

# ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 08.11.2016

**Deliberazione n. GC-2016-591**

Prot. Gen. n. PG-2016-126617

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2016-626

Sono intervenuti i Signori:

<b>Tiziano Tagliani</b>	<b>Sindaco</b>
<b>Massimo Maisto</b>	<b>Vice Sindaco</b>
<b>Vaccari Luca</b>	<b>Assessore</b>
<b>Ferri Caterina</b>	<b>Assessore</b>
<b>Merli Simone</b>	<b>Assessore</b>
<b>Serra Roberto</b>	<b>Assessore</b>
<b>Chiara Sapigni</b>	<b>Assessore</b>
<b>Aldo Modonesi</b>	<b>Assessore</b>
<b>Felletti Annalisa</b>	<b>Assessore</b>

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

<b>Roberta Fusari</b>	<b>Assessore</b>
-----------------------	------------------

**Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Ornella Cavallari**

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

## Oggetto

**APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PPIP PG. 62734/09 CONVENZIONATO CON ATTO NOTAIO MAGNANI DEL 30/11/2010 REP. 42432/23939 E CON SUCCESSIVA VARIANTE ATTO NOTAIO MAGNANI DEL 10/07/2012 REP.44101/25236 PER UN NUOVO INSEDIAMENTO IN VIA PRISCIANI A FERRARA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC DEL COMPARTO "6ANS 02 - VIA DELLA MISERICORDIA VIA DEI CEDRI" DI PROPRIETÀ DELLE SOC. LA GINESTRA S.R.L. E DI.BI COSTRUZIONI SRL IN LIQUIDAZIONE.**

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 del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa Privata in variante al PPiP PG. 62734/09 convenzionato con atto notaio Magnani del 30/11/2010 rep. 42432/23939 e con successiva variante atto notaio Magnani del 10/07/2012 rep.44101/25236 per un nuovo insediamento in via Prisciani a Ferrara in attuazione alla scheda POC del comparto "6ANS-02 – via della Misericordia via dei Cedri" di proprietà delle Soc. La Ginestra S.r.l. e DI.BI Costruzioni srl in liquidazione.

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 08/07/2013, è stato sottoscritto, fra Soc. Ginestra srl, la Soc. DI.BI Costruzioni srl in liquidazione 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, siti in località Ferrara via della Misericordia e via dei Cedri 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 attuativo "6ANS-02 – nuovo insediamento residenziale in via Prisciani" costituito dai suddetti immobili;

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 25 marzo 2014 tra il Comune di Ferrara e gli altri aventi titolo, Soc. Ginestra srl e la Soc. DI.BI Costruzioni srl in liquidazione, è stato stipulato l'accordo art. 11 L. 241/90 relativo al comparto "nuovo insediamento residenziale in via Prisciani" 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 "6ANS-02 – nuovo insediamento residenziale in via Prisciani";

che la scheda di comparto 6ANS-02 prevede la realizzazione di nuovo insediamento residenziale, in via Prisciani, a completamento dell'urbanizzazione in corso in via della Misericordia, di cui al PPiP PG. 62734/09 convenzionato con atto notaio Magnani del 30/11/2010 rep. 42432/23939 e con atto di modifica a rogito notaio Magnani del 10/07/2012 rep.44101/25236;

che l'accordo art. 11 L. 241/90 prevede a carico delle proprietà, oltre alla presentazione del PUA di cui trattasi:

- la cessione gratuita, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC, e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA, di un'area, da destinare ad attrezzature collettive, in via dei Cedri;
- la presentazione, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del PUA, del progetto esecutivo di un alloggio di edilizia residenziale sociale da cedere gratuitamente al Comune della consistenza di 80 mq di Su e del valore di 125.000,00 €;

che pertanto il presente PUA si configura come variante al piano originario; ad avvenuta stipula della convenzione attuativa di cui al presente PUA, sui soli immobili oggetto dell'accordo POC (individuati al CT di Ferrara al Fg. 195 mapp. 2495, 2496, 2497, 2498, 2499 e 2500) le convenzioni già sottoscritte in data non avranno efficacia, fermo il resto;

che in data 22/12/2014 con Atto notaio Magnani rep. 45914/26542 la Soc. DI.BI Costruzioni srl in liquidazione ha ceduto al Comune di Ferrara, la proprietà, a titolo gratuito, dell'area da destinare ad attrezzature collettive di via dei Cedri, individuata catastalmente al foglio 137 mapp. 1536 di sup. 4796 mq. come da accordo POC;

che in data 24/07/2015 e successiva integrazione del 22/12/2015 è stata presentata dalla Soc. Ginestra srl, con sede legale in Ferrara viale Cavour, 86 - P.IVA 01256980382, legalmente rappresentata dal sig. Norberto Angelini, istanza PG. 77407/15 PR 2134/15 del 24/07/2015 per l'approvazione del PUA di iniziativa privata in località Ferrara via Magri, via Prisciani, via Savinio, in attuazione alla scheda POC 6ANS-02 per la realizzazione di un intervento residenziale in area censita al CT di Ferrara al Fg. 195 mapp. 2495, 2497, 2498, 2499 e 2500, di proprietà della Soc. La Ginestra srl e al Fg. 195 map. 2496 di proprietà della Soc. DI.BI Costruzioni srl in liquidazione;

che unitamente agli elaborati di PUA di cui al PG. 77407/15 veniva consegnata polizza fideiussoria emessa dalla Soc. Groupama N086/00A0523841 in data 13/07/2015, dell'importo di 125.000,00 €, a garanzia delle obbligazioni derivanti dall'art. 2 lettera A) dell'Accordo sottoscritto in data 25/03/2014 (contraente Soc. La Ginestra srl);

che con nota del 03/08/2015 PG.80164/15 il Servizio Ufficio di Piano comunicava alla Società la Ginestra S.r.l. e all'UO PUA che la polizza sopraccitata, così come presentata non soddisfaceva le caratteristiche previste dall'accordo sottoscritto in data 25/03/2014;

che, a seguito della suddetta nota, con PEC del 04/08/2015 PG 80727/15 veniva comunicata alla Società la Ginestra S.r.l. la sospensione del procedimento precisando che qualora non si fosse provveduto a quanto richiesto entro il 17/08/2015, l'UO PUA avrebbe annullato la Conferenza dei Servizi già indetta per il 21/08/2015. La mancata presentazione entro 30 gg dalla data di ricevimento della stessa nota avrebbe inoltre comportato il preavviso di diniego dell'approvazione dello stesso PUA ai sensi di legge;

che in data 14/08/2015 la Società la Ginestra S.r.l. ha consegnato al Servizio Ufficio di Piano, appendice di precisazione alla suddetta fideiussoria contratta con Groupama Assicurazioni emessa dalla stessa Assicurazione in data 11/08/2015;

che, a seguito di detto adempimento, in data 21/08/2015, si è tenuta la Conferenza dei Servizi preliminare;

che in data 28/08/2015 si è comunicata, tramite nota PG/2015/87894 del 28/08/2015 e successiva integrazione del 07/09/2015, la prosecuzione della sospensione del procedimento in quanto nell'ambito della suddetta conferenza e di successivi approfondimenti in merito all'assetto proprietario delle aree oggetto del PUA di cui trattasi sono state richieste modifiche/integrazioni indispensabili per il superamento di problematiche che ostavano al proseguo dell'iter, nella fattispecie è stato tra l'altro evidenziato che:

- la Soc. DI.BI Costruzioni srl in liquidazione, in qualità di proprietaria di un'area individuata catastalmente al Fg. 195 map. 2496 e ricompresa all'interno dell'ambito territoriale d'intervento, deve partecipare alla sottoscrizione del PUA, figurando tra i firmatari degli elaborati grafici e documentali nonché dell'istanza e della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà. Era inoltre indispensabile che il proprietario del mappale distinto al NCT Fg.195 map. 2434, ricadente all'interno del PPIp originario PG. 62734/09, esprimesse il proprio assenso;

- l'area di via dei Cedri (distinta al NCT al Fg. 137 mapp. 1536), in quanto parte integrante del PUA sebbene già ceduta al Comune di Ferrara, doveva essere inserita come doveva essere indicato l'alloggio da realizzarsi e cedere al Comune;

che con nota in data 02/09/2015 PG/2015/89456 del 03/09/2015, è stato comunicato l'avvio del procedimento, ai sensi degli artt. 7 e seguenti della Legge 241/90 s.m.i., alla ditta Sardo Giovanni, in quanto la scheda POC06 ANS-02 prevede tra gli elementi vincolanti, la realizzazione di una vasca di laminazione da ubicare tra la linea ferroviaria e il nuovo complesso residenziale interessando l'area di proprietà del Comune di Ferrara individuata catastalmente al Fg. 195 mapp. 2455/parte e 2456/parte, area già oggetto di cessione gratuita da parte della ditta Sardo Giovanni nell'ambito dell'attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata PG 87914/10, convenzionato in data 31/08/2011 rep.60428/17698 notaio Bissi e tuttora vigente;

che anche le opere realizzate nella suddetta area, di cui ai mappali 2455/parte e 2456/parte, risultano già collaudate e prese in carico dall'Amministrazione Comunale come verde pubblico;

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

- Sistemi: [Sistema insediativo dell'abitare art. 12](#) [sottosistema insediamenti contemporanei art. 12.2](#) - [Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10](#) [sottosistema mitigazione e compensazione ambientale art. 10.5](#)
  - Ambiti: [6 ANS ambiti per nuovi insediamenti](#)
  - Trasformazioni: PSC - Nuovi tessuti residenziali forestazione - compensazione
  - Tutela storico culturale: filari e siepi diffusi Art NTA 107-1.3.6
  - Vincoli Idraulici: [Rispetto ferrovie art. NTA 119-2](#)
- Classi dei suoli: Classe 2.A Aree ex edificabili - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi
- Classificazione acustica: UTO D.P.R. 477/95 - Fasce pertinenza acustica diurno 70 dB/ notturno 60 dB (Area ridosso della ferrovia)  
UTO D.P.R. 477/95 - Classe IV progetto

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

- Destinazione d'uso: Aree soggette a POC  
5 ANS\_02ambito per nuovi insediamenti residenziali di Quacchio Borgo Punta.  
6 ANS\_02ambito per nuovi insediamenti residenziali della struttura insediativa di via Comacchio (area dell'intervento urbanistico/edilizio).

che in data 22/12/2015, a seguito di reiterate proroghe su istanza di parte, sono stati consegnati gli elaborati integrativi/modificati e in data 20/01/2016 si è tenuto un incontro con le proprietà, per valutare e chiarire alcune problematiche non ancora pienamente superate con detta consegna;

che a seguito dell'incontro del 20/01/2016 è pervenuta, da parte delle proprietà, nota PG/2016/7869 del 21/01/2016 con cui si comunicava che avrebbero provveduto a modificare/integrare gli elaborati già consegnati in data 22/12/2015, al fine di superare le suddette problematiche;

che in data 05/02/2016 PG 2016/15157, preso atto della richiesta sopra citata, si comunicava la prosecuzione della sospensione del procedimento, fissando il termine inderogabile per la consegna a trenta giorni dal ricevimento della stessa nota;

che in data 24/02/2016 sono stati consegnati gli elaborati integrati/modificati richiesti con le suddette note ed in data 29/02/2016 PG 24441/16 è stata indetta la Conferenza dei Servizi Definitiva per il giorno 01/04/2016;

che in data 10/03/2016 il PUA è stato sottoposto al parere della CQAP la quale ha espresso parere favorevole;

che in data 18/03/2016 si è tenuto presso l'ufficio PUA, un incontro con i tecnici incaricati, per definire alcune modifiche tecniche richieste da Hera successivamente all'indizione della Conferenza dei Servizi definitiva inerenti il dimensionamento ed il posizionamento della piazzola RSU;

che in data 22/03/2016 l'elaborato integrativo concordato con Hera, "*Tav 4bis planimetria RSU Viabilità Accessibilità*", è stato trasmesso agli Enti e Servizi invitati alla Conferenza;

che in data 01/04/2016 nell'ambito della Conferenza dei Servizi Definitiva la Società la Ginestra S.r.l. ha richiesto di poter cedere l'alloggio, previsto dall'accordo POC all'interno del comparto, esternamente al comparto medesimo, fermo restando l'impianto urbanistico generale del presente PUA;

che la modifica proposta, non comporta variante urbanistica al POC vigente in quanto non riguarda le caratteristiche quantitative, distributive e ambientali dell'insediamento previsto, bensì le sole modalità di corresponsione del contributo straordinario connesso all'inserimento del comparto nel POC medesimo; detta modifica è stata pertanto valutata positivamente in sede di conferenza, fermo restando la necessità di aggiornare tutti gli elaborati del presente PUA;

che in data 01/04/2016 la Conferenza dei Servizi Definitiva si è pertanto chiusa con determinazione favorevole acquisendo i seguenti pareri fermo restando le modifiche/integrazioni di cui sopra:

ARPAE parere di congruità ambientale del 05/04/2016 acquisito al PG/2016/38287 del 05/04/2016 e allegato parere sul clima acustico prot. PGFE/2016/2000;

AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 21079 del 01/04/2016;

Servizio Ambiente favorevole del 01/04/2016 NP. 1127/16;

Servizio Ufficio di Piano parere in conferenza del 01/04/2016;

Servizio Mobilità parere favorevole nota del 29/03/2016 NP.1102/16;

Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con indicazioni nota del 22/03/2016 NP.1090/16;

Servizio Infrastrutture parere favorevole mail del 25/03/2016;

Ufficio Verde parere favorevole del 31/03/2016 NP.1139/16;

U.O. Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole nota del 03/03/2016 NP.775/16 del 08/03/2016;

Hera con parere favorevole condizionato Prot. 40235 del 25/03/2016 acquisito al PG. 41236 del 12/04/2016;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere Prot. 4799 del 30/03/2016;

Ufficio Benessere Ambientale nota del 29/02/2016;

Enel parere favorevole prot. Enel-DIS-31/03/2016-0216489 acquisito al PG.37454 del 04/04/2016;

Verbale conferenza definitiva del 01/04/2016;

che in data 12/04/2016 con nota PG 2016/41260 si comunicava alle proprietà la sospensione del procedimento fissando il termine inderogabile di 15 giorni dal ricevimento della stessa nota, per la consegna degli elaborati da modificarsi a seguito della Conferenza dei Servizi ed indispensabili per la successiva fase di deposito;

che lo strumento urbanistico, corredato di tutti i relativi elaborati tecnici, 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 (sessanta) giorni consecutivi a partire dal 27/05/2016;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 27/05/2016 al 25/07/2016;

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

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 note PG 2016/62311 del 31/05/2016 e PG 2016/72525 del 24/06/2016 (integrazione alla relazione geologica ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n. 2193 del 21/12/15) il PUA in variante al PPiP PG. 62734/09, è stato inviato all'Amministrazione Provinciale, Settore Pianificazione Territoriale per l'espressione del parere di competenza di cui all'art.35 c.4 della L.R. 20/2000, e per il rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R.19/08 (ex art.37 L.R.31/02 e ss. mm.);

che l'intervento proposto, recepite anche le modifiche richieste in sede di Conferenza dei Servizi, rispetta i parametri urbanistici previsti nella sopracitata scheda P.O.C.;

che il PUA in variante al PPiP PG. 62734/09 interessa un'area in fase di attuazione di cui alle convenzioni atto notaio Magnani del 30/11/2010 rep. 42432/23939 e atto notaio Magnani del 10/07/2012 rep.44101/25236 (vigenti sino al 30/11/2023 in forza del decreto-legge 21/06/2013 convertito in L. n. 98 in data 09/08/2013) che verrà destinata al completamento dell'insediamento residenziale. Detta area nelle convenzioni in essere risulta superficie fondiaria con esclusiva destinazione a *verde privato*;

che il presente PUA, nel rispetto della scheda POC "6ANS-02 – nuovo insediamento residenziale in via Prisciani" prevede una ST di 11.829 mq (di cui 4.796 mq. in via dei Cedri), una SF di 4.610 mq suddivisa in 11 lotti, destinati alla realizzazione di edifici residenziali per un massimo di 14 alloggi più un alloggio fuori comparto da cedere al Comune e una SU di 1.434 mq.. La viabilità di progetto di distribuzione dei lotti, pari a 1.271 mq., collega le pubbliche vie Magri e Savino; l'area per la laminazione delle acque meteoriche di 1.380 mq, posta a sud dell'area di intervento, raggiungibile attraverso un percorso pedonale pubblico, mantiene anche l'uso a *verde pubblico* avendone le caratteristiche. Sono realizzati parcheggi pubblici pari a 270 mq, attrezzature e spazi collettivi pari a 5.570 mq (di cui 4.796 mq. già ceduti inerenti all'area verde in via dei Cedri);

che la Provincia di Ferrara con atto del Vicepresidente n. 120 del 27.07.2015 assunto al PG 2016/86565 del 29/07/2016, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi, ha decretato 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. 28422 del 08/07/2016 ha formulato, nell'ambito dell'emanazione del suddetto decreto, la proposta di parere positivo rammentando che "(..) *in fase di progettazione esecutiva degli interventi, dovranno comunque essere eseguite indagini in corrispondenza di tutte le strutture in progetto ed effettuate valutazioni geologiche-geotecniche specifiche, ai sensi della normativa vigente.*";

Considerato:

che relativamente alle osservazioni formulate dalla Provincia di Ferrara con atto del Vicepresidente n. 120 del 27.07.2015 assunto al PG 2016/86565 del 29/07/2016, 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. 28422 del 08/07/2016 si ritiene di controdedurre accogliendo le raccomandazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che la richiesta di modifica presentata dalla Soc. La Ginestra srl, 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 "6ANS\_02 - nuovo insediamento residenziale in via Prisciani", 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 risulta necessario a seguito della decisione assunta dal C.C. con la suddetta deliberazione, di stabilire i seguenti criteri per la cessione gratuita al Comune dell'/degli immobili esterno/i al comparto medesimo:

- cessione gratuita, entro dodici mesi dall'avvenuta sottoscrizione della Convenzione di cui al presente PUA, di immobile/i, da destinarsi ad alloggio/i di edilizia residenziale sociale, del valore complessivo non inferiore a 125.000,00 € o, in alternativa a corrisponderne la relativa monetizzazione;
- l'immobile/gli immobili individuato/i dovrà/dovranno avere caratteristiche idonee al loro pronto utilizzo come edilizia residenziale sociale e dovranno essere proposti all'Amministrazione Comunale in tempo utile affinché la stessa possa, in maniera insindacabile ed unilaterale verificare se vi siano le condizioni per addivenire alla sua/loro acquisizione, che sarà disposta con successivo e separato atto;
- le verifiche riguardano tra l'altro la conformità edilizia ed ambientale (stato manutentivo strutture, certificazioni impianti ecc.), la distanza dal centro cittadino e le eventuali fasce di rispetto. Sarà inoltre verificato il corretto accatastamento oltre che la natura giuridica della provenienza del/degli immobile/i (comprese eventuali servitù e diritti di prelazione). Valutazioni da effettuarsi a cura del Servizio Patrimonio che provvederà inoltre a redigerne la relativa perizia di stima;
- qualora l'immobile/gli immobili proposto/i dalla Società La Ginestra srl non venga/vengano accettato/i dall'Amministrazione la stessa, entro mesi 12 dalla sottoscrizione della convenzione attuativa del presente PUA, dovrà corrispondere la monetizzazione, già individuata in 125.000,00 €, come contributo straordinario;
- qualora la Società La Ginestra srl decida, in alternativa alla cessione del/degli alloggio/i, di procedere con la monetizzazione dovrà corrispondere l'importo di 125.000,00 €. entro lo stesso termine. In entrambi i casi detto contributo straordinario verrà introitato all'azione 40200.03.0147901141 "contributi da privati nell'ambito del POC;
- per l'inosservanza dei suddetti tempi, il Comune avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito.

che l'operazione di acquisizione sarà oggetto di separato ed autonomo atto deliberativo e dovrà risultare finanziariamente neutra per il Comune in quanto acquisizione gratuita nell'ambito degli accordi approvati dal POC;

che lo schema di convenzione all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 05/10/2016 e successiva specifica del 06/10/2016 tramite posta elettronica alle proprietà ai fine della condivisione dei suoi contenuti; i relativi assensi sono stati consegnati in data 11/10/2016 da parte della Soc. DI.BI Costruzioni srl in liquidazione e in data 28/10/2016 tramite posta elettronica dalla Società La Ginestra srl;

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 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 01/04/2016 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 del Vicepresidente n. 120 del 27.07.2016 assunto al PG 2016/86565 del 29/07/2016, 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 P.O. Difesa del Suolo e Protezione Civile - Provincia di Ferrara, con nota prot. prov.le n. 28422 del 08/07/2016 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:

Tav. A – Relazione Tecnica (vistata UO PUA 10/05/2016)

Tav. B – Norme Tecniche (vistata UO PUA 26/05/2016)

Tav. C – Relazione Idraulica (vistata UO PUA 10/05/2016)

Tav. E – Dichiarazione di assenso Borghi e Soc. Pedocchi srl (vistata UO PUA 10/05/2016 e 26/10/2016)

Valutazione revisionale del clima acustico (vistata UO PUA 10/05/2016)

Relazione geologica (vistata UO PUA 22/12/2015)

Relazione geologica - integrazione DGR n. 2193 del 21 dicembre 2015 (vistata UO PUA 24/06/2016)

- Tav. 1 – Estratto di mappa – Estratto PSC (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 2 – Scheda POC – Allegato 2 (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 3 – Piano Quotato (Stato di Fatto) (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 4 – Planimetria RSU Viabilità Accessibilità (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 5/A – Aree da cedere al Comune di Ferrara (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 5/B – Area di verde pubblico già ceduto al Comune di Ferrara (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 6 – Sezioni Stradali (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 6/B – Profilo di Inseadimento (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 7 – Pubblica Illuminazione (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 8 – Verde Pubblico (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 9 – Segnaletica Stradale (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 10 – Fognature Acque Meteoriche e Acque Nere (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 11 – Fognature da vasca di laminazione a pozzetto esistente (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 12 – Profili rete Fognaria Acque Nere e Meteoriche (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 13 – Rete Gas (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 14 – Rete Idrica (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 15 – Rete Telecom (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. 16 – Rete Enel (vistata UO PUA 10/05/2016)

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, ad attuare il PUA di iniziativa privata in variante al PPIP PG. 62734/09 (di seguito il "PUA") di cui alla scheda POC "6ANS-02 – nuovo insediamento residenziale in via Prisciani", al fine di realizzare un intervento edilizio a destinazione residenziale sull'area di terreno di proprietà dei medesimi, (superficie catastale totale 6.423 mq - superficie rilevata totale 7.033 mq.) sita in via A. Magri e contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara come di seguito riportato: Foglio 195 mappale 2495, 2497, 2498, 2499, 2500 ( proprietà società La Ginestra srl ), mappale 2496 (proprietà Soc. DI.BI Costruzioni) oltre che su aree di proprietà del Comune di Ferrara contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio mapp.li 2455/parte e 2456/parte e sulle pubbliche vie Savino e Magri, confinante:

e confinante

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

La Società La Ginestra srl si obbliga per se e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo altresì a cedere al Comune di Ferrara l'immobile o gli immobili, da destinarsi ad alloggio/i di edilizia residenziale sociale, del valore complessivo non inferiore a 125.000,00 €, con le modalità di cui al successivo art. 13.

#### 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..... allegati alla presente convenzione in sede di stipula perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

- Tav. A – Relazione Tecnica (vistata UO PUA 10/05/2016)
- Tav. B – Norme Tecniche (vistata UO PUA 26/05/2016)

Tav. C – Relazione Idraulica (vistata UO PUA 10/05/2016)  
Tav. E – Dichiarazione di assenso Borghi e Soc. Pedocchi srl (vistata UO PUA 10/05/2016 e 26/10/2016)  
Valutazione previsionale del clima acustico (vistata UO PUA 10/05/2016)  
Relazione geologica (vistata UO PUA 22/12/2015)  
Relazione geologica - integrazione DGR n. 2193 del 21 dicembre 2015 (vistata UO PUA 24/06/2016)  
Tav. 1 – Estratto di mappa – Estratto PSC (vistata UO PUA 10/05/2016)  
Tav. 2 – Scheda POC – Allegato 2 (vistata UO PUA 10/05/2016)  
Tav. 3 – Piano Quotato (Stato di Fatto) (vistata UO PUA 10/05/2016)  
Tav. 4 – Planimetria RSU Viabilità Accessibilità (vistata UO PUA 10/05/2016)  
Tav. 5/A – Aree da cedere al Comune di Ferrara (vistata UO PUA 10/05/2016)  
Tav. 5/B – Area di verde pubblico già ceduto al Comune di Ferrara (vistata UO PUA 10/05/2016)  
Tav. 6 – Sezioni Stradali (vistata UO PUA 10/05/2016)  
Tav. 6/B – Profilo di Inseadimento (vistata UO PUA 10/05/2016)  
Tav. 7 – Pubblica Illuminazione (vistata UO PUA 10/05/2016)  
Tav. 8 – Verde Pubblico (vistata UO PUA 10/05/2016)  
Tav. 9 – Segnaletica Stradale (vistata UO PUA 10/05/2016)  
Tav. 10 – Fognature Acque Meteoriche e Acque Nere (vistata UO PUA 10/05/2016)  
Tav. 11 – Fognature da vasca di laminazione a pozzetto esistente (vistata UO PUA 10/05/2016)  
Tav. 12 – Profili rete Fognaria Acque Nere e Meteoriche (vistata UO PUA 10/05/2016)  
Tav. 13 – Rete Gas (vistata UO PUA 10/05/2016)  
Tav. 14 – Rete Idrica (vistata UO PUA 10/05/2016)  
Tav. 15 – Rete Telecom (vistata UO PUA 10/05/2016)  
Tav. 16 – Rete Enel (vistata UO PUA 10/05/2016)

### ARTICOLO 3 – DOTAZIONI TERRITORIALI

I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le dotazioni territoriali del PUA, compresa la vasca di laminazione e le opere di raccordo con le pubbliche vie Savino e Magri, allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessarie per l'insediamento delle attività previste dal PUA.

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 del 05/04/2016 acquisito al PG/2016/38287 del 05/04/2016 e allegato parere sul clima acustico prot. PGFE/2016/2000;

AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 21079 del 01/04/2016;

Servizio Ambiente favorevole del 01/04/2016 NP. 1127/16;

Servizio Ufficio di Piano parere in conferenza del 01/04/2016;

Servizio Mobilità parere favorevole nota del 29/03/2016 NP.1102/16;

Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con indicazioni nota del 22/03/2016 NP.1090/16;

Servizio Infrastrutture parere favorevole mail del 25/03/2016;

Ufficio Verde parere favorevole del 31/03/2016 NP.1139/16;

U.O. Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole nota del 03/03/2016 NP.775/16 del 08/03/2016;

Hera con parere favorevole condizionato Prot. 40235 del 25/03/2016 acquisito al PG. 41236 del 12/04/2016;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere Prot. 4799 del 30/03/2016;

Ufficio Benessere Ambientale nota del 29/02/2016;

Enel parere favorevole prot. Enel-DIS-31/03/2016-0216489 acquisito al PG.37454 del 04/04/2016;

Verbale conferenza definitiva del 01/04/2016;

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.

#### 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".

Dall'esame della relazione geologica – geotecnica non vengono riportati nella prova stratigrafica elementi diversi da quelli inerenti alla normale composizione geomorfologica del suolo e non si evince la presenza sull'area di attività pregresse che rappresentino potenziali fonti di inquinamento. 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 smi. 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 Lgs. n. 152/06 e smi. Per situazioni indicative di contaminazione del sito si intende la presenza di 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.

Qualora dovesse essere noto che l'area oggetto di intervento sia stata sede di attività produttive specifiche, si dovrà produrre apposita relazione storica esaustiva. In base a tali informazioni, si potrà successivamente prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPAE, una prima griglia di interventi di campionamento ed analisi per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della parte IV, titolo V del D.Lgs. n. 152/06 e smi.. 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 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 dovranno sottoporre 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, 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 sopracitato, assumendosi integralmente l'iniziativa degli interventi necessari.

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 concentrazioni 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 concentrazioni 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.

La gestione delle terre e rocce da scavo dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti.

#### 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 e marciapiedi	: 1.271 mq
attrezzature e spazi collettivi (verde e percorsi)	: 774 mq
parcheggi pubblici	: 270 mq

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 ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, compresa la vasca di laminazione ed i raccordi carrabili e pedonali con le infrastrutture viarie esistenti, in un unico stralcio funzionale, entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Qualora tali opere non vengano ultimate entro detto 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, entro i termini previsti dal 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

I soggetti attuatori, a garanzia della perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali previste dal PUA, costituiranno a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio del permesso per la realizzazione delle dotazioni territoriali, una fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime, da desumersi dal computo metrico allegato al relativo progetto definitivo e vistato dagli Enti. 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 la garanzia di cui al presente articolo, attingendo da tale somma anche le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori, necessarie per l'esecuzione delle opere stesse, in via sostitutiva.

L'Amministrazione Comunale si obbliga a svincolare la predetta garanzia entro tre mesi dal collaudo favorevole di tutte le opere, di cui al precedente art. 7.

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

La fidejussione potrà essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione, tenendo conto dell'importo preventivato complessivo di realizzazione delle suddette opere e non di quello ridotto ai fini della garanzia, sempre subordinatamente al costo effettivo delle opere di urbanizzazione residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

I soggetti attuatori si obbligano ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore della fidejussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fidejussione a seguito di inadempienza.

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto definitivo ed avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori. A tal fine e sin da ora, 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 e definita per lotti d'intervento di cui agli elaborati del precedente art. 2, il computo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria in ottemperanza alle disposizioni suddette ammonta a complessivi 77.392,98 € che, con la riduzione al 30% ammontano a complessivi 23.217,91 € così ripartiti:

Lotto n° 1/a	mq./su 86	x €/mq. 53,97	x 30%	=	1.392,43 €
Lotto n° 1/b	mq./su 86	x €/mq. 53,97	x 30%	=	1.392,43 €
Lotto n° 2/a	mq./su 100	x €/mq. 53,97	x 30%	=	1.619,10 €
Lotto n° 2/b	mq./su 100	x €/mq. 53,97	x 30%	=	1.619,10 €
Lotto n° 2/c	mq./su 180	x €/mq. 53,97	x 30%	=	2.914,38 €
Lotto n° 3/a	mq./su 100	x €/mq. 53,97	x 30%	=	1.619,10 €
Lotto n° 3/b	mq./su 100	x €/mq. 53,97	x 30%	=	1.619,10 €
Lotto n° 3/c	mq./su 100	x €/mq. 53,97	x 30%	=	1.619,10 €
Lotto n° 3/d	mq./su 100	x €/mq. 53,97	x 30%	=	1.619,10 €
Lotto n° 4	mq./su 222	x €/mq. 53,97	x 30%	=	3.594,41 €
Lotto n° 5	mq./su 260	x €/mq. 53,97	x 30%	=	4.209,66 €

=====  
**Totale 23.217,91 €**

Al momento della richiesta dei permessi di costruire 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 **23.217,91 €** ..... è stata versata prima d'ora dai soggetti attuatori presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta/e n° .....del ..... e 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 - ALLOGGIO DA CEDERE AL COMUNE - FIDEIUSSIONE

La Società La Ginestra srl, a seguito dell'approvazione del PUA, ha provveduto ad integrare/sostituire la polizza fideiussoria contratta con Groupama Assicurazioni n.086/00A0523841 emessa in data 10/07/2015 e successiva appendice di precisazione del

11/08/2015, dell'importo di 125.000,00 €, a garanzia delle obbligazioni derivanti dall'art. 2 lettera A) dell'Accordo sottoscritto in data 25/03/2014. La nuova polizza fideiussoria/appendice emessa da ..... n..... in data ..... ha modificato l'oggetto della garanzia, 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.

#### ARTICOLO 13 - ALLOGGIO DA CEDERE AL COMUNE – CARATTERISTICHE E MODALITA' DI CESSIONE

La Società La Ginestra srl si obbliga per se e per i propri aventi causa a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara, esternamente al comparto "6ANS-02 – nuovo insediamento residenziale in via Prisciani", entro dodici mesi dall'avvenuta sottoscrizione della presente convenzione, l'/gli immobile/i, da destinarsi ad alloggio/i di edilizia residenziale sociale, del valore complessivo non inferiore a 125.000,00 €, importo già definito nell'accordo POC sottoscritto in data 25/03/2014 o, in alternativa a corrisponderne la relativa monetizzazione.

L'immobile/gli immobili individuati dovranno avere caratteristiche idonee al loro pronto utilizzo come edilizia residenziale sociale e dovranno essere proposti all'Amministrazione Comunale in tempo utile affinché la stessa possa, in maniera insindacabile ed unilaterale verificare se vi siano le condizioni per addivenire alla sua/loro acquisizione, che sarà disposta con autonomo e separato atto. Dette verifiche riguardano tra l'altro la conformità edilizia ed ambientale (stato manutentivo strutture, certificazioni impianti ecc.), la distanza dal centro cittadino e le eventuali fasce di rispetto. Sarà inoltre verificato il corretto accatastamento oltre che la natura giuridica della provenienza del/degli immobile/i (comprese eventuali servitù e diritti di prelazione). Valutazioni da effettuarsi a cura del Servizio Patrimonio che provvederà inoltre a redigerne la relativa perizia di stima.

Qualora l'immobile/gli immobili proposto/i dalla Società La Ginestra srl non venga/vengano accettato/i dall'Amministrazione la stessa si obbliga, per se e per i propri aventi causa, entro mesi 12 dalla sottoscrizione della convenzione attuativa del presente PUA, a corrisponderne la monetizzazione, già individuata in 125.000,00 €, come contributo straordinario. Qualora la Società La Ginestra srl decida, in alternativa alla cessione del/degli alloggio/i, di procedere con la monetizzazione la stessa Società si obbliga per se e per i propri aventi causa a corrispondere l'importo di 125.000,00 €. entro lo stesso termine (mesi 12 dalla sottoscrizione della convenzione attuativa del presente PUA). 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 al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito per la cessione gratuita di cui sopra.

Il fideiussore sarà obbligato a soddisfare l'obbligazione, effettuando il pagamento al Comune a semplice richiesta dello stesso e per l'intero importo garantito.

#### 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 competa 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 cedere dichiarano di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia, mentre per quanto riguarda gli/immobili/e da cedere nei modi sopraindicati, le spese sono a carico della Società La Ginestra srl o suoi aventi causa.

-

#### 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 di 23.217,91 € per acconto 30% 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, a seguito della decisione assunta dal Consiglio Comunale nella seduta del 19/9/2016, con delibera verbale n. 9 P.G. n. 90803/16, i criteri per la cessione gratuita al Comune dell'/degli immobili esterno/i al comparto del PUA descritti nelle premesse e che qui si richiamano integralmente;

di dare atto che l'operazione di acquisizione sarà oggetto di separato ed autonomo atto deliberativo e dovrà risultare finanziariamente neutra per il Comune in quanto acquisizione gratuita nell'ambito degli accordi approvati dal POC;

che l'operazione di acquisizione sarà oggetto di separato ed autonomo atto deliberativo e dovrà risultare finanziariamente neutra per il Comune in quanto acquisizione gratuita nell'ambito degli accordi approvati dal POC;

di stabilire che La Società La Ginestra srl o suo avente causa prima della sottoscrizione della convenzione attuativa dovrà integrare/sostituire la polizza fideiussoria contratta con Groupama Assicurazioni n.086/00A0523841 emessa in data 10/07/2015 e successiva appendice di precisazione del 11/08/2015, 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 delle 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 di tutti i presenti alla seduta.

IL SINDACO  
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE  
ORNELLA CAVALLARI



COMUNE DI FERRARA

VIALE MARCONI, 39 - 44121 FERRARA



**SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
SERVIZIO AMBIENTE**

Viale Marconi n.39- 44121 Ferrara  
Tel. 0532/418855 - 04 - 05 Fax 0532/418826

Area Tecnica/FB

P.G. n. 77407/15 PR 2134/15

*N.P. ss 27/16*

Ferrara, 01 aprile 2016

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

**Oggetto:** Conferenza di Servizi Definitiva per l'approvazione del PUA di iniziativa privata in variante al PPIP PG. 62734/09 presentato dalla Soc. Ginestra srl per nuova urbanizzazione in via Magri, via Prisciani/Savinio – località Ferrara in attuazione dell'accordo POC del comparto "6ANS\_02\_via della Misericordia via dei Cedri"

**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 e non si evince la presenza sull'area di attività pregresse che rappresentino potenziali fonti di inquinamento.

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..

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 del 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 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 noto che l'area oggetto di intervento sia stata sede di attività produttive specifiche, si dovrà produrre apposita relazione storica esaustiva.

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 sopraccitato, assumendosi integralmente l'iniziativa degli interventi necessari.

La gestione delle terre e rocce da scavo dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti.

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

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

Il comparto è servito da pubblica fognatura gestita da HERA spa. Tuttavia nelle NTA all'art. 7 si fa riferimento per le prestazioni degli edifici anche a serbatoi per la raccolta delle acque piovane. Tali sistemi dovranno essere adottati nei singoli lotti, e quindi essere inseriti nei singoli permessi a costruire.

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

Dall'esame della valutazione previsionale di impatto acustico allegata, a firma dell'ing. Roberto Pistani, si è potuto osservare che il rumore prodotto dall'attuale linea ferroviaria Ferrara – Codigoro, con il passaggio di circa 4 convogli al giorno, nonché l'eventuale traffico indotto dalla nuova lottizzazione, rispetta i limiti di zona. Tuttavia in vista della trasformazione dell'attuale linea ferroviaria in metropolitana di superficie, si prescrive nel momento di entrata in funzione della nuova linea di superficie di collegamento di Ferrara con il Polo ospedaliero, di ripetere, a cura e spese della società proponente la lottizzazione, il monitoraggio fonometrico al fine di verificare il rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente.

Nel caso in cui si dovessero verificare superamenti dei limiti sarà a carico del proponente la realizzazione degli adeguati interventi di mitigazione acustica.

#### **Legge Regionale n. 30/00**

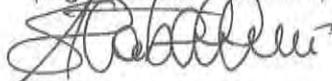
Dalla documentazione presentata non si segnala nulla di significativo.

#### **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**

**RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE**

<b>Mittente</b>	<b>Cod. fiscale/partita</b>	<b>Residenza/ sede legale</b>
ARPAE		

**HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 05/04/2016**

Invio documentazione registrata in uscita N.ro PGFE 3191/2016 del 05/04/2016 alle ore 12:01 Soc. Ginestra S.r.l.. Ubicazione tra Via Magri, Via Prisciani/Savinio

**acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2016/38287**

<b>Destinatari</b>
4-1-1-0-0 - U.O. Piani Urbanistici Attuativi Progettazione e Gestione

Numero Allegati 3

Per accettazione

ARPAE

05/04/2016 13.28.36

Il Ricevente

Vezzali Monica

Servizio Sistemi Ambientali  
*Unità Pianificazione e Valutazioni Ambientali Complesse*

Ferrara, 05/04/2016  
Sinadoc n. 356/15 (collegato a Sin. 364/09 e 183/12)  
Pratica N. PGFE/2015/5275 del 29/07/2015

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

p.c. AUSL di Ferrara  
Unità Operativa Igiene Pubblica  
pec: [dirdsp@pec.ausl.fe.it](mailto:dirdsp@pec.ausl.fe.it)

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, nuova urbanizzazione in Via della Misericordia – località Ferrara. Parere art. 41 L.R. 31/02.

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

- il PUA, in attuazione alla scheda POC 6ANS-02 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 PUA è realizzato su un'area di completamento dell'insediamento urbanistico già attuato (come da P.P.I.P di P.G. 62734/09) con la realizzazione di due lotti edificabili, di verde e parcheggi pubblici oltre a strada già nominata Via Antenore Magri già ceduti al Comune di Ferrara;
- il Piano prevede il collegamento della nuova strada con Via A. Magri e Via Savino e la realizzazione di unità immobiliari di varia tipologia (bifamiliare, a schiera e trifamiliare);
- la rete fognaria al servizio dell'urbanizzazione sarà di tipo separato: le acque nere saranno convogliate alla fognatura comunale di tipo misto di Via Misericordia mentre le acque bianche, previa laminazione saranno recapitate al canale consortile Condotta Misericordia;

- la vasca di laminazione per la regolamentazione delle acque meteoriche è posta nella porzione sud del lotto, verso la linea ferroviaria;
- l'area in esame non è attraversata da elettrodotti;
- sul sito in esame non sono presenti stazioni radio-base; i primi impianti distano circa 400 metri dall'area in oggetto;
- l'area non ricade in prossimità di industrie a rischio di incidenti rilevanti;
- l'area del complesso risulta essere in classe acustica III di progetto rispetto alla ZAC adottata nel 2015, ovvero area di tipo misto con limiti di immissione acustica pari a 60/50 dB(A) giorno/notte, confinante con aree poste nella medesima classe, e rientrante nelle fasce di pertinenza acustica (fascia A e B del D.P.R. 459/98) di una infrastruttura ferroviaria (linea Ferrara-Codigoro);
- come dichiarato nella relazione tecnica, l'area in esame storicamente è appartenuta alle antiche terre del Polesine, di natura agricola ed è sempre stata coltivata a seminativo e frutteto;
- l'accessibilità principale all'area è garantita dalla viabilità esistente; sono previsti collegamenti stradali secondari;

ciò premesso, visto il parere specifico sulla componente acustica (che si allega), si esprime parere di congruità ambientale del PUA in oggetto per quanto di competenza con le seguenti raccomandazioni:

- nella progettazione definitiva della vasca di laminazione va posta particolare attenzione alla potenziale interferenza con la falda;
- prima della realizzazione dell'opera va 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;
- per le potenziali interferenze con 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".

Comune di Ferrara  
Data: 05/04/2016, PG/2016/0038287

Per quanto riguarda la componente acustica si allega parere specifico.

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](mailto:atravagli@arpa.emr.it), [aferioli@arpa.emr.it](mailto: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

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

Comune di Ferrara  
Data: 05/04/2016, PG/2016/0038287

Pratica N. PGFE/2016/2000  
DB (da citare nella risposta)  
Trasmessa: PEC

Spett.le Comune di Ferrara  
Settore Pianificazione Territoriale  
P.zza Municipale n.21  
44121 Ferrara

**OGGETTO:** Valutazione Previsionale di Clima Acustico per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in variante al PPI PG. 62734/09 presentato dalla Soc. Ginestra S.r.l.. Ubicazione tra Via Magri, Via Prisciani/Savinio – Comune di Ferrara.  
Parere Tecnico.

Con riferimento alla Vs. nota Prot. ARPA n.2000 del 03/03/2016 valutata la documentazione allegata ed effettuato un sopralluogo in data 14/03/2016 nella zona di interesse per la realizzazione di opere di Urbanizzazione Primaria di iniziativa privata, per un complesso residenziale; si evidenzia che:

- lo studio valuta il clima acustico dei nuovi insediamenti residenziali che risultano prossimi sia a strade urbane di quartiere che ad una ferrovia;
- si è in presenza di una strada principale di accesso alla zona di interesse e precisamente Via Magri che risulta di pertinenza della lotizzazione e di una strada laterale, Via A. Savinio che consente l'accesso alla zona ove risultano presenti 5 lotti a vocazione residenziale, inseriti in contesto sempre residenziale; per le strade i limiti di immissione rientrano in modo conforme alla zonizzazione acustica Comunale per le aree urbane (strada locale di tipo E);
- l'area del complesso risulta essere in classe acustica III, come da ZAC adottata nel 2015, ovvero area di tipo misto con limiti di immissione acustica pari a 60/50 dB(A) giorno/notte, confinante con aree poste nella medesima classe, e rientrante nelle fasce di pertinenza acustica (fascia A e B del D.P.R. 459/98) di una infrastruttura ferroviaria (linea Ferrara-Codigoro) con velocità di percorrenza non superiore a 200 km/h; nella Valutazione previsionale sono presenti verifiche strumentali e valutazione sia del contributo dovuto al trasito veicolare attribuito ai residenti dei nuovi lotti che al passaggio dei treni, sia in orario diurno che notturno;

Comune di Ferrara  
Data: 05/04/2016, PG/2016/0038287

**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. Infine dovrà essere predisposta Valutazione di Impatto Acustico a corredo della richiesta di Autorizzazione in Deroga per le fasi di cantiere.

**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**

Comune di Ferrara  
Data: 05/04/2016, PG/2016/0038287





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

Prot. AUSL Ferrara entrata n. 13224 del 29/02/2016

Prot. AUSL Ferrara uscita n. del

R. il 29/3/2016

AZIENDA USL FERRARA  
PROTOCOLLO GENERALE  
N. 0021079 del 01/04/2016  
Class: P/07 Fasc: 2016/2



\* 0 0 0 6 3 3 5 2 7 8 \*

**AI COMUNE DI FERRARA**

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Pianificazione Territoriale-Progettazione

U.O. Piani Urbanistici Attuativi-Progettazione e Gestione

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

Servizio Sistemi Ambientali

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (PUA) in variante al PPIP P.G. 62734/09 presentato dalla Soc. La Ginestra S.r.l. per nuova urbanizzazione in Via Magri, Via Prisciani/Savinio in Ferrara in attuazione dell' accordo POC del comparto "6ANS\_02 Via Misericordia - Via dei Cedri".

Proponente: **Soc. La Ginestra S.r.l.**

Istanza P.G. 77407/15 - P.R. 2134/15 del 24/7/2015.

In riferimento alla Conferenza dei Servizi definitiva convocata per il giorno 1/4/2016, relativa al PUA in oggetto, sentito quanto emerso nella Conferenza dei Servizi preliminare del 21/8/2015 e presa visione della documentazione inerente la pratica sopra identificata, contenuta nel CD pervenuto a questo Dipartimento il 3/3/16,

considerato che:

- la zona è dotata di fognatura pubblica a reti separate per le acque nere e bianche;
- viene previsto l' allacciamento alle suddette reti e la realizzazione di una vasca di laminazione per la raccolta temporanea delle acque meteoriche;
- nei pressi dell' insediamento si è rilevata la presenza di una linea ferroviaria;

sotto l' aspetto igienico-sanitario e fatte salve le determinazioni di ARPA in materia ambientale, si esprime **parere favorevole** alle seguenti condizioni:

- 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;
- dovrà essere chiarito e individuato con certezza il soggetto/i che ha/hanno in capo la responsabilità della corretta gestione e manutenzione del sistema progettato per il deflusso delle acque meteoriche (vasca di laminazione);
- le acque raccolte dalla suddetta vasca non ristagnino per periodi prolungati onde evitare la riproduzione di larve d'insetti e parassiti, in particolare della zanzara tigre.

Il Responsabile del M.O.  
Igiene degli Ambienti Confinati

(Dott. Franco Taddia)



**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

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

SPA-Hera spa  
Data prot.: 25-03-2016  
Num. prot.: 0040235

Imola, prot. gen. n.

Lavori/ Area BO-FE/ Presidio Business /LR

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. 15900300 - Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa Pubblica in variante al PPIP PG. 62734/09 presentato dalla Soc. Ginestra convenzionato con atto notaio Magnani del 30/11/2010 rep.42432/23939 e con successiva modifica di convenzione rif. Notaio Magnani del 10/07/2012 rep. 44101/25236 per nuova urbanizzazione in Via Magri, Via Prisciani/Savinio – località Ferrara in attuazione dell'accordo POC del comparto 6ANS\_02 – Via Misericordia Via dei Cedri.**

**Parere definitivo PUA**

**Proponente: Soc. La Ginestra.**

**Rif. Vs nota assunta con Prot HERA SPA n. 27906 del 29/02/2016 ed integrazione assunta con Prot. HERA SPA n. 40090 del 25/03/16.**

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. 13 e all'adempimento delle prescrizioni:

- la rete gas in 5° specie sarà posata lungo tutta la viabilità pubblica di comparto e verrà collegata alle reti esistenti in Via A. Magri e Via Savinio.

- per quanto attiene il dimensionamento della rete, la verifica di materiali e diametri, la definizione dei particolari esecutivi, si rimanda alla progettazione esecutiva e alla verifica dei reali fabbisogni.
- i manufatti per l'alloggiamento dei misuratori di portata saranno collocati sul confine di proprietà, all'esterno dei fabbricati e del perimetro di locali interrati. 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.

Si invita il Soggetto Attuatore ad accorpere gli allacciamenti così da installare il minor numero di riduttori possibili.

Dovrà essere installato un misuratore di portata per ogni unità immobiliare.

#### **Servizio acquedotto:**

#### **PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

a quanto riportato nella Tavola n. 14 e all'adempimento delle prescrizioni:

- la rete idrica di distribuzione sarà posata lungo tutta la viabilità pubblica di comparto, parallelamente alla tubazione gas e verrà collegata alle reti esistenti in Via A. Magri e Via Savinio.
- per quanto attiene il dimensionamento della rete, la verifica di materiali e diametri, la definizione dei particolari esecutivi, si rimanda alla progettazione esecutiva e alla verifica dei reali fabbisogni.
- i manufatti per l'alloggiamento dei misuratori di portata saranno collocati sul confine di proprietà, all'esterno dei fabbricati e dal perimetro di locali interrati. 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.

#### **Servizio fognatura per acque bianche e nere:**

#### **PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

a quanto riportato nella Tavola n. 10 - 11 - 12 - Relazione Idraulica e all'adempimento delle prescrizioni:

- tutti gli scarichi di acque nere provenienti dal comparto in esame dovranno essere collettati alla rete fognaria esistente in via Magri. La verifica della quota

di scorrimento del collettore nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore;

- il tratto di rete di acque meteoriche in uscita dalla vasca di laminazione (pozzetto P8) fino al punto di immissione nel pozzetto pubblico esistente denominato E dovrà avere un diametro pari a DN 400 e non DN 160 così come indicato nella tavola;
- nel pozzetto P8 dovrà essere installato un sistema di scarico come di seguito descritto: una paratoia di regimazione della portata, il cui passaggio di fondo sarà calcolato sulla base della portata autorizzata dal Consorzio di Bonifica Pianura Ferrara ed uno scolmatore di emergenza che permetta alle acque meteoriche di essere scaricate tramite la condotta a valle del pozzetto; la quota di questo scolmatore deve essere più bassa della quota strada, così da scongiurare eventuali allagamenti dell'area oggetto di urbanizzazione;
- 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 di raccolta rifiuti:**

#### **PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

a quanto riportato nella Tavola n. 4 bis e all'adempimento delle prescrizioni:

- a servizio del comparto è necessario posizionare una nuova Isola Ecologica di Base
- questa Isola dovrà avere dimensioni equivalenti a 3 stalli (15 x 2,5 mt), così da prevedere cassonetti per tutte le tipologie di rifiuti e recepire quanto concordato con Atersir;
- si approva il posizionamento indicato nella tavola lungo via Prisciani, prediligendo la collocazione il più frontale possibile all'area verde di progetto.

Per tutte le tubazioni e/o impianti configurabili come opera pubblica che verranno ubicati in proprietà privata dovrà essere stipulato un rogito di servitù per la posa e manutenzione degli stessi, a favore del Comune. L'area asservita dovrà avere una larghezza tale da consentire agevoli interventi manutentivi sulla condotta. Copia trascritta di detta stipula dovrà essere fornita al servizio competente per le servitù di Hera S.p.A.

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

Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il ns. tecnico Ing. Lisa Rossini ai seguenti recapiti: Tel. 0542.621363, mail: [lisa.rossini@gruppohera.it](mailto:lisa.rossini@gruppohera.it), pec: [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto: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.**  
**Struttura operativa territoriale di Ferrara**  
Via Cesare Diana, 40 44124 Cassana FE  
tel. 0532.780.111 fax 0532.780.200  
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.**

**Struttura operativa territoriale di Ferrara**

Via Cesare Diana, 40 44124 Cassana FE

tel. 0532.780.111 fax 0532.780.200

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<sup>a</sup> 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<sup>a</sup> 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, rinfiancata 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.**

**Struttura operativa territoriale di Ferrara**

Via Cesare Diana, 40 44124 Cassana FE

tel. 0532.780.111 fax 0532.780.200

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 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 dei Leoni 28 - C.F. 93076450381  
web: [www.bonificaferrara.it](http://www.bonificaferrara.it) - e-mail: [info@bonificaferrara.it](mailto:info@bonificaferrara.it)  
pec: [posta.certificata@pec.bonificaferrara.it](mailto:posta.certificata@pec.bonificaferrara.it)

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

Prot. ...4799

Ferrara, lì ...30 MAR. 2016

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

### COMUNE DI FERRARA

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Servizio Pianificazione Territoriale-Progettazione  
Piazza Municipale, 21  
44121 - FERRARA

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

Oggetto: **SOC. GINESTRA s.r.l.** – Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata in variante al PPIP P.G. 62734/09 convenzionato con atto notaio Magnani del 30/11/2010 rep. 42432/23939 e con successiva modifica di convenzione rif. Atto notaio Magnani del 10/07/2012 rep. 44101/25236 per nuova urbanizzazione in via Magri, via Prisciani/Savino – Località Ferrara in attuazione dell'accordo POC del comparto "6ANS\_02-via della Misericordia via dei Cedri".

#### **Parere di competenza.**

Con riferimento alla nota di codesta Amministrazione vostro prot. P.G. 24441/2016 del 29/02/2016, assunta a prot. consorziale n. 3378 in data 02/03/2016, e alla documentazione progettuale trasmessa successivamente a questo Ente, con nota assunta a prot. cons. 3560 in data 04/03/2016, si fa presente quanto segue.

Il sistema di allontanamento delle acque meteoriche previsto a servizio del PUA in oggetto si allaccia all'interno di un manufatto pubblico esistente (Pozzetto E) da cui parte una tubazione in pvc Ø 400, in gestione a Hera, che sottopassa la Ferrovia Ferrara-Codigoro e si immette nel condotto consorziale Misericordia.

Verificato quindi, per quanto di competenza di questo Ente, il rispetto della portata autorizzabile in ingresso alla rete idraulica consorziale nel valore corrispondente a 8 litri/sec/ha, come da delibera consorziale n. 61/2009, e constato, con gradimento, la presenza in progetto di una vasca di laminazione per l'accumulo delle portate di acque meteoriche eccedenti quelle autorizzabili, lo scrivente Consorzio comunica, per quanto di competenza e salvo diritti di terzi, il proprio parere favorevole alla realizzazione del PUA in oggetto in variante al PPIP già autorizzato da codesto Comune con nota P.G. 62734/09.

Per una migliore definizione del sistema di laminazione proposto e a completamento della documentazione progettuale già presentata, si ritiene però opportuno far presente alcune osservazioni tecniche in materia di invarianza idraulica e richiedere:

- l'ubicazione in planimetria del manufatto di sfioro a servizio della lottizzazione;

- un particolare costruttivo del sopraccitato manufatto, in scala adeguata e opportunamente quotato con valori altimetrici riferiti a caposaldo consorziale, che riporti i diametri delle tubazioni, le quote di scorrimento delle stesse e della soglia di sfioro. Quest'ultima dovrà attestarsi al valore di 14,97 m (s.l.m.m.) per consentire l'accumulo nella vasca di laminazione del volume di acqua meteorica riportato in progetto, pari a 279 mc. ;
- si ritiene altresì opportuno sconsigliare l'adozione di un sistema di sfioro che vada a interessare linee di scarico/affossature private esterne all'area, a favore di un sistema da realizzare sulla linea di scarico che dovrà necessariamente prevedere l'adeguamento dell'attuale tubazione DN 160, a valle dello sfioro, con tubazione di diametro idoneo (non inferiore a un Ø 400).

Distinti saluti.



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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "M. Buzzoni".



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: PUADEFviaMisericordia.doc

NP 775/16  
del 08-03-16



04/15

Ferrara 03/03/2016

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 - nuova urbanizzazione  
in via della Misericordia - Soc. La Ginestra S.r.l..

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 24/02/16 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 5 e 10 in un range tra 0 e 40 e quindi a bassa pericolosità; 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;

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

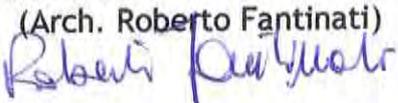
Si segnala comunque che l'area in oggetto, da un esame relativo al Piano di gestione del rischio idraulico da forti precipitazioni, parte integrante del Piano Intercomunale di Protezione Civile, è classificata a rischio di allagamento per precipitazioni con altezze di 50 mm, di intensità costante e di durata pari ad un'ora.

Saranno da prevedere quindi congrui sistemi di drenaggio; in oltre si consiglia di adottare sistemi di difesa locale (valvole antireflusso, pompe idrauliche) per proteggere in particolare quei vani eventualmente posti a quota inferiore rispetto al piano stradale che sono da considerarsi fortemente vulnerabili per allagamenti da forti precipitazioni.

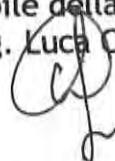
In considerazione poi del fatto che l'area di cui trattasi, pur presentando un basso grado di instabilità sismica ( $IL < 2$ ), è comunque limitrofa ad aree con forte instabilità sismica, si ritiene che, nel corso della progettazione delle singole strutture, debbano essere effettuati studi mirati al fine di contrastare gli effetti negativi di una eventuale azione sismica.

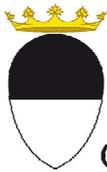
Distinti saluti.

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

(Arch. Roberto Fantinati)  


Il Responsabile della Protezione Civile  
(Ing. Luca Capozzi)





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

**Settore Attività Interfunzionali  
Area del Territorio e dello Sviluppo Economico  
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE**



Rif. Prot.  
P.G. 77407 del 24/07/2015  
P.R. 2134 del 24/07/2015

Comune di Ferrara  
Al Settore Pianificazione  
Territoriale –  
U.O. Piani Urbanistici Attuativi

Sede

Oggetto: **PARERE - Conferenza di Servizi Definitiva - PUA di iniziativa Privata in variante al PPIP PG. 62734/09 presentato dalla Soc. Ginestra srl convenzionato con atto notaio Magnani del 30/11/2010 rep. 42432/23939 e con successiva modifica di convenzione rif. atto notaio Magnani del 10/07/2012 rep.44101/25236 per Nuova urbanizzazione in via Magri, via Prisciani / Savinio - Località Ferrara in attuazione dell'accordo POC del comparto "6ANS\_02 – via della Misericordia via dei Cedri"**

**Proponente: Soc. La Ginestra srl e Soc. Di.Bi. Costruzioni srl.**

Con la presente, dopo aver visionato gli elaborati grafici di pari oggetto, siamo a esprimere parere **FAVOREVOLE**, subordinato al rispetto delle seguenti richieste di integrazione:

1. negli elaborati grafici agli atti, non si coglie il sistema di collegamento tra i marciapiedi e gli attraversamenti pedonali, si chiede pertanto, di integrare gli stessi con le rampe di collegamento o inserendo l'attraversamento pedonale rialzato;
2. il marciapiede situato in prossimità dell'accesso alla strada privata (mq 144) deve essere rialzato, al fine di garantire la continuità del percorso pedonale e la sicurezza dei pedoni;
3. le tavole di progetto devono essere quotate in ogni parte, in particolare, le quote altimetriche in prossimità degli attraversamenti pedonali e degli accessi ai lotti (quote strada, marciapiedi e lotti);
4. è necessario prevedere almeno un parcheggio riservato ai titolari di CUDE nelle vicinanze dell'area verde attrezzata e in prossimità di un attraversamento pedonale;
5. la segnaletica verticale di progetto deve essere collocata alle estremità dei percorsi pedonali e non in prossimità di cordoli stradali;
6. prevedere un'isola ecologica per la raccolta dei rifiuti urbani, ricordando che la stessa, deve essere accessibile e sicura, per questo si deve trovare una posizione che consenta l'immissione dei rifiuti in sicurezza come ad esempio in prossimità di percorsi e attraversamenti pedonali;
7. si rileva inoltre, la mancanza di sedute e cestini rifiuti nell'area verde di progetto.

Si ricorda, che deve essere assicurata la massima fruibilità e accessibilità agli spazi pubblici (strade, marciapiedi, piazze, parcheggi, aree verdi attrezzate, ecc), pertanto, per quanto sopra esposto, gli elaborati esecutivi e le opere di urbanizzazione devono essere coerenti con le indicazioni prescrittive di seguito descritte.

1



Ufficio  
Benessere  
Ambientale

Piazza Municipale nc. 21, 44121 Ferrara  
e - mail: [ufficiobenessereambientale@comune.fe.it](mailto:ufficiobenessereambientale@comune.fe.it)  
Tel./Fax: 0532 419356  
Cell. 338 7590947

Codice fiscale e Partita IVA: 00297110389  
PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it)  
Sito web: <http://www.comune.fe.it>



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Attività Interfunzionali  
Area del Territorio e dello Sviluppo Economico  
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE



## OPERE DI URBANIZZAZIONE

### Individuazione dei parcheggi CUDE<sup>1</sup> riservati

I parcheggi devono essere posti nelle vicinanze degli ingressi agli edifici di progetto, è fondamentale che la larghezza della zona di sosta sia tale da permettere l'apertura completa della portiera, l'affiancamento dell'auto con la carrozzina e i trasferimenti automobile/sedia a ruote.

I parcheggi, inoltre, devono essere segnalati e facilmente raggiungibili dal percorso pedonale evitando il passaggio sulla carreggiata stradale.

I parcheggi inoltre devono rispettare la percentuale di 1 ogni 50 posti auto previsti, inoltre gli stessi devono essere conformi a quanto previsto dal Nuovo C.d.S. - "Regolamento di attuazione 495/92 - art. 149 fig. 445/b (segnaletica orizzontale) e art. 120 fig. 79/a (segnaletica verticale)".

Segnaletica Orizzontale  
fig. 445/b



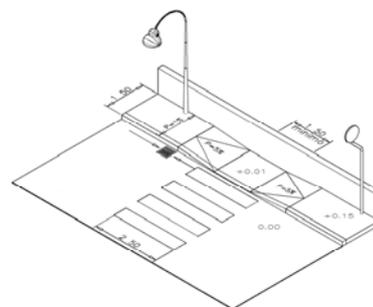
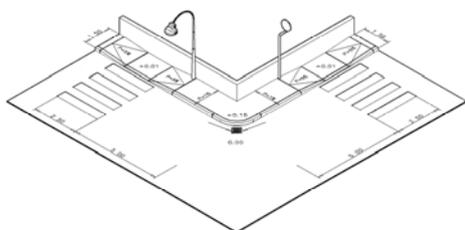
### Percorsi e attraversamenti pedonali

Devono assicurare la massima continuità, avere una giusta dimensione (per un percorso pedonale di nuova costruzione è di 150 cm). Il dislivello, tra il piano del marciapiede e zone carrabili ad esso adiacenti **NON deve comunque superare i 15 cm.** Qualora ci fosse, il dislivello fra zone adiacenti, lo stesso deve essere raccordato senza creare gradini e la pendenza della rampa **NON deve superare il 5%**, è importante inoltre il rispetto della pendenza laterale massima ammessa dell'1%. Il marciapiede rialzato in prossimità dell'attraversamento, deve garantire ad una persona su sedia a ruote la fermata in piano, come rappresentato nelle immagini di seguito riportate.

Si deve fare inoltre attenzione a non creare restringimenti o a inserire elementi che ne intralcino l'utilizzo, come i pali della pubblica illuminazione e/o della segnaletica verticale, così pure per i contenitori dei rifiuti in modo che questi non vadano a sottrarre spazio ai marciapiedi o comunque costituire un ostacolo alla mobilità (il loro posizionamento non deve essere a ridosso del cordolo stradale ma sul confine dei lotti o posizionati all'interno delle aree verdi). Sarebbe opportuno segnalare inoltre, mediante scanalature trasversali, la posizione dei pali delle fermate dei mezzi pubblici, così come gli attraversamenti pedonali, i semafori e i servizi pubblici principali.

Prevedere, dove necessario, dei corrimani in corrispondenza di percorsi in pendenza. In generale è consigliabile usare in modo appropriato segnalazioni visive e colori per orientare i percorsi, in particolare in zone ampie e prive di riferimenti (piazze, aree condominiali ...) o in corrispondenza dei punti principali del percorso (attraversamenti, rampe, intersezioni.) utilizzando sia segnaletica adeguata che pavimentazioni provviste di pietre di colorazioni adeguate. In caso di percorsi pedonali realizzati con pavimentazione in acciottolato e/o porfido prevedere, oltre alla fascia per il transito degli automezzi due fasce a interasse (70-80 cm) per consentire il movimento delle carrozzine.

La pavimentazione deve essere costruita in materiale antisdrucciolevole, e la superficie deve essere ben livellata.



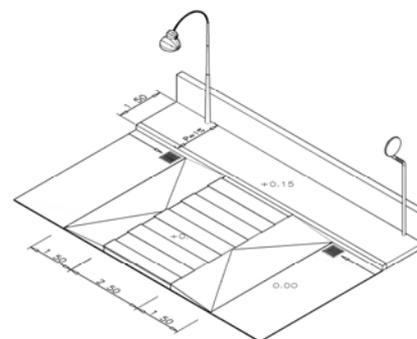
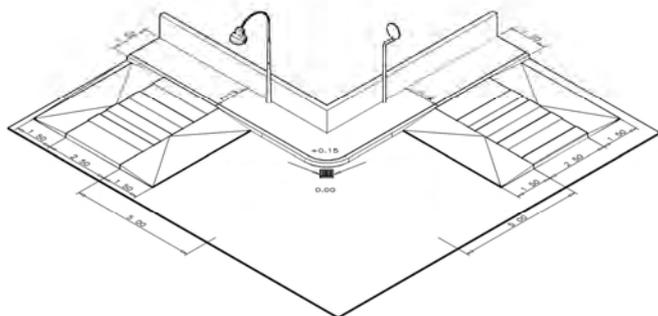
<sup>1</sup> Contrassegno Unico Disabili Europei



Ufficio  
Benessere  
Ambientale

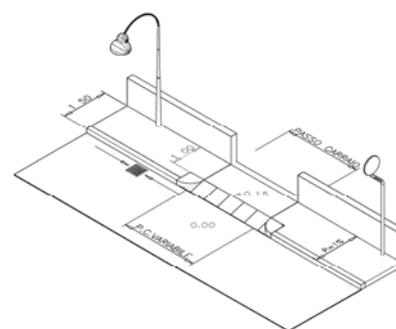
Piazza Municipale nc. 21, 44121 Ferrara  
e - mail: [ufficiobenessereambientale@comune.fe.it](mailto:ufficiobenessereambientale@comune.fe.it)  
Tel./Fax: 0532 419356  
Cell. 338 7590947

Codice fiscale e Partita IVA: 00297110389  
PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it)  
Sito web: <http://www.comune.fe.it>



**Passo carraio di accesso ai lotti**

Il marciapiede in prossimità degli accessi carrabili, deve mantenere le stesse condizioni di fruibilità sicura dei pedoni. Gli eventuali dislivelli dei percorsi pedonali, devono essere raccordati con rampe di pendenza NON superiore al 5%, evitando di creare pendenze trasversali superiori al limite consentito, per questo motivo, per i passi carrabili rialzati, si consiglia l'utilizzo di pezzi speciali (cordolo volta testa e piastre).



marciapiede e passo carraio rialzato

**Segnaletica verticale e pubblica illuminazione**

Si deve fare attenzione a non creare restringimenti o a inserire elementi che ne intralcino l'utilizzo, come i pali della pubblica illuminazione e/o della segnaletica verticale, così pure per i contenitori dei rifiuti in modo che questi non vadano a sottrarre spazio ai marciapiedi o comunque costituire un ostacolo alla mobilità (il loro posizionamento non deve essere a ridosso del cordolo stradale ma a ridosso dell'edificio e della recinzione o posizionati all'interno delle aree verdi).

Fino ad una altezza minima di 2,10 m dal calpestio, non devono esistere ostacoli di nessun genere, quali tabelle segnaletiche o elementi sporgenti dai fabbricati, che possono essere causa di infortunio ad una persona in movimento.

E' necessario, assicurare la continuità dei percorsi pedonali dai parcheggi agli ingressi dell'edificio.

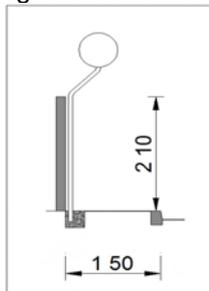
La pavimentazione deve essere costruita in materiale antisdrucciolevole, e la superficie deve essere ben livellata.

Bisogna prestare attenzione, inoltre, al fatto che eventuali griglie per la raccolta delle acque meteoriche, poste lungo il percorso non facilitino l'incastro delle ruote della carrozzina.

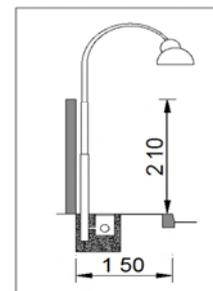
cordolo percorso pedonale



segnaletica verticale



pubblica illuminazione





COMUNE DI FERRARA

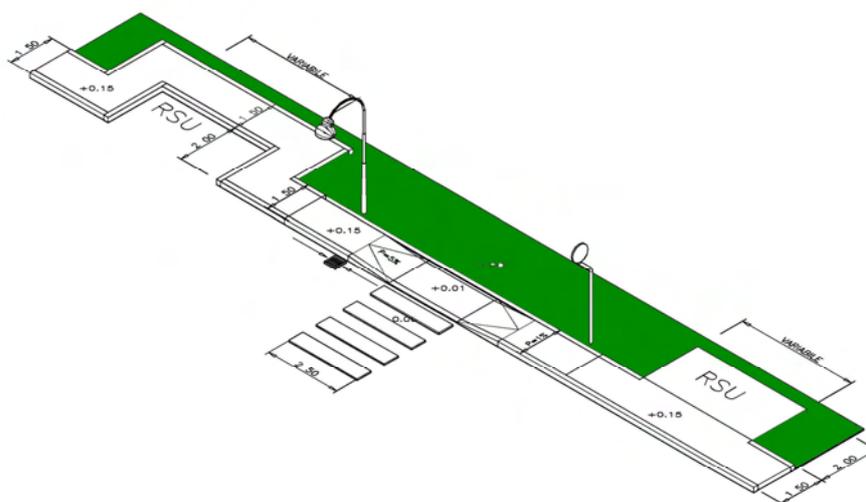
Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Attività Interfunzionali  
Area del Territorio e dello Sviluppo Economico  
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE



### **Isole ecologiche - Area cassonetti RSU**

Per i punti di raccolta previsti nei nuovi interventi edilizi, che prevedono la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o che richiedono la sistemazione di opere esistenti, nonché per risistemazioni viarie o per eventuali riqualificazioni urbane, i cassonetti dovranno essere raggruppati in pochi punti di raccolta che devono contenere tutte le tipologie di frazioni di rifiuto attive nel territorio. I cassonetti NON possono in alcun caso occupare le corsie veicolari, né i marciapiedi salvo che non siano stati ricavati corretti spazi delimitati sugli stessi e che garantiscano la continuità del percorso pedonale, di larghezza NON inferiore a cm. 150. Si ricorda inoltre che l'immissione dei rifiuti nei cassonetti, deve avvenire in sicurezza.



### **Parchi, aree verdi attrezzate e piazze**

In prossimità degli accessi alle aree verdi attrezzate si devono prevedere parcheggi riservati.

Se utilizzate come vasche di laminazione, devono assicurare l'accesso con sentieri aventi pendenza non superiore al 5%, e avere la zona attrezzate (con giochi e panchine) sempre emerse.

Frequentemente gli arredi posti nelle aree verdi sono posizionati in modo da non essere utilizzati da persone su sedia a ruote, ad esempio, il tavolo di arredo di progetto è costituito da una struttura unica e solidale con le panche, non permettendo in tal modo lo spostamento di un elemento per far posto a una sedia a ruote. Inoltre, il tipo di pavimentazione deve essere costituito da materiale adeguato all'utilizzo della sedia a ruote, ad esempio in misto terra o ghiaio spaccato per facilitare l'avvicinamento all'arredo previsto (giochi, panche, tavoli ...).

Prevedere, dove necessario, dei corrimani in corrispondenza di percorsi in pendenza. In generale è consigliabile usare in modo appropriato segnalazioni visive e colori per orientare i percorsi, in particolare in zone ampie e prive di riferimenti (piazze, aree condominiali ...) o in corrispondenza dei punti principali del percorso (attraversamenti, rampe, intersezioni.) utilizzando sia segnaletica adeguata che pavimentazioni provviste di pietre di colorazioni adeguate. In caso di percorsi pedonali realizzati con pavimentazione in acciottolato e/o porfido prevedere, oltre alla fascia per il transito degli automezzi due fasce a interasse (70-80 cm) per consentire il movimento delle carrozzine.

4



Ufficio  
Benessere  
Ambientale

Piazza Municipale nc. 21, 44121 Ferrara  
e - mail: [ufficiobenessereambientale@comune.fe.it](mailto:ufficiobenessereambientale@comune.fe.it)  
Tel./Fax: 0532 419356  
Cell. 338 7590947

Codice fiscale e Partita IVA: 00297110389  
PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it)  
Sito web: <http://www.comune.fe.it>



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

**Settore Attività Interfunzionali  
Area del Territorio e dello Sviluppo Economico  
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE**



### **Arredo urbano**

Nell'affrontare le sistemazioni dell'arredo urbano, giochi, panchine, cestini, portabiciclette, fontanelle, ecc., è necessario evitare una installazione di prodotti (per tipologia o collocazione) che possano rappresentare un ostacolo o barriere architettonica sia per le persone con problemi di mobilità che per le persone cieche o ipovedenti, vanificando di fatto tutto il lavoro realizzato per migliorare l'accessibilità della città.

Per questo è necessario che l'arredo urbano risponda a tre requisiti:

- il primo di ordine funzionale;
- il secondo di ordine estetico oggetto-ambiente;
- Il terzo di ordine gestionale/manutenzione.

Al fine di poter rispondere correttamente al primo requisito in ordine alla funzionalità dell'arredo per tutti gli utilizzatori, si evidenzia la necessità di concordarne scelta e installazione con questo ufficio.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Ferrara, 29 febbraio 2016

Ufficio Benessere Ambientale  
Fausto Bertoncelli



Ufficio  
Benessere  
Ambientale

Piazza Municipale nc. 21, 44121 Ferrara  
e - mail: [ufficiobenessereambientale@comune.fe.it](mailto:ufficiobenessereambientale@comune.fe.it)  
Tel./Fax: 0532 419356  
Cell. 338 7590947

Codice fiscale e Partita IVA: 00297110389  
PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it)  
Sito web: <http://www.comune.fe.it>



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

---

**Fwd: Rif. - Conf. Serv. Def. - La Ginestra (via Magri, via Savinio. ecc.)**

1 messaggio

---

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

25 marzo 2016 08:00

Barbara Bonora U. O. Piani Urbanistici Attuativi

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

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

Date: 24 marzo 2016 13:40

Oggetto: Rif. - Conf. Serv. Def. - La Ginestra (via Magri, via Savinio. ecc.)

A: Paola Barillari <p.barillari@comune.fe.it>, Barbara Bonora <b.bonora@comune.fe.it>

In merito alla conferenza definitiva di cui all'oggetto, segnalo quanto segue:

le frecce che indicano la movimentazione delle acque superficiali non sono correttamente indicate nella Tav. 4: queste devono tener conto dei compluvi e displuvi della sede stradale.

Per il resto - di competenza - direi che nulla vi è da ulteriormente segnalare in questa fase e che il parere è favorevole.

Saluti

PS: eventuali specifiche di maggior dettaglio saranno fornite nella fase successiva - esecutiva - inerente le opere di urbanizzazione; contestualmente saranno rilasciate le prescrizioni e gli importi relativi di fidejussione.

Alla conferenza non sarò presente !

Buona Pasqua a tutti

--  
ing. G. NICOSIA

COMUNE DI FERRARA  
Settore OO.PP. e Mobilità  
Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico  
U.O. Mobilità  
Ufficio Urbanizzazioni

tel. +39 0532 418850

fax +39 0532 418880

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



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



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

Prot. Gen.: 77407/15

Prot. Corr.:

OS N.P. 2202/16

Ferrara, 29 marzo 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 Conferenza di Servizi Definitiva indetta per il 01/Aprile/2016 riguardante il PUA di Iniziativa Privata in variante al PPIP PG. 62734/09 convenzionato con atto Notaio Magnani del 30/11/2010 rep. 42432/23939 e con successiva modifica di convenzione rif. atto Notaio Magnani del 10/07/2012 rep. 44101/25236 presentato dalla Soc. "La Ginestra S.r.l." per nuova urbanizzazione in zona Via Magri/Via Prisciani/Via Savino/Via della Misericordia – Ferrara.**

Relativamente a quanto in oggetto specificato, visionato il CD-ROM trasmesso, si evidenzia quanto segue :

- preso atto della copia del parere espresso dall'Ufficio Benessere Ambientale in data 29/Febbraio/2016;
- preso atto delle problematiche esposte dall'Ufficio del Gruppo HERA Ferrara riguardanti una adeguata collocazione dell'RSU prevista di specifiche dimensioni;

- tenuto conto della necessità di inserire correttamente la nuova urbanizzazione nella viabilità stradale esistente in zona;
- tenuto conto delle prescrizioni già espresse dal Servizio scrivente con nota del 13/Agosto/2015;
- considerato l'incontro tenutosi presso il nostro Ufficio con i Progettisti in data 22/Marzo/2016 per addivenire ad una soluzione definitiva che contemplasse tutte le prescrizioni e richieste dei vari Enti/Uffici;
- preso atto dell'elaborato grafico integrativo inviato in data 24/Marzo/2016 tramite mail dall'Ufficio PUA – Tavola 4BIS – “Planimetria RSU Segnaletica Accessibilità” la quale risulta aver recepito pienamente sia quanto concordato in sede di incontro sia le prescrizioni/necessità dei vari Enti/Uffici;
- recepito quanto indicato sul nuovo grafico relativamente alla possibilità di accesso carrabile per lo sfalcio e manutenzione alla nuova area di Verde Pubblico di progetto dall'attigua Area Verde esistente di proprietà Comunale;

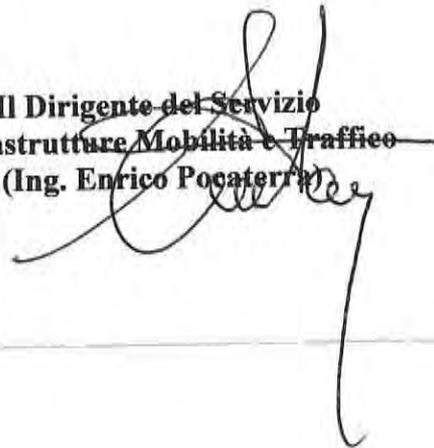
**il Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico ritiene di poter esprimere parere favorevole all'approvazione del PUA alle seguenti condizioni :**

- 1) considerata la nuova prevista conformazione dell'esistente breve tratto di strada, attualmente terminante a fondo chiuso e costituente un'area Parcheggio con ingresso/uscita da e per Via Savino, il quale divenendo parte integrante della nuova strada di urbanizzazione sarà assoggettato ad un traffico maggiore di collegamento tra Via Savino e la costruenda Via Antenore Magri;
- 2) preso atto della già prevista modifica all'esistente area Parcheggio con trasformazione degli stalli di sosta “a pettine” in stalli “in linea” (paralleli all'asse longitudinale della strada stessa) modifica necessaria al fine di consentire la creazione di una carreggiata stradale di sezione regolare di 7,00 m minimi previsti;
- 3) **si ritiene necessario, data la modifica alla viabilità, che sulla carreggiata della strada di urbanizzazione, prima dello sbocco della medesima su Via Savino, venga realizzato un “Attraversamento Pedonale” a raso con appositi cartelli bifacciali su ambo i lati della carreggiata stradale stessa (Fig. 434 Art. 145 e Fig. 303 Art. 135) a raccordo tra i due tratti di marciapiedi della Via Savino;**
- 4) se mancante, dovrà essere istituito anche un “Dare Precedenza” con segnaletica orizzontale e verticale - (Fig. 433 Art. 144 e Fig. 36 Art. 106) per i veicoli che dalla nuova strada si immetteranno su Via Savino.

**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 VERDE / m.m.**



FERRARA, Il 31 marzo 2016

P.G.

*U.P. 1139/16*

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

**OGGETTO:** *parere relativo a conferenza dei servizi definitiva del 01.04.2016 per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa Privata, in variante al P.P.I.P. P.G.62734/09 presentato dalla Soc. Ginestra S.r.l. convenzionato con atto notaio Magnani del 30/11/2010 rep.4243/23939 e con successiva modifica di convenzione rif. Atto Magnani del 10/07/2012 rep. 44101/25236 per Nuova urbanizzazione in via Magri, via Prisciani/Savinio – località Ferrara in attuazione dell'accordo POC del comparto "6ANS\_02 – via della Misericordia via dei Cedri" – proponenti : Soc. La Ginestra S.r.l. – Istanza P.G.77407/15 – P.R. 2134/15 del 24/07/2015 .*

Con riferimento al PUA in oggetto, visionato il CD denominato "P.U.A. LA GINESTRA" del 24/02/2016, con la presente si esprime parere favorevole, con le seguenti prescrizioni:

- occorrerà rispettare, in tutte le fasi di attuazione delle opere, il regolamento del verde vigente ed in particolare prestare attenzione da quanto disposto agli artt. 11 (Danneggiamenti), 12 (Norme per la difesa delle piante in aree di cantiere) per tutte le essenze che verranno interessate dai lavori (in particolare quelle evidenziate in planimetria ed il filare tutelato ai sensi degli artt. 107 e 120 del RUE) sia per interferenze nella parte aerea che, soprattutto, nella parte epigea (radici) dato che in questo ultimo caso oltre che danneggiare la pianta si va ad incidere in modo presumibilmente irreversibile ed occulto sulla stabilità degli alberi;
- gli alberi da mettere a dimora nell'area verde e le panchine dovranno essere disposti in maniera da favorire l'ombreggiamento nel periodo estivo;
- la disposizione delle alberature dovrà tener conto dei confini con i privati rispettando comunque una distanza minima di 5 metri da questi e disponendoli anche, compatibilmente con la presenza di punti luce, sul lato del parcheggio;

- considerato che l'area destinata a laminazione è un' area che è stata recentemente piantumata con alberi e arbusti occorrerà prevedere all'interno del PUA le operazioni di trapianto e manutenzione delle piante per almeno un anno con l'impegno di sostituirle se queste deperiranno (corrispondente quindi ad una garanzia di attecchimento); potrà essere scelto di mettere a dimora nuove essenze equivalenti a quelle non più mantenibili (anziché tentare il loro trapianto) come specie e varietà (da concordare esattamente, onde evitare diatribe, previo sopralluogo congiunto) aventi qualità e dimensioni adeguate (cm.16/18 di circonferenza per gli alberi e cm. 40/60 di altezza per gli arbusti), in vaso o in zolla e ben formate;
  - occorrerà anche prevedere la ricollocazione dello strato di terreno di coltivo nella vasca di laminazione successivamente allo scavo, in modo che il nuovo prato possa avere un substrato idoneo;
  - occorrerà rispettare il regolamento del verde vigente.
- Distinti saluti.



Dirigente  
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: **N.P.: 1090/16**  
Parere PUA PG. 77407 del 24/07/2015

Ferrara, 22 Marzo 2016

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

**Oggetto:**

U\_273 – Approvazione Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in variante al PPIP PG. 62734/09 presentato dalla Soc. Ginestra Srl, convenzionato con atto notaio Magnani del 30/11/2010 rep. 42432/23939 e con successiva modifica di convenzione rif. Atto notaio Magnani del 10/07/2012 rep. 44101/25236 per l'accordo POC del comparto "6ANS\_02 – Via della Misericordia, Via dei Cedri" – Istanza PG 77407 del 24/07/2015

**ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

**CONFERENZA DEFINITIVA DEL 01 APRILE 2016**

Facendo seguito all'esame della documentazione ricevuta in formato CD rom del 24/02/2016 (Tav. 7) 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
Strada di Urbanizzazione	F	Strade locali Urbane	ME5

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**

**RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE**

<b>Mittente</b>	<b>Cod. fiscale/partita</b>	<b>Residenza/ sede legale</b>
ENEL DISTRIBUZIONE		

**HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 04/04/2016**

Convocazione della conferenza dei servizi Definitiva per approvazione del PUA di iniziativa privata - urbanizzazione via Magri, via Prisciani, via Savinio, via della Misericordia, via dei Cedri - Ferrara

**acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2016/37454**

<b>Destinatari</b>
4-1-0-0 - Servizio Pianificazione Territoriale Progettazione

Numero Allegati 1

Per accettazione  
ENEL DISTRIBUZIONE

04/04/2016 10.15.51

Il Ricevente  
Vezzali Monica



Enel-DIS-31/03/2016-0216489

Spett.le  
COMUNE FERRARA

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

[eneldistribuzione@pec.enel.it](mailto:eneldistribuzione@pec.enel.it)

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

**Oggetto: Convocazione della conferenza dei servizi Definitiva per l' approvazione del PUA di iniziativa privata - urbanizzazione di via Magri, via Prisciani, via Savinio, via della Misericordia, via dei Cedri - Ferrara**

In riferimento alla Vs. del 29/02/2016 (ns. prot.n. Enel-DIS-01/03/2016-0140605), con la presente Vi comunichiamo la nostra impossibilità a partecipare alla conferenza dei servizi indetta per il giorno 01.04.2016.

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 necessità o ulteriori comunicazioni in merito potete fare riferimento al sig. Orlandini Roberto tel. 3292297644.

Porgiamo con l'occasione i nostri migliori saluti.

**Riccardo Papini**  
Il Responsabile



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

1/1

Azienda certificata OHSAS 18001 - UNI EN ISO 14001 - UNI EN ISO 9001 - UNI CEI EN ISO 50001

Enel Distribuzione SpA - Società con unico socio - Sede legale: 00198 Roma, Via Ombrone 2 - Registro Imprese di Roma, Codice fiscale e Partita IVA 05779711000 - R.E.A. 922436 - Capitale Sociale 2.600.000.000 Euro i.v. - Direzione e coordinamento di Enel SpA

testoemail\_292871[1]

Spett.le COMUNE FERRARA

Mittente:  
ENEL DISTRIBUZIONE SpA  
Infrastrutture e Reti Italia  
Macro Area Territoriale Nord  
Zona di Ferrara

00071 Pomezia RM - Casella Postale 229 - Via Spoleto sn

Il sistema di protocollo del mittente eneldistribuzione@pec.enel.it le invia  
tramite PEC il seguente documento

Oggetto: Convocazione della conferenza dei servizi Definitiva per approvazione  
del PUA di iniziativa privata - urbanizzazione via Magri, via Prisciani, via  
Savinio, via della Misericordia, via dei Cedri - Ferrara  
Numero di protocollo: DIS-31032016-0216489

-----  
Questo documento contiene informazioni di proprieta' dell'Enel spa e deve essere  
utilizzato esclusivamente del destinatario  
in relazione alle finalita' per quali e' stato ricevuto. E' vietata qualsiasi  
forma di riproduzione o di divulgazione senza  
l'esplicito consenso di Enel Spa. Qualora fosse stato ricevuto per errore si  
prega di informare tempestivamente il mittente  
e di distruggere la copia in proprio possesso

P21480390FN90344474



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Unesco



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

Ferrara, 01/04/2016

**Oggetto:** Verbale della Conferenza di Servizi Definitiva tenutasi il **01 aprile 2016** per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa Privata in variante al PPIP PG. 62734/09 presentato dalla Soc. Ginestra srl convenzionato con atto notaio Magnani del 30/11/2010 rep. 42432/23939 e con successiva modifica di convenzione rif. atto notaio Magnani del 10/07/2012 rep.44101/25236 per Nuova urbanizzazione in via Magri, via Prisciani / Savinio - Località Ferrara in attuazione dell'accordo POC del comparto "6ANS\_02 – via della Misericordia via dei Cedri"

Proponenti: **Soc. La Ginestra S.r.l.**

Istanza **P.G. 77407 /15 - PR. 2134 /15** del 24/07/2015.

La data, l'ora, l'oggetto dell'incontro del 01/04/2016 sono stati comunicati con nota del 29/02/2016 a mezzo mail e PEC PG. 24441 del 29/02/2016 a:

- Arpa
- AUSL Igiene Pubblica
- Servizio Ambiente
- Hera Ferrara
- Consorzio di Bonifica
- U.O. Sicurezza sul Lavoro e Protezione Civile 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
- Ufficio Verde del Comune di Ferrara
- Ufficio Illuminazione Pubblica del Comune di Ferrara
- Servizio Ufficio di Piano
- Enel Distribuzione Potenza – Enel Via Putinati Ferrara
- Telecom Italia
- 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 Tumiatei

e con nota separata del 29/02/2016 a mezzo mail e PEC (PG.78899/15) a:

- soc. La Ginestra srl – Geom. Emanuel Rando – ing. Ennio Dal Bo e Ing. Antonio Ruttillio

**HANNO PARTECIPATO:**

- Arpa – Ferioli Annalisa ;
- Hera – Rossini Lisa e Onofri Patrizia ;
- Consorzio di Bonifica – Storti Alessandro ;

- Servizio Mobilità Comune di Ferrara – Spisani Olga ;
- Ufficio Verde Comune di Ferrara – Marcello Modeni;
- Ufficio di Piano Comune di Ferrara – Barillari Antonio;
- Per l'Ufficio PUA: Barbara Bonora – Beatrice Galassi;

La proprietà:

Ing. Ennio Dal Bo – DiBi Costruzioni  
Geom. Giuseppe Rando – La Ginestra

I progettisti:  
Geom. Emanuel Rando

Inizio conferenza di servizi ore 9.50

**Bonora - PUA:** apre la conferenza definitiva del PUA presentato dalla Soc. Ginestra e dalla Di.Bi Costruzioni in via Antenore Magri - via della Misericordia e via Savinio, elencando quelle che erano le richieste degli uffici ancora non ottemperate dalla proprietà e precisamente la posizione degli stalli per RSU, la nuova posizione dei parcheggi, degli attraversamenti pedonali e la scelta per la localizzazione dell'alloggio da cedere al Comune, come richiesto dalla scheda POC.

Dalla verifica degli elaborati, le modifiche sono quasi completamente state risolte e per l'esattezza vediamo che è stata inserita la nuova localizzazione degli RSU nella tavola integrativa 4bis che vi è stata inviata in formato pdf tramite mail, ad integrazione del Cd completo già in vostro possesso. Ci sono ancora piccole modifiche da fare alle Norme tecniche di attuazione visto che sono rimaste alcune indicazioni non corrette sulle distanze tra i fabbricati dei lotti 2 e 3; inoltre abbiamo appurato che la somma delle superfici utili massime, tiene conto anche dell'alloggio da cedere e questo invece può essere escluso da quel totale.

Facciamo poi, un ultimo chiarimento in merito alla scelta della posizione dell'alloggio da cedere al Comune, dopodiché l'arch. Galassi darà lettura dei pareri già pervenuti per poi passare la parola ai partecipanti per i singoli interventi.

Dagli incontri precedenti, svolti presso i nostri uffici, era emerso che la volontà della proprietà era quella di cedere l'alloggio, del valore pari a euro 125,000,00 come definisce l'accordo POC, fuori dal perimetro del PUA.

Negli elaborati invece è ancora presente all'interno di un lotto. Va chiarita la vostra scelta e in normativa di PUA, si dovrà scrivere come e dove recuperare l'alloggio all'esterno, che dovrà essere ceduto negli stessi termini che prevedeva l'accordo; se la presentazione del progetto esecutivo era definita ad un anno dall'approvazione del PUA, questa dovrà essere fatta in quella data. Quindi chiediamo che venga inserito in normativa un articolo che preveda questa possibilità e dei sette alloggi più quello per il Comune, definiti oggi in planimetria, resterà la sagoma massima entro la quale posizionare i restanti 7.

**Rando - proprietà:** sì, la nostra scelta era quella di cederlo fuori dal perimetro del PUA e quindi inseriremo in normativa quello che chiedete;

**Bonora - PUA:** vi chiederemo che venga definito prima della fase di deposito in modo che gli elaborati siano corretti secondo le scelte fatte.

Galassi da lettura dei pareri favorevoli di:

- U.O Protezione civile e sicurezza sul lavoro NP 775/16 del 08/03/2016;
- AUSL Prot. 21079 del 01/04/2016;
- Servizio Infrastrutture mail del 24/03/2016;

**Borea – Servizio Ambiente:** per quanto riguarda la matrice acque, il comparto è gestito da fognatura separata quindi il parere è favorevole e valgono le prescrizioni dell'ente gestore. Nelle

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

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

Piazza Municipale, 21 - 44121 Ferrara

tel 0532/419367 o fax 0532/419484

Codice fiscale: 00297110389

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

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

NTA all'art. 7 si fa riferimento alla realizzazione di serbatoi per il riutilizzo dell'acqua piovana. Il nostro servizio metterà come prescrizione che questi sistemi di stoccaggio, dovranno essere adottati nei singoli lotti quando andrete a presentare il titolo edilizio.

**Rando - proprietà:** ogni alloggio dovrà avere la sua vasca;

**Borea - Servizio Ambiente:** esatto; per la matrice rumore abbiamo verificato la valutazione di clima acustico e nello stato attuale viene definito che, anche se esiste la linea ferroviaria e siete all'interno dell'area di rispetto della stessa, non vengono superati i limiti di zona. Vengono ampiamente rispettati tali limiti in quanto il valore a cui si arriva è di 42dB. Nella scheda POC però si fa riferimento alla realizzazione di una possibile barriera acustica. Il Servizio Ambiente, chiede come prescrizione che qualora venga realizzata la metropolitana di superficie e quindi la sorgente rumorosa cambi, venga ripetuto un monitoraggio per valutare se effettivamente esiste la necessità o meno di ricorrere alla barriera.

Nello stato di fatto, dopo la realizzazione del PUA, la barriera non serve, ma con l'apertura della metropolitana sarà necessario riverificare tutto e la mettiamo come prescrizione nel parere; ad oggi è una valutazione solo diurna visto che il passaggio dei treni è limitato alla giornata solare;

**Rando - proprietà:** sono stati piantati degli alberi in tutta la fascia verde parallela alla ferrovia che aiutano ad attenuare il rumore;

**Borea - Servizio Ambiente:** esatto, le barriere verdi hanno un effetto di abbattimento del rumore e questo è un elemento a favore nel caso ripetiate le misurazioni.

**Bertoncelli - Ufficio Benessere Ambientale:** il parere è favorevole ma vorrei chiarire alcune cose sulla quota dei marciapiedi di via Magri in quanto non vedo che ci sia un raccordo tra lo stato esistente della stessa via e lo stato di progetto. Gli scivoli sui marciapiedi della strada di lottizzazione non si raccordano con lo stato di fatto in quota.

**Galassi - PUA:** i marciapiedi dello stato di fatto di via Magri sono a quota zero quindi non ci sono problemi di raccordo;

**Bertoncelli - Ufficio Benessere Ambientale:** allora va bene. Chiedo anche di eliminare lo scivolo sul marciapiede di fronte al lotto 5 perché così come graficizzato è pericoloso. È meglio che resti tutto in piano.

**Feroli - Arpa:** il parere è favorevole e abbiamo visto che non ci sono particolari criticità ambientali ma richiamiamo alcune raccomandazioni che abbiamo visto essere già state richiamate da Ausl e cioè che dovrà essere individuato il gestore della vasca di laminazione e che durante la sua costruzione dovrà essere posta attenzione alla posizione della falda. Quando perverrà il parere firmato ci sarà anche il parere favorevole inerente la parte acustica.

**Storti - Consorzio:** consegna il parere favorevole prot. n.4799 del 30/03/2016 e ne da lettura completa.

**Bonora - PUA:** queste sono prescrizioni che possono essere riportate in fase di opere di urbanizzazione?

**Storti - Consorzio:** si certo

**Rossini - Hera:** da lettura integrale del parere favorevole che ci consegna e perverrà la copia ufficiale con il protocollo.

**Rando - Proprietà:** Chiede informazioni sulla gestione della vasca di laminazione in quanto la stessa è al diretto servizio della lottizzazione. Quando l'intervento sarà concluso, ci dovrà essere una gestione condominiale con tabelle millesimali, ma l'area resta di proprietà comunale. Come si può fare? La vasca in se è una depressione leggera con pendenze del 5%.

**Bonora - PUA:** In fase di stesura della bozza di convenzione vedremo come dettagliare l'argomento. Poi una volta definita dall'ufficio, ci sarà la condivisione con la proprietà. Invece per quanto riguarda il verde, stiamo iniziando a ragionare su come variare la questione che oggi impegna la proprietà a gestire per due anni le piante da mettere a dimora (fase di attecchimento) e cioè quella di proporre al privato di versare quello che può essere l'onere da pagare in quei due anni; verrebbe quindi prevista la manutenzione da parte *Ferrara Tua* per il tempo che manca all'attecchimento, così poi da arrivare alla fase di collaudo e chiudere tutto; se la proprietà è d'accordo possiamo andare in quella direzione.

**Rando - Proprietà:** è un'ottima proposta, in questo modo si evita che il privato tenga in ballo una fidejussioni per due anni;

**Rossini - Hera:** riprende la parola affrontando l'argomento dell'isola ecologica; la proprietà ha recepito le richieste, modificando gli elaborati di progetto e inserendo l'area per RSU della nuova dimensione di ml 15x2,5 come richiesto dagli uffici preposti;

Si disquisisce sulla nuova dimensione imposta da Hera per le aree RSU da collocare nelle nuove urbanizzazioni;

**Bertoncelli - Ufficio Benessere Ambientale:** chiede che ci sia la doppia apertura dei cassonetti per una questione di sicurezza dei cittadini;

**Spisani - Mobilità e Traffico:** dopo l'ultimo incontro nei nostri uffici per risistemare i parcheggi, vista la modifica richiesta da Hera per gli RSU, direi che il progetto è corretto e il parere è favorevole. L'unica prescrizione è quella di realizzare un passaggio pedonale a raso nell'intersezione tra la nuova strada di lottizzazione e la via Savinio, oggi strada a fondo chiuso, in modo da mettere in collegamento i due marciapiedi esistenti già provvisti di scivolo. Andrà inserito anche il cartello di dare la precedenza.

**Modeni - Ufficio Verde:** il primo problema è inerente alle piante presenti nell'area verde che verrà adibita a vasca di laminazione. Nel parere abbiamo messo delle prescrizioni e la proprietà potrà scegliere come intervenire per seguirle: o il trapianto della pianta o l'eliminazione con la sostituzione di una pianta nuova, in quanto il trapianto è sempre un procedimento difficile e oneroso. Per la scelta delle piante ci contattate prima della messa a dimora così possiamo valutarle; per l'ubicazione, chiediamo che vengano rispettati i 5 ml dal confine e di aggiungerne dalla parte del parcheggio facendo attenzione al punto luce di progetto.

Per la vasca, durante lo scavo, sarà necessario tenere il terreno superficiale, per poi ristenderlo in quanto dopo l'escavazione è molto difficile far crescere velocemente il manto erboso.

**Barillari - Ufficio di Piano:** rispetto alla soluzione vista durante la conferenza preliminare, sicuramente sono stati risolti una serie di problemi. Ci sono comunque alcune questioni che devono essere sistemate.

Per quanto riguarda le recinzioni, queste sono giustamente state arretrate per salvaguardare le siepi e le alberature esistenti ma non capisco come sarà gestita l'area fondiaria al di fuori di esse e cioè la gestione tra pubblico e privato; la striscia di 1 metro che resta al di fuori dalla recinzione a mio avviso non è gestibile quindi inviterei la proprietà a far finire la fondiaria dove c'è la recinzione.

Il massimo ingombro dei lotti 3 e 4 è posto a 4 m dalla recinzione. Non è scritto da nessuna parte se non nelle NTA allegate al PUA che gli edifici devono stare almeno a 5 m dal confine. Siccome

siamo nel POC e non sotto il Rue le distanze le decide il PUA, quindi se avete bisogno in alcuni punti di portare l'edificato fino a 4 metri dalla recinzione non scrivete nelle NTA che bisogna stare a 5 metri ma scrivete che bisogna rispettare il massimo ingombro che avete indicato nella tavola. Poi io non ritengo una gran soluzione mettere l'edificio a 4 metri dal confine, sarebbe preferibile posizionarlo a 5 metri o direttamente sul confine. L'importante che non ci sia contraddizione tra le NTA e le tavole.

Si disquisisce sulla distanza dal confine.

**Barillari - Ufficio di Piano:** Potete tenere il fabbricato a 4 metri dal confine e quel metro oltre la recinzione lo cedete al Comune, mantenendo la siepe dov'è, in modo che non venga eliminata.

Altra incongruenza è che le NTA fanno riferimento alla tavola 4 che però con l'ultima modifica è diventata 4 bis. È necessario quindi produrre un elenco corretto degli elaborati ed inserirlo in normativa.

Sempre nelle NTA, l'articolo delle distanze dice di mantenere 7,5 metri dalle strade ma come sopra, nel lotto 3, c'è una strada privata la cui distanza è meno e cioè solo 1 metro. Anche in questo caso se si elimina l'articolo dalle NTA delle distanze dai confini e dalle strade è meglio. Si prende di riferimento una tavola con tutte le quote e i perimetri di ingombro ed è tutto più chiaro. Quindi direi che potreste metterlo in confine posizionando per esempio il garage al posto del cancello oppure vi posizionate a 5 metri, in modo che possa starci almeno una macchina dentro al cancello.

Nelle NTA si parla della possibilità di accorpare il lotto 2 e il lotto 3 ma al centro c'è l'edificio che deve essere ceduto al Comune, quindi bisognerà capire come procedere e coordinare gli elaborati.

Per la barriera acustica già citata dalla collega del servizio Ambiente, rilevo che è un elemento prescrittivo della scheda di POC, però va bene che se una relazione spiega che non serve, non deve essere realizzata ma bisognerà che nella convenzione di PUA ci sia un vincolo preciso di monitoraggio del clima acustico entro il termine decennale del PUA e che questo vincolo, sulla realizzazione della barriera acustica, se a quel momento sarà necessario, possa essere rispettato.

L'ultima questione è inerente l'area già ceduta di via dei Cedri; è emersa nelle settimane scorse una problematica gestionale, sollevata da *FerraraTua*, anche se il collega dell'ufficio verde, oggi, non l'ha evidenziata.

Sono sorti problemi relativi alla presenza di materiali vari all'interno di quell'area e quindi proporrei, anche se nel PUA non è richiesta nessuna opera sulla stessa, di prevedere una sistemazione non a verde tradizionale ma almeno una sistemazione di pulizia e di livellamento, ovviamente a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, in modo da poter consentire al Comune di poterla utilizzare. Dato che l'area è già stata ceduta è opportuno che ci siamo dei tempi di realizzazione molto brevi. Quindi l'intervento di pulizia sia rapido.

Vediamo di fare questo intervento prima dell'approvazione del PUA.

**Rando - Proprietà:** vi garantisco che l'area è stata ceduta pulita e in ottimo stato;

Si disquisisce sulla questione della pulizia.

**Bonora - PUA:** è arriva a una segnalazione da parte di *FerraraTua* dicendo che ci sono detriti inerti sull'area;

**Rando - Proprietà:** sarà stato il vicino che sta facendo dei lavori edili

**Bonora - PUA:** è necessario fare un sopralluogo con il collega del verde.

Quindi per riassumere, i lavori della Conferenza si possono chiudere con determinazione favorevole visto che sono state accolte tutte le prescrizioni che sono state date, ma invito comunque la proprietà come spiegavo all'inizio, a sistemare la questione della superficie e dell'alloggio.

Va modificata la recinzione e quindi va deciso come si intende procedere. Le distanze possono essere decise nel PUA visto che confinate proprio con aree pubbliche.

Per quello che riguarda l'affiancamento va sistemato e per l'ingombro massimo quello che vi ha consigliato l'ing. Barillari tornerebbe a vostro favore si vi spostaste sulla strada in modo da avere più libertà di movimento. Quindi invece che stare a 7.5 metri potreste stare a 6.5 metri.

**Rando - Proprietà:** ci vediamo in ufficio per definire bene il tutto;

**Bonora - PUA:** per la questione dell'alloggio e delle normativa sarebbe bene che fosse sistemata in tempi brevi e quindi prima della fase di deposito, in questo modo depositiamo il PUA con la soluzione definitiva.

Vi mettete d'accordo con l'architetto Galassi in modo che in una settimana riusciamo a fare tutto e quindi poterci consegnare le NTA e l'elaborato aggiornati.

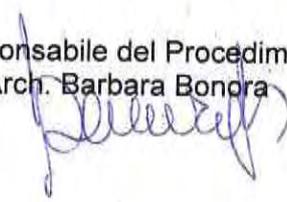
**Barillari - Ufficio di Piano:** la cosa fondamentale è che l'Accordo prevede dei tempi per la presentazione di progetti per la realizzazione di opere relative a quell'alloggio, la convenzione di PUA può rinormare / modificare quell'accordo ma bisogna che se si introduce una facoltà delle parti, che deve essere consensuale, di scambio con un altro oggetto, ci siano dei tempi precisi e delle modalità precise di effettuazione di questa scelta consensuale;

**Bonora - PUA:** e comunque necessario andare nella direzione di rispettare i tempi che erano previsti nell'accordo è logico che se andiamo in una direzione diversa, con tempi diversi, si dovrà rinormare il tutto;

Chiudiamo la conferenza alle ore 10.30

La registrazione dell'incontro viene posta agli atti dell'U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Servizio Pianificazione Territoriale.

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Barbara Bonora



Il Tecnico Verbalizzante  
Arch. Beatrice Galassi



SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

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

Piazza Municipale, 21 - 44121 Ferrara

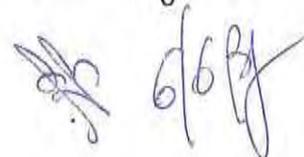
tel 0532/419367 o fax 0532/419484

Codice fiscale: 00297110389

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

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

6



**Settore Affari Generali**

## **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

**Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale dell' 8 novembre 2016 n. GC-2016-591 – Prot. Generale n. PG-2016-126617 e avente oggetto APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE AL PPIP PG. 62734/09 CONVENZIONATO CON ATTO NOTAIO MAGNANI DEL 30/11/2010 REP. 42432/23939 E CON SUCCESSIVA VARIANTE ATTO NOTAIO MAGNANI DEL 10/07/2012 REP.44101/25236 PER UN NUOVO INSEDIAMENTO IN VIA PRISCIANI A FERRARA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC DEL COMPARTO "6ANS 02 - VIA DELLA MISERICORDIA VIA DEI CEDRI" DI PROPRIETÀ DELLE SOC. LA GINESTRA S.R.L. E DI.BI COSTRUZIONI SRL IN LIQUIDAZIONE.**

**esecutivo il 08/11/2016**

**E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 10-NOV-16 al 24-NOV-16**

**Ferrara, 10/11/2016**

**L'addetto alla pubblicazione  
Catina Bosi**