



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



# ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 16.08.2016

**Deliberazione n. GC-2016-439**

Prot. Gen. n. PG-2016-92420

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2016-464

Sono intervenuti i Signori:

<b>Vaccari Luca</b>	<b>Assessore</b>
<b>Felletti Annalisa</b>	<b>Assessore</b>
<b>Merli Simone</b>	<b>Assessore</b>
<b>Roberta Fusari</b>	<b>Assessore</b>
<b>Serra Roberto</b>	<b>Assessore</b>
<b>Aldo Modonesi</b>	<b>Assessore</b>

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

<b>Tiziano Tagliani</b>	<b>Sindaco</b>
<b>Massimo Maisto</b>	<b>Vice Sindaco</b>
<b>Chiara Sapigni</b>	<b>Assessore</b>
<b>Caterina Ferri</b>	<b>Assessore</b>

**Assiste il Vice Segretario Generale Dott.ssa Luciana Ferrari**

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

## Oggetto

**ADOZIONE VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA  
ZONA A4 VIA DARSENA, PRESENTATA DALLA SOC. LA DARSENA S.R.L.**

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

OGGETTO: ADOZIONE VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA - ZONA A4 VIA DARSENA, PRESENTATA DALLA SOC. LA DARSENA S.R.L

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che il Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio Comunale PG 48934 del 22/09/2003 ha approvato il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica Zona "A4" – P.U. – Via Darsena (FE);

che in data 14/06/2007, PG. 52519/07, la Società "La Darsena srl" ha richiesto l'attuazione del piano particolareggiato di che trattasi, presentando istanza di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, attuazione poi approvata con delibera di Consiglio Comunale PG 52519/07 del 20/04/2009;

che con il medesimo atto deliberativo è stata subordinata la stipula della convenzione all'avvenuta acquisizione in proprietà da parte del Comune di Ferrara, dell'area demaniale censita al N.C.E.U. di Ferrara al Fg. 160 mapp. 2192, di mq. 554, necessaria al fine di dare attuazione, nella sua totalità, al progetto di riqualificazione previsto nel comparto. Con il medesimo atto venivano altresì fissati i termini per la sottoscrizione della convenzione, da effettuarsi entro tre mesi dalla comunicazione dell'avvenuta stipula di acquisto, da parte del Comune di Ferrara, dell'area demaniale censita al N.C.E.U. di Ferrara al Fg. 160 mapp. 2192, pena la decadenza dell'atto deliberativo, senza ulteriori provvedimenti;

che in rispondenza alla condizione di cui all'atto deliberativo di Consiglio Comunale PG 52519/07 del 20/04/2009, la convenzione doveva essere sottoscritta dal soggetto attuatore, entro il termine del 10/12/2009;

che in data 07/04/2010, su istanza di parte, con delibera di C.C. PG. 98863/09 veniva concessa una proroga di mesi sei per la sottoscrizione della convenzione;

che in data 18/10/2010 è stata sottoscritta la relativa convenzione, a rogito Notaio Dott. Francesco Cristofori Rep. 70919/18299, trascritta a Ferrara il 28/10/2010 alla part. 11884 e registrata a Ferrara il 27/10/2010 al n. 6742/1T, avente validità decennale (18/10/2010 – 18/10/2020);

che in forza del decreto-legge 21/06/2013, n. 69 convertito in legge 9/08/2013, n. 98, la suddetta convenzione ha beneficiato di una proroga del termine di validità di anni tre, sino al 18/10/2023;

che a seguito della sottoscrizione della suddetta convenzione ed alla presentazione di idonea fideiussione, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, in data 08/09/2011 PG. 52519/07 è stato rilasciato alla stessa Soc. La Darsena srl il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in conformità al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, alla Convenzione citata e ai relativi allegati;

che tale permesso di costruire ad oggi risulta scaduto per mancato inizio dei lavori;

che il Piano originario prevede la riqualificazione di un'area di mq. 5.801 di proprietà mista, pubblica e privata compresa tra il Po di Volano, la darsena e la via Darsena, allora perimetrata come intervento unitario nel PRG;

che la parte di proprietà comunale è attualmente costituita dalla strada di accesso laterale alla darsena e da un'area di forma triangolare di complessivi mq. 554, censita al N.C.E.U. di Ferrara al Fg. 160 mapp. 2192, utilizzata a verde ed acquisita dal Demanio Pubblico come sopradetto;

che il RUE approvato definisce che l'area è normata dal POC;

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

Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare – sub sistema aree centrali – sub sistema infrastrutture fluviali;

Ambiti: Sub ambito Centro Storico in deroga art. 14.1 – Sub ambito Darsena ACS01;

Trasformazioni: Nuovi tessuti residenziali e per attività compatibili;

Vincoli: Tutela del sito Unesco – vincoli idraulici e idrogeologici – paleoalvei - aree di interesse archeologico - [aree del centro storico a medio potenziale archeologico](#);

Classi dei suoli:

Diritti perequativi:

Classificazione Acustica:

che con nota in data 19 gennaio 2015 assunta al PG. 16473 del 16/02/2015 la Soc. La Darsena, ai sensi dell'art. 19 "PUA previgenti" delle NTA del POC, ha richiesto un parere in merito alla possibilità di presentare una variante al vigente Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica (PP) al fine di poter insediare, una medio-piccola struttura commerciale piuttosto che "esercizi di vicinato", oltre agli usi già consentiti con il piano;

che con proprio indirizzo la Giunta Comunale in data 3 marzo 2015 si è espressa favorevolmente alla suddetta richiesta PG. 16473/2015 formulata dalla Soc. La Darsena e pertanto con nota in data 13/03/2015 veniva comunicato alla medesima Società tale decisione oltre che specificarne le relative condizioni;

che in data 22/06/2015, la Soc. La Darsena srl, ha presentato istanza PG. 63559 PR. 1743 di adozione della Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica - zona A4 Via Darsena;

che il progetto di variante prevede la costruzione di un fabbricato, a destinazione plurima, sul sedime di quello già proposto con il PP vigente, sebbene con dimensioni notevolmente ridotte: al piano terra è previsto un unico spazio commerciale con l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare (nel piano originario erano previsti esclusivamente esercizi di vicinato) mentre la parte sovrastante del fabbricato rimane pressoché inalterata e continua a prevedere l'insediamento di attività residenziali e direzionali mentre il piano interrato sarà destinato a parcheggi pertinenziali delle sovrastanti attività. Detto piano interrato è già stato parzialmente realizzato, nell'ambito della procedura di bonifica dell'area;

che detto progetto di variante, prevedendo modifiche piano altimetriche e destinazioni d'uso conformi al PSC e non aumentando la capacità edificatoria ed il carico urbanistico del Piano originario, risulta conforme alle NTA del POC (comma 2 art. 19 – PUA previgenti );

che in data 10/07/2015 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la conferenza preliminare per l'istruttoria dell'istanza in oggetto ed erano presenti per la proprietà Sig. Silvano Lora oltre che il progettista incaricato; in tale sede, valutati collegialmente gli elaborati prodotti oltre a richiedere alcune modifiche/integrazioni al fine di acconsentire il proseguo dell'istruttoria, si è comunicata alla proprietà la necessità, in forza dell'art. 5 della Convenzione originaria stipulata in data 18/10/2010, di addivenire alla cessione delle aree in quanto detta obbligazione avrebbe dovuto perfezionarsi entro un anno dalla stipula della convenzione (scad. 18/10/2011). Nella stessa sede si precisava che l'approvazione della variante sarebbe stata subordinata al perfezionamento delle cessioni gratuite all'Amministrazione Comunale di cui alla convenzione originaria mentre per le aree oggetto di asservimento ad uso pubblico, essendo parti integranti dell'edificio oggetto di variante, se ne rimandava il perfezionamento al rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità dello stesso edificio;

che la CQAP in data 23/07/2015 ha espresso parere favorevole con condizioni: *Il progetto nel suo sviluppo architettonico, tenuto conto della destinazione d'uso proposta, dovrà presentare una particolare attenzione al rapporto con il contesto e il fiume limitrofo;*

che in data 04/08/2015 con P.G. 80798 la Soc. La Darsena srl. presentava istanza di cessione gratuita delle aree inerenti al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica - zona A4 Via Darsena;

che non essendo stata presentata comunicazione di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione (in attuazione al piano originario) entro il 08/09/2015, termine fissato nel suddetto Permesso di Costruire, lo stesso è decaduto di validità;

che in data 08/09/2015, da parte del Servizio infrastrutture del Comune di Ferrara è pervenuto via mail, il parere favorevole alla variante ma con richiesta "*di aggiornare, prima dell'inizio lavori, la RELAZIONE GEOLOGICA*", prodotta nel 2006 e presente agli atti in quanto non più conforme alla normativa vigente;

che in data 11/09/2015 si è svolta la Conferenza dei Servizi Conclusiva, e in tale sede e nei giorni precedenti si sono acquisiti i seguenti pareri come si evince dal relativo verbale:

- Arpa parere favorevole acquisito al PG/2015/75863 del 21/07/2015 con la raccomandazione di attenersi alle prescrizioni derivate dalla precedente procedura di approvazione del piano e dalla procedura di bonifica;
- AUSL parere favorevole PG N. 53364 del 10/09/2015;
- Mobilità e traffico parere del 12/08/2015 NP 2959/15 favorevole con la prescrizione che tutte le rampe siano portate ad una pendenza massimo del 5%; Ufficio Benessere Ambientale parere del 10 luglio 2015 poi favorevole in conferenza;
- OU Illuminazione pubblica, parere con nota mail del 11/09/2015, viene confermato il parere favorevole espresso in data 31/03/2009 con la prescrizione che per la realizzazione delle opere si dovrà fare riferimento al Disciplinare Tecnico del 2012 ed alla normativa vigente in materia di impianti di pubblica illuminazione;
- Servizio Ambiente parere favorevole con prescrizioni del 10/09/2015, viene confermato quello fornito nel 2009 PG. 52519/07 del 31/03/2009, allegato alla convenzione;
- Ufficio Verde parere favorevole con prescrizioni nota del 07/09/2015 NP 3236/15;
- Consorzio di Bonifica comunica con nota prot. 9787 del 01/07/2015 che valutato l'intervento questo non risulta di sua competenza;
- UO Protezione Civile del Comune di Ferrara parere favorevole NP 3039/15 del 27/08/2015;
- Servizio Ufficio di Piano, parere favorevole al soddisfacimento delle prescrizioni richieste nel parere NP 2347/15 del 26/06/2015 fornito in conferenza preliminare;
- Servizio Infrastrutture, parere favorevole con nota mail del 08/09/2015, segnalando che la relazione geologica non è aggiornata perché non tiene conto del DM del 2008, essendo stata presentata nel 2006;
- Servizio Commercio parere favorevole con nota mail del 9/09/2015;
- Hera parere favorevole prot. 0107942 del 21/09/2015 acquisito al PG. 99538 del 01/10/2015 conferma il parere espresso nel 2009, prot. 7685 del 01/04/2009 e si approva la nuova posizione della piazzola RSU;
- Servizio Tecnico di Bacino parere favorevole fornito in conferenza con la prescrizione che in fase di richiesta di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, dovrà essere presentata apposita domanda di autorizzazione allo scarico delle acque chiare per avere la concessione, questo, qualora le acque non vengano recapitate nella fognatura mista esistente;
- Provincia PO Sviluppo Sostenibile parere favorevole espresso in conferenza;
- Ufficio Idrovia della Provincia parere favorevole del 11/09/2015 prot. 060919, con l'indicazione di essere convocati alla conferenza di servizi per la fase di opere di urbanizzazione;

che la Conferenza è stata chiusa con determinazione favorevole con la prescrizione di integrare la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica di che trattasi con la Relazione Geologica aggiornata e con il bollettino di pagamento dei diritti di segreteria di 600,00 €;

che con nota del 16/09/2015 inviata a mezzo PEC rif. PG.94211 del 17/09/2015 si è pertanto provveduto a comunicare alla proprietà la sospensione del procedimento, fissando in trenta giorni il termine per la consegna di quanto richiesto con la stessa nota;

che a seguito di istruttoria di merito sulla superficie oggetto di cessione gratuita in data 03/11/2015 il Servizio Qualità Edilizia ha adottato la Determina Dirigenziale n. 1911 al fine di procedere alla sottoscrizione del contratto di cessione gratuita al Comune di Ferrara da parte della Soc. La Darsena srl, delle aree distinte al catasto fabbricati al foglio 160 mapp. 2338 e 2339 per complessivi 395 mq., atto poi modificato e sostituito integralmente dalla Determina Dirigenziale n. 1364/2015 del 26.07.2016. Ad oggi detta acquisizione non si è ancora perfezionata;

che in data 11/11/2015, a seguito di concessione di proroga su istanza di parte, il tecnico incaricato consegnava la Relazione Geologica aggiornata unitamente al bollettino di pagamento dei diritti di segreteria;

Considerato:

che a decorrere dalla data di adozione della presente variante, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000 verrà sospesa ogni determinazione in merito all'attuazione del piano originario in quanto in contrasto con le previsioni della variante. A seguito dell'approvazione della variante la proprietà, al fine di poter dare attuazione al piano dovrà richiedere la modifica della convenzione presentando i nuovi elaborati esecutivi inerenti le opere di urbanizzazione in conformità alla stessa variante entro e non oltre 90 gg. dalla data di esecutività della relativa delibera;

che sarà facoltà del soggetto attuatore richiedere la modifica della convenzione attuativa, presentando i nuovi elaborati esecutivi inerenti le opere di urbanizzazione, durante la fase di deposito della variante adottata, al fine di procedere con un'istruttoria congiunta. In tal caso dopo l'approvazione della variante allo strumento urbanistico ed alla successiva sottoscrizione della nuova convenzione integrativa si potrà procedere con il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione di dette opere;

che prima dell'approvazione della presente variante dovranno perfezionarsi le cessioni gratuite all'Amministrazione Comunale delle aree, di cui alla convenzione originaria, distinte al catasto fabbricati al foglio 160 mapp. 2338 e 2339 per complessivi 205 mq. Con lo stesso atto le aree oggetto di cessione verranno concesse in detenzione allo stesso soggetto attuatore per il tempo strettamente necessario alla loro realizzazione. L'asservimento ad uso pubblico delle aree facenti parte del fabbricato di progetto, oggetto della presente variante, dovrà essere perfezionato solo dopo la dichiarazione di conformità edilizia ed agibilità dello stesso edificio;

che le aree di proprietà comunale censite al N.C.E.U. di Ferrara al Fg. 160 mapp. 2192 e mapp. 2336/parte (porzione compresa tra i mapp. 2192 e il 2338), sono già state concesse in detenzione gratuita al soggetto attuatore per il tempo necessario alla realizzazione delle opere stesse a seguito del rilascio del relativo permesso PG. 52519/07 in data 08/09/2011, con le responsabilità ad essa connesse ai sensi degli art. 5 e 6 della convenzione attuativa sottoscritta in data 18.10.2010;

che sebbene il sopra citato permesso di costruire sia decaduto per decorrenza del termine di inizio lavori, le parti hanno concordato che detta detenzione risulta ancora efficace, senza necessità di redigere ulteriori atti;

che necessita ora procedere all'adozione della variante al Piano particolareggiato di iniziativa pubblica di che trattasi, ai sensi dell'art.35 della LR 20/2000 e smi;

che la Variante è conforme agli strumenti urbanistici vigenti;

Vista la delibera consiliare PG 4692 del 09/02/2015 di approvazione della variante urbanistica al I° POC;

Vista la delibera consiliare PG 105662 del 09/11/2015 di approvazione della variante alle Norme Tecniche di Attuazione del RUE entrata in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. in data 02/12/2015.;

Vista la L.R. 24/3/2000, n. 20 e s.m.;

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

VISTA la L.R. 16 del 21/12/2012 e smi;

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

VISTI gli atti;

VISTI i pareri degli Enti, Aziende e Servizi competenti, ed il verbale della conferenza di servizi conclusiva dell'11/12/2015, allegati al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

**VISTI** gli atti;

**VISTI:** il verbale della conferenza definitiva del 11/09/2015 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 adottare ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e smi, per le motivazioni di cui nella parte narrativa, la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica - zona A4 Via Darsena, presentata dalla Società "La Darsena srl" con sede in Merlara (PD) via Marconi n.40, identificata al foglio 160 mappali 55 – 2338 – 2339 (La Darsena) – 2336 parte e 2192 (Comune), in conformità agli elaborati di seguito elencati e depositati agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione:

- RDT - RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA - datata ufficio PUA 04/08/2015
- NTA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - datata ufficio PUA 04/08/2015
- DF - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - datata ufficio PUA 04/08/2015
- RA - RAPPORTO AMBIENTALE - datata ufficio PUA 04/08/2015
- RG - RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DI INDAGINE GEOTECNICA - datata ufficio PUA 04/08/2015
- RGI - INTEGRAZIONE DEI DATI ESISTENTI AI FINI DELLA CLASSIFICAZIONE SISMICA - datata ufficio PUA 04/08/2015
- RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA DEL 05/11/2015 - datata ufficio PUA 11/11/2015
- VCA - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO - datata ufficio PUA 04/08/2015
- TAV 00 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE - datata ufficio PUA 04/08/2015
- TAV 00a - STATO DI FATTO - COMPARATIVA - datata ufficio PUA 04/08/2015
- TAV 01 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO - datata ufficio PUA 11/09/2015
- TAV 02 - PLANIVOLUMETRICO - datata ufficio PUA 04/08/2015
- TAV 03 - PROFILI ALTIMETRICI - datata ufficio PUA 04/08/2015

- TAV 04a - PLANIVOLUMETRICO TRIDIMENSIONALE - datata ufficio PUA 04/08/2015
- TAV 04b - ESPLOSO TRIDIMENSIONALE - datata ufficio PUA 04/08/2015
- schema di convenzione

di dare atto che a decorrere dalla data di adozione della presente variante, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 20/2000 verrà sospesa ogni determinazione in merito all'attuazione del piano originario in quanto in contrasto con le previsioni della variante. A seguito dell'approvazione della variante la proprietà, al fine di poter dare attuazione al piano dovrà richiedere la modifica della convenzione presentando i nuovi elaborati esecutivi inerenti le opere di urbanizzazione in conformità alla stessa variante entro e non oltre 90 gg. dalla data di esecutività della relativa delibera;

di dare atto che è facoltà del soggetto attuatore richiedere la modifica della convenzione attuativa, presentando i nuovi elaborati esecutivi inerenti le opere di urbanizzazione, durante la fase di deposito della variante adottata, al fine di procedere con un'istruttoria congiunta. In tal caso dopo l'approvazione della variante allo strumento urbanistico ed alla successiva sottoscrizione della nuova convenzione integrativa si potrà procedere con il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione di dette opere;

di dare atto che, ai fini dell'approvazione della presente Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica, verrà seguito il procedimento previsto ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e smi.;

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

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente delibera ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.lgs n. 267/2000, con il voto favorevole espresso da tutti i presenti alla seduta.

L'ASSESSORE  
LUCA VACCARI

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**  
PG. 63559 del 22/06/2015  
PR. 01743 del 22/06/2015  
BB/bg

Ferrara, 11/09/2015

**Oggetto:** Verbale della Conferenza dei Servizi Definitiva per l'Adozione della Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica - zona A4 Via Darsena, presentata dalla Soc. La Darsena srl. Foglio 160 mappali 55 - 2192  
Istanza PG. 63559 PR. 1743 del 22/06/2015

La data, l'ora, l'oggetto dell'incontro del 11/09/2015 sono stati comunicati tramite posta elettronica certificata e via mail in data 05/08/2015

- Hera Ferrara Srl
- ARPA
- AUSL Igiene Pubblica
- Servizio Ambiente del Comune di Ferrara
- Ufficio Benessere Ambientale del Comune di Ferrara
- Provincia di Ferrara Settore Ambiente PO Sviluppo Sostenibile
- Provincia di Ferrara PO Staff Idrovia
- AIPO Agenzia Interregionale per il fiume Po Settore Navigazione Interna
- Servizio Tecnico di Bacino Po di Volano
- Servizio Commercio, Attività Produttive e Sviluppo Economico
- Servizio Mobilità e Traffico del Comune di Ferrara
- Servizio Infrastrutture e Mobilità UO prescrizioni e controllo del Comune di Ferrara
- U.O. Sicurezza sul Lavoro e Protezione Civile del Comune di Ferrara
- Servizio Infrastrutture Progettazione Verde del Comune di Ferrara
- Servizio Infrastrutture UO illuminazione Pubblica del Comune di Ferrara
- Servizio Ufficio di Piano
- Telecom Italia Focal Point Lottizzazioni Centro Nord
- Enel Via Putinati, 145 - 44123 Ferrara
- Enel Distribuzione CP 5555 85100 Potenza
- Ing. Monica Zanarini Responsabile U.O. Mobilità Servizio Infrastrutture e Mobilità Settore Opere Pubbliche e Mobilità Comune di Ferrara
- Dirigente Servizio Pianificazione , Territoriale e Progettazione del Comune di Ferrara , Arch. Paolo Perelli
- Dirigente Settore Pianificazione Territoriale Arch. Davide Tumati

sono stati comunicati al progettista incaricato tramite mail e alla proprietà tramite posta elettronica certificata in data 05/08/2015 .

**HANNO PARTECIPATO:**

- HERA - Patrizia Onofri e Lisa Rossini
- AUSL Igiene Pubblica – Franco Ferraresi
- Servizio Ambiente del Comune di Ferrara – Alessio Stabellini
- Ufficio Benessere Ambientale – Fausto Bertoncilli
- Provincia di Ferrara Settore Ambiente PO Sviluppo Sostenibile – Sara Marzola
- Servizio Tecnico di Bacino Po di Volano – Arlotti Andrea – Casanova Donatella
- Servizio Verde – Marcello Modeni

- Per l'Ufficio PUA: Barbara Bonora – Beatrice Galassi

Per i proponenti:

- Arch. Enrico Puggioli progettista
- Lora Silvano Proprietario

**Bonora – PUA:** apre la Conferenza dei Servizi Definitiva per l'Adozione della Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica - zona A4 di Via Darsena;

Nella Conferenza preliminare che si è svolta il 10 luglio, erano state richieste alcune modifiche che sono state recepite nei nuovi elaborati presentati e contenute nel Cd Rom del 04/08/2015; successivamente alla consegna del CD sopracitato, sono state ribadite dall'Ufficio Benessere e dal Servizio Mobilità del Comune di Ferrara, le modifiche già richieste alle rampe ciclopedonali; tali modifiche le spiegherà successivamente nel dettaglio, il tecnico incaricato dalla proprietà arch. Puggioli;

Il piano è un Piano pubblico approvato nel 2003. La variante richiesta, tratta prevalentemente la modifica della parte privata fondiaria, la riduzione del fabbricato di progetto e il cambio dell'uso commerciale che da *esercizio di vicinato* diventa *piccola media struttura di vendita* sotto i 1500 mq; l'uso della parte sovrastante rimane pressoché inalterato con l'insediamento di uffici e residenza;

Non c'è aumento di carico urbanistico e quindi sussistono le modalità per chiedere una variante al piano pubblico anche se il POC è vigente;

Nella conferenza preliminare di luglio era stato erroneamente dichiarato che i lavori erano iniziati, in realtà la proprietà era in procinto di iniziarli ma ad oggi i lavori non sono iniziati.

L' 8 settembre 2015, termine per l'inizio degli stessi, è stata comunicata a firma del progettista incaricato ma non sottoscritta dalla proprietà una proroga di 60 giorni del termine di inizio lavori, pertanto comunico che il permesso risulta decaduto, gli elaborati allegati al permesso, risalgono al 2009, in quanto la proprietà aveva già beneficiato di una proroga per la sottoscrizione della Convenzione e successivamente di due proroghe per l'inizio lavori. Nel frattempo sono intervenute anche nuove normative in materia geologico/sismica che impongono e richiedono l'adeguamento degli elaborati stessi se oggetto di variante.

Prima della conferenza, la proprietà è stata informata di questa decisione e dell'iter che potrà seguire l'istanza è stato quindi proposto un procedimento tecnico che gli permetterebbe di contrarre i tempi; nel dettaglio oggi è possibile adottare la variante al Piano Pubblico, previa presentazione della relazione geologica e l'attuazione avrà le caratteristiche dello stesso piano, vale a dire senza elaborati esecutivi; in altre parole la Convenzione che verrà allegata al Piano avrà le indicazioni generali che sono proprie del piano particolareggiato.

Va da se che in questa fase non potrà essere richiesto nessun nuovo titolo abilitativo per le opere di urbanizzazione, perché è in corso l'Adozione della Variante al Piano Particolareggiato Pubblico.

In fase di deposito della presente variante al PP, la proprietà potrà produrre gli elaborati esecutivi conformi a quanto adottato; in questo lasso di tempo si convocherà una conferenza definitiva e gli elaborati saranno valutati dagli enti e servizi competenti e saranno allegati alla delibera di Approvazione del Piano e alla nuova Convenzione; una volta sottoscritta la Convenzione si procederà con il rilascio del permesso di costruire.

Oggi non sono presenti: l'UO Protezione Civile del Comune di Ferrara che ha fornito parere favorevole NP3039/15 del 27/08/2015; il Consorzio di Bonifica che comunica con nota prot. 9787 del 1/07/2015 che valutato l'intervento non è di sua competenza; Arpa che fornisce parere favorevole PG/2015/75863 con la raccomandazione di attenersi alle prescrizioni derivate dalla precedente procedura di approvazione del piano e dalla procedura di bonifica; l'UO Mobilità e traffico parere favorevole con la prescrizione che tutte le rampe siano portate ad una pendenza massimo del 5%; Servizio infrastrutture, parere favorevole con nota mail del 01/09/2015, segnalando che la relazione geologica non è aggiornata perché non tiene conto del DM del 2008; Commercio parere favorevole con nota mail del 9/09/2015; OU Illuminazione pubblica, parere del 11/09/2015, dove si conferma il parere favorevole espresso in data 31/03/2009 con la prescrizione

che per la realizzazione delle opere si dovrà fare riferimento al Disciplinare Tecnico del 2012 ed alla normativa vigente in materia di impianti di pubblica illuminazione; Ufficio di Piano, ci ha comunicato il parere favorevole alle prescrizioni richieste nel parere NP 2347/15 del 26/07/2015 fornito in conferenza preliminare.

Preciso che a seguito della conferenza preliminare era stata richiesta da parte dell'Ufficio benessere ambientale e dell'UO mobilità, una verifica di fattibilità sulle pendenze delle rampe per ricondurle tutte al 5%; Bonora passa la parola al tecnico della proprietà, arch. Puggioli;

**Puggioli – tecnico della proprietà:** spiega che è stata prodotta una nuova planimetria in sostituzione di quella già presente agli atti (tav 01 planimetria generale di progetto – data aggiornamento 02/09/2015), in quanto come ha spiegato l'arch. Bonora, da un'ulteriore verifica degli elaborati dopo la conferenza preliminare, l'Ufficio benessere ambientale e l'UO mobilità, hanno espresso la richiesta di adeguare al 5% la rampa ciclopedonale posta a ovest dell'intervento e ulteriormente rivedere quella parallela alla via Darsena di accesso al lotto. Sono inoltre state adeguate le rampe di raccordo per accedere al portico che è stato portato tutto in quota.

Ci consegna n. 2 copie della tavola "01 planimetria generale di progetto"

**Bonora – PUA:** questi aggiustamenti dovranno essere riportati su tutte le planimetrie già agli atti;

**Puggioli – tecnico della proprietà:** spiega che sostanzialmente l'oggetto dell'intervento era esclusivamente sulla parte privata; le rampe e i percorsi posti sull'area esterna da cedere, erano piccoli aggiustamenti migliorativi da produrre negli elaborati per la realizzazione delle opere;

**Bonora – PUA:** spiega che l'attuazione del piano sia fatta con le stesse tavole della variante al piano pubblico, a cui seguirà apposito permesso per le opere di urbanizzazione, vale a dire che dopo la Convenzione potranno presentare la richiesta di permesso di costruire in conformità alla stessa; se al contrario la proprietà decide di presentarle subito, queste faranno parte degli elaborati della convenzione e una volta stipulata potrà essere rilasciato il PdC;

**USL – Ferraresi:** consegna parere favorevole PG N. 53364 del 10/09/2015;

**Benessere ambientale – Bertoncelli:** fornisce parere favorevole in conferenza;

**Hera – Onofri:** conferma il parere espresso nel 2009 allegato alla Convenzione. lo spostamento della stazione ecologica di base è stato fatto, come richiesto in conferenza preliminare; per la rete gas sono semplici allacciamenti; per la rete idrica c'è l'estendimento sulla via Darsena che si collegherà alla via Bologna; le acque nere sono recapitate nella fognatura pubblica conferite poi in via Isonzo e le acque chiare vanno a scaricare nel Po di Volano.

**STB – Casanova:** chiede se è previsto un nuovo manufatto per lo scarico nel Po di Volano;

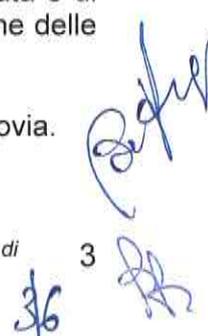
**Hera – Onofri:** no, non è previsto. Era già presente negli elaborati della convenzione ed è stato accettato nel parere del 2009;

**STB – Arlotti:** per scaricare nel Po di Volano serve comunque una concessione, quindi si dovrà fare la domanda di autorizzazione allo scarico;

**Puggioli – tecnico della proprietà:** la concessione esiste già;

**STB – Arlotti:** ribadisce comunque che la concessione allo scarico deve essere autorizzata e di verificarne comunque l'attuale esistenza; chiede inoltre chiarimenti sui tempi di realizzazione delle rampe poste a ridosso del mappale 65 (lato Volano lato Darsena);

**Bonora – PUA:** vengono definite con questa variante; ma realizzate secondo il progetto Idrovia.



**STB – Arlotti:** perché anche per quelle serve la concessione; il mappale 65 non può essere toccato senza concessione del Demanio;

**Bonora – PUA:** quindi se non c'è la concessione, è necessario produrla in fase di opere di urbanizzazione?

**STB – Arlotti:** conferma che serve; poi chiede se sono state fatte modifiche alle pendenze delle sponde che non possono assolutamente essere abbassate;

**Bonora – PUA:** spiega che la Provincia si era già espressa in fase di Attuazione del piano e che l'allora ingegnere capo aveva precisato che *“per la pista ciclabile da realizzarsi nell'area da cedere al Comune di Ferrara, venga mantenuta la soluzione progettuale originale del progetto Idrovia”*. La proprietà, negli elaborati presentati con questa istanza, ha mantenuto lo stesso percorso che però non verrà realizzato con l'intervento ma si aspetterà il cantiere dell'Idrovia;

**STB - Casanova Donatella:** la pista ciclabile non è un'area che si possa cedere al Comune. Quella è un'opera idraulica; questa parte è del Demanio e deve rimanere tale dopo qualsiasi opera.

**Bonora – PUA:** chiede quando deve essere presentata la concessione per la condotta che l'architetto Puggioli dice già pubblica che scarica nel Po di Volano. Va rilasciata in fase di permesso di costruire?

**STB – Arlotti:** conferma che va richiesta e rilasciata in fase di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione;

**Bonora – PUA:** perciò per ora che siamo in fase di variante al piano non è indispensabile;

Quindi il Servizio Tecnico di Bacino fornisce in sede di conferenza la prescrizione che in fase di richiesta di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, dovrà essere presentata apposita domanda di autorizzazione allo scarico per avere la concessione, questo, qualora le acque non vengano recapitate nella fognatura mista esistente;

**Puggioli – tecnico della proprietà:** conferma che è un manufatto esistente ma non ha con se i documenti e gli elaborati;

**STB - Casanova Donatella:** se è esistente devono presentare comunque la richiesta di autorizzazione;

**STB – Arlotti:** o comunque se è un “troppo pieno” di Hera, dovrà comunque essere richiesta;

**Hera – Onofri:** conferma che lo scolmatore esistente è di Hera;

**STB – Arlotti:** quindi sarà Hera a chiedere la concessione;

**STB - Casanova Donatella:** ma il progetto convoglia esclusivamente le acque in questo sfioratore?

**Hera – Onofri:** Sì.

Spiega inoltre che non sono in possesso della planimetria n. 11 approvata e ne chiedono copia;

**Galassi – Pua:** forniremo d'ufficio una copia della planimetria in formato pdf o jpg;

**Bonora – PUA:** quindi riassumendo, in fase di permesso di costruire dovrà essere presentata apposita domanda di autorizzazione allo scarico;

Passa la parola all'ufficio Verde

**Servizio Verde – Modeni:** parere favorevole, chiede che nelle tavole vengano aggiunti i nomi degli alberi;

**Bonora – PUA:** spiega che tale precisazione potrà essere assolta in fase di opere di urbanizzazione;

**Servizio Verde – Modeni:** per non sbagliare devono fare riferimento al parere favorevole allegato alla Convenzione; per questa fase il parere è favorevole;

**Ambiente – Stabellini:** consegna parere favorevole confermando quello fornito nel 2009 con PG 52519/07 del 31/09/2009, allegato alla convenzione. Invita a rispettare quanto definito nel procedimento di bonifica;

Per rendere più attuale il parere, sono state aggiunte alcune prescrizioni che Stabellini legge interamente.

Ne viene quindi data lettura, dove viene richiesto che tali prescrizioni dovranno essere assolte in sede di permesso a costruire per la realizzazione dell'edificio.

Stabellini consegna il parere favorevole;

**Bonora – PUA:** quindi il parere è favorevole e le nuove prescrizioni sono da ottemperarsi in fase di permesso di costruire dell'edificio;

**Sara Marzola - Provincia Ambiente PO Sviluppo Sostenibile:** comunica il parere favorevole dell'Ufficio Idrovia della Provincia in merito al rispetto del Progetto Idrovia.

Nel parere viene richiesto di essere convocati alla conferenza di servizi per la fase di opere di urbanizzazione; il parere è stato anticipato tramite mail in data odierna;

Per quanto riguarda la parte di competenza della PO Sviluppo sostenibile, il parere è favorevole. Resta in attesa dei pareri dei suoi colleghi; quando ci sarà da parte dell'Amministrazione Comunale l'invio ufficiale, si esprimeranno;

**Puggioli – tecnico della proprietà:** chiede chi deve contattare della Provincia per avere informazioni in merito;

**Sara Marzola - Provincia Ambiente PO Sviluppo Sostenibile:** il RUP è l'arch. Moreno Po mentre il referente tecnico per l'idrovia è la Geometra Scalambra;

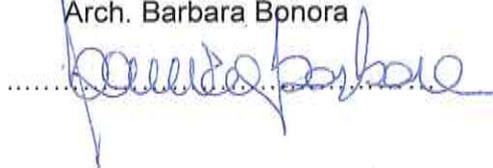
**Bonora – PUA:** quindi i lavori della conferenza si possono chiudere con determinazione favorevole fermo restando che prima di procedere con la Delibera di Adozione dovrà essere consegnata la Relazione Geologica aggiornata, e procedere poi col deposito di 60 giorni e il contestuale invio in Provincia per l'espressione dei pareri;

Nel frattempo aspettiamo la decisione della proprietà su come procedere con gli esecutivi delle opere di urbanizzazione, in modo da poterne dare atto nella delibera di adozione.

Se decidono di procedere già con la consegna degli elaborati esecutivi per le opere di urbanizzazione, questi saranno valutati assieme agli altri elaborati del piano; nel frattempo si concluderà la fase del deposito in modo che, con la delibera di approvazione approviamo in primo luogo la variante al piano particolareggiato e in secondo luogo l'attuazione con i nuovi elaborati esecutivi; dopodiché, visto che la fideiussione è ancora valida, potrà essere rilasciato ad avvenuta stipula, il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione senza ulteriori richieste.

La conferenza si chiude alle ore 10.20

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Barbara Bonora



Il Tecnico Verbalizzante  
Arch. Betarice Galassi



---

**SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

Servizio Pianificazione e Progettazione U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione

Piazza Municipale, 21 - 44121 Ferrara

tel 0532/419367 o fax 0532/419484

Codice fiscale: 00297110389

PEC: [serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it](mailto:serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it)

Sito web: <http://www.comune.fe.it>



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



Servizio Ufficio di Piano

Ferrara, li 25/06/2015

NP. 2347/15  
26/6/15

All'Ufficio PUA

SEDE

**oggetto: Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica zona A4 Via Darsena, presentata dalla Soc. La Darsena Srl**

dall'esame degli elaborati, trasmessi in data odierna ai fini della conferenza preliminare di servizi convocata per il 10/07/2015, la variante in oggetto risulta ammissibile, ai sensi dell'art. 19 delle NTA del POC vigente, in quanto, sulla base di quanto dichiarato dal progettista nella relazione illustrativa, non comporta aumento della capacità edificatoria e del carico urbanistico di progetto e le modifiche plani volumetriche e di destinazione d'uso risultano in linea di massima conformi al vigente PSC.

Con riferimento alle **norme tecniche di attuazione** della variante, rilevo tuttavia quanto segue:

art. 1 - E' opportuno che, riferendosi al P.R.G., si aggiunga "previgente". Non appare corretto il rinvio al previgente Regolamento Edilizio, integralmente sostituito dal RUE a far data dalla sua entrata in vigore (17/07/2013); le norme edilizie, siano esse procedurali o prestazionali, devono necessariamente essere adeguate alle norme sopravvenute, in particolare alla L.R. 15/2013; il rinvio va dunque più correttamente fatto al RUE vigente. Ugualmente, non appare corretto il rinvio alle NTA del P.R.G. (previgente), integralmente sostituito, per l'area in oggetto, dal POC a far data dalla sua entrata in vigore (18/06/2014).

art. 2 - Va chiarito se la volumetria realizzabile sia di mc 14.724 o di mc 16.005. Rispetto ai nuovi usi introdotti, è opportuno specificare che le "strutture sanitarie private" sono ammesse "purché compatibili con la tutela del paleo alveo ai sensi dell'art. 118.5 delle NTA del RUE vigente e s.m.i." e che il "commercio al dettaglio in sede fissa - strutture medie e grandi" è "limitato alle medio-piccole strutture di vendita alimentari e non". Non risulta chiaro il significato degli ultimi quattro periodi dell'articolo, tenuto conto che la variante viene dichiarata in riduzione di carico.

art. 3 - Introduce gradi di flessibilità indefiniti o comunque tali da svuotare di contenuto gli elaborati progettuali e la convenzione di attuazione.

art. 4 - La distanza fra i corpi di fabbrica dell'edificio non risulta definita dalla tavola 01.

art. 5 - Il riferimento alla tav. 01 va fatto alla tav. 03. Viene introdotto un livello di flessibilità nelle altezze (già rilevanti in rapporto al n° di piani) tale da svuotare di contenuto gli elaborati progettuali.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



art. 6 - Non si vede la ratio di preordinare la tipologia costruttiva dell'edificio.

art. 8 - Le condizioni perché un piano seminterrato costituisca o no volume sono definite dalla Direttiva regionale sulle definizioni tecniche. Vengono introdotti gradi di flessibilità nella disposizione delle autorimesse tali da svuotare di contenuto gli elaborati progettuali.

Con riferimento alla **tav. 01**, al fine di dare continuità ai percorsi ciclopedonali, pare infine opportuno asservire ad uso pubblico anche il percorso sul lato est dell'edificio di progetto, che unisce via Darsena al portico di progetto e al percorso ciclabile lungo fiume.

Il responsabile del Servizio Ufficio di piano

*ing. Antonio Barillari*



Galassi, Beatrice <b.galassi@comune.fe.it>

## Re: Richiesta formalizzazione di parere - Conferenza definitiva Adozione variante La Darsena srl

1 messaggio

Nicosia, Gianluca <g.nicosia@comune.fe.it>

8 settembre 2015 23:49

A: "Galassi, Beatrice" <b.galassi@comune.fe.it>

Cc: Enrico Pocaterra <e.pocaterra@comune.fe.it>, Barbara Bonora <b.bonora@comune.fe.it>

Chiaramente, la Relazione Geologica (trattandosi di Adozione di variante a quanto già agli atti) andrebbe integrata il prima possibile, assieme a tutti gli altri documenti oggetto di modifica rispetto a quanto già approvato: spetta al proponente/soggetto attuatore (che ha redatto la Variante e che conosce nel dettaglio l'intervento) valutare se il progetto precedentemente approvato, ed oggi oggetto di modifica, possa (a variante approvata) subire ulteriori modifiche o meno dal punto di vista dei pacchetti strutturali, in considerazione della modificata normativa e della modificata Relazione Geologica che dovrà essere prodotta.

Ad ogni modo, come richiesto dall'Ufficio PUA, se non saranno evidenti particolari differenze fra situazione ante approvazione e post approvazione della Variante (che coinvolgeranno inevitabilmente anche le fondazioni delle strutture edilizie oggetto di futura realizzazione) la medesima Relazione potrà essere fornita prima dell'inizio lavori: viceversa è chiaro che, a variante approvata, se si evinceranno particolari differenze fra quanto proposto in questa fase e quanto potrà risultare dall'aggiornamento della relazione geologica, tutti gli elaborati grafico-documentali relativi dovranno essere modificati/adequati.

Saluti

Il martedì 8 settembre 2015, Galassi, Beatrice <b.galassi@comune.fe.it> ha scritto:

Come da accordi telefonici avvenuti in data odierna con l'ing. Nicosia, confermiamo la richiesta di formalizzare il parere, anche tramite mail, (già inviatici per la prossima conferenza definitiva dell'11 settembre 2015 e che si allega alla presente), aggiungendo in quale fase dell'iter dello strumento urbanistico/permesso di costruire, dovrà essere aggiornata la Relazione Geologica presente agli atti.

Cordiali saluti

**Beatrice arch. Galassi**

Tel 0532.419363

Fax 0532.419484

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'umanità

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Pianificazione Territoriale - Progettazione

U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione

Avvertenze ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica e/o nei file/s allegato/i, sono da considerarsi strettamente riservate. Il loro utilizzo è consentito unicamente al destinatario del messaggio, per le finalità indicate. Qualora riceveste questo messaggio per errore, vi preghiamo di darcene notizia via e-mail e di procedere alla sua distruzione cancellandolo dal Vs. sistema. Qualsiasi utilizzo e/o conservazione dei dati ricevuti per errore costituisce violazione alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali".

Proteggi l'ambiente e stampa questa pagina solo se è strettamente indispensabile!

--

ing. G. NICOSIA

COMUNE DI FERRARA

Settore OO.PP. e Mobilità

Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico

U.O. Mobilità

Ufficio Urbanizzazioni

tel. [+39 0532 418850](tel:+390532418850)

fax [+39 0532 418880](tel:+390532418880)

e-mail: [g.nicosia@comune.fe.it](mailto:g.nicosia@comune.fe.it)



Galassi, Beatrice <b.galassi@comune.fe.it>

---

## Fwd: U\_15 Via Darsena - Variante PG 63559/15

1 messaggio

---

**Bonora, Barbara** <b.bonora@comune.fe.it>  
A: Beatrice Galassi <b.galassi@comune.fe.it>

11 settembre 2015 13:15

Barbara Bonora U. O. Piani Urbanistici Attuativi

----- Messaggio inoltrato -----

Da: **Fantinuoli, Gianluca** <g.fantinuoli@comune.fe.it>

Date: 10 settembre 2015 15:58

Oggetto: U\_15 Via Darsena - Variante PG 63559/15

A: Barbara Bonora <b.bonora@comune.fe.it>

Cc: Paola Onorati <p.onorati@comune.fe.it>, Antonio Parenti <a.parenti@comune.fe.it>

### **OGGETTO:**

Conferenza di Servizi Definitiva del 11/09/2015, per variante al piano particolareggiato di iniziativa Pubblica - zona A4 Via Darsena presentata dalla Soc. La Darsena - PG 63559/15

Con la presente siamo a confermare il parere espresso da questo Ufficio in data 31/03/2009 con le seguenti prescrizioni:

- 1) la realizzazione delle opere dovrà fare riferimento al Disciplinare Tecnico Ver. 1.2 Febbraio 2012 ed alla normativa vigente in materia di impianti di Pubblica Illuminazione;
- 2) il dettaglio delle opere dovrà essere concordato con i tecnici dell'Ufficio Pubblica Illuminazione.

A disposizione per ulteriori chiarimenti

Cordiali saluti,

**Per. Ind. Gianluca Fantinuoli**

COMUNE DI FERRARA

Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico

U.O. Interventi Ordinari - Ufficio Pubblica Illuminazione

Via Marconi, 39 - 44122 FERRARA

Tel. 0532 418860 Fax. 0532 418880

Email: [g.fantinuoli@comune.fe.it](mailto:g.fantinuoli@comune.fe.it)

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

N.B. - Le informazioni contenute in questa comunicazione sono riservate e destinate esclusivamente alla/e persona/e o all'ente sopra indicati. E' vietato ai soggetti diversi dai destinatari qualsiasi uso-copia-diffusione di quanto in esso contenuto sia ai sensi dell'art. 616 c.p. sia ai sensi del

D.Lgs. n.196/03. Se questa comunicazione Vi e' pervenuta per errore, Vi preghiamo di rispondere a questa e-mail e successivamente cancellarla dal Vostro sistema.

Servizio Sistemi Ambientali

Unità Pianificazione e Valutazioni Ambientali Complesse

Ferrara 17/07/2015

Sinadoc N. 302/2015 (collegata a sin. 201/08)

Pratica N. PGFE/2015/4355 del 25/06/2015

Trasmissione: PEC

Alla c.a. Arch. Barbara Bonora  
Comune di Ferrara  
Settore Pianificazione Territoriale  
Servizio Pianificazione  
Ufficio Piani Urbanistici Attuativi  
Piazza del Municipio 21 - 44121 Ferrara

p.c. AUSL di Ferrara  
Unità Operativa Igiene Pubblica  
Piazza F. Beretta, 7 - 44121 Ferrara

**Oggetto:** Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica -zona A4 Via Darsena, presentata dalla Soc. La Darsena srl – istanza PG. 63559 PR. 1743 del 22/06/2015. **Parere**

In relazione alla documentazione trasmessa e a quanto emerso durante la CdS preliminare del 10/07/15, considerato che:

- la nuova proposta d'insediamento riguarda la realizzazione di un fabbricato in riduzione sul sedime dell'edificio previsto dal precedente Piano;
- l'intervento proposto prevede attività commerciali e direzionali prevalenti rispetto a quelle residenziali, che saranno possibilmente a uso studentato o foresteria;
- la variante è conforme all'art. 19 – PUA previgenti” del POC di Ferrara essendo l'attuale PUA approvato, non comportando aumento della capacità edificatoria e del carico urbanistico di progetto, mentre le modifiche plani volumetriche e le destinazioni d'uso sono conformi al vigente PSC;
- le destinazioni d'uso previste sono: al piano terra una zona commerciale, un unico spazio per una “medio-piccola struttura di vendita alimentare”, più i relativi spazi di servizio; al piano primo e secondo si prevedono attività residenziali e direzionali; il piano interrato sarà destinato a parcheggi pertinenziali delle attività sovrastanti;
- l'area è stata oggetto di un Piano di Caratterizzazione e della relativa bonifica ambientale (ai sensi del titolo V, parte quarta del D. Lgs. 152/06 s.m.i.);

ciò premesso, valutato che la variante non comporta sostanziali nuovi impatti sulle principali matrici ambientali, si esprime parere favorevole per quanto di competenza, con la raccomandazione di attenersi alle prescrizioni derivate dalla precedente procedura di approvazione del Piano e dalla procedura di bonifica (titolo V, parte quarta del D. Lgs. 152/06 s.m.i.).

Cordiali saluti

U.O. Pianificazione e Valutazioni Ambientali Complesse  
Dr. Alessandro Travagli

Responsabile Servizio Sistemi Ambientali  
Dr.ssa Enrica Canossa

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.



Galassi, Beatrice <b.galassi@comune.fe.it>

---

**parere da produrre in conferenza di servizi :variante A4 Darsena (soc. La Darsena SRL)**

1 messaggio

---

**Benvenuti, Evelina** <e.benvenuti@comune.fe.it>

9 settembre 2015 11:42

A: Barbara Bonora <b.bonora@comune.fe.it>, Beatrice Galassi <b.galassi@comune.fe.it>

In merito alla conferenza in oggetto,essendo impossibilitata a partedipare,invio il seguente parere:  
Vista la delibera C.C. n.20598 del 2/4/12 "criteri per il rilascio di [aut.ni comm.li](#) di medie strutture di vendita si  
esprime parere FAVOREVOLE nel rispetto di quanto indicato nel punto A) della citata delibera .  
Evelina Benvenuti



# PROVINCIA DI FERRARA

Settore Tecnico, Infrastrutture, Edilizia, Energia e Mobilità  
P.O. Staff., Idrovia

Ferrara li, 10/09/2015

PROVINCIA DI FERRARA			
Protocollo			
11 SET 2015			
N. 060919			
800	621	005	001

Spett.Le  
 COMUNE DI FERRARA  
 Settore Pianificazione Territoriale  
 Servizio Pianificazione Territoriale – Progettazione  
 U.O. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI  
 PROGETTAZIONE E GESTIONE  
 PEC : [serviziopianificazioneterritorialr@cert.comune.fe.it](mailto:serviziopianificazioneterritorialr@cert.comune.fe.it)

Oggetto : Convocazione Conferenza di Servizi DEFINITIVA per l'adozione della Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica – **zona A4 Via Darsena, presentata dalla Soc. La Darsena**. Istanza PG 63559 pr. 1743 del 22/06/2015. **Parere.**

In riferimento alla Conferenza di Servizi di cui all'oggetto, con la presente si esprime **parere favorevole** a condizione che le opere di urbanizzazione inerenti alla pista ciclabile e all'area a verde in fregio al Po di Volano vengano realizzate in accordo con la stazione appaltante dei lavori di adeguamento dell'idrovia ferrarese al traffico di V classe europea .

Il Responsabile del Procedimento  
 Arch. *Moreno Po*



C:\Documents and Settings\simona.scalambra\Desktop\risposta\_Comune\_Ferrara.doc

<Corso Isonzo 26> - <44121 Ferrara> - tel. 0532-299445 - fax 0532-299485 - e-mail: [provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it](mailto:provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it)  
<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386





## CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA

Sede legale e recapito postale:  
44121 Ferrara - Via Borgo dei Leoni 28 - C.F. 93076450381  
web: [www.bonificaferrara.it](http://www.bonificaferrara.it) - e-mail: [info@bonificaferrara.it](mailto:info@bonificaferrara.it)  
pec: [posta.certificata@pec.bonificaferrara.it](mailto:posta.certificata@pec.bonificaferrara.it)

aderente all'   
Associazione Nazionale Bonifiche, Irrigazioni e Miglioramenti Fondiari

Prot. *9787* .....

Ferrara, li ..... - **1 LUG. 2015** .....

AREA SERVIZI GENERALI  
SETTORE APPALTI, CONTRATTI E CONCESSIONI

### Sezione Istruttorie Tecniche

Via Mentana, 7 - 44121 Ferrara

0532-218133 / 218134

CSTC/AS

Spett.le

### COMUNE di FERRARA

Settore Pianificazione Territoriale

U.O. Piani Urbanistici Attuativi

Progettazione e Gestione

Piazza Municipale, 21

44121 - FERRARA

Pec:

[serviziopianificazoneterritoriale@cert.comune.fe.it](mailto:serviziopianificazoneterritoriale@cert.comune.fe.it)

Oggetto: COMUNE di FERRARA - LA DARSENA srl - Conferenza di Servizi Preliminare per l'Adozione della Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica - Zona A4 via Darsena - Foglio 160 mappali 55-2192.

### Comunicazioni.

Con riferimento alla nota di codesta Amministrazione Comunale prot. 65818 del 26/06/2015, assunta a prot. consorziale n. 9666 in data 29/06/2015, si comunica che il Piano Particolareggiato in oggetto ricade all'interno di un'area esterna al comprensorio consortile, sulla quale non sono presenti strutture idrauliche demaniali in gestione a questo Ente.

Distinti saluti.

**IL PRESIDENTE**  
*(Dott. Franco Dalle Vacche)*

Presidenza - Direzione Generale - Area Amministrativa

44121 Ferrara Via Borgo dei Leoni 28 - tel. 0532 218211 fax 0532 211402

Area Tecnica - Area Servizi Generali

44121 Ferrara Via Mentana 3/7 - tel. 0532 218111 fax 0532 218150

**Oggetto:** ACCETTAZIONE: 9787/15P - COMUNE DI FERRARA SE - SOC.LA DARSENA SRL -  
CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE PER L'ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO  
PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA - COMUNICAZIONI

**Mittente:** [posta-certificata@pec-email.com](mailto:posta-certificata@pec-email.com)

**Data:** 01/07/2015 11:42

**A:** [posta.certificata@pec.bonificaferrara.it](mailto:posta.certificata@pec.bonificaferrara.it)

Ricevuta di accettazione

Il giorno 01/07/2015 alle ore 11:42:20 (+0200) il messaggio

"9787/15P - COMUNE DI FERRARA SE - SOC.LA DARSENA SRL - CONFERENZA DI SERVIZI  
PRELIMINARE PER L'ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA  
PUBBLICA - COMUNICAZIONI" proveniente da "[posta.certificata@pec.bonificaferrara.it](mailto:posta.certificata@pec.bonificaferrara.it)"  
ed indirizzato a:

[serviziopianificazione@cert.comune.fe.it](mailto:serviziopianificazione@cert.comune.fe.it) ("posta certificata")

è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo del messaggio: [opec228.20150701114220.18965.08.1.15@pec-email.com](mailto:opec228.20150701114220.18965.08.1.15@pec-email.com)

Allegati:

---

[dati-cert.xml](#)

970 bytes

**Oggetto:** CONSEGNA: 9787/15P - COMUNE DI FERRARA SE - SOC.LA DARSENA SRL -  
CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE PER L'ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO  
PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA - COMUNICAZIONI

**Mittente:** [posta-certificata@pec.actalis.it](mailto:posta-certificata@pec.actalis.it)

**Data:** 01/07/2015 11:43

**A:** [posta.certificata@pec.bonificaferrara.it](mailto:posta.certificata@pec.bonificaferrara.it)

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 01/07/2015 alle ore 11:43:49 (+0200) il messaggio

"9787/15P - COMUNE DI FERRARA SE - SOC.LA DARSENA SRL - CONFERENZA DI SERVIZI  
PRELIMINARE PER L'ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA  
PUBBLICA - COMUNICAZIONI" proveniente da "[posta.certificata@pec.bonificaferrara.it](mailto:posta.certificata@pec.bonificaferrara.it)"  
ed indirizzato a "[serviziopianificazione@cert.comune.fe.it](mailto:serviziopianificazione@cert.comune.fe.it)"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo del messaggio: [opec228.20150701114220.18965.08.1.15@pec-email.com](mailto:opec228.20150701114220.18965.08.1.15@pec-email.com)

-----postacert.eml-----

**Oggetto:** 9787/15P - COMUNE DI FERRARA SE - SOC.LA DARSENA SRL - CONFERENZA DI  
SERVIZI PRELIMINARE PER L'ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI  
INIZIATIVA PUBBLICA - COMUNICAZIONI

**Mittente:** "Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara PEC"

<[posta.certificata@pec.bonificaferrara.it](mailto:posta.certificata@pec.bonificaferrara.it)>

**Data:** 01/07/2015 11:40

**A:** [serviziopianificazione@cert.comune.fe.it](mailto:serviziopianificazione@cert.comune.fe.it)

Corrispondente :

COMUNE DI FERRARA SETTORE PIANIFICAZIONE UFFICIO P.U.A.

Oggetto :

SOC.LA DARSENA SRL - CONFERENZA DI SERVIZI PRELIMINARE PER L'ADOZIONE DELLA  
VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA - COMUNICAZIONI

Inviato a :

STORTI ALESSANDRO;BUZZONI MARCELLO;DIRETTORE AREA SERVIZI GENERALI

Rif. ns. prot :

9666/2015

Data scadenza :

Ns. rif. int. :

Posizione :

Stato :

10

Allegati :

Annotazioni :

---

Allegati:

dati-cert.xml	1,1 KB
post-cert.eml	99,2 KB
Protocollo_201509787.pdf	70,7 KB



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

*Conseguito in Conferenza  
4/09/2015*



**SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
SERVIZIO AMBIENTE**

Viale Marconi n.39- 44100 Ferrara  
Tel. 0532/418804 Fax. 0532/418826

U.O. Area Tecnica/AS  
P.G. n. 63559/2015

Ferrara, 10 Settembre 2015

**Comune di Ferrara**  
**Settore Pianificazione Territoriale**  
**Servizio Pianificazione**  
P.zza Municipale, 21  
44121 FERRARA  
Alla c.a Arch. Barbara Bonora

**Oggetto:** *Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica – sottozona A4 via Darsena, presentata dalla Soc. La Darsena srl - **Trasmissione parere** -.*

Vista la documentazione consegnata;

Considerato, così come riportato nell'elaborato Relazione Tecnico Descrittiva, che:

- La nuova proposta d'insediamento riguarda la realizzazione di un fabbricato, sul sedime dell'edificio previsto dal precedente PUA, con dimensioni ridotte;
- le destinazioni d'uso previste sono: al piano terra una zona commerciale, un unico spazio per una "medio-piccola struttura di vendita alimentare, più i relativi spazi di servizio; al piano primo e secondo si prevedono attività residenziali e direzionali. Il piano interrato sarà destinato a parcheggi pertinenziali delle attività sovrastanti;
- l'area in oggetto è di completamento di un comparto a destinazione plurima con attività compatibile; quindi è attualmente, a parte il lotto oggetto di intervento, quasi completamente urbanizzata, completa di tutte le reti tecnologiche e sottoservizi. Il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, in attuazione al PUA approvato, è in corso di realizzazione, viene confermato in tutte le sue parti e non è oggetto di questa richiesta di variante;

Considerato inoltre che questo Servizio ha espresso parere favorevole in merito all'*attuazione Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica – sottozona A4 via Darsena – Approvazione opere di urbanizzazione e relativa Convenzione per l'utilizzo delle aree* in data 31/03/2009 che si allega al presente atto.

Si esprime parere favorevole alla richiesta di variante in oggetto alle seguenti prescrizioni:

- Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni riportate nel parere di questo servizio P.G. n. 52519/07 del 31/09/2009 che si riportano di seguito:

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

L'area oggetto di intervento del Piano Particolareggiato in oggetto è stata sottoposta ad un procedimento di bonifica, si riportano di seguito le conclusioni del procedimento:

In data 09/06/2008 si è svolta una CdS atta alla verifica degli interventi di bonifica completati sul sito in oggetto con relativa richiesta di certificazione. Viste le problematiche ancora in essere per la falda superficiale, la Conferenza dei Servizi prescrive alla ditta l'esecuzione di l'air lift, spurgo e campionamento dei 3 piezometri presenti all'esterno del diaframma strutturale ed interni al sito. Se tutti i campioni saranno accettabili con torbidità <70 NTU, tutte le analisi per i parametri monitorati saranno conformi ai limiti di legge, verrà avviata la pratica di certificazione finale.

Le indagini effettuate dalla ditta in data 05/09/2008 con nota conclusiva avente per oggetto "Campionamento piezometri per collaudo finale", assolvono alle prescrizioni definite nella CdS del 09/06/2008, indicando uno stato di conformità dei piezometri campionati.

La Provincia, con Atto di P.G. 97154/08 del 17/11/08, considerando:

- o I risultati dell'analisi di rischio secondo i quali non sussistono rischi sanitari cronici derivanti dalla contaminazione residua per i percorsi di esposizione contemplati;
- o Le misure di sicurezza e le limitazioni d'uso previste sul sito;
- o I risultati delle operazioni di collaudo finale sui piezometri;
- o La relazione tecnica pervenuta da ARPA sulle operazioni di validazione, controllo e collaudo degli interventi di bonifica;

ha certificato che gli interventi previsti dal Progetto definitivo di bonifica e successive varianti approvate dal Comune ai sensi del D.Lgs. 152/06, D.Lgs 04/08 e Legge Regionale 05/06, sono stati completati e che gli stessi sono stati eseguiti in conformità del Progetto stesso, purché sul sito si ottemperino le limitazioni d'uso di seguito riportate:

1. divieto di permanenza all'interno dei box o aree comuni, che verranno realizzati nel piano seminterrato o interrato, con tempo superiore a 8 ore/giorno;
2. divieto di realizzazione di pozzi ad uso irriguo o potabile all'interno dell'area di proprietà;
3. le acque confluenti nel pozzetto di drenaggio del fondo scavo, dovranno essere monitorate con continuità, a cura del titolare del procedimento o dei suoi aventi causa, ed allontanate nel rispetto delle norme ambientali di settore.

Inoltre si sottolinea, come riportato nelle determinazioni conclusive della riunione della conferenza di servizi del 09/06/08, che in fase di perfezionamento del Piano Particolareggiato, il Comune sentirà il parere degli Enti facenti parte della conferenza per l'affinamento delle limitazioni d'uso sopra riportate. Non sarà più previsto nessun ulteriore monitoraggio della falda ed i piezometri verranno chiusi e cementati secondo protocollo regionale.

Si richiede di inserire espressamente le prescrizione per quanto riguarda le limitazioni d'uso del sito riportate sopra nel testo del Provvedimento (Convenzione e/o Concessione di Urbanizzazione);

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

Dall'esame della valutazione del clima acustico prodotta ai sensi dell'art. 8, comma 3 lett.e) della legge n. 447/95 viene indicato che:

1. il  $L_{Aeq}$  in facciata all'edificio maggiormente impattato risulta essere pari a 57.0 dB(A) nel periodo diurno e 53.0 dB(A) nel periodo notturno. Tali valori rispettano i limiti previsti dalla normativa vigente per la classe IV, in cui rientra l'area oggetto di intervento secondo la zonizzazione acustica del Comune di Ferrara;
2. il clima acustico dell'area indagata subisce, a seguito della realizzazione delle opere previste nel piano, una leggera modifica infatti vengono calcolati i  $L_{Aeq}$  pari a 58.0 dB(A) nel periodo diurno e 54.0 dB(A) nel periodo notturno. Tali livelli risultano essere comunque conformi ai limiti previsti dalla vigente normativa per la classe IV, in cui rientra l'area oggetto di intervento secondo la zonizzazione acustica del Comune di Ferrara;

Si rammenta che per gli insediamenti previsti nel Piano valgono in ogni caso le norme previste all'art. 8, comma 1 del Decreto n. 142/04 (Decreto strade) in materia di eventuali

interventi di "benessere acustico" da prevedere per il ricettore che risultano in ogni caso a carico del titolare del permesso di costruire.

In fase di progetto esecutivo, si consiglia di studiare la possibilità di inserire delle barriere antirumore, realizzate con essenze arboree, da disporre sul fronte rivolto verso la via Darsena, si consiglia, nei locali adibiti a residenza di disporre le camere da letto nel lato dell'edificio che si affaccia sul Po di Volano.

In fase di progetto esecutivo, si ritiene necessario una progettazione degli elementi strutturali e degli infissi degli edifici che consentano il rispetto dei requisiti passivi degli edifici così come stabilito dal D.M. del 05/12/1997.

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.

Viste le tipologie di attività che dovranno essere insediate al primo piano dell'edificio si ritiene che dovrà essere presentata una valutazione previsionale di impatto acustico determinato dall'esercizio dell'attività esistente al fine di valutare il rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente.

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

Dalla documentazione analizzata si evince che l'area è dotata di pubblica fognatura. L'intervento prevede la realizzazione di una rete di fognatura di tipo separato dove le acque nere vengono scaricate nella pubblica fognatura mentre le acque bianche vengono scaricate nel Po di Volano attraverso uno scolmatore.

In sede di progetto esecutivo si richiede di valutare la possibilità per gli spazi privati di realizzare un sistema di stoccaggio delle acque meteoriche raccolte dalle coperture degli edifici da utilizzare a scopi irrigui ed al fine del risparmio di acqua potabile così come consigliato dalla Regione Emilia Romagna nel Piano Regionale di Tutela delle Acque.

#### **L.R. n. 30/00**

Dalla documentazione analizzata non si segnala nulla di significativo.

#### **Legge Regionale n. 9/99 e 35/00**

Non si segnala dalla documentazione presentata nulla di significativo.

#### **Inoltre:**

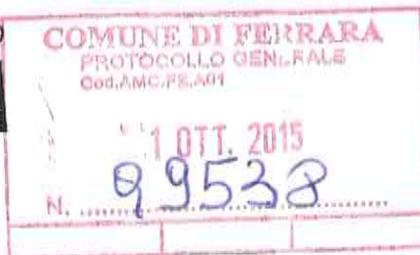
- In sede di presentazione del permesso a costruire per la realizzazione dell'edificio in oggetto dovranno essere presentate:
  - ✓ Le tavole di dettaglio riportante tutti i dispositivi previsti nella determinazione della Provincia P.G. 97154/08 del 17/11/08 e di tutte le opere/dispositivi necessaria alla ventilazione dei locali del piano seminterrato;
  - ✓ Dovrà essere presentata una valutazione previsionale di impatto acustico della medio-piccola struttura di vendita alimentare al fine di verificare il rispetto dei limiti di rumore (assoluto e differenziale) in prossimità dei locali adibiti a residenza presenti nello stesso edificio e in corrispondenza dei ricettori limitrofi;
  - ✓ 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;

- In condizioni di regime dell'attività di medio-piccola struttura di vendita alimentare dovrà essere condotto un monitoraggio del rumore generato dalle sorgenti sonore al suo servizio al fine di verificare il rispetto dei limiti di rumore (assoluto e differenziale) in corrispondenza dei locali adibiti a civile abitazione e dei ricettori limitrofi;
- Nel caso in cui da tale monitoraggio dovessero emergere superamenti dei limiti di rumore (assoluto o differenziale) dovranno essere effettuati i necessari lavori di bonifica acustica per il rispetto dei limiti di rumore previsti dalla normativa vigente;
- L'attività medio-piccola di vendita, al pari di tutte le altre attività produttive presenti nell'area dovranno dotarsi degli titoli acustici previsti dal Regolamento Comunale sulla disciplina delle attività Rumorose;

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

Il Dirigente del Servizio Ambiente  
(Ing. Ivano Galdi)





**HERA S.p.A.**  
**Direzione Tecnica Clienti**  
Via Carlo Casalegno 1 40026 Imola BO  
tel. 0542.621.111 fax 0542.43.170  
[www.gruppohera.it](http://www.gruppohera.it)

Spett.le

**COMUNE DI FERRARA**  
**Settore Pianificazione Territoriale**  
Piazza Municipale, 21  
44121 FERRARA (FE)

c.a. Arch. B. Bonora

Lavori /Area BO-FE SPA-Hera spa  
Presidio al business Date prot.: 21-09-2015  
LRs/POn Num. prot.: 0107942  
Prot. n. ....

**Oggetto: Adozione della variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica – Zona A4 Via Darsena a Ferrara.**  
**Proponenti: Soc. La Darsena srl. Parere definitivo.**  
**Rif. Vostre note assunte con Prot. HERA SPA n. 93463 del 10/08/2015.**

In riferimento all'attuazione della variante di piano in oggetto e alla conferenza dei servizi del 11/09/2015, si conferma il **PARERE FAVOREVOLE** al progetto, già espresso con prot. Hera Spa n. 7685 del 01/04/2009, relativamente alla parte relativa ai paragrafi "rete idrica", "rete gas" e "rete fognaria".

Dall'esame degli elaborati di variante trasmessi alla scrivente si approva la posizione della piazzola RSU riportata nella tavola n. 01 \_ Planimetria generale di progetto del 28/07/2015.

**Il presente parere ha validità 2 anni.**

Per eventuali comunicazioni si può contattare:

Sig.ra Patrizia Onofri Via C. Diana, 40 – 44124 Cassana (FE)  
Tel. 0532.780424 - Fax 0532.780200 - e-mail [patrizia.onofri@gruppohera.it](mailto:patrizia.onofri@gruppohera.it).  
Si prega di citare nella risposta il numero di protocollo della presente pratica.  
Nel rimanere a disposizione per ulteriori chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

**Responsabile Lavori**

Federico Bronzini



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: VarianteBISViaDarsena.doc

NP 3039/15  
del 27-08-15



Ferrara 13/08/2015

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

- S E D E -

**OGGETTO:** variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, relativo ad area sita in Ferrara via Darsena - Soc. La Darsena srl.

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 Intercomunale di Protezione Civile dell'Associazione Terre Estensi approvato con provvedimento del Consiglio Comunale del 14/07/2014 PG 58663;

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 04/08/15 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 Intercomunale 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 1/02.05 "Allagabilità da fiumi - Scenario A (alta gravità), viene classificata con grado di pericolosità compreso tra 20 e 25 in un range tra 0 e 40 e quindi a media - alta pericolosità; tuttavia visto che i tempi di preannuncio dell'onda di piena dai tratti del Po a monte del territorio comunale, mediamente stimati in 72 ore, sono tali da consentire l'adozione dei provvedimenti ed delle attività idonee a minimizzare gli effetti di un eventuale sormonto delle acque e/o rottura dell'argine nel tratto considerato;

che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Tavola 1/01.15a "Rete di scolo delle acque meteoriche - rischi di allagamento" elaborata per il P.S.C. del Comune di Ferrara, è classificata per allagabilità da canale con grado di pericolosità 1 in un range tra 1 e 5 e quindi a bassa pericolosità;

che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Tavola 6.1.3 "Vincoli Idraulici e Infrastrutture" elaborata per il P.S.C. del Comune di Ferrara, è posta sopra un paleoalveo;

che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Carta di Microzonazione sismica - Livello 3 elaborata per il P.O.C. del Comune di Ferrara, è classificata come a rischio di liquefazione elevato e localmente molto elevato (IL>5);

non si rilevano incompatibilità con il Piano Intercomunale di Protezione Civile.

fermo restando che:

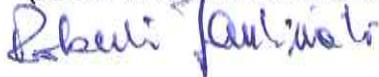
poiché l'area in oggetto è sopra un paleoalveo è necessario tenere in conto quanto previsto dall'Art. 26.1 - comma 5 - Paleoalvei;

poiché l'area in oggetto è situata in una zona ad elevato rischio di liquefazione è necessario, nella realizzazione di qualsivoglia struttura, adottare tutti gli accorgimenti atti a contrastare gli effetti negativi che una eventuale azione sismica possa produrre in tale zona.

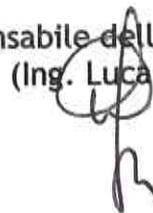
Distinti saluti.

Il Responsabile dell'Unità Organizzativa  
Attività Settoriale Protezione Civile e Sicurezza sul Lavoro

(Arch. Roberto Fantinati)



Il Responsabile della Protezione Civile  
(Ing. Luca Capozzi)





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. PJA.2015

N.P.: 3236/25



Ferrara lì 7 settembre 2015

P.G.

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

**Oggetto:** *Parere di competenza relativo a Conferenza dei Servizi Definitiva del 11/09/2015 per l'Adozione della Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica - zona A4 Via Darsena, presentata dalla Soc. La Darsena srl Foglio 160 mapp. 55 - 2192 - Istanza P.G. 63559 del 22.06.2015 , P.R. 1743 del 22.06.2015.*

Con la presente, visionato il contenuto del CD inviatoci denominato "integrazioni 04/08/2015", si esprime parere favorevole al piano in oggetto e si ribadisce quanto espresso nel parere precedente alla variante (vedi N.P. 2316/09 del 26/03/2009) e si sottolinea che occorrerà mettere a dimora le seguenti essenze arboree: n. 4 *Tilia cordata* "Green Spire" e n.3 *Prunus serrulata*.



**IL DIRIGENTE**  
Ing. Enrico Pocaterra

*Consegna in Conferenza  
11/9/2015*

AZIENDA USL FERRARA  
PROTOCOLLO GENERALE  
N. 0053364 del 10/09/2015  
Class: P/07 Fasc: 2015/2

**DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA**

Unità Operativa Igiene Pubblica  
Modulo Organizzativo Igiene degli Ambienti Confinati

Il Direttore Dott. Giuseppe Cosenza

FT/FF

Ferrara,



Prot. AUSL Ferrara entrata n. 39180 del 26/6/15  
AUSL Prot. Gen. uscita n. del

R. il 10/9/2015

**AI COMUNE DI FERRARA**

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Pianificazione Territoriale-Progettazione

U.O. Piani Urbanistici Attuativi-Progettazione e Gestione

e p. c. all' **ARPA**

Servizio Sistemi Ambientali

**Oggetto:** Adozione di Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica - zona A4 Via Darsena presentata dalla Soc. La Darsena srl Foglio 160 mapp. 55 -2192.  
Istanza P.G. 6355 - P.R. 1743 del 22/6/15. **Espressione di parere.**

In riferimento alla Conferenza dei Servizi definitiva convocata per il giorno 11/9/2015 relativa al P.P. in oggetto, visto il contenuto del CD pervenuto a questo Dipartimento in data 26/6/2015,

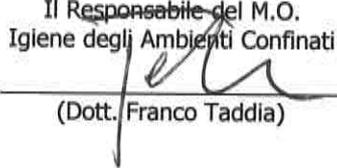
vista la certificazione da parte dell' Amministrazione Provinciale dell' esecuzione degli interventi di bonifica in conformità al progetto presentato,

visto il parere favorevole con raccomandazioni di ARPA (Sinadoc n. 302/2015 del 17/7/2015),

si esprime **parere favorevole** alla Variante al Piano Particolareggiato in oggetto, ribadendo le condizioni espresse con nota di Prot. AUSL n. 29021 del 31/3/2009:

- le condotte di fognatura nera e di acquedotto corrano ai lati opposti della strada, i condotti di acquedotto siano posti ad una altezza di almeno +0.50 rispetto alla fognatura e siano controtubati negli incroci;
- la viabilità garantisca la continuità dei flussi pedonali e ciclabili e consegua il superamento delle barriere architettoniche;
- per le aree di parcheggio e per le strade di progetto dovranno essere adottati sistemi drenanti per migliorare la permeabilità del suolo;
- per la piantumazione delle aree verdi vengano utilizzate essenze i cui pollini siano a minor impatto allergizzante possibile.

Il Responsabile del M.O.  
Igiene degli Ambienti Confinati

  
(Dott. Franco Taddia)

**Settore Affari Generali**

## **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

**Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 16 agosto 2016 n. GC-2016-439 – Prot. Generale n. PG-2016-92420 e avente oggetto ADOZIONE VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA ZONA A4 VIA DARSENA, PRESENTATA DALLA SOC. LA DARSENA S.R.L.**

**esecutivo il 16/08/2016**

**E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 17-AGO-16 al 31-AGO-16**

**Ferrara, 17/08/2016**

**L'addetto alla pubblicazione  
Aldo Rizzoni**