



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 10.01.2017

Deliberazione n. GC-2017-8

Prot. Gen. n. PG-2017-2856

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2016-798

Sono intervenuti i Signori:

Tiziano Tagliani	Sindaco
Massimo Maisto	Vice Sindaco
Felletti Annalisa	Assessore
Merli Simone	Assessore
Roberta Fusari	Assessore
Serra Roberto	Assessore
Vaccari Luca	Assessore
Chiara Sapigni	Assessore
Aldo Modonesi	Assessore
Ferri Caterina	Assessore

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

--	--

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Ornella Cavallari

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

Oggetto

APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC 10 ANS 02, AREA SITA IN LOCALITÀ FRANCOLINO VIA PAGLIARINI PRESENTATO DALLE SOCIETÀ DOMUSTERRA FERRARA S.R.L. E S. ANNA COSTRUZIONI 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, Dlgs n. 39/1993

OGGETTO: Approvazione Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 10 ANS-02, area sita in località Francolino via Pagliarini presentato dalle società Domusterra Ferrara s.r.l. e S. Anna Costruzioni s.r.l

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 08/07/2013, è stato sottoscritto, fra la Soc. Sant'Anna Costruzioni S.r.l., la Soc. Immobiliare Prestige, la Soc. Immobiliare SIAM S.r.l., la Soc. Govoni Costruzioni e il Comune un Accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi ai fini dell'inserimento degli immobili di proprietà delle stesse società, siti in località Francolino, via Pagliarini nel I° POC, allora in corso di formazione;

che in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera C.C. PG 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il I° POC, comprensivo del comparto "10ANS_02 – nuovo insediamento residenziale in Francolino, via Pagliarini" costituito dai suddetti immobili nonché da aree di proprietà terze;

che il POC adottato è stato depositato dal 20/11/2013 al 19/01/2014 ai fini della formulazione delle osservazioni e trasmesso alla Provincia per la formulazione delle riserve e l'espressione dei pareri di competenza, nonché agli Enti competenti in materia ambientale per l'espressione dei relativi pareri e atti di assenso;

che l'art. 4 del citato Accordo preliminare prevede che successivamente all'adozione del POC, all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni competenti e alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, venga sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, disciplinante l'attuazione del comparto, ai fini dell'inserimento del comparto in oggetto nel POC che verrà sottoposto al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione;

che in data 27 marzo 2014 tra il Comune di Ferrara, la Soc. Sant'Anna Costruzioni S.r.l., la Soc. Immobiliare Prestige, la Soc. Immobiliare SIAM S.r.l., la Soc. Govoni Costruzioni, è stato stipulato l'accordo art. 11 L. 241/90 relativo al comparto "nuovo insediamento residenziale in Francolino, via Pagliarini" in sostituzione dell'accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi;

che in data 07/04/2014 con delibera del C.C. PG. 20451/14 è stato approvato il Piano Operativo Comunale, nonché l'elaborato 4 - schede di comparto, comprensivo della scheda 10 ANS-02 località Francolino, via Pagliarini;

che la scheda di comparto 10 ANS – 02 prevede, nell'ambito dell'insediamento residenziale di cui trattasi, da attuarsi con Piano Urbanistico attuativo (PUA), la realizzazione e la cessione gratuita di n. 1 alloggio di SU 80 mq del valore di 125.000,00 €, quale opera pubblica di interesse generale. Lo stesso Accordo prevede inoltre l'ampliamento dell'area per attrezzature collettive con relativa strada di collegamento alla via dei Calzolari, in adiacenza al campo sportivo (per complessivi 7.056 mq.) su area oggetto di esproprio, quale altra opera pubblica di interesse generale, opera non disciplinata dal PUA ma dall'Accordo POC;

che in data 07/10/2014, Govoni Paolo legale rappresentante della società Domusterra Ferrara s.r.l. e Renato Littera legale rappresentante della società S. Anna Costruzioni s.r.l, in conformità a quanto previsto all'art. 2 c.3 punto A1 del sopracitato Accordo art. 11 L.241/1990 hanno presentato istanza PG. 101611 per l'approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica sull'area oggetto di esproprio in attuazione alla scheda POC 10 ANS-02 in località Francolino, via Pagliarini;

che in data 14/10/2015 la Società Domusterra Ferrara srl ha consegnato all'Ufficio di Piano, fideiussione assicurativa del valore di 161.480,00 € emessa da Alpha Insurance A/S a garanzia, di quota pari al 44%, delle obbligazioni derivanti dall'art. 2 lett. A1) e A2 dell'Accordo ex art. 11 sottoscritto in data 27.03.2014, del valore complessivo già stimato in 367.000,00 € e precisamente:

- per 66.440,00 € a garanzia di quota parte (44%) del costo delle opere costituite dalla strada di connessione del comparto con la Via Calzolari e dalla *sistemazione* dell'area per attrezzature collettive;
- per 40.040,00 € a garanzia di quota parte (44%) delle indennità da liquidare agli eventuali espropriandi, indennità poste a carico dei soggetti attuatori del comparto;
- per € 55.000,00 a garanzia di quota parte (44%) del costo delle opere inerenti l'alloggio di SU 80 mq. da cedere gratuitamente;

che la società Sant'Anna Costruzioni, in data 02/11/2015 trasmetteva fideiussione assicurativa del valore di 205.520,00 € emessa dalla China Taiping Insurance (UK) CO LTD (sottoscritta da TEMPO UNDERWRITING) in data 20.10.2015 n. CTIT1501360 e successivo allegato n. 1 in data 28.10.2015, a garanzia di quota pari al 56%, delle obbligazioni derivanti dal suddetto Accordo, e precisamente:

- per 84.560,00 € a garanzia di quota parte (56%) del costo delle opere costituite dalla strada di connessione del comparto con la Via Calzolari e dalla sistemazione a prato dell'area per attrezzature collettive;
- per 50.960,00 € a garanzia di quota parte (56%) delle indennità da liquidare agli eventuali espropriandi, indennità poste a carico dei soggetti attuatori del comparto;
- per € 70.000,00 a garanzia di quota parte (56%) del costo delle opere inerenti l'alloggio di SU 80 mq. da cedere gratuitamente;

che in data 03/11/2015 è stata presentata dal sig. Govoni Paolo in qualità di Amministratore Unico della Società Domusterra Ferrara S.r.l con sede in Via della Ricostruzione, n.59 - P.iva 01930080385 e dal sig. Renato Littera in qualità di legale rappresentante della Soc. Sant'Anna Costruzioni S.r.l., con sede in Piazzetta S.Anna n.5 - P.iva 01730010384, istanza PG. 113159 PR 3149 del 03/11/2015, per l'approvazione del PUA di iniziativa privata località Francolino, via Pagliarini, in attuazione alla scheda di POC 10ANS – 02, per la realizzazione di un intervento residenziale in aree censite al CT di Ferrara al Fg. 45 mapp. 1376,1373 parte, 1379 di proprietà della soc. Domusterra Ferrara srl; al Fg. 45 mapp. 989 di proprietà dei sigg. Bigoni Bice, Bigoni Giuliana e Bigoni Stefano su cui la Soc. Domusterra Ferrara srl agisce in forza di procura atto notaio Francesco Cristofori rep. 74583/20885 del 06.05.2015; al Fg. 45 mapp. 433, 1043 parte di proprietà della Soc. Sant'Anna Costruzioni S.r.l.; al Fg. 45 mapp. 79 di proprietà della sig.ra Mantovani Rita su cui la Soc. Sant'Anna Costruzioni S.r.l. agisce in forza di procura atto notaio Francesco Cristofori rep. 74584/20886 del 06.05.2015; oltre che sulla pubblica via Zerbinata;

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

- Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 subsistema nuclei del forese art. 12.5 - Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 - subsistema aree agricole del forese art. 10.2 (parte di strada)
- Ambiti: Ambiti 10 ANS ambiti per nuovi insediamenti di Francolino, Pescara, Sabbioni, Fossadalbero, parte 25 AVP ambito ad alta vocazione produttiva agricola
- Trasformazioni: PSC - Nuovi tessuti residenziali, Attrezzature collettive, Assi di connessione
- Vincoli Idraulici: Rischio allagamento
- Classi dei suoli: Diritti perequativi - 4.A Forese rurali mq/ha 900
- Classe 4.A Aree ex agricole - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi stralcio 2)
- Classificazione acustica: UTO D.P.R. 477/95-Classe III progetto

che il RUE approvato classifica l'area nel modo seguente:

- Destinazione d'uso: Aree soggette a POC
Usò RES insediamenti prevalentemente residenziali
Area di mitigazione e compensazione ambientale
Attrezzature e spazi collettivi
- Paesaggio: Sito Unesco art. 107-2.2
- Trasformazioni: Aree a rischio allagamento
- Vincoli espropriativi: realizzazione strada e ampliamento impianti sportivi

che, in conformità alla scheda POC 10ANS-02 il presente PUA prevede la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, a sud dell'area sportiva di Francolino, a completamento dell'esistente insediamento di via Pagliarini; interessa una ST pari a 68.500 mq di cui 39.092 mq di SF edificabile suddivisa in 49 lotti, per un massimo di 76 alloggi e una SU di 6.156 mq. L'accesso all'area è garantito dalla via Pagliarini e dalla via Zerbinata dove è previsto un allargamento della sezione stradale e, come disciplinato dall'accordo POC, con separato ed autonomo intervento verrà realizzato anche il collegamento con la via Calzolari. L'area di 6.456 mq. occupata dalla vasca di laminazione delle acque meteoriche, avendone le caratteristiche, è computata come *verde pubblico*; i parcheggi di uso pubblico corrispondono a 2.565 mq. mentre l'area per la viabilità (strade marciapiedi e aiuole stradali) a 10.915 mq. L'intervento confina a sud con un'area a POC e a ovest con un'area agricola;

che il progetto inerente la strada di connessione con la via Calzolari e la *sistemazione* dell'area per attrezzature collettive, seppur valutato dal punto di vista tecnico, nell'ambito dell'istruttoria del presente piano, riguardando un'*opera pubblica di interesse generale* fuori comparto in aree in parte da espropriare, ha tempi e modalità di approvazione autonomi rispetto all'approvazione del PUA ed è disciplinato dall'Accordo POC di cui alla relativa scheda "10 ANS-02".;

che dette aree oggetto di esproprio sono catastalmente individuate al CT di Ferrara al Foglio 45 Mappali 158 e 426 parte; i vincoli urbanistici finalizzati alla loro acquisizione coattiva sono stati apposti attraverso il POC approvato in data 07/04/2014. L'approvazione del sopra citato progetto definitivo sarà disciplinata ai sensi dell'art. 20 del Nuovo Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n.50/2016 a cura del Servizio Infrastrutture del Comune di Ferrara e la relativa procedura espropriativa verrà attivata dall'Ufficio Espropri del Comune di Ferrara ai sensi delle leggi vigenti in materia di espropri;

che in data 26/11/2015 il PUA è stato sottoposto al parere della CQAP la quale ha espresso parere *favorevole con condizioni* con la seguente motivazione: "*Riprendendo l'indicazione del PSC sul mantenimento di un varco inedificato verso la campagna, la superficie dei lotti 19-20-21 sia accorpata all'area pubblica, con spostamento verso la campagna del tratto di strada interessato e redistribuzione eventuale dei lotti sacrificati in altra parte della lottizzazione. La via Pagliarini dovrà essere collegata organicamente alla nuova viabilità a cul-de-sac.*"

che in data 30/11/2015, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Preliminare nella quale, condiviso il parere della CQAP e preso atto di altre problematiche e richieste di integrazioni dei vari Enti/Servizi, si comunicava l'interruzione dei lavori della Conferenza concedendo alle proprietà 60 gg. (30/01/2016) per perfezionare il progetto inerente al PUA. Interruzione poi comunicata agli aventi titolo con nota del 10/12/2015 inviata a mezzo PEC (rif. PG.129680 del 14/12/2015);

che nella stessa sede di Conferenza è stato valutato, dal punto di vista tecnico, anche il progetto definitivo relativo all'opera pubblica di interesse generale presentato in data 07/10/2015 PG.101611/15, al fine di evidenziare e risolvere al meglio le criticità derivanti da eventuali interferenze con la viabilità prevista nel PUA. In tale sede è emersa la necessità di uniformare il progetto ai contenuti del piano;

che con nota del 25/01/2016 inviata a mezzo PEC (rif. PG.9612 del 25/01/2016) è stata concessa, su istanza di parte, una proroga del suddetto termine di consegna, fissando la nuova scadenza al 29/02/2016;

che le Società Domusterra Ferrara s.r.l. e S. Anna Costruzioni s.r.l. in data 25 febbraio 2016 hanno presentato ulteriore richiesta di proroga proponendo il 15/04/2016 come nuovo termine; proroga successivamente concessa;

che in data 13/04/2016 i richiedenti hanno consegnato i nuovi elaborati, modificati sulla base delle richieste della Conferenza dei Servizi Preliminare e della CQAP; contestualmente le Società Domusterra Ferrara s.r.l. e S. Anna Costruzioni s.r.l. hanno richiesto che *“venga loro concessa la possibilità di non edificare l'alloggio nell'Ambito della lottizzazione, ma di versare il corrispettivo del costo dell'alloggio stesso o di corrispondere all'Amministrazione Comunale il corrispettivo per acquisire un alloggio di equivalente valore”*;

che in data 12/05/2016 PG 54566/16, le stesse società hanno presentato richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle Dotazioni territoriali del PUA in oggetto, chiedendo di istruirlo contestualmente al piano;

che lo strumento urbanistico, corredato di tutti i relativi elaborati tecnici ed urbanistici, è stato depositato in libera visione al pubblico presso il Servizio Pianificazione e Progettazione, U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione per 60 giorni consecutivi a partire dal 24/05/2016;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 24/05/2016 al 22/07/2016;

che nei sessanta giorni di deposito, non sono pervenute al Comune osservazioni;

che in data 20 maggio 2016, la P.O. Protezione Civile Sicurezza del Territoriale e Attività Estrattive, in merito al rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R.19/08 e valutazione del rischio sismico, ha comunicato all'OU PUA che le relazioni geologiche, presenti all'interno dei PUA in itinere, dovevano essere aggiornate in conformità a quanto previsto dalla Delibera N. 2193 della Giunta Regionale del 21/12/2015 ai sensi del punto 5 dell'allegato A: "recepimento degli studi di micro zonizzazione sismica negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica”;

che nei giorni antecedenti alla Conferenza dei Servizi Definitiva del PUA, è stato comunicato verbalmente ai tecnici incaricati dalle proprietà, quanto richiesto dalla P.O. Protezione Civile Sicurezza del Territoriale e Attività Estrattive;

che in data 27/05/2016, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, durante la quale e nei giorni precedenti si sono acquisiti i seguenti pareri:

ARPAE parere di congruità ambientale con prescrizioni del 27/05/2016 PGFE/2016/5383 e allegato parere sul clima acustico prot. PGFE/2015/7838 integrazioni n. PGFE/2016/3959 acquisito al PG/2016/61638 del 30/05/2016;

AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 33338 del 27/05/2016;

Servizio Ambiente favorevole del 26/05/2016 NP.1938/16;

Servizio Mobilità parere favorevole nota del 23/05/2016;

Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con indicazioni nota del 05/05/2016 NP 1939/16;

Servizio Infrastrutture parere favorevole del 25/05/2016 NP. 1947 del 27/05/2016;

Ufficio Verde parere favorevole reso in sede di conferenza definitiva;

Hera con parere Prot. 64580 del 25/05/2016;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere Prot. 8366 del 26/05/2016 acquisito al PG/2016/62244 del 31/05/2016 e riconfermando parere già espresso nota prot. 17054 del 02/12/2015 acquisito al PG/2015/126068 del 03/12/2015;

U.O. Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole nota del 05/05/2016 PG 52994 del 10/05/2016;

Servizio Ufficio di Piano parere favorevole con condizioni del 20/05/2016 NP 1877 del 23/05/2016;

Enel parere favorevole prot. Enel-DIS-23/05/2016-0339002 acquisito al PG.59865 del 25/05/2016;

Verbale conferenza definitiva del 27/05/2016;

che nell'ambito della Conferenza dei Servizi Definitiva si è condiviso di accogliere la richiesta avanzata delle proprietà in merito alla possibilità di monetizzare la quota corrispondente al valore dell'alloggio piuttosto che realizzarlo e cederlo all'interno dell'ambito di intervento come previsto nell'Accordo POC. Detto cambiamento non riguardando le caratteristiche quantitative, distributive e ambientali dell'insediamento previsto, bensì le modalità di corresponsione del contributo straordinario connesso all'inserimento del comparto nel POC non comporta variante urbanistica al POC vigente;

che ai fini di cui all'art. 5 L.R. 20/2000 (che recepisce le norme comunitarie, nazionali e regionali in materia di VAS – Valutazione Ambientale Strategica), lo strumento di che trattasi risulta non assoggettato alla procedura di valutazione, in quanto escluso in fase di POC;

che con nota del 27/05/2016 PG. 61534 del 30/06/2016 sono stati inviati all'Amministrazione Provinciale di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale - PO Urbanistica copia della documentazione del PUA in oggetto per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 35 comma 4, della L.R. 20/2000 e per il rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R.19/08;

che in data 16/06/2016 è stato ribadito alle proprietà e ai progettisti, tramite mail, di integrare la Relazione Geologica presente agli atti, secondo quanto richiesto dalla P.O. Protezione Civile Sicurezza del Territoriale e Attività Estrattive in merito al rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R.19/08;

che in data 17/06/2016 PG. 69414 è stata inviata alla P.O. Protezione Civile Sicurezza del Territoriale e Attività Estrattive l'aggiornamento della relazione geologica richiesto;

che in data 22/07/2016, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva per l'istruttoria dell'istanza di Permesso di Costruire delle dotazioni territoriali PG. 54566/16, che si è conclusa con determinazione favorevole, come si evince dal relativo verbale depositato agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale;

che la richiesta di modifica delle modalità di corresponsione del contributo straordinario previsto dall'accordo è stata sottoposta al Consiglio Comunale che con propria deliberazione, nella seduta del 19/09/2016, Verb. n. 9, P.G. n. 90803/16, l'ha accolta " (*.. autorizzando la Giunta, in sede di approvazione del PUA relativo al comparto "10ANS_02 - nuovo insediamento residenziale in Francolino, via Pagliarini", a prevedere la cessione gratuita al Comune di uno o più immobili di valore complessivo non inferiore ed esterni al comparto medesimo, in alternativa all'alloggio previsto dall'accordo sottoscritto in data 25/03/2014, ovvero la sua monetizzazione;*

che la Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Tecnico, infrastrutture, edilizia e mobilità n. 2198 del 05/08/2016 assunto al PG 2016/90762 del 09/08/2016, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi, ha determinato di non formulare riserve esprimendo le seguenti osservazioni:

- *"sia rispettato quanto disposto dalle diverse autorità competenti al rilascio di pareri, nulla osta, autorizzazioni comunque denominate, con particolare riguardo alle condizioni, prescrizioni e raccomandazioni impartite dalle Autorità competenti in materia ambientale;*
- *siano rispettate le condizioni di cui alla proposta di parere in materia di rischio sismico, reso ai fini di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 dalla Regione Emilia Romagna – Agenzia Regionale per la*

Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano, al quale si rimanda integralmente”;

che la Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, con nota prot. prov.le n. 29981/2016 allegato B) ha formulato, nell'ambito dell'emanazione del suddetto atto monocratico, la proposta di parere positivo rammentando che “(..) *in fase di progettazione esecutiva dell'intervento, dovranno comunque essere eseguite indagini in corrispondenza di tutte le strutture in progetto ed effettuate valutazioni geologiche-geotecniche specifiche, ai sensi della normativa vigente ed inoltre dovrà essere posta particolare attenzione anche al rischio idraulico rispettando le prescrizioni già indicate a tal riguardo nel POC.*”;

Considerato:

che relativamente alle osservazione formulate dalla Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Tecnico, infrastrutture, edilizia e mobilità n. 2198 del 05/08/2016 assunto al PG 2016/90762 del 09/08/2016, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi, si ritiene di controdedurre accogliendo le indicazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate, relative alle successive fasi attuative;

che relativamente al parere espresso dalla Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, con nota prot. prov.le n. 29981/2016 (allegato B) del suddetto atto) si ritiene di controdedurre accogliendo le raccomandazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che la richiesta di modifica presentata dalle Società Domusterra Ferrara s.r.l. e S. Anna Costruzioni s.r.l., delle modalità di corresponsione del contributo straordinario previsto dall'accordo è stata sottoposta al Consiglio Comunale che con propria deliberazione, nella seduta del 19/9/2016, Verb. n. 9, P.G. n. 90803/16, l'ha accolta “ *(..) autorizzando la Giunta, in sede di approvazione del PUA relativo al comparto “10ANS_02 - nuovo insediamento residenziale in Francolino, via Pagliarini”, a prevedere in alternativa alla cessione gratuita dell'alloggio previsto dall'accordo sottoscritto in data 25/03/2014, la sua monetizzazione;*

che lo schema di convenzione all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 06/10/2016 e in data 02/11/2016, a seguito di modifiche su istanza di parte del 27/10/2016, inerenti l'art. 10 “dotazioni territoriali – garanzie”, tramite posta elettronica alle proprietà ai fine della condivisione dei suoi contenuti;

che le Società Domusterra Ferrara s.r.l. e S. Anna Costruzioni s.r.l., hanno trasmesso il loro consenso per accettazione in data 01.12.2016 assunta al PG 144015 del 16.12.2016 chiedendo al contempo di traslare la data di versamento del contributo straordinario pari a 125.000,00 disciplinato all'art. 13 dello schema di convenzione, alla prima scadenza contrattuale delle due fideiussioni presentate a garanzia dell'Accordo POC, sopra citate; (11 settembre 2018, data di scadenza contrattuale della fideiussione emessa da China Taiping Insurance – UK - CO LTD);

che la richiesta di spostamento del termine all'11 settembre 2018 del succitato versamento, avanzata dalle Società Domusterra Ferrara s.r.l. e S. Anna Costruzioni s.r.l. risulta meritevole di accoglimento dato il lasso di tempo esiguo che esso comporta;

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 dei soggetti attuatori;

che necessita ora procedere all' approvazione del PUA di che trattasi, ai sensi dell'art.35 della LR 20/2000 e smi, unitamente allo schema di convenzione da stipularsi con la proprietà, disciplinante la realizzazione delle dotazioni territoriali e la loro cessione all'Amministrazione Comunale;

che dopo la stipula della convenzione attuativa del presente PUA sarà possibile il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali di cui all'istanza PG. 54566/16 valutato nella Conferenza dei Servizi Definitiva del 22/07/2016 ;

che il piano è conforme agli strumenti urbanistici vigenti è conforme al RUE approvato in data 10/06/2013 PG 39286 e al POC approvato in data 07/04/2014;

VISTI:

- la legge n. 1150/1942 e smi;
- la L.R. 24/3/2000 n. 20 e smi;
- la L.R. 16 del 21/12/2012 e smi;
- l'art 12 del D.Lgs. 4/2008;
- la L.R. 15 del 30/07/2013;
- il RUE vigente;

VISTI gli atti;

VISTA la delibera di CC PG 90803 del 19/09/2016;

VISTI: il verbale della conferenza definitiva del 27/05/2016 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 recepire le osservazioni formulate dalla Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Tecnico, infrastrutture, edilizia e mobilità n. 2198 del 05/08/2016 assunto al PG 2016/90762 del 09/08/2016 ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di recepire le prescrizioni contenute nel parere della Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, con nota prot. prov.le n. 29981/2016 (allegato B) del suddetto atto) come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di approvare ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i., il piano urbanistico attuativo di che trattasi, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

Elaborati tecnici:

- Tav. 1 Planimetria generale – stralcio Psc – Estratto Catastale - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 2 Rilievo planivolumetrico dell'area - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 3 Zonizzazione - (vistata UO PUA 18/10/2016)
- Tav. 4 Planivolumetrico - (vistata UO PUA 18/10/2016)
- Tav. 5A Sezioni stradali AA - BB - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 5B Sezioni stradali CC - DD - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 5C Sezioni stradali EE - FF - (vistata UO PUA 13/04/2016)

- Tav. 5D Relazione Tecnica progetto e verifica pavimentazioni stradali - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 5E Sezione stradale su Via Zerbinata OO PP e QQ - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 6 NTA Norme tecniche Attuazione - (vistata UO PUA 19/08/2016)
- Tav. 6A Relazione Tecnica Illustrativa - (vistata UO PUA 19/08/2016)
- Tav. 7A Fognatura reti fognarie meteorica e reflue civili - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 7B Dettagli esecutivi vasca laminazione e pozzetti di regolazione - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 7C Profilo longitudinale rete meteorica - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 7D Profilo longitudinale rete nera - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 7E Relazione di calcolo idraulico - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 8 Planimetria Schema rete GAS - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 9 Planimetria Schema rete acquedotto - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 10 Vasca di Laminazione verde attrezzato - (vistata UO PUA 19/08/2016)
- Tav. 11 Schema Planimetrico distribuzione polifore Telecom - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 12 Schema Planimetrico distribuzione polifore Enel - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 13 Schema Planimetrico Impianto di Pubblica Illuminazione - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav.13-1 Schema unifilare quadro elettrico "Q.I.P." esistente (ampliamento) - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 13-2 Relazione tecnica descrittiva delle opere da realizzare (imp.elett) - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 14 Indagine geologica - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 14A Indagine geologica tavola integrativa - (vistata UO PUA 16/06/2016)
- Tav. 15 Indagine acustica - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 16 Documentazione fotografica - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 17 Assonometria - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 18 Relazione storica suoli - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 19 Inserimento lottizzazione nel contesto circostante - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 20 Posizionamento RSU - (vistata UO PUA 13/04/2016)

di approvare il sotto riportato schema di convenzione da stipularsi in esecuzione del presente provvedimento e regolante i rapporti tra il Comune ed i soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 e smi:

ARTICOLO 1- IMPEGNI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare il PUA di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC "10ANS_02 – nuovo insediamento residenziale in Francolino, via Pagliarini", al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione prevalentemente residenziale sull'area di terreno di proprietà dei medesimi, della superficie catastale totale di sita in Francolino contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara come di seguito riportato:

Foglio 45: mappali 1373/parte, 1376, 1379, proprietà Domusterra Ferrara s.r.l.; mappale 989 proprietà sigg. Bigoni Bice, Bigoni Giuliana e Bigoni Stefano (la Soc. Domusterra Ferrara srl agisce in forza di procura atto notaio Francesco Cristofori rep. 74583/20885 del 06.05.2015); mappali 433 - 79 – 1043/parte di proprietà Soc. S. Anna Costruzioni s.r.l.; mappale 79 di proprietà della sig.ra Mantovani Rita (la Soc. Sant'Anna Costruzioni S.r.l. agisce in forza di procura atto notaio Francesco Cristofori rep. 74584/20886 del 06.05.2015) oltre che sulla pubblica via Zerbinata.

e confinante

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

I soggetti attuatori si obbligano altresì per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare, contemporaneamente alle altre dotazioni territoriali, la condotta fognaria per lo scarico

delle acque bianche dall'area d'intervento al depuratore di HERA (posto al termine della via Zerbinata) insistente su aree private, già oggetto di "convenzione preliminare alla costituzione di servitù perpetua, a favore di HERA, per la posa ed il mantenimento di un condotto fognario condotto" sottoscritta in data 20/07/2016; con la scrittura privata la parte concedente si è impegnata ed obbligata a sottoscrivere, avanti al notaio, l'atto idoneo alla trascrizione della suddetta costituzione di servitù.

ARTICOLO 2 - PUA

Il PUA 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....., elencati in seguito, si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

Elaborati tecnici:

- Tav. 1 Planimetria generale – stralcio Psc – Estratto Catastale - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 2 Rilievo planivolumetrico dell'area - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 3 Zonizzazione - (vistata UO PUA 18/10/2016)
- Tav. 4 Planivolumetrico - (vistata UO PUA 18/10/2016)
- Tav. 5A Sezioni stradali AA - BB - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 5B Sezioni stradali CC - DD - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 5C Sezioni stradali EE - FF - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 5D Relazione Tecnica progetto e verifica pavimentazioni stradali - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 5E Sezione stradale su Via Zerbinata OO PP e QQ - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 6 NTA Norme tecniche Attuazione - (vistata UO PUA 19/08/2016)
- Tav. 6A Relazione Tecnica Illustrativa - (vistata UO PUA 19/08/2016)
- Tav. 7A Fognatura reti fognarie meteorica e reflue civili - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 7B Dettagli esecutivi vasca laminazione e pozzetti di regolazione - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 7C Profilo longitudinale rete meteorica - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 7D Profilo longitudinale rete nera - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 7E Relazione di calcolo idraulico - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 8 Planimetria Schema rete GAS - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 9 Planimetria Schema rete acquedotto - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 10 Vasca di Laminazione verde attrezzato - (vistata UO PUA 19/08/2016)
- Tav. 11 Schema Planimetrico distribuzione polifore Telecom - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 12 Schema Planimetrico distribuzione polifore Enel - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 13 Schema Planimetrico Impianto di Pubblica Illuminazione - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav.13-1 Schema unifilare quadro elettrico "Q.I.P." esistente (ampliamento) - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 13-2 Relazione tecnica descrittiva delle opere da realizzare (imp.elett) - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 14 Indagine geologica - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 14A Indagine geologica tavola integrativa - (vistata UO PUA 16/06/2016)
- Tav. 15 Indagine acustica - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 16 Documentazione fotografica - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 17 Assonometria - datata (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 18 Relazione storica suoli - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 19 Inserimento lottizzazione nel contesto circostante - (vistata UO PUA 13/04/2016)
- Tav. 20 Posizionamento RSU - (vistata UO PUA 13/04/2016)

ARTICOLO 3 – DOTAZIONI TERRITORIALI

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le dotazioni territoriali del PUA, compreso il raccordo con l'esistente via Zerbinata ed il condotto fognario per lo scarico delle acque bianche dall'area d'intervento al depuratore di HERA (posto al termine della stessa via Zerbinata), 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 esecutivi predisposti in conformità agli elaborati del PUA di cui al precedente art. 2 e nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nei pareri degli Enti, Aziende e Servizi e nelle seguenti note allegate alla delibera di approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi, facendone parte integrante e sostanziale:

ARPAE parere di congruità ambientale con prescrizioni del 27/05/2016 PGFE/2016/5383 e allegato parere sul clima acustico prot. PGFE/2015/7838 integrazioni n. PGFE/2016/3959 acquisito al PG/2016/61638 del 30/05/2016;

AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 33338 del 27/05/2016;

Hera con parere Prot. 64580 del 25/05/2016;

Enel parere favorevole prot. Enel-DIS-23/05/2016-0339002 acquisito al PG.59865 del 25/05/2016;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere Prot. 8366 del 26/05/2016 acquisito al PG/2016/62244 del 31/05/2016 e riconfermando parere già espresso nota prot. 17054 del 02/12/2015 acquisito al PG/2015/126068 del 03/12/2015;

Servizio Ambiente favorevole del 26/05/2016 NP.1938/16;

Servizio Ufficio di Piano parere favorevole con condizioni del 20/05/2016 NP 1877 del 23/05/2016;

Servizio Mobilità parere favorevole nota del 23/05/2016;

Servizio Infrastrutture parere favorevole del 25/05/2016 NP. 1947 del 27/05/2016;

Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con indicazioni nota del 05/05/2016 NP 1939/16;

Ufficio Verde parere favorevole reso in sede di conferenza definitiva;

U.O. Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole nota del 05/05/2016 PG 52994 del 10/05/2016;

Verbale conferenza definitiva del 27/05/2016;

e una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti Competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente PUA.

In particolare, i progetti esecutivi delle dotazioni territoriali dovranno essere redatti in conformità a quanto prescritto dalle norme del Nuovo Codice dei Contratti ai sensi del D. Lgs. N. 50/2016 nonché alle seguenti norme:

- 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;

ed eventuali sopraggiunte disposizioni legislative.

Il computo metrico estimativo (comprensivo dei lavori inerenti alla vasca di laminazione ed ai raccordi con la viabilità pubblica esistente), dal quale desumere il costo presunto delle opere per la costituzione della garanzia a favore del Comune di Ferrara di cui al successivo art.9, da presentarsi in sede di richiesta di "Permesso di costruire" per le dotazioni territoriali, dovrà essere redatto con prezzi in uso presso il Settore Opere Pubbliche - e/o in alternativa da computo metrico estimativo, corredato da elenco prezzi unitari ed analisi dei prezzi.

I soggetti attuatori hanno facoltà di eseguire le opere inerenti alle dotazioni territoriali del PUA nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del DPR n. 380/2001.

Qualora si abbia necessità di occupare o di 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 del Nuovo Codice dei Contratti e alle relative linee guide attuative ANAC.

Le opere inerenti le dotazioni territoriali dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire. Qualora dette opere (compresa la vasca di laminazione e i raccordi con la viabilità esistente) non fossero completate entro i termini di validità del suddetto Permesso, le opere dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente al momento del collaudo. In tale sede gli Uffici richiederanno l'adeguamento delle opere alle eventuali norme sopravvenute nel frattempo.

I soggetti attuatori, con la sottoscrizione della presente convenzione, concedono sin d'ora, senza necessità di redigere ulteriori atti, per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, alle lottizzazioni e/o interventi edilizi che andranno a realizzarsi nelle aree limitrofe, l'accesso, l'allacciamento e l'eventuale adeguamento alle infrastrutture e alle reti di proprietà realizzate e/o in fase di realizzazione a cura e spese degli stessi.

Le parti convengono che il Permesso di Costruire istanza PG 54566/16, già valutato in sede di PUA, potrà essere rilasciato subordinatamente all'avvenuta costituzione ai sensi di legge di servitù perpetua per la posa ed il mantenimento della condotta fognaria per lo scarico delle acque bianche dall'area d'intervento al depuratore di HERA (posto al termine della via Zerbinata) come da *"convenzione preliminare alla costituzione di servitù perpetua, a favore di HERA, per la posa ed il mantenimento di un condotto fognario condotto"* sottoscritta in data 20/07/2016.

ARTICOLO 4 - CONTAMINAZIONE DEL SUOLO

I soggetti attuatori, con la sottoscrizione del presente atto, assumono il ruolo di soggetti interessati 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 PUA.

Unitamente alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, i soggetti attuatori qualora non rilevino il superamento del livello delle concentrazioni soglia di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06, dovranno presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver accertato tale superamento.

Nell'ambito dell'istruttoria del permesso di costruire, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPAE, accertamenti ambientali specifici che determinano la sospensione del procedimento, per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del D. Lgs n.152/06, con oneri completamente a carico dei soggetti attuatori. In questo caso si dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopraccitato Decreto. Per questa fase, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere che i campionamenti e le analisi siano effettuate in tutto o in parte in contraddittorio.

Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dalle analisi di cui al comma precedente, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs.152/06, i soggetti attuatori sottopongono il sito interessato alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure di cui all'art. 242 e seguenti. del D. Lgs. n. 152/06, incluse le comunicazioni prescritte.

Sono integralmente a carico dei soggetti attuatori gli oneri relativi agli interventi previsti dal suddetto decreto, in quanto identificati come soggetti interessati.

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 SCIA.

I soggetti attuatori sono obbligati 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 non saranno rilasciati permessi di costruire, o se rilasciati saranno annullati, qualora abbiano ad oggetto interventi che appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della domanda o successivamente al rilascio dell'atto, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da 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. L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico dei soggetti attuatori 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.

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

ARTICOLO 5 – DOTAZIONI TERRITORIALI – CESSIONE GRATUITA AREE

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate alle dotazioni territoriali così come le opere individuate nelle tavole di progetto, di cui al precedente art. 2 e in particolare:

strade, marciapiedi ciclabili e aiuole stradali:	10.915 mq
verde pubblico /area per laminazione:	6.456 mq
parcheggi pubblici:	2.565 mq

I soggetti attuatori si obbligano altresì, per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo a cedere, gratuitamente e contestualmente alle suddette aree, l'area della superficie complessiva di 445 mq contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio 45 mappale 433/parte, già prevista nell'Accordo POC, da destinarsi, in quota parte, a strada di connessione tra il comparto e la pubblica via Calzolai, opera pubblica di interesse generale da realizzarsi principalmente su aree oggetto di esproprio; tale opera ha tempi e modalità di approvazione autonomi rispetto al PUA e non è disciplinata nella presente convenzione ma dall'Accordo stesso;

Le aree oggetto di cessioni contemplate nel presente articolo, dovranno essere frazionate conformemente al relativo progetto inerente al permesso di costruire delle dotazioni territoriali e cedute prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse; pertanto non potrà essere presentata comunicazione d'inizio lavori in assenza di tale obbligazione. Nell'atto pubblico di cessione gli immobili dovranno essere individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi; le aree dovranno essere libere da vincoli, ipoteche, servitù (fatte salve eventuali servitù relative alle reti infrastrutturali), oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e contratti di qualsiasi natura, nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura, apparenti e non apparenti. L'atto di cessione dovrà prevedere, tra l'altro, le modalità di concessione delle aree in detenzione gratuita ai soggetti attuatori per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere stesse, attribuendo agli stessi tutte le

responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino al termine della stessa concessione.

I soggetti attuatori saranno pertanto tenuti ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi. Le parti convengono che la concessione in detenzione, cesserà al momento del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità inerente alle dotazioni territoriali. Da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima.

Prima del rilascio del Permesso per la realizzazione delle dotazioni territoriali non sarà comunque possibile richiedere i titoli edilizi per la costruzione degli edifici previsti dal PUA.

ARTICOLO 6 – DOTAZIONI TERRITORIALI – ATTUAZIONE

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le dotazioni territoriali del PUA, compreso il raccordo con l'esistente via Zerbinata ed il condotto fognario per lo scarico delle acque bianche dall'area d'intervento al depuratore di HERA (posto al termine della stessa via Zerbinata), secondo il programma riportato e graficizzato nella Tav. 3 Zonizzazione e nella Tav. 4 Planivolumetrico di seguito specificato:

- 1° stralcio funzionale. Detto stralcio comprendente la viabilità principale e le relative infrastrutture, la vasca di laminazione, il condotto fognario per lo scarico delle acque bianche dall'area d'intervento al depuratore di HERA oltre alla riqualificazione della pubblica via Zerbinata. I permessi inerenti i successivi stralci "A", "B" e "C" potranno essere rilasciati solo ad avvenuto rilascio del permesso relativo a detto stralcio e a seguito dell'esecuzione di almeno il 70% della strada al servizio del PUA;
- stralcio funzionale "A";
- stralcio funzionale "B";
- stralcio funzionale "C";
- stralcio funzionale "D". Detto stralcio potrà essere edificato solo ad avvenuta realizzazione della strada di connessione tra il comparto e la pubblica via Calzolari, opera pubblica di interesse generale da realizzarsi con tempi e modalità di approvazione autonomi rispetto al PUA e non disciplinata nella presente convenzione ma dall'Accordo POC o in alternativa come regolato dall'art. 7 delle NTA del PUA.

Nell'ambito dell'istruttoria del PUA è stata presentata dai soggetti attuatori istanza di Permesso di Costruire delle dotazioni territoriali PG 54566/16, comprendente tutti gli stralci funzionali previsti dal PUA, i cui lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori. Le parti convengono che in caso di decadenza per mancato inizio dei lavori, è fatta salva la facoltà dei soggetti attuatori di presentare istanza di permesso di costruire delle dotazione territoriali per stralci funzionali come sopra disciplinato.

Qualora le opere di cui ai relativi permessi non vengano ultimate entro il relativo termine, salvo proroga ai sensi di legge, i titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici che verranno presentati/richiesti oltre tale termine, non avranno efficacia o non verranno rilasciati fino a collaudo avvenuto delle opere medesime.

Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita dei lotti edificabili.

Le dotazioni territoriali dell'intero PUA, dovranno comunque essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

I tempi e le modalità di attuazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, dovranno essere coordinati con quelli del connesso intervento edilizio. A tal fine, non potranno essere rilasciati permessi di costruire, relativi agli interventi edilizi prima dell'avvenuta cessione delle aree per le dotazioni territoriali e dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle dotazioni medesime.

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dei soggetti attuatori. Alla comunicazione dovrà essere allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

Qualora dette opere non vengano ultimate entro il termine stabilito dal relativo permesso di costruire, salvo proroghe, il Comune si riserva la facoltà di procedere con l'escussione della

garanzia di cui al successivo art.9. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita relativi ai lotti di intervento.

I soggetti attuatori si impegnano per loro e per i loro aventi causa a realizzare le opere inerenti le dotazioni territoriali in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici ed amministrativi di cui al precedente art. 2.. Ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. n. 15/2013 e smi per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, i soggetti attuatori si impegnano a non apportare alcuna variante al permesso di costruire senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.

La data d'inizio dei lavori di realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali deve essere comunicata dai soggetti attuatori 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 dei soggetti attuatori comunicare al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche, l'avvenuta ultimazione.

Il Comune non assume alcuna responsabilità per danni a persone e cose, che dovessero verificarsi sia nel corso dell'esecuzione delle opere che durante la concessione in gestione i soggetti attuatori terranno il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi.

I soggetti attuatori assumono 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, nell'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.

I soggetti attuatori sono tenuti 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 i soggetti attuatori e i loro appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

ARTICOLO 7 - DOTAZIONI TERRITORIALI - COLLAUDO

I tecnici del Comune avranno potestà di accedere in qualunque momento al cantiere, al fine di verificare lo stato di avanzamento e la qualità delle opere. I soggetti attuatori avranno l'obbligo di comunicare al Comune, con preavviso di almeno 15 giorni, l'esecuzione delle pavimentazioni.

A completamento delle opere, anche per stralci funzionali, entro i termini previsti dal relativo permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali (compresa la vasca di laminazione e i raccordi carrabili e pedonali), sarà cura dei soggetti attuatori trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori corredata dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e relativi allegati previsti dal vigente RUE, compresi i certificati dei collaudi funzionali e statici. I collaudi statici e funzionali, compresi quelli relativi alle opere d'arte stradali e alle reti infrastrutturali, sono effettuati a cura e spese dei soggetti attuatori, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti. In particolare, i collaudi funzionali delle reti di acquedotto, di fognatura, del gas e della pubblica illuminazione dovranno essere effettuati in contraddittorio con la relativa azienda di gestione. Il collaudo amministrativo, ove dovuto ai sensi delle norme vigenti, viene effettuato a cura del Comune e a spese dei soggetti attuatori. Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera e sarà effettuato a cura e spese dei soggetti attuatori.

Il responsabile del procedimento acquisirà i pareri delle Aziende di gestione delle reti infrastrutturali e degli uffici comunali competenti e potrà richiedere, a carico dei I soggetti attuatori, saggi o verifiche sulle opere realizzate. Qualora le opere non fossero completate entro i termini previsti dal permesso di costruire, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese dei soggetti attuatori, alle eventuali norme sopravvenute. Con il provvedimento di rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità, le opere verranno prese in carico dal Comune, verranno svincolate le garanzie fideiussorie e la manutenzione delle stesse verrà posta a carico del Comune. Si provvederà altresì alla consegna delle reti infrastrutturali alle Aziende che ne curano la gestione.

Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa ai soggetti attuatori un congruo termine, comunque non superiore a mesi 12, per l'adeguamento delle opere al progetto. Trascorso inutilmente il termine fissato, il responsabile del procedimento avvia l'iter procedurale per l'esecuzione dei lavori in via sostitutiva, incamerando la fideiussione posta a garanzia delle opere previste.

Nel caso in cui le opere inerenti alle dotazioni territoriali non siano state completate, la domanda di Conformità relativa gli interventi edilizi del PUA dovrà essere accompagnata da un Certificato, asseverato dal Direttore dei lavori, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza e la loro conformità agli elaborati approvati e in particolare delle reti infrastrutturali di acquedotto, fognatura, raccolta delle acque meteoriche, corrente elettrica, nonché delle pavimentazioni stradali, eccettuati i soli manti di usura, ai sensi dell'art. 46 del RUE vigente.

L'edificazione degli edifici potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle dotazioni territoriali, fermo restando che i certificati di conformità edilizia ed agibilità degli stessi saranno rilasciati con le modalità di cui al successivo art. 8.

L'edificazione prevista dal PUA dovrà essere iniziata entro 1 anno dal rilascio dei singoli permessi ed ultimata entro 10 anni dalla stipulazione della presente convenzione.

ARTICOLO 8 – DOTAZIONI TERRITORIALI – PRESA IN CARICO DA PARTE DEL COMUNE

Le dotazioni territoriali, realizzate, accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile. Nel caso in cui dette opere non siano state completate, la domanda di Conformità inerente gli interventi edilizi, dovrà essere accompagnata da un Certificato, asseverato dal Direttore dei lavori, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza e la loro conformità agli elaborati approvati ai sensi dell'art. 46 del RUE vigente.

ARTICOLO 9 – DOTAZIONI TERRITORIALI – GARANZIE

La Società Domusterra Ferrara srl e la Società Sant'Anna Costruzioni, a garanzia della perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali, compreso il raccordo con l'esistente via Zerbinata ed il condotto fognario per lo scarico delle acque bianche dall'area d'intervento al depuratore di HERA (posto al termine della stessa via Zerbinata), previste dal PUA, a seguito di richiesta delle parti costituiranno a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio del relativo permesso di costruire, in alternativa ad un'unica fideiussione, due fidejussioni distinte (bancarie o assicurative e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) rispettivamente per le quote del 44% e del 56% dell'importo complessivo corrispondente al 70% del costo presunto delle opere medesime, da desumersi dal computo metrico allegato al PdC e vistato dagli Enti. Resta inteso che in caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire il Comune ha facoltà di escutere le garanzie di cui al presente articolo, rispettivamente nella misura del 44% e del 56%, per singole categorie di opere, 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.

Le fidejussioni o polizze fideiussorie dovranno essere prestate 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.

Le fidejussioni potranno essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotte proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere, tenendo conto dell'importo preventivato complessivo di realizzazione delle stesse opere e non di quello ridotto ai fini della garanzia, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere residue

valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali, rispettivamente nelle singole misure garantite.

I soggetti attuatori si obbligano ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore delle fidejussioni rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte delle fidejussioni 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 dotazioni territoriali, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo ed avrà il diritto di richiedere ai fideiussori 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, rispettivamente per le singole misure garantite.

A tal fine e sin da ora, i soggetti attuatori autorizzano 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, i soggetti attuatori si impegnano al pagamento dell'eventuale differenza a richiesta del Comune.

ARTICOLO 10 - RISOLUZIONE

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 11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

In relazione ai disposti della Delibera Regionale n° 849/98 e Delibera Comunale n° 18498/98, gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria sono calcolati secondo le tabelle parametriche vigenti 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 dei soggetti attuatori.

Visto l'art. 1.5.1 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento la superficie utile ai sensi del DM 801/77, nonché la superficie dichiarata agli atti del 17/06/2016 da parte della proprietà e dei tecnici incaricati, definita per lotti d'intervento, il computo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria in ottemperanza alle disposizioni suddette che ammontano a complessivi **332.239,32 €**. che, con la riduzione al 30% ammontano a complessivi **99.606,66 €** così ripartiti:

Lotto n° 1	mq./su	186,57	x €/mq.	53,97	x 30%	= €	3.020,75
Lotto n° 2	“	186,57	x	“	“	= €	3.020,75
Lotto n° 3	“	110,70	x	“	“	= €	1.792,34
Lotto n° 4	“	155,47	x	“	“	= €	2.517,21
Lotto n° 5	“	128,42	x	“	“	= €	2.079,24
Lotto n° 6	“	93,28	x	“	“	= €	1.510,29
Lotto n° 7	“	93,28	x	“	“	= €	1.510,29
Lotto n° 8	“	93,28	x	“	“	= €	1.510,29
Lotto n° 9	“	97,48	x	“	“	= €	1.513,53
Lotto n° 10	“	98,57	x	“	“	= €	1.595,95
Lotto n° 11	“	108,83	x	“	“	= €	1.762,06
Lotto n° 12	“	95,77	x	“	“	= €	1.550,61
Lotto n° 13	“	95,93	x	“	“	= €	1.553,21
Lotto n° 14	“	102,61	x	“	“	= €	1.661,37
Lotto n° 15	“	125,93	x	“	“	= €	2.038,94

Lotto n° 16	“	“	95,93 x	“	“	“	= € 1.553,21
Lotto n° 17	“	“	95,93 x	“	“	“	= € 1.553,21
Lotto n° 18	“	“	110,54 x	“	“	“	= € 1.789,76
Lotto n° 19	“	“	117,54 x	“	“	“	= € 1.903,10
Lotto n° 20	“	“	93,28 x	“	“	“	= € 1.510,30
Lotto n° 21	“	“	93,28 x	“	“	“	= € 1.510,30
Lotto n° 22	“	“	109,61 x	“	“	“	= € 1.774,70
Lotto n° 23	“	“	109,92 x	“	“	“	= € 1.779,72
Lotto n° 24	“	“	109,92 x	“	“	“	= € 1.779,72
Lotto n° 25	“	“	131,02 x	“	“	“	= € 2.121,35
Lotto n° 26	“	“	131,75 x	“	“	“	= € 2.133,17
Lotto n° 27	“	“	138,14 x	“	“	“	= € 2.236,63
Lotto n° 28	“	“	131,75 x	“	“	“	= € 2.133,17
Lotto n° 29	“	“	183,39 x	“	“	“	= € 2.969,27
Lotto n° 30	“	“	126,09 x	“	“	“	= € 2.041,53
Lotto n° 31	“	“	184,48 x	“	“	“	= € 2.986,92
Lotto n° 32	“	“	120,80 x	“	“	“	= € 1.955,88
Lotto n° 33	“	“	123,54 x	“	“	“	= € 2.000,24
Lotto n° 34	“	“	123,35 x	“	“	“	= € 1.997,16
Lotto n° 35	“	“	125,91 x	“	“	“	= € 2.038,62
Lotto n° 36	“	“	234,85 x	“	“	“	= € 3.802,46
Lotto n° 37	“	“	137,77 x	“	“	“	= € 2.230,64
Lotto n° 38	“	“	127,19 x	“	“	“	= € 2.059,34
Lotto n° 39	“	“	112,95 x	“	“	“	= € 1.828,78
Lotto n° 40	“	“	145,43 x	“	“	“	= € 2.354,66
Lotto n° 41	“	“	149,27 x	“	“	“	= € 2.416,84
Lotto n° 42	“	“	124,81 x	“	“	“	= € 2.020,80
Lotto n° 43	“	“	154,01 x	“	“	“	= € 2.493,58
Lotto n° 44	“	“	124,63 x	“	“	“	= € 2.017,89
Lotto n° 45	“	“	135,76 x	“	“	“	= € 2.198,10
Lotto n° 46	“	“	140,87 x	“	“	“	= € 2.280,83
Lotto n° 47	“	“	128,10 x	“	“	“	= € 2.074,07
Lotto n° 48	“	“	161,49 x	“	“	“	= € 2.614,69
Lotto n° 49	“	“	----	“	“	“	-----
Lotto n° 50	“	“	50,00 x	“	“	“	= € 809,55
							=====
							Totale € 99.606,66

Al momento della richiesta/deposito dei relativi titoli abilitativi per gli edifici, verranno determinati i contributi dovuti in funzione alla specifica destinazione d'uso ai quali verranno detratti gli importi di cui sopra.

Le parti danno atto che la somma di **99.606,66 €** è stata versata prima d'ora dai soggetti attuatori presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n°del

Si intende che i singoli permessi di costruire/titoli abilitativi non saranno soggetti alla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria, intendendosi tale onere già assolto con l'esecuzione diretta delle dotazioni territoriali.

Ogni altro onere derivante dalla LR. n. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni, graverà sui singoli titoli abilitativi per gli edifici.

ARTICOLO 12 - MODIFICA FIDEIUSSIONI ACCORDO

Le Società Domusterra Ferrara s.r.l. e la Soc. S. Anna Costruzioni s.r.l, a seguito dell'approvazione del PUA, hanno provveduto ad integrare/sostituire le polizze fideiussorie contratte rispettivamente con Alpha Insurance A/S in data 08.10.2015 n. 02-104358/R (scadenza

contrattuale 08.10.2018) e China Taiping Insurance (UK) CO LTD (sottoscritta da TEMPO UNDERWRITING) in data 20.10.2015 n. CTIT1501360 e successivo allegato n. 1 in data 28.10.2015 (scadenza contrattuale 11.09.2018), a garanzia delle obbligazioni derivanti dall'art. 2 lettera A2) dell'Accordo sottoscritto in data 25/03/2014 (che prevede la realizzazione e cessione di un alloggio di SU 80 mq di importo pari a 125.000 €) per le quote rispettivamente del 44% e del 56%. Le nuove polizze fideiussorie/appendici emesse da n..... . in datae dan.....in data..... hanno modificato l'oggetto nella parte che riguarda l'obbligazione prevista all'art. 2 lettera A2 Accordo POC in forza della delibera di C.C. PG 90803 del 19/09/2016 "Piano Operativo Comunale – modifica accordi con i soggetti attuatori dei comparti attuativi "6ANS_02 - nuovo insediamento residenziale in via Prisciani" e "10ANS_02 - nuovo insediamento residenziale in Francolino, via Pagliarini" e della delibera di G.C. PG del di approvazione del presente PUA; pertanto l'oggetto garantito risulta la sua monetizzazione piuttosto che la realizzazione e cessione.

ARTICOLO 13 - CONTRIBUTO IN SOSTITUZIONE DELLA CESSIONE ALLOGGIO

Le Società Domusterra Ferrara s.r.l. e la Soc. S. Anna Costruzioni s.r.l si obbligano per loro e per i loro aventi causa, al versamento del contributo straordinario pari a 125.000,00 €, entro l'11 settembre 2018, data di scadenza contrattuale della fideiussione emessa da China Taiping Insurance (UK) CO LTD, in luogo della prevista realizzazione e cessione gratuita, all'interno del comparto, dell'immobile (di cui all'accordo POC sottoscritto in data 25/03/2014) di pari importo. Detto contributo straordinario verrà introitato all'azione 40200.03.0147901141 "contributi da privati nell'ambito del POC".

Per l'inosservanza dei tempi stabiliti nel presente articolo, il Comune avrà il diritto di richiedere ai fideiussori il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito per la cessione gratuita di cui sopra.

I fideiussori saranno obbligati a soddisfare l'obbligazione, effettuando il pagamento al Comune a semplice richiesta dello stesso e per l'intero importo garantito.

Tale obbligazione dovrà essere inserita negli atti di compravendita stipulati dai soggetti attuatori relativi ai lotti di intervento.

ARTICOLO 14 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ACQUIRENTE

Negli atti di trasferimento delle aree e nelle relative note di trascrizione, che intervengano nel periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:

- di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alla presente convenzione urbanistica attuativa;
- di conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza della presente convenzione urbanistica attuativa."

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

ARTICOLO 15 - CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 16 – NORME GENERALI

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

ARTICOLO 17 – SPESE

Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico dei soggetti attuatori i quali, per quanto riguarda le aree e le opere da cedersi nei modi sopraindicati, dichiarano di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia.

ARTICOLO 18 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO

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 LR. 20 del 24/03/2000, alla LR n. 15/2013 e smi, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

ARTICOLO 19 - TRASCRIZIONE

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.

ARTICOLO 20 - PROTEZIONE DATI PERSONALI

Le parti consentono ed autorizzano, anche per le finalità previste dalla normativa in materia antiriciclaggio, l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nonché le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge.

di dare atto che ai fini di cui all'art. 5 L.R. 20/2000 (che recepisce le norme comunitarie, nazionali e regionali in materia di VAS – Valutazione Ambientale Strategica), lo strumento di che trattasi risulta non assoggettato alla procedura di valutazione, in quanto escluso in fase di POC;

di introitare all'atto della stipula della convenzione l'importo complessivo di **99.606,66 €** 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 stabilire che le Società Domusterra Ferrara s.r.l. e la Soc. S. Anna Costruzioni s.r.l o loro avente causa prima della sottoscrizione della convenzione attuativa dovranno integrare/sostituire le polizze fideiussorie rispettivamente contratte con Alpha Insurance A/S in data 08.10.2015 n. 02-104358/R e China Taiping Insurance (UK) CO LTD (sottoscritta da TEMPO UNDERWRITING) in data 20.10.2015 n. CTIT1501360 e successivo allegato n. 1 in data 28.10.2015, a garanzia delle obbligazioni derivanti dall'art. 2 lettera A2) dell'Accordo sottoscritto in data 25/03/2014 (che prevede la realizzazione e cessione di un alloggio di SU 80 mq di importo pari a 125.000 €) per le quote rispettivamente del 44% e del 56% dell'importo di 125.000,00 €, modificando l'oggetto della garanzia recependo le obbligazioni di cui alla delibera di CC PG 90803 del 19/09/2016 "Piano Operativo Comunale – modifica accordi con i soggetti attuatori dei comparti attuativi "6ANS_02 - nuovo insediamento residenziale in via Prisciani" e "10ANS_02 - nuovo insediamento residenziale in Francolino, via Pagliarini";

di stabilire che i soggetti attuatori dovranno rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 6 mesi dall'esecutività del presente provvedimento, previa modifica o sostituzione di entrambe le fideiussioni come disposto nel punto precedente, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione del PUA 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

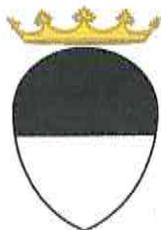
Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, l'Arch. Davide Tumiati Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale;

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. con il voto favorevole espresso da tutti i presenti alla seduta.

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE
ORNELLA CAVALLARI



Comune di Ferrara

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE

Mittente	Cod. fiscale/partita	Residenza/ sede legale
AGENZIA REGIONALE PER LA PREVENZIONE E L'AMBIENTE DELL'EMILIA ROMAGNA		

HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 30/05/2016

Invio documentazione registrata in uscita N.ro PGFE 5383/2016 del 27/05/2016 alle ore 14:32 -PUA di iniziativa privata in attuazione della scheda POC 10 loc. Francolino

acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2016/61638

Destinatari
4-1-1-0-0 - U.O. Piani Urbanistici Attuativi Progettazione e Gestione

Numero Allegati 3

Per accettazione

AGENZIA REGIONALE PER LA
PREVENZIONE E L'AMBIENTE
DELL'EMILIA ROMAGNA
30/05/2016 11.53.57

Il Ricevente

Gherardi Mauro

Servizio Sistemi Ambientali
Unità Pianificazione e Valutazioni Ambientali Complesse

Ferrara, 27/05/2016
Sinadoc n. 457/15
Pratica N. PGFE/2015/7838 del 16/11/2015

Trasmissione: PEC

Alla c.a. Arch. Barbara Bonora
Comune di Ferrara
U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione
pec: serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it

p.c. AUSL di Ferrara
Unità Operativa Igiene Pubblica
pec: dirdsp@pec.ausl.fe.it

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 10 ANS-02 in località Francolino, via Pagliarini. **Parere art. 41 L.R. 31/02.**

In relazione alla documentazione acquisita, anche quella integrativa, considerato che:

- il PUA è escluso dalla Valutazione ambientale, così come si evince dal parere della Provincia reso nell'ambito della VAS del POC del Comune di Ferrara;
- il Piano prevede la reliazzazione di alloggi residenziali divisi in edifici mono e bifamiliari;
- la realizzazione degli interventi oggetto del PUA è prevista in 5 stralci; nel primo stralcio verranno realizzati, oltre ad alcune residenze, tutto il verde pubblico, i parcheggi pubblici e gli assi stradali principali;
- gli usi previsti dalle NTA comprendono, oltre al residenziale, l'artigianato di servizio, il commercio al dettaglio-esercizi di vicinato, i servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- la condotta delle acque reflue civili sarà convogliata verso la rete acque miste esistente in via Zerbinata, allacciata ad impianto di depurazione terminale;
- le acque meteoriche verranno convogliate verso un impianto di sollevamento e successivamente recapitate tramite condotta in pressione verso lo scolo consorziale Lavezzola;

- ai fini della regolazione idraulica, è prevista la realizzazione di una vasca di laminazione avente un invaso di circa 1.900 metri cubi;
- è prevista l'installazione di una cabina di trasformazione elettrica;
- l'area oggetto di PUA risulta essere in classe acustica III, come da CLAC adottata nel 2015;
- è presente una stazione radio-base (rdb) con due impianti di telefonia mobile presso l'adiacente campo sportivo;

ciò premesso, si ritiene ambientalmente compatibile il PUA in oggetto con le seguenti prescrizioni:

- per le potenziali interferenze con nuove stazioni radio base siano rispettati i limiti, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità del DPCM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione dei valori di attenzione 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", tenuto conto anche delle altezze degli edifici in progetto;
- relativamente alla cabina di trasformazione elettrica deve essere garantita la Distanza di Prima Approssimazione (DPA) nel rispetto dei limiti fissati dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 e dal D.Min.Amb. 29/05/2008, in linea con quanto riportato all'art. 119.6 delle NTA del RUE;
- prima della realizzazione delle opere, sia individuato il soggetto gestore e manutentore della vasca di laminazione;
- per la gestione delle terre da scavo si ottemperi alla normativa di settore;
- si adottino, ove possibile, misure atte a contenere l'impermeabilizzazione del suolo (mantenimento di aree verdi, pavimentazioni drenanti, etc.);
- nella fase progettuale dei singoli edifici, vanno messi in atto tutti gli accorgimenti disponibili ai fini del risparmio energetico e del contenimento delle emissioni in atmosfera.

Si raccomanda inoltre all'Amministrazione Comunale che nel caso in cui vengano modificati gli impianti esistenti (riconfigurazioni) o installati nuovi impianti di stazioni radio-base entro un raggio di 200 metri e impianti radio-televisivi in un raggio di 500 metri dagli edifici in progetto, vengano effettuate nuove valutazioni di esposizione ai campi elettromagnetici ai sensi delle norme di settore, che tengano conto anche degli edifici in progetto.

Per quanto riguarda la componente acustica si allega parere specifico.

La presente valutazione è riferita esclusivamente agli aspetti di specifica competenza per lo strumento urbanistico in oggetto; per valutazioni di carattere sanitario si demanda alle competenze del Dipartimento di Sanità Pubblica.

Per eventuali chiarimenti in merito alla presente è possibile rivolgersi ai tecnici istruttori dott. Alessandro Travagli e dott.ssa Annalisa Ferioli, atravagli@arpa.emr.it, aferioli@arpa.emr.it

Cordiali saluti

U.O. Pianificazione e Valutazioni Ambientali Complesse
Dr. Alessandro Travagli
Dr.ssa Annalisa Ferioli

Responsabile Servizio Sistemi Ambientali
Dr.ssa Enrica Canossa

Allegato: parere clima acustico

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

Pratica N. PGFE/2015/7838 integrazioni N. PGFE/2016/3959

DB (da citare nella risposta)

Trasmessa: PEC

Al Serv. Sistemi Ambientali
ARPAE Ferrara - SEDE

Oggetto: PUA di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 10 ANS-02 in località Francolino,
in zona Via dei Calzolari, Via Zerbinata e Via Pagliarini.

Proponente: Domusterra Ferrara S.r.l. E Sant'Anna Costruzioni S.r.l.

Parere Tecnico.

Con riferimento alla Vs. nota Prot. ARPA n.7838 del 16/11/2015 e valutata la documentazione integrativa pervenuta con Prot. ARPAE n. 3959 del 26/04/2016; vista la Legge Quadro 447/1995, la L.R. n. 15 del 9 maggio 2001, recante 'Disposizioni in materia di inquinamento acustico' e i criteri tecnici per la redazione della valutazione di clima acustico, inseriti nella D.G.R. n. 673 del 14/04/2004, la scrivente Agenzia evidenzia che:

- lo studio valuta il clima acustico dei nuovi insediamenti residenziali che risultano prossimi a strade urbane di quartiere e locali;
- si è in presenza di due strade principali e precisamente Via dei Calzolari e Via Zerbinata, individuate come strade locali, dalle quali, si diramano due accessi ai lotti, con realizzazione di strade a fondo chiuso al servizio delle 77 residenze distribuite sui 55 lotti edificabili; per le strade indicate i limiti di immissione rientrano in modo conforme alla zonizzazione acustica Comunale per le aree urbane (strade locali di tipo E e/o F) come da D.P.R. n.142 del 30/03/2004 Tab. 2;
- l'area del complesso risulta essere in classe acustica III, come da ZAC adottata nel 2015, con limiti di immissione acustica pari a 60/50 dB(A) giorno/notte, confinante con aree poste nella medesima classe. Il Piano pare rientrare nella fascia di pertinenza acustica delle strade esistenti e di quelle interne di futura realizzazione (fascia di pertinenza acustica 30 metri);

- la Valutazione di clima acustico presentata, risulta espletata con il solo contributo dovuto alla viabilità su l'area di interesse; considerando solo questa analisi, si rileva che le nuove lottizzazioni rientrano entro i vincoli di applicazione individuati nella Tabella D "valori di qualità" del D.P.C.M.14/11/1997 e gli effetti acustici attesi presso le nuove residenze, risultano di fatto compatibili con la destinazione d'uso del territorio;
- non risulta valutato l'impatto acustico dovuto alla viabilità indotta dalle nuove residenze al contesto esistente (residenze già presenti su Via dei Calzolari e Via Zerbinata). Vista la realizzazione di nuovi accessi, si ricorda che per le strade di tipo E ed F si deve produrre la stima dei livelli sonori attesi ai ricettori maggiormente esposti;

Considerato il contesto :

si esprime parere di congruità al progetto presentato, in considerazione della zonizzazione attribuita all'area nella ZAC adottata dal Comune nel 2015, rilevando che il complesso dovrà attenersi agli obiettivi di qualità contenuti nella Tab. D del D.P.C.M. 14/11/1997 e fornire nelle successive fasi progettuali le specifiche individuate nelle evidenze espresse. Infine dovrà essere predisposta Valutazione di Impatto Acustico a corredo della richiesta di Autorizzazione in Deroga per le fasi di cantiere.

Il Tecnico

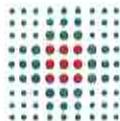
Competente in Acustica

T.P. Daniela Baldassari

IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO TERRITORIALE

Dr.ssa Anna Rita Mazzoni

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti



SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara



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. 26166 del 26/4/2016
Prot. AUSL Ferrara uscita n. del

Avelco n. 927/15

R. il 23/5/2016

Al **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: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 10 ANS-02 in località Francolino, Via Paglierini.
Proponente: Domusterra Ferrara s.r.l. - S. Anna Costruzioni s.r.l.
Istanza P.G. 113159 - P.R. 3149 del 3/11/2015.

In riferimento alla Conferenza dei Servizi definitiva convocata per il giorno 27/5/2016, sentito quanto emerso nella Conferenza dei Servizi preliminare del 30/11/2015, presa visione della documentazione contenuta nel CD pervenuto a questo Dipartimento il 26/4/16, eseguito sopralluogo presso l' area relativa al PUA in oggetto in data 23/5/2016, considerato che:

- la rete delle fognature è divisa in acque nere e acque meteoriche. La condotta di acque nere sarà collegata alla rete acque miste esistente in Via Zerbinata servita da impianto di depurazione, mentre la condotta di quelle meteoriche sarà collegata all' impianto di sollevamento posto nell' area del vecchio depuratore di Francolino;
 - viene prevista la realizzazione di una vasca di laminazione per la raccolta temporanea delle acque meteoriche;
 - nell' area di intervento non sono presenti elettrodotti, mentre sono presenti n. 2 impianti di stazione radio-base collocati sui pali dell' impianto di illuminazione del limitrofo campo sportivo;
- sotto l' aspetto igienico-sanitario e fatte salve le determinazioni di ARPA in materia ambientale e in merito alla compatibilità tra le antenne radio-base presenti presso il campo sportivo e il previsto comparto residenziale, si esprime **parere favorevole** alle seguenti condizioni:
- dovrà essere individuato con certezza il soggetto che ha in capo la responsabilità della corretta gestione e manutenzione del sistema progettato per il deflusso delle acque meteoriche;
 - la vasca di laminazione garantisca il completo svuotamento entro un lasso di tempo massimo di 3 giorni, onde evitare la riproduzione di larve d'insetti e parassiti, in particolare della zanzara tigre;
 - 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)



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



**SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
SERVIZIO AMBIENTE**

Viale Marconi n.39- 44122 Ferrara
Tel. 0532/418855 - 04 Fax. 0532/418826

Area Tecnica/FB
P.G. n.

N.P. 1938/16

Ferrara 26 maggio 2016

Al Settore Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione e progettazione
U.O. Piani urbanistici Attuativi
P.zza del Municipio, 21
44121 Ferrara
c.a. Arch. Barbara Bonora

Oggetto: Conferenza di Servizi Definitiva inerente il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 10 ANS-02 in località Francolino, via Pagliarini.

Proponente: Domusterra Ferrara s.r.l. – S. Anna Costruzioni s.r.l.
Istanza PG. 113159 del 03/11/2015, PR. 3149 del 03/11/2015

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

Dall'esame della Relazione geologica – geotecnica non vengono riportati nella prova stratigrafica elementi diversi da quelli inerenti alla normale composizione geomorfologica del suolo.

In fase di realizzazione delle opere previste nel piano si dovrà verificare l'esistenza di un'eventuale contaminazione secondo quanto previsto dalle norme della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.

Dovranno quindi essere attivate tutte le eventuali procedure previste dalla parte IV del D.Lgs. n.152/06.

Qualora si accerti l'assenza di qualsiasi 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..

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 .

Qualora dovesse essere riscontrata, durante la fase di esecuzione delle opere previste, di potenziali fonti di contaminazione come definite sopra, dovrà essere data informazione all'autorità competente cos'ì come previsto dalle disposizioni del D.Lgs. n.152/2006, Parte IV, TITOLO V, con la relativa documentazione tecnica richiesta.

In base a tali informazioni, si potrà successivamente prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPA, una prima griglia di interventi di campionamento e analisi per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.. In questo caso si dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopracitato decreto.

Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dagli interventi di cui al comma precedente, 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, prima dell'inizio dei lavori.

In tal caso, i soggetti attuatori, non appena rilevato 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. Si richiede di inserire espressamente la presente prescrizione nel testo del Provvedimento (Convenzione e/o Concessione di Urbanizzazione).

La gestione delle terre per eventuali interventi di sistemazione piano altimetrica nell'area in oggetto dovrà avvenire in conformità alla normativa vigente. Inoltre tali attività dovranno essere condotte senza alterare e linee di sgrondo delle aree limitrofe.

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

Dalla documentazione presentata si evince che il comparto sarà dotato di fognature separate.

La rete fognaria delle acque reflue civili (nere) sarà convogliata verso il collettore fognario "misto" di HERA spa ubicato sulla via Zerbinata, La rete fognaria delle acque meteoriche sarà convogliata direttamente al limitrofo impianto di sollevamento in gestione a Hera spa, e successivamente recapitate tramite condotta in pressione verso lo Scolo Consorziato Lavezzola.

E' prevista la realizzazione di una Vasca di Laminazione di invaso utile pari a circa 1.900 mc. Si ritiene che tale vasca dovrà essere recintata.

Considerando che gli scarichi delle acque nere e meteoriche afferiscono alla rete fognaria di HERA si esprime nulla osta agli scarichi indicando che dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato.

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

La zonizzazione acustica approvata dal Comune di Ferrara classifica l'area oggetto di intervento in classe III con limiti assoluti di immissione rispettivamente di 60 dB(A) per il periodo diurno e 50 dB(A) per il periodo notturno.

Nel documento di Valutazione di clima acustico a firma dell'ing. Jacopo Griguolo si è valutato l'impatto causato dal traffico indotto dalla nuova lottizzazione, che produce un livello sonoro equivalente al di sotto dei limiti della classe III.

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.

Legge Regionale n. 30/00

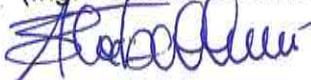
Dalla documentazione analizzata non si segnala nulla di significativo. Dovranno in ogni caso essere rispettati i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità del DPCM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione dei valori e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle 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. Alessio Stabellini)





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



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

Prot. Gen.: 113159/15

Prot. Corr.:

OS

Ferrara, 23 maggio 2016

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

SEDE

Oggetto : parere relativo alla convocazione per la Conferenza di Servizi Definitiva inerente il PUA di iniziativa Privata in attuazione alla Scheda POC 10-ANS-02 in area sita tra Via Calzolari, Via Zerbinata e Via Pagliarini - località Francolino (FE).

Relativamente a quanto in oggetto specificato, facendo riferimento alla Tavola N° 19, del Marzo 2016 - "Inserimento della lottizzazione nel contesto esistente", si evidenzia quanto segue :

tenuto conto delle richieste della Commissione Qualità relativamente a modifiche alla viabilità già precedentemente concordata tra il Servizio scrivente ed i progettisti a seguito di numerosi incontri tenutisi presso i nostri Uffici;

considerato che tali modifiche sono state subito recepite dagli stessi progettisti i quali hanno prodotto nuove Tavole successivamente sottoposte a nuovo parere dell'Ufficio scrivente che si è trovato costretto a prenderne atto e, anche se ritenendo tali soluzioni peggiorative agli effetti della viabilità sono state comunque ritenute accettabili imponendo necessarie nuove prescrizioni al fine di evitare situazioni di pericolosità alla viabilità Pubblica di zona;

preso atto degli stralci di intervento previsti che garantiscono comunque nelle singole fasi una corretta viabilità di accesso/recesso da e per l'urbanizzazione in progetto;

il Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico esprime parere favorevole per quanto di competenza al PUA.

**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: **U.P.: 1939/16**

Parere PUA PG. 113159 del 03/11/2015

Ferrara, 05 Maggio 2016

All'Ufficio Piani Urbanistici Attuativi – Sede Municipale (Fax 0532 419484) (c.att. Arch. Barbara Bonora)

Oggetto:

U_276 – Approvazione Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 10 ANS-02 in loc. Francolino, Via Pagliarini – Proponente: Domusterra Srl – S. Anna Costruzioni Srl.
Istanza PG. 54566 del 12/05/201, PR. 1323 del 12/05/2016.

**ILLUMINAZIONE PUBBLICA
CONFERENZA DEFINITIVA DEL 27 MAGGIO 2016**

Facendo seguito all'esame della documentazione ricevuta in formato CD rom datato 13/04/2016 (Tav. 13, 13-1 e 13-2) questo Ufficio Illuminazione Pubblica esprime:

PARERE FAVOREVOLE

al Piano Urbanistico 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 al seguente link: <http://www.comune.fe.it/illuminazionepubblica>
2. I nuovi impianti dovranno rispettare i requisiti previsti dalla LR 19/03, dalla terza direttiva di applicazione D.G.R. 1732/2015 e dalle norme UNI;
3. I livelli di luminanza o illuminamento dovranno fare riferimento alla classificazione delle strade secondo UNI 11248 e UNI EN 13201, con categoria illuminotecnica di progetto:

Zona	Tipo	Destinazione	Categoria Illuminotecnica di Progetto
Strade di Urbanizzazione	F	Strade locali Urbane	ME5
Parcheggi e Percorsi Ciclopedonali			S3

4. Gli apparecchi illuminanti dovranno essere della tipologia a sorgenti LED, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

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

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



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Settore OO.PP. e Mobilità
Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico
Ufficio Urbanizzazioni

NP. 1967 del 29/05/16



Ferrara, lì 25/05/2016

Al **Settore PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**
Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione

U.O. P.U.A. – Progettazione e Gestione

c.a. arch. **B. Bonora**

PG 113159 del 03/11/2015
PR 3149 del 03/11/2015

SEDE

OGGETTO: parere di competenza all'Istanza del 03/11/2015 avente PG 113159/15 relativamente ai lavori di cui al PUA di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 10 ANS-02 in località Francolino (FE) - via Paglierini - Francolino, i cui estremi completi sono sopra riportati, ed inerenti la medesima istanza.

(Ditta: *Domusterra Ferrara Srl - S. Anna Costruzioni Srl*)

Visionati gli elaborati grafico-documentali di competenza, ricevuti in formato digitale nel CD inviatici dall'Ufficio PUA in data 22/04/2016, per quanto concerne il piano di cui in oggetto si esprime parere favorevole.

Specifiche di maggior dettaglio - eventualmente - saranno richieste nella successiva fase per il rilascio del PdC delle opere di urbanizzazione relative al piano di cui in oggetto, e per la parte di competenza (parcheggi, strade, marciapiedi, ciclo-pedonali, ecc.).

Ferrara, lì 25/05/2016

Il Dirigente del Servizio
Infrastrutture, Mobilità e Traffico
(ing. *E. Pocaterra*)

Via Marconi, 39 - 44122 Ferrara
Centralino: 0532 - 418700 / 8732
Call Center: 0532 - 418878 / 8879
Fax: 0532 - 418880

Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 00297110389

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

SPA-Hera spa
Data prot.: 25-05-2016
Num. prot.: 0064580

Spett.le
COMUNE DI FERRARA
Settore Pianificazione Territoriale
Piazza Municipale, 21
44121 FERRARA (FE)
All'Att.ne Arch B. Bonora

Ferrara, prot. gen. n.

Lavori/ Area BO-FE/ Presidio Business /OP

p.c. Direzione Acqua – Acquedotto - Reti Acquedotto – Area Emilia Ovest – Distretto di Ferrara

p.c. Direzione Acqua – Fognature e depurazione - Reti Fognarie – Area Emilia Ovest – Distretto di Ferrara

p.c. Direzione Gas ed Energie Elettrica - Reti Gas - Reti Emilia Est - Distretto di Ferrara

p.c. Direzione Ambientale – Area Ferrara - Modena – Distretto di Ferrara

**Oggetto: DTC - Pratica n. 15900377 - Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa Privata in attuazione alla scheda POC 10 ANS-02 in località Francolino Via Pagliarini.
Parere definitivo PUA
Proponente: Domusterra Ferrara srl - S. Anna Costruzioni srl.
Rif. Vs nota assunta con Prot HERA SPA n. 51133 del 21/04/2016.**

In riferimento al PUA in oggetto, fatti salvi i diritti di terzi e la piena osservanza di ogni normativa in vigore si esprime per i servizi gestiti quanto segue:

Servizio gas:

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

a quanto riportato nella Tavola n. 8 e all'adempimento delle prescrizioni:

- la rete gas in progetto dovrà svilupparsi lungo tutta la futura viabilità pubblica di lottizzazione e verrà collegata alle reti in 5° Specie esistenti in Via Dei Calzolai - Via Pagliarini e Via Zerbinata;
- allo stato attuale la nuova lottizzazione può essere alimentata da Via Dei Calzolai o da Via Pagliarini, si deve comunque prevedere il collegamento ad anello fra due reti per garantire corrette condizioni di esercizio del servizio;
- i manufatti per l'alloggiamento dei misuratori di portata saranno collocati sul confine di proprietà. Le misure interne minime e l'ubicazione degli stessi saranno comunicate dal tecnico incaricato in fase di sopralluogo.
All'interno di tali manufatti, nel caso di reti non esercite in VII specie, oltre ai misuratori di portata verranno inseriti dei gruppi di riduzione della pressione.
Dovrà essere installato un misuratore di portata per ogni unità immobiliare.

- Hera è disponibile ad eseguire le reti di allacciamento alla pubblica fognatura fuori comparto alle seguenti condizioni:
 - in concomitanza della richiesta del Permesso di Costruire, l'Attuatore deve richiedere il preventivo di spesa per le opere da realizzare ed accettarlo entro i tempi stabiliti;
 - l'inizio dei lavori da parte di Hera S.p.A. è subordinato all'accettazione del preventivo, all'ottenimento delle autorizzazioni formali da parte dei proprietari dei terreni da attraversare e delle eventuali autorizzazioni da parte di altri enti competenti;
 - gli oneri per la costituzione delle servitù di fognatura saranno contabilizzati all'interno del preventivo a carico dell'Attuatore;
 - qualora non sia possibile ottenere le suddette autorizzazioni, dovrà essere individuato un percorso alternativo per la posa del nuovo collettore fognario. Il nuovo tracciato sarà valorizzato come variante e sottoposto nuovamente al cliente per l'accettazione.
- i documenti e le tavole da presentare nel progetto esecutivo devono comprendere i calcoli idraulici ed i profili longitudinali delle condotte;
- la gestione e la manutenzione ordinaria/straordinaria di eventuali vasche di laminazione per le acque meteoriche dovranno rimanere in carico a soggetti diversi da questa Società;
- la realizzazione di tutti i collettori, gli impianti e i manufatti particolari della rete fognaria deve rigorosamente attenersi alle prescrizioni contenute nel documento "Prescrizioni su materiali e dimensionamento schema fognario" allegato alla presente comunicazione.

Servizio fognatura per acque nere:

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

a quanto riportato nella Tavola n. 7a - 7d - 7e e all'adempimento delle prescrizioni:

- tutti gli scarichi di acque nere provenienti dal comparto in esame dovranno essere collettati alla rete fognaria mista esistente in via Zerbinata.
- la verifica della quota di scorrimento del collettore nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore;
- i documenti e le tavole da presentare nel progetto esecutivo devono comprendere i profili longitudinali e i particolari costruttivi delle condotte;
- la realizzazione di tutti i collettori, gli impianti e i manufatti particolari della rete fognaria deve rigorosamente attenersi alle prescrizioni contenute nel

- per quanto attiene il dimensionamento della rete, la verifica di materiali, diametri e la definizione dei particolari esecutivi si rimanda alla progettazione esecutiva ed alla verifica dei reali fabbisogni.

Servizio acquedotto:

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

a quanto riportato nella Tavola n. 9 e all'adempimento delle prescrizioni:

- la rete idrica di distribuzione di progetto deve essere estesa lungo la tutta la viabilità pubblica e verrà collegata alle reti esistenti in Via Dei Calzolari - Via Pagliarini - Via Zerbinata;
- analogamente al progetto gas, la nuova lottizzazione può essere alimentata da Via Dei Calzolari o da Via Pagliarini, si deve comunque prevedere il collegamento ad anello fra due reti per garantire corrette condizioni di esercizio del servizio;
- i manufatti per l'alloggiamento dei misuratori di portata saranno collocati sui confini di proprietà. Le misure interne minime e l'ubicazione degli stessi saranno comunicate dal tecnico incaricato in fase di sopralluogo.
Dovrà essere installato un misuratore di portata per ogni unità immobiliare;
- per quanto attiene il dimensionamento della rete, la verifica di materiali, diametri e la definizione dei particolari esecutivi si rimanda alla progettazione esecutiva ed alla verifica dei reali fabbisogni.

Servizio fognatura per acque bianche:

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

a quanto riportato nella Tavola n. 7a - 7b - 7c - 7e e all'adempimento delle prescrizioni:

- la rete di acque meteoriche dovrà svilupparsi su tutte le strade di lottizzazione e lo scarico dovrà essere collettato al pozzetto in planimetria (denominato A) posto fuori comparto;
- La verifica della quota di scorrimento del collettore nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore;
- La posa del tratto finale della fognatura per acque meteoriche DN 800 è prevista in area privata a fianco della condotta fognaria pubblica esistente;
- con nota datata 11/02/2015 le Ditte Lottizzanti hanno chiesto ad Hera di farsi carico della progettazione e dell'esecuzione del tratto di rete fognaria descritto al punto precedente con oneri a carico delle stesse;

documento "Prescrizioni su materiali e dimensionamento schema fognario"
allegato alla presente comunicazione.

Servizio di raccolta rifiuti:

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

a quanto riportato nella Tavola N. 20 e all'adempimento delle prescrizioni:

- a servizio del comparto è necessario posizionare n° 3 nuove Isole Ecologiche di Base;
- devono essere variate le posizioni delle IEB n° 1 e n° 2
- la prima deve essere collocata nei pressi dell'incrocio con la strada di collegamento a Via Zerbinata;
- la seconda deve essere posizionata sulla strada a servizio dei lotti 22 - 30 sul fronte della vasca di laminazione;
- per l'inversione di marcia il mezzo di raccolta utilizzerà la mezza rotatoria a fine strada, pertanto il raggio di curvatura deve consentirne il passaggio;
- nelle vicinanze dei cassonetti non devono esserci alberi che potrebbero impedire il passaggio del braccio del camion di raccolta.
- La distanza del cassonetto dal palo di pubblica illuminazione deve essere di almeno 50 cm.

Il presente parere ha validità 2 anni.

Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il ns. tecnico Patrizia Onofri ai seguenti recapiti: Tel. 0532.780424 mail: patrizia.onofri@gruppohera.it, pec: heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it, avendo cura di citare l'oggetto e la data/protocollo della presente.

Cordiali saluti.

**Responsabile
Lavori
Elmo Veronesi**

Allegati: "Prescrizioni su materiali e dimensionamento schema fognario"

HERA S.p.A.
Direzione Tecnica Clienti
Via Carlo Casalegno 1 40026 Imola BO
tel. 052.621.111 fax 0542.43.170
www.gruppohera.it

PRESCRIZIONI SU MATERIALI E DIMENSIONAMENTO SCHEMA FOGNARIO

Prescrizioni generali:

-CONDOTTE:

Le condotte in PVC saranno del tipo SDR34-SN8, con anello di tenuta in gomma, conforme alle norme UNI EN 1401 per fognature. Il diametro massimo ammesso per tali condotte è di mm. 500.

Le condotte dovranno poggiare su un letto di posa, costituito da sabbia uniformemente distribuito; lo spessore non sarà inferiore a cm. 10 Il tubo verrà poi rinfiancato e ricoperto fino alla sommità dello scavo con sabbia. Il ricoprimento totale del tubo, a partire dalla generatrice superiore, non deve essere inferiore a:

- 150 cm. per strade a traffico pesante;
- 100 cm. per strade a traffico leggero.

Per valori di profondità inferiori, il ricoprimento deve essere eseguito con interposizione di un diaframma rigido di protezione e di ripartizione dei carichi, collocato sullo strato superiore della sabbia di ricoprimento della tubazione.

La tubazione che collega l'utenza al pozzetto di ispezione della pubblica fognatura sarà realizzata con tubi in PVC SDR34-SN8 del diametro interno minimo di mm.150 (DN 160mm.); la quota di immissione non dovrà essere inferiore all'estradosso della condotta principale.

L'allacciamento delle caditoie sarà eseguito con tubi in PVC del suddetto tipo del diametro interno minimo di mm.118 (DN 125 mm.), indipendentemente dal fatto che tale allacciamento confluisca in un pozzetto di ispezione o cieco.

Le condotte in c.a.v. saranno del tipo a sezione circolare prefabbricate in calcestruzzo di cemento ad alta resistenza turbovibrocompresso con giunto a bicchiere ed anello di tenuta in gomma rivestiti internamente con resina di epossidica-catrame costituita da un massimo del 50% di catrame. I tubi che costituiscono la condotta saranno di lunghezza pari a ml. 2,00/3,00; il diametro interno minimo ammesso è di mm. 600 (DN cm. 60).

L'armatura della tubazione sarà dimensionata in funzione dell'impiego statico del manufatto, che consenta il rinfianco della tubazione con materiali aridi idonei, evitando l'utilizzo di calcestruzzo magro integrativo.

NON SONO AMMESSI allacciamenti di scarichi privati o di altro genere nel sottopozzetto delle caditoie.

HERA S.p.A.
Direzione Tecnica Clienti
Via Carlo Casalegno 1 40026 Imola BO
tel. 052.621.111 fax 0542.43.170
www.gruppohera.it

-POZZETTI:

I pozzetti per condotte in PVC, saranno in c.a.v. per fognature a tenuta stagna, prefabbricati della sezione interna: cm. 90x90 dello spessore di cm.10 per tubazioni di DN 400-500, cm. 70x70 dello spessore di cm.8 per tubazioni di diametro inferiore; completi di piastra di copertura armata per carichi di 1^a categoria. I pozzetti di ispezione saranno muniti di piastra di copertura con passo d'uomo, (con foro diametro cm.60) atta a ricevere la botola in ghisa.

I pozzetti per condotte in c.a.v. saranno in c.a.v. per fognatura a tenuta stagna, prefabbricati della sezione interna adeguata al diametro della tubazione utilizzata, completi di piastra di copertura armata per carichi di 1^a categoria. I pozzetti di ispezione saranno muniti di piastra di copertura con passo d'uomo (con foro diametro cm.60) atta a ricevere la botola in ghisa.

I pozzetti caditoia saranno in c.a.v. delle dimensioni esterne di cm.50x50 completi di sifone tipo "Veggetti" e di sottopozzetto in c.a.v. delle dimensioni esterne di cm. 50x50x50.

I pozzetti per allacciamento utenza saranno in c.a.v. delle dimensioni interne minime di cm.40x40x50, completi di botola di copertura in c.a. per ispezionamento e/o campionatura.

I pozzetti di ispezione, sulla condotta fognaria, saranno posti ad una distanza massima di mt. 40.00; sulla metà di ogni interasse (tra un pozzetto di ispezione e l'altro), dovranno essere posti in opera pozzetti ciechi, aventi le stesse caratteristiche di quelli ispezionabili, salva la botola che sarà in cemento armato, senza passo d'uomo, per traffico pesante ed interrata. I pozzetti caditoia a servizio della sede stradale saranno posati ad una distanza di mt. 20.00 .

Nei pozzetti ciechi sono ammessi solamente gli allacciamenti delle caditoie per la raccolta delle acque meteoriche della sede stradale.

Nel pozzetto cieco, come in quello ispezionabile, dovrà essere garantita la continuità della condotta, mantenendo la stessa quota di scorrimento e di conseguenza evitando inutili decantazioni; per le sole condotte in PVC, all'interno del pozzetto, sarà inserita una barra di tubo, completa di giunti a tenuta, tagliata a metà nella parte superiore per tutta la luce utile del pozzetto, rinfiata con calcestruzzo per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

N.B: I pozzetti di testa, terminali, sulle variazioni di direzione, sui cambi di diametro della condotta principale e in corrispondenza degli allacciamenti alle utenze, dovranno essere muniti di botola di ispezione.

-BOTOLE:

HERA S.p.A.
Direzione Tecnica Clienti
Via Carlo Casalegno 1 40026 Imola BO
tel. 052.621.111 fax 0542.43.170
www.gruppohera.it

Le botole per i pozzetti di ispezione saranno in ghisa sferoidale classe D400, conforme alle norme UNI EN 124, munite di articolazione per facilitarne l'apertura, del tipo in uso a questa Azienda. Saranno del tipo a telaio quadrato e dovranno essere dotate di dispositivo di chiusura automatica in caso di sovrappressione della rete.

Le botole con telaio rotondo sono ammesse solo per la posa su pozzetti monolitici prefabbricati.

Il telaio dovrà essere posato direttamente sulla piastra in c.a. munita di passo d'uomo da 60 cm, salvo dove diversamente specificato.

NON è ammessa la posa di botole munite di dispositivo di chiusura con chiave.

Le botole per i pozzetti caditoia, saranno in **ghisa sferoidale classe C250** (classe D400 in caso di posizionamento in aree di transito veicolare) completa di telaio quadrato delle dimensioni esterne di cm. 50x50, conforma alle norme UNI EN 124.

Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere presentati a questa Società, per la preventiva accettazione, le schede tecniche dei materiali da utilizzare per la realizzazione della fognatura in progetto, che dovranno essere conformi alle allegate prescrizioni.

N.B:

LA DATA DI INIZIO DEI LAVORI DI POSA DELLA RETE FOGNANTE IN OGGETTO DEVE ESSERE COMUNICATA ANTICIPATAMENTE DALLA DITTA AD HERA FERRARA S.R.L. PER LE VERIFICHE DI COMPETENZA.

A COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DOVRANNO ESSERE CONSEGNATI I RILIEVI CARTOGRAFICI DI DETTAGLIO, TIPO "AS BUILT", DELLE OPERE REALIZZATE ALL'INTERNO O ALL'ESTERNO DEL COMPARTO; QUESTI DOVRANNO COMPRENDERE I PROFILI LONGITUDINALI DELLA RETE DI FOGNATURA, I MANUFATTI PARTICOLARI QUALI AD ESEMPIO SFIORATORI, POZZETTI IN INGRESSO E USCITA NELLA VASCA DI LAMINAZIONE E DOVRANNO AVERE COME CAPOSALDO QUELLO DEL CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA (LIVELLO MEDIO MARE).

DOVRANNO INOLTRE ESSERE CONSEGNATE LE VIDEOISPEZIONI REALIZZATE SULLA RETE FOGNARIA PER ACQUE NERE.

A COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, RELATIVAMENTE ALLE CONDOTTE FOGNARIE ED ACCESSORI, SARA' CURA DELLA DITTA CONCESSIONARIA COMUNICARE L'AVVENUTA ULTIMAZIONE, ONDE PROCEDERE ALLA VERIFICA DI FUNZIONALITA' E DI ESECUZIONE A PERFETTA REGOLA D'ARTE, SECONDO LE PRESCRIZIONI IMPARTITE.



CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA

Sede legale e recapito postale:
44121 Ferrara - Via Borgo del Leoni 28 - C.F. 93076450381
web: www.bonificaferrara.it - e-mail: info@bonificaferrara.it
pec: posta.certificata@pec.bonificaferrara.it

aderente all' **ANIR**
ASSOCIAZIONE NAZIONALE CONSORZI GESTIONE E TUTELA DEL TERRITORIO E ACQUE IRRIGUE

Prot. **P366**

Ferrara, li **26-05-2016**

AREA SERVIZI GENERALI
SETTORE APPALTI, CONTRATTI E CONCESSIONI
Sezione Istruttorie Tecniche
Via Mentana, 7 - 44121 Ferrara
0532-218133 / 218134
CSTC/BM

Spett.le

COMUNE di FERRARA

Settore Pianificazione Territoriale

Piazza Municipale, 21 - 44121 - FERRARA

PEC:

serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it

Oggetto: **DOMUSTERRA FERRARA SRL-S.ANNA COSTRUZIONI-PUA di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 10 ANS-02 in località Francolino via Pagliarini, in Comune di Ferrara.**
Istanza PG.113159 del 03/11/2015, PR.3149 del 03/11/2015.
Parere

In riferimento alla Vostra nota PG.46494 del 21 aprile 2016, assunta a prot. consorziale n. 6456 del 26 aprile 2016, esaminata la documentazione progettuale trasmessa a questo Consorzio in allegato alla Vostra comunicazione del 27 aprile 2016, assunta a prot. consorziale 6550 del 27 aprile 2016, considerato che non sono emerse modifiche sostanziali sotto l'aspetto idraulico rispetto a quanto già valutato precedentemente si riconferma il parere già espresso in merito con nota prot. n. 17054 del 2 dicembre 2015.

Relativamente alla documentazione tecnica ricevuta, si prende inoltre atto della procedura adottata per la determinazione dell'invaso di laminazione e della portata in uscita dalla stessa su cui risulta in questo caso, competente HERA Ferrara.

Distinti saluti.

IL CAPO SETTORE
Sezione Istruttorie Tecniche
(Geom. *Marcello Bizzoni*)

Presidenza - Direzione Generale - Area Amministrativa
44121 Ferrara Via Borgo del 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

E:\Enti\PROGE_UFFICIO\ARCHIVIO_DOC_EML\IDL_10125.doc

Pagina 1 di 1





CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA

Sede legale e recapito postale:
44121 Ferrara - Via Borgo dei Leoni 28 - C.F. 93076450381
web: www.bonificaferarra.it - e-mail: info@bonificaferarra.it
pec: posta.certificata@pec.bonificaferarra.it
aderente all' **ATI**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE CONSORZI GESTIONE E TUTELA DEL TERRITORIO E ACQUE IRRIGUE

Prot. 17056

Ferrara, il -2 DIC. 2015

AREA SERVIZI GENERALI
SETTORE APPALTI, CONTRATTI E CONCESSIONI
Sezione Istruttorie Tecniche
Via Mentana, 7 - 44121 Ferrara
0532-218133 / 218134
CSTC/BM

Spett.le
COMUNE di FERRARA
Settore Pianificazione Territoriale
Piazza Municipale, 21 - 44121 - FERRARA
PEC:
serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it

Oggetto: DOMUSTERRA FERRARA SRL-S.ANNA COSTRUZIONI-PUA di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 10 ANS-02 in località Francolino via Pagliarini, in Comune di Ferrara. Istanza PG.113159 del 03/11/2015, PR.3149 del 03/11/2015.

Parere

In riferimento alla Vostra nota PG.117642 del 12/11/2015, assunta a prot. consorziale n. 16206 del 17/11/2015, esaminata la documentazione progettuale trasmessa a questo Consorzio in allegato alla Vostra comunicazione del 20 novembre 2015, assunta a prot. consorziale 16446 sempre in data 20 novembre 2015, e sulla base di quanto emerso nella Conferenza di Servizi svoltasi il 30 novembre 2015, si riconferma quanto già espresso e comunicato alla Ditta con nota prot. n. 10566 del 21/07/2015.

Si precisa che essendo le acque meteoriche recapitate presso la struttura in gestione ad Hera SpA, resta quest'ultima competente per l'autorizzazione all'allacciamento della rete fognaria alle proprie strutture e per la verifica della compatibilità tecnico-idraulica tra la portata laminata prevista in uscita dalla vasca e le caratteristiche strutturali delle condotte e dell'impianto ricevute.

Nel caso in cui, in conseguenza dell'immissione della nuova portata all'impianto di sollevamento, si renda invece necessario un potenziamento dello stesso, con incremento delle portate verso la Fossa Lavezzola, Hera Spa dovrà preventivamente sottoporre allo scrivete Consorzio il progetto delle nuove opere per verificarne la compatibilità con le capacità di ricezione nel canale ricettore.

Distinti saluti.

il Presidente
(Dott. Franco Delle Vacche)

Comune di Ferrara
Data: 03/12/2015, PG/2015/0126068

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

E:\Enti\PROGE_UFFICIO\ARCHIVIO_DOC_EML\IDL_9106.doc

Pagina 1 di 1



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

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

File: DEFPUAviaPagliarini.doc

09/15



Ferrara 05/05/2016

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

- S E D E -

OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata Scheda POC 10ANS-02
in località Francolino via Pagliarini.

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 14/12/2015 PG 120672;

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 datato 13/04/16 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 30 e 35 in un range tra 0 e 40 e quindi ad 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, non è classificata come allagabile da canale;

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 moderato/elevato;

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

fermo restando che:

poiché l'area in oggetto è ubicata in una zona ad alta pericolosità di allagamento fiumi - Scenario A (alta gravità), 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 4 - Aree a rischio di allagamento;

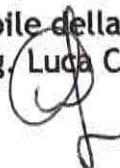
poiché l'area in oggetto è situata in una zona a rischio di liquefazione moderato/elevato è necessario, nella realizzazione di qualsivoglia struttura, adottare tutti gli accorgimenti atti a contrastare gli effetti negativi che una eventuale azione sismica possa produrre in tale zona.

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



Servizio Ufficio di Piano

Ferrara, li 20/05/2016

NP. 1877/16
DSC 23/5/16

All'U.O. PUA
SEDE

oggetto: PUA P.G. 113159/2015 S. Anna Costruzioni – Domusterra Ferrara - parere

con riferimento al PUA in oggetto e agli elaborati aggiornati trasmessi con nota in data 22/04/2016, esprimo parere favorevole, per quanto di competenza, con le seguenti condizioni:

- la tav. 4 e le NTA dovranno comprendere una distribuzione degli alloggi sui lotti edificabili tale da rispettare il numero di alloggi massimo previsto dalla scheda di comparto 10ANS02 del POC vigente, pari a 77;
- qualora la convenzione di PUA preveda la monetizzazione dell'alloggio ERS previsto dall'accordo di POC, il numero massimo di alloggi realizzabili nel comparto dovrà ridursi a 76;
- ai fini della mitigazione dell'incidenza degli interventi previsti sulla SIC-ZPS del fiume PO, nelle fasi di cantiere e nell'impianto del verde dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla VALSAT del PSC vigente, allegato 3 scheda 8.

Cordiali saluti

Il responsabile del Servizio Ufficio di piano

Ing. Antonio Barillari

23/5

Id 312854



COMUNE DI FERRARA	
PROTOCOLLO GENERALE	
Cod. AMC.FE.A01	Infrastrutture e Reti Italia
	Macro Area Territoriale Nord
	Zona di Ferrara
25 MAG. 2016	
00071 Pomezia RM - Casella Postale 229 - Via Spoleto sn	
N.	59865



Enel-DIS-23/05/2016-0339002

Spett.le
COMUNE FERRARA

PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it

eneldistribuzione@pec.enel.it

DIS/MAT/NORD/DTR-ERM/ZO/ZOFE/UOR1

Oggetto: Conferenza di Servizi Definitiva del giorno 27 maggio 2016 inerente il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 10ANS-02 in località Francolino, via Pagliarini.

In riferimento alla Vs. comunicazione del 26/04/2016 (vostro prot. PG. 47524/2016/2016 del 26/04/2016), con la presente Vi comunichiamo la nostra impossibilita a partecipare alla conferenza dei servizi indetta per il 27/05/2016.

Esprimiamo comunque il nostro parere favorevole alla realizzazione dell' intervento, a condizione che la fase di progettazione esecutiva tenga conto delle opere necessarie alle eventuali risoluzioni delle interferenze con gli impianti esistenti. Le richieste di risoluzione delle interferenze con gli impianti, consentiranno di stabilire la soluzione tecnica e le opere a carico del cliente, e la successiva redazione di progetti e preventivi di spesa.

Ricordiamo che gli oneri relativi alla risoluzione delle interferenze saranno computati a totale carico del richiedente.

Per qualsiasi necessita o ulteriori comunicazioni in merito potete fare riferimento al sig. Passerini Roberto tel. 0532482323.

Porgiamo con l'occasione i nostri migliori saluti.

Riccardo Papini
Il Responsabile

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



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – PROGETTAZIONE
U.O. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - PROGETTAZIONE E GESTIONE
BB/bg

Ferrara, 27/05/2016

Oggetto: Verbale della Conferenza dei Servizi Definitiva inerente il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 10 ANS-02 in località Francolino, via Pagliarini. Proponente; Domusterra Ferrara s.r.l. – S. Anna Costruzioni s.r.l.
Istanza PG. 113159 del 03/11/2015, PR. 3149 del 03/11/2015

La data, l'ora, l'oggetto dell'incontro del 27/05/2016 sono stati comunicati tramite posta elettronica certificata e via mail in data 21/04/2016 a:

- Hera Ferrara Srl
- ARPA
- AUSL Igiene Pubblica
- Servizio Ambiente del Comune di Ferrara
- Ufficio Benessere Ambientale del Comune di Ferrara
- 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
- Consorzio di Bonifica
- 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 Tumiatì

sono stati comunicati al progettista incaricato tramite mail e alla proprietà tramite posta elettronica certificata in data 21/04/2016.

HANNO PARTECIPATO:

- ARPA – Alessandro Travagli e Annalisa Ferioli
- AUSL Igiene Pubblica – Ettore Maccaferri e Franco Ferraresi
- HERA - Lisa Rossini
- Consorzio di Bonifica – Milla Biavati
- Servizio Infrastrutture e Mobilità UO prescrizioni e controllo – Nicosia Gianluca
- Servizio Verde – Marcello Modeni
- Illuminazione Pubblica – Gianluca Fantinuoli
- Ufficio Benessere Ambientale – Fausto Bertolucci
- Per l'Ufficio PUA: Barbara Bonora – Beatrice Galassi – Paola Onorati

Per i proponenti:

- Arch. Giovanni Faggioli progettista
- Arch. Giovanni Maccanti progettista
- Geom. Stefano Serafini progettista
- Geom. Luciano Giatti proprietà

Bonora – PUA: oggi trattiamo la conferenza definitiva per il PUA in attuazione alla scheda di POC 10ANS-02 in località Francolino.

Nella conferenza preliminare avevamo dato una serie di indicazioni che nel complesso sembrano essere state recepite.

Per quanto riguarda il nostro parere ci sono alcuni punti da precisare sulle NTA dove vi chiederemo di inserire la dicitura inerente l'alloggio da cedere al Comune e cioè che qualora non venga realizzato all'interno del perimetro del PUA gli alloggi dovranno essere 76 e non 77;

l'altra cosa è che vengono indicati degli stralci definiti in stralcio 1,a,b,c, e d; la proprietà ha poi richiesto anche il permesso di costruire per le dotazioni territoriali che sarà oggetto della conferenza successiva e che verrà rilasciato solo dopo la firma della convenzione del PUA che stiamo trattando; il permesso richiesto è unico anche se negli elaborati le aree continuano ed essere divise come gli stralci del PUA. La cosa da modificare è invece la questione dello stralcio D perché pur essendo fattibile solo dopo la realizzazione dell'area che deve essere espropriata il cui progetto andrà adeguato a seguito della conferenza di oggi, dite anche che in alternativa potrebbe essere accessibile dal lotto 50. Se è così, visto che il fronte su strada deve essere almeno di 6,5 metri come prevede la normativa, dovete arretrare la linea di massimo ingombro del lotto 50 perché va ad interferire con il possibile accesso ai lotti e quest'area deve essere indicata come possibile viabilità per accedere allo stralcio D.

Altra cosa importante è che nel primo stralcio deve essere indicata anche la fognatura delle acque chiare che va ad allacciarsi al collettore e che voi indicate passare su aree private. Avevamo chiesto già in sede di conferenza preliminare di avere o l'assenso dei proprietari o la presa in carico di Hera che implica che si fanno carico loro della procedura. È logico che se Hera ha un meccanismo tale che oggi riesce già a garantire il passaggio a noi come Comune va bene perché potremmo autorizzarvi e poi saranno loro a procedere, se invece a Hera serve un vincolo espropriativo allora questo non è possibile. Quindi si deve indicare già oggi quella che è la strada perseguibile e eventualmente un'alternativa. Deve essere precisato nel PUA e dopo, nelle Opere di urbanizzazione deve essere deciso. Perché quello è un esecutivo e dobbiamo già sapere se interverrete sulla via Zerbinata o se attraversate la campagna.

Passiamo la parola a Lisa Rossini di Hera così vediamo come affrontare la problematica.

Rossini – Hera: per quel tratto di rete fognaria abbiamo fatto delle ricerche nella nostra documentazione e purtroppo in quel tratto di condotta non abbiamo trovato una servitù, probabilmente era collegata all'acquisto dell'impianto che però risale al 1978 e ad oggi non siamo riusciti a trovarla.

Serafini – tecnico della proprietà: Noi abbiamo trovato qualcosa in merito, mi sembra che l'atto non fosse stato fatto con atto notarile ma fosse stato il comune stesso attraverso il suo referente legale a fare l'atto di servitù; abbiamo trovato un riferimento di un numero di protocollo che abbiamo anche indicato.

Rossini – Hera: io qui ho un documento con un numero che riguarda l'area del depuratore, non so se sia lo stesso.

Serafini – tecnico della proprietà: non lo ricordo.

Rossini – Hera: Perché noi stranamente abbiamo tutto il tratto precedente e tutto il tratto successivo con i rispettivi atti che attestano le proprietà e servitù, per questo non l'abbiamo trovato.

Quindi ad oggi non possiamo utilizzare una servitù esistente, allora o noi andiamo dal proprietario attuale e chiediamo se ci concede di posare un'altra condotta a fianco di quella esistente nostra, oppure bisogna studiare un percorso alternativo che può essere quello della strada e da lì bisognerà studiare tutto il discorso delle quote ecc.

Serafini – tecnico della proprietà: si era preso in esame l'eventuale alternativa e chiaramente diventa complesso perché da quello che ricordo la strada si alza e quindi ci sarebbero problemi;

Rossini – Hera: si ci sarebbero sicuramente problemi.

Si disquisisce sulla fattibilità del passaggio su via Zerbinata

Rossini – Hera: noi normalmente per gli accordi bonari li raccogliamo quando predisponiamo il progetto con lo stato di avanzamento definitivo ed esecutivo e in realtà dopo che voi dovrete chiedere il preventivo e quindi potremmo provare ad andare la e chiedere per arrivare ad un accordo.

Non so però i tempi della prossima conferenza.

Bonora – PUA: se dobbiamo chiudere il PUA dobbiamo inserire nelle NTA una scelta o due alternative ma fattibili entrambe.

Per arrivare al depuratore ci si arriva dalla strada pubblica?

Rossini – Hera: si

Bonora – PUA: ma vado solo su strada o devo comunque attraversare delle aree private?

Galassi - PUA: Chiede se la via Zerbinata è pubblica fino al cancello del depuratore.

Si disquisisce sulla proprietà della via Zerbinata;

Serafini – tecnico della proprietà: si e dopo si collega alla via della Strozza;

Rossini – Hera: lo questa verifica non l'ho fatta;

Serafini – tecnico della proprietà: via della Strozza è comunque pubblica;

Bonora – PUA: facciamo fare d'ufficio una verifica per vedere se la viabilità interessata è pubblica; oggi dobbiamo chiudere la conferenza del PUA e potremmo mettere per quello che riguarda il piano che quelle sono le indicazioni di Hera che da parere favorevole purché vengono recuperati gli assenti, diversamente il soggetto attuatore si impegna a realizzare il percorso sulla pubblica via. Con le modalità da precisare in fase di progetto esecutivo adottando tutte le prescrizioni che fornirà l'ente gestore Hera.

Serafini – tecnico della proprietà: il complesso rurale "corte zerbinata" che c'è in fondo alla via è comunque ad una quota più bassa rispetto alla via Zerbinata; è proprio la strada che si alza rispetto alla corte.

Bonora – PUA: quindi diciamo che il parere di Hera va bene e lo integriamo oggi qui in sede di conferenza dicendo che qualora non ci sarà l'assenso dei proprietari dei lotti privati, il soggetto si impegna a costruire l'opera sulla viabilità pubblica.

Hera da lettura integrale del parere per le altre reti.

Bonora – PUA: siccome la proprietà ha già presentato il permesso di costruire ma non hanno richiesto contestualmente il parere ad Hera, chiariremo nella successiva conferenza dei servizi delle Opere di Urbanizzazione tutte le precisazioni e prescrizioni necessarie.

Serafini – tecnico della proprietà: si aspettavamo la conferenza delle opere;

Rossini – Hera: per i rifiuti, l'area 3 va bene e l'area 2 chiediamo di spostarla di fronte alla vasca di laminazione. Ricordatevi che serve un raggio di manovra di 10 metri per far girare il mezzo raccogliitore. Quindi non realizzare cordoli ecc.

Si disquisisce sulla posizione esatta dell'area 2 che non potrà essere posizionata di fronte alla gradinata verde di accesso al verde pubblico.

Rossini – Hera: per l'area RSU 1, di spostarla un po' dall'incrocio. Comunque lo definiremo in fase di opere.

L'altra cosa importante è quella che i pali di illuminazione devono essere distanti dai cassonetti almeno 50 cm.

Serafini – tecnico della proprietà: sono indicativi;

Rossini – Hera: e comunque l'indicazione è quella che la batteria dei cassonetti RSU deve essere 15 metri per 2,00. così possiamo collocare tutte le tipologie di rifiuti;

Serafini – tecnico della proprietà: quindi almeno 15 metri;

Rossini – Hera: esatto. Inoltre non devono essere posizionate alberature troppo vicine perché il braccio raccoglitore potrebbe avere problemi di movimento.

Bertoncelli - Ufficio Benessere Ambientale: il mio parere è favorevole ma chiederei di alzare il marciapiede dietro alle aree ecologiche.

Serafini – tecnico della proprietà: era stato deciso di farlo basso così anche dalla ciclopeditone poteva essere raggiungibile la zona dei cassonetti.

Bertoncelli - Ufficio Benessere Ambientale: sì ma il problema è che se è a raso è necessario inserire un cordolo di divisione tra la ciclopeditone e l'area RSU, questa è una situazione abbastanza pericolosa. Invece se c'è l'area rialzata il cordolo non c'è!
Inoltre ricordo che i cassonetti devono essere fruibili da entrambi i lati.

Spisani – Viabilità: il parere è favorevole e si è preso atto delle richieste della CQ che ha dato delle prescrizioni tali da far modificare un po' la viabilità, che secondo noi sono state peggiorative per gli effetti della sicurezza ma guardando più volte il progetto assieme ai tecnici, abbiamo dato ulteriori prescrizioni e quindi siamo arrivati ad una soluzione accettabile.
Per quanto riguarda il resto non ci sono grossi problemi rilevanti. Se si procede a stralci le aree sono raggiungibili da tutte le strade se si fa un permesso unico non c'è nulla da dire. Quindi per l'ufficio mobilità il parere è favorevole.

Nicosia - Servizio infrastrutture: in questa fase non ci sono grosse problematiche e quindi anche per noi, il parere è favorevole.
Vedremo alcune cose inerenti i pacchetti stradali nella successiva conferenza per le Opere di urbanizzazione.

AUSL – Ferraresi: parere favorevole fatte salve le prescrizioni di ARPAE. Riguardo alle considerazioni che si sono fatte all'inizio abbiamo detto che la fognatura nera viene separata da quella bianca e andrà a collegarsi con la fognatura pubblica collegata al depuratore, non so se alla luce di quello che è uscito prima questo discorso ci può stare oppure deve essere cambiato.

Bonora – PUA: in merito al percorso è logico che sarebbe auspicabile avere l'assenso perché sarebbe più corto e meno complicato in termini di fattibilità, diversamente dovranno passare su strada che da quanto sembra sarebbe solo più complicato/costoso ma fattibile.

Ferraresi – AUSL: il nostro parere è favorevole.

Maccaferri – AUSL: segnaliamo la presenza di un'antenna radiobase ma non abbiamo verificato problemi.
Ferraresi consegna in forma cartacea il parere favorevole.

Blavati - Consorzio di Bonifica: riconfermiamo il parere già fornito in conferenza preliminare e in ogni caso la competenza riguarda HERA. Quindi parere favorevole.

Travagli – ARPAE: il parere sul PUA è compatibile, si tratta di un intervento residenziale, la classificazione acustica da una classe acustica 3 ed è compatibile. Per le acque abbiamo sentito

prima dai colleghi che le acque nere verranno allacciate al depuratore esistente, non passano elettrodotti quindi parere favorevole. L'unica criticità su cui mi soffermo è in relazione a quanto diceva anche AUSL che c'è la presenza di un'antenna radio base, sono due impianti, una parte del comparto quella a sud su via dei Calzolari, in realtà è dentro ai 200 metri di influenza; le valutazioni tutto sommato rendono compatibile il piano però siccome le valutazioni sulle antenne tengono in considerazione anche le altezze degli edifici, qua, sia dal POC che dalle NTA del PUA si evince che non c'è un'altezza precisa, si parla di massimo 3 piani fuori terra, quindi si arriverà ad un massimo di 12 metri?

Giatti – proprietà: sono tipologie mono familiari.

Serafini – tecnico della proprietà: sono tre piani perché non possiamo realizzare zone notte al piano terra per un vincolo del PSC sull'allagamento;

Travagli – ARPAE: quindi noi l'abbiamo valutata nel complesso come compatibile.

Travagli legge testualmente la prescrizione sulle antenne radio base.

Travagli – ARPAE: oltre a questo e visto che ci sono due livelli di attuazione e cioè il piano che vale 10 anni resterà tale a meno che non si faccia una variante; al contrario l'evoluzione normativa avrà sicuramente tempi più brevi. Abbiamo visto che c'è una fortissima evoluzione di impiantistica. Quindi è più una prescrizione rivolta al Comune che ogni qualvolta che ci sia un potenziamento va rivalutato il volume di interferenza con il comparto in essere. Perché al momento non ci sono problemi e c'è compatibilità però un eventuale potenziamento può andare ad interferire con il comparto perché è un residenziale.

Ho visto che c'è un carteggio con l'architetto Ansaloni che si occupa per il Comune proprio delle antenne quindi direi che così va bene.

Le altre prescrizioni sono pronte nel parere che qui abbiamo in bozza e vi verranno inviate in settimana.

Galassi – PUA: quindi il parere è favorevole?

Travagli – ARPAE: si confermo il parere è favorevole.

Modeni – Verde: le mie perplessità riguardavano più che altro la scarpata e il muretto di recinzione che divide l'area verde dai lotti fondiari, perché un metro e mezzo lordo di zona in piano è un po' poco; con la superficie di invasivo non riuscite a starci dentro, facendo una scarpata leggermente più morbida?

Serafini – tecnico della proprietà: la scarpata è un metro di altezza e due metri di base. Quindi uno a due.

Modeni – Verde: se ci fosse una pendenza tale da riuscire ad ospitare una macchina che tagli l'erba sarebbe meglio. Perché dopo diventa di difficile manutenzione. Almeno una pendenza del 30% ed è il limite massimo;

Serafini – tecnico della proprietà: si siamo a quei livelli;

Modeni – Verde: l'importante non essere a 45 gradi!

Bonora – PUA: la tubazione che esce dal manto erboso così come graficizzata non è in sicurezza; comunque affronteremo meglio l'argomento nella successiva conferenza delle opere; dovrà essere adottata una soluzione che preveda una protezione della tubazione che non intralci il passaggio ma che metta in sicurezza l'opera. Non dimentichiamo che è un'area di verde pubblico.

Serafini – tecnico della proprietà: si ci sarà un griglia di protezione;

Bonora – PUA: questa soluzione deve essere approfondita in fase di opere.

Modeni – Verde: chiedo di diradare un po' le alberature perché così sono troppo fitte; e cambiare un po' la loro disposizione.

Bonora – PUA: ne parleremo bene nella successiva conferenza delle opere;

Modeni – Verde: Comunque parere favorevole;

Bonora – PUA: ti esprimi in conferenza o ci mandi il parere scritto?

Modeni – Verde: va bene così esprimo parere favorevole in questa sede.

Fantinuoli - Illuminazione Pubblica: il parere di competenza è favorevole e lo consegniamo in questa sede. L'unica cosa da comunicare è che abbiamo indicato che dovrà essere prevista un'illuminazione LED e non al sodio. Questo perché con i tempi che avrà questo piano e con i vari stralci sicuramente si arriverà al punto in cui il sodio non verrà più prodotto e quindi abbiamo deciso di richiedere già questo tipo di illuminazione.

Spisani – mobilità: faccio un appunto, abbiamo verificato che le due aree verdi necessitano di un accesso carraio per la manutenzione.

Bertoncelli – Accessibilità ambientale: l'unica possibilità per entrare nell'area verde è di andare sul passaggio pedonale ma non va bene, perché c'è il cordolo continuo;

Bonora – PUA: è possibile fare un abbassamento?

Serafini – tecnico della proprietà: possiamo fare un carraio ma dobbiamo spostare alcuni parcheggi.

Bonora – PUA: al termine della conferenza di oggi vi comunicheremo che dovrete fare il definitivo delle opere sulla base di quanto detto. Quindi vi chiederemo di eliminare due stalli per realizzare l'abbassamento e creare il carraio per entrare con i mezzi per la manutenzione dell'area verde.

Spisani – mobilità: si va bene, direi di eliminare gli ultimi due stalli opposti alla cabina;

Bonora – PUA: oggi non è presente il Servizio Ambiente che però ha già espresso parere favorevole. L'unica cosa richiesta, ma che non è accoglibile, era quella di recintare la vasca di laminazione. Forse non era stato ben chiarito che avendo la pendenza delle sponde del 5%, possiamo trattarla come verde pubblico e quindi non va recintata.

Ferraresi – AUSL: però è recintata dalla parte dei lotti

Bonora – PUA: sì certo perché in quel caso si tratta di recinzioni private, visto che due dei quattro lati dell'area verde confinano con aree fondiarie.

Altro parere pervenuto è quello del Settore Protezione Civile Sicurezza sul lavoro che non ha rilevato incompatibilità con il piano intercomunale di protezione civile.

Il parere dell'ufficio di Piano è favorevole e ribadisce il fatto che nelle norme dovrà essere confermato il fatto che gli alloggi dovranno essere 76 e non 77, visto che avete chiesto di versare il corrispettivo di 125.000,00 euro.

Enel aveva già inviato parere favorevole in sede di conferenza preliminare.

Quindi possiamo chiudere i lavori della conferenza con determinazione favorevole inserendo quella prescrizione che abbiamo detto prima per quanto riguarda le reti fognarie di Hera e cioè che nell'eventualità che non si raggiunga un accordo bonario con i privati, il soggetto attuatore si obbliga ad individuare una soluzione alternativa che deve essere obbligatoriamente sulle aree pubbliche individuate nella via Zerbinata.

Galassi – PUA: dall'ufficio patrimonio ci confermano che la via Zerbinata è pubblica fino al depuratore.

Bonora – PUA: per quanto riguarda le modifiche da fare alle tavole del PUA direi che è indispensabile indicare nel primo stralcio la linea fognaria che non viene mai indicata e perimetrarla come opera fuori comparto. Per le altre modifiche richieste da Mobilità dal verde da Hera ecc. potete decidere di farle già sulle tavole di PUA, così le opere che avete già presentato

sono conformi al PUA; in alternativa alleghiamo le prescrizioni e verranno modificate le tavole delle opere di urbanizzazione.

Bonora – PUA: chiede alla proprietà cosa vogliono fare.

La proprietà decide di farle in sede di permesso di costruire.

Bonora – PUA: l'unica cosa che va fatta, è una verifica sui dati quantitativi degli standard del PUA che dovete cedere, perchè se con le opere di urbanizzazione andate a modificare le aree a standard già definite in convenzione, diventa un problema. Se in sede di cessione non riuscite a recuperare quello che è stato convenzionato, la cosa diventa problematica.

Quindi entrando nel particolare, la verifica sul numero di stalli che perdereste se spostate l'isola ecologica come richiesto da Hera, deve essere fatta.

Serafini – tecnico della proprietà: gli stalli delle RSU sono con passo costante con 4 parcheggi, quindi spostando i 4 parcheggi sull'area RSU e traslando quest'ultima sui parcheggi, nulla cambia se non la posizione, ma il passo è lo stesso.

Bonora – PUA: le modifiche fondamentali che vi chiediamo, oltre alla verifica delle aree a parcheggio pubblico, sono quelle inerenti alla linea fognaria per acque chiare, al lotto 50, e la modifica delle NTA sul numero degli alloggi da cedere al Comune.

Serafini – tecnico della proprietà: sarebbe sufficiente indicare 10 metri dai confini invece che 5 metri dai confini?

Bonora – PUA: si ma del massimo ingombro.

Serafini – tecnico della proprietà: si certo partendo dal massimo ingombro, tenere 10 metri dal confine invece che 5 metri.

Bonora – PUA: sono 11,5, perché sono 6,5 metri, come dice il RUE più i 5 metri. Inoltre va aggiunto che qualora non si sia perfezionato l'esproprio con la progettazione e non sia stato realizzato quel tratto, non è possibile "impegnare" gli 11,50 metri.

I parcheggi all'interno del comparto D sono pertinenziali?

Serafini – tecnico della proprietà: si

Bonora – PUA: gli eventuali ulteriori parcheggi pertinenziali qualora ci siano usi diversi dalla residenza, andranno recuperati all'interno dei lotti fondiari;

Giatti – Proprietà: spiega che la sistemazione delle piazzole RSU era appositamente studiata per tenerle il più possibile lontane dalle abitazioni.

Rossini – Hera: da un lato la gente li vuole comunque vicini perché poi deve fare tanta strada per buttare i rifiuti;

Giatti – Proprietà: quindi nello spostarli chiediamo che venga tenuta in considerazione questa nostra volontà nel rispetto delle vostre norme;

Rossini – Hera: ci ragioniamo.

Si disquisisce sulla posizione delle piazzole RSU.

Bonora - PUA: abbiamo richiesto all'ufficio Patrimonio di inviarci la documentazione catastale in merito alla proprietà della via Zerbinata;

Galassi - PUA: in merito alla richiesta di aggiornare la relazione geologica sulla base della Delibera di Giunta Regionale del 21 dicembre 2015, ho sentito telefonicamente la Geol. Sileo che ha seguito per la proprietà la parte geologica, la quale farà pervenire una nota scritta esplicativa da inviare in Provincia per il parere;

Bonora - PUA: quindi la geologa ritiene di avere già prodotto una relazione aggiornata con la nuova normativa? Perché è uscita una direttiva regionale che dice che i piani in itinere devono uniformarsi alla norma;

Giatti – Proprietà: non credo sia aggiornata, ma se c'è bisogno di integrarla lo faremo;

Bonora - PUA: si certo, è necessario, perchè la Provincia per esprimersi ha bisogno del documento geologico aggiornato e i tempi per l'approvazione del PUA dipendono anche da questo;

In attesa dell'elaborato inviato dal Servizio Patrimonio per verificare la proprietà della via Zerbinata, il geom. Serafini chiede dove disegnare il tratto di fognatura bianca, esterno al PUA;

Bonora - PUA: deve essere inserita in quella degli stralci dove fate un particolare e ci dite che anche quell'opera è dentro al piano;

Galassi - PUA: potrebbe essere graficizzato nella tavola "planivolumetrico" perché è disegnata ad una scala più piccola e si vede tutta l'area di campagna interessata;

Bonora - PUA: si va bene perché quella è un'opera che è fuori comparto ma va perimetrata perché necessaria e funzionale al PUA stesso;

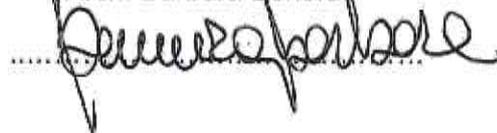
Inoltre, ribadiamo il fatto che nel PUA sono indicati gli stralci ma nelle opere di urbanizzazione è stato deciso dalle proprietà, anche se indicati nuovamente gli stralci, di farne uno solo e quindi verrà rilasciato un unico permesso di costruire;

Dalle visure prodotte dal patrimonio, si evince che la via Zerbinata è completamente pubblica.

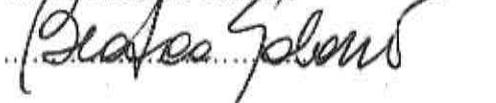
Galassi - PUA: è appena arrivato un secondo parere favorevole di ENEL che conferma quello inviato in sede di conferenza preliminare.

Bonora chiude i lavori della conferenza con determinazione favorevole alle ore 11.00 fermo restando le precisazioni/integrazioni da apportarsi agli elaborati a seguito delle valutazioni oggi espresse.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Barbara Bonora



Il Tecnico Verbalizzante
Arch. Beatrice Galassi



Precisazione:

Per il termine Provincia, la competenza nell'ambito della valutazione della Relazione Geologica, a seguito del riordino delle Province, è ora in capo alla Regione Emilia-Romagna Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano

Unità Operativa Interventi Ordinari
UFFICIO VERDE PUBBLICO
E ARREDO URBANO

VISIONATO IL VERBALE
SENE APPROVA IL CONTENUTO
PER QUANTO DI COMPETENZA
28/07/2016 MODENA MARCONI




Settore Affari Generali

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 10 gennaio 2017 n. GC-2017-8 – Prot. Generale n. PG-2017-2856 e avente oggetto APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC 10 ANS 02, AREA SITA IN LOCALITÀ FRANCOLINO VIA PAGLIARINI PRESENTATO DALLE SOCIETÀ DOMUSTERRA FERRARA S.R.L. E S. ANNA COSTRUZIONI S.R.L.

esecutivo il 10/01/2017

E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 12-GEN-17 al 26-GEN-17

Ferrara, 12/01/2017

**L'addetto alla pubblicazione
Catina Bosi**