

# ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 18.06.2013

**Deliberazione n. GC-2013-342**

Prot. Gen. n. PG-2013-50135

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2013-381

Sono intervenuti i Signori:

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

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

--	--

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

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

## Oggetto

**APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AD AREA SITA IN LOCALITÀ COCOMARO DI CONA - FERRARA, VIA COMACCHIO, COMPRESO IN AREA CLASSIFICATA DAL PRG SOTTOZONA C8, PRESENTATA DAL SIG. STEFANO GAMBALE, LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOC. GAMBALE IMMOBILIARE SRL.**

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AD AREA SITA IN LOCALITÀ COCOMARO DI CONA - FERRARA, VIA COMACCHIO, COMPRESO IN AREA CLASSIFICATA DAL PRG SOTTOZONA C8, PRESENTATA DAL SIG. STEFANO GAMBALE, LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOC. GAMBALE IMMOBILIARE SRL.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO:

che in data 04.04.2005 è stato sottoscritto tra la ditta Gambale Immobiliare s.r.l. con sede in Mirabello Corso Italia n. 538 e il Comune di Ferrara un "Accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000, per la realizzazione di un insediamento eco-sostenibile in località Cocomero di Cona" da attuarsi attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa Privata;

che nelle premesse di detto accordo si indicava tra l'altro che i Dipartimenti del Politecnico di Milano denominati BEST ed Energetica, redattori di uno studio di fattibilità dell'area di cui trattasi, avrebbero supervisionato tutte le fasi di attuazione del futuro progetto, al fine di garantirne il pieno rispetto degli obiettivi prefissati con l'accordo stesso;

che con delibera di Giunta Provinciale n. 217 P.G. 44139 del 5/6/2009 è stata approvata la variante specifica al PRG "Insediamento ecosostenibile a Cocomaro di Cona" adottata con delibera C.C. P.G. n° 21466 dell'11/4/2005, recependo al contempo i contenuti dell'accordo ai sensi art.18 sopra meglio individuato;

che, a seguito della succitata variante al PRG, è pervenuta al Comune la richiesta di autorizzazione a presentare il Piano particolareggiato di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 25 - comma 2 - della legge regionale 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, della ditta Gambale Immobiliare s.r.l. con sede in Mirabello Corso Italia n. 538, P.G. 77152 del 15/9/2009, in area classificata dal PRG Sottozona C8, in località Cocomaro di Cona fra le Vie Comacchio e Golena;

che in data 25 ottobre 2010 il Comune di Ferrara ha autorizzato, con provvedimento Prot. Gen. n° 77152/2009 la Ditta GAMBALE IMMOBILIARE srl, alla presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in area classificata C8 in località Cocomaro di Cona - Ferrara, via Comacchio evidenziando al contempo che "(...) tutte quelle metodologie di architettura sostenibile proposte all'inizio dalla proprietà e precisate dalla scheda progetto 2b/88, declinate in: caratteristiche generali delle costruzioni, involucro edilizio, dotazioni impiantistiche, consumi energetici, erano in quel momento caratteristiche all'avanguardia nel tema della sostenibilità, ma che oggi sono diventate oramai di prassi abbastanza consolidata";

che con nota del 3 ottobre 2011, assunta al PG 85069 del 10 ottobre 2011, la stessa ditta Gambale comunicava l'opportunità di avvalersi del Dipartimento di Ingegneria dell'Università di Ferrara in luogo del Politecnico di Milano per la supervisione di tutte le fasi di attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata in fase di redazione, chiedendo al contempo di recepire tale aggiornamento attraverso apposito successivo atto;

che in data 17 novembre 2011 è stata presentata dal sig. Stefano Gambale c.f. GMBSFN69B10D548G, legale rappresentante della SOC. GAMBALE IMMOBILIARE srl p. iva 01472900389, istanza P.G. 96524/11 per ottenere l'approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in area classificata dal PRG sottozona C8, località Cocomaro di Cona - Ferrara, via Comacchio, in attuazione dell'intero ambito definito dalla scheda progetto 2b/88;

che l'area di intervento, situata a Cocomaro di Cona, è compresa tra il Po di Volano e l'argine golenale su cui insiste la provinciale via Comacchio. Il comparto è delimitato ad ovest dalla via comunale Golena e a est confina con un'area classificata dal PRG vigente E1.1

“Paleoalvei”. L’area è individuata catastalmente al Foglio 234 mappali 1 e 5 di proprietà della Soc. Gambale Immobiliare s.r.l., al Foglio 234 mappale 149, al Foglio 201 mappali 287 e 309, di proprietà Comunale, comprendendo inoltre la sponda del Po di Volano (Foglio 201 mappale 50) e il Po di Volano stesso, del Demanio pubblico dello Stato;

che la St del piano, escluse le aree esterne ma funzionali all’intervento, risulta di 48.440 mq. L’area, prospiciente il Po di Volano, è di forma praticamente rettangolare, ha un fronte di circa 490 ml ed una profondità di circa 100 ml;

che il progetto prevede l’insediamento di un volume complessivo di mc. 46.150 inferiore a mc 48.440, previsti da scheda progetto e una superficie utile netta massima pari a mq 9.000. L’insediamento prevalentemente residenziale (102 alloggi), si articola in cinque lotti edificabili, collegati da aree verdi, pubbliche e private che fungono da filtro e da connessione e da percorsi ciclopedonali. Tre lotti presentano una tipologia ad “U” composta da un edificio in linea parallelo alla strada di distribuzione e da due ali di case a schiera che si sviluppano perpendicolarmente al Po di Volano. Un lotto si sviluppa in corrispondenza della casa colonica presente sul fondo agricolo, ed è costituito oltre che dalla casa colonica destinata all’insediamento di attività collettive, da altri due edifici in linea. A ovest dell’area, prospiciente la Via Golena, si sviluppano la piazza e l’edificio a destinazione commerciale e residenziale, che assumono il ruolo di centralità e dell’intervento;

che la dotazione di standard complessiva richiesta dal PRG, risulta pienamente soddisfatta: standard totali mq. 25.775, di cui verde pubblico mq 16.557, parcheggi pubblici mq 1220, parcheggi da asservire ad uso pubblico mq 1.445, piste ciclabili e percorsi pedonali mq 3.211, attrezzature di interesse comune mq 3.342 (mq. 2556 di piazze, mq 348 della darsena e banchina sul fiume e mq 438 relativi all’attuale casa colonica (edificio D Tav.5a); altre aree da asservire mq 2.823 (strade, percorsi e marciapiedi) che non concorrono alla quantificazione degli standard;

che il progetto prevede la realizzazione di una nuova strada di penetrazione, parallela alla via Comacchio che si collega a ovest con via Golena e a est con la rotonda che smista la viabilità verso il nuovo polo ospedaliero di Cona; dalla strada di penetrazione si dipartono i corselli di servizio ai nuclei residenziali secondo uno schema a pettine che sarà interessato solo dal traffico dei residenti. Parallelamente al fiume Po di Volano si sviluppa una pista ciclabile con andamento est ovest che conduce a una zona di darsena e alaggio per le imbarcazioni adiacente al ponte sul Volano.

che il progetto di nuova edificazione della zona C8 di Fondo Golena prevede di realizzare un contesto urbanistico di elevata efficienza energetica e di elevata qualità di benessere ambientale, e con carattere altamente innovativo, in conformità a quanto prescritto *all’art. 4 Architettura sostenibile* delle NTA della Scheda Progetto 2b/88 del PRG Vigente, e così come definito all’elaborato *Relazione progetto energetico* di Piano Particolareggiato.

che la soluzione relativa al trattamento e recapito delle acque nere, è rapportata alla realizzazione dell’intero intervento seppur attuato attraverso tre stralci funzionali. Il progetto prevede che tutti i nuovi abitanti vadano considerati come utilizzatori di un nuovo depuratore da costruirsi a fianco di quello esistente, fermo restando, che per i primi venti (20) alloggi del primo stralcio risulta possibile il conferimento al depuratore esistente di Cocomaro di Focomorto attraverso l’impianto di sollevamento collocato sul lato sud della Via Comacchio (oggetto di servitù di passaggio). Il completamento dell’intero Piano Particolareggiato, superato tale limite (20 alloggi), dovrà essere risolto attraverso la realizzazione del nuovo depuratore da costruirsi accanto a quello esistente;

che il progetto prevede, in conformità alla scheda progetto 2b/88 del PRG vigente, la ristrutturazione di una casa colonica di complessivi mq 438 destinata a standard (attrezzatura di interesse comune), come opera di urbanizzazione secondaria a scomputo, da cedere

gratuitamente e senza corresponsione di prezzo al Comune di Ferrara. Il progetto generale del P.P.i.P. ha tenuto conto della destinazione collettiva di tale immobile, già prevista in fase di autorizzazione al Piano (P.G. 77152/2009), in quanto elemento vincolante della scheda progetto;

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

Sistemi: Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 - subsistema attrezzature e spazi collettivi art. 10.7;

Sistema insediativo dell'abitare art. 12 - subsistema insediamenti prima corona art. 12.4 ;

Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 - subsistema città verde art. 10.6;

Penetrazione-collegamento;

Ambiti: Ambiti 18 ANS ambiti per nuovi insediamenti - Territorio ; PSC-Rispetto aeroporto;

PSC-Corridoi infrastrutturali;

Trasformazioni: Assi Urbani, Nuovi tessuti residenziali, parchi urbani, Assi di connessione, Ciclabili urbane, Strade;

Tutela storico culturale: Dossi e rilevati, Tutela Unesco, Rispetto strade panoramiche, Unità di paesaggio delle terre vecchie, Vincoli paesistici ex-lege;

Vincoli Idraulici: Paleoalveo

Classi dei suoli: Diritti perequativi [2.A, Prima Corona mq/ha 1150, Classe 2.A;](#)

Classificazione Acustica:UTO D.P.R. 477/95 - Classe III progetto

che in data 30/08/2011 il Comune di Ferrara ha rilasciato l'Autorizzazione Paesaggistica PG 56512/2011 condizionata, ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42, e s.m.i, in quanto l'immobile è sottoposto a vincolo di natura ambientale di tipo: Vincoli paesistici ex lege art. 142 D.lgs 42/2004 comma I lett.c. ;

che in data 24 novembre 2011 il progetto è stato sottoposto alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, la quale ha espresso il seguente parere:

*Presa Visione alle condizioni degli uffici, la C.Q. si riserva di valutare la parte architettonica una volta apportate le modifiche richieste dagli uffici. Si anticipa tuttavia quanto segue:*

1) *Pur condividendo la composizione architettonica prevista, si richiede una maggiore integrazione tra gli apparati tecnologici di copertura e gli stilemi architettonici scelti, si richiede in oltre l'inserimento di una norma che preveda una progettazione unitaria delle singoli corti e dei due edifici posti a fianco della casa colonica; una maggiore integrazione tra gli apparati*

2) *Si richiede inoltre un migliore e più dettagliato studio dello spazio pubblico a verde attraverso l'approfondimento del tema dei dislivelli e della modellazione topografica cogliendo tale questione quale occasione per ristrutturare e meglio caratterizzare la qualità e l'organizzazione del parco.*

che in data 22 novembre 2012 il progetto così modificato con le integrazioni richieste è stato sottoposto alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, la quale ha espresso "parere favorevole";

che il progetto, corredato di tutti gli elaborati tecnici ed ambientali inerenti, è stato depositato in libera visione al pubblico presso il Servizio Pianificazione e Progettazione, U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione per 30 giorni consecutivi a partire dal 04/05/2012;

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

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

che in data 28/05/2012, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, durante la quale e nei giorni precedenti si sono acquisiti i seguenti pareri:

Servizio Ambiente, parere favorevole con prescrizioni del 28/05/2012 RIF PG. 96524/011; ARPA parere di congruità ambientale con prescrizioni del 01/06/2012 PGFE/2012/3680 registrato con P.G. 40391/2012, che richiama il parere già rilasciato prot. N° PGFE/2006/2321 del 19/04/2006 e allega il parere sul clima acustico prot. PGFE/2012/1010 del 07/02/2012; AUSL parere favorevole con condizioni del 01/06/12 prot. 36608; Servizio Mobilità parere favorevole con precisazione nota del 29/05/2012 NP. 1711 del 30/05/2012; Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole PG. 0038488 del 24/05/2012; Ufficio Verde parere favorevole con precisazione nota del 28/05/2012 PG. 39699 del 30/05/2012; Hera parere favorevole, nota del 29/05/2012 Prot. 90226; Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere Prot. 8658 del 25/05/2012 inviato via fax ha dichiarato che *"l'intervento in oggetto non interessa strutture idrauliche di competenza"*; Servizio Tecnico di Bacino del Po di Volano parere con prescrizioni PG 2012 0129808 del 24/05/2012 acquisito con PG 41849 del 06/06/2012; Provincia di Ferrara Settore Infrastrutture parere favorevole del 01/06/2012 Prot. 42761/2012;

che ARPA nel proprio parere del 01/06/2012 PGFE/2012/3680 registrato con P.G. 40391/2012 prescrive tra l'altro che:

- *"per quanto riguarda lo scarico delle acque nere, l'attuazione del comparto di Piano che eccede la capacità residua del depuratore sia subordinata all'adeguamento del sistema depurativo e delle opere di collettamento, visto anche quanto riportato nella scheda d'ambito 18 del PSC del Comune di Ferrara, secondo le modalità e i tempi proposti da HERA e condivisi in sede di Conferenza dei Servizi Conclusiva del 28/05/12"*.

- *progettare la rete scolante delle acque meteoriche, così come la vasca di laminazione, prendendo in considerazione il dato storico sulle precipitazioni ma anche il dato più aggiornato disponibile, facendo particolare riferimento agli eventi di massima intensità;*

- *nella progettazione delle vasche di laminazione, in particolare per quanto riguarda la profondità di scavo, va presa in considerazione la massima escursione della falda freatica;*

- *(...) si adottino, ove possibile, misure atte a contenere l'impermeabilizzazione del suolo (...);*

- *in fase di attuazione del progetto, procedere ad una nuova e attenta valutazione acustica (diurna e notturna) che tenga conto dell'incremento dei flussi di traffico su via Golena e via Comacchio dovuti all'entrata in servizio (pieno regime) del nuovo polo ospedaliero e allo sviluppo della viabilità connessa;*

che le prescrizioni impartite dal Servizio Tecnico di Bacino del Po di Volano nel proprio parere PG 2012 0129808 del 24/05/2012 acquisito con PG 41849 del 06/06/2012, potranno essere ottemperate in fase di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione;

che con nota del 05/07/2012, acquisita dalla Provincia con PG 56085/2012 è stata trasmessa alla Provincia di Ferrara – U.O.P.C. Geologico e Protezione Civile copia del piano particolareggiato in oggetto per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008;

che con nota del 05/07/2012, a integrazione della nota inviata in data 01/12/2011 acquisita dalla provincia al PG 98421 del 06/12/2012, sono stati inviati alla Provincia di Ferrara al Settore Ambiente - PO Sviluppo Sostenibile copia del piano e dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 12 D.lgs. n. 4/2008, di espressione di verifica di assoggettabilità (VA);

che la P.O. Geologico e Protezione Civile della Provincia di Ferrara, con nota prot. n. 74461/12 acquisita al PG. 66795 del 12/09/2012 ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/08 prescrivendo tra l'altro che:

- *(...) La stima degli effetti di liquefazione dei terreni granulari saturi in caso di evento sismico è stata effettuata considerando una magnitudo di progetto pari a 5,5. Gli eventi sismici del*

*20 e 29 maggio che hanno colpito il territorio provinciale, hanno evidenziato la possibilità di superare tale valore, pertanto, si ritiene cautelativo utilizzare il valore  $M=6,14$  attribuito dalla classificazione nazionale alla zona sismogenetica 912, alla quale il sito di intervento appartiene. In fase di progettazione dell'intervento dovranno pertanto essere eseguite ulteriori indagini in corrispondenza di tutti i fabbricati in progetto e, in considerazione della presenza dei fattori predisponenti (litologie granulari sature di spessore consistente) e valutazioni del fenomeno della liquefazione in riferimento ai valori di magnitudo sopra definiti. A tal proposito, si auspica e raccomanda di assumere come riferimento per la progettazione geotecnica e strutturale e per le relative verifiche, i valori di accelerazione più cautelativi, tra i dati effettivamente registrati durante gli eventi sismici del maggio 2012 ed i dati riportati da normativa.*

- *In tema di verifiche geotecniche, dovranno essere eseguite le necessarie verifiche di stabilità e calcolo dei cedimenti dei rilevati previsti in progetto, ai sensi della normativa vigente.*
- *Riguardo all'argine di difesa idraulica previsto in adiacenza al corso del Po di Volano, si condivide quanto espresso nel parere rilasciato dal Servizio Tecnico di Bacino Po di Volano, ribadendo la necessità di esplicitare il ruolo di difesa idraulica svolto da tale opera e di garantirne, a tale scopo, la continuità per tutto il tratto del corso d'acqua in prossimità alla lottizzazione.*
- *Dovranno inoltre essere eseguite verifiche opportune per escludere la possibilità che si verificano fenomeni di infiltrazione e di sifonamento, anche in corrispondenza dei garages previsti in progetto. (...) si raccomanda, a questo proposito, di non realizzare locali a quote inferiori rispetto alla quota idrometrica del pelo libero dell'acqua del Po di Volano.*

che la Provincia di Ferrara – Settore Ambiente – PO Sviluppo Sostenibile, con determinazione del dirigente PG. 74668/12 del 12/09/2012 - assunta al P.G. 67150 del 13/09/2012, ha espresso la non assoggettabilità a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) dello strumento di cui si tratta subordinatamente al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- *l'eventuale sfruttamento di sistemi di climatizzazione tipo pompe geotermiche, dovrà tenere in considerazione la vulnerabilità idrogeologica dell'area di intervento, al fine di tutelare la risorsa idrica sotterranea ed evitare ogni possibile situazione di contaminazione escludendo il prelievo di acqua sotterranea;*
- *per il dimensionamento definitivo dei volumi di accumulo delle acque meteoriche si prendano in considerazione anche gli eventi piovosi più intensi verificatesi negli anni recenti oltre al valore storico di riferimento; venga inoltre considerato adeguatamente l'escursione del livello di falda per la progettazione dell'accumulo interrato;*

che relativamente alla richiesta della ditta Gambale del 3 ottobre 2011, assunta al PG 85069 del 10 ottobre 2011, di avvalersi del Dipartimento di Ingegneria dell'Università di Ferrara in luogo del Politecnico di Milano per la supervisione di tutte le fasi di attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata di cui si tratta, e delle premesse di cui alla sopra citata delibera C.C. PG 77152/2009 del 25.10.2010, si prende atto della volontà manifestata dalla proprietà recependo tale aggiornamento attraverso il presente provvedimento;

che relativamente al parere espresso da ARPA con nota del 01/06/2012 PGFE/2012/3680 registrato con P.G. 40391/2012 si ritiene di controdedurre accogliendo le prescrizioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che la P.O. Sviluppo Sostenibile della Provincia di Ferrara determinazione del dirigente PG. 74668/12 del 12/09/2012 - assunta al P.G. 67150 del 13/09/2012 ha espresso la non assoggettabilità a VAS;

che relativamente al parere espresso dalla Provincia di Ferrara - P.O. Geologico e Protezione Civile prot. n. 74461/12 acquisita al PG. 66795 del 12/09/2012 si ritiene di controdedurre accogliendo le prescrizioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

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

Tenuto conto inoltre:

che l'art. 1, comma 138, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, (legge di stabilità 2013) ha introdotto i commi 1-ter, 1-quater e 1-quinquies all'art. 12 della legge 15 luglio 2011, n. 111, aventi ad oggetto forti limitazioni alla capacità degli enti locali di acquistare diritti immobiliari; in particolare è previsto che *“a decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa (...) gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento (...) Per l'anno 2013 le amministrazioni pubbliche inserite nel conto consolidato della pubblica amministrazione non possono acquistare immobili a titolo oneroso né stipulare contratti di locazione passiva salvo che si tratti di rinnovi di contratti ovvero la locazione sia stipulata per acquisire, a condizioni più vantaggiose, la disponibilità di locali in sostituzione di immobili dismessi ovvero per continuare ad avere la disponibilità di immobili venduti;*

che il comma 1-sexies della norma sopra citata prevede *“Sono fatte salve dalle disposizioni recate dal comma 1-quater le operazioni di acquisto previste in attuazione di programmi e piani concernenti interventi Speciali realizzati al fine di promuovere lo sviluppo economico e la coesione sociale e territoriale, di rimuovere gli squilibri economici, sociali, istituzionali e amministrativi del Paese e di favorire l'effettivo esercizio dei diritti della persona in conformità al quinto comma dell'articolo 119 della Costituzione e finanziati con risorse aggiuntive ai sensi del decreto legislativo 31 maggio 2011, n. 88”;*

Considerato:

che come precisato in premessa, la cessione gratuita della casa colonica oggetto di ristrutturazione (destinata a standard - attrezzatura di interesse comune, come opera di urbanizzazione secondaria a scomputo), contemplata nel presente P.P.i.P., è caratterizzata dalla mancanza di prestazione economica da parte del Comune;-

che in forza delle motivazioni sopra addotte, la cessione a titolo gratuito dell'immobile, caratterizzata dalla mancanza di prestazione economica da parte del Comune e attuata nell'ambito del piano particolareggiato sopra citato, il cui fine è anche quello di promuovere lo sviluppo economico e la coesione sociale e territoriale dell'ambito urbano in cui è inserito, rientra nelle deroghe previste dalla legge di stabilità 2013. Il suddetto immobile viene acquisito gratuitamente come standard;

che la società Gambale Immobiliare s.r.l., con nota del 28 maggio 2013, acquisita con P.G. 44459 del 31/05/2013 al fine di addivenire alla condivisione dei contenuti delle Convenzioni disciplinante l'attuazione del Piano di che trattasi ha richiesto, per motivi legati al particolare periodo di forte congiuntura economica, la rateizzazione della quota di € 146.071,75, corrispondente al 30% degli oneri di urbanizzazione secondaria, il cui pagamento è previsto alla stipula della convenzione ai sensi della delibera di Consiglio Comunale PG 18498/98; e con nota del 11 giugno 2013, acquisita con P.G. 47747 del 11/06/2013, la stessa società, ha richiesto che per gli stralci denominati Secondo e Terzo, in fase di determinazione dei contributi dovuti per l'edificazione, non venga posto in detrazione nessun Onere e che il totale complessivo dovuto per detti stralci, venga detratto dai contributi dovuti per l'edificazione del Primo Stralcio;

che in analogia ad altri Piani Particolareggiati recentemente approvati si è ritenuto di accogliere tali richieste, visto il particolare periodo di crisi economica, concedendo la

possibilità di rateizzare la somma di € 146.071,75 in tre rate, la prima delle quali da versarsi prima della sottoscrizione della convenzione disciplinante il Piano; le successive rate oltre agli interessi legali, dovranno essere versate entro e non oltre mesi sei e dodici dalla data di convenzionamento, e concedendo che il totale dei contributi dovuti per l'edificazione, quantificato in € 97.381,17, venga detratto dai contributi dovuti per l'edificazione del Primo Stralcio e ripartito in quote proporzionali alla Sn degli edifici in esso compresi.

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

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

che il piano è conforme agli strumenti urbanistici vigenti ed è conforme al RUE adottato in data 09/07/2012 P.G. 32137 ;

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

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

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

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

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

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

**VISTI** gli atti;

**VISTI:** l'Autorizzazione paesaggistica, rilasciata in data 30 agosto 2011, ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22/01/2004 N.42, e s.m.i. PG 56512/2011; il verbale della conferenza definitiva del 28/05/2012 e i pareri degli Enti, Aziende e Servizi competenti allegati al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

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

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

### **DELIBERA**

di dare atto del parere favorevole e della decisione di non assoggettabilità a VAS, espresso dalla P.O. Sviluppo Sostenibile della Provincia di Ferrara con determinazione del dirigente PG. 74668/12 del 12/09/2012 - assunta al P.G. 67150 del 13/09/2012.

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

di recepire le prescrizioni contenute, nel parere della Provincia di Ferrara - P.O. Geologico e Protezione Civile – prot. n. 74461/12 acquisita al PG. 66795 del 12/09/2012 come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di recepire le prescrizioni contenute, nel parere espresso da ARPA con nota del 01/06/2012 PGFE/2012/3680 registrato con P.G. 40391/2012 2012 come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

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

#### Elaborati grafici

Tav 1a - rilievo planialtimetrico

Tav 2a - analisi morfologica estratti: catastale/PRG/PSC

Tav 3a - planimetria generale verifica standard progettuali

Tav 4a - planimetrico

Tav 5a - planimetria generale con attacco a terra

Tav 6a - verde ed elementi progettuali

Tav 7a - profili e sezioni

Tav 8a - aree pubbliche da cedere e viabilità

Tav 9a - tipologie edilizie case a schiera

Tav 10a - tipologie edilizie 8 appartamenti

Tav 11a - tipologie edilizie edificio piazza mercato

Tav 12a - tipologie edilizie edifici piazza centrale

Tav 13s - progetto rete acque bianche e nere

Tav 14s - progetto rete acqua potabile e gas

Tav 15s – progetto pubblica illuminazione progetto definitivo- 1° emissione

Tav 16s – progetto rete energia elettrica

Tav 17s – progetto rete telefonica

Tav 18s – rilievo vegetazione

Viste assonometriche e modellazione 3d

Relazione Generale

Documentazione fotografica

Norme Tecniche di Attuazione

Relazione geologica con indicazioni e geotecniche

Relazione valutazione compatibilità con riduzione rischio sismico

Relazione progetto energetico

Relazione progetto verde

Relazione idraulica

Piano programma degli interventi

Rapporto preliminare ambientale per l'assoggettabilità

Valutazione previsionale di clima e impatto acustico

di dare atto che il presente piano attuativo non possiede le caratteristiche di cui all'art. 9 comma 1 della L.R. 25/11/2002 n. 31 e s.m.i.;

di dare atto che il rilascio del permesso di costruire del primo stralcio sarà subordinato alla costituzione di fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) a favore del Comune di Ferrara, per un importo pari al 100% del costo presunto dell'opera medesima, da desumersi dal computo metrico allegato al relativo progetto definitivo vistato da HERA, a garanzia della futura esecuzione del depuratore;

di dare atto, fermo restando che la capacità residua di trattamento del depuratore esistente corrisponde ad un carico equivalente massimo di venti (20) alloggi, che il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi eccedenti tale capacità residua, sono subordinati, al rilascio del permesso di

costruire del nuovo depuratore, i cui lavori dovranno essere ultimati obbligatoriamente entro i tre anni di validità del permesso stesso;

di dare atto che l'abitabilità degli alloggi, eccedenti i primi venti (20) sarà subordinata all'attivazione del nuovo depuratore;

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

## SCHEMA DI CONVENZIONE

### ARTICOLO 1

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare il piano particolareggiato di iniziativa privata di cui in premessa, al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione prevalentemente residenziale sull'area di terreno di proprietà del medesimo, della superficie catastale di mq ..... in Ferrara, contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio 234 mappali 1 e 5, su aree di proprietà Comunale contraddistinte al Foglio 234 mappale 149, al Foglio 201 mappali 287 e 309 e sul sedime della comunale via Golena, sulle aree del Demanio pubblico dello Stato comprendenti la sponda la del Po di Volano (Foglio 201 mappale 50) e il Po di Volano stesso; si obbliga inoltre a realizzare il raccordo con la nuova rotatoria sulla provinciale via Comacchio e il nuovo depuratore in ampliamento a quello esistente di Cocomaro di Focomorto al di fuori del perimetro del piano particolareggiato. L'area confina:

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

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a ristrutturare l'esistente casa colonica di superficie complessiva di mq 438 , destinata a standard come attrezzatura di interesse comune e a cederla gratuitamente senza corresponsione di prezzo, all'Amministrazione Comunale così come graficizzato nella tavola 5° (edificio D) allegata. Il soggetto attuatore si impegna a garantire altresì, alla data della stipula notarile di cessione dell'unità immobiliare oggetto di promessa, la propria piena ed esclusiva proprietà e la libera disponibilità, nonché la sua completa libertà da ipoteche, vincoli, servitù, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi anche fiscali in genere.

### ARTICOLO 2

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

Elaborati grafici

- Tav 1a - rilievo planialtimetrico
- Tav 2a - analisi morfologica estratti: catastale/PRG/PSC
- Tav 3a - planimetria generale verifica standard progettuali
- Tav 4a - planimetrico
- Tav 5a - planimetria generale con attacco a terra
- Tav 6a - verde ed elementi progettuali
- Tav 7a - profili e sezioni
- Tav 8a - aree pubbliche da cedere e viabilità
- Tav 9a - tipologie edilizie case a schiera

Tav 10a - tipologie edilizie 8 appartamenti  
Tav 11a - tipologie edilizie edificio piazza mercato  
Tav 12a - tipologie edilizie edifici piazza centrale  
Tav 13s - progetto rete acque bianche e nere  
Tav 14s - progetto rete acqua potabile e gas  
Tav 15s – progetto pubblica illuminazione progetto definitivo- 1° emissione  
Tav 16s – progetto rete energia elettrica  
Tav 17s – progetto rete telefonica  
Tav 18s – rilievo vegetazione  
Viste assonometriche e modellazione 3d

Relazione Generale  
Documentazione fotografica  
Norme Tecniche di Attuazione  
Relazione valutazione compatibilità con riduzione rischio sismico  
Relazione progetto energetico  
Relazione progetto verde  
Relazione idraulica  
Piano programma degli interventi  
Rapporto preliminare ambientale per l'assoggettabilità

### ARTICOLO 3

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria del piano particolareggiato, allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessaria per l'insediamento delle attività previste dal piano, compresa la ristrutturazione dell'attuale casa colonica (edificio D Tav.5a) da adibire ad attrezzature di interesse comune e la realizzazione del nuovo depuratore in ampliamento a quello esistente di Cocomaro di Focomorto fuori dal perimetro del piano particolareggiato ma funzionale e indispensabile all'attuazione dell'intervento. Le opere, dovranno essere eseguite sulla base di progetti esecutivi predisposti in conformità alle norme del D.Lgs n. 163/2006 e s.m.i, agli elaborati del piano particolareggiato di cui in premessa e nel rispetto delle prescrizioni tecniche in esso contenute.

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

Verbale della conferenza dei servizi definitiva del 28/05/2012; Servizio Ambiente, parere favorevole con prescrizioni del 28/05/2012 RIF PG. 96524/011; ARPA parere di congruità ambientale con prescrizioni del 01/06/2012 PGFE/2012/3680 registrato con P.G. 40391/2012, che richiama il parere già rilasciato prot. N° PGFE/2006/2321 del 19/04/2006 e allega il parere sul clima acustico prot. PGFE/2012/1010 del 07/02/2012; AUSL parere favorevole con condizioni del 01/06/12 prot. 36608; Servizio Mobilità parere favorevole con precisazione nota del 29/05/2012 NP. 1711 del 30/05/2012; Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole PG. 0038488 del 24/05/2012; Ufficio Verde parere favorevole con precisazione nota del 28/05/2012 PG. 39699 del 30/05/2012; Hera parere favorevole, nota del 29/05/2012 Prot. 90226; Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere Prot. 8658 del 25/05/2012 inviato via fax ha dichiarato che *"l'intervento in oggetto non interessa strutture idrauliche di competenza"*; Servizio Tecnico di Bacino del Po di Volano parere con prescrizioni PG 2012 0129808 del 24/05/2012 acquisito con PG 41849 del 06/06/2012; Provincia di Ferrara Settore Infrastrutture parere favorevole del 01/06/2012 Prot. 42761/2012; e una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti Competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente piano.

In particolare, i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria dovranno essere redatti in conformità a quanto prescritto all'art. 93, comma 5°, D.Lgs. n. 163/2006 e

successive modifiche e integrazioni, del Regolamento di Esecuzione ed Attuazione emanato con DPR del 5/10/2010 n. 207, ed inoltre:

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

Rispetto:

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

Qualora, il progettista e/o il titolare richiedente i singoli “Permessi di costruire” per le opere di urbanizzazione da realizzarsi a stralci, intenda presentare anche il computo metrico estimativo dal quale desumere il costo presunto delle relative opere, per la costituzione, a favore del Comune di Ferrara di apposita fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, il computo metrico dovrà essere redatto con prezzi in uso presso il Settore Opere Pubbliche – e/o in alternativa da computo metrico estimativo redatto dal progettista, corredato da elenco prezzi unitari ed analisi dei prezzi.

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

Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire. Qualora le opere di urbanizzazione non fossero completate entro il triennio di validità del Permesso, le opere dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente al momento del collaudo. In tale sede gli Uffici richiederanno l'adeguamento delle opere alle eventuali norme sopravvenute nel frattempo.

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

Per tutte le opere/manufatti che interagiscono con il limitrofo Po di Volano, anche se già ricompresi nel piano particolareggiato di cui trattasi, il soggetto attuatore si impegna per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a richiedere al Servizio Tecnico di Bacino, in sede di permesso di costruire per opere di urbanizzazione e prima del deposito dei titoli abilitativi inerenti gli edifici, le eventuali necessarie autorizzazioni idrauliche.

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, concede sin d'ora, senza necessità di redigere ulteriori atti, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, alle

lottizzazioni e/o interventi edilizi che andranno a realizzarsi nelle aree limitrofe, l'accesso e l'allacciamento alle infrastrutture e alle reti di proprietà realizzate e/o in fase di realizzazione.

#### ARTICOLO 4

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

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

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

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

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

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

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

I soggetti attuatori sono obbligati ad osservare tutte le prescrizioni impartite dall'Amministrazione ai fini della messa in sicurezza d'emergenza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata.

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

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati permessi di costruire, o se rilasciati saranno annullati, qualora abbiano ad oggetto interventi che appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della domanda o successivamente al rilascio dell'atto, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle concentrazione soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/06. In tal

caso, i titoli abilitativi si intendono rilasciati fatto salvo l'adempimento degli obblighi imposti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06.

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

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

## ARTICOLO 5

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

- parcheggi pubblici mq 1.220
- verde pubblico mq 16.557
- piste ciclabili e percorsi pedonali mq 3.211
  
- attrezzature di interesse collettivo mq 3.342  
di cui (mq. 2556 di piazze, mq 348 della darsena e banchina sul fiume e mq 438 relativi all'attuale casa colonica (edificio D tav. 5a)
  
- strade, marciapiedi e verde di corredo mq 6.463

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

- parcheggi pubblici da asservire mq 1.445

Il soggetto attuatore si obbliga inoltre per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad asservire all'uso pubblico porzioni di aree di circa mq 2.823 (strade, percorsi e marciapiedi come individuate nelle tavole di progetto di cui all'art.2), che non concorrono alla quantificazione degli standard e la cui esatta determinazione quantitativa sarà definita in fase di progetto definitivo dei fabbricati previsti nei corrispondenti stralci. In considerazione della complessa articolazione di tali aree, potranno essere apportate eventuali lievi modifiche al sedime delle stesse, senza che questo comporti variante al Piano Particolareggiato. Gli asservimenti di tali aree (circa mq 2.823), dovranno avvenire entro sei (6) mesi dal Certificato di Conformità edilizia ed agibilità ai sensi della L. R. 31/02 e s.m.. dei fabbricati previsti nei relativi stralci. Nell'atto di asservimento l'immobile dovrà risultare individuato e descritto con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi.

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

Le altre cessioni e/o asservimenti contemplati nel presente articolo dovranno avvenire per stralci prima della comunicazione di inizio lavori inerenti le opere di urbanizzazione relative agli stessi stralci e pertanto non potrà essere presentata comunicazione di inizio lavori in assenza di tale obbligazione. Nell'atto di cessione gli immobili dovranno risultare individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi.

In assenza delle cessioni delle aree secondo le modalità di cui sopra non sarà possibile richiedere/acquisire ulteriori titoli edilizi per la costruzione degli edifici previsti dal Piano particolareggiato.

Prima del rilascio del Permesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relativo a ciascun stralcio non sarà comunque possibile richiedere e/o non saranno efficaci i titoli edilizi per la costruzione degli edifici previsti, dal Piano Particolareggiato, nello stralcio stesso; fermo restando che qualora sia superata la capacità residua del depuratore esistente corrispondente ad un carico equivalente massimo di venti (20) alloggi, la richiesta e/o l'efficacia dei titoli abilitativi eccedenti tale capacità residua, è subordinata anche al rilascio del permesso di costruire del nuovo depuratore, i cui lavori dovranno essere ultimati entro i tre anni di validità del permesso stesso.

Le aree oggetto di cessione oltre alle aree di proprietà comunale, di cui al presente articolo, alla data di inizio lavori delle opere, si intendono concesse gratuitamente in detenzione al soggetto attuatore per il tempo necessario all'ultimazione delle opere stesse, senza necessità di redigere ulteriori atti.

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

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

#### ARTICOLO 6

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a ristrutturare l'esistente casa colonica di superficie complessiva pari a mq 438, destinata a standard come attrezzatura di interesse comune e a cederla gratuitamente senza corresponsione di prezzo, all'Amministrazione Comunale così come graficizzato nella tavola allegata, *Tav 5a - planimetria generale con attacco a terra* (edificio D), impegnandosi altresì a trascrivere tale onere negli eventuali atti di compravendita.

La progettazione esecutiva dell'edificio, in merito alla destinazione d'uso, dovrà essere concordata con il Comune di Ferrara.

Congiuntamente a tutte le spese notarili sarà a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa l'accatastamento dell'unità immobiliare di cui trattasi e tutte le spese relative. Inoltre, qualora la cessione gratuita comporti la necessità di fatturazione da parte del soggetto attuatore o suoi aventi causa, la fattura dovrà essere emessa senza rivalsa dell'IVA nei confronti del Comune.

La cessione contemplata nel presente articolo dovrà avvenire entro sei (6) mesi dal Certificato di Conformità edilizia ed agibilità ai sensi della L. R. 31/02 e s.m.. La stima ai soli fini fiscali sarà quantificata in via definitiva, dalla proprietà, al momento della formale consegna, prima della stipula del relativo atto pubblico di cessione.

Nell'atto di cessione l'immobile dovrà risultare individuato e descritto con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi.

#### ARTICOLO 7

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo il programma riportato e graficizzato nell'Elaborato *Pianoprogramma degli interventi* di seguito specificato:

Date le dimensioni dell'intervento le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate per stralci funzionali:

- il primo stralcio funzionale prevede:

- la realizzazione dell'ingresso da via Golena e di parte della strada di servizio del P.P.I.P. che sarà costruita fino alla prima "corte" con uno svincolo di ritorno per l'uscita;
- la realizzazione dell'argine sopraelevato a difesa dell'insediamento e di parte della pista ciclabile sopra l'argine;
- la realizzazione di parte degli standard proporzionalmente ai primi 34 alloggi da insediare;
- la realizzazione della zona di allaggio verso il ponte di Via Golena

Il rilascio di detto permesso è condizione necessaria al rilascio di quello relativo al secondo stralcio; congiuntamente all'istanza di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione del primo stralcio dovrà essere presentato il progetto definitivo del depuratore corredato di computo metrico estimativo; il rilascio del permesso di costruire inerente detta infrastruttura dovrà essere antecedente alla presentazione dell'istanza inerente il rilascio del permesso di costruire del secondo stralcio;

- il secondo stralcio funzionale prevede:

- la realizzazione del completamento della strada al servizio del P.P.I.P. pertanto l'ingresso avverrà dalla rotonda di Via Comacchio;
  - la realizzazione di parte della pista ciclabile sopra l'argine fino alla casa colonica;
  - la realizzazione di parte degli standard proporzionalmente ad altri 34 alloggi da insediare;
- detto permesso potrà essere rilasciato solo a seguito dell'esecuzione di almeno il 70% delle opere previste nel primo stralcio ed alla realizzazione del depuratore.

- il terzo stralcio funzionale prevede:

- il completamento della pista ciclabile sopra l'argine del Po;
- il completamento delle aree a standard a est del lotto proporzionalmente ad altri 34 alloggi da insediare, compreso la ristrutturazione della casa colonica destinata a standard, la realizzazione della piattaforma sul Volano davanti alla casa colonica e il completamento della piazza centrale;

detto permesso potrà essere rilasciato solo ad avvenuto rilascio del permesso relativo al secondo stralcio e a seguito dell'esecuzione di almeno il 70% della strada al servizio del P.P.I.P.;

I lavori inerenti gli stralci saranno iniziati entro un anno dal rilascio del permesso di costruire del relativo stralcio ed ultimati entro tre anni dalla data di rilascio del permesso stesso. Qualora le opere di urbanizzazione non vengano ultimate entro tale termine (tre anni dalla data di rilascio del Permesso), i titoli abilitativi/comunicazioni per la realizzazione degli edifici relativi agli stralci, verranno presentati/richiesti oltre tale termine, non avranno efficacia o non verranno rilasciati fino a collaudo avvenuto delle urbanizzazioni medesime fatta eccezione per le aree verdi in particolare ai tempi necessari per l'attecchimento delle essenze di cui al precedente art. 3. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita dei lotti edificabili. Qualora inoltre le opere di urbanizzazione non fossero completate entro i termini previsti dal progetto approvato, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopraggiunte.

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

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

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

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

Le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione, necessarie per la buona conservazione delle aree asservite all'uso pubblico rimarrà a carico del soggetto attuatore e i suoi aventi causa; il Comune per dette aree non assume alcuna responsabilità per danni a persone e cose, che dovessero verificarsi sia nel corso dell'esecuzione delle opere che

successivamente al collaudo e il soggetto attuatore terrà il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi.

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

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

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

#### ARTICOLO 8

L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art 108 del Regolamento Edilizio, nominerà il collaudatore in corso d'opera per le opere di urbanizzazione, successivamente alla comunicazione di inizio dei lavori delle opere medesime, sulla base di un elenco predisposto dall'Amministrazione stessa. Il soggetto attuatore potrà motivatamente chiedere, entro trenta giorni dal ricevimento della relativa comunicazione, la sostituzione del collaudatore.

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

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

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

#### ARTICOLO 9

Il soggetto attuatore, a garanzia della futura esecuzione del depuratore costituirà a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio del permesso di costruire del primo stralcio, una fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 100% del costo presunto dell'opera medesima, da desumersi dal computo metrico allegato al relativo progetto definitivo vistato da parte di HERA. Al pari delle fidejussioni per le altre opere di urbanizzazioni detto importo, in sede di rilascio del relativo permesso di costruire sarà ridotto al 70% del costo presunto dell'opera medesima con le modalità così come disciplinate al successivo articolo 10;

#### ARTICOLO 10

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

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

La fidejussione o polizza fidejussoria dovrà essere prestata con espressa esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore, ai sensi dell'art. 1944, comma 2°, del Codice Civile e con l'obbligo di versare la somma garantita a semplice richiesta dell'Amministrazione, senza alcuna riserva. In ogni caso, dovrà espressamente contenere il

divieto di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dalla convenzione e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti.

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

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

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

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

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

#### ARTICOLO 11

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 12

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

Visto l'art. 1.5.1 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile ai sensi del D.M. 801/77, nonché la dichiarazione agli atti del tecnico progettista del 09/11/2012 con il calcolo della stessa, il computo degli oneri dovuti in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta a complessivi € 486.905,86 così ripartiti:

- Primo stralcio	(U1) mq 2.832 x € mq/sn 53,97 = €	152.843,04
	(U3.1) mq 200 x € mq/sn 56,24 = €	11.248,00
- Secondo stralcio	(U1) mq 2.825 x € mq/sn 53,97 = €	152.465,25
	(U3.1) mq 159 x € mq/sn 56,24 = €	8.942,16
- Terzo stralcio	(U1) mq 2825 x € mq/sn 53,97 = €	152.465,25
	(U3.1) mq 159 x € mq/sn 56,24 = €	8.942,16
		<u>€ 486.905,86</u>

In conformità alla delibera di Consiglio Comunale PG. 18498/98 al soggetto attuatore spetta il versamento della quota di € 146.071,75 pari al 30% dell'importo complessivo così ripartito:

- Primo stralcio	164.091,04 x 30% = €	49.227,31
- Secondo stralcio	161.407,41 x 30% = €	48.422,22
- Terzo stralcio	161.407,41 x 30% = €	48.422,22

€ 146.071,75

A seguito di richiesta di parte con nota del 28 maggio 2013 P.G. 44459 del 31/05/2013, già manifestata verbalmente nell'incontro del 20 maggio 2013, è stata autorizzata la rateizzazione dell'importo di € 146.071,75 che sarà versato con le seguenti modalità:

1. Il pagamento dovrà essere effettuato in 3 rate, la prima delle quali di € 48.690,58 da versarsi prima della sottoscrizione della convenzione disciplinante il Piano; le successive rate oltre agli interessi legali, saranno versate nel modo seguente:

- II° rata di € 48.690,58 entro e non oltre mesi sei dalla data di convenzionamento;
- III° rata di € 48.690,59 entro e non oltre mesi dodici dalla data di convenzionamento;

2. All'atto della stipula della convenzione dovrà essere presentata fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa per un importo di € 97.381,17 (€146.071,75 importo totale - € 48.690,58 importo prima rata). La fideiussione dovrà garantire anche gli interessi legali per ritardato pagamento da parte del contraente e dovrà essere prestata in base al modello specifico da predisporre a cura dell'Amministrazione Comunale, ove il garante è tenuto a rinunciare al beneficio di preventiva escussione, nonché a effettuare il pagamento di quanto dovuto a semplice richiesta della stessa Amministrazione, senza poter opporre eccezioni riferibili alla validità dell'obbligazione.

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

A seguito dell'accoglimento dell'istanza pervenuta (via fax) dal soggetto attuatore in data 11.06.2013 PG 47747/2013 per gli stralci denominati Secondo e Terzo, in fase di determinazione dei contributi dovuti per l'edificazione, non verrà posto in detrazione nessun Onere. Il totale complessivo dovuto per detti stralci, quantificato in € 97.381,17, sarà ripartito in quote proporzionali alla Sn degli edifici compresi nel Primo stralcio.

Al momento della richiesta/deposito dei relativi titoli abilitativi per gli edifici, verranno determinati i contributi dovuti in funzione alla specifica destinazione d'uso ai quali, solo per quelli compresi nel Primo stralcio, verranno detratti proporzionalmente gli importi di cui sopra. Le parti danno atto che la somma di € 48.690,58 è stata versata prima d'ora da..... presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n°....., del ..... ed è stata emessa fideiussione da..... in data ..... a favore del Comune di Ferrara per un importo di € 97.381,17 (146.071,75 importo totale - € 48.690,58 importo prima rata) a garanzia delle successive due (2) rate.

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 opere di urbanizzazione.

Ogni altro onere derivante dalla LR. n. 31/2002 e successive modifiche ed integrazioni, graverà sui singoli titoli abilitativi per gli edifici.

I titoli abilitativi per la costruzione degli edifici previsti dal piano particolareggiato non potranno essere presentati prima del rilascio del permesso relativo alle opere di urbanizzazione che serve i lotti e della prestazione delle connesse garanzie finanziarie.

L'edificazione potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che i certificati di conformità edilizia ed agibilità depuratore non potranno comunque essere rilasciati fino a quando le costruzioni non siano dotate delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili per assicurare le necessarie

condizioni di vita ed il relativo accertamento è rimesso alla valutazione dell'Amministrazione Comunale.

L'edificazione prevista dal piano particolareggiato dovrà essere iniziata entro 1 anno dal rilascio dei singoli permessi e tutti gli edifici ultimati entro 10 anni dalla stipulazione della presente convenzione.

#### ARTICOLO 13

Il soggetto attuatore si impegna ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti e nelle relative note di trascrizione, le seguenti clausole: "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Ferrara in data ..... debitamente registrata e trascritta, accettando i relativi effetti formali e sostanziali. L'acquirente, in particolare, prende atto che i certificati di abitabilità non potranno essere rilasciati fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso, impianto per lo smaltimento delle acque usate, rete idrica e rete di distribuzione di energia elettrica, regolarmente collaudate. L'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto".

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

#### ARTICOLO 14

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

#### ARTICOLO 15

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

#### ARTICOLO 16

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

#### ARTICOLO 17

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

#### ARTICOLO 18

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

\*\*\*\*\*

di autorizzare la rateizzazione dell'acconto della quota di oneri di urbanizzazione pari a € 146.071,75 (30% dell'importo complessivo di € 486.905,86 in conformità alla delibera C.C. PG n° 18498/98) stabilendo le seguenti modalità:

I° rata di € 48.690,58 dovrà essere versata prima della sottoscrizione della convenzione;

II° rata di € 48.690,58 oltre agli interessi legali dovrà essere versata entro e non oltre mesi sei dalla data di sottoscrizione della convenzione;

III° rata di € 48.690,59 oltre agli interessi legali dovrà essere versata entro e non oltre mesi dodici dalla data di sottoscrizione della convenzione.

All'atto della stipula della convenzione dovrà essere presentata fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa per un importo di € 97.381,17 (€146.071,75 importo totale - € 48.690,58 importo prima rata). La fideiussione dovrà garantire anche gli interessi legali per ritardato pagamento da parte del contraente e dovrà essere prestata in base al modello specifico da predisporre a cura dell'Amministrazione Comunale, ove il garante è tenuto a rinunciare al beneficio di preventiva escussione, nonché a effettuare il pagamento di quanto dovuto a semplice richiesta della stessa Amministrazione, senza poter opporre eccezioni riferibili alla validità dell'obbligazione. Il mancato pagamento anche di una sola rata successiva alla prima, farà venire meno il beneficio della dilazione del pagamento, e l'Amministrazione Comunale sarà legittimata a escutere la garanzia per l'intero debito residuo. Qualora l'Amministrazione rilevi l'omesso o insufficiente pagamento anche di una sola rata, notificherà al fideiussore un invito a versare l'intero importo ancora dovuto, previo ricalcolo degli interessi, entro trenta giorni dalla data di ricezione dell'invito medesimo;

di introitare all'atto della stipula della convenzione l'importo di € 48.690,58 per oneri di urbanizzazione secondaria, alla risorsa 4.05.1470 "Proventi da imprese delle concessioni edilizie - Trasformazione urbanistica del territorio e proventi delle sanzioni in materia - L. 10/1977" del Bilancio in cui avverrà l'introito;

di introitare le successive rate di oneri di urbanizzazione secondaria, dell'importo di € 48.690,58 e € 48.690,59, oltre agli interessi legali, alla risorsa 4.05.1470 "Proventi da imprese delle concessioni edilizie - Trasformazione urbanistica del territorio e proventi delle sanzioni in materia - L. 10/1977" del Bilancio in cui avverrà l'introito, nel modo seguente:

- II° rata di € 48.690,58 entro e non oltre mesi sei dalla data di convenzionamento;
- III° rata di € 48.690,59 entro e non oltre mesi dodici dalla data di convenzionamento;

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

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

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

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

IL SINDACO  
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE  
ROBERTO FINARDI



COMUNE DI FERRARA



Città Patrimonio dell'Umanità

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

P.G. 96524 del 17/11/2011

P.R. 4873 del 17/11/2011

BB/po

Ferrara, 28/05/2012

Verbale della Conferenza di Servizi Definitiva per il Piano particolareggiato di iniziativa Privata relativo ad area sita in località Cocomaro di Cona - Ferrara, via Comacchio, compreso in area classificata dal PRG sottozona C8, presentata dal sig. Stefano Gambale, legale rappresentante della **SOC. GAMBALE IMMOBILIARE srl** (Foglio 234 mappali 1 e 5).  
Istanza: P.G. 96524 del 17/11/2011

La data, l'ora, l'oggetto dell'incontro del 28/05/2012 sono stati comunicati il 26/05/2012 e anticipati via fax il 26/05/2012 a:

- Hera Ferrara Srl
- ARPA
- AUSL Igiene Pubblica
- Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara
- Servizio Ambiente del Comune di Ferrara
- Servizio Mobilità e Traffico del Comune di Ferrara
- Servizio Infrastrutture e Mobilità UO prescrizioni e controllo del Comune di Ferrara
- U.O. Sicurezza sul Lavoro e Protezione Civile del Comune di Ferrara
- Servizio Infrastrutture Progettazione Verde del Comune di Ferrara
- Servizio Infrastrutture UO illuminazione Pubblica del Comune di Ferrara
- Servizio Ufficio di Piano
- Amministrazione Provinciale Settore Ambiente PO Sviluppo Sostenibile
- Provincia di Ferrara – Progettazione, Direzione lavori Grandi Opere infrastrutturali
- Servizio Tecnico Bacino Po di Volano
- Telecom Italia Focal Point Lottizzazioni Centro Nord
- Enel Via Putinati, 145 - 44123 Ferrara
- Enel Distribuzione CP 5555 85100 Potenza
- Ing. Monica Zanarini Responsabile U.O. Mobilità Servizio Infrastrutture e Mobilità Settore Opere Pubbliche e Mobilità Comune di Ferrara
- Dirigente Servizio Pianificazione , Territoriale e Progettazione del Comune di Ferrara , Arch. Paolo Perelli
- Dirigente Settore Pianificazione Territoriale Arch. Davide Tumiatì

sono stati comunicati a mezzo fax al progettista incaricato e alla ditta proprietaria in data 27/05/2012.

## HANNO PARTECIPATO:

- HERA - Bianchetti Paolo
- ARPA – Travagli Alessandro
- AUSL Igiene Pubblica – Ferraresi Franco;
- Servizio Ambiente del Comune di Ferrara - Stabellini Alessio;
- Servizio Infrastrutture e Mobilità UO prescrizioni e controllo del Comune di Ferrara – Nicosia Gianluca;
- Servizio Verde del Comune di Ferrara – Modeni Marcello
- Servizio Mobilità – Olga Spisani;
- Servizio Ufficio di Piano – Antonio Barillari
- Provincia Infrastrutture – Frabetti Andrea
- Per l'Ufficio PUA: Barbara Bonora – Paola Onorati

Per i proponenti:

- Michele Pastore - progettista e Massimo Pastore - collaboratore del progettista
- Stefano Piva – consulente; Agnese Mattarelli, Antonio Santi; geol. Marilena Martinucci;
- Stefano Gambale - proprietà

**Bonora – PUA:** apre la conferenza definitiva relativa a un Piano Particolareggiato di iniziativa Privata, denominato “Le Tre Corti”, inerente un’area situata a Cocomaro di Cona che si estende tra via Comacchio e il Po di Volano. Il piano è già stato visto dagli Enti presenti, molti dei quali hanno già chiesto delle integrazioni dopo la conferenza preliminare. Vorrei precisare che per quanto riguarda la tavola integrativa consegnata, relativa all’individuazione nel lotto A, di eventuali parcheggi pertinenziali residenziali, non è necessaria in quanto in quel lotto a piano terra si prevede l’insediamento di attività commerciali e/o attrezzature di interesse collettivo. Telecom che oggi non può essere presente ha inviato un fax esprimendo parere favorevole. Invito quindi gli enti presenti ad esprimere il proprio parere.

**Bianchetti – Hera:** per quanto riguarda la rete idrica e gas, non si rilevano particolari problemi, mentre per quanto riguarda la fognatura ci sono alcune problematiche da risolvere. Partendo dalla premessa che il primo stralcio prevede l’insediamento di 34 alloggi, mentre l’impianto di depurazione esistente ha una capacità residua di 20 alloggi, chiediamo che in fase di richiesta di permesso di costruire per gli edifici, prima che vengano realizzati i 34 alloggi, venga concordato con Hera il progetto di adeguamento dell’impianto di depurazione prevedendo un tempo indicativo di 3 anni per la realizzazione di tale adeguamento, dal momento in cui viene attuato lo stralcio che prevede il superamento della capacità residua del depuratore. Per quanto riguarda il reperimento di aree verdi per il depuratore e l’impianto di sollevamento delle acque nere non ci sono particolari problemi. Quindi in fase di permesso di costruire sarà consegnato anche il progetto definitivo del depuratore coperto da garanzia fideiussoria.

**Bonora – PUA:** quindi quando sarà presentato il titolo abilitativo per costruire gli edifici che concorreranno al superamento della residua capacità del depuratore, dovrà essere presentato anche il titolo per eseguire l’intervento. Questi aspetti saranno chiaramente disciplinati in convenzione.

**AUSL – Ferraresi:** si esprime parere favorevole, e sarà formalizzato nei prossimi giorni, volevo chiedere alcuni chiarimenti relativi alle vasche di laminazione condominiali e alla loro manutenzione.

**Pastore Michele – progettista:** le vasche sono asservite all’uso pubblico e la manutenzione è a carico della proprietà.

**Bonora – PUA:** in fase di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, in presenza di vasche di questo tipo, viene richiesto uno schema per la gestione e la manutenzione delle aree.

**Travagli – Arpa:** richiamo alcuni contenuti del parere espresso nel 2006, anche se era relativo a un altro piano particolareggiato, poiché le criticità dell’area non sono cambiate. Prima di trasmettere formalmente il parere volevo precisare che anche Arpa, come già espresso da HERA,

ritiene di subordinare l'attuazione dei 34 alloggi all'adeguamento all'impianto di depurazione, pertanto il nostro parere sarà condizionato all'attuazione di determinate prescrizioni, previste comunque dalla Scheda d'Ambito18 di PSC. Per quanto riguarda le acque meteoriche saranno date alcune indicazioni sulla gestione delle vasche di laminazione sia per quelle superficiali che per quella interrata e dovranno essere valutati gli aspetti relativi alla profondità della falda. Inoltre in fase di attuazione dovrà essere approfondita la valutazione di clima acustico, il cui parere è ad oggi favorevole, ma successivamente la valutazione dovrà tenere conto dell'incremento dei flussi di traffico derivanti dall'entrata in funzione a pieno regime dell'ospedale di Cona.

**Pastore Michele – progettista:** volevo precisare che tutto il comparto sarà gestito mediante un nuovo depuratore, che sarà affiancato a quello esistente.

**Bonora – PUA:** vorrei comunque precisare che l'adeguamento del depuratore si rende necessario dal momento in cui viene presentato il titolo abilitativo per costruire gli alloggi dal ventunesimo in poi, in questo modo il progetto del depuratore è subordinato alla realizzazione dell'edificio e non al permesso per le opere.

**Spisani – Mobilità:** per quanto riguarda il nostro servizio, facendo riferimento al parere inviato il 23 novembre, abbiamo verificato che sono state recepite le prescrizioni relative all'individuazione di aree di ingresso e uscita per i parcheggi e l'eliminazione del dosso nell'intersezione stradale tra via Comacchio e via Golena. Riteniamo che sia meglio mantenere il bauletto nell'intersezione tra via Golena e via Comacchio, per consentire la svolta sia in destra che in sinistra dei veicoli che escono da via Golena, mentre per chi arriva da via Comacchio è consentita la svolta solo in destra. Chiediamo di individuare nelle planimetrie gli attraversamenti pedonali e le fermate degli autobus. Per quanto riguarda lo sbocco su via Golena ci riserviamo di valutarne la chiusura o meno in una fase successiva valutando la viabilità quando sarà a pieno regime il funzionamento dell'ospedale di Cona, ma chiediamo di elaborare due tavole dove siano evidenziati solo il primo stralcio funzionale, e il primo e secondo stralcio contestualmente, in modo da verificare il funzionamento della viabilità interna durante le diverse fasi, in attuazione ai vari stralci.

Concludendo si esprime parere favorevole.

**Modeni – Verde:** le richieste di integrazioni relative al nostro servizio sono già state esplicitate nel parere inviato via mail il 28 maggio 2012, e riguardano sostanzialmente la conformazione della ciclabile rispetto alle pendenze dell'argine, alcune modifiche rispetto alle essenze arboree previste nel progetto, soprattutto per quelle su via Golena, pertanto il parere è favorevole nel rispetto delle prescrizioni suddette.

**Bonora – PUA:** chiede conferma che tali prescrizioni possano essere ottemperate in fase di opere di urbanizzazione.

**Frabetti – Provincia:** per quanto riguarda l'innesto della viabilità interna sulla rotatoria di via Comacchio valuteremo nel dettaglio il progetto esecutivo.

**Stabellini – Ambiente:** per quanto riguarda i siti contaminati, si chiede il rispetto delle prescrizioni solitamente contenute in convenzione, relativamente alla modifica planialtimetrica dell'area, non dovranno essere modificate le linee di sgrondo delle acque meteoriche, per evitare eventuali allagamenti delle aree limitrofe e i movimenti di terra dovranno essere eseguiti in conformità a quanto prescritto dagli art. 187/185 del DLgs 152/06, e in caso di riporti dovrà essere eseguita la certificazione indicando quali sono le cave di prestito o l'origine dei terreni. Era stata evidenziata una criticità nella gestione delle acque reflue, criticità sanata in questa sede specificando, come già fatto da Hera, che gli scarichi dei primi 20 edifici realizzati saranno allacciati al depuratore esistente, mentre quelli realizzati successivamente scaricheranno in un nuovo depuratore.

Nel caso in cui vengano realizzati solo 20 alloggi e quindi viene saturata la capacità residua del depuratore esistente, dove saranno convogliate le acque reflue provenienti da eventuali espansioni di aree limitrofe fuori da questo comparto?

**Bianchetti – Hera:** nel caso in cui si verifichi tale remota circostanza, chi interverrà con nuovi insediamenti dovrà anche accollarsi l'onere di realizzare un sistema di depurazione per le acque reflue prodotte.

**Stabellini – Ambiente:** dipende dal tipo di intervento, chi interviene in attuazione di un piano di discreta entità può anche accollarsi tale onere, ma se ad intervenire è un cittadino che deve ampliare o costruire una casa, diventa un onere insostenibile.

**Bianchetti – Hera:** l'impianto di depurazione esistente, realizzato da ACOSEA negli anni '90, risulta avere una capacità residua indicativa di 20 alloggi, ma bisogna anche specificare che il

calcolo delle reflue in ingresso, cambia in funzione del parametro di riferimento, pertanto ritengo che ci siano i margini per poter realizzare una, due o cinque unità ulteriori senza mettere in crisi il depuratore esistente, anche perché il progetto dell'impianto è comunque assoggettato a un permesso di costruire specifico che verrà valutato al momento della presentazione.

**Bonora – PUA:** anche in sede di conferenza preliminare Hera aveva sottolineato che il dato dei 20 alloggi è indicativo e cautelativo.

**Bianchetti – Hera:** confermo che si tratta di una valutazione cautelativa soprattutto se consideriamo che il nostro regolamento obbliga comunque chi interviene a installare vasche biologiche e degrassatori.

**Stabellini – Ambiente:** per quanto riguardo lo smaltimento delle acque meteoriche ho visto che il progetto prevede la realizzazione di due vasche di espansione e riguardo al loro corretto funzionamento ci rimettiamo al parere di competenza del Servizio Tecnico di Bacino. Riguardo alla manutenzione della vasca interrata è emerso che rimane a carico della proprietà o del Condominio che si verrà a costituire. Relativamente alle acque provenienti dai tetti, in fase di progetto esecutivo, dovrà essere studiato un sistema di stoccaggio e riutilizzo, così come previsto dalla delibera di Giunta regionale in merito al piano di tutela delle acque. Allo stato attuale sussiste la conformità acustica rispetto alla classe acustica di appartenenza dell'area, e raccomandiamo il rispetto dei requisiti passivi degli edifici ai sensi del DPCM 5/12/97, ma la valutazione acustica agli atti non tiene conto, come già sottolineato da ARPA dell'incremento di traffico dovuto all'apertura del nuovo polo ospedaliero, quindi in fase successiva dovrà essere valutata l'eventuale necessità di interventi di mitigazione acustica, che saranno a carico del lottizzante, essendo l'intervento in fascia di pertinenza della strada. Riguardo alla valutazione ambientale e all'elettromagnetismo non si segnala nulla di significativo, a parte l'esistenza di una linea di bassa/media tensione per la quale dovranno essere rispettati i limiti della normativa vigente.

**Nicosia – Infrastrutture:** volevo alcuni chiarimenti relativi alle quote del rilievo altimetrico, e in particolare volevo sapere se sono riferite al consorzio.

**Pastore – progettista:** conferma che le quote sono riferite al caposaldo consortile.

**Nicosia – Infrastrutture:** chiedo inoltre in fase di opere di urbanizzazione di dettagliare le sezioni e di specificare meglio come avviene il deflusso delle acque meteoriche per capire se si possono o meno creare zone di ristagno, chiedo inoltre una conferma, come si evince dalle tavole, relativa alla gestione privata dei parcheggi interrati.

**Barillari – Pianificazione:** dal punto di vista urbanistico si rileva solo la necessità di realizzare, anche se per stralci, le necessarie opere per lo smaltimento dei reflui, e che tali opere e i relativi tempi vengano chiaramente disciplinati in convenzione.

**Spisani – Mobilità:** volevo specificare che la strada deve essere di 7 m e non di 6.50 m come graficizzato.

**Pastore Massimo – collaboratore del progettista:** la sezione della strada è di 7,50 ml incluse le due banchine.

**Spisani – Mobilità:** in questo caso potete restringere le banchine e allargare il sedime netto della strada a 7 ml.

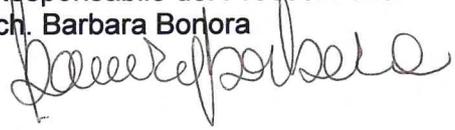
**Bonora – PUA:** questo dettaglio potrà essere meglio definito in fase di opere. Si precisa che Telecom ha inviato parere favorevole e che il Servizio tecnico di Bacino del Po di Volano, che oggi non è presente ha inviato un parere, esprimendosi favorevolmente in merito al progetto delle vasche di laminazione e formulando una serie di richieste e integrazioni relative agli altri aspetti. In considerazione del fatto che queste richieste sono pervenute all'Ufficio Scrivente via fax in data 25 maggio e pertanto non in tempo utile per essere risolte in fase di conferenza, si ritiene di poter ottemperare a tali richieste in fase di opere di urbanizzazione.

**Onorati – PUA:** anche il servizio Illuminazione Pubblica, oggi non presente ha inviato parere favorevole.

**Bonora – PUA:** per quanto riguarda Enel, si precisa che adesso non presenza più le conferenza di servizi, poiché tutte le disposizioni vengono concordate direttamente con il soggetto attuatore. Si chiude la Conferenza Definitiva con determinazione favorevole e si invitano i presenti a formalizzare il parere espresso in sede di conferenza per consentire il successivo invio dell'istanza in Provincia per l'espressione dei pareri di competenza.

Si chiude la conferenza alle 9,50

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Barbara Bonora



Il Tecnico Verbalizzante  
Arch. Paola Onorati



---

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Servizio Pianificazione e Progettazione  
U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione  
Piazza Municipale, 2 - 44121 Ferrara  
tel 0532/419367 o fax 0532/419484  
Codice fiscale: 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



**SERVIZIO AMBIENTE**

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

Unità Organizzativa Area Tecnica./ MP/AS  
P.G. n. 96524/011

Ferrara, 28 maggio 2012

Al Settore Pianificazione Territoriale  
Servizio Pianificazione e progettazione  
P.zza Municipio, 21  
44121 FERRARA  
Alla c.a. Arch. Barbara Bonora  
SEDE

**Oggetto:** Variante a Piano Part. di Iniziativa privata relativo ad una area classificata come "sottozona C8" dal PRG/V sita in Ferrara via Comacchio presentata dalle ditte Soc. Gambale Imm. srl. Trasmissione parere.

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

Nella documentazione presentata (Relazione Geologica con indicazioni geotecniche) non vengono riportati elementi diversi da quelli inerenti alla normale composizione geomorfologica del suolo e in particolare viene dichiarato che non si hanno evidenze di attività pregresse che possano aver provocato inquinamento alle matrici superficiali

Nella fase di realizzazione delle opere si dovrà in ogni caso 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 della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i..

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

Qualora dovesse essere 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 sopra citato, assumendosi integralmente l'iniziativa degli interventi necessari.

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

Nel caso in cui sia necessaria una sistemazione plano-altimetrica dell'area oggetto di intervento con movimentazione di terreno questa dovrà essere effettuata senza alterazione delle linee di sgrondo delle acque meteoriche delle aree limitrofe al fine di evitare ristagni di acque o allagamenti. Qualora venissero modificate, a seguito di tale sistemazione e dalla realizzazione delle opere previste nel Piano, le linee di sgrondo delle aree limitrofe dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti per garantire il normale deflusso delle acque meteoriche da tali aree e impedire allagamenti o ristagni di acqua.

L'eventuale movimentazione dei terreni, per la sistemazione plano-altimetrica dell'area oggetto di intervento, dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 186 del Decreto Leg.vo n. 152/06 così come modificato dal Decreto Leg.vo n. 4/08.

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

Dall'analisi della documentazione (Tavola 13s: "Progetto rete acque bianche e nere") si evince che le fognature di progetto del lotto saranno a sistema separato.

Le acque meteoriche derivanti dai due bacini, così come individuati nella tavola sopra citata, recapiteranno nel Po di Volano previa laminazione all'interno di due vasche, ottenute rispettivamente con uno scatolare interrato di volume pari a 460 mc e con una depressione dell'area destinata a verde pubblico del volume di 1250 mc. Si rimanda in proposito al parere in merito del Servizio tecnico di Bacino della R.E.R. relativamente al dimensionamento di tale vasca e alle prescrizioni in merito allo scarico nel ricettore finale.

Si ritiene opportuno precisare che, così come emerso in sede di conferenza di servizi, la cassa d'espansione ottenuta tramite vasca interrata dovrà rimanere in carico al titolare della lottizzazione e successivamente ai privati che si insedieranno nella lottizzazione stessa esonerando in tal modo il Comune di Ferrara dagli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le acque nere al contrario si prevede di confluire nell'impianto di depurazione posto a nord del Po di Volano previo passaggio in impianto di sollevamento esistente sito in area limitrofa alla chiesa di Cocomaro di Cona. A tale proposito si precisa che l'impianto esistente a gestione Hera ha una capacità pari a 600 ab/eq e serve la lottizzazione esistente e limitrofa al lotto del presente Piano. La nuova lottizzazione stima in 484 abitanti la capacità ricettiva degli insediamenti residenziali. Si ritiene pertanto che il depuratore esistente non sia in grado di supportare il nuovo carico idraulico.

Come risulta dalla documentazione consegnata ("Piano programma degli interventi") il piano in oggetto verrà attuato in tre stralci funzionali dei quali:

- I° Stralcio: prevede la realizzazione dell'accesso all'area da via Comacchio e la realizzazione di 34 alloggi e dei relativi sottoservizi, compresa la cassa di espansione ottenuta tramite vasca interrata e collettamento delle acque nere al depuratore esistente;
- II° Stralcio: prevede la realizzazione di ulteriori 34 alloggi;
- III° Stralcio: prevede la realizzazione di ulteriori 34 alloggi.

In sede di conferenza di servizio e nel relativo parere di Hera è emerso che l'esistente depuratore di Coccomaro di Cona è in grado di sopportare il carico organico derivante dalla realizzazione dei primi 20 alloggi mentre per il completamento degli ulteriori 14 alloggi previsti nel primo stralcio e per i successivi alloggi previsti negli stralci successivi si dovrà provvedere al potenziamento del depuratore esistente.

Si ritiene pertanto necessario che prima del completamento dei 20 alloggi del primo stralcio venga presentato un progetto per il potenziamento del depuratore esistente o per la realizzazione di un depuratore ex novo che sia caratterizzato da una capacità depurativa tale da far fronte all'incremento del carico organico derivante dal nuovo intervento. Tale depuratore dovrà essere dimensionato anche per poter far fronte ad eventuali espansioni previste per le aree limitrofe.

Si richiede inoltre di verificare se esistono soluzioni tecniche per poter potenziare il depuratore esistente in modo da non andare a saturare la sua capacità depurativa a seguito della realizzazione anche dei primi 20 alloggi previsti nel primo stralcio e oltre i quali è necessario il potenziamento o la realizzazione di uno ex novo.

Costruito tale manufatto occorrerà definirne la gestione ovvero se sarà pubblica o privata. In entrambi i casi dovrà essere richiesta autorizzazione allo scarico ai sensi del Decreto leg.vo n. 152/06.

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

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

Vista la relazione relativa alla valutazione del clima acustico presentata ai sensi dell'art. 8, comma 3 lett.e) della legge n. 447/95 si può affermare che il nuovo insediamento urbanistico non apporterà modifiche significative al clima acustico rilevato in zona, mantenendo limiti di qualità in linea a quelli già attualmente presenti nell'area.

Si sottolinea che l'area oggetto di intervento risulta essere posta in prossimità della infrastruttura stradale via Comacchio che rappresenta una delle principali arterie di accesso al nuovo Polo Ospedaliero di Cona che sarà interessata da un incremento sostanziale del traffico. Si ritiene pertanto necessario che prima del rilascio dell'abitabilità degli alloggi venga eseguito un rilievo fonometrico in corrispondenza degli stessi per verificare il rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente. Qualora dovessero essere presenti superamenti dei limiti previsti dovranno essere adottate tutte le misure mitigative necessarie a cura del proponente e/o titolare del premezzo a costruire questo alla luce di quanto previsto all'art. 8, comma 1 del Decreto n. 142/04 (Decreto strade).

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

In fase di progetto esecutivo per gli edifici a destinazione residenziale si consiglia di studiare una disposizione interna che preveda la collocazione delle camere da letto sul lato opposto alle sorgenti di rumore presenti in sito;

Si precisa che i lavori edili che verranno realizzati nell'area sono soggetti alla normativa sull'inquinamento acustico in quanto classificati come attività rumorose temporanee.

Valgono perciò le norme previste dalla L. n. 447/95 nonché quelle previste dalla L.R. n. 15/01. Il futuro cantiere pertanto dovrà essere autorizzato nel rispetto dell' art. 11 della predetta Legge Regionale."

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

Dalla documentazione analizzata si evince la presenza di una linea aerea a bassa tensione che da quanto riferito in sede di conferenza di servizi verrà interrata.

Per l'interramento di tale linea e/o il suo spostamento dovrà essere richiesta l'autorizzazione all'Ente gestore.

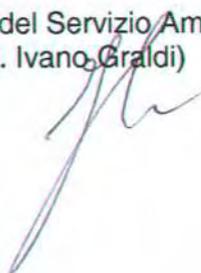
Dovranno in ogni caso essere rispettati i limiti e le fasce di rispetto come disposto dalla normativa vigente.

**Legge Regionale n. 9/99 e 35/00 e s.m.i.**

Non si segnala dalla documentazione presentata nulla di significativo.

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

Il Dirigente del Servizio Ambiente  
(Ing. Ivano Galdi)



Servizio Sistemi Ambientali  
Unità Pianificazione e Valutazioni Ambientali Complesse

Ferrara, 01/06/2012  
Sinapoli N° 520/2011  
Pratica N. PGFE/2011/7361 del 21/11/2011  
Fasc.: 2011/XXXI 1/4

Trasmissione: PEC



Pece

- PG 36524/11  
PR 4873/11
- REGISTRATO**
- Alla c.a. Arch. Barbara Bonora  
Comune di Ferrara  
Settore Pianificazione Territoriale  
Servizio Pianificazione  
Ufficio Piani Urbanistici Attuativi  
Piazza del Municipio 21  
44121 Ferrara
- p.c. Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara  
Unità Operativa Igiene Pubblica  
Piazza F. Beretta, 7  
44121 Ferrara
- p.c. D.ssa Gabriella Dugoni  
Provincia di Ferrara  
PO Sviluppo Sostenibile  
C.so Isonzo, 105  
44121 Ferrara

Oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo in area classificata dal PRG sottozona C8, in località Cocomaro di Cona, comune di Ferrara, via Comacchio, presentato dalla Soc. Gambale Immobiliare S.r.l. – **parere art. 41 L.R. 31/02 e art. 12 D. Lgs. 4/08.**

In relazione alla documentazione trasmessa, considerato il parere integrato Arpa – AUSL rilasciato in precedenza (Prot. N. PGFE/2006/2321 del 19/04/2006), visto il parere di compatibilità acustica di Arpa che si allega (PGFE/2012/1010 del 07/02/12), visti i pareri di Hera in relazione alle acque nere, si esprime giudizio di congruità ambientale del Piano in oggetto con le seguenti prescrizioni:

- per quanto riguarda lo scarico delle acque nere, l'attuazione del comparto di Piano che eccede la capacità residua del depuratore sia subordinata all'adeguamento del sistema depurativo e delle opere di collettamento, visto anche quanto riportato nella scheda d'ambito 18 del PSC del Comune di Ferrara, secondo le modalità e i tempi proposti da HERA e condivisi in sede di Conferenza dei Servizi Conclusiva del 28/05/12;
- progettare la rete scolante delle acque meteoriche, così come la vasca di laminazione, prendendo in considerazione il dato storico sulle precipitazioni ma anche il dato più aggiornato disponibile, facendo particolare riferimento agli eventi di massima intensità;
- nella progettazione delle vasche di laminazione, in particolare per quanto riguarda la profondità di scavo, va presa in considerazione la massima escursione della falda freatica;
- prima della realizzazione dell'opera, si prescrive di individuare il soggetto gestore e manutentore delle vasche di laminazione;
- il terreno prodotto per la realizzazione dalle opere dovrà essere sottoposto alle modalità di gestione previste dalle leggi vigenti;
- si adottino, ove possibile, misure atte a contenere l'impermeabilizzazione del suolo (mantenimento di aree verdi, pavimentazioni drenanti, etc.);
- in fase di attuazione del progetto, procedere ad una nuova e attenta valutazione acustica (diurna e notturna) che tenga conto dell'incremento dei flussi di traffico su via Golena e via Comacchio dovuti all'entrata in servizio (pieno regime) del nuovo polo ospedaliero e allo sviluppo della viabilità connessa;
- i rifiuti provenienti dalla demolizione di edifici vanno smaltiti secondo le norme vigenti, ponendo particolare attenzione alle eventuali componenti in amianto;
- in materia di tutela e salvaguardia dell'ambiente dall'inquinamento elettromagnetico, si faccia riferimento, nelle successive fasi attuative, al Decreto 29 maggio 2008 e alla D.G.R dell'Emilia-Romagna n. 978 del 12 luglio 2010.

Cordiali saluti

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

Responsabile Servizio Sistemi Ambientali  
Dr.ssa Enrica Canossa

Allegato: Parere Arpa sul clima acustico (prot. Arpa PGFE/2012/1010 del 07/02/12).

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti: D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445; D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e s.m.i.;  
D.P.C.M. 30 marzo 2009. Certificato rilasciato da InfoCert S.p.A. (<https://www.firma.infocert.it>)

Al Dr. Alessandro Travagli  
Serv. Sistemi Ambientali  
ARPA Ferrara  
SEDE

e p.c. Alla D.ssa Enrica Canossa  
Serv. Sistemi Ambientali  
ARPA Ferrara  
SEDE

**Oggetto:** PPIP in località Cocomaro di Cona, Ferrara. Valutazione di clima acustico ditta Gambale Immobiliare S.r.l.: emissione parere.

A seguito della verifica della documentazione tecnica di previsione di clima acustico presentata dalla ditta dalla quale si evince che:

- l'area, in cui s'intende edificare risulta essere in "classe acustica III di progetto" (aree di tipo misto con limiti d'immissione acustica pari a 60/50 dB(A) giorno/notte);
- la principale sorgente di rumore presente in zona è il traffico su via Comacchio (SP1 – strada di tipo Cb);
- gli insediamenti di progetto ricadono nella fascia "A" di pertinenza acustica (100 m per lato) della SP1, così come previsto dal DPCM n°142/04 (limiti d'immissione acustica pari a 70/60 dB(A) giorno/notte);
- il piano prevede l'edificazione di 102 unità abitative con annessi garage, 9 negozi, 24 box auto privati, 125 stalli di sosta, una nuova strada per l'accesso da via Comacchio e da via Golena (quest'ultima metterà in comunicazione le due esistenti strade);
- i livelli di rumore calcolati presso i futuri ricettori (uso del software SoundPlan 7), tenendo in considerazione anche il traffico che sarà indotto dall'antropizzazione dell'area, sono risultati tutti considerevolmente inferiori ai valori limite d'immissione acustica della classe III e, ovviamente, a quelli previsti per la fascia di pertinenza della SP1;

si è con la presente a dichiarare il piano in oggetto **compatibile** con l'attuale classificazione acustica del territorio comunale, **precisando che si renderà necessario**, in fase di attuazione del progetto, **procedere ad una nuova e attenta valutazione acustica** (diurna e notturna) che tenga conto dell'**incremento dei flussi di traffico su via Golena e via Comacchio** dovuti all'entrata in servizio (pieno regime) del nuovo polo ospedaliero e allo sviluppo della viabilità connessa (v. PSC) facendo riferimento ai dati (flussi di traffico) preventivati dall'Amministrazione comunale.

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario, si coglie l'occasione per inviare un cordiale saluto.

Il Tecnico Competente  
T.d.P. Claudio Gamberoni

Ferrara 7 gennaio 2011



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

SEZIONE PROVINCIALE DI FERRARA  
Sede: C. Giovecca 169 - 44100 FERRARA  
Tel. 0532/202101 Fax 0532/204945

DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA  
Unità Operativa Igiene Pubblica

Via Fausto Beretta, 7 - 44100 FERRARA  
Tel. 0532/235111 - Fax 0532/235279

Ferrara 19/04/2006

Pratica Sinapoli n. 127/06  
Pratica N. PGFE/2006/584

Prot. N. PG. 37791

Spett.le            COMUNE DI FERRARA  
                         Settore Territorio e Sviluppo Economico  
                         Piazza Municipale 2  
                         44100 - FERRARA

alla c.a.            arch. Andrea Ansaloni

Oggetto: Variante specifica al P.R.G./V ai sensi dell'articolo 14 L.R. 47/78 e s.m.i. per la realizzazione di un insediamento eco-sostenibile in località Cocomaro di Cona. - **Espressione di parere.**

Con riferimento alla nota ARPA - ASL del 23/02/2006 (Prot. ARPA PGFE/2006/1612 del 17/03/2006 e Prot. ASL n. 11809/06) e all'incontro con il Comune di Ferrara del 14/04/2006 per approfondimenti e chiarimenti in merito, si esprime **parere favorevole a condizione** che L'art. 30.8 relativo alle sottozone C8 - Nuovi complessi insediativi con specifici caratteri di sostenibilità sia integrato:

- indicando i caratteri di sostenibilità a cui deve attenersi la progettazione :
  - 1) un adeguato livello di risparmio energetico ed idrico,
  - 2) il rispetto delle normative igienico-sanitarie con particolare attenzione al riutilizzo delle acque,
  - 3) un'adeguata riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli,
  - 4) la salvaguardia della biodiversità;
- dichiarando specificatamente in sede di piano particolareggiato i livelli di sostenibilità che saranno oggetto di certificazione al termine dei lavori.

Per quanto riguarda la realizzazione di un insediamento eco-sostenibile in località Cocomaro di Cona si ritiene che nella progettazione sia garantito il rispetto:

- del mantenimento della naturalità delle sponde in un'ottica di connessione ecologica e di tutela di habitat acquatici importanti per le specie protette dalle normative vigenti;
- dell'utilizzo di terreni o materiali esclusi da provvedimenti ai sensi del D.M. 471/99 per la realizzazione delle opere atte a garantire la sicurezza idraulica.

Il progetto dovrà inoltre verificare che:

- la realizzazione di argini golenali non comporti un disturbo alle sponde come, per esempio, si potrebbe avere a causa d'interventi di cementificazione o di rinforzo delle stesse;
- gli eventuali prelievi d'acqua non producano perturbazioni dell'ecosistema acquatico.

Cordiali saluti.

Servizio Sistemi Ambientali  
Dr.ssa Claudia Milan

Il Responsabile del M.O.  
Igiene degli Alimenti Confinati  
Dr. Alberto Osti



**DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA**

Unità Operativa Igiene Pubblica  
Modulo Organizzativo Igiene degli Ambienti Confinati

Il Direttore S. Dr. Giuseppe Cosenza  
UR/FF

Ferrara, 01/06/12

Prot. AUSL Ferrara entrata n. 82857 del 21/11/11  
Prot. AUSL Ferrara entrata n. 29479 del 2/5/12  
AUSL Prot. Gen. uscita n. 36608 del

R. il 28/05/2012

**AI COMUNE DI FERRARA**

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Servizio Pianificazione e Progettazione  
U.O. Piani Urbanistici Attuativi-Progettazione e Gestione

e p. c. all' **ARPA**  
Servizio Sistemi Ambientali

**Oggetto: Società Gambale Immobiliare Srl** - Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo ad un' area classificata dal PRG sottozona C8, in località Cocomaro di Cona - Ferrara, Via Comacchio. P.G. 96524 - P.R. 4873 del 17/11/11.

In riferimento alla Conferenza dei Servizi preliminare del 28/11/2011, relativa al piano particolareggiato in oggetto,

presa visione della documentazione inerente la pratica sopra identificata, contenuta nel CD pervenuto a questo Dipartimento il 3/5/2012,

considerato che per quanto riguarda la rete di fognatura, il progetto prevede la realizzazione di reti separate, che le acque nere vengono conferite all' impianto di sollevamento esistente con mandata al depuratore comunale di Cocomaro di Focomorto; che attualmente detto depuratore è dimensionato ad accogliere fino ad un massimo di n. 20 alloggi; che inoltre viene prevista la creazione di due vasche di espansione, una scatolare interrata e una a cielo aperto, per accumulo temporaneo delle acque meteoriche, per recapitare nel Po di Volano;

visto il parere favorevole con prescrizioni di ARPA (28/5/2012 - Sinapoli n. 520/2011 - Pratica n. PGFE/2011/7361 del 21/11/2011), che si condividono,

si esprime, sotto l' aspetto igienico-sanitario, **parere favorevole**, alle seguenti condizioni:

- la capacità dell' impianto di depurazione venga adeguata alle previsioni del presente piano, come da parere ARPA;
- siano adottate le misure atte a garantire l'efficienza del sistema che sarà progettato per il deflusso delle acque meteoriche in modo tale che le acque raccolte dalle casse di espansione non ristagnino per periodi prolungati onde evitare la riproduzione di larve d' insetti e parassiti;
- vengano ufficialmente individuati uno o più soggetti responsabili delle vasche di espansione ai quali delegare le operazioni periodiche di manutenzione e disinfezione-disinfestazione dell'area;
- le condotte di fognatura nera e di acquedotto vengano opportunamente distanziati, i condotti di acquedotto siano posti ad un' altezza di almeno + 0,50 m. rispetto alla fognatura nera e siano controtubati negli incroci;



- la viabilità garantisca la continuità dei flussi pedonali e ciclabili e consegua il superamento delle barriere architettoniche;
- per le aree di parcheggio e per le strade di progetto dovranno essere adottati sistemi drenanti per migliorare la permeabilità del suolo;
- per la piantumazione delle aree verdi vengano utilizzate essenze i cui pollini siano a minor impatto allergizzante possibile.

Cordiali saluti.

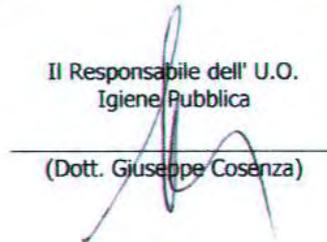
Il Tecnico della Prevenzione

  
\_\_\_\_\_  
(Geom. Franco Ferraresi)

Il Dirigente Medico

  
\_\_\_\_\_  
(Dott. Franco Taddia)

Il Responsabile dell' U.O.  
Igiene Pubblica

  
\_\_\_\_\_  
(Dott. Giuseppe Cosenza)



COMUNE DI FERRARA



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

Prot. Gen.: 96524/2011

Prot. Corr.:

OS

*N.P. 1411 B EC 30-05-12*

**REGISTRATO**

Ferrara, 24 maggio 2012

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

**Oggetto: riferimento relativo alla Vs. convocazione per la Conferenza di Servizi Definitiva indetta per il 28/Maggio/2012 per il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in area Sottozona C.8 in Via Comacchio - località Cocomaro di Cona (FE) presentata dalla Ditta Soc. GAMBALE IMMOBILIARE S.r.l.**

Relativamente all'istanza in oggetto, si evidenzia quanto segue :

- preso atto della documentazione allegata dalla quale si evince che risultano essere state recepite le prescrizioni del Servizio scrivente espresse con nota del 23/11/2011 riguardanti l'eliminazione del dosso nell'intersezione stradale tra Via Comacchio e Via Golena e l'individuazione di due distinte aree Parcheggi con appositi delimitati sbocchi sulla strada di lottizzazione;
- riscontrata l'impossibilità, data la sezione stradale, di creare sulla carreggiata di Via Comacchio una corsia di svolta in sinistra verso Via Golena;
- ritenendo pertanto di non consentire più la svolta in sinistra che potrebbe essere causa d'intralcio sulla carreggiata di Via Comacchio al possibile transito di ambulanze e mezzi di soccorso da e per il nuovo Polo Ospedaliero;
- preso atto del progettato bauletto spartitraffico nell'intersezione;

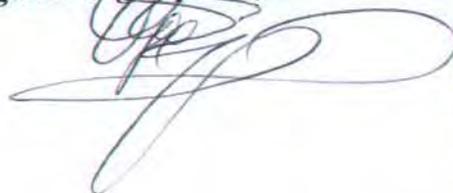
- ritenendo però ammissibile la svolta in destra e sinistra per i veicoli provenienti da Via Golena che si dovranno immettere sulla Via Comacchio;
- ritenendo necessario individuare distinte soluzioni di viabilità per il primo ed il secondo stralcio;
- ritenendo di dover valutare nelle successive fasi l'ipotesi di mantenere o eliminare lo sbocco della nuova lottizzazione direttamente sulla Via Golena anche a seguito delle verifiche sulle necessità di traffico dovute al nuovo Polo Ospedaliero di Cona;

**il Servizio Infrastrutture Mobilità ritiene di poter esprimere parere favorevole alle seguenti condizioni :**

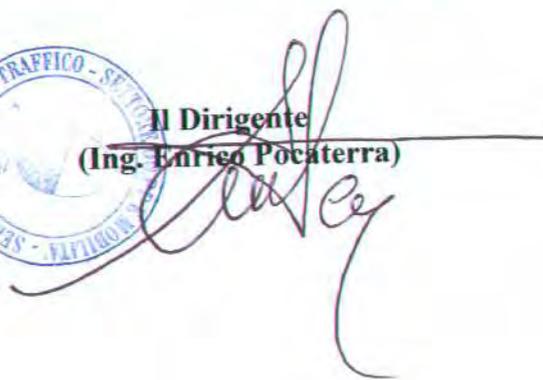
- 1) la strada di servizio dell'urbanizzazione - parallela alla Via Comacchio - dovrà avere sezione carrabile di 7,00 m. così come previsto dal C.d.S. vigente;
- 2) così come già richiesto con nota del 23/Novembre/2011 dal Servizio scrivente, dovranno essere realizzate le fermate BUS sulla Via Comacchio in entrambi i sensi di marcia, da individuare nei pressi dell'esistente varco che attualmente interrompe la continuità del bauletto erboso alberato a Nord della carreggiata della medesima strada e già previsto in progetto come solo passaggio ciclo/pedonale;
- 3) il suddetto varco ciclo/pedonale dovrà essere dotato di paletti al fine di evitare l'ingresso a veicoli;
- 4) a fronte del suddetto varco dovrà essere predisposto un Attraversamento Pedonale sulla carreggiata principale di Via Comacchio che dovrà trovare continuità nella strada di servizio all'urbanizzazione e, a seguire, nel viale alberato già in progetto perpendicolare alla viabilità principale per poi distribuirsi nei rami interni alla lottizzazione stessa;
- 5) il bauletto spartitraffico nell'intersezione tra Via Comacchio e Via Golena dovrà essere realizzato in rilevato e con forma tale da consentire la svolta in sinistra dei veicoli in uscita da Via Golena ma nel contempo impedire la svolta in sinistra dei veicoli provenienti da Ovest sulla Via Comacchio;
- 6) all'interno della lottizzazione dovranno essere evidenziati tutti i percorsi ciclabili (i quali dovranno avere sezione di 3,00 m) rispetto a quelli pedonali ed i possibili collegamenti con quanto già esistente nelle zone adiacenti.

**Il Servizio scrivente, rimane in attesa della presentazione da parte dei progettisti di ulteriori Tavole che illustrino le singole fasi di realizzo del primo e del secondo stralcio al fine di valutare corrette evoluzioni alla viabilità in progetto con l'eventuale chiusura dello sbocco diretto su Via Golena.**

**L'Istruttore Direttivo Tecnico  
( geom. Olga Spisani )**




**Il 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:

Parere

PG. 96524 del 17/11/2011



Ferrara, 24 Maggio 2012

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

**REGISTRATO**

Solo per Fax  
p.c. Arch. Michele Pastore – Via Garibaldi, 90 – 44100 Ferrara

**Oggetto:**

U\_226 – Istanza di approvazione al Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo ad area sita in località Cocomaro di Cona – Ferrara, Via Comacchio, compreso in area classificata dal PRG sottozona C8, presentata dalla Sig. Stefano Gambale, legale rappresentante della soc. Gambale Immobiliare S.r.l. (Foglio 234 mappali 1 e 5).

**ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

**CONFERENZA DEFINITIVA DEL 28 MAGGIO 2012**

Facendo seguito all'esame della documentazione ricevuta in formato CD rom, datato 06/04/2012 (Tav. 15s) questo Ufficio Illuminazione Pubblica esprime:

**PARERE FAVOREVOLE**

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

1. Tutta la documentazione di progetto dovrà essere redatta in base alle indicazioni contenute nel disciplinare tecnico Ver. 1.2 Febbraio 2012, reperibile sul sito del Comune di Ferrara al seguente link: [www.comune.fe.it/illuminazionepubblica](http://www.comune.fe.it/illuminazionepubblica);

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

3. La potenza delle lampade proposte viene ritenuta puramente indicativa ed oggetto di futura verifica illuminotecnica.

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

PUA 0532 419.484	DITTA 0532 247.303
------------------	--------------------

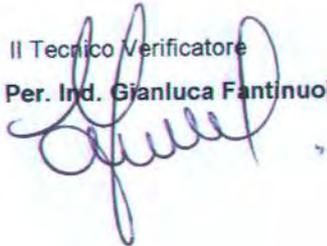
Comune di Ferrara  
Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico  
Via Marconi, 39 - 44122 Ferrara  
Call Center: 0532 - 41.88.78 + 41.88.79 - fax: 0532 - 41.88.80  
Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 00297110389

Zona	Tipo	Destinazione	Categoria Illuminotecnica di Progetto
Strade interne di Urbanizzazione	F	Strade locali Urbane (tipi F1 e F2)	ME5
Zone Parcheggio e percorsi Ciclopdonali			S3

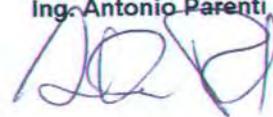
4. Tutti gli impianti di Illuminazione su aree private o aree private ad uso pubblico, dovranno avere quadri di alimentazione, linee elettriche e cavidotti dedicati ed indipendenti, non interconnessi con gli impianti delle aree Pubbliche.

Si anticipa via Fax.  
Distinti saluti.

Il Tecnico Verificatore  
Per. Ind. Gianluca Fantinuoli



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



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



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

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

Unità Operativa Interventi Ordinari

UFFICIO VERDE / m.m.2012



FERRARA, 28 maggio 2012

**REGISTRATO**

P.G.

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

**OGGETTO:** parere di competenza in merito a PPIP relativo ad area sita in Cocomaro di Cona – Ferrara, via Comacchio, compreso in area classificata dal PRG sottozona C8, presentata dal sig. Stefano Gambale, legale rappresentante della Soc. Gambale Immobiliare srl (foglio 234 mappali 1 e 5). Conferenza dei Servizi definitiva del 28.5.2012.

Con la presente si è ad esprimere parere favorevole con le sotto riportate prescrizioni ed osservazioni.

- aggiornare la tavole degli abbattimenti in base alle segnalazioni del 17.5.2012.
  - specificare nelle planimetrie di progetto il verde in scarpata ed indicarne la pendenza.
  - specificare meglio il verde previsto a confine con via golena lato Ovest.
  - occorre indicare la conformazione dell'argine nuovo sulla cui sommità è previsto il percorso ciclabile, e specificare in base alle competenze chi dovrà eseguire le operazioni di manutenzione sia ordinaria che straordinaria (e stabilire bene i confini di competenza) e specificare che il tutto rispetta le prescrizioni del Bacino Po di Volano. Nello specifico per quanto riguarda il verde che sarà oggetto di manutenzione da parte del comune di Ferrara occorrerà che i mezzi per lo sfalcio possano transitare senza danneggiare le infrastrutture (considerare quindi anche le modalità di realizzazione del percorso ciclabile se questo dovrà sopportare il transito di trattori.
- Per le aree arbustate occorrerà che vengano previsti sistemi che riducano la crescita di erbe infestanti in quanto l'onere del loro contenimento sarà nel tempo impegnativo.
- Analogamente occorre specificare che gli interventi sulla "vegetazione ripariale", compresi i nuovi impianti da voi citati nella relazione tecnica, sono autorizzati dal servizio tecnico bacino Po di Volano e comprendere chi farà la manutenzione dei nuovi
- Occorre specificare nella relazione tecnica che i Salici bianchi ed i pioppi sono varietà, cloni senza pappi.
- Ontano n. è ambiguo in quanto può significare sia ontano nero che napoletano.
- Si ricorda che comunque hanno valore le indicazioni fornite nel precedente parere.
- Cordiali saluti.

Il Dirigente  
Dott. Ing. E. Pecaterria

**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](http://www.gruppohera.it)

**Spett.le**  
**Comune di Ferrara**  
**Servizio Pianificazione Territoriale,**  
**Pianificazione**  
Piazza Municipale, 2  
44121 Ferrara

Ferrara, **29 MAG. 2012**

Prot. 90226

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

Oggetto: Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata a Cocomaro di Cona via Comacchio  
Ditta: gambale Immobiliare S.r.l.  
Parere definitivo reti idrica fognaria e gas  
conferenza definitiva dei servizi del 28/05/2012

In riferimento alla conferenza dei servizi in oggetto con la presente si esprime parere favorevole agli schemi delle reti idrica, fognaria e gas trasmessi mediante cd-rom datato 06/04/2012.

Per quanto riguarda il servizio di depurazione si conferma la capacità residua di trattamento residua del depuratore esistente per un carico equivalente ad un massimo di 20 alloggi, come indicato nel precedente parere prot. 179464 del 17/10/2011.

In relazione a quanto sopra indicato, tenuto conto che un primo stralcio funzionale prevede la costruzione di 34 alloggi, il parere positivo della scrivente sarà vincolato alla condizione che la Ditta lottizzante, ai fini dell'ottenimento del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà presentare a questa Società il progetto definitivo dell'intervento di adeguamento dell'impianto di depurazione.

Al riguardo si ritiene necessario che il tempo massimo per l'esecuzione di questo ultimo intervento non possa essere superiore ai tre anni, dalla data di rilascio delle autorizzazioni per l'edificazione dei fabbricati.

Distinti saluti

**Ing. Francesco Ruggeri**  
Responsabile Reti  


Prot. CONSORZIALE n. 8658 DEL 25/05/2012

# CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA

Sede legale via Borgo del Leoni, 28 - 44121 Ferrara Tel 0532 218211

CF 93076450385

Tel (0532) 218111 Fax (0532) 218150

## MESSAGGIO TELEFAX

Trasmesso a n.ro fax: **0532-419484** In data: 25/05/2012... alle ore: .....

Destinato a: **COMUNE DI FERRARA – Settore Pianificazione Territoriale**.....

Indirizzo: **Piazza Municipale, 21 – 44121 - Ferrara**.....

Alla cortese attenzione di: **Arch. Barbara Bonora** .....

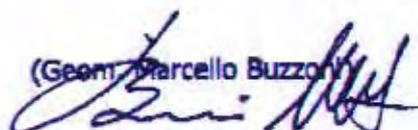
Da: **geom. Marcello Buzzoni**.....

**OGGETTO:** SOC. GAMBALE IMMOBILIARE srl - Realizzazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in via Comacchio in loc. Cocomaro di Cona (FE) - Foglio 234 mappali 1 e 5.....

Si comunica che per impegni precedentemente assunti il Consorzio non riesce a partecipare alla seduta della conferenza, relativa all'oggetto, indetta per il giorno 28/05/2012 alle ore 9:00 presso la Sala Zanotti in Piazza Municipale.

Si comunica comunque, che da un'esame della documentazione trasmessa in allegato alla vostra nota del 26/04/2012, assunta a prot. consorziale 7343 in data 03/05/2012, l'intervento in oggetto non interessa strutture idrauliche di competenza di questo Ente.

Si chiede la trasmissione del verbale della seduta e si inviano distinti saluti.

(Geom. Marcello Buzzoni)  


NOTE EVENTUALI: .....

Numero pagine in trasmissione (compresa la presente): 1.....

IN CASO DI INCOMPLETA O IMPERFETTA RICEZIONE, PREGASI CHIAMARE IL NUMERO:

**(0532) 218111**

PG 96524/11  
PG 4873

GARBAU

REGISTRATO

DIREZIONE GENERALE AMBIENTE E  
DIFESA DEL SUOLO E DELLA COSTA

Regione Emilia-Romagna

- 6 GIU. 2012

SERVIZIO TECNICO DI BACINO PO DI VOLANO E DELLA COSTA

IL RESPONSABILE  
ANDREA PERETTI

COMUNE DI FERRARA  
PROTOCOLLO GENERALE  
Cod. AMG.FE.A01  
- 6 GIU. 2012  
N. 41849

Comune di Ferrara  
Settore Pianificazione  
Territoriale  
Servizio Pianificazione-  
Progettazione  
Piazza Municipale, 21  
44121 FERRARA FE

REGIONE EMILIA-ROMAGNA: GIUNTA  
PG.2012. 0129808  
del 24/05/2012



Oggetto: Conferenza di Servizi definitiva "Le tre Corti" 'Piano Particolareggiato Area nuova lottizzazione - zona C8' del 28/05/2012. - PARERE DEFINITIVO.

In relazione al parere da esprimersi, viste le integrazioni pervenute al nostro Prot. PG.2012. 0104549 del 26.04.2012, si comunica quanto segue ad integrazione di quanto già trasmesso con nota Prot. PG.2012 0300953.

Si ribadisce, considerando la localizzazione dell'intervento, golena del Po di Volano, che per sua definizione l'area è a rischio idraulico di esondabilità del medesimo corso d'acqua; sono pertanto da prevedere opportuni accorgimenti per evitare i rischi di infiltrazione delle acque verso l'area urbanizzata, in considerazione anche delle minime quote di posa, delle quote idrauliche variabili e dei precedenti pareri rilasciati da questo Servizio, che si sono allegati.

Si esprime comunque parere favorevole per le vasche di laminazione interrata, di progetto.

Si prende atto che la gestione delle medesime sarà condominiale come specificato nella documentazione tecnica sollevando questo Ente da alcuna responsabilità in merito.

Qualora le opere in esame non fossero comprese nell'elenco di cui alla D.G.R. 1661/2009, si dovrà procedere al deposito sismico per effetto dell'art. 13 della L.R. 19/2008, fatte salve eventuali esclusioni come opere prive di rilevanza per la pubblica incolumità, come da D.G.R. 687/2011 che ha sostituito la D.G.R. 121/2011 per i procedimenti avviati alla data dell'8 giugno 2011.

Si ricorda inoltre che le opere (così come eventuali varianti successive) che abbiano funzione statica di cui alla L. 1086/1971 e al DPR 380/2001 (in c.a., c.a.p., acciaio ad eccezione delle opere in c.a. formate da elementi non interconnessi tra di loro) sono soggette a deposito presso il Comune di Ferrara, indipendentemente dagli adempimenti sismici di cui alla L.R. 19/2008.

Si ricorda per completezza che, come prescritto al cap. 10 delle NTC 2008, nella relazione geologica-geotecnica di progetto si deve procedere all'indagine del volume significativo di terreno (rif. nota del punto § 3.2.2 DM 2008), alla determinazione della capacità portante e dei cedimenti attesi (rif. § 6.4.2.1 e § 6.4.2.2 DM 2008

Viale Cavour 77  
44121 Ferrara

tel 0532.218811  
fax 0532.210127

stbpvfe@regione.emilia-romagna.it  
stbpvfe@postacert.regione.emilia-romagna.it

rispettivamente), alla verifica di liquefazione dei terreni di fondazione (rif. § 7.11.3.4 DM 2008) e alla determinazione della VS30, da cui poi si risale alla categoria di suolo, in ottemperanza ai disposti riportati in § 3.2.2 DM 2008.

In relazione agli elaborati presentati si esprimono le seguenti **prescrizioni specifiche e richieste di integrazioni**:

1. in questa fase pianificatoria preliminare si ricorda che la realizzazione di scavi a ridosso del Po di Volano per le costruzioni ed i volumi al di sotto della quota del piano di campagna attuale, dovrà essere eseguita con apposito calcolo di sifonamento caratterizzando le tipologie dei terreni attraversati dalle linee del reticolo di flusso ed evidenziando i coefficienti di sicurezza presenti (es. metodo di Blight-Lane); si rileva, infatti, che verranno realizzati garages interrati; si è rilevato che le quote indicate in sezione non consentono una univoca individuazione delle quote di posa anche in relazione alla falda (valori incongruenti per l'area che sarà elevata a circa 8,40-8,50 m s.l.m.m., vedi tavola 13s); qualsiasi opera, anche già ricompresa nell'ambito del progetto in parola, richiede comunque apposita **autorizzazione idraulica** del Servizio scrivente (R.D. 523/1904); negli elaborati da presentare dovranno essere indicate le distanze dall'unghia arginale (via Comacchio) e dal ciglio di sponda;
2. dovrà essere chiesto a questo Servizio autorizzazione alla costruzione di manufatti di scarico per immissioni nel Po di Volano, corredando la richiesta di una sezione puntuale nel punto di scarico;
3. questo Servizio provvederà ad effettuare controlli durante l'esecuzione di tutte le lavorazioni previste attraverso i suoi Tecnici di vigilanza idraulica che, in quella fase, richiederanno le autorizzazioni idrauliche che il servizio scrivente rilascerà, pena l'applicazione delle previste sanzioni dettate dalla L.R. 7/2004;
4. in merito all'argine golenale indicare graficamente come lo stesso garantisca la continuità di sicurezza idraulica; in relazione alla pista ciclabile di progetto ubicata sulla sommità di tale argine golenale, si è già chiesto al Comune di Ferrara di porre l'attenzione sulla necessità di garantire la sicurezza fisica ai fruitori di tale pista, la quale, essendo prossima al Po di Volano, presenta notevoli rischi di pubblica incolumità per i quali questo Servizio si ritiene sollevato da ogni responsabilità;
5. valutare la stabilità geotecnica con apposito calcolo della sponda ed arginatura a canale oggetto di intervento (slittamento, ribaltamento, stabilità globale e carico limite riguardanti le sponde da realizzarsi);
6. in merito alla eventuale realizzazione di garages sotterranei confermare se gli stessi saranno realizzati a quote inferiori alla falda, quindi spiegare chiaramente in che modo non si creeranno situazioni di pericolo, come indicato sommariamente nella relazione tecnica;
7. è necessario produrre apposite sezioni trasversali, con riferimento a capisaldi di quota ufficialmente riconosciuti, verso il corso d'acqua e l'argine-strada (via Comacchio), indicando le quote dei terreni e dell'acqua (stato di fatto e stato di progetto);

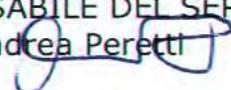
8. si chiede come si realizzerà l'attraversamento arginale su via Comacchio essendo mancanti dettagli tecnici di sezione;
9. in modo sintetico si chiede, per le fasi di lavorazione di cantiere, di relazionare sulle quantità di volumi di terra interessati e in quale modo si intende procedere all'esecuzione delle opere previste (metodi di lavoro, interferenza con le falde o abbassamento delle stesse temporanee, tipologia e dimensioni delle diaframature, tempi di esecuzione degli interventi e loro successione);
10. indicare chi provvederà alla gestione delle vasche di laminazione progettate che necessitano di apposito piano di manutenzione, ovvero allegare apposito nulla osta di chi provvederà alla gestione stessa, nonché precisare le quote altimetriche delle vasche;
11. verificata l'invarianza idraulica o l'attenuazione idraulica determinata sull'area, in termini di riduzione della portata di scarico convogliata nel Po di Volano, rispetto alla situazione ante-operam come documentato spiegare come si otterrà lo scarico massimo di 16 e 33 litri al secondo per i due comparti, in considerazione delle tubazioni di progetto;
12. la viabilità parallela al corso d'acqua dovrà avere pavimentazione di tipo permeabile (autobloccante o similare) al fine di evitare ruscellamenti e solcature alle sponde; si dovrà assicurare il transito dei mezzi di questo Servizio per effettuare compiti d'istituto e ad eventuali mezzi d'opera per interventi indifferibili, in particolare sulla pista ciclabile prevista;
13. dovrà essere indicato il tempo di ritorno di massima assegnato dal progettista alla piovosità di 60 mm/ora indicata nei calcoli, peraltro altrove segnalato come 55 mm/ora;
14. eventuali lavori sull'argine (Via Comacchio), quali costruzione di rampe di accesso, piantumazione di essenze, infissione di pali di illuminazione pubblica, dovranno essere portati all'attenzione di questo Servizio, fermo restando che il R.D. 523/1904 vieta l'installazione di qualsiasi struttura nell'argine e che ogni ingombro dovrà stare ad almeno m 4,00 (quattro metri) dall'unghia arginale; si chiede quindi che gli stessi vengano collocati sulla nuova strada e non sull'argine;
15. determinare sinteticamente i valori di portata di prelievo e relativo scarico nel Po di Volano per gli usi geotermici prospettati in sede di Conferenza che dovranno essere oggetto di apposita domanda ai sensi del R.R. 41/2001;
16. dovrà essere elencata l'occupazione eventuale di aree del demanio idrico o dichiarata l'esclusione di tale occupazione mediante mappatura catastale.

Restando a disposizione per chiarimenti, si porgono cordiali saluti.

**ALLEGATI**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Andrea Peretti





**Regione Emilia-Romagna**

Giunta Regionale  
 Direzione Generale Ambiente e Difesa del suolo e della costa  
 Servizio Tecnico Bacino Po di Volano  
 SEDE A FERRARA

ProL n. AMB / GFE / 05 / 54549

Ferrara, 30 GIU. 2005

Comune di Ferrara  
 Settore Territorio e Sviluppo Economico  
 Servizio Pianificazione  
 P.zza Municipale, 2

FERRARA

OGGETTO: Parere su variante PRG

Con riferimento alla nota n. 21466/05 di data 13/06/2005 di codesta Amm.ne Comunale con la quale si chiede di esprimere parere di competenza in merito alla variante di PRG adottata in data 11 aprile c.a. per la realizzazione di un insediamento eco-sostenibile in località Cocomaro di Cona, si ribadisce che orientamento dello scrivente è quello di evitare nuovi insediamenti abitativi nelle aree golenali storiche del bacino Po di Volano.

Preso comunque atto della volontà del Comune di Ferrara che, nell'ambito delle proprie competenze, intende procedere alla realizzazione di un insediamento urbano in area golenale del Po di Volano, rivolta di Cona, considerato che tale area è soggetta alle normative di cui al R.D. 25.07.1904, n. 523, modificato dal R.D. 19.11.1921, n. 1688 (*competenze attribuite al Genio Civile*), ed ai sensi dell'art. 111 del D.P.R. 616/77, (*competenze di polizia idraulica attribuite alle Regioni a decorrere dal 01.01.1978*), alla L. 05.01.1994, n. 37 e del D.Lgs 11.05.1999, n. 152 art 41, si conferma quanto espresso negli incontri informali che hanno preceduto la richiesta in argomento, per cui resta inteso che:

- dovrà essere lasciata una fascia di rispetto di 10,00 metri dall'unghia arginale (Via Comacchio) e dal corso d'acqua (Po di Volano -

risvolta di Cona). Nessun mappale demaniale, comunque denominato, può essere compreso entro tale ambito;

- tali fasce di rispetto potranno essere pavimentate, esclusivamente con pavimentazioni drenanti;

- dovrà essere garantito il principio dell'invarianza idraulica previo documentato studio idraulico;

- dovranno essere realizzate opere (argini golenali) tali da garantire la sicurezza idraulica nel caso di possibili esondazioni;

- gli interventi di salvaguardia spondale (da frane, erosioni, ecc.) saranno realizzati a spese e cura dei titolari della concessione edilizia e, successivamente, dei residenti ai sensi degli artt. 58 et 95 del R.D. 523/1904.

- dovranno essere puntualmente e singolarmente autorizzati tutti gli interventi che comportino occupazioni o modifiche, anche provvisorie, di aree demaniali ed utilizzo di risorse idriche superficiali o sotterranee;

- le occupazioni o gli usi permanenti comporteranno il rilascio di concessione onerosa che decorrerà dalla data della domanda.

Distinti saluti



RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
(Ing. Andrea Peretti)

**Regione Emilia Romagna**  
 Direzione Generale Ambiente e Difesa del Suolo e della Costa  
 Servizio Tecnico Bacino Po di Volano

**Andrea Peretti**  
 Responsabile del Servizio

REGIONE EMILIA-ROMAGNA: GIUNTA

PG.2009.0292858  
 del 23/12/2009

Gambale Immobiliare S.r.l.  
 Corso Italia 514  
 44043 Mirabello FE



**ALLEGATI:**

**OGGETTO:** Richiesta di parere preventivo di massima per l'urbanizzazione del lotto in Comune di Ferrara, loc. Cocomaro di Cona, fg. 234 part. 1 e 5

Con riferimento alla richiesta di codesta società, registrata al n. prot. 230501 del 15/10/2009, si esprime quanto segue:

- o questo Servizio ha già espresso precedenti pareri riferiti all'oggetto: il primo con nota n. 163 del 15/01/2004 su richiesta del progettista arch. Roberto Aste nella quale si esprimeva perplessità sulla previsione di edificazione in aree golenali, dato che le stesse sono deputate per definizione a zona di espansione del corso d'acqua in piena;
- o il successivo parere n. 54549 del 30/06/2005, richiesto dal Comune di Ferrara con nota n. 21466/05, dove si ribadisce il concetto sopraesposto, ai sensi delle seguenti norme: R.D. 523/1904, D.P.R. 616/1977, L. 37/1994, D. Lgs. 152/1999, L.R. 7/2004 e s.m.i. e dove si elencano le prescrizioni ed oneri a cui attenersi, che si riassumono di seguito:
  1. dovrà essere lasciata una fascia di rispetto di almeno m 10,00 (dieci metri) dall'unghia arginale (via Comacchio) e m 10,00 (dieci metri) dal ciglio di sponda del corso d'acqua (Po di Volano-risvolta di Cona); nessuna particella demaniale, comunque denominata, potrà essere ricompresa nel perimetro del Piano Particolareggiato;
  2. le fasce di rispetto potranno essere pavimentate, esclusivamente con pavimentazioni drenanti;

44121 Ferrara Viale Cavour 77 - tel. 0532 218811 - fax 0532 210127  
 e-mail: [stbovfe@regione.emilia-romagna.it](mailto:stbovfe@regione.emilia-romagna.it)  
 Cod.Fisc. 80062590379

a uso interno DP		ANNO	NUMERO	Classif.	INDICE	LIV.1	LIV.2	LIV.3	LIV.4	LIV.5	Fasc	ANNO	NUMERO	SUB
					1371	550	200	50	20			2009	623	

3. dovrà essere garantita l'*Invarianza Idraulica*: all'uopo dovrà essere presentata a questo Servizio una relazione Idraulica che lo attesti;
4. dovranno essere realizzate opere per garantire la sicurezza Idraulica (argini golenali), previa presentazione a questo Servizio degli elaborati progettuali;
5. gli interventi di salvaguardia spondale da frane ed erosioni, se necessari, saranno realizzati a spese e cure dei proprietari adiacenti alle zone interessate (artt. 58 e 95 del R.D. 523/1904), previa presentazione di un progetto di sistemazione da presentare a questo Servizio; l'intervento potrà avvenire sia che il privato chieda di ripristinare la sponda sia che lo scrivente Servizio imponga la sistemazione della sponda stessa;
6. nel caso sia necessario occupare aree del demanio Idrico, sia in forma provvisoria che permanente, ai sensi della L.R. 7/2004 e s.m.i., dovrà essere presentata richiesta di concessione, che sarà a titolo oneroso, sia che si tratti di aree sia che si tratti di scarichi di acque o attingimenti di risorse Idriche superficiali e/o sotterranee.

Il presente parere di massima potrà subire variazioni a seguito della presentazione del progetto esecutivo: In quella circostanza verrà rilasciato un parere definitivo che potrà avere ulteriori prescrizioni ed oneri.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
Ing. Andrea Perini





## PROVINCIA DI FERRARA

Settore Tecnico, Infrastrutture, Edilizia, Protezione Civile,  
Appalti e Gare, Patrimonio

Prot. 42761/12

Spett. Comune di Ferrara  
Settore Pianificazione Territoriale  
U.O. Piani Urbanistici Attuativi  
Piazza Municipale., 21  
44121 Ferrara (FE)

Oggetto: Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo ad area sita sulla via Comacchio in  
località Cocomaro di Cona, presentato dalla SOC. GAMBALE IMMOBILIARE S.r.l.  
Conferenza dei servizi Definitiva

In relazione al piano particolareggiato di cui trattasi, per il quale il giorno 28/5 si è svolta la  
conferenza dei servizi Definitiva, si esprime di seguito il parere in tema di viabilità.

Lo schema di innesto alla nuova rotatoria in costruzione, sull'incrocio tra la SP 1 Via  
Comacchio e la nuova strada di accesso al polo ospedaliero di Cona, appare rispondente a  
quanto accordato precedentemente per le vie brevi.

Pertanto, lo stesso, risulta soddisfare le esigenze della viabilità provinciale e si rimanda ogni  
ulteriore precisazione e richiesta, in sede di consegna degli elaborati di dettaglio esecutivi.

Per ogni chiarimento si prega di contattare il geom. Andrea Frabetti al tel. 0532/299443

Ferrara li 1/6/2012

Cordiali saluti

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Dott. Ing. Mauro Monti



C.so Isonzo, 26 - 44121 Ferrara - tel. 0532/299456 - fax 0532/299450 - e-mail [provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it](mailto:provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it)  
<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento  
e Il Suo Delta del Po



Ferrara  
terra e acqua

**Settore Affari Generali**

## **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

**Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 18/6/2013 n. GC-2013-342 – Prot. Generale n. PG-2013-50135 e avente oggetto APPROVAZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AD AREA SITA IN LOCALITÀ COCOMARO DI CONA FERRARA, VIA COMACCHIO, COMPRESO IN AREA CLASSIFICATA DAL PRG SOTTOZONA C8, PRESENTATA DAL SIG. STEFANO GAMBALE, LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOC. GAMBALE IMMOBILIARE SRL.**

**esecutivo il 18/06/2013**

**E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 19-GIU-13 al 03-LUG-13**

**Ferrara, 19/06/2013**

**L'addetto alla pubblicazione  
Catina Bosi**