



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



# ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 17.08.2017

**Deliberazione n. GC-2017-392**

Prot. Gen. n. PG-2017-97047

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2017-431

Sono intervenuti i Signori:

<b>Tiziano Tagliani</b>	<b>Sindaco</b>
<b>Massimo Maisto</b>	<b>Vice Sindaco</b>
<b>Merli Simone</b>	<b>Assessore</b>
<b>Roberta Fusari</b>	<b>Assessore</b>
<b>Serra Roberto</b>	<b>Assessore</b>
<b>Vaccari Luca</b>	<b>Assessore</b>
<b>Aldo Modonesi</b>	<b>Assessore</b>
<b>Corazzari Cristina</b>	<b>Assessore</b>

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

<b>Ferri Caterina</b>	<b>Assessore</b>
<b>Chiara Sapigni</b>	<b>Assessore</b>

**Assiste il Vice Segretario Vicario Dott. Moreno Tommasini**

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

## Oggetto

**APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO "NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN VIA VENEZIANI" IN LOCALITÀ MAZZUCCA A FERRARA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC 4 ANS 01 DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ PAROFIN SRL**

La presente deliberazione rimarrà in pubblicazione per 15 gg. consecutivi all'Albo Pretorio di questo Comune.  
Firme autografe sostituite da indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3, comma 2, Dlgs n. 9/1993

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO "NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN VIA VENEZIANI" IN LOCALITÀ MAZZUCCA A FERRARA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC 4 ANS-01 DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ PAROFIN SRL

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che in data 08/07/2013, è stato sottoscritto, tra il sig. Gian Paolo Musiani, in qualità di legale rappresentante della Soc. Parofin S.r.l. e il Comune un Accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i ai fini dell'inserimento degli immobili di proprietà della stessa, siti in località Ferrara via Veneziani nel I° POC, allora in corso di formazione;

che in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera C.C. PG. 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il I° POC, comprensivo del comparto attuativo "4ANS-01 – nuovo insediamento residenziale in via Veneziani" costituito dai suddetti immobili;

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

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

che in data 26 marzo 2014 tra il Comune di Ferrara e la Soc. Parofin S.r.l è stato stipulato l'accordo art. 11 L. 241/90 relativo al comparto "nuovo insediamento residenziale in via Veneziani" in sostituzione dell'accordo preliminare ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e smi;

che in data 07/04/2014 con delibera del C.C. PG. 20451/14 è stato approvato il Piano Operativo Comunale, nonché l'elaborato 4 - schede di comparto, comprensivo della scheda "4ANS-01 – nuovo insediamento residenziale in via Veneziani";

che la scheda di comparto 4ANS-01 prevede la realizzazione di nuovo insediamento residenziale in via Veneziani, in adiacenza ad una recente urbanizzazione di proprietà della stessa Soc. Parofin S.r.l., in parte ancora da realizzare, in attuazione alle Convenzioni sottoscritte in data 16/05/2012 e 20/03/2013 registrate e trascritte ai sensi di legge (rispettivamente con atto Notaio Alberto Magnani del 16/05/2012 repertorio N. 43990 – Raccolta n. 25145 e con atto Notaio Andrea Zecchi in data 20/03/2013 repertorio N. 24997 – Raccolta n. 12368 );

che l'art. 2 dell'Accordo art. 11 L 241/90 prevede tra gli impegni del Soggetto Attuatore, oltre alla presentazione del PUA di cui trattasi, la cessione gratuita al Comune di Ferrara, entro mesi trenta dall'avvenuta approvazione del POC, e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA:

- dell'area relativa all'esistente isola ecologica di via Ferraresi di 8.710 mq.;
- delle aree da destinare allo svincolo fra le vie Ferraresi e Beethoven di 6.620 mq.;
- delle aree da destinare a verde pubblico di mitigazione e compensazione ambientale di 7.413 mq.;

e precisamente le aree individuate catastalmente al foglio 159 mapp. 191- 192 – 303 – 306 e 281 parte, per un totale di superficie di 22.743 mq.;

che in merito alla cessione delle aree da destinare a verde pubblico di mitigazione e compensazione ambientale, individuate catastalmente al foglio 159 mappale 281 parte di sup. 7.413 mq., il suddetto art. 2 riporta inoltre che "(...) con la suddetta cessione restano intercluse le aree che restano di proprietà del soggetto attuatore a nord del canale Mambro," (...) "l'accesso alle medesime avverrà da via Carlo Porta, tramite la strada di accesso al campo sportivo comunale e passaggio sotto il viadotto di via Ferraresi; nell'atto di cessione delle aree al Comune verranno pertanto costituite le necessarie servitù di passaggio";

che la fideiussione, a favore del Comune di Ferrara, per la somma di 421.094,40 €, a copertura del costo complessivo per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale, come previsto nella scheda di POC n. 4 ANS01 ai sensi dell'art. 5 dell'accordo art.11, non è stata versata in quanto tali opere erano già state realizzate dal soggetto attuatore prima della presentazione del PUA;

che in data 07/10/2015 è stata presentata dalla sig.ra Caterina Zanella in qualità di legale rappresentante della Soc. Parofin S.r.l., con sede legale a Milano via Mascagni n.1, P. IVA 04165480379, istanza PG. 101711/15 PR. 2829/15 del 07/10/2015 per l'approvazione del PUA di iniziativa privata a Ferrara via Veneziani, in attuazione alla scheda POC "4ANS-01 – nuovo insediamento residenziale in via Veneziani";

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

- Sistemi

Per il Sub comparto1 e stralci 2-3-4-5: [Sistema insediativo dell'abitare art. 12 subsistema insediamenti contemporanei art. 12.2](#)

Per lo stralcio 6: [Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 subsistema mitigazione e compensazione ambientale art. 10.5](#)

- Ambiti

Per il Sub comparto1 e stralci 2-3-4-5-6: 4ANS - ambito per nuovi insediamenti residenziali della Struttura Insediativa di via Bologna

- Trasformazioni

Per il Sub comparto1 e stralci 2-3-4-5: [PSC-Nuovi tessuti residenziali - PSC-Assi urbani](#)

Per lo stralcio 6: [Forestazione-compensazione](#)

- Vincoli Idraulici

Per il Sub comparto1 e stralci 2-3-4-5: [Fascia rispetto emittenza televisiva - Cono volo aeroporto](#)

Per lo stralcio 6: [Fasce di rispetto ferrovie](#)

- Classi dei suoli

Per il Sub comparto1 e stralci 2-3-4-5: Diritti perequativi - [3.A Centro urbano mq/ha 1250 Classe 3.A Aree ex standard - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi](#)

Per lo stralcio 6: Diritti perequativi - [2.A Centro urbano mq/ha 1300 - Classe 2.A Aree ex edificabili - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi;](#)

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

- Destinazione d'uso:

Per il Sub comparto1 e stralci 2-3-4-5-6: Aree soggette a POC

- Classificazione acustica:

Per il Sub comparto1 e stralci 2-3-4-5-6: Stato di progetto Classe 4

che in data 29/10/2015 la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio esaminati gli elaborati del PUA esprimeva parere contrario con la seguente motivazione:

*“Assunta la rigidità dell’assetto geometrico derivante dalla scheda di POC, si ritiene che la soluzione progettuale proponga un impianto non permeabile al comparto. In particolare il sistema topografico a verde, il perimetro porticato che cinge l’abitato e il sistema degli accessi carrabili non perseguono l’integrazione dichiarata nella relazione di progetto, ma al contrario creano una netta cesura con l’area verde a Ovest e con l’area commerciale. La soluzione proposta determina un insieme di percorsi ciclo-pedonali non agevolmente connessi alla rete esistente e impedisce di fatto la realizzazione di un organico e importante parco pubblico quale tessuto connettivo tra le parti.”*

che in data 30/10/2015, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Preliminare dove preso atto del parere della CQAP e valutato nel merito il PUA ed il relativo progetto preliminare delle dotazioni territoriali per la sua attuazione, è stata comunicata alla proprietà, con PEC rif. PG.115403 del 06/11/2015, l’interruzione del procedimento concedendo 30 gg. dal ricevimento della stessa per modificare/integrare il progetto come richiesto;

che in data 21/03/2016, a seguito di proroghe su istanza di parte, la proprietà ha consegnato gli elaborati richiesti nella PEC rif. PG.115403 del 06/11/2015. A seguito di una prima istruttoria sugli stessi, è stata comunicata verbalmente ai progettisti, la necessità di alcuni chiarimenti in merito alle NTA del PUA, alla disposizione planimetrica del sub-comparto 6 ed alla quantificazione delle aree da cedere secondo quanto definito nel relativo accordo POC; che la richiesta sui chiarimenti di cui sopra è stata poi comunicata alla proprietà e ai progettisti anche tramite e-mail in data 13/04/2016;

che, pur nelle more dei chiarimenti richiesti, in data 08/04/2016 inviata a mezzo PEC rif. PG.39954 del 08/04/2016 è stata indetta la Conferenza di Servizi Definitiva per il giorno 11/05/2016;

che con nota e-mail del 19/04/2016 la proprietà dava parziale risposta ai suddetti chiarimenti precisando la quantificazione delle aree da cedere secondo quanto definito nell’accordo POC;

che in data 29/04/2016, presso l’UO PUA, si è tenuto un incontro con i tecnici della proprietà nel quale sono state ribadite e meglio chiarite le problematiche già anticipate in data 21/03/2016, oltre che definire puntualmente tutte le modifiche necessarie da apportare agli elaborati da sottoporre alla conferenza dei servizi, richiesta poi formalizzata in data 04/05/2016, con nota PG/2016/51021;

che in data 05/05/2016 è stata sottoposta alla CQAP la nuova soluzione progettuale, presentata in data 21/03/2016, che si esprimeva con parere *“Favorevole con condizioni – Dovranno essere rispettate le prescrizioni poste dagli uffici competenti, inoltre, nell’ottica di potenziamento del valore ambientale - paesaggistico del complesso espresso dal progetto, si rafforzino le relazioni tra i cunei pubblici tra gli edifici e gli spazi di margine Est e Ovest provando quindi ad individuare traiettorie di connessione tra le varie aree. Alla luce di queste considerazioni si invita a riconsiderare la direzione dei percorsi di accesso agli edifici, portandoli ad un ruolo più consono all’aspetto di percorso nel parco”*;

che in data 11/05/2016, a seguito delle integrazioni del 09/05/2016 di cui alla nota del 04/05/2016 PG/2016/51021, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva del PUA in oggetto dove non è stato possibile chiuderne i lavori in quanto la nuova soluzione progettuale proposta necessitava di integrazioni e modifiche; i lavori della stessa venivano sospesi in attesa della consegna dei nuovi elaborati;

che in data 20/05/2016, la RER - P.O. Protezione Civile Sicurezza del Territoriale e Attività Estrattive, in merito al rilascio del parere preventivo di cui all’art. 5 L.R.19/08 e valutazione del rischio sismico, ha comunicato all’U.O. PUA che le relazioni geologiche, presenti all’interno dei piani urbanistici attuativi (PUA) in itinere, dovevano essere aggiornate in conformità a quanto previsto dalla Delibera N. 2193 della Giunta Regionale del 21/12/2015 ai sensi del punto 5

dell'allegato A: "recepimento degli studi di micro zonizzazione sismica negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica";

che in data 13/06/2016 è stata formalizzata la sospensione del procedimento con nota PG/2016/66768, integrata con successiva e-mail del 15/06/2016 con la quale si comunicava la sopracitata richiesta in merito all'aggiornamento della Relazione Geologica;

che in data 28/07/2016 la Soc. Parofin Srl. ha integrato tutti gli elaborati sulla base della nota del 13/06/2016 di cui al PG/2016/66768, chiedendo inoltre di poter inserire in normativa la possibilità, qualora fosse già stata realizzata la strada pubblica tra il comparto di cui trattasi e la via Beethoven, di una diversa modalità di attuazione del PUA iniziando dal lato nord e pertanto utilizzando il *nuovo* collegamento con la via Beethoven piuttosto che dalla via Veneziani; tale proposta è rappresentata nell'elaborato *"6 bis modalità di attuazione degli stralci funzionali 2-3-4-5 e del sub comparto1 subordinata all'avvenuta realizzazione della strada pubblica di collegamento alla via Beethoven esterna al comparto"*;

che il presente PUA, nel rispetto della scheda POC "4ANS-01 – nuovo insediamento residenziale in via Veneziani", prevede la realizzazione di un insediamento residenziale in adiacenza ad altra urbanizzazione, prevalentemente a destinazione commerciale, in parte già realizzata ed in parte in fase di attuazione da parte della stessa Società Parofin S.r.l. mentre confina a est con le aree sportive comunali di via Beethoven e a sud con l'area artigianale di via Veneziani. Oltre all'intervento residenziale il PUA prevede un'area attrezzata con distributore di carburanti e servizi annessi (autolavaggio bar/fastfood) in adiacenza alla via Ferraresi ed individua le aree oggetto di cessione gratuita al Comune di complessivi 22.743 mq. previste all'art. 2 punto 3 B) del suddetto Accordo POC (meglio individuate nella tav. 07 "Planimetria con indicazione delle aree da cedere");

che la sottoscrizione della convenzione del PUA di cui trattasi sarà subordinata all'avvenuta cessione gratuita di dette aree come sotto riportato:

- aree da destinare a verde pubblico di mitigazione e compensazione ambientale in via Ferraresi, individuata catastalmente al foglio 159 mappale 281 parte di sup. 7413 mq. come da accordo POC;
- aree relative all'esistente isola ecologica di via Ferraresi individuate catastalmente al foglio 159 mappali 191 e 193 di superficie di mq. 8710;
- aree relative allo svincolo viario di via Ferraresi e via Beethoven individuate catastalmente al foglio 159 mappali 303 – 306 di superficie di mq. 6620.

che dette cessioni gratuite saranno disciplinate con apposito e separato atto ai sensi all'art. 2 punto 3 B) dell'Accordo POC sottoscritto in data 26/03/2014;

che il PUA, la cui attuazione è prevista per stralci funzionali, ha una ST di mq 73.297, una SF di mq 28.437, di cui mq 16.478 di pertinenza dell'ex distributore carburanti; complessivamente verranno cedute gratuitamente aree per 44.860 mq. comprese quelle inerenti i 22.743 mq. di cui sopra che dovranno essere cedute prima della sottoscrizione della convenzione attuativa del presente PUA; la quota residua, di 22.117 mq., inerente le dotazioni territoriali è stata ripartita per stralci funzionali (meglio individuati nella tav. 07 "Planimetria con indicazione delle aree da cedere") e verrà ceduta gradualmente in relazione ai singoli stralci.

Gli stralci funzionali individuati sono 6: 5 inerenti l'area destinata all'uso residenziale con una SU di mq 7.750, ed uno, con una SU di mq 500, da destinarsi ad area per distributore carburanti.

Negli stralci residenziali sono previsti parcheggi pubblici per un totale di mq 3.906, verde pubblico e percorsi ciclo-pedonali per un totale mq 13.967; nello stralcio adiacente la via Ferraresi (identificato con il n. 6) sono invece localizzati un parcheggio pubblico di mq 190, verde pubblico di mq 600 e viabilità pubblica di mq 1.339.

L'accessibilità carrabile al comparto residenziale è prevista da sud attraverso la pubblica via Veneziani, oltre alla realizzazione di un nuovo tratto stradale è prevista anche la modifica dell'attuale intersezione tra la via Respighi e la stessa via Veneziani oggi a fondo chiuso; ad avvenuta realizzazione, sul lato nord, delle infrastrutture, esterne al comparto, di cui al IV° e II° stralcio funzionale della limitrofa urbanizzazione di proprietà della stessa Società Parofin Srl di cui alle convenzioni sottoscritte in data 16/05/2012 e 20/03/2013, l'accesso potrà avvenire anche dalla via Beethoven, in questa fattispecie si potrà procedere con la proposta alternativa di attuazione del PUA con le modalità di cui alla tav. 06 bis.;

che lo strumento urbanistico, corredato di tutti i relativi elaborati tecnici, urbanistici, è stato depositato in libera visione al pubblico presso il Servizio Pianificazione e Progettazione, U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione per 60 giorni consecutivi a partire dal 16/08/2016;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 16/08/2016 al 14/10/2016;

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

che contemporaneamente al deposito, con nota del 11/08/2016 PG. 92814 del 17/08/2016 è stata inviata alla Provincia di Ferrara Settore Pianificazione Territoriale – P.O. Urbanistica e alla Regione Emilia-Romagna Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano P.O. Protezione Civile, rispettivamente la copia della documentazione della variante in oggetto per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 35 comma 4, della L.R. 20/2000 e per il rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R. 19/08;

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

che in data 09/09/2016, a seguito delle integrazioni del 28/07/2016, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva del PUA i cui lavori si sono chiusi con determinazione favorevole e si sono acquisiti i seguenti pareri:

ARPAE parere di congruità ambientale PGFE9632/2016 del 09/09/2016 acquisito al PG/2016/0101472 del 13/09/2016 e allegato parere sul clima acustico (rif. 30/08/2016);

AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 0054089 del 07/09/2016;

Servizio Ambiente favorevole del 07/09/2016 NP. 3057/16;

Servizio Ufficio di Piano parere del 09/09/2016;

Servizio Mobilità parere favorevole nota del 06/09/2016 NP.3065/16;

Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con indicazioni nota del 01/09/2016 NP.2962/16;

Servizio Infrastrutture parere favorevole del 09/05/2016 NP. 1712/16;

Ufficio Verde parere favorevole del 18/08/2016 NP.2903/16;

U.O. Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole nota del 10/08/2016 NP.2885/16 del 17/08/2016 e nota del 14/04/2016 PG 44496 del 18/04/2016;

Hera con parere favorevole condizionato Prot. 99551 del 07/09/2016 acquisito al PG/2016/99908 del 8/09/2016 e successivo prot. 12911-3501 del 02/02/2017 acquisito al PG/2017/15468 del 07/02/2017;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere prot. n. 13406 del 09/09/2016 e successivo prot. 1615 del 31/01/2017 acquisito al PG/2017/13056 del 01/02/2017;

Ufficio Benessere Ambientale nota del 09/09/2016;

Enel parere favorevole prot. Enel-DIS-06/09/2016-0554882 acquisito al PG.98754 del 06/09/2016;

Verbale conferenza definitiva del 09/09/2016;

che, nella stessa conferenza, è emersa la necessità di adeguare gli elaborati al parere del Consorzio di Bonifica oltre che di verificare la reale fattibilità della proposta di attuazione alternativa di cui all'elaborato "6bis" (funzionalità delle reti tecnologiche quali gas acqua fognature e piazzole RSU di competenza di HERA) precisando che detti nuovi elaborati sarebbero stati oggetto di verifica definitiva da parte degli Enti interessati;

che nella medesima seduta è stata inoltre consegnata da parte di ARPAE la comunicazione, acquisita al PG/2016/99293 del 07/09/2016, di attivazione della procedura di bonifica dei Siti Contaminati ai sensi del DM 31/2015 e della parte IV titolo V, inerente l'area dell'ex distributore di via Ferraresi, identificata al foglio 159 mappale 141;

che ARPAE nell'ambito del proprio parere di congruità ambientale e clima acustico, espresso con nota del 09/09/2016 PGFE9632/2016 ha richiesto che i progetti delle opere relative allo Stralcio 6, dovranno essere conformi alle eventuali prescrizioni poste dalla procedura di bonifica attivata ai sensi del DM 31/2015 e della parte quarta Titolo V del D.Lgs. 152/2006. Che vada mantenuta, nel progetto definitivo, l'area tampone (verde) tra gli edifici previsti nel PUA in oggetto e l'area produttiva contermina posta ad est sud-est. e venga predisposta, a corredo della successiva fase attuativa, Valutazione Previsionale di Clima Acustico volta al rispetto dei valori di qualità (DPCM del 14/11/1997 Tabella D) e contenente i sistemi di insonorizzazione e/o contenimento acustico, di fatto adottati; dovrà essere inoltre presente informativa e/o schede tecniche dei materiali in uso per la mitigazione acustica;

che, a seguito della chiusura con determinazione favorevole della Conferenza dei Servizi Definitiva, in merito alla proposta di cui al suddetto elaborato 6bis, sono state effettuate verifiche anche alle opere, già terminate e collaudate, di cui al PdC II° stralcio funzionale (rilasciato alla PG 23747/13 rilasciato il 13/08/2014 e in attuazione del PPiP convenzionato 16/05/2012 – atto notaio Magnani rep. 43990/25145 e atto notaio Andrea Zecchi del 20/03/2013 rep. 24997/12368) in quanto la rete del gas ivi prevista, risulta necessaria e propedeutica all'attuazione del PUA partendo dalla via Beethoven piuttosto che dalla via Ferraresi. Da detta verifica è emerso, come riportato nel certificato di collaudo del 05/11/2015 PG 115576 del 09/11/2016, che *"la rete del gas di allaccio a Decathlon non viene realizzata in quanto Decathlon non usa il gas"*. In data 29/11/2016 l'UO PUA con nota PEC PG 136377 richiama la stessa Soc. Parofin Srl. al rispetto degli obblighi convenzionali, di cui alle suddette convenzioni, in particolare per quanto riguarda la rete del gas non realizzato per decisione unilaterale della proprietà. Si comunicava inoltre che, permanendo l'interesse pubblico dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione delle opere poste a carico della Soc. Parofin Srl con il PPiP convenzionato, le stesse dovevano essere obbligatoriamente realizzate nell'ambito delle opere del limitrofo IV° stralcio funzionale. Con la stessa nota si dava inoltre atto che detto obbligo sarebbe stato disciplinato con la convenzione attuativa del presente PUA in considerazione del fatto che le aree su cui insistono tali opere sono in capo alla stessa Soc. Parofin Srl., ribadendo che non sarebbe stata possibile l'attuazione del PUA a stralci partendo dalla via Beethoven piuttosto che dalla via Ferraresi in assenza della suddetta infrastruttura;

che in data 11/10/2016 è stata consegnata la documentazione richiesta in merito alla funzionalità degli stralci attuativi di cui all'elaborato 6bis, che risultava ancora carente e pertanto con nota PEC rif. PG/2016/0127854 del 10/11/2016 è stata comunicata la sospensione del procedimento;

che in data 21/11/2016 è stata consegnata dalla Soc. Parofin Srl. la documentazione richiesta con nota PEC del 10/11/2016, PG/2016/127854 e in data 22/11/2016, l'U.O PUA, trasmetteva ad Hera e al Consorzio di Bonifica il relativo CD datato 21/11/2016;

che in data 05/12/2016 prot. n. 18424, acquisita al PG/2016/138998, il Consorzio ribadiva alla Soc. Parofin Srl. e per conoscenza all'U.O PUA, quanto già richiesto in sede di conferenza definitiva del 09/09/2016 poiché gli elaborati non recepissero appieno le prescrizioni dell'Ente;

che, dopo la consegna del 20/12/2016 da parte della società, il Consorzio di Bonifica ed HERA in data 31/01/2017 (prot. 1615, acquisito al PG/2017/13056 del 01/02/2017) ed in data 02/02/2017 ( prot. 12911, acquisito al PG/2017/15468 del 07/02/2017) si sono rispettivamente espressi favorevolmente sulle modifiche apportate agli elaborati, fermo il progetto urbanistico nel suo complesso;

che in data 08/03/2017 tramite e-mail, è stato comunicato a tutti i partecipanti della Conferenza dei Servizi del 09/09/2016 che gli elaborati del PUA erano stati integrati/corretti come richiesto nella stessa conferenza dando inoltre atto che Hera e Consorzio di Bonifica si erano espressi favorevolmente in merito alla soluzione alternativa individuata nell'elaborato 6bis;

che la Provincia di Ferrara con atto del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Lavori Pubblici Pianificazione territoriale e Mobilità, n. 2648 del 13/10/2016 assunto al PG. 118351/16 del 19/10/2016, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi ss.mm.ii, ha determinato di non formulare osservazioni sugli aspetti strettamente urbanistici. Precisando che *"(...) non si ravvisano altresì elementi di incompatibilità alla variante al medesimo piano, adottata con delibera di CP. N. 32 del 29/05/2014 e in regime di salvaguardia"; (...)* *" Resta inteso che il Comune, nell'ambito delle proprie competenze, dovrà garantire che:*

- *sia rispettato quanto disposto dalle diverse autorità competenti al rilascio di pareri, nulla osta, autorizzazioni comunque denominate, con particolare riguardo alle condizioni, prescrizioni e raccomandazioni impartite dalle Autorità competenti in materia ambientale;*
- *siano rispettate le condizioni di cui alla proposta di parere in materia di rischio sismico, reso ai fini di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 della Regione Emilia Romagna – Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Servizio Area Reno e Po di Volano, prot. prov.le n. 38793 del 27/09/2016 cui si rimanda integralmente".*

che la Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, nota prot. prov.le n. 38793 del 27/09/2016 (allegato B) ha formulato, nell'ambito dell'emanazione del suddetto atto dirigenziale, la proposta di parere positivo rammentando che *"(...) in fase di progettazione esecutiva dell'intervento, vengano eseguite indagini in corrispondenza di tutte le strutture in progetto al fine di effettuare valutazioni geologico-geotecniche sismiche specifiche in considerazione anche delle scadenti caratteristiche geomeccaniche rilevate oltre che dall'elevato potenziale di liquefazione, anche alla luce dell'entità e della tipologia edilizia in progetto";*

Considerato:

che relativamente alle osservazioni formulate dalla Provincia di Ferrara con Determinazione del Dirigente, Responsabile della struttura denominata Settore Lavori Pubblici Pianificazione territoriale e Mobilità, n. 2648 del 13/10/2016 assunto al PG 118351/16 del 19/10/2016, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e ss.mm.ii, si ritiene di controdedurre accogliendo le indicazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate, relative alle successive fasi attuative;

che relativamente al parere espresso dalla Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, con nota prot. prov.le n. 38793 del 27/09/2016 (allegato B) del suddetto atto si ritiene di controdedurre accogliendo le raccomandazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che relativamente al parere espresso da ARPAE PGFE9632/2016 del 09/09/2016, 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 lottizzatore;

che lo schema di convenzione all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 14/03/2017 tramite posta elettronica alla proprietà ai fine della condivisione dei suoi contenuti;

che in data 28/03/2017 il legale rappresentante della Soc. Parofin S.r.l., tramite e-mail, comunicava che *“per motivi indipendenti dalla nostra volontà, le verifiche alla bozza di convenzione inizieranno i prossimi giorni. Non appena pronti sarà nostra cura contattarvi”*;

che in data 18/04/2017 il legale rappresentante della Soc. Parofin S.r.l. inviava la bozza di convenzione con alcune annotazioni chiedendo al contempo la possibilità di compensare gli oneri di Urbanizzazione Secondaria con la cessione di un'area verde di equivalente valore individuata in parte del mappale 2300 nel foglio 193 Catasto di Ferrara ubicata in via del Campo;

che la Giunta Comunale con proprio *indirizzo* del 16/05/2017 ha ritenuto non ammissibile la richiesta della Soc. Parofin srl proponendo al contempo la possibilità, in linea con precedenti decisioni, di concedere la rateizzazione dell'acconto degli oneri di U2 pari a 133.575,78 € in tre rate semestrali, previa presentazione di apposita fideiussione per la quota che verrà versata a seguito della firma della convenzione;

che in data 30/05/2017 PG/2017 si è comunicato alla proprietà la decisione della Giunta, Comunale invitandola a presentare formale istanza, entro 10 gg dal ricevimento della stessa nota, per avvalersi di quanto disposto con l'*indirizzo* sopradetto;

che la Soc. Parofin srl in data 03/07/2017 inviava nota, acquisita al protocollo generale con il nr. PG/2017/77607, richiedendo la rateizzazione;

che il nuovo schema di convenzione all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 24/07/2017 tramite posta elettronica alla proprietà ai fine della condivisione dei suoi contenuti; il relativo assenso definitivo della proprietà è pervenuto tramite e-mail in data 27/07/2017;

che, il progetto preliminare di tutte le dotazioni territoriali necessarie per la sua attuazione, istruito unitamente al presente PUA verrà approvato in linea tecnica dal responsabile del procedimento entro 15 gg dall'approvazione del medesimo;

che, ai fini dell'attuazione del PUA in questione, i soggetti attuatori dovranno presentare il progetto esecutivo delle dotazioni territoriali 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 necessita ora procedere all' approvazione del PUA di che trattasi, ai sensi dell'art.35 della LR 20/2000 e smi, unitamente allo schema di convenzione da stipularsi con la proprietà, disciplinante la realizzazione delle dotazioni territoriali e la loro cessione all'Amministrazione Comunale;

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

#### **VISTI:**

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

- la L.R. 12 del 23/06/2017;
- il RUE vigente;

**VISTI** gli atti;

**VISTI**: il verbale della conferenza definitiva del 09/09/2016 e i pareri degli Enti, Aziende e Servizi competenti allegati al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

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

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

### **DELIBERA**

di recepire le osservazioni formulate dalla Provincia di Ferrara con atto del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Lavori Pubblici Pianificazione territoriale e Mobilità, n. 2648 del 13/10/2016 assunto al PG. 118351/16 del 19/10/2016, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi ss.mm.ii, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di recepire le prescrizioni contenute nel parere della Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, con nota prot. prov.le n. 38793 del 27/09/2016 (allegato B) del suddetto atto) come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di recepire le prescrizioni espresse da ARPAE nell'ambito del proprio parere di congruità ambientale espresse con nota PGFE9632/2016 del 09/09/2016, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

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

Elaborati grafici

**01** Strumenti urbanistici – stralci (datata 07/10/2015)

**02a** Documentazione Catastale (datata 28/07/2016)

**02b** Visure Catastali (datata 07/10/2015)

**3a** Rilievo planialtimetrico (stralcio 1) - Area del comparto in attuazione (datata 21/03/2016)

**3b** Rilievo planialtimetrico (stralcio 2) - Area del comparto in attuazione profili altimetrici (datata 21/03/2016)

**3c** Profili altimetrici (11/10/2016)

**4** Documentazione fotografica (datata 07/10/2015)

**05** Schema planivolumetrico (11/10/2016)

**06** Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi (datata 21/11/2016)

**6bis** Modalità di attuazione degli stralci funzionali 2, 3, 4, 5 e del sub-comparto 1 subordinata alla avvenuta realizzazione della strada pubblica di collegamento alla via Beethoven esterna al comparto (datata 08/03/2017)

**07** Planimetria con indicazione delle aree da cedere (datata 08/03/2017)

**08** Schemi delle opere di urbanizz. Strade Parc.Verifiche ex L.13/1989-Stralcio1 (datata 20/12/2016)

**9a** Opere di urbanizzazione Fognature Bianche (datata 20/12/2016)

**9b** Opere di urbanizzazione Laminazione (datata 28/07/2016)

**10** Opere di urbanizzazione Fognature Nere (datata 20/12/2016)

**11** Opere di urbanizzazione Rete elettrica Illuminazione pubblica (datata 20/12/2016)

**12a** Opere di urbanizzazione Rete acqua (datata 20/12/2016)

**12b** Opere di urbanizzazione Rete gas (datata 20/12/2016)

**13** Opere di urbanizzazione Reti elettrica e telefonia (datata 20/12/2016)

- 14** Schemi delle opere di urbanizzazione Verde pubblico (datata 20/12/2016)
- 16** Rendering e fotosimulazioni (datata 21/03/2016)
- 17** Profili e sezioni (datata 20/12/2016)
- 18** Planimetria con individuazione delle piste ciclabili in corso di realizzazione (11/10/2016)
- 19** Elaborato comparativo delle reti esistenti e di progetto (11/10/2016)
- 20** Opere di urbanizzazione Sistemazione dei fossi (11/10/2016)
- 21** Opere di urbanizzazione Sezioni Stradali (28/07/2016)
- 22** Individuazione dei recapiti e delle adduzioni delle reti - Stralcio 6 (28/07/2016)
- R-ILL** Relazione illustrativa (datata 21/11/2016)
- NTA** Norme tecniche di attuazione (datata 21/11/2016)
- R.OO.UU.** Relazione sulle opere di urbanizzazione (datata 28/07/2016)
- IDR** Relazione idraulica e vasca di laminazione (datata 28/07/2016)
- RG** Indagini geologiche e geotecniche (datata 28/07/2016)
- DOIMA** Relazione sul clima acustico (datata 28/07/2016)

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

#### ARTICOLO 1 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare il PUA di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC "4ANS-01 – Ferrara Via Veneziani, via Ferraresi (di seguito il "PUA") al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione prevalentemente residenziale e in parte di riqualificazione e ampliamento dell'ex distributore di carburanti di via Ferraresi, sulle aree di terreno, della superficie catastale totale di mq .....contraddistinte al N.C.E.U del Comune di Ferrara rispettivamente al foglio 159 mappali 195 – 304/parte – 532 – 141 e al foglio 191 mappali 52/ parte – 54/parte – 55 -1033/parte site in via Veneziani e via Ferraresi di proprietà della Soc. Parofin srl confinante:

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

oltre che modificare l'innesto viario della pubblica Via Veneziani, oggi a fondo chiuso, e della pubblica via Tassoni, al fine di raccordare in sicurezza il nuovo comparto con gli esistenti collegamenti carrabili e pedonali.

La Società Parofin S.r.l. con atto notaio ..... in data .....ha ceduto gratuitamente al Comune di Ferrara, le aree di cui all'accordo POC (sottoscritto in data 26 marzo 2014) individuate catastalmente al foglio 159 mappale .... (ex 281/parte), 191, 193, 303e 306 il tutto per un totale di superficie di mq. 22.743.

#### ARTICOLO 2 - PUA

Il PUA di iniziativa privata verrà realizzato sulla base, ed in piena ed esatta conformità, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Giunta Comunale P.G..... del..... allegati alla presente convenzione in sede di stipula perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

Elaborati grafici:

- 01** Strumenti urbanistici – stralci (datata 07/10/2015)
- 02a** Documentazione Catastale (datata 28/07/2016)
- 02b** Visure Catastali (datata 07/10/2015)
- 3a** Rilievo planialtimetrico (stralcio 1) - Area del comparto in attuazione (datata 21/03/2016)
- 3b** Rilievo planialtimetrico (stralcio 2) - Area del comparto in attuazione profili altimetrici (datata 21/03/2016)

- 3c** Profili altimetrici (11/10/2016)
- 4** Documentazione fotografica (datata 07/10/2015)
- 05** Schema planivolumetrico (11/10/2016)
- 06** Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi (datata 21/11/2016)
- 6bis** Modalità di attuazione degli stralci funzionali 2, 3, 4, 5 e del sub-comparto 1 subordinata alla avvenuta realizzazione della strada pubblica di collegamento alla via Beethoven esterna al comparto (datata 08/03/2017)
- 07** Planimetria con indicazione delle aree da cedere (datata 08/03/2017)
- 08** Schemi delle opere di urbanizz. Strade Parc.Verifiche ex L.13/1989-Stralcio1 (datata 20/12/2016)
- 9a** Opere di urbanizzazione Fognature Bianche (datata 20/12/2016)
- 9b** Opere di urbanizzazione Laminazione (datata 28/07/2016)
- 10** Opere di urbanizzazione Fognature Nere (datata 20/12/2016)
- 11** Opere di urbanizzazione Rete elettrica Illuminazione pubblica (datata 20/12/2016)
- 12a** Opere di urbanizzazione Rete acqua (datata 20/12/2016)
- 12b** Opere di urbanizzazione Rete gas (datata 20/12/2016)
- 13** Opere di urbanizzazione Reti elettrica e telefonia (datata 20/12/2016)
- 14** Schemi delle opere di urbanizzazione Verde pubblico (datata 20/12/2016)
- 16** Rendering e fotosimulazioni (datata 21/03/2016)
- 17** Profili e sezioni (datata 20/12/2016)
- 18** Planimetria con individuazione delle piste ciclabili in corso di realizzazione (11/10/2016)
- 19** Elaborato comparativo delle reti esistenti e di progetto (11/10/2016)
- 20** Opere di urbanizzazione Sistemazione dei fossi (11/10/2016)
- 21** Opere di urbanizzazione Sezioni Stradali (28/07/2016)
- 22** Individuazione dei recapiti e delle adduzioni delle reti - Stralcio 6 (28/07/2016)
- R-ILL** Relazione illustrativa (datata 21/11/2016)
- NTA** Norme tecniche di attuazione (datata 21/11/2016)
- R.OO.UU.** Relazione sulle opere di urbanizzazione (datata 28/07/2016)
- IDR** Relazione idraulica e vasca di laminazione (datata 28/07/2016)
- RG** Indagini geologiche e geotecniche (datata 28/07/2016)
- DOIMA** Relazione sul clima acustico (datata 28/07/2016)

### ARTICOLO 3 – DOTAZIONI TERRITORIALI

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le dotazioni territoriali del PUA, comprese le opere fuori comparto allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessarie per l'insediamento delle attività previste dal piano.

I progetti esecutivi delle suddette opere, dovranno essere predisposti in conformità alle norme del Nuovo Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n. 50/2016, agli elaborati del PUA di cui in premessa al progetto preliminare di tutte le dotazioni territoriali necessarie per la sua attuazione, istruito unitamente al PUA ed approvato in linea tecnica in data ..... e nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute nei pareri degli Enti, Aziende e Servizi allegati alla delibera di approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi, facendone parte integrante e sostanziale:

ARPAE parere di congruità ambientale PGFE9632/2016 del 09/09/2016 acquisito al PG/2016/0101472 del 13/09/2016 e allegato parere sul clima acustico (rif. 30/08/2016);

AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 0054089 del 07/09/2016;

Servizio Ambiente favorevole del 07/09/2016 NP. 3057/16;

Servizio Ufficio di Piano parere del 09/09/2016;

Servizio Mobilità parere favorevole nota del 06/09/2016 NP.3065/16;

Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole con indicazioni nota del 01/09/2016 NP.2962/16;

Servizio Infrastrutture parere favorevole del 09/05/2016 NP. 1712/16;

Ufficio Verde parere favorevole del 18/08/2016 NP.2903/16;

U.O. Sicurezza e Protezione Civile parere favorevole nota del 10/08/2016 NP.2885/16 del 17/08/2016 e nota del 14/04/2016 PG 44496 del 18/04/2016;

Hera con parere favorevole condizionato Prot. 99551 del 07/09/2016 acquisito al PG/2016/99908 del 8/09/2016 e successivo prot. 12911-3501 del 02/02/2017 acquisito al PG/2017/15468 del 07/02/2017;

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere prot. n. 13406 del 09/09/2016 e successivo prot. 1615 del 31/01/2017 acquisito al PG/2017/13056 del 01/02/2017;

Ufficio Benessere Ambientale nota del 09/09/2016;

Enel parere favorevole prot. Enel-DIS-06/09/2016-0554882 acquisito al PG.98754 del 06/09/2016;

Verbale conferenza definitiva del 09/09/2016;

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

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

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

Rispetto:

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

ed eventuali sopraggiunte disposizioni legislative.

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

Il soggetto attuatore ha facoltà di eseguire le opere inerenti alle dotazioni territoriali del PUA, comprese quelle fuori comparto, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del DPR n. 380/2001.

Qualora si abbia necessità di occupare o di utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, si potrà procedere alla presa in consegna anticipata ai sensi del Nuovo Codice dei Contratti e alle relative linee guide attuative ANAC.

Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire. Qualora le dotazioni territoriali comprese quelle fuori comparto non fossero completate entro i termini di validità del suddetto Permesso, le opere dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente al momento del collaudo. In tale sede gli Uffici richiederanno l'adeguamento delle opere alle eventuali norme sopravvenute nel frattempo.

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, si obbliga a concedere senza necessità di redigere ulteriori atti, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, alle lottizzazioni e/o interventi edilizi che andranno a realizzarsi nelle aree limitrofe e che ne dimostrino la necessità, l'accesso, l'allacciamento e l'eventuale adeguamento alle infrastrutture e alle reti di proprietà realizzate e/o in fase di realizzazione a cura e spese degli stessi, qualora abilitati dal Comune.

#### ARTICOLO 4 - CONTAMINAZIONE DEL SUOLO

Il soggetto attuatore con la sottoscrizione del presente atto, assume il ruolo di 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".

Dall'esame della relazione geologica – geotecnica non vengono riportati nella prova stratigrafica elementi diversi da quelli inerenti alla normale composizione geomorfologica del suolo; i terreni campionati con le caratteristiche più penalizzanti (A7-6) riguardano l'area destinata alla realizzazione della strada, progettata in corrispondenza del terreno agricolo più depresso e di un canale tombinato pertanto tale realizzazione dovrà essere preceduta da uno studio di maggior approfondimento sulle caratteristiche geotecniche dei terreni in funzione del tipo di strada da realizzarsi, del traffico atteso e dei materiali impiegati.

In fase di realizzazione delle opere previste nel piano si dovrà verificare l'esistenza di un'eventuale contaminazione secondo quanto previsto dalle norme della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.. soprattutto per quanto riguarda l'area dell'ex distributore di benzina, la cui pregressa attività rappresenta una potenziale fonte di inquinamento.

In data 07/09/2016 ARPAE SAC nota PG n. 9466/2016 ha attivato una procedura di bonifica ai sensi del DM 31/2015 e della Parte Quarta Titolo V del D.Lgs n. 152/2006 e smi relative al Foglio 159, mappale 141 che risultano essere ricompresi nell'area oggetto di intervento.

Pertanto gli interventi da realizzarsi su tale area dovranno rispettare le prescrizioni riportate nella conclusione del procedimento di bonifica in essere.

Per le restanti aree 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 PUA.

Qualora dovesse essere riscontrata, durante la fase di esecuzione delle opere previste, di potenziali fonti di contaminazione come definite sopra, dovrà essere informata l'autorità competente così come previsto dalle disposizioni del D. Lgs. n. 152/06, Parte IV, Titolo V con la relativa documentazione tecnica richiesta.

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

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

In tal caso, i soggetti attuatori, non appena rilevato il superamento o il pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), dovranno darne comunicazione secondo quanto previsto dagli artt. 242 e 245 del Decreto sopraccitato, assumendosi integralmente l'iniziativa degli interventi necessari.

Inoltre viste le caratteristiche dei terreni, attualmente destinati ad uso agricolo, argille con ritiro/rigonfiamento molto elevato, sarà opportuno prevedere in fase di accantieramento e di esercizio, condizioni che favoriscano il rapido smaltimento delle acque meteoriche limitando le infiltrazioni delle stesse, al fine di evitare innalzamenti della falda.

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

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

Il soggetto attuatore 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 del soggetto attuatore comporterà la risoluzione del presente atto fermo restando il permanere in capo agli stessi, degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

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

#### ARTICOLO 5 – DOTAZIONI TERRITORIALI – CESSIONE GRATUITA AREE

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate alle dotazioni territoriali così come le opere individuate nelle tavole di progetto (oltre alle opere fuori comparto da realizzarsi su area pubblica) di cui al precedente art. 2 e in particolare:

##### area insediamento residenziale

- viabilità pubblica, verde stradale	3.816 mq
- verde pubblico e percorsi	13.967 mq
- parcheggi pubblici, area rigiro parcheggio	2.205 mq

##### area distributore carburanti e relativi servizi

- viabilità pubblica	1.339 mq
- parcheggio pubblico	190 mq
- verde pubblico	600 mq

Il soggetto attuatore si obbliga inoltre per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad asservire all'uso pubblico gli attraversamenti pedonali come individuati nelle tavole di progetto di cui all'art.2 e in particolare:

##### area insediamento residenziale

- attraversamenti pedonali	168 mq
----------------------------	--------

Le aree oggetto di cessioni contemplate nel presente articolo, dovranno essere frazionate conformemente al relativo progetto inerente al permesso di costruire e cedute prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse con le modalità attuative di cui al successivo art. 7; pertanto non potrà essere presentata comunicazione d'inizio lavori in assenza di tale obbligazione. Nell'atto pubblico di cessione, anche per stralci funzionali, gli immobili dovranno essere individuati e descritti con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi; le aree dovranno essere libere da vincoli, ipoteche,

servitù, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli, affitti e contratti di qualsiasi natura, nonché da pesi ed oneri di qualsiasi tipo e natura, apparenti e non apparenti.

Con lo stesso atto di cessione gratuita le aree contemplate nel presente articolo, congiuntamente a quelle di proprietà pubblica interessate dalle opere fuori comparto di cui al precedente art. 1, saranno concesse in detenzione gratuita al soggetto attuatore per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere stesse a far data dall'inizio dei lavori di cui al relativo permesso di costruire, attribuendo al soggetto attuatore tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino al termine della stessa detenzione.

Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi.

Le parti convengono che la concessione in detenzione per le dotazioni territoriali inerenti l'insediamento residenziale di cui al presente articolo, ad esclusione degli attraversamenti pedonali, cesserà al momento della presa in carico delle dotazioni territoriali. Da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima, diversamente la manutenzione ordinaria, straordinaria e la gestione degli attraversamenti pedonali oggetto di solo asservimento all'uso pubblico resterà in capo al soggetto attuatore.

Le parti convengono inoltre che la concessione in detenzione per le dotazioni territoriali inerenti il distributore carburanti e relativi servizi di cui al presente articolo, cesserà al momento della sottoscrizione, da parte dell'avente titolo, della concessione in gestione gratuita delle stesse aree, a seguito del collaudo favorevole delle relative opere.

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

#### ARTICOLO 6 – DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA AI SENSI D.LGS. 159/2011

Il soggetto attuatore si obbliga, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad inserire nei contratti con le imprese esecutrici delle dotazioni territoriali una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori, per le opere, i servizi e le forniture. In presenza di documentazione interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subcontrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere, rescissione/recesso dal contratto).

#### ARTICOLO 7 - DOTAZIONI TERRITORIALI – ATTUAZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, comprese le opere fuori comparto secondo quanto graficizzato nella tavola 6 *Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi* e nella tavola 7 *Planimetria con indicazione delle aree da cedere* di seguito specificato nel seguente ordine:

- Stralcio funzionale sub-comparto1. Detto Permesso di Costruire comprenderà tutta la viabilità pubblica, comprese le opere fuori comparto, i parcheggi, una parte di viabilità ciclopedonale e le relative infrastrutture a rete.
- Stralcio funzionale denominato n. 2. Il relativo Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione nella misura del 70% delle dotazioni territoriali di cui allo stralcio funzionale denominato sub-comparto1;
- Stralcio funzionale denominato n. 3. Il relativo Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione nella misura del 70% delle opere di cui allo stralcio funzionale denominato n. 2 oltre che la realizzazione della viabilità privata di raccordo e di accesso alle autorimesse, sul perimetro dell'area oggetto d'intervento, di cui al relativo PdC per l'intervento edilizio con servitù per l'accesso degli stralci 4 e 5;
- Stralcio funzionale denominato n. 4. Il relativo Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione nella misura del 70% delle opere di cui allo stralcio funzionale

denominato n. 3 oltre che la realizzazione della viabilità privata di raccordo e di accesso alle autorimesse, sul perimetro dell'area oggetto d'intervento, di cui al relativo PdC per l'intervento edilizio con servitù per l'accesso del 5 stralcio;

- Stralcio funzionale denominato n. 5. Il relativo Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione nella misura del 70% delle opere di cui allo stralcio funzionale denominato n. 4 oltre che la realizzazione della viabilità privata di raccordo e di accesso alle autorimesse, sul perimetro dell'area oggetto d'intervento, di cui al relativo PdC per l'intervento edilizio;
- Stralcio funzionale denominato n. 6. Il relativo Permesso di Costruire, inerente l'area del distributore carburanti e relativi servizi, in quanto funzionalmente autonoma e non interferente con l'intervento residenziale, potrà essere rilasciato indipendentemente dagli altri PdC per le dotazioni territoriali.

Le parti convengono che l'attuazione del comparto residenziale potrà in alternativa, a quanto indicato nello schema sopra riportato, avvenire con le modalità di cui alla tav. 6bis solo qualora alla data di presentazione del primo PdC delle dotazioni territoriali siano state realizzate le opere di urbanizzazione del IV° stralcio funzionale - UMI 4, comprensive della rete del gas inerente al II° Stralcio Funzionale – UMI 1 (opera già prevista nel PdC PG 23747/13 rilasciato alla stessa Società Parofin Srl il 13/08/2014 e non realizzata per decisione unilaterale della proprietà), in attuazione del PPIP convenzionato 16/05/2012 – atto notaio Magnani rep. 43990/25145 e atto notaio Andrea Zecchi del 20/03/2013 rep. 24997/12368.

In questa fattispecie il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, comprese le opere fuori comparto secondo quanto graficizzato nella tavola *6bis Progetto: Modalità di attuazione degli stralci funzionali 2, 3, 4, 5 e del sub-comparto 1 subordinata alla avvenuta realizzazione della strada pubblica di collegamento alla via Beethoven esterna al comparto* di seguito specificato nel seguente ordine:

- Stralcio funzionale denominato n. 2. Il relativo Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solo dopo il collaudo favorevole inerente la strada di collegamento con la via Beethoven sopra meglio individuata;
- Stralcio funzionale denominato n. 3. Il relativo Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione nella misura del 70% delle opere di cui allo stralcio funzionale denominato n. 2 oltre che la realizzazione della viabilità privata di raccordo e di accesso alle autorimesse, sul perimetro dell'area oggetto d'intervento, di cui al relativo PdC per l'intervento edilizio dello stesso stralcio con servitù per l'accesso degli stralci 3, 4 e 5;
- Stralcio funzionale denominato n. 4. Il relativo Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione nella misura del 70% delle opere di cui allo stralcio funzionale denominato n. 3 oltre che la realizzazione della viabilità privata di raccordo e di accesso alle autorimesse, sul perimetro dell'area oggetto d'intervento, di cui al relativo PdC per l'intervento edilizio dello stesso stralcio con servitù per l'accesso degli stralci 4 e 5;
- Stralcio funzionale denominato n. 5. Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi titolo ad inserire in detto stralcio anche le opere fuori comparto. Il relativo Permesso di Costruire potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione nella misura del 70% delle opere di cui allo stralcio funzionale denominato n. 4 oltre che la realizzazione della viabilità privata di raccordo e di accesso alle autorimesse, sul perimetro dell'area oggetto d'intervento, di cui al relativo PdC per l'intervento edilizio dello stesso stralcio con servitù per l'accesso del 5 stralcio;

Tale condizioni dovranno essere inserite negli atti di compravendita dei lotti edificabili.

Il soggetto attuatore o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo dovrà iniziare i lavori per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, di cui al relativo stralcio funzionale, entro un anno dal rilascio del corrispondente permesso di costruire ed ultimarli entro tre anni dalla data di inizio dei lavori dei permessi stessi.

Qualora le opere inerenti alle dotazioni territoriali non vengano ultimate entro il relativo termine, salvo proroga ai sensi di legge, i titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici, di cui allo stesso

stralcio attuativo, che verranno presentati/richiesti oltre tale termine, non avranno efficacia o non verranno rilasciati fino a collaudo avvenuto delle opere medesime.

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

Le dotazioni territoriali dell'intero Piano, comprese le opere fuori comparto, dovranno comunque essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

Qualora le opere di cui al presente articolo non vengano ultimate entro il termine stabilito dal relativo permesso di costruire, salvo proroghe ai sensi di legge, il Comune si riserva la facoltà di procedere con l'escussione della garanzia di cui al successivo art. 7. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita relativi ai lotti di intervento. Il soggetto attuatore si impegna per se e per i propri aventi causa a realizzare le opere inerenti le dotazioni territoriali in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici ed amministrativi di cui al precedente art. 2 ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. n. 15/2013 e smi per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, il soggetto attuatore si impegna a non apportare alcuna variante al permesso di costruire senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali. La data d'inizio dei lavori di realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali deve essere comunicata 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. Il Comune non assume alcuna responsabilità per danni a persone e cose, che dovessero verificarsi sia nel corso dell'esecuzione delle opere che durante la concessione in gestione 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 suoi dipendenti, nell'esecuzione dei lavori, tenendo perciò indenne il Comune da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata, in dipendenza diretta o indiretta della realizzazione delle opere stesse. 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.

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

#### ARTICOLO 8 - DOTAZIONI TERRITORIALI – COLLAUDI E PRESA IN CARICO DA PARTE DEL COMUNE

I tecnici del Comune avranno potestà di accedere in qualunque momento al cantiere, (previa comunicazione al Direttore dei Lavori), al fine di verificare lo stato di avanzamento e la qualità delle opere. Il soggetto attuatore avrà l'obbligo di comunicare al Comune, con preavviso di almeno 15 giorni, l'esecuzione delle pavimentazioni.

A completamento delle opere, anche per stralci funzionali, entro i termini previsti dal relativo permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali (comprese le opere fuori comparto), sarà cura del soggetto attuatore trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori ai sensi della normativa vigente al momento della stessa comunicazione. I collaudi statici e funzionali, compresi quelli relativi alle opere stradali e alle reti infrastrutturali, sono effettuati a cura e spese del soggetto attuatore, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti. In particolare, i collaudi funzionali delle reti (di acquedotto, di fognatura, del gas e della pubblica illuminazione) dovranno essere effettuati in contraddittorio con la relativa azienda di gestione. Il collaudo amministrativo, ove dovuto ai sensi delle norme vigenti, viene effettuato a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore. Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera e sarà effettuato a cura e spese del soggetto attuatore.

Il responsabile del procedimento acquisirà i pareri delle Aziende di gestione delle reti infrastrutturali e degli uffici comunali competenti e potrà richiedere, a carico del soggetto

attuatore, saggi o verifiche sulle opere realizzate. Qualora le opere non fossero completate entro i termini previsti dal permesso di costruire, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopravvenute. Con il collaudo favorevole delle opere inerenti all'area dell'insediamento residenziale, esclusi gli attraversamenti pedonali (sul bordo del comparto) verranno prese in carico dal Comune, verranno svincolate le garanzie fideiussorie e la manutenzione delle stesse verrà posta a carico del Comune.

A seguito del collaudo favorevole le dotazioni territoriali dell'area del distributore carburanti e relativi servizi, inerenti il parcheggio pubblico, il verde pubblico, la viabilità e la pubblica illuminazione, verranno concesse in gestione al soggetto attuatore o suo avente causa, il quale si impegna ad assumere l'onere della relativa gestione e della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti ai sensi dell'art. 87 del vigente RUE.

La concessione in gestione al soggetto attuatore o suo avente causa, sarà oggetto di atto convenzionale nel quale saranno definite le modalità d'uso pubblico e le sanzioni in caso di inadempimenti del concessionario relativi alla gestione e manutenzione delle aree a parcheggio e della illuminazione pubblica. In caso di gravi inadempimenti, tali da pregiudicare la sicurezza degli utenti, il Comune avrà facoltà di agire in via sostitutiva a cura e spese dello stesso soggetto attuatore o dei suoi aventi causa.

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i propri aventi causa a presentare, congiuntamente al Collaudo, richiesta di esecuzione di detto contratto di gestione che dovrà essere sottoscritto tra le parti entro 90 (novanta) giorni dalla data di richiesta.

Tali condizioni dovranno essere inserite negli atti di compravendita degli immobili.

Si provvederà altresì alla consegna delle reti infrastrutturali alle Aziende che ne curano la gestione. Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa al soggetto attuatore un congruo termine, comunque non superiore a mesi 12, per l'adeguamento delle opere al progetto. Trascorso inutilmente il termine fissato, il responsabile del procedimento avvia l'iter procedurale per l'esecuzione dei lavori in via sostitutiva, incamerando la fideiussione posta a garanzia delle opere previste.

L'edificazione degli edifici potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle dotazioni territoriali; in tale fattispecie la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità relativa agli interventi edilizi del PUA dovrà essere accompagnata da un Certificato, asseverato dal Collaudatore, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza e la loro conformità agli elaborati approvati.

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

Le dotazioni territoriali, realizzate, accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile.

#### ARTICOLO 9 – DOTAZIONI TERRITORIALI – GARANZIE

Il soggetto attuatore, a garanzia della perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali comprese le opere fuori comparto, previste dal PUA, costituirà a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio del relativo Permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, anche per stralci funzionali, 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 nel relativo permesso 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.

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

La fidejussione potrà essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle dotazioni territoriali, 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 dotazioni territoriali 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 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 dotazioni territoriali, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto 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 10 - RISOLUZIONE

Per l'inosservanza delle obbligazioni derivanti dalla presente convenzione, si avrà risoluzione della stessa con l'adozione degli atti conseguenti salva la preventiva applicazione delle misure sanzionatorie previste dalla vigente normativa in materia di abusi edilizi.

#### ARTICOLO 11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

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 soggetto attuatore.

Visto l'art. 1.5.1 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile netta ai sensi del D.M. 801/77, nonché la superficie utile proposta sui singoli lotti agli atti, (Tav. 06 Progetto: Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi datata 21/11/2016), il computo degli oneri di Urbanizzazione Secondaria, in ottemperanza alle disposizioni suddette che ammontano a complessivi **€ 445.252,52** così ripartiti:

Stralcio n°2	mq/su	1937,50 x €/mq	53,97 =	€104.566,88
Stralcio n°3	mq/su	1937,50 x €/mq	53,97 =	€104.566,88
Stralcio n°4	mq/su	1937,50 x €/mq	53,97 =	€104.566,88
Stralcio n°5	mq/su	1937,50 x €/mq	53,97 =	€104.566,88
Stralcio n°6	mq/su	500,50 x €/mq	53,97 =	€ 26.985,00
<b>Totale:</b>				<b>€ 445.252,52</b>

In conformità alla delibera di Consiglio Comunale PG. 18498/98 al soggetto attuatore spetta il versamento della quota di **133.575,78 €** pari al 30% dell'importo complessivo. Detto importo verrà posto in detrazione sui Permessi di Costruire che verranno successivamente presentati, secondo la seguente ripartizione:

Stralcio n°2	€ 31.370,07
Stralcio n°3	€ 31.370,07

Stralcio n°4	€ 31.370,07
Stralcio n°5	€ 31.370,07
Stralcio n°6	€ 8.095,50
<b>Totale:</b>	<b>€ 133.575,78</b>

A seguito di istanza di parte è stata autorizzata la rateizzazione dell'importo di 133.575,78 € in tre rate. Le parti danno atto che la I° rata di 44.525,26 € è stata versata prima d'ora da ..... presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n° ....., del .....

La II° rata di 44.525,26 € oltre agli interessi legali dovrà essere versata entro e non oltre mesi sei dalla data di sottoscrizione della presente convenzione e la III° rata di 44.525,26 € oltre agli interessi legali dovrà essere versata entro e non oltre mesi dodici dalla data di sottoscrizione della convenzione stessa.

Le parti danno atto che è stata emessa fideiussione da..... in data ..... a favore del Comune di Ferrara per un importo di € 89.050,52 (133.575,78 € importo totale - 44.525,26 € importo prima rata) a garanzia della seconda e terza rata.

La fideiussione garantisce oltre agli interessi legali le maggiorazioni sanzionatorie previste dall'art. 20 della L.R. 23 del 21/10/2004 per il ritardo nel pagamento da parte del contraente, nonché 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 è legittimata ad 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.

Dopo aver effettuato il versamento di ciascuna delle rate descritte l'interessato munito delle quietanze attestanti l'avvenuto pagamento, può esibire la stessa alla Banca o Società Assicuratrice, per la riduzione della somma rimasta da pagare e quindi da garantire; dopo l'ultimo pagamento, l'Amministrazione provvederà d'ufficio allo svincolo della garanzia stessa.

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 verrà detratto l'importo di 133.575,78 € proporzionalmente ai singoli edifici.

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

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

#### ARTICOLO 12 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ACQUIRENTE

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

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

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

#### ARTICOLO 13 - CONTROVERSIE

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

#### ARTICOLO 14 – NORME GENERALI

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

#### ARTICOLO 15 – SPESE

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 cedere nei modi sopraindicati, dichiara di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia.

#### ARTICOLO 16 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla LR. 20 del 24/03/2000, alla LR n. 15/2013 e smi, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

#### ARTICOLO 17 - TRASCRIZIONE

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

#### ARTICOLO 18 - PROTEZIONE DATI PERSONALI

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

-----

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

di introitare all'atto della stipula della convenzione l'importo di **€ 133.575,78** 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 dare atto che la stipula della convenzione di cui al presente provvedimento è subordinata all'avvenuta cessione gratuita al Comune di Ferrara delle aree previste all'art. 2 punto 3 B) dell'Accordo POC sottoscritto in data 26 marzo 2014, di complessivi 22.743 mq. ed individuate catastalmente al foglio 159 mapp 281/parte, 191, 193 e 303 – 306;

di dare atto che dette cessioni gratuite saranno disciplinate con apposito e separato atto ai sensi all'art. 2 punto 3 B) dello stesso Accordo POC;

di dare atto che prima della stipula della convenzione l'Amministrazione Comunale dovrà acquisire d'ufficio, in tempi compatibili con la stipula della convenzione stessa, la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. N. 159/2011 e smi;

di dare atto che il soggetto attuatore dovrà rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 6 mesi dall'esecutività del presente provvedimento, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione del PUA stesso, senza ulteriori provvedimenti, salvo proroga per i tempi necessari ai soli fini dell'acquisizione della documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. N. 159/2011 e smi;

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 Tumiatì Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale;

di autorizzare l'Arch. Paolo Perelli Dirigente presso il Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, l'Arch. Davide Tumiati Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale ad apportare, in sede di sottoscrizione della convenzione di cui al presente atto, tutte le integrazioni, rettifiche e precisazioni non sostanziali, che si rendessero necessarie od utili a meglio definire la convenzione stessa;

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

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000, con il voto favorevole di tutti i presenti alla seduta.

IL SINDACO  
TIZIANO TAGLIANI

IL VICE SEGRETARIO VICARIO  
MORENO TOMMASINI



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



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

PG. 101711 del 07/10/2015

PR. 2829 del 07/10/2015

BB/bg

Ferrara, 09/09/2016

**Oggetto:** SINTESI della Conferenza dei Servizi Definitiva inerente il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 4 ANS-01 in località Mazzucca Via Ferraresi - Via Veneziani

Proponente: Caterina Zanella Legale rappresentante Società Parofin srl  
Istanza PG. 101711 del 07/10/2015, PR. 2829 del 07/10/2015

La data, l'ora, l'oggetto dell'incontro del 09/09/2016 sono stati comunicati tramite posta elettronica certificata e via mail in data 04/08/2016 a:

- Hera Ferrara Srl
- ARPAE
- AUSL Igiene Pubblica
- Consorzio di Bonifica
- Servizio Ambiente del Comune di Ferrara
- Ufficio Benessere Ambientale del Comune di Ferrara
- Servizio Mobilità e Traffico del Comune di Ferrara
- Servizio Infrastrutture e Mobilità UO prescrizioni e controllo del Comune di Ferrara
- U.O. Sicurezza sul Lavoro e Protezione Civile del Comune di Ferrara
- Servizio Infrastrutture Progettazione Verde del Comune di Ferrara
- Servizio Infrastrutture UO illuminazione Pubblica del Comune di Ferrara
- Servizio Ufficio di Piano
- SUAP del Comune di Ferrara
- Telecom Italia Focal Point Lottizzazioni Centro Nord
- Enel Via Putinati, 145 - 44123 Ferrara
- Enel Distribuzione CP 5555 85100 Potenza
- Ing. Monica Zanarini Responsabile U.O. Mobilità Servizio Infrastrutture e Mobilità Settore Opere Pubbliche e Mobilità Comune di Ferrara
- Dirigente Servizio Pianificazione , Territoriale e Progettazione del Comune di Ferrara , Arch. Paolo Perelli
- Dirigente Settore Pianificazione Territoriale Arch. Davide Tumati

sono stati comunicati al progettista incaricato tramite mail e alla proprietà tramite posta elettronica certificata in data 04/08/2016.

**HANNO PARTECIPATO:**

- ARPA – Alessandro Travagli – Annalisa Ferioli
- AUSL Igiene Pubblica – Ettore Maccaferri - Franco Ferraresi
- Servizio Ambiente del Comune di Ferrara – Francesca Borea
- HERA - Patrizia Onofri – Lisa Rossini
- Consorzio di Bonifica – Marcello Buzzoni e Barbara Galuppi
- Mobilità e traffico – Olga Spisani
- Servizio Infrastrutture UO prescrizioni e controllo - Gianluca Nicosia
- Servizio Verde – Marcello Modeni
- Ufficio di Piano – Antonio Barillari

*[Handwritten signatures and initials]*  
1/5

- Ufficio Benessere Ambientale – Fausto Bertoncelli
- Per l'Ufficio PUA: Barbara Bonora – Beatrice Galassi

Per i proponenti:

- Arturo Augelletta progettista
- Franco Di Biase progettista impianti
- Franca Conti

**Bonora – PUA:** oggi trattiamo la Conferenza Conclusiva del PUA Parofin in attuazione alla scheda di POC 4 ANS-01 posto tra le vie Ferraresi, Veneziani e Beethoven. Avevate già partecipato alla conferenza definitiva dell'11 maggio, ma a causa di alcune problematiche tecniche ancora da risolvere non era stato possibile chiuderla con determinazione favorevole e per questo era stata sospesa.

Oggi, queste problematiche sono state quasi totalmente recepite, c'è ancora qualche dettaglio da sistemare ma gli elaborati così come presentati hanno permesso di indire la conferenza di oggi.

Per quanto riguarda il nostro ufficio una delle richieste più importanti è quella della modifica della tavola degli stralci (6 bis) che viene definita come elaborato prescrittivo ma così come presentata non è totalmente corretta. Questa deve essere funzionale sia dal punto di vista delle dotazioni territoriali, come è stato fatto ma anche da quella delle reti infrastrutturali quali le aree per inversione di marcia, le aree per le RSU e le reti tecnologiche quali gas acqua fognature ecc. per esempio c'è il problema della linea del gas dove l'allaccio più vicino è quello di via Veneziani che è dalla parte opposta del primo stralcio che chiedete. Quindi si dovrà valutare se la cosa è fattibile, diversamente non potrà essere presentato il progetto degli stralci come definito nella tavola 6 bis.

Viene chiesto ai partecipanti di esprimere il loro parere dandone lettura.

**Borea - Servizio Ambiente:** parere favorevole del 7/09/2016 - NP 3057/16 consegna in conferenza. Viene inoltre comunicato che il 7 settembre ARPAE ha comunicato l'inizio della procedura di bonifica dell'area del distributore (definito nel progetto come stralcio 6).

**Nicosia - Servizio Infrastrutture:** parere favorevole del 09/05/2016 – NP 1712/16

**Bertoncelli - Ufficio Benessere Ambientale:** parere favorevole del 09/05/2016 va fatto l'adeguamento delle rampe dei marciapiedi con pendenza del 5%;

**Bonora – PUA:** chiediamo di riportare tutte le informazioni su tutte le tavole, ad esempio le strisce pedonali vanno graficizzate in tutti gli elaborati;

**Buzzoni – Consorzio:** parere favorevole con prescrizioni Prot. 13406 del 09/09/2016; viene chiesto formalmente di aggiornare alcuni elaborati citati nel parere;

**Bonora – PUA:** quindi per quello che riguarda il PUA è indispensabile avere una tavola aggiuntiva su cui viene riepilogato quella che è la situazione dei fossi, quelli da tombinare e quelli tombinati, oppure possiamo prendere atto di quanto è scritto nel parere e fare inserire queste integrazioni sugli elaborati che presenteranno quando chiederanno il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione?

**Buzzoni – Consorzio:** la documentazione del PUA deve essere aggiornata in questa fase sulla base delle nostre richieste;

**Bonora – PUA:** le tavole quindi devono essere aggiornate;

**Ferraresi – AUSL:** parere favorevole con condizioni - prot. N. 54089 del 07/09/2016;

**Travagli – ARPAE:** abbiamo ricevuto tutta la documentazione integrativa che ha permesso di superare tutte le criticità riportate nella conferenza scorsa; rispetto all'apertura della procedura di bonifica sull'area del dismesso distributore, come ci ha comunicato pocanzi la collega del Servizio Ambiente, non possiamo però lasciarvi il parere ufficiale perché al suo interno c'è ancora la prescrizione della stessa procedura, con le indicazioni nel caso in cui venissero rimosse o mantenute le cisterne. Quindi lo correggeremo sulla base di questa variazione e lo invieremo

*2/5*

quanto prima ai vostri uffici. Il parere di compatibilità ambientale è comunque favorevole comprensivo anche del parere della componente acustica;

Prima di passare la parola alla geom. Spisani del Servizio Mobilità e traffico, per l'espressione del parere, l'arch. Galassi dell'ufficio PUA illustra, un elaborato alternativo (*tavola 6 bis – delimitazione degli stralci funzionali*) proposto dalla proprietà, nel caso in cui decida di non realizzare in un unico stralcio funzionale (molto oneroso), tutto il tratto di viabilità del PUA, oggi graficizzato come collegamento stradale diretto tra le esistenti vie Beethoven e Veneziani.

**Galassi – PUA:** facciamo presente che ad oggi, l'accesso alla lottizzazione può avvenire esclusivamente dalla via Veneziani in quanto unica viabilità esistente attigua al PUA.

La proprietà chiede che, se prima di presentare il PdC delle dotazioni territoriali annesse al PUA, fosse già stato realizzato il tratto stradale, perpendicolare alla via Beethoven, oggetto di parte del del IV stralcio del PPIP vigente della stessa società Parofin, di inserire nelle NTA, la possibilità di realizzare a stralci l'unica viabilità pubblica del PUA accedendo però dalla via Beethoven (opposta alla via Veneziani) attraverso il nuovo tratto di viabilità di cui sopra;

Di conseguenza, il primo PdC delle opere del PUA, potrebbe essere richiesto solo per il tratto di viabilità necessario per accedere al primo lotto edificabile, identificato nell'elaborato "06 *planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi*", come stralcio 2.

L'elaborato 06 però non è corretto in quanto sotto il profilo delle reti tecnologiche non c'è il collegamento con la rete del gas che ad oggi risulta presente esclusivamente sulla via Respighi limitrofa alla via Veneziani; inoltre non è stato predisposto il rigiro delle auto e dei mezzi di Hera e ci conseguenza anche l'area per le RSU;

**Bonora – PUA:** questa soluzione a stralci, proposta con l'elaborato 6bis, può essere presa in considerazione solo se gli stessi, sono funzionali sotto tutti i punti di vista e cioè attraverso la cessione delle dotazioni territoriali richieste (verde e parcheggi), il collegamento a tutte le reti tecnologiche esistenti (gas, idrica, fognaria, illuminazione) sia per l'adduzione che per lo smaltimento, la viabilità con l'area di inversione di marcia, le piazzole RSU; in assenza di questi requisiti non possono essere richiesti gli stralci e dovrà essere presentato un unico permesso di costruire;

**Spisani – Mobilità:** concorda con quanto sopra detto ribadendo, la necessità di realizzare aree per l'inversione di marcia sia per le auto che per i mezzi di Hera. Ci consegna parere favorevole con prescrizioni NP 3065/16 del 06/09/2006;

**Onofri – Hera:** conferma che la rete gas è presente esclusivamente sulla via Respighi e che quindi si dovranno trovare accorgimenti fattibili qualora si proceda per stralci;

Si disquisisce sulla fattibilità del primo stralcio e su come procedere tecnicamente per realizzare soltanto la rete del gas su un'area non ancora urbanizzata;

**Bonora – PUA:** le reti inoltre sono prese in carico solo se poste su area pubblica; si potrebbe ipotizzare di realizzare un marciapiede dove sotto posare la linea del gas ma poi è necessario frazionare il lotto per avere il singolo mappale da cedere;

**Onofri – Hera:** la condotta di cui parliamo è d'acciaio e saldata per cui è più protetta di un'altra rete ad esempio quella dell'acqua, però va valutato bene come fare;

**Bonora – PUA:** possiamo quindi dire che la soluzione degli stralci è possibile inserendola come elemento prescrittivo.

**Augelletta – progettista Parofin:** e se realizziamo la condotta su un'area che poi cederemo ma la gestiamo noi? Come per le aree da cedere del distributore? Potrebbe essere realizzato un marciapiede sotto al quale posizionare la condotta e una volta individuato catastalmente si potrebbe cedere.

**Bonora – PUA:** possiamo dire che la tavola degli stralci (06 bis) va rivista e condivisa con Hera. Possiamo decidere che in effetti sia possibile l'intervento a stralci qualora si individui una strada

3/5  
Ag AB

per far sì che tutti siano funzionali cosa che non è oggi; Hera dice che potrebbe esserci questa possibilità quindi capiamo come graficizzare nella tavola qual'è la procedura possibile.

**Onofri – Hera:** per quanto riguarda invece lo stralcio 6, (stralcio del distributore) l'unica cosa per quanto riguarda il gas e l'acqua è quella che avete dimensionato le tubazioni ma che in questa fase non si possono dimensionare perché non conosciamo la portata. Vedremo poi con i permessi di costruire quale diametro utilizzare.

Si disquisisce sulla posizione e realizzazione della vasca di laminazione dello stralcio 6

**Augelletta – progettista Parofin:** chiede nel caso si proceda con la soluzione degli stralci, come trattare la dimensione delle aree per RSU e cioè che lunghezza dell'isola ecologica devono considerare chiede se devono essere sempre 15 metri;

**Bonora – PUA:** direi che comunque per quello che riguarda gli stralci, si definirà tutto in accordo con i servizi competenti (Hera, viabilità, illuminazione pubblica ecc) l'importante che nel PUA vengano individuate le aree interessate e la loro fattibilità e funzionalità;

L'importante è comunque capire la questione del gas che per ora è la più complessa;

**Modeni – Verde:** parere favorevole e chiede di inserire gli arredi (panchine e cestini) e un fontanella di acqua potabile;

**Galassi – PUA:** facciamo una precisazione sulle aree di attraversamento pedonale che collegano il PUA in oggetto e l'area a nord del piano particolareggiato della stessa proprietà e già convenzionato; questi attraversamenti sono pensati su area privata e dovranno quindi essere asserviti all'uso pubblico e per fare questo dovranno singolarmente essere individuati catastalmente;

**Barillari – Ufficio di Piano:** prendo atto che l'attuale versione viaria incida il meno possibile sull'area comunale edificabile (foglio 192 mapp. 251) come avevo richiesto ma oggi posso solo dare un parere favorevole condizionato, affinché l'area che non è interessata dalle opere stradali venga lasciata fuori dal PUA. Nelle tavole delle reti tecnologiche l'area che rimane a lato della strada viene attraversata in tutti i modi da reti tecnologiche, quindi se Parofin vuole acquisire quell'area, l'Amministrazione è ben contenta di cederla, diversamente va salvaguardata la comoda edificabilità di quell'area. Quindi la prescrizione è che, dalle superfici fuori comparto del PUA, venga tolta l'area verde di fianco alla strada e con essa tutte le reti che vengono fatte transitare.

L'ing. Barillari legge testualmente il parere (datato 09/09/2016) con le relative correzioni e modifiche da fare e lo consegna.

Qualora si potrà procedere con il progetto degli stralci definito nella tavola 06 bis, dovranno essere spiegati i tempi e cosa di preciso verrà realizzato. Ad esempio richiederanno lo stralcio 1 poi quando avranno realizzato il 70% delle opere potranno partire con lo stralcio 2 ecc. Dovrà anche esserci un riferimento in normativa.

**Galassi – PUA:** sarà necessario avere un parere in linea tecnica da parte dei servizi/enti competenti, Comunali e non (Mobilità, Hera ecc.)

**Bonora – PUA:** faccio una precisazione sul fatto della trascrizione che citava prima l'ing. Barillari. Noi ne abbiamo portati a compimento già tre e in tutti abbiamo fatto inserire l'obbligatorietà della trascrizione, quindi in analogia con gli altri vi diremo come scrivere.

**Bonora – PUA:** oggi non è presente la collega del commercio ma non sono pervenute osservazioni o richieste; quindi prendiamo atto del parere favorevole.

I restanti pareri pervenuti sono tutti favorevoli.

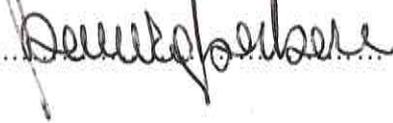
Quindi direi che possiamo chiudere la conferenza con determinazione favorevole fermo restando che dovranno essere modificate le NTA come abbiamo detto, fatte le verifiche sulla tavola 6 bis e integrando gli elaborati con le tavole che ha richiesto oggi il Consorzio di Bonifica.

4/5  
R  
4/5

Una volta prodotte e dopo che ci sarà un'avvallo da parte del Consorzio su quanto presentato, e ci sarà la verifica fatta con Hera per quanto riguarda gli stralci delle reti della tavola 06 bis, manderò una comunicazione a tutti i partecipanti dicendo che è stata accolta anche la realizzazione per stralci. Se al contrario non sarà possibile, si dovrà procedere con un unico stralcio e la tavola 6 bis verrà stralciata dagli elaborati del PUA.

Bonora chiude i lavori della conferenza alle ore 10.15

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Barbara Bonora

.....

Il Tecnico Verbalizzante  
Arch. Beatrice Galassi

.....



**Comune di Ferrara**

**RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE**

Mittente	Cod. fiscale/partita	Residenza/ sede legale
ARPA AGENZIA REGIONALE PREVENZIONE E AMBIENTE DELL'EMILIA ROMAGNA FE		VIA BOLOGNA, 534, FERRARA
ARPA SEZ. PROV.LE DI FERRARA		

**HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 13/09/2016**

Invio documentazione registrata in uscita N.ro PGFE 9632/2016 Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 4 ANS-01 in località Mazzucca Via Ferraresi e Via Veneziani. Parere art. 41 L.R. 31/02.

**acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2016/101472**

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

Numero Allegati 3

Per accettazione

ARPA AGENZIA REGIONALE  
PREVENZIONE E AMBIENTE  
DELL'EMILIA ROMAGNA FE  
13/09/2016 11.55.50

Il Ricevente

Gherardi Mauro

Servizio Sistemi Ambientali  
Unità Pianificazione e Valutazioni Ambientali Complesse

Ferrara, 09/09/2016  
Sinadoc n. 430/15  
Pratica N. PGFE/2015/7175 del 19/10/2015

Trasmissione: PEC

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

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

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 4 ANS-01 in località Mazzucca Via Ferraresi – Via Veneziani. **Parere art. 41 L.R. 31/02.**

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

- il PUA è escluso dalla Valutazione ambientale (art. 5 L.R. 20/00), così come si evince dal parere della Provincia reso nell'ambito della VAS del POC del Comune di Ferrara;
- Il PUA si articola in sei aree di intervento, una denominata Sub-Comparto 1 e cinque denominate Stralci funzionali (2, 3, 4, 5, 6), le quali costituiscono la più piccola entità territoriale cui è possibile riferire un progetto unitario finalizzato al rilascio del permesso di costruire relativo alle diverse opere, pubbliche e /o private, ivi comprese;
- il PUA ha come obiettivo la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in via Ferraresi, con accesso da via Veneziani e da via Respighi/via Tassoni (Stralci 1-5) nonché la realizzazione di un'area di servizio attrezzata con distributore di carburante, autolavaggio ed un bar/fastfood (Stralcio 6);
- le aree relative agli Stralci 1-5 sono state utilizzate come suolo agricolo e ancora oggi le aree sono coltivate;

- all'interno dell'area relativa allo Stralcio 6 è presente un distributore di carburante in disuso, per il quale in data 01/09/2016 è stata attivata una procedura di bonifica ai sensi del DM 31/2015 e della parte quarta Titolo V del D.Lgs. 152/2006;
- il sistema fognario progettato è a reti "separate" per le acque bianche (meteoriche) e nere di tipo domestico: la rete di raccolta delle acque nere di tipo domestico negli Stralci 1-5 si allaccerà al condotto esistente in via Veneziani, invece nello Stralcio 6 si immetterà nella fognatura nera esistente all'incrocio con via Giovanni Verga; la rete di raccolta delle acque meteoriche negli Stralci 1-5 si immetterà nel collettore presente all'interno del comparto di via Ferraresi; la laminazione delle acque bianche del nuovo insediamento residenziale verrà effettuata nella stessa vasca già realizzata a servizio del comparto (PUA) commerciale adiacente di via Ferraresi; nello Stralcio 6 le acque di prima pioggia raccolte nei piazzali del distributore e dell'autolavaggio verranno convogliate in due distinti impianti di trattamento collocati all'interno delle aiuole che separano i vari lotti e, successivamente, inviate alla fognatura delle acque nere; le acque di recupero dell'autolavaggio, opportunamente filtrate e depurate, saranno riutilizzate per il prelavaggio degli autoveicoli; le acque meteoriche raccolte nella zona del fast-food e dei coperti, nonché quelle di seconda pioggia dei piazzali del distributore e dell'autolavaggio, verranno invece accumulate in una vasca a cielo aperto realizzata nell'area verde posta all'estremità nord dello Stralcio. Le acque laminate verranno poi scaricate nel recapito finale costituito dal canale Fortezza Nuova;
- è prevista una cabina elettrica MT nello Stralcio 6 ed una negli Stralci 1-5;
- il PUA in esame non è attraversato da elettrodotti e non sono presenti antenne radio-base; la stazione RDB più vicina è posta a circa 200 metri NE rispetto alla Stralcio 6 (distributore), oltre la stazione ecologica;
- le aree relative agli Stralci 1-5 del PUA confinano con aree a destinazione produttiva;
- rispetto alla Classificazione acustica comunale (variante 2015), le aree oggetto di PUA ricadono in classe IV "aree di intensa attività umana"; gli Stralci 1-5 confinano ad est sud-est con una classe V "aree prevalentemente industriali";

ciò premesso, si ritiene ambientalmente compatibile il PUA in oggetto per quanto di competenza con le seguenti raccomandazioni:

- il progetto esecutivo relativo alla gestione delle acque meteoriche provenienti dall'area pertinente il distributore carburanti, deve rispettare i criteri dettati dalla D.G.R. 286/05 con particolare riferimento all'art. 8 della stessa Delibera per quanto concerne gli scarichi delle acque di prima pioggia provenienti dai piazzali delle stazioni di distribuzione di carburante (soggetti quindi ad autorizzazione);

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Sede legale Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpa.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

Sezione provinciale di Ferrara

via Bologna, n°534 | CAP 44124 | tel +39 0532-234811 fax +39 0532234801 | PEC aoofe@cert.arpa.emr.it

- prima della realizzazione delle opere relative allo Stralcio 6, individuare il soggetto gestore e manutentore della vasca di laminazione;
- i progetti delle opere relative allo Stralcio 6, dovranno essere conformi alle eventuali prescrizioni poste dalla procedura di bonifica attivata ai sensi del DM 31/2015 e della parte quarta Titolo V del D.Lgs. 152/2006;
- i rifiuti provenienti dalla demolizione del distributore carburanti vanno smaltiti secondo le norme vigenti, ponendo particolare attenzione alle eventuali componenti in amianto anche nel rispetto dei criteri dettati dall'art. 183, comma 1, lettera bb) del D. Lgs. 152/06;
- per la gestione delle terre da scavo si ottemperi alla normativa di settore in relazione al loro possibile riutilizzo;
- per le potenziali interferenze con le stazioni radio base siano rispettati i limiti, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità del DPCM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 Ghz";
- relativamente alle cabine di trasformazione elettrica deve essere garantita la Distanza di Prima Approssimazione (DPA) nel rispetto dei limiti fissati dal DPCM 8 luglio 2003 e dal D.Min.Amb. 29/05/2008, in linea con quanto riportato all'art. 119.6 delle NTA del RUE;
- va mantenuta, nel progetto definitivo, l'area tampone (verde) tra gli edifici previsti nel PUA in oggetto e l'area produttiva contermine posta ad est sud-est.

Per quanto riguarda la componente acustica si allega parere specifico.

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

Per eventuali chiarimenti in merito alla presente è possibile rivolgersi ai tecnici istruttori dott. Alessandro Travagli e dott.ssa Annalisa Ferioli, [atravagli@arpae.it](mailto:atravagli@arpae.it), [afeferioli@arpae.it](mailto:afeferioli@arpae.it)

Cordiali saluti

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

Responsabile Servizio Sistemi Ambientali  
Dr.ssa Enrica Canossa

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

Servizio Territoriale /Rumore  
Fax territoriali 0532/234820

Ferrara 30/08/2016  
Prat. N. /2016  
Trasmissione: PEC

Al Serv. Sistemi Ambientali  
ARPA E Ferrara - SEDE

Oggetto: PUA Mazzucca - relativo all'area tra Via Ferraresi – Via Veneziani – Via Respighi –  
Via Tassoni Comune di Ferrara.

Con riferimento alle ultime integrazioni contenenti la Valutazione di Clima Acustico datata 23/07/2016, valutata tutta la documentazione inviata riguardante il Piano Urbanistico Attuativo con inserimento di n. 4 “corpi” per i quali verrà definita la tipologia d'uso, al momento ipotizzata come commerciale, artigianale, di accoglienza, servizi per distribuzione alimenti-bevande, residenziale, oltre alla presenza di distributore carburante e realizzazione di accessi, parcheggi e aree verdi al servizio dei complessi; si evidenzia che:

- si è in presenza di due strade principali, ovvero Via Ferraresi e Via Beethoven dalle quali si dirameranno le strade per l'accesso alla zona di interesse. I limiti di immissione per infrastrutture stradali rientrano in modo conforme alla zonizzazione acustica Comunale;
- l'area individuata risulta essere in classe acustica “IV” (aree di intensa attività umana con limiti di immissione acustica pari a 65/55 dB(A) giorno/notte); nella Valutazione previsionale sono stati forniti i dati sull'incremento del traffico indotto dal nuovo insediamento che viene ipotizzato di 350 veicoli in orario diurno e 70 in orario notturno, transiti sulle due vie di accesso all'area;
- i vari edifici vengono ipotizzati con 10 piani fuori terra oltre al piano autorimesse seminterrato;
- l'area confina con attività commerciali e produttive, queste ultime sono inserite in classe acustica V con limiti assoluti di immissione di 70/60 dB(A) giorno/notte;

- ❑ nella valutazione viene inserito il contributo acustico nelle 24 ore, degli impianti esterni in uso alle attività industriali confinanti, che denotano una criticità dovuta al possibile superamento dei limiti di immissione con particolare riferimento all'orario notturno;
- ❑ vengono indicati possibili sistemi di insonorizzazione da attuarsi nelle varie fasi successive, ovvero: barriere acustiche poste al confine con l'area prevalentemente industriale; possibili interventi diretti sugli apparati disturbanti; progettazione della viabilità di accesso e inserimento dei parcheggi in area "cuscinetto" con l'area prevalentemente industriale; possibile ridefinizione del progetto di dettaglio in sede di PdC, con interventi importanti di auto schermatura degli edifici, o di parte di edificio;

considerato inoltre che:

- relativamente alla Valutazione di Clima acustico notturno viene ipotizzato il valore differenziale di immissione con sistema previsionale considerando la presenza delle sorgenti sonore al momento in essere (strade, impianti, ecc);
- la quota di traffico indotta dai nuovi insediamenti che dovrebbero comportare ipoteticamente una presenza abitativa di 258 unità è stata valutata dal Tecnico incaricato, trascurabile rispetto al contesto indagato (presenza di Via Ferraresi e Via Beethoven).

Si esprime parere di congruità e nel contempo si indicano le prescrizioni da osservare nelle successive fasi progettuali poiché sono in corso percorsi di perfezionamento e ridefinizione al progetto architettonico e impiantistico. Venga predisposta, a corredo della successiva fase attuativa, Valutazione Previsionale di Clima Acustico volta al rispetto dei valori di qualità (DPCM del 14/11/1997 Tabella D) e contenente i sistemi di insonorizzazione e/o contenimento acustico, di fatto adottati; dovrà essere inoltre presente informativa e/o schede tecniche dei materiali in uso per la mitigazione acustica. Inoltre fornire nelle successive fasi, l'effettivo contributo

dovuto al transito veicolare sulle nuove strade di accesso all'area e valutazione specifica dell'autorimessa interrata.

Cordiali saluti.

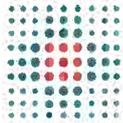
Il Tecnico

competente in Acustica

P. Daniela Baldassari

Il Responsabile  
del Servizio Territoriale  
D.ssa Anna Rita Mazzoni

lettera firmata elettronicamente come da normativa vigente.



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

AZIENDA USL FERRARA  
PROTOCOLLO GENERALE  
N. 0054089 del 07/09/2016  
Class: P/02/05 Fasc: 2016/1



\* 0 0 0 6 7 2 9 7 5 0 \*

DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA  
Unità Operativa Igiene Pubblica  
Modulo Organizzativo Igiene degli Ambienti Confinati

Il Direttore Dott. Giuseppe Cosenza  
FT/FF

Ferrara,

Prot. AUSL Ferrara entrata n. 49191 del 10/08/2016  
Prot. AUSL Ferrara uscita n. del

R. il 7/9/2016

Al **COMUNE DI FERRARA**  
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Servizio Pianificazione Territoriale-Progettazione  
U.O. Piani Urbanistici Attuativi-Progettazione e Gestione

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

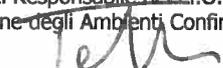
Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 4 ANS-01 in  
località Mazzucca, Via Ferraresi - Via Veneziani.  
Proponente: Caterina Zanella Legale Rappresentante **Società Parofin S.r.l.**  
Istanza P.G. 101711 - P.R. 2829 del 7/10/2015.

In riferimento alla Conferenza dei Servizi definitiva convocata per il giorno 9/9/2016, relativa al PUA in oggetto, presa  
visione della documentazione inerente la pratica sopra identificata, contenuta nel CD  
pervenuto a questo Dipartimento il 10/8/16,

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

- così come dichiarato nella Relazione sul clima acustico, i fabbricati a destinazione residenziale in progetto, dovranno garantire una resistenza al passaggio di rumori aerei con valori previsti dalla normativa vigente;
- dovrà essere individuato con certezza il soggetto che ha in capo la responsabilità della corretta gestione e manutenzione del sistema progettato per il deflusso delle acque meteoriche;
- le vasche garantiscano il completo svuotamento entro un lasso di tempo massimo di 3 giorni, onde evitare la riproduzione di larve d'insetti e parassiti, in particolare della zanzara tigre;
- per quanto riguarda la vasca di laminazione in progetto, qualora l'altezza massima dell'acqua superi i 40 cm., la stessa dovrà essere adeguatamente recintata, al fine di impedirne l'accesso ai non addetti alla manutenzione;
- per le aree di parcheggio e per le strade di progetto dovranno essere adottati sistemi drenanti per migliorare la permeabilità del suolo;
- per la piantumazione delle aree verdi vengano utilizzate essenze i cui pollini siano a minor impatto allergizzante possibile.

Il Responsabile del M.O.  
Igiene degli Ambienti Confinati

  
(Dott. Franco Taddia)



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



**SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
SERVIZIO AMBIENTE**

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

Area Tecnica/  
P.G. n.

*N.P. 2057/16*

Ferrara 7 settembre 2016

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

**Oggetto:** Conferenza di Servizi Definitiva inerente il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 4 ANS-01 in località Mazzucca via Ferraresi- via Veneziani. Proponente: Società Parofin srl

Premesso che l'intervento si articola nella realizzazione di due insediamenti: uno residenziale in Via Ferraresi, con accesso da via Veneziani e da via Respighi/via Tassoni; l'altro invece consiste nella realizzazione di un'area di servizi attrezzata con distributore di carburante, autolavaggio ed un bar/fastfood.

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

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

Tuttavia si segnala che i terreni campionati con le caratteristiche più penalizzanti (A7 -6 ) riguardano l'area destinata alla realizzazione della strada, progettata in corrispondenza del terreno agricolo più depresso e di un canale tombinato. Tale realizzazione dovrà essere preceduta da uno studio di maggior approfondimento sulle caratteristiche geotecniche dei terreni in funzione del tipo di strada da realizzarsi, del traffico atteso, della vita utile e dei materiali impiegati.

In fase di realizzazione delle opere previste nel piano si dovrà verificare l'esistenza di un'eventuale contaminazione secondo quanto previsto dalle norme della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.. soprattutto per quanto riguarda l'area dell'ex distributore di benzina, la cui pregressa attività rappresenta una potenziale fonte di inquinamento.

Si segnala che in data 07/09/2016 ARPAE SAC con propria nota P.G. n. 9466/2016 ha attivato una procedura di bonifica ai sensi del D.M. 31/2015 e della Parte Quarta Titolo V del D.Lgs n. 152/2006 e s.m.i. relativamente al Foglio 159, mappale 141 che risultano essere ricompresi nell'area oggetto di intervento.

Pertanto gli interventi da realizzarsi su tale area dovranno rispettare le prescrizioni riportate nella conclusione del procedimento di bonifica in essere.

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

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

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

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

Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dagli interventi di cui al comma precedente, l'esistenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dal D.Lgs. n.152/06, il sito interessato dovrà essere sottoposto alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure operative di cui all'art. 242 e ss. del D.Lgs. n.152/06, prima dell'inizio dei lavori.

In tal caso, i soggetti attuatori, non appena rilevato il superamento o il pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), dovranno darne comunicazione secondo quanto previsto dagli artt. 242 e 245 del Decreto sopra citato, assumendosi integralmente l'iniziativa degli interventi necessari. Si richiede di inserire espressamente la presente prescrizione nel testo del Provvedimento (Convenzione e/o Concessione di Urbanizzazione).

Inoltre viste le caratteristiche dei terreni, attualmente destinati ad uso agricolo, argille con ritiro/rigonfiamento molto elevato, sarà opportuno prevedere in fase di accantieramento e di esercizio, condizioni che favoriscano il rapido smaltimento delle acque meteoriche limitando le infiltrazioni delle stesse, al fine di evitare innalzamenti della falda.

La gestione delle terre per eventuali interventi di sistemazione piano altimetrica nell'area in oggetto dovrà avvenire in conformità alla normativa vigente, si dovrà porre particolare attenzione ai terreni di risulta derivanti dalle operazioni di scavo dell'area oggi oggetto del procedimento di bonifica la cui gestione dovrà essere effettuata in conformità alle prescrizioni del procedimento.

La sistemazione piano altimetrica dell'area dovrà essere condotta senza alterare le linee di sgrondo delle aree limitrofe.

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

La zonizzazione acustica approvata dal Comune di Ferrara classifica l'area oggetto di intervento in classe IV con limiti assoluti di immissione rispettivamente di 65 dB(A) per il periodo diurno e 55 dB(A) per il periodo notturno.

Il progetto urbanistico si compone di tre stralci:

- il primo riferito alla porzione residenziale dell'insediamento;
- i restanti due, finalizzati al completamento dello svincolo fra le vie Ferraresi e Beethoven, oltre all'ampliamento e riqualificazione del distributore presente lungo la stessa Ferraresi, a nord del succitato svincolo.

In materia di inquinamento acustico si può considerare che gli interventi relativi allo svincolo e al distributore non comportano modifiche di rilievo al clima acustico d'area, considerato in particolare la totale assenza di recettori in prossimità degli stessi, oltre al fatto che si viene ad intervenire su elementi del territorio già in essere e fruiti dall'utenza di zona per i quali non sono previste modifiche di rilievo.

La situazione è differente per l'intervento residenziale in progetto, in ragione della posizione dello stesso sull'area, per cui nella Relazione di Clima acustico (Doima 30/9/15), si sono individuate le seguenti sorgenti sonore potenzialmente impattanti i futuri fronti abitativi:

- traffico veicolare lungo via Beethoven, via Ferraresi e relativo svincolo d'intersezione;
- traffico ferroviario lungo la linea Bologna Ferrara;
- emissioni da sorgenti fisse collocate presso le strutture produttive e/o di servizio poste in adiacenza diretta all'area di futura edificazione.

Nella Relazione di clima acustico si è valutato il rispetto della IV classe acustica, diurno e notturno, presso tutti gli edifici previsti dal piano, e quindi rispetto dei 65dBA diurni e 55dBA notturni. (considerando la situazione più penalizzante)

Sono state eseguite campagne di rilievo fonometrico e con analisi modellistica lo Studio, in riferimento alla verifica del criterio assoluto, si asserisce la piena e totale rispondenza normativa dell'intervento.

Lo Studio di Clima acustico (Doima 30/9/15), presentato inizialmente, segnala una condizione di potenziale criticità acustica presso il fronte del futuro blocco che affaccia direttamente sull'adiacente area produttiva del forno Vassalli, con possibilità di superamento del criterio differenziale.

Tuttavia nello Studio aggiornato a luglio 2016 (Doima luglio 2016) si è ipotizzata la realizzazione di una barriera acustica di altezza 4 metri, mediante la quale il criterio differenziale risulta verificato.

Si ritiene che in sede di presentazione dei Permessi di Costruire dei singoli corpi edificati, vadano ripetute le rilevazioni fonometriche di dettaglio, per orientare la progettazione degli edifici e la disposizione delle stanze, in ottica di auto schermatura, e se invece risulterà necessario si dovrà provvedere alla realizzazione di barriere o altre opere di mitigazione acustica.

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

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

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

- Le reti nere si innestano su un reticolo già esistente in via Veneziani. Dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'ente gestore HERA spa.

- La laminazione delle acque bianche del nuovo insediamento residenziale sub comparto 1-5 viene effettuata quindi nella stessa vasca già realizzata a servizio del comparto di via Ferraresi, ritenuta già adeguata nella Relazione aggiornata Marzo 2016 come ribadito nell'aggiornamento di luglio 2016.
- Le acque meteoriche raccolte nella zona del fast-food e dei coperti, nonché quelle di seconda pioggia dei piazzali del distributore e dell'autolavaggio, vengono invece accumulate in una vasca a cielo aperto realizzata nell'area verde posta all'estremità nord del sub-comparto (si veda nuova Rel idraulica luglio 2016). Le acque laminate vengono poi scaricate, nella misura corrispondente al parametro di 8 l/s\*ha, nel fosso esistente che attraversa in senso est-ovest il sub-comparto nella sua parte sud e che verrà tominato e deviato dall'attuale tracciato interferente con l'autolavaggio. Il recapito finale è costituito dal canale Fortezza Nuova.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni del competente Consorzio Bonifica di Ferrara, con particolare riferimento alla realizzazione dei tominamenti dei fossi esistenti al fine di evitare sofferenze idrauliche dei terreni limitrofi.

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

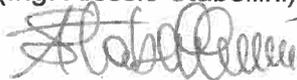
Dalla documentazione analizzata non si segnala nulla di significativo. Dovranno in ogni caso essere rispettati i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità del DPCM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione dei valori e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 KHz e 300 GHz".

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

Dalla documentazione presentata non si segnala nulla di significativo.

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

Il Dirigente del Servizio Ambiente  
(Ing. Alessio Stabellini)





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



Servizio Ufficio di Piano

Ferrara, lì 09/09/2016

All'U.O. PUA

SEDE

oggetto: PUA Parofin via Veneziani – via Ferraresi

in merito al PUA P.G. 101711/2015 e ai fini della conferenza di servizi definitiva del 09/09/2016, si esprime, per quanto di competenza, parere favorevole con le seguenti condizioni:

- sull'area di proprietà comunale censita al foglio 192 mapp. 251 il PUA non dovrà prevedere altri interventi oltre quelli necessari per il collegamento viabile alla via Veneziani, al fine di non pregiudicare l'utilizzo edificatorio dell'area;
- si condividono le previsioni dell'art. 6 co. 2 delle NTA, laddove prevedono flessibilità di localizzazione delle aree a standard dello stralcio 6 relativo al distributore di carburanti; l'individuazione di tali aree va pertanto cassata dalla tav. 6 "Elementi prescrittivi";
- nella medesima tav. 6 la voce di legenda "area oggetto di eventuale futura domanda di inserimento in POC" va sostituita con "area esclusa dal POC vigente";
- all'art. 2 NTA va cassata la prima riga, frutto di un refuso; al primo e al quarto comma va corretta la sigla del comparto; al 2° comma vanno corrette le indicazioni toponomastiche, in quanto l'insediamento residenziale non è in via Ferraresi ma ha accesso dalle vie Veneziani, Respighi e Beethoven, mentre l'area di servizi alla viabilità è collocata su via Ferraresi; il comma 6° risulta ridondante, in quanto riporta dimensionamenti di POC che vengono in parte superati da quelli di PUA;
- all'art. 3 co. 2 NTA non è chiara né motivata la diversa prescrittività di strade, parcheggi e verde pubblico; si propone pertanto di sostituire il secondo alinea con "alla localizzazione degli spazi per le dotazioni territoriali"; al successivo comma 3 pare corretto attribuire prescrittività anche alla tav. 6 bis "Delimitazione stralci"; al comma 5 l'elencazione degli elaborati appare incompleta;
- all'art. 4 NTA il 2° comma risulta ridondante, descrivendo i contenuti della convenzione, il cui testo va allegato al PUA;
- all'art. 6 NTA il 1° comma prevede una procedura di variazione delle capacità edificatorie dei vari lotti che non pare cautelativa nei confronti di terzi, in quanto non se ne prevede la trascrizione; al 4° comma vanno definite le conseguenze di una mancata realizzazione del collegamento con via Beethoven; al 5° comma appare ridondante la previsione del parere del Servizio Mobilità, in quanto le opere di urbanizzazione vengono sempre sottoposte a tale parere come a quello degli altri servizi competenti; al 6° comma non è chiara la definizione di "piccole modifiche" e in ogni caso dovrà essere rispettata la delimitazione delle aree destinate dal POC alla cessione al Comune;
- all'art. 8 co. 4 NTA l'elencazione degli elaborati appare incompleta;



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



- all'art. 8.3 i commi 2 e seguenti appaiono ridondanti in quanto riportano contenuti che più appropriatamente potrebbero essere inseriti in relazione; manca invece qualsiasi riferimento alle norme di settore e, in particolare, all'art. 75 NTA RUE;
- all'art. 9 il rinvio al RUE va sostituito con un rinvio al POC vigente;
- considerato che la Relazione sul clima acustico detta prescrizioni per la successiva progettazione edilizia, pare necessario inserire nelle NTA un rinvio a tali prescrizioni;
- nella "tabella degli elementi quantitativi" allegata alle NTA va inserita l'indicazione del n° max di alloggi consentito in ogni lotto, nel rispetto del massimo complessivo previsto dal POC vigente; l'altezza max di 7 m sembra debba essere riferita allo stralcio 6 anziché allo stralcio 1.

Cordiali saluti

il responsabile del Servizio Ufficio di piano

*ing. Antonio Barillari*



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



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

**Prot. Gen.: 101711/2016**

**Prot. Corr.:**

OS

N.P.: 3065/16

Ferrara, 6 settembre 2016

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

**Oggetto :** parere relativo alla convocazione per la Conferenza di Servizi Definitiva indetta per il 09/Settembre/2016 inerente il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 4 ANS-01 - in località Mazzucca - Via Ferraresi - Via Veneziani - Ferrara - Soc. PAROFIN.

**Relativamente allo Stralcio 2**, corrispondente all'area dell'ex distributore di carburanti individuata a Ovest della bretella di collegamento tra le due rotatorie (di raccordo tra Via Ferraresi con Via Verga e con Via Beethoven) nella quale è previsto il realizzo di un'area Parcheggio e di un'area di Verde, **entrambi asserviti all'Uso Pubblico**, esaminate le nuove tavole contenute nel CD-ROM datato 28/Luglio/2016, si evidenzia quanto segue :

- preso atto che tali aree saranno raggiungibili tramite il realizzo di un corsello di servizio;

- riscontrato che l'accesso più a Nord risulta essere stato **correttamente** traslato al fine di allontanarlo rispetto alla rotatoria di collegamento tra Via Ferraresi e Via Verga, così come da precedenti prescrizioni del Servizio scrivente;
  - preso atto che il corsello di servizio sarà **assoggettato a Senso Unico di marcia, - direzione Nord/Sud** - quindi con solo INGRESSO dall'accesso più a Nord e sola USCITA dallo sbocco più a Sud, entrambi prospettanti la carreggiata principale di Via Ferraresi, **al fine di allinearsi alla viabilità Pubblica della corsia più vicina della stessa Via Ferraresi e non causare abbagli con i fari nelle ore serali/notturne;**
- il Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico – Ufficio Urbanizzazioni, ritiene di poter esprimere relativamente allo Stralcio 2 parere favorevole alle sole condizioni sotto riportate :**

- si ribadisce che gli accessi/recessi da e per il corsello di servizio alle suddette distinte aree di Verde e Parcheggio o quant'altro, dovranno essere realizzati con raggi di curvatura tali ed eventuali bauletti spartitraffico in rilevato al fine di far incanalare correttamente i veicoli in ingresso e uscita - **esclusivamente in destra ed evitare immissioni errate nel corsello e conseguentemente anche nella viabilità Pubblica di Via Ferraresi;**
- la segnaletica verticale ed orizzontale necessaria sarà valutata nel dettaglio con la presentazione del Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione.

**Relativamente allo Stralcio 1** – corrispondente all'area denominata "Mazzucca" sita tra il tratto finale di Via Veneziani e la zona compresa tra Piazzale Atleti Azzurri d'Italia e il controviale Sud di Via Beethoven, esaminate le nuove tavole contenute nel CD-ROM datato 28/Luglio/2016, si evidenzia quanto segue :

preso atto che, come da precedenti prescrizioni del Servizio scrivente, la ciclabile **risulta essere stata correttamente ridotta a 2,50 m di sezione e traslata di 0,50 m unitamente all'attiguo percorso pedonale di 1,50 m per un Totale = 4,00 m di sezione;**

considerato che la modifica sopra descritta consente di recuperare una fascia di sezione pari a 1,00 m la quale, sommata alla già prevista banchina stradale di 0,50 m **costituirà un'area di manovra sul retro degli stalli "a pettine" previsti a lato della carreggiata della strada principale dell'urbanizzazione, necessaria a garantire una minima sicurezza nelle manovre di uscita dei veicoli dagli stalli medesimi e per la successiva corretta immissione nella viabilità pubblica di progetto.**

Relativamente alla nuova individuazione dell'RSU, sulla striscia di area verde presente sul lato opposto della strada di urbanizzazione rispetto alla zona da edificare, come proposto precedentemente dal Servizio scrivente, tenuto però conto delle problematiche esposte successivamente dal Gruppo HERA Ferrara circa tale collocazione, **si è giunti ad una nuova soluzione unitamente concordata che prevede quanto segue :**

- 1) **parere favorevole all'RSU - con le richieste nuove dimensioni pari a 15,00 m di estensione - individuata nel futuro tratto rettilineo di raccordo tra l'attuale fondo chiuso di Via Veneziani e la nuova arteria principale a servizio dell'urbanizzazione;**
- 2) **parere contrario all'RSU individuata nel breve tratto tra le due curve della futura strada di urbanizzazione, (prima del lungo rettilineo di raccordo al controviale di Via Beethoven), in quanto tale posizione creerebbe situazioni di possibile grave pericolosità alla viabilità pubblica durante lo stazionamento dei mezzi HERA intenti alla raccolta meccanizzata;**
- 3) **nella posizione proposta sul lungo rettilineo, nel lato opposto il parcheggio di progetto, si esprime parere favorevole alla realizzazione dell'isola ecologica, con cassonetti per la raccolta differenziata, di dimensioni 15,00 m, così come concordato;**
- 4) **la suddetta RSU indicata al punto 3) dovrà essere individuata OLTRE l'Attraversamento Pedonale in rilevato di progetto (rispetto al senso di marcia della corsia più vicina), il quale dovrà essere leggermente traslato verso Sud al fine di ampliare l'area a disposizione dell'RSU prima della curva a Nord;**
- 5) **tale traslazione dell'Attraversamento Pedonale è anche motivata dalla necessità di consentire la visibilità di eventuali pedoni in fase di attraversamento che diversamente sarebbero nascosti dai mezzi HERA in stazionamento per la raccolta meccanizzata;**
- 6) **per il medesimo motivo anche l'RSU al punto 1) dovrà essere individuata OLTRE l'Attraversamento Pedonale previsto;**
- 7) **si ribadisce che le tre aree di raccolta rifiuti dovranno essere comunque realizzate garantendo un'area pedonale a fronte o sul retro per un accesso agevole e protetto ai cassonetti.**

Relativamente all'innesto tra il nuovo tratto stradale di progetto e l'attuale fondo chiuso di Via Veneziani, facendo specifico riferimento a quanto esposto dall'Ing. A. Barillari in sede di Conferenza dell'11/Maggio/2016, a parere del Servizio scrivente, si ritiene che la soluzione adottata consenta, per quanto possibile, **una migliore salvaguardia del Mappale di proprietà Comunale esistente in tale ambito;**

come già precedentemente prescritto, si ribadisce che la traslazione del suddetto tratto finale di raccordo tra la strada di progetto e Via Veneziani **dovrà tenere conto degli esistenti accessi carrabili in tale ambito (sia nella carreggiata principale di Via Veneziani che nel breve tratto attualmente a fondo chiuso), al fine di non intercludere aree private al pubblico accesso o creare situazioni di pericolosità;**

preso atto che la soluzione proposta di innesto viario tra la nuova viabilità e il fondo chiuso di Via Veneziani si potrà raccordare utilizzando gli esistenti bauletti erbosi alberati in rilevato, **si evidenzia che tale soluzione dovrà comunque prevedere l'adeguamento/modifica della segnaletica verticale ed orizzontale esistente da concordare preventivamente con il Servizio scrivente in fase di Permesso di Costruire per opere di urbanizzazione;**

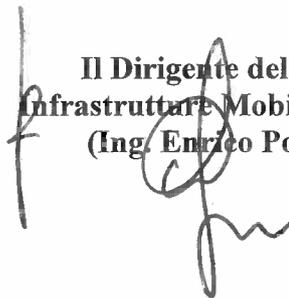
preso atto che la Ciclo/pedonale trova continuità costeggiando perimetralmente a Nord e ad Est la nuova area Verde sino a raccordarsi sulla Via Veneziani nell'attuale banchina spesso utilizzata come area di sosta **si dovrà prevedere il realizzo di un Attraversamento Pedonale per portare in sicurezza i pedoni sull'opposto marciapiedi in rilevato esistente;**  
**si esprime pertanto parere favorevole al PUA – Stralcio 1 - a condizione che venga recepito quanto sopra prescritto e ribadendo le sotto elencate prescrizioni, già riportate nel parere del 12/Maggio/2016 :**

- 1) data la previsione di momentanea interruzione della realizzazione della strada di urbanizzazione sino al limite Nord del comparto d'intervento verso il controviale di Via Beethoven, **dovrà essere necessariamente individuata apposita area di inversione di marcia, eventualmente fattibile anche all'interno dell'area Parcheggio Ovest (con l'eliminazione di alcuni stalli di sosta finali)** al fine di non modificare e successivamente dover riportare in pristino i percorsi ciclabili/pedonali e i bauletti erbosi in rilevato già previsti in tale ambito;
- 2) la futura intersezione tra la strada di urbanizzazione e il controviale di Via Beethoven dovrà prevedere l'individuazione, tramite segnaletica orizzontale e verticale, sia del tratto a fondo chiuso già esistente, che della nuova viabilità principale nel collegamento diretto con la strada di urbanizzazione (da valutarsi nel futuro Permesso di Costruire per Opere di Urbanizzazione);
- 3) sul tratto di futuro realizzo, di raccordo tra la nuova strada e il controviale di Via Beethoven, si ritiene necessario sin da ora evidenziare la necessità di individuare un ulteriore Attraversamento Pedonale, **anche se fuori dal limite del comparto d'intervento**, con eventuali scivoli di raccordo tra quote;
- 4) tutti i percorsi ciclabili e pedonali di progetto dovranno raccordarsi ad eventuali percorsi esistenti in zona sia come quote che come dimensioni e dovranno prevedere adeguati scivoli di raccordo alla quota stradale all'inizio ed alla fine di ogni tratto con rampe aventi pendenza longitudinale **non superiore al 5-6 %;**
- 5) **tutta la segnaletica verticale ed orizzontale necessaria sarà valutata nelle successive fasi di esame del Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione relative.**

L'Istruttore Direttivo Tecnico  
(Geom. Olga Spisani)



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





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Opere Pubbliche e Mobilità  
Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico

**Unità Operativa Interventi Ordinari**

**UFFICIO PUBBLICA ILLUMINAZIONE**

GF  
file: *P.R.: 2962/16*  
Parere PUA PG. 101693 del 07/10/2015

Ferrara, 01 Settembre 2016

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

**Oggetto:**

U\_276 – Approvazione Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 4 ANS-01 in loc. Mazzucca, Via Ferraresi, Via Veneziani – Proponente: Caterina Zanella, legale rappresentante Soc. Parofin Srl. Istanza PG. 101711 del 07/10/2015, PR. 2829 del 07/10/2015.

**ILLUMINAZIONE PUBBLICA**

**CONFERENZA DEFINITIVA DEL 09 SETTEMBRE 2016**

Facendo seguito all'esame della documentazione ricevuta in formato CD rom datato 28/07/2016 (Tav. 11) questo Ufficio Illuminazione Pubblica esprime:

**PARERE FAVOREVOLE**

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

1. Tutta la documentazione dovrà essere redatta in base al disciplinare tecnico Ver. 1.2 Febbraio 2012 reperibile al seguente link: <http://www.comune.fe.it/illuminazionepubblica>
2. I nuovi impianti dovranno rispettare i requisiti previsti dalla LR 19/03, dalla terza direttiva di applicazione D.G.R. 1732/2015 e dalle norme UNI;
3. I livelli di luminanza o illuminamento dovranno fare riferimento alla classificazione delle strade secondo UNI 11248 e UNI EN 13201, con categoria illuminotecnica di progetto:

Zona	Tipo	Destinazione	Categoria Illuminotecnica di Progetto
Strade di Urbanizzazione	F	Strade locali Urbane	<b>ME5</b>
Parcheggi e Percorsi Ciclopdonali			<b>S3</b>

4. Nei percorsi pedonali pubblici, i punti luce su paio dovranno avere altezza ≤ 5m fuori terra, mantenendo una disposizione tale da non interferire con le alberature di progetto;
5. Gli apparecchi illuminanti dovranno essere della tipologia a sorgenti LED, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Distinti saluti.

Il Tecnico Verificatore  
Per *Ind. Gianluca Fantinuoli*

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

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

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



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

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



N.P.: 1412 / 16

Ferrara, lì 09/05/2016

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

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

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

PG 101711 del 07/10/2015  
PR 2829 del 07/10/2015

**SEDE**

**OGGETTO:** risposta / parere di competenza all'Istanza del 07/10/2015 avente PG 101711/15 relativamente ai lavori di cui al PUA di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 4 ANS-01 in località Mazzucca a Ferrara - via Ferraresi / via Veneziani, i cui estremi sono sopra riportati, ed inerenti la medesima istanza.

(Ditta: *Parofin Srl*)

Visionati gli elaborati grafico-documentali di competenza, ricevuti in formato digitale nel CD inviatici dall'Ufficio PUA in data 08/04/2016, per quanto concerne il piano di cui in oggetto si esprime parere favorevole.

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

Ferrara, lì 09/05/2016

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

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

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



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.**

**N.P. 2903/16**

FERRARA, lì 18 agosto 2016

P.G.

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

**OGGETTO:** *Espressione parere di competenza relativo a Conferenza dei Servizi Definitiva del 09.09.2016 inerente il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 4ANS-01 in località Mazzucca, via Ferraresi, Via Veneziani - Proponente : Caterina Zanella Legale rappresentante Società Parofin s.r.l. . Istanza P.G. 101711 del 07/10/2015.*

Con riferimento al PUA in oggetto, visionato il CD denominato "P.U.A. Via Ferraresi, Via Veneziani Luglio 2016 - 28/7/2016" e le NTA corrette inviateci successivamente, con la presente si esprime parere favorevole con le sotto riportate prescrizioni:

- si ritiene opportuno prevedere piccoli gruppi di panchine ed alcuni cestini (e se si ritiene opportuno anche una fontanella per l'approvvigionamento di acqua potabile) nelle aree alberate;
- i cespugli andranno posizionati (quindi distanziati dai confini a distanza maggiorata rispetto a quanto stabiliti dal C.C.) in modo che anche a completo sviluppo non invadano le altrui proprietà sia in riferimento ai muretti di progetto relativi a questo intervento sia in riferimento alle proprietà/attività preesistenti;
- anche le essenze arboree andranno posizionate a distanze dai confini tali da non avere problemi nel tempo;
- l'apporto di strato coltivo, ove previsto oppure necessario, idoneo alla costituzione di prati calpestabili e che possa conservare la giusta permeabilità nel tempo;
- occorrerà prevedere le giuste pendenze per l'ottimale regimazione delle acque per tutte le aree verdi;

Restando a disposizione si porgono distinti saluti.





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

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

File: PUADEFerraresiMazzuccaBIS.doc

06/15

NP 2885/16  
del 17-08-16



Ferrara 10/08/2016

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

- S E D E -

**OGGETTO:** Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata e delle relative opere di urbanizzazione in attuazione alla scheda POC 4 ANS-01 a Ferrara in località Mazzucca via Ferraresi - via Veneziani.

Con la presente si conferma, relativamente alle competenze dell'Ufficio Protezione Civile, il parere espresso con la comunicazione PG 44496/16 del 14/04/16.

18

Distinti saluti.

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

Il Responsabile della Protezione Civile  
(Ing. Luca Capozzi)



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

**AREA DEL TERRITORIO E DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

**SETTORE OPERE PUBBLICHE E MOBILITA'**

**UNITA' ORGANIZZATIVA ATTIVITA' SETTORIALE PROTEZIONE CIVILE E SICUREZZA SUL LAVORO**

File: PUADEFerraresi.doc

06/15

COMUNE DI FERRARA  
PROTOCOLLO GENERALE  
Cod.AMC.FE.A01

18 APR. 2016

N. 44496



Ferrara 14/04/2016

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

- S E D E -

**OGGETTO:** Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata e delle relative opere di urbanizzazione in attuazione alla scheda POC 4 ANS-01 a Ferrara in località Mazzucca via Ferraresi - via Veneziani.

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

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

Visto il Piano Intercomunale di Protezione Civile dell'Associazione Terre Estensi approvato con provvedimento del Consiglio Comunale del 14/12/2015 PG 120672;

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

Preso visione del CD datato 21/03/16 contenente la documentazione relativa allo strumento urbanistico di cui trattasi;

Considerato

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

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

che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Tavola di sintesi 1/02.05 "Allagabilità da fiumi - Scenario A (alta gravità), viene classificata con grado di pericolosità compreso tra 5 e 10 in un range tra 0 e 40 e quindi a BASSA pericolosità;

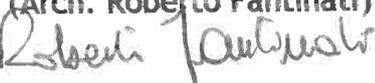
che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Tavola 1/01.15a "Rete di scolo delle acque meteoriche - rischi di allagamento" elaborata per il P.S.C. del Comune di Ferrara, è classificata per allagabilità da canale con grado di pericolosità 1 in un range tra 1 e 5 e quindi a BASSA pericolosità;

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

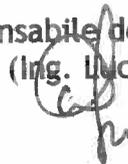
In considerazione poi del fatto che l'area di cui trattasi si trova in una zona stabile ma suscettibile di amplificazioni locali e limitrofa ad aree con forte instabilità sismica, si ritiene che, nel corso della progettazione delle singole strutture, debbano essere effettuati studi mirati al fine di contrastare gli effetti negativi di una eventuale azione sismica.

Distinti saluti.

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

(Arch. Roberto Fantinati)  


Il Responsabile della Protezione Civile  
(Ing. Luca Capozzi)





**Comune di Ferrara**

**RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE**

<b>Mittente</b>	<b>Cod. fiscale/partita</b>	<b>Residenza/ sede legale</b>
HERA S.P.A		VIA CARLO CASALEGNO, 1, IMOLA

**HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 08/09/2016**

Prot. 99551/6934 Piano Urbanistico - Parere definitivo PUA di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 4 ANS-01 in località Mazzucca Via Ferraresi- Via Veneziani - Proponente Zanella Caterina rappresentante Parofin Srl

**acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2016/99908**

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

Numero Allegati 1

Per accettazione

HERA S P A

08/09/2016 14.29.17

Il Ricevente

Vezzali Monica



SPA-Hera spa  
Data prot.: 07-09-2016  
Num. prot.: 0099551

INR-INRETE DISTRIBUZIONE  
Data prot.: 07-09-2016  
Num. prot.: 0006934

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

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

Ferrara, prot. gen. n.

**PEC**

Lavori/ Area BO-FE/ Presidio Business /OP

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

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

*p.c. Inrete Distribuzione Energia - Direzione Gas ed Energie Elettrica - Reti Gas - Reti Emilia Est - Distretto di Ferrara*

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

**Oggetto: DTC - Pratica n. 15900384 - Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 4 ANS-01 in località Mazzucca Via Ferraresi - Via Veneziani a Ferrara.**

**Parere definitivo PUA (variante).**

**Proponente: Caterina Zanella rappresentante Società Parofin srl**

**Rif. Vs nota assunta con Prot HERA SPA n. 91113 del 05/08/2016 e n. 93702 del 16/08/2016.**

InformandoVi che Hera S.p.A., con efficacia dal 1 luglio 2016, ha conferito il ramo di azienda relativo alla distribuzione gas ed energia elettrica alla Società Inrete Distribuzione Energia S.p.A., Vi comunichiamo che con riferimento al PUA (variante) in oggetto, fatti salvi i diritti di terzi e la piena osservanza di ogni normativa in vigore, si esprime per i servizi gestiti quanto segue:

**Servizio gas:**

### **PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

a quanto riportato nella Tavola n. 12b e Tavola 22 e all'adempimento delle prescrizioni:

- confermiamo quanto già espresso nel parere Prot. Hera n. 55734 del 04/05/2016 per i comparti stralcio 1-5 e stralcio 6;
- nella tavola 12b la rete di distribuzione gas va estesa, fino al limite del comparto in oggetto, verso lo stralcio 4 oggetto di futura urbanizzazione;

**HERA S.p.A.**

*Holding Energia Risorse Ambiente*

*Sede legale: Via Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna*

*tel. 051.287111 fax 051.287525*

*www.grupphera.it*

*C.F./P. IVA Reg. Imp. BO 04245520376*

*Cap. Soc. i.v. € 1.489.538.745*

**INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.**

*Socio Unico Hera S.p.A.*

*Società soggetta alla direzione e al coordinamento di Hera S.p.A.*

*Sede legale: Via Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna*

*tel. 051.2814239 fax 051.2814289*

*pec: inrete\_distribuzione@legalmail.it www.inretedistribuzione.it*

*C.F./P. IVA Reg. Imp. BO 03479071205 Cap. Soc. i.v. € 10.000.000,00*



- per quanto attiene il dimensionamento ed i particolari tecnici della rete gas, a servizio del comparto 6 (tav. 22), si rimanda alla progettazione esecutiva ed alla verifica dei reali fabbisogni.

**Servizio acquedotto:**

**PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

a quanto riportato nella Tavola n. 12a e Tavola n. 22 e all'adempimento delle prescrizioni:

- confermiamo quanto già espresso nel parere Prot. Hera n. 55734 del 04/05/2016 per i comparti stralcio 1-5 e stralcio 6;
- per quanto attiene il dimensionamento della rete idrica, a servizio del comparto 6 (tav. 22), si rimanda alla progettazione esecutiva ed alla verifica dei reali fabbisogni.

**Servizio fognatura per acque bianche:**

**PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

a quanto riportato nella Tavola n. 9a (stralcio 1 - 5) n. 9b e n. 22 (stralcio 6) e all'adempimento delle prescrizioni:

- confermiamo quanto già espresso nel parere Prot. Hera n. 55734 del 04/05/2016 per e i comparti stralcio 1-5 e stralcio 6;
- per quanto riguarda lo "Stralcio 6 - Tav. 9a" il tratto di fognatura per acque meteoriche è posata sulla viabilità pubblica di progetto a gestione privata e conferisce le acque in una vasca di laminazione privata con scarico nel vicino canale consortile; l'intero sistema si configura come fognatura ad esclusivo servizio di tutta l'area privata dello stralcio.

La fognatura, così come progettata, non ha una chiara caratteristica di servizio pubblico pertanto non sarà presa in carico da Hera.

**Servizio fognatura per acque nere:**

**PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

a quanto riportato nella Tavola n. 10 e Tavola 22 e all'adempimento delle prescrizioni:

- confermiamo quanto già espresso nel parere Prot. Hera n. 55734 del 04/05/2016 per e i comparti stralcio 1-5 e stralcio 6;
- le eventuali immissioni di acque di tipo diverso dal domestico dovranno essere sottoposte a procedura di rilascio dell'autorizzazione allo scarico, secondo quanto previsto nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato;
- per quanto attiene il dimensionamento della rete, a servizio del comparto 6, si rimanda alla progettazione esecutiva.

**Servizio di raccolta rifiuti:**

**PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

a quanto riportato nelle Tavole di progetto e all'adempimento delle prescrizioni:

- a seguito dell'incontro fra tecnici del Servizio di Viabilità del Comune di Ferrara ed Hera, si comunica quanto segue:
  - deve essere eliminata l'isola ecologica sul lato Nord (Via Beethoven), perché nel tratto compreso fra le due curve renderebbe la raccolta con mezzi pesanti pericolosa per la pubblica viabilità;
  - la IEB prevista nel tratto rettilineo, sul lato opposto al parcheggio con stalli a pettine, deve avere dimensioni equivalenti a 3 stalli (15 x 2,50 mt), così da prevedere una sola sequenza di cassonetti per tutte le tipologie di rifiuti. I cassonetti dovranno essere posti oltre l'attraversamento pedonale in rilevato, che dovrà essere traslato leggermente a Sud, per ampliare l'area a disposizione prima della curva Nord; il tutto per rendere più sicuro l'attraversamento stradale di eventuali pedoni nel momento di stazionamento dei mezzi Hera per la raccolta meccanizzata;
  - la IEB prevista nel tratto d'ingresso da Via Veneziani deve avere una dimensione di 15 x 2,50 mt.
- per il comparto stralcio 6 confermiamo quanto espresso nel parere Prot. Hera n. 55734 del 04/05/2016.

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

Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il ns. tecnico Patrizia Onofri ai seguenti recapiti: tel. 0532-780424 mail patrizia.onofri@gruppohera.it cell. 348-7611815 pec: heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it, avendo cura di citare l'oggetto ed entrambi i protocolli della presente.

Cordiali saluti.

*Responsabile Lavori - Direzione Tecnica Clienti - HERA S.p.A.*  
*Procuratore Speciale INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.*  
*Elmo Verbnesi*



**Comune di Ferrara**

**RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE**

<b>Mittente</b>	<b>Cod. fiscale/partita</b>	<b>Residenza/ sede legale</b>
HERA S.P.A		VIA CARLO CASALEGNO, 1, IMOLA

**HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 07/02/2017**

Prot. 12911-3501 Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 4 ANS-01 in località Mazzucca Via Ferraresi- Via Veneziani Ferrara - Analisi fattibilità realizzazione a Stralci funzionali. Parere a variante. Proponente Zanella Caterina legale rappresentante della Società Parofin Srl.

**acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2017/15468**

**Destinatari**

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

Numero Allegati 3

Per accettazione

HERA S.P.A

Il Ricevente

Vezzali Monica

07/02/2017 16.21.54



SPA-Hera spa  
Data prot.: 02-02-2017  
Num. prot.: 0012911

INR-INRETE DISTRIBUZIONI  
Data prot.: 02-02-2017  
Num. prot.: 0003501

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

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

Ferrara, prot. gen. n.

**PEC**

DTC/Lavori/Sviluppo Servizi/Presidio Tecnico/Presidio al Business/MP

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

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

*p.c. InRete Distribuzione Energia - Direzione Gas ed Energie Elettrica - Reti Gas - Reti Emilia Est - Distretto di Ferrara*

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

**Oggetto: DTC - Pratica n. 15900384 - Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 4 ANS-01 in località Mazzucca Via Ferraresi - Via Veneziani a Ferrara.**

**Analisi fattibilità realizzazione a Stralci funzionali. Parere a variante.**

**Proponente: Caterina Zanella legale rappresentante Società Parofin srl.**

**Rif. Vs nota assunta con Prot HERA SPA n. 126301 del 24/11/2016 e alla e-mail del 28/12/2016.**

Con riferimento al Piano in oggetto, alla richiesta di fattibilità della realizzazione a stralci del PUA alla tav. 06 bis di Dicembre 2016 e alle mail trasmesse, si comunica quanto segue:

### Servizio gas:

### PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

a quanto riportato nella Tavola n° 6 bis e all'adempimento delle prescrizioni:

- per alimentare lo Stralcio Funzionale n° 2 e successivi, nella sequenza indicata nell'elaborato grafico 6 bis di Dicembre 2016, è necessario allacciarsi alla rete esistente in Via Tassoni, nei presi del Palaghiaccio;
- il tracciato prevede la posa della tubazione sino alla fine di Via Tassoni proseguendo sulla strada di collegamento alla UMI 4 fino allo stralcio interessato;
- tutte le aree interessate alla posa della condotta devono essere pubbliche ed accessibili, diversamente servirà stipulare servitù di gasdotto.

#### **HERA S.p.A.**

*Holding Energia Risorse Ambientali*

*Sede legale: Via Carlo Bertè Pichat 2/4 40127 Bologna*

*tel. 051.287111 fax 051.287525*

*www.gruppohera.it*

*C.F./P.IVA Reg. Imp. BO 04245520378*

*Cap. Soc. I.v. € 1.489.539.745,00*

#### **INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.**

*Socio Unico Hera S.p.A.*

*Società soggetta alla direzione e al coordinamento di Hera S.p.A.*

*Sede legale: Via Carlo Bertè Pichat 2/4 40127 Bologna*

*tel. 051.2814239 fax 051.2814289*

*pec: inrete\_distribuzione@legalmil.it www.inretedistribuzione.it*

*C.F./P. IVA Reg. Imp. BO 03479071205 Cap. Soc. I.v. € 10.000.000,00*



**Servizio fognatura per acque bianche:**

**PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

all'adempimento delle prescrizioni:

- da una prima analisi sommaria, lo Stralcio funzionale n. 2, potrebbe conferire le acque meteoriche nello scatolare posato nella realizzazione dello "Stralcio Decatlon";
- per validare il progetto serve che il progettista produca una relazione idraulica che raffronti le portate della rete esistente del comparto Decatlon e l'apporto degli Stralci funzionali nn. 2 e 3;
- dalla sequenza di realizzazioni a stralci, infatti, si deduce che il collettore principale DE 630, che collegherà la rete dell'intero "Comparto Mazzucca" alla rete di acque meteoriche e alla vasca di laminazione posate nei precedenti compartimenti, sarà realizzato contestualmente allo Stralcio funzionale n. 4.

**Servizio di raccolta rifiuti:**

**PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

all'adempimento delle prescrizioni:

- il piazzale provvisorio (17 mt x 17 mt) che ospita la IEB, di dimensioni regolari (15 x 2,5 mt), è sufficiente affinché il mezzo di raccolta Hera effettui l'inversione di marcia; per svolgere regolarmente il servizio è necessario che le aree siano sempre libere da macchine parcheggiate che possano ridurre gli spazi di manovra.

**Servizio acquedotto e fognatura acque nere:**

**PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

all'adempimento delle prescrizioni:

- confermiamo quanto già espresso con parere in data 07/09/2016 Prot. 99551.

Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il ns. tecnico Patrizia Onofri ai seguenti recapiti: tel. 0532-780424 mail [patrizia.onofri@gruppohera.it](mailto:patrizia.onofri@gruppohera.it) cell. 348-7611815 pec: [heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it](mailto:heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it), avendo cura di citare l'oggetto ed entrambi i protocolli della presente.

Cordiali saluti.

*Firmato digitalmente*

**Procuratore speciale**

*Elmo Veronesi*

Comune di Ferrara  
Data: 07/02/2017 16:21:47, PG/2017/0015468

Documento conservato negli archivi informatici di Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A.  
Documento che se stampato diviene "Copia conforme all'originale informatico, valida a tutti gli effetti di legge, sottoscritto con firma digitale"





## CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA

Sede legale e recapito postale:

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

aderente all' **AB**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE CONSORZI GESTIONE E TUTELA DEL TERRITORIO E ACQUE IRRIGUE

Prot. 13406.....

Ferrara, lì 09/09/2016.....

AREA SERVIZI GENERALI  
SETTORE APPALTI, CONTRATTI E CONCESSIONI

**Sezione Istruttorie Tecniche**

Via Mentana, 7 - 44121 Ferrara

Tel. 0532/218133 - 218134

MB/bg

**Oggetto:** SOCIETÀ PAROFIN SRL - Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 4 ANS-01, in località Mazzucca Via Ferraresi - Via Veneziani.

**Parere di competenza con prescrizioni**

Spett.le **COMUNE DI FERRARA**

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - PROGETTAZIONE

U.O. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - PROGETTAZIONE E GESTIONE

P.ZA MUNICIPALE, 21- 44121 FERRARA

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

In riferimento alla convocazione della Conferenza di Servizi Definitiva relativa all'istanza in oggetto, trasmessa dall'Amministrazione in indirizzo con pec PG. 89143/2016/2016 del 04/08/16 assunta a protocollo consorziale n. 11896 il 05/08/16, lo scrivente Ente, esaminata la documentazione tecnica contenuta nel CD-ROM datato 28/07/16, registrato al n. prot. cons. 12229 del 11/08/16, esprime, per quanto di competenza e salvo diritti di terzi, il proprio parere favorevole all'intervento in esame, richiedendo comunque le correzioni documentali di seguito elencate:

- a) TAVOLA "03C - PROFILIALTIMETRICI" = i due profili B-B e D-D coinvolgono rispettivamente lo Scolo Fortezza Vecchio e lo Scolo Fortezza Nuovo, ma di fatto tali canalizzazioni non risultano inserite negli stessi e non sono state rappresentate in planimetria, inoltre, nei medesimi profili, manca il verso della numerazione delle sezioni. Si prescrive alla Ditta di fornire la planimetria aggiornata, che chiarisca la numerazione dei punti riportati sulle sezioni e che rappresenti gli scoli Fortezza Vecchio e Fortezza Nuovo;
- b) TAVOLA "17 - PROFILIESEZIONI" = la sezione B-B riportata sulla planimetria attraversa lo Scolo Fortezza Vecchio, che non risulta però graficizzato; sono presenti anche incongruenze per quanto riguarda le quote riportate sul profilo e sulla sezione succitata, poiché il valore 11,25 sembra essere legato al precedente progetto edilizio. La Ditta dovrà fornire una tavola corretta, nella quale riportare lo Scolo Fortezza Vecchio ed il corretto andamento altimetrico di progetto dell'area in questione;

c) TAVOLA "20 - SISTEMAZIONE FOSSI" = in questa tavola compare l'incongruenza tra la dicitura "fosso tombinato" e "fossi tombati", presente tra il disegno e la legenda (campo a quadretti rossi), inoltre questo elaborato non corrisponde a quello allegato alla domanda di deroga presentata al Consorzio, per la realizzazione di una strada a circa m 1,5 dal ciglio destro dello Scolo Fortezza Vecchio. Si chiede che la Ditta trasmetta alla Conferenza la planimetria corretta indicante, tra l'altro, un retino diverso per i fossi tombati e quelli tombinati, inoltre la stessa dovrà essere allineata con la suddetta tavola allegata alla domanda di deroga.

Si ritiene inoltre utile far presente che negli elaborati sono riportate le quote come indicative e non prescrittive. Nel merito, si segnala che lo spazio per la riduzione delle quote riportate in progetto è sempre più limitato, in quanto già attualmente la quota stradale minima è pari a 7,13, con una quota di stramazzo vasca di 6,80 e con distanza sempre maggiore tra i due punti.

Relativamente alla capacità finale di invaso della cassa di laminazione, si prende atto delle dimensioni e dei valori riportati nella TAVOLA 9B quale stato attuale della struttura. Si segnala che la stessa dovrebbe quindi corrispondere, dimensionalmente, con quanto certificato negli atti di collaudo della prima fase di urbanizzazione, in possesso del Comune.

Prima dell'inizio dei lavori, dovranno essere richieste al Consorzio le concessioni per tutte le opere che vanno ad interessare, con attraversamenti e/o parallelismi, il tracciato degli scoli Fortezza Vecchio e Fortezza Nuovo, a cui dovranno essere allegati i necessari disegni quotati. In particolare, oltre al tombinamento di un primo tratto di circa 100 m dello Scolo Fortezza Vecchio, per cui la Ditta ha già richiesto parere preventivo, si segnala che il progetto comporta il tombinamento di un ulteriore tratto di circa 50 m a valle dell'attuale tombinamento Vassalli.

A questo scopo, la TAVOLA "19 - ELABORATO COMPARATIVO DELLE RETI ESISTENTI E DI PROGETTO", riportando tutte le reti esistenti e di progetto che interessano lo Scolo Fortezza Vecchio, potrà essere utilizzata per valutare le opere per cui la Ditta dovrà richiedere concessione.

Si fa inoltre presente che, allo stato attuale, l'area del piazzale Vassalli è servita da una rete di raccolta delle acque meteoriche collegata, oltre che con lo Scolo Fortezza Vecchio e la linea dello Scolo Maffea, anche con il fossato, ora al servizio dei terreni agricoli che si intende urbanizzare e recapitante nello Scolo Fortezza Nuovo. L'intervento in esame prevede l'occlusione di tale via. Si precisa che, trattandosi di linea privata, il rapporto legato alla sua gestione rimane in capo all'attuale utilizzatore ed alla Società Parofin.

In merito al sub-comparto 6, si segnala che la documentazione ricevuta, nel delimitarne l'area di competenza, non riporta comunque le distanze tra le opere previste in progetto ed il ciglio sinistro dello scolo Fortezza Nuovo, dato indispensabile per valutare la possibilità di esprimere parere favorevole in merito alla realizzazione delle nuove strutture. A tal proposito, si precisa che il regolamento prevede il limite di m 10 come distanza minima dal ciglio canale per tutte le opere fisse. In fase di progettazione

definitiva, si dovrà quindi tenere conto di tale vincolo e fornire una planimetria di miglior dettaglio, che riporti le distanze tra il ciglio dello Scolo Fortezza Nuovo e le nuove opere in linea con quanto sopra precisato.

Limitatamente allo schema di smaltimento delle acque meteoriche del sub-comparto 6, nel prendere atto della correttezza dell'impostazione progettuale delle opere di laminazione, si chiede che, in fase di progettazione definitiva, vengano comunque precisati al meglio, sia altimetricamente che planimetricamente, le strutture ed i punti di recapito finale degli scarichi del sistema:

Si segnala infine che, tra l'area destinata ad isola ecologica e quella destinata a compensazione ambientale, si colloca un tratto dello Scolo Mambro, per cui ogni opera che dovesse essere prevista nella fascia di rispetto di 10 m dallo stesso canale, dovrà essere preventivamente autorizzata dal Consorzio.

Distinti saluti.

  
  
**il Presidente**  
(Dott. Franco Dalle Vacche)



**Comune di Ferrara**

**RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE**

<b>Mittente</b>	<b>Cod. fiscale/partita</b>	<b>Residenza/ sede legale</b>
CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA		

**HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 01/02/2017**

1615/17P - COMUNE DI FERRARA - SOCIETA' PAROFIN SRL - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PUA DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA POC ANS-01 IN LOCALITA' MAZZUCCA VIA FERRARESI VIA VENEZIANI

**acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2017/13056**

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

Numero Allegati 6

Per accettazione

CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA

01/02/2017 12.59.39

Il Ricevente

Vezzali Monica



## CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA

Sede legale e recapito postale:  
44121 Ferrara - Via Borgo dei Leoni 28 - C.F. 93076450381  
web: [www.bonificaferrara.it](http://www.bonificaferrara.it) - e-mail: [info@bonificaferrara.it](mailto:info@bonificaferrara.it)  
pec: [posta.certificata@pec.bonificaferrara.it](mailto:posta.certificata@pec.bonificaferrara.it)  
aderente all' **AN**  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE CONSORZI GESTIONE E TUTELA DEL TERRITORIO E ACQUE IRRIGUE

Prot. 1615  
Ferrara, li 31/01/2017

AREA SERVIZI GENERALI  
SETTORE APPALTI, CONTRATTI E CONCESSIONI  
**Sezione Istruttorie Tecniche**  
Via Mentana, 7 - 44121 Ferrara  
Tel. 0532/218133 - 218134  
MB/bg

**Oggetto:** PAROFIN S.R.L. - Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata, in attuazione alla scheda POC 4 ANS-01 in località Mazzucca Via Ferraresi - Via Veneziani.  
**Parere di competenza**

Spett.le **COMUNE DI FERRARA**  
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE - PROGETTAZIONE  
U.O. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - PROGETTAZIONE E GESTIONE  
P.zza Municipale, 21 - 44121 Ferrara  
Pec: [serviziopianificazoneterritoriale@cert.comune.fe.it](mailto:serviziopianificazoneterritoriale@cert.comune.fe.it)

In riferimento alla procedura in oggetto, esaminata la documentazione definitiva contenuta nel CD ROM datato 20/12/2016, trasmesso in data 11/01/17 allegato alla nota dell'Amministrazione in indirizzo assunta a protocollo consorziale n. 590 il 13/01/2017, lo scrivente Ente comunica che la versione della TAVOLA 17 "PROGETTO PROFILI E SEZIONI", datata Dicembre 2016, risulta contenere le correzioni richieste con nostra precedente nota prot. cons. 18424 del 05/12/16.

Si ritiene pertanto di poter confermare, per quanto di competenza e salvo diritti di terzi, il parere favorevole all'esecuzione degli interventi di progetto, già espresso con nota prot. cons. n. 13406 del 09/09/2016, nel rispetto anche di quanto ora descritto nelle tavole allegata al CD ROM del 20/12/16.

Distinti saluti

  
**Il Presidente**  
(Dott. Franco Dalle Vacche)

Presidenza - Direzione Generale - Area Amministrativa  
44121 Ferrara Via Borgo dei Leoni 28 - tel. 0532 218211 fax 0532 211402

Area Tecnica - Area Servizi Generali  
44121 Ferrara Via Mentana 3/7 - tel. 0532 218111 fax 0532 218150

E:\Eni\PROGE\_UFFICIO\ARCHIVIO\_DOC\_EML\IDL\_11843.doc

Pagina 1 di 1



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Opere Pubbliche e Mobilità  
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE

Rif. Prot.  
P.G. 101711 del 07/10/2015  
P.R. 2829 del 07/10/2015

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



Oggetto: **PARERE**  
**Conferenza di Servizi DEFINITIVA inerente il PUA di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC 4 ANS-01 in località Mazzucca Via Ferraresi – Via Veneziani**  
**Proponente: Caterina Zanella legale rappresentante soc PAROFIN srl**

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

1. le rampe di accesso ai marciapiedi devono essere arretrate rispetto la carreggiata stradale, al fine di consentire uno spazio di fermata in piano prima di effettuare l'attraversamento della carreggiata stradale, come descritto nelle indicazioni di seguito riportate;
2. dagli elaborati grafici agli atti, non si coglie il sistema di collegamento ai percorsi pedonali e/o ciclabili esistenti nella zona artigianale e sportiva circostante. Per questo, siamo a chiedere di integrare il progetto con una planimetria d'insieme con le vie ed i percorsi pedonali limitrofi alla zona di intervento, in scala adeguata e quotata in tutte le sue parti.

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

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE

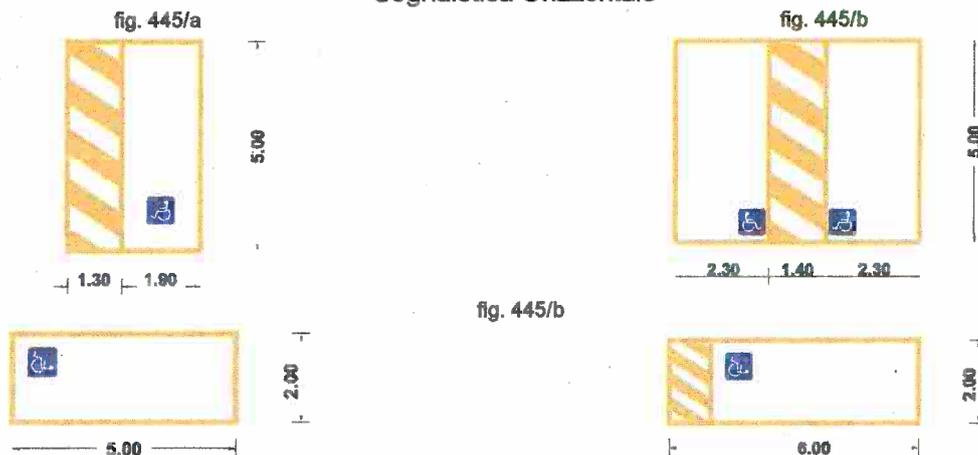
##### Individuazione dei parcheggi CUDE<sup>1</sup> riservati

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

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

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

Segnaletica Orizzontale



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



Ufficio  
Benessere  
Ambientale

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

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



COMUNE DI FERRARA

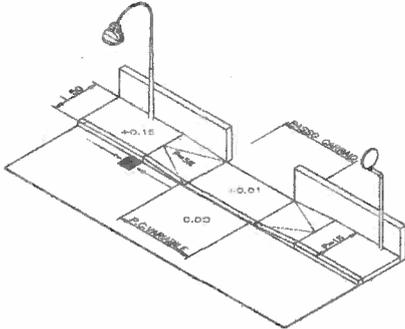
Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Opere Pubbliche e Mobilità  
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE

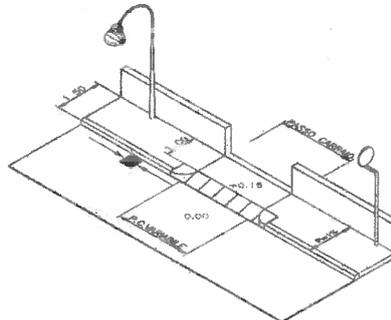


### Passo carraio di accesso ai lotti

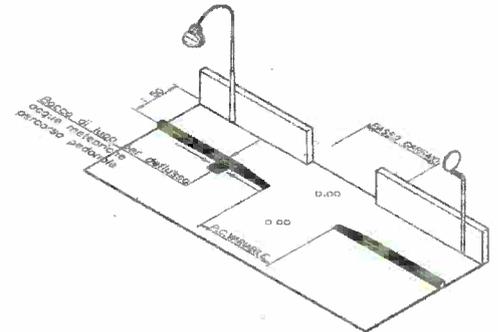
Il marciapiede in prossimità degli accessi carrabili, deve mantenere le stesse condizioni di fruibilità sicura dei pedoni. Gli eventuali dislivelli dei percorsi pedonali, devono essere raccordati con rampe di pendenza NON superiore al 5%, evitando di creare pendenze trasversali superiori al limite consentito,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



marciapiede rialzato e passo carraio a raso



marciapiede e passo carraio rialzato



marciapiede e passo carraio raso

### Segnaletica verticale e pubblica illuminazione

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

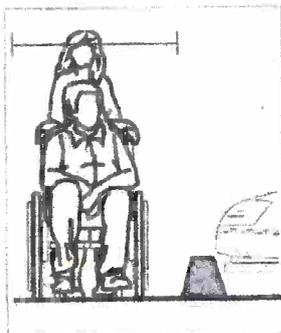
Fino ad una altezza minima di 2,10 m dal calpestio, non devono esistere ostacoli di nessun genere, quali tabelle segnaletiche o elementi sporgenti dai fabbricati, che possono essere causa di infortunio ad una persona in movimento.

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

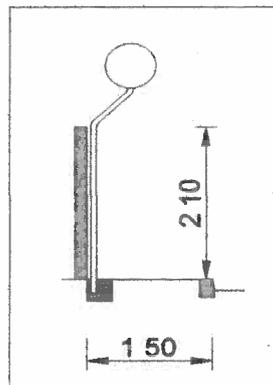
La pavimentazione deve essere costruita in materiale antisdrucciolevole, e la superficie deve essere ben livellata.

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

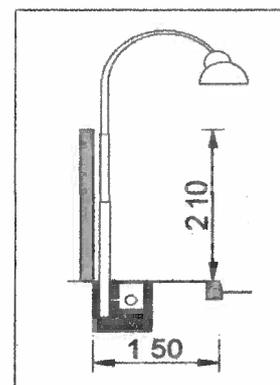
cordolo percorso pedonale



segnaletica verticale



pubblica illuminazione



Ufficio  
Benessere  
Ambientale

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

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



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Opere Pubbliche e Mobilità  
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE



### Percorso ciclopedonale

La pendenza del percorso ciclopedonale, NON deve superare il 5%, è importante inoltre il rispetto della pendenza laterale.

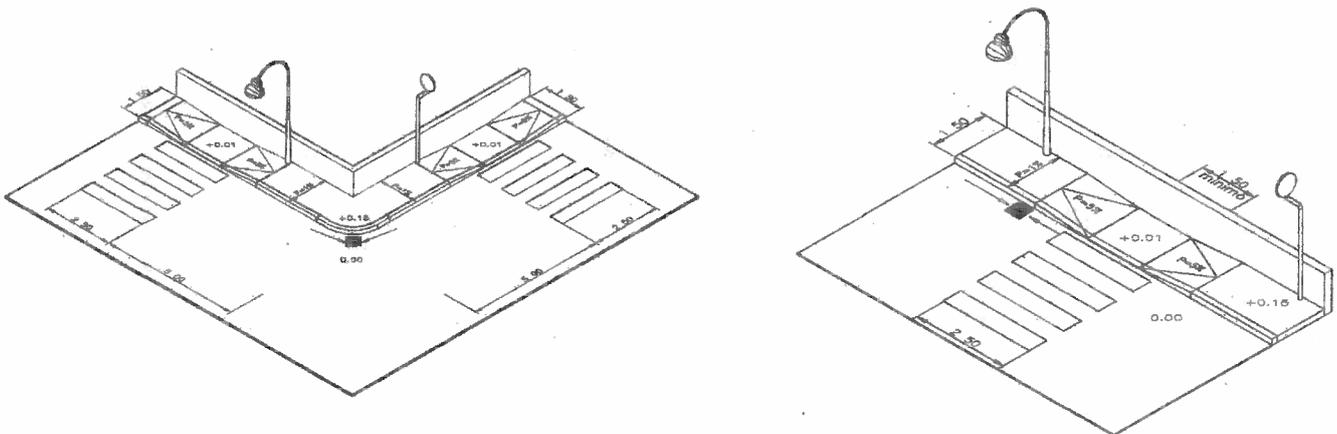
### Percorsi e attraversamenti pedonali

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

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

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

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







COMUNE DI FERRARA

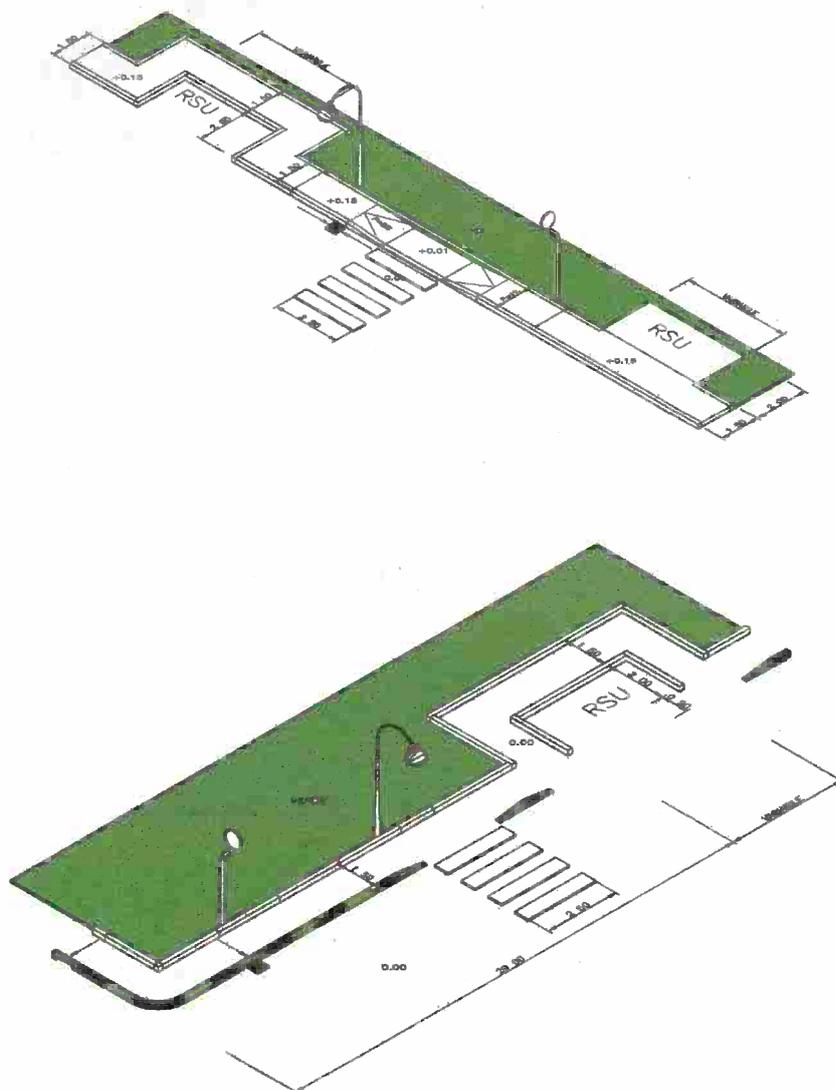
Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Opere Pubbliche e Mobilità  
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE



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

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



Ufficio  
Benessere  
Ambientale

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

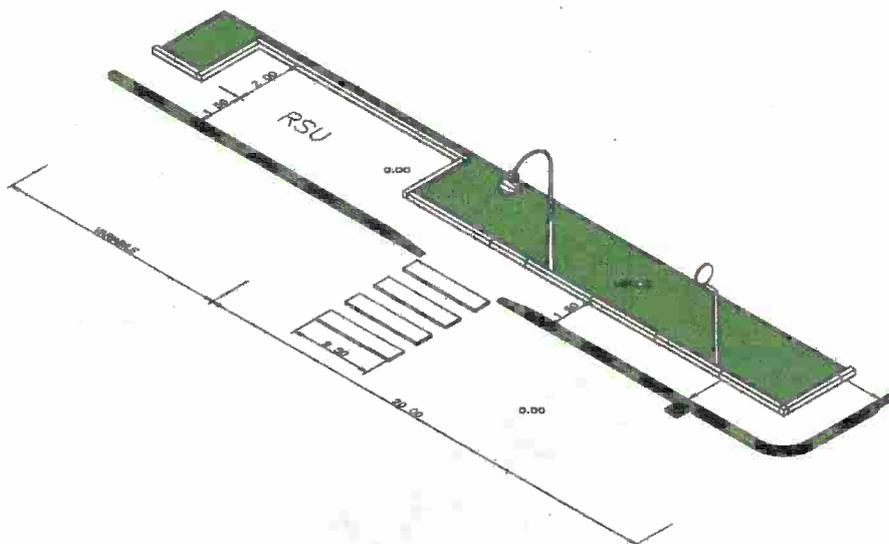
Codice fiscale e Partita IVA: 00297110389  
PBC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it)  
Sito web: <http://www.comune.fe.it>



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Opere Pubbliche e Mobilità  
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE



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

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

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

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

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

### **Arredo urbano**

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

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

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

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

6



Ufficio  
Benessere  
Ambientale

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

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



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Opere Pubbliche e Mobilità  
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE



### Scale esterne

Le scale devono presentare un andamento regolare e omogeneo per tutto il loro sviluppo.

Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione del loro andamento per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.

Per ogni rampa di scale i gradini devono avere la stessa alzata e pedata.

Le rampe devono contenere possibilmente lo stesso numero di gradini, caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata.

Le scale devono essere dotate di parapetto atto a costituire difesa verso il vuoto e di corrimano per facilitare la presa da parte delle persone affaticate o con problemi di equilibrio.

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

I gradini, devono essere facilmente visibili da persone ipovedenti e percepibili dalle persone non vedenti dotate del bastone bianco.

### Parapetti terrazze/ballatoi

Si consiglia di corredare le terrazze e/o ballatoi con parapetti che devono costituire una difesa verso il vuoto.

Gli stessi devono avere una altezza non inferiore a cm. 110 ed in attraversabili da una sfera di diametro di 10 cm.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Ferrara, 09 settembre 2016

Ufficio Benessere Ambientale  
Fausto Bertinelli





## Comune di Ferrara

### RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE

Mittente	Cod. fiscale/partita	Residenza/ sede legale
E-DISTRIBUZIONE SPA		

#### HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 06/09/2016

Convocazione Conferenza di Servizi definitiva per il giorno 09 settembre 2016 ore 09.30 inerente il Piano Urbanistico Attuativo PUA di iniziativa privata in via Ferraresi loc. Mazzucca Comune di Ferrara

acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2016/98754

Destinatari
4-1-0-0 - Servizio Pianificazione Territoriale Progettazione P.O.A

Numero Allegati 1

Per accettazione

E-DISTRIBUZIONE SPA

06/09/2016 14.28.39

Il Ricevente

Vezzali Monica



Enel-DIS-06/09/2016-0554882

Spett.le  
COMUNE FERRARA

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

[e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it](mailto:e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it)

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

**Oggetto: Convocazione Conferenza di Servizi definitiva per il giorno 09 settembre 2016 ore 09.30**  
inerente il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione alla scheda POC  
4ANS-01 nell' area sita in via Ferraresi loc. Mazzucca - Comune di Ferrara

In riferimento alla Vs. comunicazione del 09/08/2016 (vostro prot. PG. 91071/2016/2016 del 10/08/2016 alle ore 11:18), con la presente Vi comunichiamo la nostra impossibilità a partecipare alla conferenza dei servizi indetta per il 09/09/2016.

Esprimiamo comunque parere favorevole alla realizzazione dell' intervento, a condizione che la fase di progettazione esecutiva tenga conto delle opere necessarie alle eventuali risoluzioni delle interferenze con gli impianti esistenti, nonché delle infrastrutture necessarie all' elettrificazione dell' area in questione (predisposizione di canalizzazioni e/o manufatti da adibire a cabine di trasformazione MT/BT e/o consegna MT).

Le richieste di risoluzione delle interferenze con gli impianti esistenti e la previsione della potenza necessaria all' elettrificazione dell' area, consentiranno di stabilire la soluzione tecnica e le opere a carico del cliente, e la successiva redazione di progetti e preventivi di spesa.

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

Per qualsiasi necessità o ulteriori comunicazioni in merito potete fare riferimento al sig. Passerini Roberto tel. 0532482323 o Orlandini Roberto 329-2297644.

Porgiamo con l'occasione i nostri migliori saluti.

**Carla Falchi**  
Il Responsabile

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



**Settore Affari Generali**

## **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

**Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 17 agosto 2017 n. GC-2017-392 – Prot. Generale n. PG-2017-97047 e avente oggetto APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO "NUOVO INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN VIA VENEZIANI" IN LOCALITÀ MAZZUCCA A FERRARA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC 4 ANS 01 DI PROPRIETÀ DELLA SOCIETÀ PAROFIN SRL**

**esecutivo il 17/08/2017**

**E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 21-AGO-17 al 04-SET-17**

**Ferrara, 21/08/2017**

**L'addetto alla pubblicazione  
Aldo Rizzoni**