viene classificata con grado di pericolosità compreso in parte in classe I in un range tra I e V e quindi a bassa pericolosità;

che l'area in oggetto è ubicata sopra un paleoalveo;

non si rilevano incompatibilità con il Piano Comunale di Protezione Civile

fermo restando che, poiché l'area in oggetto è ubicata sopra un paleoalveo, dovranno essere rispettate, tra le altre, le Norme Tecniche di Attuazione del P.S.C. riferite ai vincoli idraulici ed idrogeologici - Art. 26.1 - comma 5 - Paleoalvei.

Distinti saluti.

Il Responsabile dell'Unità Organizzativa
Sicurezza sul Lavoro e Protezione Civile
(Arch. Roberto Fantinati)

Il Responsabile della Protezione Civile
(Ing. Luca Capozzi)



HERA S.p.A.
Struttura operativa territoriale di Ferrara
Via Cesare Diana 40 44124 Cassana FE
tel. 0532.780.111 fax 0532.780.200
www.gruppohera.it

Spett.le
Comune di Ferrara
Servizio Pianificazione Territoriale
Progettazione
Piazza Municipale, 21
44121 Ferrara

Ferrara, - 7 GEN. 2013

Prot. 1278

Area Reti - Servizio Progettazione e D.L.
Referente: Paolo Bianchetti
Tel. 0532 780538 Fax. 0532 780400
E-mail: paolo.bianchetti@gruppohera.it

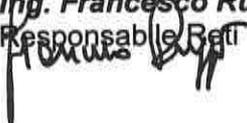
Oggetto: Piano Particolareggiato di Iniziativa privata a Ferrara Viale Volano 69
Ditta: Immobiliare Adele S.r.l.
conferenza definitiva dei servizi del 07/01/2013

In riferimento alla conferenza dei servizi in oggetto si esprime parere favorevole alle soluzioni indicate negli elaborati di progetto, trasmessi mediante cd-rom datato 28/11/2012, per quanto concerne gli allacciamenti alle reti in gestione alla scrivente.

In particolare si conferma che non sono necessari estendimenti delle reti idrica e fognaria essendo le condotte esistenti in grado di servire gli stabili in progetto mediante normali allacciamenti di utenza.

Per quanto riguarda invece l'estendimento della rete del teleriscaldamento, come riportato nella tav. I.05/1, si rimanda alla progettazione esecutiva dell'intervento la definizione dei particolari costruttivi e delle modalità di posa dell'infrastruttura in argomento.

Distinti saluti.

Ing. Francesco Ruggeri
Responsabile Reti




CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA

Sede legale e recapito postale:
44121 Ferrara Via Borgo dei Leoni, 28 - C.F. 93076450381
www.bonificaferrara.it - e-mail info@bonificaferrara.it

aderente all' Associazione Nazionale Bonifiche, Irrigazioni e Miglioramenti Fondiari



Prot. 20178

**AREA SERVIZI GENERALI
SETTORE TECNICO CONCESSIONI**
Via Mentana, 7 - 44121 Ferrara - Tel. 0532/218111

Ferrara, li 26 OTT. 2011

CSTC/mb

REGISTRATO

Oggetto: Conferenza di Servizi per il Piano Particolareggiato di iniziativa Privata relativo ad un'area in Ferrara - Viale Volano, 69 in area classificata dal PRG sottozona A 4.18, presentato dalla Sig.ra Marina Sgarbi, legale rappresentante della soc. Immobiliare Adele S.r.l., con sede in Ferrara, Viale Volano 69 - PG. 51613 del 15/6/2011 - P.R. 2359 del 16/6/2011



Spett.le
COMUNE DI FERRARA
Settore Pianificazione Territoriale -
Ufficio Piani Urbanistici Attuativi
Piazza del Municipio n° 2
44121 FERRARA

In riferimento all'argomento in oggetto, esaminata la documentazione progettuale pervenuta in data 21/06/2011, prot. n. 12660 e sulla base dei chiarimenti ricevuti in sede di conferenza di servizi del 01/07/2011, lo scrivente Consorzio esprime parere favorevole, per quanto di competenza e salvo diritti di terzi, all'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata presentato dalla Società, in quanto l'area dell'attività in esame, identificata al foglio n. 162, mappale n. 22 del Comune di Ferrara risulta servita da una rete di raccolta delle acque meteoriche in gestione ad Hera Spa e non comporterà quindi aggravio alle linee demaniali in gestione al Consorzio.

Distinti saluti.

IL PRESIDENTE
(Dr. Franco Dalle Vacche)



Distribuzione

GRUPPO ENEL - DIVISIONE INFRASTRUTTURE E RETI
MACRO AREA TERRITORIALE NORD EST
ZONA DI FERRARA

40121 Bologna, Casella Postale 1752 - succ. 1
F +39 0516345953
enel Distribuzione@pec.enel.it

Ferrara

DIS/MAT/NE/DTR-ERM/ZO/ZOFE/UO1

COMUNE DI FERRARA PROTOCOLLO GENERALE Cod. AMC, PE, A01		
18 DIC. 2012		
N.	93623

pee

Spett.le
COMUNE FERRARA - SETTORE
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE -
Piazza Municipale, 21
44121 FERRARA FE
Pec: comune.ferrara@cert.comune.fe.it

Spett.le
COMUNE FERRARA - SETTORE
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE -
Piazza Municipale, 21
44121 FERRARA FE
Email b.bonora@comune.fe.it

Prioritaria
Spett.le
Ing. MASCELLANI FRANCESCO
P.tta Combattenti, 6
44121 FERRARA FE

REGISTRATO

ENEL-DIS-18/12/2012-2206202

Oggetto: Parere Progetto Definitivo relativo al Piano Particolareggiato di Lottizzazione con destinazione Residenziale sita in Viale Volano n° 69 area ex "Officina Metallurgica Lux s.r.l." di proprietà della Società Immobiliare Adele s.r.l. - Località Ferrara -

In risposta alla convocazione conferenza di servizi definitiva convocata per il giorno 07/01/13 di cui l'oggetto ricevuta il 11/12/2012, avendo preso atto dei contenuti degli elaborati progettuali contenuti nella Tavola I.04/1 inserita nel CD consegnato il 28/11/12, con la presente si esprime parere favorevole al progetto

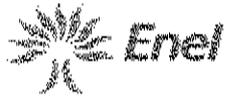
Si rimanda nella fase di stesura del progetto esecutivo una condivisione del progetto elettrico attraverso un incontro dedicato con il progettista al fine di sistemare le criticità già evidenziate tramite mail il 13/12/12

Tra cui :

- l'installazione di una cabina di trasformazione, MT/BT da posizionarsi in prossimità della lottizzazione,
- La formalizzazione della richiesta di demolizione della cabina denominata "METALL LUX n° 83369



1/2



Distribuzione

- Le predisposizioni del manufatto cabina e delle canalizzazioni per linee interrata a 15000/ 400 volt nell'ambito dell'area e le dislocazione dei vani contatori

Per eventuali chiarimenti prego rivolgersi a Passerini Roberto n° telefonico 3299535756 (e-mail roberto.passerini@enel.com)

Distinti saluti

Antongiulio De Lazzari
IL RESPONSABILE

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005. La riproduzione dello stesso su supporto analogico è effettuata da Enel Servizi e costituisce una copia integra e fedele dell'originale informatico, disponibile a richiesta presso l'Unità emittente.



Ministero per i Beni e le Attività Culturali *RACCOMANDATA AR.*

Bologna 24/10/2012
 COMUNE DI FERRARA
 29 OTT 2012
 Alla Immobiliare Adele S.r.l.
 Viale Volano n.69 - 44123 FERRARA

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI
 E PAESAGGISTICI DELL'EMILIA ROMAGNA *RACCOMANDATA AR.*
 Strada Maggiore 80 - 40125 BOLOGNA
 Tel. 0514298211 - Fax 0514298277
 E-mail: dr-ero@beniculturali.it
 PEC: mbac-dr-ero@mailcert.beniculturali.it

COMUNE DI FERRARA
 PROTOCOLLO GENERALE
 Cod. PMC.FE.A01.
 29 OTT 2012
 N. 79663

Al Comune di Ferrara
 Settore Pianificazione Territoriale
 Piazza del Municipio - 44100 FERRARA
 Alla Soprintendenza per i Beni
 Architettonici e Paesaggistici per le
 Province di Ravenna, Ferrara,
 Forlì-Cesena e Rimini
 via S. Vitale 17 - 48121 RAVENNA

Class. 34.07.07/32.81

Prot. n. 15968 Allegati n. vari

Risposta al foglio n. del

OGGETTO: FERRARA - Area di rispetto della Mura Estensi (ex Officine Stella - Metallurgica Lux).

Decreto D.R. del 22/08/2012 emesso ai sensi degli artt. 45-46 del D. Lgs. 42/2004.

Notifica della rettifica del provvedimento di prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 47 c.1 del Decreto Legislativo 42/2004.

Si trasmette alla proprietà a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ai fini della notifica formale prevista dall'art. 47, comma 1, del D.Lgs. 42/2004, una copia del provvedimento di prescrizioni di tutela indiretta, relativo all'immobile indicato in oggetto ed emesso da questa Direzione Regionale ai sensi degli artt. 45-46 del medesimo Codice dei beni culturali e del paesaggio, con il quale viene rettificato il Decreto Ministeriale del 05/09/1952.

La presente comunicazione, con il decreto allegato, viene notificata anche al Comune di ubicazione dell'immobile in oggetto affinché questi aggiorni, per quanto di competenza, l'elenco degli immobili soggetti al citato D.Lgs. 42/2004 nel territorio di pertinenza.

Copia del decreto in oggetto viene inviata alla Soprintendenza in indirizzo che ha curato l'istruttoria del provvedimento per l'aggiornamento dell'elenco dei beni immobili, situati nel territorio di competenza, soggetti allo stesso D.Lgs. 42/2004.

IL DIRETTORE REGIONALE
 Arch. Carla Di Francesco



Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

Il Direttore Regionale

VISTO il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 come modificato con il Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3;

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e successive modificazioni;

VISTO il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio, come modificato con il Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156 ed il Decreto Legislativo 26 marzo 2008, n.62;

VISTO il Decreto Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233 con il quale è stato emanato il Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, come modificato con il Decreto Presidente della Repubblica 2 luglio 2009, n. 91;

VISTO il Decreto Ministeriale del 05/09/1952 con il quale, al fine di evitare che venisse danneggiata la prospettiva e venissero alterate le condizioni di ambiente e di decoro dell'immobile denominato *Spatto delle Mura Estensi*, soggetto alle disposizioni di cui alla legge del 01/06/1939 n.1089, venivano dettate particolari prescrizioni nei confronti degli immobili segnati in catasto del Comune di Ferrara al foglio n. 162, particella n. 22;

VISTA la lettera del 18/05/2011 con la quale il Legale Rappresentante della Immobiliare Adele Srl, società proprietaria dell'immobile identificato al catasto del Comune di Ferrara al foglio n. 162, particella n. 22, ha presentato richiesta di rettifica del Decreto Ministeriale del 05/09/1952 sopra citato, mediante la modifica delle prescrizioni di tutela indiretta, ai fine di sostituire i fabbricati esistenti con nuovi edifici di qualità e di consentire la visibilità delle Mura Estensi;

VISTA la nota prot.n.17961 del 13/10/2011 con la quale la competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio ha espresso le proprie valutazioni in merito alla richiesta sopra citata ritenendola ammissibile ed ha proposto a questa Direzione Regionale le modifiche delle prescrizioni di tutela indiretta, ai fini dell'emanazione del provvedimento di rettifica del Decreto Ministeriale sopra citato;

VISTA la nota prot.n.13302 del 18/10/2011 con la quale questa Direzione Regionale ha comunicato alla sopra citata Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di restare in attesa della comunicazione di avvio del procedimento di rettifica del Decreto Ministeriale sopra citato;

VISTA la nota prot.n.21913 del 15/12/2011 con la quale la competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio ha comunicato, ai sensi degli artt. 45-46 del sopra citato Decreto Legislativo 42/2004, l'avvio del procedimento di rettifica del Decreto Ministeriale del 05/09/1952 mediante la modifica delle prescrizioni di tutela indiretta, indicate in sette punti;

VISTA la lettera raccomandata del 18/01/2012 con la quale, a seguito di tale comunicazione, il Legale Rappresentante della Immobiliare Adele Srl, ha presentato osservazioni, ritenendo che la prescrizione prevista al terzo punto determinasse l'impossibilità di realizzare i giardini pensili, così come da progetto presentato;



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

VISTA la nota prot.n. 2447 del 16/02/2011 con la quale la sopra citata Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio ha trasmesso alla Direzione Regionale competente le proprie motivate valutazioni relative alle osservazioni sopra indicate, ritenendo preferibile la prescrizione già formulata al terzo punto nella nota sopra citata del 15/12/2011 e rinviando tuttavia la valutazione finale in merito al Comitato Regionale di Coordinamento;

PRESO ATTO delle osservazioni presentate dagli interessati al procedimento, osservazioni delle quali hanno tenuto adeguato e pertinente conto la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e la Direzione Regionale competenti;

VISTO il verbale della seduta del 14/03/2012 del Comitato Regionale di Coordinamento, convocato ai sensi dell'art. 19, comma 2, lettera *a* del D.P.R. 233/2007, come modificato dal D.P.R. 91/2009;

RITENUTO che ai fini della salvaguardia dell'integrità del sopra citato complesso architettonico denominato **Mura Estensi** e delle sue condizioni di prospettiva, luce, visibilità, cornice ambientale e decoro è necessario dettare particolari prescrizioni nei confronti degli immobili segnati in catasto al foglio n.162, particella n.22, confinanti con le particelle nn.21, 23, 571, 575, 789, 1211, 2312 segnate allo stesso Foglio n. 162, con viale Volano e con il percorso ciclopedonale come dall'unità planimetria catastale, per i motivi più ampiamente illustrati nella allegata relazione tecnico-scientifica;

VISTO l'art. 45 del sopra citato Decreto Legislativo 42/2004;

D E C R E T A

la rettifica, relativamente alla modifica delle prescrizioni di tutela indiretta, del Decreto Ministeriale del 05/09/1952 con il quale, ai fini della salvaguardia dell'integrità dell'immobile sopra indicato e delle sue condizioni di prospettiva, luce, visibilità, cornice ambientale e decoro, venivano dettate particolari prescrizioni nei confronti degli immobili segnati in catasto del Comune di Ferrara al foglio n.162, particella n.22.

Ai sensi dell'art. 45 del Decreto Legislativo 42/2004 nei confronti degli stessi immobili, richiamati nelle premesse del presente provvedimento, sono dettate le seguenti prescrizioni:

a) I volumi in progetto non dovranno superare i volumi presenti alla data di notifica dell'atto di tutela indiretta, D.M. 05/09/1952, notificato il 23/12/1952.

b) Per le nuove costruzioni dovrà essere prevista una distanza dalle mura che individua una fascia di inedificabilità assoluta non inferiore a mt. 25, calcolata dalla sommità arginale del vallo.

c) Le nuove edificazioni saranno organizzate garantendo la definizione di corpi di fabbrica più alti prospicienti via Volano e decrescenti all'avvicinarsi delle Mura Estensi. Tali corpi di fabbrica, come indicato nello schema di sezione allegato, potranno determinare altezze di sagoma massime di mt. 14 al piano di calpestio verso via Volano, fatti salvi eventuali elementi finalizzati alla sicurezza (come parapetti) e a rendere possibile l'ispezione delle coperture, e di mt. 8 al piano di calpestio verso le Mura Estensi, dove la quota del terreno raggiunge l'altezza di mt.1,80 rispetto alla quota +00 su via Volano.



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

d) Dovranno essere previsti tagli nel tessuto edilizio in progetto, che liberino le visuali prospettiche, la creazione di varchi e di aree di verde pubblico ai fini della fruibilità e di una migliore percezione del monumento delle Mura. Non potranno essere realizzate ampie aree di parcheggi in superficie.

e) Per le nuove costruzioni andranno utilizzati all'esterno materiali, finiture e colorazioni compatibili con le caratteristiche compositive dell'edificio e del contesto.

f) Dalle Mura e nelle visuali prospettiche rivolte alle Mura non dovranno essere visibili elementi tecnologici. Saranno comunque vietate le installazioni di mezzi pubblicitari, antenne e pali per servizi a rete.

g) La piantumazione delle alberature dovrà garantire la visuale del bene oggetto della tutela.

La planimetria catastale, lo schema di sezione e la relazione tecnico-scientifica fanno parte integrante del presente decreto, sul rispetto delle cui prescrizioni e norme, il competente Soprintendente vigilerà, anche mediante il preventivo esame, per la valutazione di compatibilità, dei progetti relativi ai lavori da eseguire sugli immobili citati.

Il presente decreto, che rinnova e sostituisce il pregresso provvedimento citato nelle premesse, sarà notificato, in via amministrativa, ai destinatari individuati nelle apposite relate di notifica e al Comune di Ferrara.

A cura della Soprintendenza per Beni Architettonici e Paesaggistici competente, esso verrà, quindi, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso amministrativo, ai sensi dell'art. 47, comma 3, del D.Lgs. 42/2004; è altresì ammesso ricorso giurisdizionale avanti il T.A.R. competente per territorio, secondo le modalità di cui alla legge n.1034/1971 come modificata con il Decreto Legislativo n.104/2010, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del D.P.R. n. 1199/1971, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Bologna, 22/08/2012

IL DIRETTORE REGIONALE

Arch. Carla Di Francesco





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
PER LE PROVINCE DI RAVENNA . FERRARA . FORLÌ-CESENA . RIMINI
RAVENNA
CENTRO OPERATIVO DI FERRARA

FERRARA - Area di rispetto delle Mura Estensi

Foglio n. 162, particella n. 22

Relazione tecnico-scientifica

Le mura di Ferrara rappresentano uno dei momenti più significativi dell'architettura militare italiana nella storia della fortificazione.

Le mura estensi si sviluppano lungo un perimetro di circa 9 km e si presentano con un'immagine differente a seconda della loro morfologia e dello stato di visibilità in relazione al contesto circostante. In particolare esistono estesi brani di mura che hanno conservato la morfologia originaria e sono perfettamente leggibili per l'intera altezza ed articolazione, mentre in alcune parti del perimetro il monumento si presenta come un manufatto dalle limitate dimensioni ed in alcune zone è stato demolito.

Le mura sono visibili dall'esterno e dall'interno della città.

La morfologia, la consistenza delle mura e lo stato di fatto delle aree attigue al bene, sia per presenza di costruzioni che per condizioni orografiche del terreno, sono fattori che ne determinano fortemente la percezione.

Le condizioni di visibilità, luce decoro e prospettiva sono quindi il risultato della presenza di più elementi o della loro combinazione.

Gli immobili adiacenti alle Mura, all'interno e all'esterno della cinta muraria, intorno agli anni '50 del 1900 sono stati sottoposti a tutela indiretta rispetto al complesso monumentale ed è stato emesso un decreto ministeriale per ogni singolo mappale per un totale di 764 atti.

Tali atti di tutela emessi dal Ministero ai sensi dell'art. 21 della Legge 1089/39, ora art. 45 del D. lgs. 42/2004, dettano due tipi di prescrizioni alternativamente:

a) "obbligo di richiedere l'autorizzazione alla Soprintendenza per nuove costruzioni o modifiche di fabbricati esistenti."

b) "divieto di nuove costruzioni o modifiche di quelle esistenti"

Sono oggetto di tutela con la prescrizione di "divieto di nuove costruzioni o modifiche di quelle esistenti" circa n. 250 immobili.

La impossibilità di modificare lo stato esistente dei fabbricati ha determinato in alcuni casi la permanenza di edifici di scarso pregio architettonico, come manufatti di tipo industriale, capannoni, autorimesse ed altro, oltre a situazioni di scarso decoro, ed ha causato la mancata realizzazione di



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
PER LE PROVINCE DI RAVENNA . FERRARA . FORLÌ-CESENA . RIMINI
RAVENNA
CENTRO OPERATIVO DI FERRARA

interventi migliorativi e di riqualificazione, in cui erano previsti interventi di trasformazione delle volumetrie esistenti.

L'immobile in oggetto è situato in adiacenza al complesso monumentale delle Mura Estensi in una zona in cui le mura risultano integre e interamente leggibili dall'esterno; il vallo esterno è pianeggiante a partire dal piede delle mura e poi presenta un terrapieno che porta il terreno ad una quota più elevata, dove si sviluppa una zona posta allo stesso livello della strada.

La veduta delle mura, risultando queste ad una quota più bassa, è interdetta dalla strada e dalle costruzioni.

Tra la strada e la quota in cui comincia il dislivello, sono presenti costruzioni e manufatti vari.

L'area e i fabbricati sono individuati catastalmente al fg. 162 con mappale 22 e risultano sottoposti alle disposizioni di tutela indiretta dettate con D.M. 5/9/1952, emesso ai sensi dell'art. 21 della Legge 1089/1939, ora art. 45 del D.Lgs. 42/2004, che prescrive il "divieto di nuove costruzioni o modifica di quelle esistenti".

A seguito di attenta valutazione dello stato di fatto, si rileva nell'area individuata in oggetto la presenza di immobili di tipo industriale che, pur antecedenti alla stessa tutela, sono di evidente scarso decoro e in contrasto con i criteri di salvaguardia prospettica delle Mura.

La situazione attuale contrasta inoltre con le previsioni di riqualificazione e con i contenuti delle Linee Guida per le aree limitrofe alle mura, in corso di ultima definizione, in accordo tra Comune di Ferrara, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici e questa Soprintendenza.

Il "divieto di nuove costruzioni o modifica di quelle esistenti" di cui al D.M. richiamato, impedisce di fatto interventi di riqualificazione dell'area in quanto vieta lavori di ristrutturazione, demolizione e nuova costruzione.

Si ritiene al contrario possibile la demolizione dei fabbricati esistenti e la loro sostituzione con edifici residenziali più coerenti con la salvaguardia della luce e prospettiva delle Mura, in linea, inoltre, con le previsioni degli strumenti urbanistici di riconversione degli usi industriali a residenziali, assunti come elementi riqualificanti.

Il piano regolatore comunale prevede infatti la ristrutturazione urbanistica attraverso un piano unitario con eliminazione dell'uso industriale a favore di destinazioni d'uso residenziale, direzionale, terziaria e commerciale.

Appare pertanto opportuno interpretare la prescrizione di "divieto di modifica dell'esistente" nel rispetto del concetto di tutela indiretta che ha sotteso all'azione di tutela attuata a suo tempo nell'area in questione, attraverso la definizione di trasformazioni possibili ed interventi consentiti.



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI
PER LE PROVINCE DI RAVENNA . FERRARA . FORLÌ-CESENA . RIMINI
RAVENNA
CENTRO OPERATIVO DI FERRARA

Al fine di garantire la tutela prospettica del complesso monumentale delle Mura si ritiene necessario dettare le prescrizioni di tutela di seguito indicate:

- 1) Nuovi volumi non dovranno superare i volumi presenti alla data di notifica dell'atto di tutela indiretta, D.M. 5/9/1952, notificato il 23/12/1952.
- 2) Per nuove costruzioni dovrà essere prevista una distanza dalle mura che individua una fascia di inedificabilità assoluta non inferiore a mt. 25, calcolata dalla sommità arginale del vallo.
- 3) Nuove edificazioni saranno organizzate garantendo la definizione di corpi di fabbrica più alti verso via Volano e decrescenti all'avvicinarsi alle Mura. Tali corpi di fabbrica potranno determinare altezze di sagoma massime di mt. 14 verso via Volano e di mt. 8 verso le mura.
- 4) Dovranno essere previsti tagli nel tessuto edilizio, che liberino le visuali prospettiche, la creazione di varchi e di aree di verde pubblico ai fini della fruibilità e di una migliore percezione del monumento delle Mura. Non potranno essere realizzate ampie aree di parcheggi in superficie.
- 5) Per le nuove costruzioni andranno utilizzati all'esterno materiali, finiture e colorazioni compatibili con le caratteristiche compositive degli stessi edifici e del contesto.
- 6) Dalle Mura e nelle visuali prospettiche rivolte alle Mura non dovranno essere visibili elementi tecnologici di disturbo. Saranno comunque vietate le installazioni di mezzi pubblicitari, antenne e pali per servizi a rete.
- 7) La piantumazione delle alberature dovrà garantire la visuale del bene oggetto di tutela.

Redatto da

Arch. Gabriele Pivari

visto il Soprintendente

Arch. Antonella Ranaldi



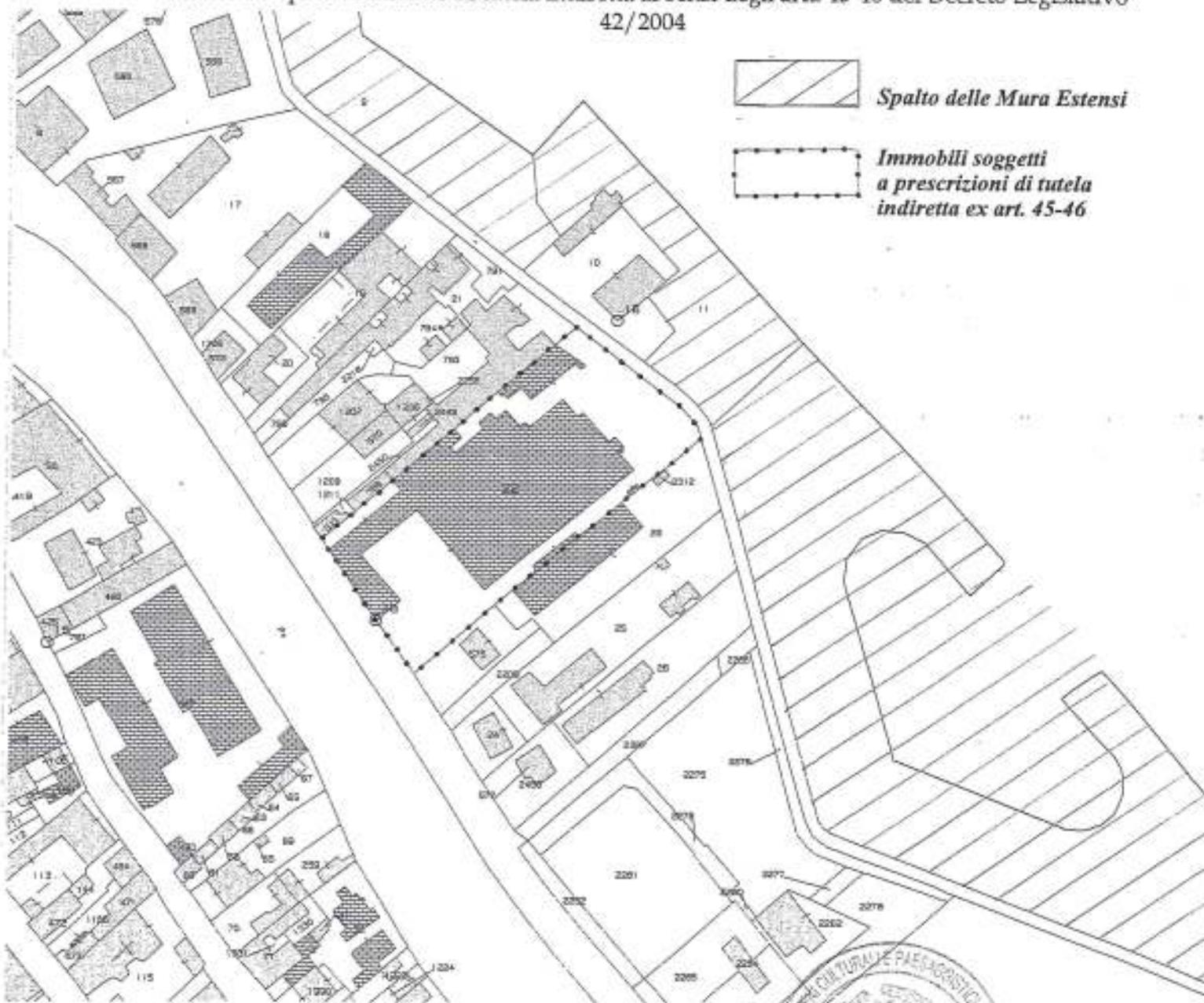


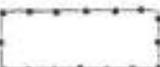
Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

FERRARA - Area di rispetto delle Mura Estensi

Nuovo Catasto del Comune di Ferrara, foglio n. 162, particella n. 22

Rettifica del provvedimento di tutela indiretta ai sensi degli artt. 45-46 del Decreto Legislativo 42/2004



-  *Spalto delle Mura Estensi*
-  *Immobili soggetti a prescrizioni di tutela indiretta ex art. 45-46*

VISTO
IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Carla Di Francesco



PFR
h



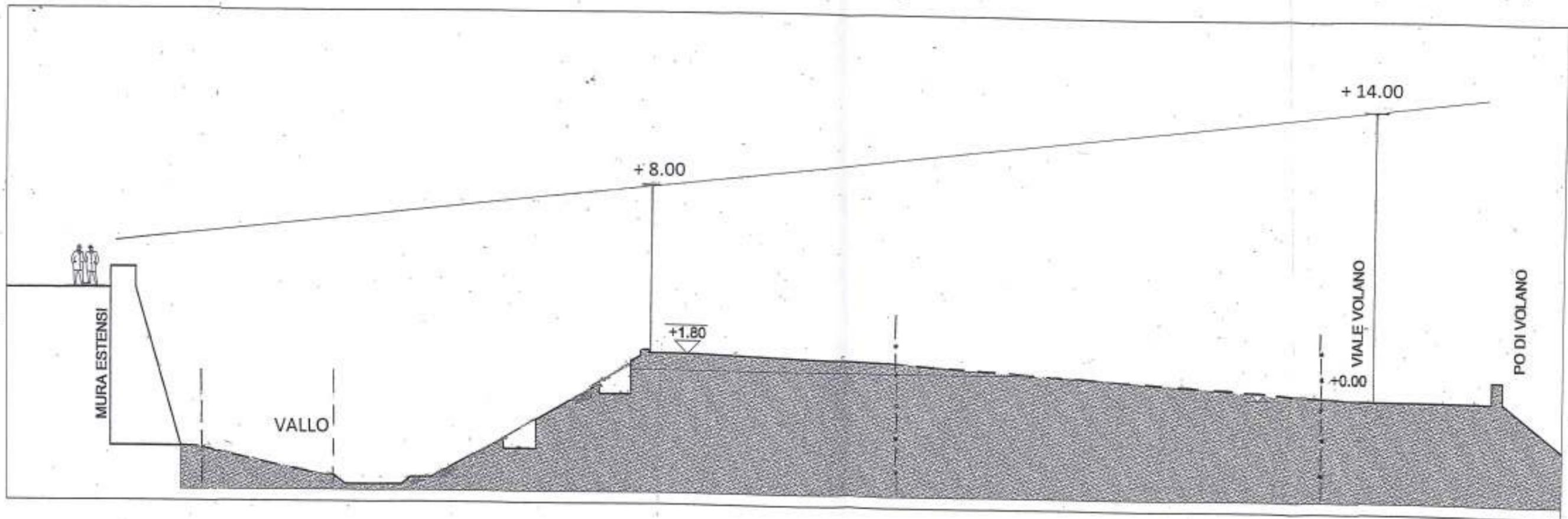
Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna

FERRARA - Area di rispetto delle Mura Estensi

Nuovo Catasto del Comune di Ferrara, foglio n.162, particella n. 22

Rettifica del provvedimento di tutela indiretta ai sensi degli artt. 45-46 del Decreto Legislativo
42/2004

SCHEMA DI SEZIONE



PFR



Settore Affari Generali

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 12 novembre 2013 n. GC-2013-622 – Prot. Generale n. PG-2013-92775 e avente oggetto APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA, RELATIVO AD AREA SITA IN FERRARA, VIALE VOLANO 69 CLASSIFICATA DAL PRG SOTTOZONA A4.18, PRESENTATO DALLA SOC. IMMOBILIARE ADELE S.R.L. CON SEDE IN FERRARA, VIALE VOLANO 69.

esecutivo il 12/11/2013

E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 14-NOV-13 al 28-NOV-13

Ferrara, 14/11/2013

**L'addetto alla pubblicazione
Aldo Rizzoni**