

ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 22.05.2018

Deliberazione n. GC-2018-251

Prot. Gen. n. PG-2018-63642

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2018-271

Sono intervenuti i Signori:

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

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

--	--

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Ornella Cavallari

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

Oggetto

APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PG 50135/2013 RELATIVO AD AREA SITA IN LOCALITÀ COCOMARO DI CONA - FERRARA, VIA COMACCHIO, COMPRESO IN AREA CLASSIFICATA DAL PRG SOTTOZONA C8, PRESENTATA DAL SIG. MARCO GAMBALE, LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOC. GAMBALE IMMOBILIARE SRL.

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PG 50135/2013 RELATIVO AD AREA SITA IN LOCALITÀ COCOMARO DI CONA - FERRARA, VIA COMACCHIO, COMPRESO IN AREA CLASSIFICATA DAL PRG SOTTOZONA C8, PRESENTATA DAL SIG. MARCO GAMBALE, LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOC. GAMBALE IMMOBILIARE SRL.

LA GIUNTA COMUNALE

che in data 04/04/2005 è stato sottoscritto tra la Soc. Gambale Immobiliare s.r.l. con sede in Mirabello Corso Italia n. 538 e il Comune di Ferrara un "Accordo con i privati ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000, per la realizzazione di un insediamento eco-sostenibile in località Cocomaro di Cona" da attuarsi attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa Privata;

che con delibera di Giunta Provinciale n. 217 P.G. 44139 del 05/06/2009 è stata approvata la variante specifica al PRG "Insediamento ecosostenibile a Cocomaro di Cona" adottata con delibera C.C. P.G. n° 21466 dell'11/04/2005, recependo al contempo i contenuti dell'accordo ai sensi art.18 sopra meglio individuato;

che in data 25/10/2010 il Comune di Ferrara ha autorizzato, con provvedimento Prot. Gen. n° 77152/2009 la Soc. Gambale Immobiliare s.r.l., alla presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in area classificata C8 in località Cocomaro di Cona - Ferrara, via Comacchio evidenziando al contempo che "(...) tutte quelle metodologie di architettura sostenibile proposte all'inizio dalla proprietà e precisate dalla scheda progetto 2b/88, declinate in: caratteristiche generali delle costruzioni, involucro edilizio, dotazioni impiantistiche, consumi energetici, erano in quel momento caratteristiche all'avanguardia nel tema della sostenibilità, ma che oggi sono diventate oramai di prassi abbastanza consolidata";

che in data 18/06/2013 è stato approvato con delibera di GC PG 50135/2013 il Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in area classificata C8 in località Cocomaro di Cona - Ferrara, via Comacchio, la cui convenzione attuativa è stata stipulata tra il Comune di Ferrara dalla Soc. Gambale Immobiliare s.r.l. in data 05/03/2014 con atto notaio Massimo de Luca di Roseto Rep 3702/2382.

che in data 16/01/2017 è stata presentata dalla società Gambale Immobiliare s.r.l., istanza PG 4977/17 – PR 103/17 di autorizzazione paesaggistica per l'esecuzione dei lavori di variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata già approvato e convenzionato, al fine di inserire l'uso sociosanitario, in Cocomaro di Cona (FE) – Via Comacchio, 711;

che la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, nella seduta del 02/02/2017, relativamente all'autorizzazione paesaggistica ha espresso parere favorevole con i seguenti suggerimenti:

- *il potenziamento dello spazio pubblico fronteggiante la via Golena. Come correttamente espresso nella relazione paesaggistica si tratta di costituire un nuovo spazio che riannodi i due abitati di Cocomaro di Cona e di Focomorto. Se è vero che il ruolo risulta evidente, meno chiara è la modalità con cui questo può realizzarsi. Senza necessariamente illudersi di poter creare una nuova piazza è necessario indagare meglio le relazioni possibili tra edifici, strade, ponte, fiume e golena. Alla luce di ciò è opportuno rivedere la posizione d'imbocco della nuova strada (forse eccessivamente vicina al ponte) e la posizione dei parcheggi nella ricerca di un luogo con maggiore autonomia e meno frastagiato.*

- *Il sistema argine, nuova strada e parcheggi. Si invita a valutare l'opportunità di immaginare come questi elementi possano concorrere a costituire una sorta di filtro di protezione dell'area golenale dalla via soprastante. Sfruttando topografia, vegetazione anche di tipo arbustivo e piantumazioni all'interno dei parcheggi, sarebbe possibile ottenere evidenti mitigazioni per l'area residenziale-sanitaria, avvicinando il sistema più a "padiglioni in un parco" che ad edifici a corte affacciati sulla via Comacchio. In particolare i parcheggi, opportunamente trattati, potrebbero scartare da un ruolo meramente funzionale a quello di un "paesaggio di contorno" più in accordo con il tema golenale.*
- *Modifiche di sagoma. Per ultimo la commissione si esprime affinché in questa fase del progetto le sagome indicate dal piano non risultino eccessivamente prescrittive per le fasi successive di sviluppo del progetto, ma permettano un fisiologico adeguamento alle richieste che la precisazione del programma potrà inserire, mantenendo piuttosto la filosofia di "padiglioni nel parco".*

che in data 20/04/2017 il Comune ha rilasciato alla società Gambale immobiliare s.r.l., l'autorizzazione paesaggistica PG 46341/2017 ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42, e s.m.i, in quanto l'immobile è sottoposto a vincolo di natura ambientale di tipo: Vincoli paesistici ex lege art. 142 D.lgs 42/2004 comma I lett.c., alle condizioni espresse nei punti precedentemente riportati dalla Commissione Qualità Edilizia e Paesaggio (e dalla competente Soprintendenza);

che in data 25/07/2017 è stata presentata dalla Soc. Gambale Immobiliare s.r.l. P. IVA 01472900388, istanza PG 88324/2017 PR 2202/2017 per ottenere l'approvazione della Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata approvato con delibera di GC PG 50135/2013, in località Cocomaro di Cona, via Comacchio;

che l'area di intervento, situata a Cocomaro di Cona, è classificata dal RUE vigente, area a POC, ed è compresa tra il Po di Volano e l'argine golenale su cui insiste la provinciale via Comacchio. Il comparto è delimitato ad ovest dalla via comunale Golena e a est confina con un'area classificata dal PSC vigente Sistema ambientale e delle dotazioni collettive, subsistema, città verde. L'area è individuata catastalmente al Foglio 234 mappali 1 e 5 (proprietà della Soc. Gambale Immobiliare s.r.l.), al Foglio 234 mappale 149, al Foglio 201 mappali 287 e 309, (proprietà Comune di Ferrara), comprendendo inoltre la sponda del Po di Volano (Foglio 201 mappale 50) e il Po di Volano stesso, del Demanio pubblico dello Stato;

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

che il piano approvato prevedeva un insediamento prevalentemente residenziale (102 alloggi), mentre il progetto di variante, introduce la possibilità di insediare usi sanitari e di pertinenza alle attività ospedaliere, oltre agli usi già previsti dal piano approvato quali ricettivo, residenziale, commerciale ecc., e mantenendo inalterato l'impianto viabilistico, il sistema degli spazi verdi e parcheggi, introduce alcune modifiche alla morfologia dei lotti in conformità ai nuovi usi sanitari insediabili. Il progetto di variante prevede l'insediamento di una superficie utile netta massima pari a mq 9.000, come nel piano approvato, a cui corrisponde un volume massimo edificabile di mc. 48.440, distribuito in quattro lotti edificabili, collegati da percorsi ciclopedonali e da aree verdi, pubbliche e private che fungono da filtro e da connessione. Il lotto centrale si sviluppa in corrispondenza della casa colonica presente sul fondo agricolo, ed è costituito oltre che dalla casa colonica destinata all'insediamento di attività collettive, da altri due edifici in linea. A ovest dell'area, prospiciente la Via Golena, si sviluppano la piazza e l'edificio a destinazione commerciale e residenziale, che assumono il ruolo di centralità dell'intervento. La morfologia del lotto di "testata" rispetto al piano approvato è stato parzialmente modificata, recependo alcune dei suggerimenti avanzati dalla CQAP in

sede di autorizzazione paesaggistica, al fine di potenziare lo spazio pubblico fronteggiante la via Golena, attraverso la realizzazione di una vera e propria piazza di connessione tra i due abitati di Cocomaro di Cona e Cocomaro di Focomorto, traslando verso sud l'imbocco della nuova strada di distribuzione interna e rivedendo la distribuzione dei parcheggi;

che il progetto di variante, rispetto al piano approvato, in conformità all'art. 19 delle NTA del POC non comporta aumento della capacità edificatoria, né del carico urbanistico come evidenziato nell'elaborato *Norme Tecniche di Attuazione* costitutivo del Piano Particolareggiato;

che la dotazione di standard per le diverse destinazioni d'uso di cui alla presente variante, risulta pienamente soddisfatta in quanto come si evince dai dati di seguito riportati risulta maggiore sia rispetto alle dotazioni territoriali richieste quantificate ai sensi del RUE vigente, sia rispetto agli "standard" già individuati dal Piano approvato: quantità totale mq 26.877 (27.317- 440), di cui verde pubblico mq 16.635, parcheggi pubblici mq 2.988, piste ciclabili e percorsi pedonali mq 3.894, attrezzature di interesse comune mq 3.800 (mq. 2574 di piazze, mq 348 della darsena e banchina sul fiume e mq 438 relativi all'attuale casa colonica (edificio D Tav.5a). E' inoltre previsto l'asservimento all'uso pubblico di circa mq 440 di aree da destinarsi a percorsi e marciapiedi come individuate nelle tavole di progetto, aree che non concorrono alla suddetta quantificazione degli standard e che verranno esattamente determinate quantitativamente in fase di progetto definitivo dei fabbricati previsti nei corrispondenti stralci;

che il progetto di variante, ricalcando lo schema del piano approvato, prevede la realizzazione di una nuova strada di penetrazione, parallela alla via Comacchio che si collega a ovest con via Golena e a est con la rotonda che smista la viabilità verso il nuovo polo ospedaliero di Cona; dalla strada di penetrazione si dipartono i corselli di servizio ai lotti edificabili e ai parcheggi secondo uno schema a pettine. Parallelamente al fiume Po di Volano si sviluppa una pista ciclabile con andamento est ovest che conduce a una zona di darsena e alloggio per le imbarcazioni adiacenti al ponte sul Volano;

che il progetto di nuova edificazione prevede di realizzare un contesto urbanistico di elevata efficienza energetica e di elevata qualità di benessere ambientale, e con carattere altamente innovativo, in conformità a quanto era prescritto *all'art. 4 Architettura sostenibile* delle NTA della Scheda Progetto 2b/88 del PRG, e così come definito nell'elaborato di Piano Particolareggiato, *Norme Tecniche di Attuazione* art. 8;

che la soluzione relativa al trattamento e recapito delle acque nere, è rapportata alla realizzazione dell'intero intervento seppur attuato attraverso tre stralci funzionali. Il progetto prevede che tutti i nuovi abitanti vadano considerati come utilizzatori di un nuovo depuratore da costruirsi a fianco di quello esistente, fermo restando, che per i primi venti (20) alloggi corrispondenti ai 50/60 ab/eq del primo stralcio risulta possibile il conferimento al depuratore esistente di Cocomaro di Focomorto attraverso l'impianto di sollevamento collocato sul lato sud della Via Comacchio (oggetto di servitù di passaggio). Il completamento dell'intero Piano Particolareggiato, superato tale limite (50/60 ab/eq), dovrà essere risolto attraverso la realizzazione del nuovo depuratore da costruirsi in ampliamento a quello esistente;

che il progetto prevede, la ristrutturazione di una casa colonica di complessivi mq 438 destinata a standard (attrezzatura di interesse comune), come opera di urbanizzazione secondaria a scomputo, da cedere gratuitamente e senza corresponsione di prezzo al Comune di Ferrara. Il progetto di Variante conferma le previsioni del P.P.i.P. approvato con delibera di GC PG 50135/2013, che teneva conto destinazione collettiva di tale immobile, già prevista in fase di autorizzazione al Piano (P.G. 77152/2009), in quanto elemento vincolante della scheda progetto 2b/88 dell'allora vigente PRG. In fase attuativa

in sede di specifica definizione della destinazione d'uso di tale immobile, l'Amministrazione potrà valutare, su istanza del soggetto attuatore/gestore, la non acquisizione dell'immobile ristrutturato, previo il riconoscimento del valore e l'annullamento dello scomputo di U2 di cui all'art.11 dello schema di convenzione, e a seguito di predisposizione e approvazione di apposito atto;

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

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

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

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

Penetrazione-collegamento;

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

PSC-Corridoi infrastrutturali;

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

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

Vincoli Idraulici: Paleoalveo;

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

Classificazione Acustica: Classe III stato di fatto e Classe I stato di fatto, conflitti acustici;

che in data 03/08/2017 il progetto così come modificato con le integrazioni richieste dalla CQAP nella seduta del 02/02/2017, in sede di autorizzazione paesaggistica è stato sottoposto alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, la quale ha espresso il seguente parere: *Favorevole con che, si ribadisce quanto già espresso al punto 2 del precedente parere sull'autorizzazione paesaggistica da considerare in fase progettazione esecutiva degli edifici*;

che in data 01/12/2017, si è tenuta la Seconda Seduta della Conferenza Simultanea, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, durante la quale e nei giorni precedenti si sono acquisiti i seguenti pareri:

Servizio Ambiente, parere con prescrizioni del 30/11/2017 NP 3411/17; ARPAE Servizi Sistemi Ambientali, Nulla Osta con prescrizioni del 01/12/2017 PGFE/2017/8866 registrato con PG 148533/2017; ARPAE Struttura Autorizzazioni e Concessioni parere PGFE 13474/2017 del 29/11/2017 acquisito al PG 146367/2017; AUSL parere favorevole del 30/11/2017 prot. 65656 che richiama le prescrizioni del precedente parere PG 36608 del 01/06/2012; Servizio Protezione Civile parere PG 142508 del 22/11/2017 che conferma il parere favorevole PG 93387 del 04/08/2017; Servizio Mobilità parere favorevole con precisazione nota del 28/11/2017 PG. 148367 del 01/12/2017; Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole NP 3373 del 28/11/2017; Ufficio Verde parere favorevole con precisazione nota del 01/12/2017 NP 3461 del 05/12/2017; Hera parere favorevole condizionato, Prot 116301 - 40860 Pratica 11900020, acquisito al PG/2017/148308 del 01/12/2017; Enel Parere E-DIS-28/11/2017-0706609 acquisito al PG 146319/2017; Tim con comunicazione invita via mail ha confermato il preventivo di spesa Prot N:671164-P del 08/08/2017;

che la RER - Servizio Area Reno e Po di Volano ha espresso in sede di prima seduta della conferenza Simultanea dell'11/09/2018, parere favorevole con prescrizioni per la fase attuativa, acquisito al PG 106014 del 12/09/2018, pertanto tali prescrizioni potranno essere ottemperate in fase di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione;

che ARPAE Struttura Autorizzazioni e Concessioni nel proprio parere PGFE 13474/2017 del 29/11/2017 acquisito al PG 146367/2017 prescrive tra l'altro quanto segue:

- (...) *“prima della realizzazione delle opere relative allo stralcio II individuare il soggetto gestore e manutentore della vasca di laminazione posta ad est dell'area in progetto” (...);*
- (...) *si adottino, ove possibile, misure atte a limitare l'impermeabilizzazione del suolo (mantenimento di aree verdi, pavimentazioni drenanti, etc.) (...);*
- *relativamente alla valutazione previsionale del clima acustico “dovranno essere fornire indicazioni in merito agli interventi di mitigazione, relativi alle nuove edificazioni, che dovranno essere adottati per garantire il rispetto dei limiti della classe III e della classe I così come previsto dall'art. 8 del DPR 142/04 anche in considerazione delle tipologie edilizie che si andranno ad insediare; al riguardo si precisa che per ricettore si intende “...qualsiasi edificio adibito ad ambiente abitativo comprese le relative aree esterne di pertinenza, o ad attività lavorativa o ricreativa; aree naturalistiche vincolate, parchi pubblici ad aree esterne destinate ad attività ricreativa ed allo svolgimento della vita sociale della collettività...” come da art. 1, lettera I) del DPR 142/2004 (...);*
- *predisporre una Valutazione di impatto acustico a corredo della richiesta di autorizzazione in deroga per le fasi di cantiere;*

che il progetto, corredato di tutti gli elaborati tecnici ed ambientali inerenti, è stato depositato in libera visione al pubblico presso il Servizio Pianificazione e Progettazione, U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione per 60 giorni consecutivi a partire dal 06/12/2017;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 06/12/2017 al 03/02/2017;

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

che con nota del 20/12/2017 PG 157998/2017 del 21/12/2017, è stata trasmessa copia in pdf del piano particolareggiato in oggetto, oltre alla copia dei pareri dei soggetti ritenuti competenti in materia ambientale, alla Provincia di Ferrara – Settore Pianificazione Territoriale per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 35 c. 4 della L.R. 20/2000, alla Regione Emilia Romagna Servizio Area Reno e Po di Volano per il rilascio del parere preventivo ai sensi dell' art. 5 L.R. 19/2008, a ARPAE – SAC Autorizzazioni Concessioni per l'espressione del provvedimento di verifica di assoggettabilità (VA) ai sensi dell'art. 12 del D.lgs 4/2008 e ss.mm. eed ii;

che la Provincia di Ferrara con determina del Dirigente n. 553 del 26/03/2018 assunta al PG 2018/40870 del 28/03/2018, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017, ha decretato di non formulare riserve esprimendo, tra le altre, le seguenti osservazioni:

- *sia rispettato quanto disposto dalle diverse autorità competenti al rilascio di pareri, nulla osta, autorizzazioni comunque denominate, con particolare riguardo alle condizioni, prescrizioni e raccomandazioni impartite dalle Autorità competenti in materia ambientale;*
- *siano rispettate le condizioni di cui alla proposta di parere in materia di rischio sismico, reso ai fini di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 dalla Regione Emilia Romagna – Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano, al quale si rimanda integralmente (...);*
- *si osservi quanto espresso nella verifica di assoggettabilità a VAS, resa ai sensi del D.Lgs. 152/2006, dell'art. 18 della L.R. 24/2017 e dell'art. 1, comma 4, della L.R. 9/2008, sulla base della proposta dell'ARPAE Struttura Autorizzazioni e Concessioni di Ferrara, cui si rimanda integralmente (...) e nella quale “si propone di escludere la Variante al piano particolareggiato approvato dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006, con le prescrizioni contenute nei pareri degli enti con competenze ambientali, ai quali si rimanda”;*

che la Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, con nota

prot. prov.le n. 579 del 08/01/2018 ha formulato, nell'ambito dell'emanazione della suddetta determinazione, la proposta di parere positivo rammentando *"(..) di prevedere in fase di progettazione soluzioni tecniche volte a ridurre l'effetto del fenomeno della liquefazione ed eventuali addensamenti"*.

Considerato:

che relativamente al parere espresso da ARPAE Struttura Autorizzazioni e Concessioni PGFE 13474/2017 del 29/11/2017 acquisito al PG 146367/2017 si ritiene di controdedurre accogliendo le prescrizioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che relativamente alla determina della Provincia di Ferrara n. 553 del 26/03/2018 assunta al PG 2018/40870 del 28/03/2018, emesso tramite determina dirigenziale, si ritiene di controdedurre accogliendo le osservazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che relativamente alla proposta di parere positivo formulata dalla Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, con nota prot. prov.le n. 28422 del 08/07/2016, nell'ambito del suddetto decreto si ritiene di controdedurre accogliendo le indicazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che lo schema di convenzione all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 5 aprile 2018 tramite posta elettronica alla proprietà e in seguito, su richiesta della proprietà, ai fine di addivenire alla condivisione dei contenuti si sono susseguiti una serie di incontri interlocutori e il relativo assenso definitivo è pervenuto tramite posta elettronica in data 15 maggio 2018;

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

Tenuto conto inoltre:

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

che il comma 1-sexies della norma sopra citata prevede *"Sono fatte salve dalle disposizioni recate dal comma 1-quater le operazioni di acquisto previste in attuazione di programmi e piani concernenti interventi Speciali realizzati al fine di promuovere lo sviluppo economico e la coesione sociale e territoriale, di rimuovere gli squilibri economici, sociali, istituzionali e amministrativi del Paese e di favorire l'effettivo esercizio*

dei diritti della persona in conformità al quinto comma dell'articolo 119 della Costituzione e finanziati con risorse aggiuntive ai sensi del decreto legislativo 31 maggio 2011, n. 88”;

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

che in forza delle motivazioni sopra addotte, la cessione a titolo gratuito dell'immobile, caratterizzata dalla mancanza di prestazione economica da parte del Comune e attuata nell'ambito del piano particolareggiato sopra citato, il cui fine è anche quello di promuovere lo sviluppo economico e la coesione sociale e territoriale dell'ambito urbano in cui è inserito, rientra nelle deroghe previste dalla legge 15 luglio 2011, n. 111 e smi. Il suddetto immobile viene acquisito gratuitamente come standard;

Vista la L.R. 24 del 21 dicembre 2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”, vigente a partire dal 01/01/2018, con particolare riferimento:

- all'art. 79 “Abrogazioni” - comma 1 lett. b), che dispone l'abrogazione della L.R. 24 marzo 2000, n. 20, fatto salvo quanto disposto dai propri articoli 3, 4 e 29 - comma 3;
- all'art. 4 “Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti”, con particolare riferimento al comma 4, a norma del quale, a partire dalla data di entrata in vigore della legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione dei PUG, i Comuni possono completare, relativamente ad uno specifico elenco di strumenti, il procedimento di approvazione avviato prima dell'entrata in vigore della legge medesima;
- all'art. 18 “Valutazione di sostenibilità Ambientale e territoriale (Valsat) “;

Considerato:

che necessita ora procedere alla approvazione della variante al piano particolareggiato di che trattasi presentata in data 25/07/2017 prima dell'entrata in vigore della L.R. 24/17, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii., in combinato disposto con l'art. 79 comma 1 lett. b e l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017, unitamente allo schema di convenzione da stipularsi con la proprietà, e regolante i rapporti tra il Comune ed i soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 e smi;

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

che il piano è conforme agli strumenti urbanistici vigenti è conforme al RUE approvato in data 10/06/2013 PG 39286 e al I POC approvato in data 07/04/2014 e successive varianti e al II POC approvato in data 11/12/2017;

VISTI:

- la legge n. 1150/1942 e s.m.i.;
- la L.R. 24/3/2000 n. 20 e s.m.i.;
- la L.R. 21/12/2017 n. 24
- 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;
- le NTA del POC vigente

VISTI gli atti;

VISTI: l'Autorizzazione paesaggistica, rilasciata in data 20/04/2017 PG 46341/2017, ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22/01/2004 N.42, e s.m.i. PG 56512/2011; il verbale della conferenza Semplificata Simultanea del 01/12/2017 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 Servizio Pianificazione Territoriale e dal Dirigente di Ragioneria in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 comma 1, del D: Lgs n. 267/2000;

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

DELIBERA

di recepire le prescrizioni contenute, nel parere espresso da ARPAE Struttura Autorizzazioni e Concessioni nel proprio parere PGFE 13474/2017 del 29/11/2017 acquisito al PG 146367/2017 come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di dare atto della di non assoggettabilità a VAS, espressa da ARPAE Struttura Autorizzazioni e Concessioni di Ferrara e assunta dalla Provincia di Ferrara nell'ambito della determina del Dirigente n. 553 del 26/03/2018;

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

di recepire le indicazioni contenute nel parere, formulato dal Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, con nota prot. prov.le n. 28422 del 08/07/2016, nell'ambito della suddetta determina, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di approvare ai sensi del comma 4 dell'art. 35 della LR 20/2000 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017, per le motivazioni espresse in premessa e che qui si richiamano, la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata PG 50135 del 18/06/2013 con conseguente modifica ed integrazione della Convenzione stipulata in data 05/03/2014 con atto notaio Massimo de Luca di Roseto Rep 3702/2382, tra il Comune di Ferrara e la Soc. Gambale Immobiliare s.r.l., inerente a un'area sita in località Cocomaro di Cona (FE) via Comacchio, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

DOF- Documentazione fotografica;

RTG - Relazione Generale, Relazione Storica dell'Uso dei Suoli

NTA - Norme Tecniche di Attuazione

PPI - Piano programma degli interventi

RGS - Relazione geologica, sismica e geotecnica

RID - Relazione idraulica

RFO - Relazione rete fognaria

NOU - Nota Geologica per le Opere di Urbanizzazione

VRS - Valutazione di compatibilità delle previsioni con la riduzione del rischio sismico e con le esigenze di protezione civile sulla base di pericolosità locale nonché di vulnerabilità ed esposizione urbana

IRA - Integrazione alla relazione acustica

VCA - Valutazione previsionale di clima e impatto acustico

ISI - Indagine sismica con la tecnica dei microtrempi (SPAC e rapporto spettrali) per la determinazione della Vs30 e della frequenza di risonanza nell'area del cantiere sito in via Comacchio 711 a Ferrara (FE)
VAS - Relazione di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.
SIG - Schede indagini geognostiche
RPV - Variazioni alla relazione tecnica di progetto su interventi sulla vegetazione spontanea ed ornamentale
RPE - Relazione sostenibilità ambientale e progetto energetico
VIG - Viste generali
Tav. 01. Rilievo Planialtimetrico
Tav. 02. Estratti Catastali / PSC/ RUE
Tav. 03. Planimetria generale – Verifica standard progettuali
Tav. 04. Planimetria generale - Planivolumetrico
Tav. 05. Planimetria generale - Attacco a terra - Aree pubbliche da cedere e viabilità – Verifica vincolo PTQRA
Tav. 06. Verde ed elementi progettuali
Tav. 07. Profili e sezioni
Tav. 08. Progetto reti acque bianche e nere
Tav. 09. Progetto reti idrica, adduzione gas metano e RSU
Tav. 10. Progetto pubblica illuminazione
Tav. 11. Progetto rete energia elettrica
Tav. 12. Progetto rete telefonica

di dare atto, fermo restando che la capacità residua di trattamento del depuratore esistente corrisponde ad un carico equivalente massimo di 50/60 ab eq. (pari ai 20 alloggi della convenzione originaria), che il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi eccedenti tale capacità residua, sono subordinati, al rilascio del permesso di costruire del nuovo depuratore;

di dare atto che l'abitabilità degli edifici, eccedenti i primi 50/60 ab/eq (pari ai 20 alloggi della convenzione originaria), sarà subordinata all'attivazione del nuovo depuratore;

di approvare il sotto riportato schema di convenzione che modifica ed integra quella stipulata in data 05/03/2014 con atto notaio Massimo de Luca di Roseto Rep 3702/2382, da stipularsi in esecuzione del presente provvedimento e regolante i rapporti tra il Comune ed i soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 e smi:

SCHEMA DI CONVENZIONE

ARTICOLO 1 IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

La presente convenzione modifica ed integra la convenzione stipulata in data 05/03/2014 con Atto notaio Massimo de Luca di Roseto Rep 3702/2382, tra il Comune di Ferrara e la Soc. Gambale Immobiliare s.r.l., proprietaria dell'area, con attuale CF/P. IVA 01472900388 e con sede a Terre del Reno, Frazione Mirabello (Fe) Corso Italia civ. 538, per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata PG 50135 del 18/06/2013 inerente a un'area sita in località Cocomaro di Cona - Ferrara, via Comacchio. Le parti convengono che la presente convenzione, pur riguardando una variante al suddetto PPIP, recepisce e integra nell'articolo anche quanto già disciplinato nella convenzione in essere al fine di renderne più agevole e immediata la lettura.

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare la variante al piano particolareggiato di iniziativa privata di cui in premessa, al fine di attuare un intervento edilizio a destinazione prevalentemente residenziale, commerciale e sanitario, e/o destinazioni d'uso assimilati a livello legislativo e normativo, sull'area di terreno di proprietà del medesimo, della superficie di mq 48.440 in Ferrara, contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio 234 mappali 1 e 5,

su aree di proprietà Comunale contraddistinte al Foglio 234 mappale 149, al Foglio 201 mappali 287 e 309 e sul sedime della strada comunale Via Golena, sulle aree del Demanio pubblico dello Stato comprendenti la sponda del Po di Volano (Foglio 201 mappale 50) e il Po di Volano stesso; si obbliga inoltre a realizzare il raccordo con la nuova rotatoria sulla provinciale via Comacchio e il nuovo depuratore in ampliamento a quello esistente di Cocomaro di Focomorto al di fuori del perimetro del piano particolareggiato. L'area confina:

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

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

ARTICOLO 2 - PPIP

La variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata verrà realizzato sulla base, ed in piena ed esatta conformità, ai relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Giunta Comunale P.G..... del....., elencati in seguito, che sostituiscono integralmente gli elaborati allegati alla convenzione originaria e che si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto :

DOF- Documentazione fotografica;

RTG - Relazione Generale, Relazione Storica dell'Uso dei Suoli

NTA - Norme Tecniche di Attuazione

PPI - Piano programma degli interventi

RGS - Relazione geologica, sismica e geotecnica

RID - Relazione idraulica

RFO - Relazione rete fognaria

NOU - Nota Geologica per le Opere di Urbanizzazione

VRS - Valutazione di compatibilità delle previsioni con la riduzione del rischio sismico e con le esigenze di protezione civile sulla base di pericolosità locale nonché di vulnerabilità ed esposizione urbana

IRA - Integrazione alla relazione acustica

VCA - Valutazione previsionale di clima e impatto acustico

ISI - Indagine sismica con la tecnica dei microtremori (SPAC e rapporto spettrali) per la determinazione della Vs30 e della frequenza di risonanza nell'area del cantiere sito in via Comacchio 711 a Ferrara (FE)

VAS - Relazione di verifica di assoggettabilità alla V.A.S.

SIG - Schede indagini geognostiche

RPV - Variazioni alla relazione tecnica di progetto su interventi sulla vegetazione spontanea ed ornamentale

RPE - Relazione sostenibilità ambientale e progetto energetico

VIG - Viste generali

Tav. 01. Rilievo Planialtimetrico

Tav. 02. Estratti Catastali / PSC/ RUE

Tav. 03. Planimetria generale – Verifica standard progettuali

Tav. 04. Planimetria generale - Planivolumetrico

- Tav. 05. Planimetria generale - Attacco a terra - Aree pubbliche da cedere e viabilità – Verifica vincolo PTQRA
- Tav. 06. Verde ed elementi progettuali
- Tav. 07. Profili e sezioni
- Tav. 08. Progetto reti acque bianche e nere
- Tav. 09. Progetto reti idrica, adduzione gas metano e RSU
- Tav. 10. Progetto pubblica illuminazione
- Tav. 11. Progetto rete energia elettrica
- Tav. 12. Progetto rete telefonica

ARTICOLO 3 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria del Piano Particolareggiato, allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessaria per l'insediamento delle attività previste dal Piano, compresa la ristrutturazione dell'attuale casa colonica (Tav 5 edificio D), da adibire ad attrezzature di interesse comune, e la realizzazione del nuovo depuratore in ampliamento a quello esistente di Cocomaro di Focomorto, fuori dal perimetro del piano particolareggiato, ma funzionale e indispensabile all'attuazione dell'intervento. I progetti esecutivi delle suddette opere, dovranno essere predisposti in conformità alle norme del Nuovo Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n. 50/2016 e smi, agli elaborati della variante al piano particolareggiato di cui in premessa, 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:

Verbale della conferenza dei Servizi Simultanea del 01/12/2017; Servizio Ambiente, parere con prescrizioni del 30/11/2017 NP 3411/17; ARPAE Servizi Sistemi Ambientali, Nulla Osta con prescrizioni del 01/12/2017 PGFE/2017/8866 registrato con PG 148533/2017; ARPAE Struttura Autorizzazioni e Concessioni parere PGFE 13474/2017 del 29/11/2017 acquisito al PG 146367/2017; AUSL parere favorevole del 30/11/2017 prot. 65656 che richiama le prescrizioni del precedente parere PG 36608 del 01/06/2012; Servizio Protezione Civile parere PG 142508 del 22/11/2017 che conferma il parere favorevole PG 93387 del 04/08/2017; Servizio Mobilità parere favorevole con precisazione nota del 28/11/2017 PG. 148367 del 01/12/2017; Ufficio Illuminazione Pubblica parere favorevole NP 3373 del 28/11/2017; Ufficio Verde parere favorevole con precisazione nota del 01/12/2017 NP 3461 del 05/12/2017; Hera parere favorevole condizionato, Prot 116301 - 40860 Pratica 11900020, acquisito al PG/2017/148308 del 01/12/2017; Enel Parere E-DIS-28/11/2017-0706609 acquisito al PG 146319/2017; Tim con comunicazione invita via mail ha confermato il preventivo di spesa Prot N:671164-P del 08/08/2017; RER - Servizio Area Reno e Po di Volano - dell'11/09/2018 parere favorevole con prescrizioni per la fase attuativa, acquisito al PG 106014 del 12/09/2018; e una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti Competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità alla presente variante al Piano.

In particolare, i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione, dovranno essere redatti in conformità a quanto prescritto dalle norme del Nuovo Codice dei Contratti ai sensi del D. Lgs. N. 50/2016 e smi 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.

I computi metrici estimativi, dai quali desumere il costo presunto delle relative opere a stralcio, per la costituzione, a favore del Comune di Ferrara, di apposita fidejussione a garanzia della perfetta esecuzione delle opere stesse, dovranno essere redatti con prezzi in uso presso il Settore Opere Pubbliche – e/o in alternativa da computi metrici estimativi redatti dal progettista, corredati da elenco prezzi unitari ed analisi dei prezzi.

Per quanto riguarda la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento edilizio, anche a stralci, compreso il depuratore, il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, in conformità all'art.16, comma 2-bis, del D.P.R. n. 380/2001 e dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche, di cui all'art.36, comma 4, del D.Lgs.n. 50/2016 e smi ("Contratti sotto soglia"), a realizzarle direttamente, a sua totale cura e spese, qualora l'importo risulti inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, fermo restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano al Comune, attraverso gli uffici competenti per materia.

Per quanto riguarda invece le opere di urbanizzazione secondaria a scomputo, il soggetto attuatore si obbliga altresì, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzarle nel rispetto delle procedure previste dal Codice dei Contratti per le gare pubbliche (art. 36 comma 3 D. Lgs. N. 50/2016 e smi), a sua totale cura e spese, fermo restando i poteri di vigilanza e di controllo che spettano al Comune, attraverso gli uffici competenti per materia.

Qualora si abbia necessità di occupare o di utilizzare le opere o i lavori realizzati, ovvero parte delle opere o dei lavori, 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 opere, 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. La piantumazione delle aree a verde pubblico, deve essere realizzata ed ultimata almeno due anni prima del collaudo del verde al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze, diversamente le stesse non potranno essere prese in carico ed il relativo collaudo non potrà essere effettuato, fermo restando che la manutenzione finalizzata all'attecchimento per l'intero biennio è a carico dei soggetti attuatori. Le parti convengono che potrà essere effettuato il collaudo, anche prima del termine dei due anni, qualora il soggetto attuatore o suo avente causa presenti all'Ufficio Verde del Comune di Ferrara, apposito contratto di manutenzione con l'Azienda/Ente "Gestore del Contratto di Servizio di Manutenzione del Verde Pubblico" per il tempo necessario al suddetto attecchimento.

Per tutte le opere/manufatti che interagiscono con il limitrofo Po di Volano, anche se già ricompresi nel piano particolareggiato di cui trattasi, il soggetto attuatore si impegna per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a richiedere al Servizio Area Reno e Po di Volano della RER, in sede di permesso di costruire per opere di urbanizzazione e prima del deposito dei titoli abilitativi inerenti gli edifici, le eventuali necessarie autorizzazioni idrauliche. In fase di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, sarà inoltre possibile rivedere la quota dell'argine, senza che ciò comporti Variante al piano, previo

parere favorevole dell'Ente preposto come disciplinato all'art. 13 delle NTA del presente Piano. Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, concede sin d'ora, senza necessità di redigere ulteriori atti, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, alle lottizzazioni e/o interventi edilizi che andranno a realizzarsi nelle aree limitrofe, l'accesso e l'allacciamento alle infrastrutture e alle reti di proprietà realizzate e/o in fase di realizzazione.

ARTICOLO 4 - BONIFICHE

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

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

Unitamente alla richiesta di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, anche a stralci, il soggetto attuatore qualora non rilevi il superamento del livello delle concentrazioni soglia di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06, dovrà presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver accertato tale superamento. Nell'ambito dell'istruttoria del permesso di costruire, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPAE, accertamenti ambientali specifici che determinano la sospensione del procedimento, per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del D. Lgs n.152/06, con oneri completamente a carico dei soggetti attuatori. In questo caso si dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopraccitato Decreto. Per questa fase, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere che i campionamenti e le analisi siano effettuate in tutto o in parte in contraddittorio.

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

Sono integralmente a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi agli interventi previsti dal suddetto decreto, in quanto identificato come soggetto interessato.

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.

Il soggetto attuatore è obbligato 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 del soggetto attuatore tutti gli obblighi derivanti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06.

ARTICOLO 5 – DOTAZIONI TERRITORIALI – CESSIONE AREE

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

- | | |
|---|-----------|
| - parcheggi pubblici | mq 2.988 |
| - verde pubblico | mq 16.635 |
| - piste ciclabili e percorsi pedonali | mq 3.894 |
|
 | |
| - attrezzature di interesse comune | mq 3.360 |
| di cui (mq. 2574 di piazze, mq 348 della darsena e banchina sul fiume e mq 438 relativi all'attuale casa colonica (edificio D tav. 5) | |
|
 | |
| - strade, marciapiedi e verde di corredo | mq 5178 |

Il soggetto attuatore si obbliga inoltre per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad asservire all'uso pubblico porzioni di aree di circa mq 440 (strade, percorsi e marciapiedi come individuate nelle tavole di progetto di cui all'art.2), che non concorrono alla quantificazione degli standard e la cui esatta determinazione quantitativa sarà definita in fase di progetto definitivo dei fabbricati previsti nei corrispondenti stralci. In considerazione della complessa articolazione di tali aree, potranno essere apportate eventuali modifiche al sedime delle stesse, senza che questo comporti variante al Piano Particolareggiato. Gli asservimenti di tali aree (circa mq 440), dovranno avvenire entro sei (6) mesi dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità dei fabbricati previsti nei relativi stralci. Nell'atto di asservimento l'immobile dovrà risultare individuato e descritto con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi.

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

Prima del rilascio del Permesso per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relativo a ciascun stralcio non sarà comunque possibile richiedere e/o non saranno efficaci i titoli edilizi per la costruzione degli edifici previsti, dal Piano Particolareggiato, nello stralcio stesso; fermo restando che qualora sia superata la capacità residua del depuratore esistente, corrispondente ad un carico equivalente massimo di 50/60 ab eq., (pari ai 20 alloggi della convenzione originaria), la richiesta e/o l'efficacia dei titoli abilitativi eccedenti tale capacità residua, è subordinata anche al rilascio del permesso di costruire del nuovo depuratore, i cui lavori dovranno essere ultimati entro i tre anni di validità del permesso stesso e comunque prima della presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità relativa a detti edifici.

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

Da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima, salvo la possibilità da parte del soggetto attuatore/gestore di richiederne la gestione ai sensi del successivo articolo 8.

ARTICOLO 6 – OPERA DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a ristrutturare l'esistente casa colonica di superficie complessiva pari a mq 438, destinata a standard come attrezzatura di interesse comune e a cederla gratuitamente senza corresponsione di prezzo, all'Amministrazione Comunale, così come graficizzato nella tavola allegata, *Tav 5* (edificio D), impegnandosi altresì a trascrivere tale onere negli eventuali atti di compravendita, fermo lo scomputo dall'importo complessivo della quota di U/2 così come definito al successivo art.11.

La progettazione esecutiva dell'edificio, in merito alla destinazione d'uso come opera di urbanizzazione secondaria, dovrà essere concordata con il Comune di Ferrara, che ne affiderà la concessione in uso tramite procedura di pubblica evidenza, fermo restando che il proprietario/gestore del complesso insediativo potrà esercitare il diritto di prelazione, rispetto al valore di aggiudicazione, in quanto soggetto gestore del restante complesso immobiliare di cui il medesimo costituisce una parte, qualora permanga l'intenzione di richiedere la concessione in gestione delle dotazioni territoriali, di cui agli articoli 5 e 8 della presente convenzione.

In alternativa in sede di definizione della destinazione d'uso, l'amministrazione potrà valutare, su istanza del gestore/proprietario, la non acquisizione dell'immobile ristrutturato, previo il riconoscimento del valore e l'annullamento dello scomputo di U2 di cui al successivo articolo 11 e a seguito di predisposizione e approvazione di apposito atto.

Congiuntamente a tutte le spese notarili, ivi comprese le imposte emergenti o accertate in relazione ed in conseguenza dell'atto stesso, sarà a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa l'accatastamento dell'unità immobiliare di cui trattasi. L'atto di cessione gratuita sarà esente da I.V.A., ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter), del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, e sarà soggetto all'imposta di registro in misura fissa. Qualora la cessione gratuita comporti la necessità di fatturazione da parte del soggetto attuatore o suoi aventi causa, la fattura dovrà essere emessa senza rivalsa dell'IVA nei confronti del Comune. La cessione gratuita contemplata nel presente articolo dovrà avvenire entro sei

(6) mesi dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità dell'opera di urbanizzazione secondaria. La stima ai soli fini fiscali sarà quantificata in via definitiva, dalla proprietà, al momento della formale consegna, prima della stipula del relativo atto pubblico di cessione.

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

ARTICOLO 7 – 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 8 – ATTUAZIONE

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

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

il primo stralcio funzionale prevede:

- la realizzazione dell'ingresso da via Golena con accesso a questa da via Comacchio solo da destra, tale accesso immetterà sulla strada di servizio del P.P.I.P. che sarà costruita fino al secondo lotto con uno svincolo di ritorno per l'uscita;
- la realizzazione dell'argine sopraelevato a difesa dell'insediamento e di parte della pista ciclabile sopra l'argine;
- la realizzazione dell'edificio prospicienti via Golena (I lotto), adibito a residenza e commercio, oltre che ad altre funzioni e la realizzazione della piazza adiacente a via Golena;
- la realizzazione di parte degli standard proporzionalmente al primo stralcio;
- la realizzazione della zona di alaggio verso il ponte di Via Golena;

Solo ad avvenuto rilascio del permesso relativo al primo stralcio potrà essere presentato il secondo stralcio funzionale che prevede:

- la realizzazione della struttura dell'RSA (lotto 2) e gli edifici verso est che si affacciano sulla piazza pubblica con le funzioni residenziali, commerciali, ricettive e di ristorazione
- la realizzazione di parte della pista ciclabile sopra l'argine fino alla casa colonica;
- la ristrutturazione della casa colonica destinata a standard, con attività da insediare di centro ricreativo e funzioni pubbliche e sociali (lotto 3);
- la realizzazione del completamento della strada al servizio del P.P.I.P. pertanto l'ingresso avverrà dalla rotonda di Via Comacchio;
- la realizzazione di parte degli standard proporzionalmente al secondo stralcio;

Congiuntamente all'istanza di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione del secondo stralcio, dovrà essere presentato il progetto esecutivo del depuratore (corredato di computo metrico estimativo da vstarsi da HERA), qualora tale opera non sia già stata oggetto di permesso di costruire; in questa fattispecie il rilascio del permesso di costruire inerente detta infrastruttura dovrà essere antecedente al rilascio del permesso di costruire del secondo stralcio;

Solo ad avvenuto rilascio del permesso relativo al secondo stralcio e di quello relativo al depuratore, potrà essere presentato il terzo stralcio funzionale che prevede:

- la realizzazione dell'edificio, adibito a centro medicale (lotto 4);
- il completamento della pista ciclabile sopra l'argine del Po;

- il completamento delle aree a standard a est del lotto, nonché la piattaforma sul Volano davanti alla casa colonica;

Contestualmente alla realizzazione di ciascuno stralcio saranno realizzati i rispettivi sottoservizi come precisato nell'elaborato "*Pianoprogramma degli interventi*";

I lavori inerenti gli stralci dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio del permesso di costruire del relativo stralcio ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio lavori del permesso stesso. Qualora le opere di urbanizzazione non fossero completate entro i termini previsti dal progetto approvato, (salvo proroga ai sensi di legge), esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopraggiunte.

Qualora inoltre le opere di urbanizzazione non vengano ultimate entro il termine stabilito, i titoli abilitativi/comunicazioni per la realizzazione degli edifici relativi agli stralci, richiesti/presentati oltre tale termine, non verranno rilasciati o non avranno efficacia fino a collaudo avvenuto delle urbanizzazioni medesime fatta eccezione per le aree verdi in particolare ai tempi necessari per l'attecchimento delle essenze di cui al precedente art. 3. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita dei lotti edificabili.

Le opere di urbanizzazione di cui ai PdC del primo stralcio del Piano dovranno essere iniziate entro il 31/12/2019 e le opere di tutti gli stralci ultimate entro il 05/03/2024, termine di validità della convenzione originaria stipulata in data 05/03/2014, con Atto notaio Massimo de Luca di Roseto Rep 3702/2382. Gli edifici di cui ai PdC inerenti il primo stralcio del Piano dovranno essere iniziati entro il 31/12/2022.

Qualora inoltre 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 delle garanzie di cui ai successivi artt. 9 e 10. 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 di urbanizzazione primaria e secondaria 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. I tempi e le modalità di attuazione a stralcio delle opere di urbanizzazione, dovranno essere coordinati con quelli del connesso intervento edilizio nei termini previsti di cui al presente articolo. A tal fine, non potranno essere rilasciati permessi di costruire, relativi agli interventi edilizi prima dell'avvenuta cessione delle aree per le opere di urbanizzazione e dell'inizio dei lavori di cui al relativo stralcio funzionale. Le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione, necessarie per la buona conservazione delle aree asservite all'uso pubblico rimarranno a carico del soggetto attuatore e i suoi aventi causa; il Comune per dette aree non assume alcuna responsabilità per danni a persone e cose, che dovessero verificarsi sia nel corso dell'esecuzione delle opere che successivamente al collaudo e il soggetto attuatore terrà il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi.

ARTICOLO 9 – COLLAUDI E PRESA IN CARICO

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 dai relativi permessi di costruire

per la realizzazione delle opere di urbanizzazioni 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, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti, compresi quelli relativi alle opere stradali, alle reti infrastrutturali, sono effettuati a spese del soggetto attuatore previa nomina del collaudatore da parte del Comune. In particolare, i collaudi funzionali delle reti (di acquedotto, di fognatura, del depuratore, 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 dal Comune (nomina del collaudatore) 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. A seguito del collaudo favorevole delle opere, verranno svincolate le garanzie fideiussorie e la manutenzione delle stesse verrà posta a carico del Comune. Sarà facoltà dell'Amministrazione concedere in gestione, a seguito di specifica istanza di parte, la manutenzione ordinaria e straordinaria di tali opere, da perfezionarsi tramite apposito atto di concessione in gestione.

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 a stralci del Piano dovrà essere accompagnata da un Certificato, asseverato dal Direttore dei Lavori, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza e la loro conformità agli elaborati approvati.

ARTICOLO 10 – DOTAZIONI TERRITORIALI – GARANZIE

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

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

La fidejussione o polizza 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 fidejussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dalla convenzione e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti.

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

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

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

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

ARTICOLO 11 – 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 12 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

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

Visto l'art. 1.5.1 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile ai sensi del D.M. 801/77, nonché gli elaborati agli atti del tecnico progettista di cui all'art. 2 con il calcolo della stessa, il computo relativo al 30% dell'importo totale degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta a **€ 150.009,30** così ripartiti:

I° Stralcio Lotto 1 Edificio A Uso 4 mq 1.400 x €/mq 53,97 x 30% = € 22.667,40
 Uso 5 mq 190 x €/mq 56,24 x 30% = € 3.205,68

II° Stralcio Lotto 2 Edificio B Uso 1d mq 2.950 x €/mq 56,24 x 30% = € 49.772,40
 Lotto 3 Edificio C Uso 4 mq 1.300 x €/mq 53,97 x 30% = € 21.048,30
 Uso 5 mq 95 x €/mq 56,24 x 30% = € 1.602,84
 Lotto 3 Edificio E Uso 5/6d mq 565 x €/mq 56,24 x 30% = € 9.532,68

III° Stralcio Lotto 4 Edificio F Uso 1d mq 2.500 x €/mq 56,24 x 30% = € 42.180,00
Totale = €150.009,30

Visto che in ottemperanza all'art. 12 della convenzione stipulata in data 05/03/2014 con atto notaio Massimo de Luca di Roseto Rep 3702/2382, in attuazione al piano originario, il soggetto attuatore ha già versato all'Amministrazione complessivamente € 146.071,75 corrispondente al 30% degli oneri di urbanizzazione secondaria, al soggetto attuatore spetta il versamento di € 3.937,55 corrispondente alla differenza (Totale = € 150.009,00 - € 146.071,75), che dovrà essere effettuato all'atto del rilascio del Permesso di costruire dell'edificio inerente il Primo Stralcio. In conformità a quanto stabilito all'art. 12 della suddetta convenzione per gli stralci denominati Secondo e Terzo, in fase di determinazione dei contributi dovuti per l'edificazione, non verrà posto in detrazione nessun Onere. Il 30% del totale complessivo dovuto per detti stralci, quantificato in € 124.136,22 sarà

riconosciuto all'edificio del Primo stralcio. Al momento della richiesta/deposito dei relativi titoli abilitativi per gli edifici, verranno determinati i contributi dovuti in funzione alla specifica destinazione d'uso ai quali, solo per quelli compresi nel Primo stralcio, verranno detratti proporzionalmente gli importi di cui sopra.

Ai sensi del punto 1.4 della stessa Delibera di Consiglio Comunale n° 18498/98, verrà scomputato dall'importo complessivo della quota di U2, quantificato in € 506.160,00, come da nota dell'Ufficio Oneri del 27/04/2018, la percentuale del 7% pari a € 35.431,20, che sarà posta in detrazione agli oneri di urbanizzazione relativi ai permessi di costruire degli edifici del secondo stralcio, subordinatamente alla realizzazione della casa colonica.

Si intende che i singoli permessi di costruire degli stralci sopra citati non saranno soggetti alla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria, intendendosi tale onere già assolto con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione. Ogni altro onere derivante dalla L.R. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni, graverà sui singoli titoli abilitativi per gli edifici. I titoli abilitativi per la costruzione degli edifici previsti dalla Variante al piano particolareggiato non potranno essere presentati prima del rilascio del permesso relativo alle opere di urbanizzazione che serve i lotti e della prestazione delle connesse garanzie finanziarie. L'edificazione prevista dal piano particolareggiato compresi gli edifici dovrà essere ultimata entro il 05/03/2024 termine di validità della convenzione originaria stipulata in data 05/03/2014 con atto notaio Massimo de Luca di Roseto Rep 3702/2382.

ARTICOLO 13 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ACQUIRENTE

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

- di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alla presente convenzione urbanistica attuativa;
 - di conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza della presente convenzione urbanistica attuativa.”
- Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

ARTICOLO 14 – CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 15 – 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 16 – 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 cedersi nei modi sopraindicati, dichiara di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia.

ARTICOLO 17 – 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. 24 del 21/12/2017, alla LR n. 15/2013 e smi, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

ARTICOLO 18 - 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 19 - 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 introitare all'atto del rilascio del primo permesso di costruire relativo ai fabbricati, l'importo di € 3.937,55, per oneri di urbanizzazione secondaria, al Titolo 4° *Entrate in conto capitale*, Tipologia 500 *altre entrate in conto capitale*, Categoria 1 *Permesso di costruire*, Capitolo 01470, Azione 253 *Contributo di costruzione destinato alle spese di investimento*.

di dare atto che l'avviso dell'avvenuta approvazione della variante al PPiP di iniziativa privata dovrà essere pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione. La variante al PPiP entrerà in vigore dalla data di pubblicazione nel BUR dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del comma 4-bis dell'art. 35 della L.R. 20/2000 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017;

di stabilire che i soggetti attuatori dovranno rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 6 mesi dall'esecutività del presente provvedimento, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione della Variante al Piano Particolareggiato stesso, senza ulteriori provvedimenti;

di dare atto, che qualora su richiesta del soggetto attuatore, si proceda con la stipula della convenzione prima della pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'approvazione ai sensi del comma 4-bis dell'art. 35 della L.R. 20/2000 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017, l'efficacia della convenzione sarà subordinata all'entrata in vigore della variante al PPiP di iniziativa privata di che trattasi;

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

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

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

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE
ORNELLA CAVALLARI



COMUNE DI FERRARA

Città Partecipante dell'Unione



SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – PROGETTAZIONE
U.O. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - PROGETTAZIONE E GESTIONE
Istanza PG. 88324/17 del 25/07/2017
BB/po

Ferrara 01/12/2017

Verbale della **Conferenza Simultanea (seconda seduta)** ai sensi dell'art.14 ter della Legge 241/90 e s.m.i., sostituito con d.lgs. n. 127 del 30/06/2016, inerente la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata relativo ad area sita in località Cocomaro di Cona - Ferrara, via Comacchio, (Foglio 234 mappali 1 e 5), approvato con delibera di GC 50135 del 18/06/2013; Proponente: sig. Marco Gambale, legale rappresentante della **SOC. GAMBALE IMMOBILIARE srl** - Istanza PG. 88324/17, PR. 2202 del 25/07/2017;

La data, l'ora, l'oggetto dell'incontro del 01/12/2017 sono stati comunicati tramite mail e posta elettronica certificata in data 16/11/2017 a:

- Resp. del Servizio Area Reno e Po di Volano – Dott. Claudio Miccoli
- ARPAE – SAC Struttura Autorizzazioni e Concessioni - Ing. Paola Magri
- ARPAE
- AUSL Igiene Pubblica
- Telecom Italia Focal Point Lottizzazioni Centro Nord
- Enel - Ferrara
- Enel Distribuzione - Potenza
- Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara
- HERA Ferrara Srl
- Amministrazione Provinciale Settore Lavori pubblici e Mobilità - Ing. Massimo Leonelli

del Comune di Ferrara:

- Servizio Mobilità e Traffico
- Servizio Ambiente
- Servizio Infrastrutture e Mobilità UO prescrizioni e controllo
- U.O. Sicurezza sul Lavoro e Protezione Civile
- Servizio Infrastrutture Progettazione Verde
- Servizio Infrastrutture UO illuminazione Pubblica
- Ufficio Benessere Ambientale
- Responsabile U.O. Piani Urb. Complessi - Arch. Andrea Ansaloni
- Responsabile U.O. Mobilità Servizio Infrastrutture e Mobilità - Ing. Monica Zanarini
- Dirigente Settore Pianificazione Territoriale – Arch. D. Tumiatì
- Dirigente Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione – Arch. P. Perelli

e nella stessa data sono stati comunicati al progettista incaricato e alla ditte proprietarie tramite mail e posta elettronica certificata;

HANNO PARTECIPATO:

- ARPAE – A. Ferrioli e F. Galliera;
- HERA – P. Onofri;

del Comune di Ferrara:

Handwritten signature and date: 1/5

- Servizio Ambiente – F. Borea
- Servizio Mobilità e Traffico - O. Spisani,
- Servizio Infrastrutture e Mobilità UO prescrizioni e controllo - G. Nicosia
- Ufficio Benessere Ambientale – F. Bertoncelli;
- Per l'Ufficio PUA: Barbara Bonora – Paola Onorati

Per i proponenti:

- Arch. Enrico Puggioli – progettista;
- Marco Gambale – per la proprietà;

Non sono presenti i restanti invitati

Onorati – PUA: oggi in sede di seconda seduta della conferenza di servizi simultanea, valuteremo la variante a un Piano Particolareggiato di iniziativa Privata, presentato dalla ditta Gambale, relativo ad un'area sita in località Cocomaro di Cona - Ferrara, tra la via Comacchio e via Golena che era classificata dal PRG zona C8. La variante è già stata analizzata in sede di prima seduta della conferenza simultanea che si è svolta ad agosto, a seguito della quale, a fronte delle richieste di integrazione da parte degli Enti, è stato interrotto il procedimento ed è stato chiesto al progettista incaricato di produrre gli elaborati integrativi. In sede di conferenza erano emerse alcune problematiche tra cui quella relativa all'ampliamento del depuratore esistente, in quanto già il Piano Particolareggiato approvato nel 2013, prevedeva, a fronte della futura espansione residenziale dell'area, l'ampliamento del depuratore esistente per lo smaltimento delle acque nere, e in convenzione si faceva riferimento a un tetto massimo pari a 20 alloggi oltre al quale l'ampliamento sarebbe stato necessario. La Variante prevede la modifica degli usi ammissibili, introducendo l'inserimento di usi sanitari oltre a quelli residenziali, pertanto si è reso necessario tradurre il limite di 20 alloggi in termini di abitanti equivalenti. Dall'analisi degli elaborati in fase di istruttoria abbiamo verificato che è stata data risposta a questa richiesta e che il limite d'uso del depuratore esistente viene raggiunto con il primo stralcio corrispondente all'edificio di testata che ospita anche usi commerciali, con l'attuazione del secondo e terzo stralcio sarà necessario l'ampliamento del depuratore. La seconda problematica emersa, tra la prima e seconda seduta della conferenza, dopo che erano già stati presentati gli elaborati integrati dal progettista, riguarda le rete gas e la rete idrica, per le quali HERA ha richiesto di realizzare una distribuzione ad anello. Questa richiesta è stata accolta e sono stati aggiornati gli elaborati relativi alle reti in condivisione con HERA e il nostro ufficio. Infine un ultimo aspetto riguarda l'ipotesi progettuale di abbassare l'altezza dell'argine a protezione del Po di Volano: il Servizio Tecnico di Bacino ha prescritto nel proprio parere che l'altezza minima dell'argine non sia inferiore a 7 ml s.l.m.m., pertanto nell'eventualità che si configuri l'ipotesi di abbassare l'argine in sede di progetto esecutivo per le opere di urbanizzazione, è stato concordato di inserire un articolo in normativa che subordini tale modifica all'espressione favorevole del STB. Da parte del nostro ufficio si richiede di apportare alcune modifiche di lieve entità alla normativa e alla relazione illustrativa, che illustrerò a conclusione della conferenza oltre a dare lettura dei pareri pervenuti da parte degli Enti che non sono presenti. Lascio la parola ai presenti per l'espressione del parere di competenza.

Onofri - HERA: riguardo alle reti di gas e acqua, a seguito dell'integrazione della Tav 9 datata 22 novembre 2017, in cui sono state recepite tutte le nostre prescrizioni, si esprime parere favorevole. Realizzando una chiusura delle reti di gas ed acqua ad anello viene garantita l'adduzione costante. Riguardo allo smaltimento delle acque bianche si esprime parere favorevole allo schema con recapito finale nel Po di Volano, e si ribadisce che la vasca potrà essere presa in carico solo a seguito di verifica del progetto esecutivo.

Puggioli – progettista: il progetto di massima è stato condiviso con HERA rimandando i dettagli tecnici al progetto esecutivo, nei profili sono state indicate le quote della vasca che sono logicamente superiori a quelle del canale, si parla di un volume di invaso di circa 460 mc, e in planimetria è stato modificato il progetto della piazza sovrastante la vasca, dislocando i parcheggi pertinenziali nell'area retrostante il fabbricato, che originariamente erano previsti nella piazza che essendo interamente pubblica potrà essere ceduta all'amministrazione.

Handwritten signature and date:
 [Signature] 2/5

Bonora – PUA: l'area sovrastante la vasca, in quanto piazza pubblica, dovrà essere ceduta all'amministrazione prima dell'inizio lavori, pertanto deve essere chiarito adesso in fase di PUA se la vasca sarà a gestione privata o se avrà le caratteristiche per essere presa in carico da HERA.

Onofri - HERA: noi possiamo prenderla in carico solo in presenza di elaborati definitivi.

Onorati – PUA: considerato che dopo l'approvazione deve essere sottoscritta la convenzione, la cui bozza viene approvata contestualmente al Piano e nella quale sono definite le aree da cedere e quelle da dare in gestione per la manutenzione, e considerato che HERA prenderà in carico la vasca se avrà determinate caratteristiche, potreste inserire nel parere una prescrizione che subordina la presa in carico da parte di HERA alle adeguate caratteristiche tecniche della vasca.

Onofri - HERA: nel nostro parere rimandiamo la valutazione della presa in carico al progetto esecutivo.

Onorati – PUA: questo "rinvio" non ci consente di disciplinare correttamente l'attuazione del Piano in convenzione, ribadisco che abbiamo la necessità di chiarire in questa sede tali aspetti.

Bonora – PUA: potreste integrare il parere precisando che la vasca sarà presa in carico da HERA solo se avrà le caratteristiche tecniche prescritte, diversamente non potrà essere rilasciato il Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.

Puggioli – progettista: io mi sono comunque già confrontato con Bianchetti di HERA e tecnicamente la soluzione è possibile.

Bonora – PUA: è importante per noi inserire questa prescrizione in convenzione perché i pareri di HERA hanno validità di due anni.

Nicosia – Infrastrutture: ovviamente il pacchetto stradale della sovrastruttura della vasca dovrà avere adeguati spessori.

Si conviene sulla necessità di integrare il parere di HERA precisando quanto segue: la vasca di laminazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni tecniche per poter essere presa in carico dall'Ente.

Bonora – PUA: chiede se la modifica alle reti di gas e acqua, che comportano uno sviluppo ad anello, interferiscono con la realizzazione per stralci.

Onofri - HERA: non ci sono interferenze perché il primo stralcio corrisponde al lotto prospiciente via Golena, che non ha problemi di fornitura e già in fase di secondo stralcio la rete ad anello viene completata.

Puggioli – progettista: ribadisce che ridimensionando gli stralci già con il secondo stralcio la rete viene completata, e in fase di opere per il primo stralcio le condotte saranno dimensionate come richiesto, anche in funzione degli stralci 2 e 3.

Onofri - HERA: per quanto riguarda la rete fognaria, dalla relazione si evince che sono stati rispettati i parametri richiesti, pertanto gli scarichi civili del primo stralcio potranno essere convogliati nel depuratore esistente, mentre dal secondo stralcio sarà necessario l'ampliamento, e relativamente alla posizione delle RSU non c'è nulla da segnalare.

Borea – Ambiente: riguardo alla componente suolo e sottosuolo non abbiamo nulla da rilevare. Riguardo agli scarichi fognari, preso atto della suddivisione in tre stralci e della compatibilità del primo stralcio con il depuratore esistente, ci limitiamo a ribadire che valgono le prescrizioni dell'Ente gestore e confermiamo la necessità di ampliare il depuratore con il secondo stralcio, che sarà eseguito a carico dei privati e sarà di gestione pubblica. Le acque meteoriche vengono convogliate nel Po di Volano, e dovrà essere richiesto il Nulla Osta allo scarico all'Ente competente. Riguardo alla matrice rumore, era stata richiesta un'integrazione, a seguito della quale è stato presentato un nuovo studio, in quanto quello precedente aveva misure molto datate e non aveva i requisiti corretti.

Il comparto è stato classificato in classe I, II e III, sono stati individuati 4 punti di misura. Considerato che il traffico è la matrice rumore più importante, in fase di permesso di costruire dovranno essere valutate delle opere di mitigazione e dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione degli edifici in modo da ridurre il più possibile gli effetti del traffico. Sulle altre matrici non abbiamo niente da aggiungere, quindi il nostro parere è favorevole.

Ferrioli – ARPAE: riguardo alla componente acustica abbiamo alcune osservazioni da fare relative alle misure diurne, in quanto è stato scelto un orario, dalle 15.00 alle 16.30 che forse ha portato a sottostimare le criticità dell'area, e ciò nonostante i risultati evidenziano comunque dei

Ab 3/5

superamenti dei livelli massimi delle classi. Come il Servizio Ambiente, anche ARPAE chiede la valutazione di opere di mitigazione sia nel rispetto della classe I del parco che della classe III relativa all'area da edificare. Si rilevano dei superamenti anche per i ricettori persistenti su via Comacchio, pertanto sono state inserite delle osservazioni rivolte più all'amministrazione comunale che al soggetto attuatore, auspicando che venga posato sulla via un manto stradale che limiti il più possibile l'impatto acustico dovuto al transito delle auto, e che venga valutato il passaggio delle auto nel punto critico posto tra via Comacchio e via Golena.

Onorati – PUA: in sede di prima seduta della conferenza simultanea sono state analizzate le problematiche relative agli accessi all'area, e si è convenuto di modificare lo snodo via Golena/via Comacchio in funzione dell'attuazione in stralci, inibendo dal secondo stralcio in poi la svolta in sinistra per chi proviene da via Golena, convogliando il traffico diretto verso l'ospedale di Cona nella nuova viabilità di quartiere.

Ferrioli – ARPAE: riguardo alle altre matrici non abbiamo altro da segnalare, per le terre e rocce da scavo chiediamo di far riferimento alla nuova normativa dpr 120 del 13/06/2017.

Spisani – Mobilità: sono state recepite le prescrizioni relative all'individuazione di un'area per l'inversione di marcia in fase di primo stralcio delle opere di urbanizzazione e la richiesta di inibire la svolta in destra verso via Golena, una volta realizzato il collegamento alla rotatoria con il secondo stralcio. In prossimità dell'attraversamento pedonale su via Golena che attualmente sembra terminare in un'area verde si chiede di realizzare una parte pavimentata/asfaltata. Inoltre si chiede se sono stati previsti degli accessi carrabili in prossimità delle aree verdi per l'ingresso dei mezzi per la manutenzione.

Puggioli – progettista: le piste ciclabili sono di ampiezza 3 m quindi si accede ovunque.

Spisani – Mobilità: non è opportuno far passare i mezzi della manutenzione sulle ciclabili.

Bonora – PUA: le ciclabili non hanno necessariamente il sottofondo adeguato per il transito dei mezzi della manutenzione, solitamente viene individuato un accesso carrabile.

Spisani – Mobilità: la necessità di un accesso carrabile, potrà essere inserita come prescrizione per le opere di urbanizzazione. I bauletti dei parcheggi in linea situati lungo la via di distribuzione interna, devono essere modificati in prossimità del primo e ultimo stallo, in quanto precludono le manovre dei veicoli che devono parcheggiare. Se non fosse possibile modificare i bauletti chiediamo di modificare almeno la segnaletica relativa agli stalli in fase di permesso di costruire per le opere. Si esprime pertanto parere favorevole con prescrizioni per la fase attuativa.

Bonora – PUA: Bertinelli, dell'ufficio Benessere Ambientale, che era presente in conferenza è dovuto assentarsi, ha confermato che il parere è favorevole e che in fase di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione saranno inviate le prescrizioni per la fase esecutiva.

Nicosia – Infrastrutture: si esprime parere favorevole con prescrizioni per la fase attuativa: gli autobloccanti dovranno essere di spessore di 8 cm e non di 6 cm come individuati nelle sezioni, essendoci un sottofondo di inerti e non in calcestruzzo. Per la realizzazione della ciclabile realizzata sull'argine sono indicati casseri a perdere in acciaio, ma non mi è chiaro se sono casseri ad U con fondo chiuso o se sono costituiti da due lamine. Sarebbe opportuno fossero ad U per sopportare i carichi, ma con fondo forato per favorire il drenaggio, o in alternativa potete realizzare una soletta. Il tessuto/non tessuto, se utilizzato in presenza di sottoservizi, quindi se tagliato, perde la sua funzione. Nei profili è indicato l'uso di *sabbietta*, ed essendo un materiale riciclato, il suo utilizzo dovrà essere presentato dal certificato di provenienza del materiale.

Onorati – PUA: per quanto riguarda il nostro ufficio in fase di istruttoria sono emerse alcune lievi modifiche da apportare alla normativa che elenco brevemente:

Nell'elaborato NTA l'art. 1 *l'elenco elaborati* deve essere integrato con l'elaborato *Nota geologica per le opere di urbanizzazione*, se si ritiene che sia un elaborato cogente; all'art. 6 *Tipologie Edilizie*, relativamente al fabbricato esistente, si fa riferimento alla categoria di intervento *"adeguamento funzionale"* del PRG, mentre si deve fare riferimento alla Classe 3 del RUE; all'art. 8 *Architettura Sostenibile* si fa ancora riferimento al PRG come se fosse vigente; l'art. 9 relativo alla *Disciplina dei progetti esecutivi e delle varianti*, non risulta essere stato modificato come precedentemente richiesto dall'ufficio PUA, non so se si tratta di un refuso in quanto nella nota puntuale in cui sono elencate le modifiche viene indicato che è stato aggiornato; l'art. 13 *Quota Argine di Protezione di Progetto*, deve essere integrando aggiungendo che la modifica dell'argine sarà possibile previo parere favorevole del STB come convenuto a seguito dei precedenti incontri.

AB 4/5

Per quanto riguarda il nostro ufficio non ci sono ulteriori richieste di integrazione, pertanto procedo con la lettura dei pareri pervenuti.

L'Ufficio Verde ha inviato una comunicazione via mail: "Con la presente siamo a comunicare che il parere favorevole è condizionato al recepimento delle presenti prescrizioni da integrare nel progetto nella successiva fase: Occorre specificare il nome latino degli alberi perché il nome come indicato è troppo generico e nelle tavole deve essere facilmente identificabile l'identità di ciascuna pianta rappresentata nelle planimetrie. Occorre inoltre verificare la correttezza delle fotografie.

Occorre calcolare una copertura arborea almeno del 30% ed i dati devono essere facilmente controllabili quindi si chiede di adattare ed integrare opportunamente gli elaborati che riguardano il verde. Occorre che le distanze da confini e fabbricati siano superiori a quelle previste dal codice civile e nel caso di alberi a grande sviluppo che la distanza dalle proprietà sia di almeno cinque metri."

Si precisa che le distanze degli edifici sono disciplinate dalle NTA del Piano, indicazioni diverse dovute ad esigenze specifiche potranno essere valutate in sede di progetto esecutivo.

"Nel caso di abbattimenti occorrerà prevederli e rappresentarli in apposita planimetria dello stato di fatto del verde e prevedere le relative sostituzioni. Per interventi che interessino a qualsiasi livello i platani (abbattimenti, potature, tagli di radici), occorre rispettare il regolamento del verde mettendo in evidenza in particolare, oltre agli artt. 9 e 10, gli artt. 11 e 12 (vedi ad esempio aree di pertinenza alberature, l'allegato 1 per le distanze critiche per scavi e altre operazioni, modalità di taglio delle radici, ecc.). Occorrerà per quanto sopra che venga preso contatto con lo scrivente ufficio per entrare nel dettaglio del progetto e dell'inserimento delle prescrizioni nello stesso".

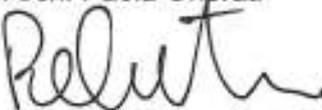
Parere dell'AUSL "In riferimento alla Conferenza Simultanea Seconda Seduta indetta per il giorno 1/12/2017, relativa al P.P. in oggetto, presa visione della documentazione contenuta nel CD pervenuto a questo Dipartimento il 17/11/17, visto che il progetto di variante riguarda soprattutto il cambiamento delle destinazioni d'uso degli edifici, da residenziali a prevalentemente socio-assistenziali e strutture sanitarie, si esprime, fatte salve le determinazioni di ARPAE e degli altri Enti/Servizi coinvolti, confermando le prescrizioni favorevoli contenute nel nostro precedente parere (P.G. 36608 del 1/6/2012) e inoltre, considerato che la valutazione igienico-sanitaria degli strumenti di pianificazione urbanistica rientra nei livelli essenziali di assistenza (DPCM 12/1/2017), si evidenzia come sia necessario promuovere lo sviluppo di un ambiente favorevole alla promozione della salute, tramite: a) accorgimenti atti alla limitazione della velocità sulla rete viaria finalizzati a favorire la mobilità pedonale e ciclabile (attraversamenti ciclo pedonali, alberature, ecc.); b) l'utilizzo di pavimentazioni e segnaletica che facilitino la percorrenza dell'utenza debole; c) l'individuazione del responsabile della gestione della vasca per invarianza idraulica e l'indicazione dei relativi impegni gestionali assunti.

ENEL ha richiamato il parere precedente ribadendo che nell'area non sono presenti canalizzazioni, "ossia che nella zona oggetto dell'intervento gli attuali impianti non consentono di poter soddisfare le future richieste di allaccio alla rete elettrica. Si rende pertanto necessaria la messa a disposizione di canalizzazioni, di uno o più locali ove effettuare la trasformazione di energia elettrica e di vani e/o locali per accentrare i gruppi di misura. Rimaniamo a disposizione per concordare gli aspetti tecnici di dettaglio dell'opera attraverso eventuali sopralluoghi". Nella planimetria relativa alla rete Enel è già stata individuata la posizione delle cabine. Il Servizio Protezione Civile, ha confermato il parere già espresso in sede di conferenza simultanea prima seduta. Il Servizio Illuminazione ha inviato il proprio parere favorevole richiamando la normativa di settore per la fase esecutiva relativa alle opere di urbanizzazione.

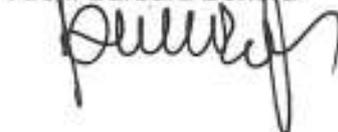
Bonora - PUA: la conferenza si chiude con determinazione favorevole, seguirà la fase di deposito e approvazione in Giunta della Variante al Piano.

Si chiude la conferenza alle 12,10

Il Tecnico Verbalizzante
Arch. Paola Onprati



Il Responsabile del Procedimento
Arch. Barbara Bonora





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Unesco



**SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
SERVIZIO AMBIENTE**

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

Area Tecnica/FB

Istanza PG. 88324/17

PR. 2202 del 25/07/2017

N.P. 3411/17

Ferrara, 30 novembre 2017

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

Oggetto: Conferenza Simultanea (seconda seduta) ai sensi dell'art. 14 ter della Legge 241/90 e s.m.i. inerente la variante del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata relativo ad area sita in località Cocomaro di Cona - Ferrara, via Comacchio, (Foglio 234 mappali 1 e 5), approvato con delibera di GC 50135 del 18/06/2013; Proponente: sig. Marco Gambale, legale rappresentante della SOC. GAMBALE IMMOBILIARE srl

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

Dall'esame della relazione geologica - geotecnica non vengono riportati nella prova stratigrafica elementi diversi da quelli inerenti alla normale composizione geomorfologica del suolo e non si evince la presenza sull'area di attività pregresse che rappresentino potenziali fonti di inquinamento.

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

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

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

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

In base a tali informazioni, si potrà successivamente prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPA, una prima griglia di interventi di campionamento e analisi per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.. In questo caso si

dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopracitato decreto.

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

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

Nel caso in cui sia necessaria una sistemazione plano-altimetrica dell'area oggetto di intervento con movimentazione di terreno questa dovrà essere effettuata senza alterazione delle linee di sgrondo delle acque meteoriche delle aree limitrofe al fine di evitare ristagni di acque o allagamenti.

L'eventuale gestione delle terre e rocce da scavo dovrà avvenire nel rispetto delle normative vigenti.

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

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

Nella Relazione rete fognaria del 25/10/2017 viene indicato che il progetto verrà realizzato per stralci:

1. I stralcio (lotto1): realizzazione di n.1 edificio residenziale/commerciale – da circa 50 abitanti equivalenti; il carico organico da essi generato è compatibile con la capacità residua del depuratore esistente e dell'impianto di sollevamento, che si attesta sui 50-60 ab/eq;
2. Il stralcio (lotto 2 – lotto 3): realizzazione dell'RSA, del secondo edificio residenziale/commerciale e di quello commerciale/ricettivo, nonché del centro sociale, i quali complessivamente comporteranno un carico di circa ulteriori 130 ab/eq. Per questo stralcio si ipotizza la realizzazione di un nuovo depuratore/ampliamento dell'impianto di Cocomaro di Cona di via Golena
3. III stralcio (lotto 4): realizzazione del centro medicale, il quale comporterà un ulteriore implementazione di n. 20 ab/eq, il cui carico organico verrà gestito dalla capacità residua del depuratore realizzato nel II stralcio di lavori.

Per la realizzazione di ogni singolo stralcio dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dal Gestore del SII, e l'eventuale potenziamento del depuratore dovrà essere a carico dei privati e comunque rimanere in gestione ad HERA spa.

Le acque meteoriche opportunamente laminate sono recapitate nel Po di Volano.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato per quanto riguarda le acque scaricate in pubblica fognatura e della regione Emilia Romagna per quanto riguarda le acque meteoriche.

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

La Valutazione previsionale di clima e impatto acustico di ottobre 2017 è stata redatta dalla dott.ssa Maria Chiara Boldrini della SONOS.

La zona in cui è inserito l'intervento in oggetto appartiene alle **classi I, II e III**,

Inoltre, l'area oggetto di studio, è posizionata in fregio alla strada provinciale via Comacchio, classificata come **strada extraurbana secondaria** ai fini viabilistici e acustici, con 2 fasce di pertinenza acustica rispettivamente di 100 m e 50 m, all'interno della prima ricade il nuovo insediamento.

Al fine di avere un'indicazione degli attuali livelli di rumore ambientali dell'area, sono state realizzate misure fonometriche dei livelli sonori (a fine settembre 2017) in più punti all'interno

dell'area, individuati come punti **PT1, PT2, PT3 e PT4** scelti al fine di verificare oltre i livelli residui, anche il rumore derivante dal traffico di via Comacchio, dalla nuova rotatoria di via Aldo Moro e la via Golena.

E' stato valutato anche il clima post operam, dovuto alla realizzazione del comparto che non modifica significativamente il clima del comparto che è influenzato quasi esclusivamente dalla sorgente dovuta al traffico sulla via Comacchio.

La verifica effettuata ha evidenziato sui ricettori esistenti in fregio alla provinciale via Comacchio, il superamento dei limiti assoluti previsti per una classe III, (Tavv. 5 e 6), dovuto in modo preponderante al rumore da traffico.

Tuttavia dal momento che tali ricettori rientrano all'interno della fascia di rispetto A per strada di tipo Cb, i valori riscontrati confrontati con i limiti previsti dal D.P.R. 142/2004 sopra riportati risultano al di sotto dei limiti concessi alle infrastrutture stradali.

Si rammenta che per gli insediamenti previsti nel progetto valgono in ogni caso le norme previste all'art. 8, comma 1 del Decreto n. 142/04 (Decreto strade) in materia di eventuali interventi di "benessere acustico" da prevedere per i ricettori, che risultano in ogni caso a carico del titolare del permesso di costruire.

Si sottolinea come in sede di progettazione degli edifici, sia auspicabile evitare di porre sulla facciata più esposta alla strada provinciale, finestre o porte di accesso ai locali più sensibili, ricorrendo dove possibile a pareti opache.

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

In sede di richiesta di permesso a costruire delle opere relative ad ogni singolo stralcio funzionale dovrà essere presentata la Valutazione di clima acustico con l'indicazione di dettaglio degli interventi di bonifica acustica previsti.

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

Legge Regionale n. 30/00

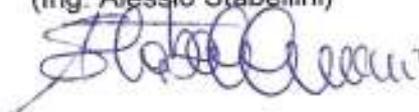
Dalla documentazione presentata non si segnala nulla di significativo.

Legge Regionale n. 9/99 e 35/00

Dalla documentazione presentata non si segnala nulla di significativo.

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

Il Dirigente del Servizio Ambiente
(Ing. Alessio Stabellini)





FRONTESPIZIO PROTOCOLLO GENERALE

AOO: ausl_fe
REGISTRO: Protocollo generale
NUMERO: 0065656
DATA: 30/11/2017
OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo ad area sita in località Cocomaro di Cona – Ferrara, Via Comacchio, (Foglio 234 mappali 1 e 5), approvato con delibera di GC 50135 del 18/8/2013, relativi all' indizione della conferenza inviata con precedente comunicazione PG/2017/91525 del 1/8/2017. Proponente: Sig. Marco Gambale, legale rappresentante della Soc. Gambale Immobiliare srl. Istanza P.G. 88324 - P.R. 2202 del 25/7/2017.

SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE DA:

Alessandro Cucchi
Giuseppe Fersini

CLASSIFICAZIONI:

- [14-09-03]

DOCUMENTI:

File	Hash
PG0065656_2017_Lettera_firmata:	D9E2F19B36A651E37ED2C98AC7A5EC7D5E422FC7A58519D1D6A4637892C39989



L'originale del presente documento, redatto in formato elettronico e firmato digitalmente e' conservato a cura dell'ente produttore secondo normativa vigente.

Ai sensi dell'art. 3bis c4-bis Dlgs 82/2005 e s.m.i., in assenza del domicilio digitale le amministrazioni possono predisporre le comunicazioni ai cittadini come documenti informatici sottoscritti con firma digitale o firma elettronica avanzata ed inviare ai cittadini stessi copia analogica di tali documenti sottoscritti con firma autografa sostituita a mezzo stampa predisposta secondo le disposizioni di cui all'articolo 3 del Dlgs 39/1993.



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

DIPARTIMENTO SANITA' PUBBLICA
UO IGIENE PUBBLICA
Direttore Dott. Aldo De Togni

AI COMUNE DI FERRARA - SETTORE
ATTIVITA' INTERFUNZIONALI -
Servizio Ufficio di Piano
servizioufficio dipiano@cert.comune.fe.it

ARPAE Servizio Sistemi Ambientali
Unità Pianificazione e Valutazioni
Ambientali Complesse
aoofo@cert.arpa.emr.it

OGGETTO: Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo ad area sita in località Cocomaro di Cona – Ferrara, Via Comacchio, (Foglio 234 mappali 1 e 5), approvato con delibera di GC 50135 del 18/6/2013, relativi all' indizione della conferenza inviata con precedente comunicazione PG/2017/91525 del 1/8/2017. Proponente: Sig. Marco Gambale, legale rappresentante della Soc. Gambale Immobiliare srl. Istanza P.G. 88324 - P.R. 2202 del 25/7/2017.

In riferimento alla Conferenza Simultanea Seconda Seduta indetta per il giorno 1/12/2017, relativa al P.P. in oggetto, presa visione della documentazione contenuta nel CD pervenuto a questo Dipartimento il 17/11/17, visto che il progetto di variante riguarda soprattutto il cambiamento delle destinazioni d' uso degli edifici, da residenziali a prevalentemente socio-assistenziali e strutture sanitarie, si esprime, fatte salve le determinazioni di ARPAE e degli altri Enti/Servizi coinvolti, **parere favorevole** confermando le prescrizioni contenute nel nostro precedente parere (P.G. 36608 del 1/6/2012) e inoltre, considerato che la valutazione igienico-sanitaria degli strumenti di pianificazione urbanistica rientra nei livelli essenziali di assistenza (DPCM 12/1/2017), si evidenzia come sia necessario promuovere lo sviluppo di un ambiente favorevole alla promozione della salute, tramite:

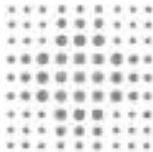
- a) accorgimenti atti alla limitazione della velocità sulla rete viaria finalizzati a favorire la mobilità pedonale e ciclabile (attraversamenti ciclo pedonali, alberature, ecc.);
- b) l' utilizzo di pavimentazioni e segnaletica che facilitino la percorrenza dell'utenza debole;
- c) l'individuazione del responsabile della gestione della vasca per invarianza idraulica e l'indicazione dei relativi impegni gestionali assunti.

Con la presente si intendono adempite le incombenze relative alla Conferenza indetta per il giorno 1/12/2017.

Unità Operativa Igiene Pubblica
Via Fausto Baretti, 7
44121 Ferrara
tel. 0532-235370
sip.ferrara@ausl.fe.it
dirisp@pec.ausl.fe.it

Azienda U.S.L. di Ferrara
Via Cassoli, 30 - 44100 FERRARA
Tel 0532/235111
www.ausl.fe.it
Partita IVA 01295960387





Firmato digitalmente da:

Alessandro Cucchi
Giuseppe Fersini

Responsabile procedimento:
Aldo De Togni

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2017 16:17:46, PG/2017/0147742

Unità Operativa Igiene Pubblica
Via Fausto Seretta, 7
44121 Ferrara
tel. 0532-235370
sip.ferrara@ausl.fe.it
dirisp@pec.ausl.fe.it

Azienda U.S.L. di Ferrara
Via Cassoli, 30 - 44100 FERRARA
Tel 0532/235111
www.ausl.fe.it
Partita IVA 01295090387

FIRME SUL DOCUMENTO

Il presente atto è stato firmato digitalmente da:

ALESSANDRO CUCCHI

GIUSEPPE FERSINI



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

Il Direttore S. Dr. Giuseppe Cosenza
UR/FF

Ferrara, 01/06/12

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

R. il 28/05/2012

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

e p. c. all' ARPA
Servizio Sistemi Ambientali

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

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

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

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

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

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

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

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

Cordiali saluti.

Il Tecnico della Prevenzione



(Geom. Franco Ferraresi)

Il Dirigente Medico



(Dott. Franco Taddia)

Il Responsabile dell' U.O.
Igiene Pubblica



(Dott. Giuseppe Cosenza)

Servizio Sistemi Ambientali
Area Monitoraggio e Valutazione Corpi Idrici

Ferrara, 01/12/2017
riscontro a prot. n. PGFE/2017/8866 del 02/08/2017
Trasmissione: PEC

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

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

Oggetto: Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata relativa ad area sita in località Cocomaro di Cona – Ferrara, Via Comacchio. **Parere art. 19 LR 19/1982, art. 12 D. Lgs. 4/08.**

In relazione alla documentazione trasmessa, anche quella integrativa, e al sopralluogo effettuato in data 07/09/2017, si rileva che:

- la variante riguarda un'area denominata Fondo Golena, sita nel territorio del comune di Ferrara, in località Cocomaro di Cona, delimitata a nord da un ramo del Po di Volano, a sud dalla via Comacchio, a ovest dalla via Golena e ad est con un'altra proprietà;
- il progetto di variante prevede la modifica di alcune delle destinazioni d'uso già autorizzate rispetto al Piano Particolareggiato approvato, che originariamente presentava una destinazione prevalentemente residenziale-commerciale introducendo nuove destinazioni d'uso, quali: Residenza Sanitaria Assistenziale, centro anziani/Centro di quartiere, Attività commerciali e ristoranti, Centro medicale, Attività ricettive e ricreative;
- l'accesso all'area sarà garantito tramite due punti: uno su via Golena e uno su via Comacchio in corrispondenza della rotonda che smista la viabilità del nuovo polo ospedaliero;
- il progetto prevede la realizzazione di 4 lotti edificabili collegati tra loro da una strada carrabile ad andamento est-ovest, parallela a via Comacchio;
- il Piano in oggetto potrà essere attuato in tre stralci (art. 9 delle NTA);
- l'uso storico dell'area in oggetto è sempre stato di tipo agricolo;
- le acque nere derivanti dall'attuazione del I stralcio saranno recapitate al depuratore esistente di Cocomaro di Cona; quelle provenienti dalla realizzazione dei restanti stralci (II e III) saranno

recapitate, tramite un nuovo impianto di sollevamento, ad un depuratore da costruirsi accanto all'esistente, così come riportato nella *Relazione rete fognaria*;

- le acque meteoriche saranno recapitate al Po di Volano previa laminazione in due distinti sistemi di raccolta: le acque provenienti dai lotti 1 e 2 immetteranno in una vasca di laminazione in cemento interrata posizionata ad ovest dell'area oggetto di intervento mentre, le acque provenienti dai lotti 3 e 4 verranno raccolte in un'area di laminazione, destinata a verde pubblico-parco posizionata ad est dell'area;
- è prevista la realizzazione di due cabine elettriche;
- la variante prevede il recupero del fabbricato esistente tramite ristrutturazione.

Relativamente alla Valutazione previsionale di clima e impatto acustico, presentata a seguito delle integrazioni richieste nell'ambito della conferenza dei servizi del 11 settembre 2017, vista la Legge 447/1995, il DPR 142/2004, la L.R. 9 maggio 2001, n. 15 recante "Disposizioni in materia di inquinamento acustico" e seguendo i criteri tecnici per la redazione della documentazione previsionale di clima acustico, inseriti nella DGR n. 673 del 14/04/2004 si evidenzia quanto segue:

- la *Valutazione* è tesa a stimare i livelli sonori attesi, in relazione alla compatibilità delle varianti previste dal nuovo progetto con il clima acustico preesistente nell'area, in riferimento ai valori limite di immissione assoluti e differenziali e a verificare se l'opera in esame sia compatibile sotto il profilo acustico con la destinazione d'uso del territorio e non costituisca fonte di disturbo per le abitazioni confinanti;
- la principale sorgente di rumore presente all'interno della zona oggetto di intervento è costituita dal traffico veicolare generato dalle adiacenti Via Comacchio e via Golena;
- la Classificazione Acustica Comunale classifica l'area oggetto di variante in Classe III "Aree di tipo misto" e in Classe I "Aree particolarmente protette";
- la Classificazione Acustica Comunale classifica via Comacchio, ad esclusione del tratto che attraversa l'abitato di Cocomaro di Cona, come strada extraurbana secondaria "Cb" (elaborato 2.2 del Quadro Conoscitivo) e ne individua le relative fasce di pertinenza acustiche di ampiezza pari a 100 e 50 m; l'area oggetto di studio, posizionata in fregio alla via Comacchio ricade solo parzialmente all'interno delle fasce di pertinenza acustiche della classe Cb;

tutto ciò premesso, nulla osta alla variante in oggetto con le seguenti prescrizioni:

- relativamente alla rete delle acque nere, alla realizzazione del nuovo depuratore e alla gestione della vasca di laminazione interrata ci si attiene al parere dell'Ente gestore;
- prima della realizzazione delle opere relative allo stralcio II individuare il soggetto gestore e manutentore della vasca di laminazione posta ad est dell'area in progetto;

- 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;
- le sorgenti luminose presenti dovranno essere conformi alla normativa in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso, in particolare alla LR n. 19 del 29/09/2003 e alla Direttiva di Giunta Regionale n. 1732 del 12/11/2015 e alle altre direttive regionali collegate;
- in fase di permesso di costruire dovrà essere verificato il rispetto 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 in Ghz";
- si adottino, ove possibile, misure atte a limitare l'impermeabilizzazione del suolo (mantenimento di aree verdi, pavimentazioni drenanti, etc.);
- i rifiuti provenienti dalla ristrutturazione dell'edificio esistente vanno smaltiti secondo le norme vigenti, ponendo particolare attenzione alla eventuale presenza di rifiuti pericolosi così come definiti dall'art. 183, comma 1, lettera b) del DLgs 152/06;
- nella fase progettuale dei singoli edifici, vanno messi in atto tutti gli accorgimenti disponibili ai fini del risparmio energetico e del contenimento delle emissioni in atmosfera;
- per la gestione delle terre provenienti dalla realizzazione delle opere si ottemperi a quanto previsto dal DPR n. 120 del 13/06/2017 "Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo"; al riguardo si specifica che sul sito internet di Arpae, alla sezione "Rifiuti" è possibile prendere visione della specifica modulistica.

Per quanto riguarda la componente acustica si valuta inoltre che:

- non c'è coerenza tra quanto dichiarato in merito all'altezza di posizionamento del microfono per la rilevazione dei livelli sonori, ovvero 4 metri e le foto dei punti di misura riportate nell'Allegato 10;
- essendo il traffico stradale un fenomeno avente caratteristiche di casualità, il monitoraggio dovrebbe essere effettuato per un tempo di misura non inferiore ad una settimana; nel caso di verifiche strumentali di minor durata si dovrebbe considerare un orario rappresentativo della viabilità, monitorando anche la fasce a maggior transito veicolare (es. orario pre ore 08,30 e post ore 17,00); si ritiene pertanto che il tempo di osservazione (To) riferito al periodo diurno, all'interno del quale si sono svolte le misure, compreso tra le 15.00 e le 16.30 non sia sufficientemente rappresentativo per caratterizzare il traffico stradale della zona. Per la stessa ragione si ritiene che i flussi orari medi di traffico utilizzati per la taratura del modello possano essere stati sottostimati;
- relativamente alla valutazione dell'impatto acustico del nuovo insediamento sui ricettori esistenti nell'area limitrofa si evidenzia, già in fase *ante opera*, il superamento dei limiti di immissione assoluta

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

della Classe III, in particolare per i ricettori R3 e R4 nel periodo diurno e per i ricettori R3, R4 e R5 per il periodo notturno; in fase *post opera* si confermano tali superamenti con un lieve incremento dei livelli sonori;

- relativamente alla valutazione previsionale del clima acustico per le nuove unità immobiliari, in particolare per i ricettori posizionati in affaccio alla via Comacchio (T2, T4, T5, T6, T9, T10 e T13) si osservano superamenti dei limiti di immissione assoluta della Classe III, sia nel periodo diurno che notturno;
- dalle Tavole 9 e 10 si desume che, per l'area classificata in classe I non saranno rispettati i limiti di immissione assoluti della relativa classe acustica.

In considerazione di quanto sopra evidenziato, nelle successive fasi progettuali si prescrive di:

- fornire indicazioni in merito agli interventi di mitigazione, relativi alle nuove edificazioni, che dovranno essere adottati per garantire il rispetto dei limiti della classe III e della classe I così come previsto dall'art. 8 del DPR 142/04 anche in considerazione delle tipologie edilizie che si andranno ad insediare; al riguardo si precisa che per ricettore si intende "*...qualsiasi edificio adibito ad ambiente abitativo comprese le relative aree esterne di pertinenza, o ad attività lavorativa o ricreativa; aree naturalistiche vincolate, parchi pubblici ad aree esterne destinate ad attività ricreativa ed allo svolgimento della vita sociale della collettività...*" come da art. 1, lettera l) del DPR 142/2004;
- predisporre una Valutazione di impatto acustico a corredo della richiesta di autorizzazione in deroga per le fasi di cantiere.

Considerato inoltre che il tratto di strada di via Comacchio, in particolare per ciò che riguarda i ricettori preesistenti, R3, R4 ed R5, risulta essere già in sofferenza nonostante le misure effettuate dal proponente possano aver sottostimato il Livello sonoro *ante opera* per i motivi sopra esposti, seppure l'incremento di traffico derivante dall'attuazione del piano non incida significativamente sulla situazione attuale si auspica la posa di un manto stradale sul tratto di via Comacchio oggetto di studio che limiti il più possibile l'impatto acustico dovuto al transito delle auto.

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

Si informa che per le valutazioni relative alla Valutazione previsionale di clima e impatto acustico verrà emessa regolare fattura direttamente al richiedente.

Per eventuali chiarimenti in merito alla presente è possibile rivolgersi al tecnico istruttore dr. Annalisa Ferioli,
aferioli@arpae.it

Cordiali saluti.

Il Tecnico Competente in Acustica
Dr. Annalisa Ferioli

Responsabile Area Monitoraggio e
Valutazione Corpi Idrici
Dr. Roberto Vecchiatti

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

Comune di Ferrara
Data: 04/12/2017 08:37:25, PG/2017/0148533



Struttura Autorizzazioni e Concessioni
Ferrara
LA RESPONSABILE
Paola Magri

Inviata unicamente mediante PEC

COMUNE DI FERRARA
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Piazza Municipale, 21
44121 FERRARA FE
serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it

OGGETTO: Conferenza simultanea per la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo ad area sita in località Cocomaro di Cona - Ferrara (foglio 234, mappali 1 e 5). Soc. Gambale Immobiliare Srl. Seconda seduta.

Con riferimento alla nota assunta al protocollo PGFE/2017/13081 del 20.11.2017 e alla relativa documentazione su CD pervenuta alla Struttura scrivente in data 20.11.2017 si comunica, per competenza, quanto segue:

1. In attesa della definizione delle aree da occupare si rileva che solo successivamente sarà possibile istruire la relativa istanza del proponente e per il cui procedimento dovranno essere richiesti i pareri necessari tra i quali il nulla osta idraulico per l'eventuale rilascio dell'atto;

2. Si prende atto della vigente concessione e dei relativi pagamenti effettuati fino al 31.12.2017;

3. Poiché nella Relazione inerente le NTA del Piano si fa riferimento ad un pozzo esistente occorre, presentare, già in questa fase e prima del progetto esecutivo complessivo, apposita documentazione in merito e la sua localizzazione e caratteristiche tecnico-costruttive; poiché trattasi di opera che non si intende utilizzare occorre procedere alla relativa chiusura con ripristino dei luoghi in base alle disposizioni che saranno impartite da questa Struttura quando sarà preso atto delle relative caratteristiche (diametro, profondità anche indicativa) per evidenti motivi legati alla tutela della falda e alla sicurezza pubblica e privata ritenendo sollevata questa Struttura da ogni onere e responsabilità in merito; attualmente il pozzo non potrà essere utilizzato in quanto situato in area di Società senza una regolare concessione vigente né impiegato ad uso domestico vista la presenza in area di una Società e non destinato ad un nucleo familiare;

4. Presentare, fermo restando quanto indicato al punto 1. della presente nota, istanza di occupazione demaniale anche per le nuove opere indicate in bozza nella Relazione di invarianza idraulica mediante il progetto definitivo delle aree occupate; si ribadisce, inoltre, che tali opere saranno condizionate, anche a livello dimensionale, dalla valutazione e nulla osta da parte dell'Agenzia Regionale per la sicurezza territoriale e la protezione civile eventualmente già nell'ambito della stessa Conferenza di Servizi;

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
Struttura Autorizzazioni e Concessioni di Ferrara
Corso Isonzo n° 105/a | 44121 Ferrara | tel +39 0532 299552 | PEC aoofe@cert.arpa.emr.it
http://www.arpae.it/dettaglio_generale.asp?id=3642

	INDICE	ANNO	CLASSIFICAZIONE	LIVELLO	NUMERO
a uso interno ARPAE		2017			

Comune di Ferrara
Data: 29/11/2017 09:21:18, PG/2017/0146367

5. Con riferimento alla Relazione generale essendo previsti una darsena ed un manufatto di alaggio oltre che una piattaforma più a Est si ricorda che, prima della realizzazione, è necessario presentare istanza di concessione demaniale che sarà istruita tenendo conto che trattasi di occupazioni sull'idrovia ferrarese disciplinate da speciali normative di settore; per quanto riguarda la pista ciclabile che nella Relazione generale medesima viene indicata sopra l'argine del Volano si prende atto che è situata in area privata come confermato dal proponente;

6. Nel caso in cui siano previsti prelievi di acqua pubblica mediante prelievo superficiale o sotterraneo si fa presente che, anche qualora fossero necessari per le aree verdi relative all'urbanizzazione, occorre presentare idonea istanza di concessione a questa Struttura rispettando la normativa vigente in merito.

Si rimanda alla modulistica per le concessioni demaniali reperibile nel sito indicato a piè di pagina.

Si resta quindi in attesa di un riscontro a quanto sopra indispensabile per il rilascio delle concessioni necessarie prima di occupare le aree demaniali nonché sin d'ora si chiede di ottenere copia, anche eventualmente esclusivamente via PEC, del verbale conclusivo della Conferenza di Servizi per il procedimento in questione e del provvedimento finale che sarà rilasciato a favore del proponente.

Cordiali saluti.

LA RESPONSABILE
Ing. Paola Magri
firmato digitalmente

BM



Comune di Ferrara

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE

Mittente	Cod. fiscale/partita	Residenza/ sede legale
GRUPPOHERA IN RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA	04245520376	VIA CARLO BERTI PICHAT, 2, BOLOGNA

HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 01/12/2017

Prot. 116301-40860 Pratica 11900020 - Variante al piano particolareggiato di iniziativa privata relativa ad area sita in località Cocomaro di Cona a Ferrara Via Comacchio - Via Golena, approvato con delibera CG 50135 del 18/06/2013. Parere conferenza simultanea - Seconda seduta. Proponente: Soc. Gambale Immobiliare

acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2017/148308

Destinatari

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

Numero Allegati 3

Per accettazione

GRUPPOHERA IN RETE DISTRIBUZIONE
ENERGIA

19/12/2017 10.15.18

Il Ricevente

Vezzali Monica



DISTRIBUZIONE ENERGIA

SPA-Hera spa
Data prot.: 01-12-2017
Num. prot.: 0116301

INR-INRETE DISTRIBUZIONE
Data prot.: 01-12-2017
Num. prot.: 0040860

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

All'Attn. Arch. B. Bonora
serviziopianificazione@cert.comune.fe.it

Ferrara, prot. gen. n.

PEC

Dir. Ing./Progettazione/Modellazione e Supp. Tec./Pareri Complessivi/NG

p. c. *In Rete Distribuzione Energia - Direzione Gas ed Energie Elettrica - Reti Gas - Reti Emilia Est - Distretto di Ferrara*
p. c. *Direzione Acqua - Acquedotto - Reti Acquedotto - Area Emilia Ovest - Distretto di Ferrara*
p. c. *Direzione Acqua - Fognature e depurazione - Reti Fognarie - Area Emilia Ovest - Distretto di Ferrara*
p. c. *Direzione Acqua - Fognature e depurazione - Impianti Fognario Depurativi - Area Emilia Ovest - Distretto di Ferrara*
p. c. *Direzione Ambientale - Area Ferrara - Modena - Distretto di Ferrara*

Oggetto; Pratica n. 11900020 - Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata relativa ad area sita in località Cocomaro di Cona a Ferrara, Via Comacchio - Via Golena, approvato con delibera di CG 50135 del 18/06/2013. Parere Conferenza Simultanea - Seconda Seduta. Proponente: SOC. GAMBALE IMMOBILIARE. Rif. Vs nota assunta con Prot HERA SPA n. 110758 del 16/11/2017 e n. 38637 del 16/11/2017.

Con riferimento all'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. 09 del 22/11/2017 e all'adempimento delle prescrizioni:

- per alimentare il nuovo comparto è necessario estendere la rete gas lungo la nuova viabilità pubblica e collegarla alla reti esistenti in Via Comacchio nei pressi dell'incrocio con Via Golena e in prossimità della rotatoria con Via Aldo Moro; Hera prende in carico le condotte posate in proprietà pubblica;
- per quanto attiene la verifica di materiali e la definizione dei particolari esecutivi si rimanda alla progettazione esecutiva;
- i manufatti per l'alloggiamento dei misuratori di portata saranno collocati sul confine di proprietà, all'esterno dei fabbricati e del perimetro di locali interrati. Le misure

HERA S.p.A.

Holding Energia Risorse Ambiente
Sede legale: Via Carlo Berni Pichat 2/4 40127 Bologna
tel. 051.287111 fax 051.287525
www.gruppohera.it
C.F./P.IVA Reg. Imp. BO 04245520376
Cap. Soc. i.v. € 1.489.538.745,00

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 Berni 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

interne minime e l'ubicazione degli stessi saranno comunicate dal tecnico incaricato in fase di sopralluogo.

All'interno di tali manufatti, nel caso di reti non esercite in VII specie, oltre ai misuratori di portata verranno inseriti dei gruppi di riduzione della pressione.

Servizio acquedotto:

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

a quanto riportato nella Tavola n. 09 del 22/11/2017 e all'adempimento delle prescrizioni

- la rete idrica di distribuzione di progetto deve essere estesa lungo la tutta la viabilità pubblica e verrà collegata alle reti esistenti in Via Golena e in Via Comacchio in prossimità della rotonda con Via Aldo Moro; Hera prende in carico le condotte posate in proprietà pubblica;
 - per quanto attiene la verifica di materiali e la definizione dei particolari esecutivi si rimanda alla progettazione esecutiva;
 - i manufatti per l'alloggiamento dei misuratori di portata saranno collocati sui confini di proprietà. Le misure interne minime e l'ubicazione degli stessi saranno comunicate dal tecnico incaricato in fase di sopralluogo.
- Dovrà essere installato un misuratore di portata per ogni unità immobiliare;

Servizio fognatura per acque bianche:

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

all'adempimento delle prescrizioni:

- la rete di acque meteoriche dovrà svilupparsi su tutta la strada di comparto e lo scarico delle acque laminate, dovrà essere conferito nel Po di Volano, previa laminazione e autorizzazione dell'Ente proprietario;
- i documenti e le tavole da presentare nel progetto esecutivo devono comprendere i profili longitudinali e i particolari costruttivi delle condotte;
- la gestione e la manutenzione ordinaria/straordinaria delle vasche di laminazione per le acque meteoriche dovrà rimanere in carico a soggetti diversi da questa Società; per quanto riguarda la vasca di laminazione interrata, relativa al primo stralcio, si rimanda ogni valutazione alla presentazione del progetto esecutivo;
- la realizzazione di tutti i collettori, gli impianti e i manufatti particolari della rete fognaria devono rigorosamente attenersi alle prescrizioni contenute nel documento

"Linee guida per la progettazione, realizzazione e collaudo di reti fognarie" allegate al precedente parere Prot. Hera n. 86455 del 07/09/2017.

Servizio fognatura per acque nere:

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

all'adempimento delle prescrizioni:

- tutti gli scarichi di acque nere provenienti dal comparto in esame dovranno essere collettati all'impianto di sollevamento esistente in Via Comacchio. La verifica della quota di scorrimento del collettore nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore;
- i documenti e le tavole da presentare nel progetto esecutivo devono comprendere i calcoli idraulici ed i profili longitudinali delle condotte;
- a realizzazione di tutti i collettori, gli impianti e i manufatti particolari della rete fognaria devono rigorosamente attenersi alle prescrizioni contenute nel documento "Linee guida per la progettazione, realizzazione e collaudo di reti fognarie" allegate al precedente parere Prot. Hera n. 86455 del 07/09/2017.
- per quanto riguarda il servizio depurazione si esprime parere favorevole al convogliamento delle acque nere negli impianti di sollevamento e depurazione esistenti, esclusivamente per il primo stralcio attuativo.

Servizio di raccolta rifiuti:

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

all'adempimento delle prescrizioni:

- a servizio del nuovo comparto è necessario predisporre idonei spazi ove collocare un'Isola Ecologica di Base;
- si approva il posizionamento indicato nella tavola n. 09 del 25/10/17.

- Realizzazione a Stralci:**
- Confermiamo quanto già espresso nel parere Prot. Hera n. 86455 del 07/09/2017.

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: telefono 0532-780424, mail patrizia.onofri@gruppohera.it cellulare 348-7611815 pec: heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it, avendo cura di citare l'oggetto ed entrambi i protocolli della presente.

Cordiali saluti.

Procuratore speciale

Dott. Ing. Luca Migliori

Firmato digitalmente

Documento conservato negli archivi informativi 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"

HERA S.p.A.
Holding Energia Risorse Ambiente
Viale Carlo Bertè Pichat 2/4 40127 Bologna
tel. 051.287.111 fax 051.287.525
www.gruppohera.it

SPA-Hera spa
Data prot.: 07-12-2017
Num. prot.: 0118713

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

All'Att.ne Arch B. Bonora
serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it

Ferrara, prot. gen. n.

PEC

Dir.Ing./Progettazione/Modellazione e Supp.Tec./Pareri Complessi/NG

**Oggetto; Pratica n. 11900020 - Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata
relativa ad area sita in località Cocomaro di Cona a Ferrara, Via Comacchio
- Via Golena, approvato con delibera di CG 50135 del 18/06/2013.
Parere Conferenza Simultanea - Seconda Seduta.
Proponente: SOC. GAMBALE IMMOBILIARE.
Integrazioni Fognatura per acque bianche**

Con riferimento all'oggetto, fatti salvi i diritti di terzi e la piena osservanza di ogni normativa
in vigore, si esprime per il servizio fognatura per acque bianche quanto segue.

Servizio fognatura per acque bianche:

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

all'adempimento delle prescrizioni:

- la realizzazione della vasca di laminazione interrata, relativa al primo stralcio
attuativo, dovrà rigorosamente attenersi alle prescrizioni che saranno impartite da
Hera in fase di progettazione esecutiva. Solo in questo caso Hera prenderà in
gestione la sopraccitata vasca interrata;
- per i restanti punti si conferma quanto espresso nel precedente parere del
01/12/2017 prot. Hera n. 116301.

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: telefono 0532-780424, mail
patrizia.onofri@gruppohera.it cellulare 348-7611815 pec:

heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it, avendo cura di citare l'oggetto ed entrambi i protocolli della presente.

Cordiali saluti.

Procuratore speciale

Dott. Ing. Luca Migliori

Firmato digitalmente

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



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Unesco

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



Prot. Gen.: 88324/2017

Prot. Corr.:

OS

Ferrara, 28 novembre 2017

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

SEDE

Oggetto: riferimento relativo alla convocazione per Conferenza Simultanea in seconda seduta indetta per il 17/Novembre/2017 di VARIANTE al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in area prospettante Via Comacchio/Via Golena in località Cocomaro di Cona (FE) presentata dalla Soc. "GAMBALE Immobiliare" S.r.l.

Relativamente all'istanza in oggetto, visionati i Grafici e la Relazione contenuti nel CD-ROM datato 13/novembre/2017, si evidenzia quanto segue :

- preso atto che risultano essere state recepite le prescrizioni date in sede della precedente Conferenza di Servizi verbalmente e con Nota scritta datata 04/Settembre/2017;

- preso atto che viene presentato (in allegato al **Piano di Programma degli Interventi** inserito nel CD-ROM consegnato) il grafico integrativo richiesto precedentemente dal Servizio Scrivente, che evidenzia correttamente i vari Stralci di realizzo e conseguentemente la segnaletica direzionale apposita, specie quella atta ad incanalare correttamente i veicoli provenienti da Via Golena con direzione Cona ed il Polo Ospedaliero, nella nuova strada di urbanizzazione (che si raccorderà alla rotatoria esistente) e quelli diretti verso Ferrara, con svolta in destra direttamente sulla carreggiata di Via Comacchio, a partire dall'ultimazione del II° Stralcio;
- **relativamente alla futura "Tavola di Segnalamento" si tiene anticipatamente a precisare, circa la previsione di realizzo di un Attraversamento Pedonale su Via Golena, (necessario a dare un percorso continuativo e protetto di raccordo tra il nuovo insediamento di progetto e l'abitato esistente di Cocomaro di Cona) che lo stesso, con inizio dal breve tratto di marciapiedi previsto, e termine a ridosso della nuova urbanizzazione, dovrà raccordarsi al percorso pedonale e non al bauletto erboso così come invece risulta indicato sui grafici;**

il Servizio Infrastrutture Mobilità ritiene di esprimere parere favorevole alla VARIANTE al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata.

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



**p. Il Dirigente del Servizio
Infrastrutture Mobilità e Traffico
Ing. E. Pocaterra**

**Il Dirigente del Settore OO.PP e Mobilità
Ing. Capo L. CAPOZZI**



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Unesco

Settore Opere Pubbliche e Mobilità
Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico

Unità Operativa Interventi Ordinari

UFFICIO VERDE / m.m.

N.P. 3461/2017 del 05/12/17



FERRARA, 1 dicembre 2017

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 Simultanea, Seconda Seduta, ai sensi dell'Art.14 ter della Legge 241/90 e s.m.i. sostituito con D.lgs. n.127 del 30/06/2016, indetta per il giorno 01/12/2017 alle ore 11,30 inerente la variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in attuazione alla scheda POC 18 ANS -05 in località Cona, via Comacchio .*
Proponente: Marzola Franca- Istanza P.G. del /2017.

Con la presente siamo a comunicare che il parere favorevole è condizionato al recepimento delle presenti prescrizioni da integrare nel progetto nella successiva fase:

Occorre specificare il nome latino degli alberi perché il nome come indicato è troppo generico e nelle tavole deve essere facilmente identificabile l'identità di ciascuna pianta rappresentata. Occorre inoltre verificare la correttezza delle fotografie.

Occorre calcolare una copertura arborea almeno del 30% ed i dati devono essere facilmente controllabili quindi si chiede di adattare ed integrare opportunamente gli elaborati che riguardano il verde.

Occorre che le distanze da confini e fabbricati siano superiori a quelle previste dal codice civile e nel caso di alberi a grande sviluppo che la distanza dalle proprietà sia di almeno cinque metri.

Nel caso di abbattimenti occorrerà prevederli e rappresentarli in apposita planimetria dello stato di fatto del verde e prevedere le relative sostituzioni

Per interventi che interessino a qualsiasi livello i platani (abbattimenti, potature, tagli di radici).

Occorre rispettare il regolamento del verde mettendo in evidenza in particolare, oltre agli artt. 9 e 10, gli artt. 11 e 12 (vedi ad esempio aree di pertinenza alberature, l'allegato 1 per le distanze critiche per scavi e altre operazioni, modalità di taglio delle radici, ecc.).

Occorrerà per quanto sopra che venga preso contatto con lo scrivente ufficio per entrare nel dettaglio del progetto e dell'inserimento delle prescrizioni.

Restando a disposizione si porgono distinti saluti.

Il Dirigente
Ing. Enrico Pocaterra



COMUNE DI FERRARA



Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Opere Pubbliche e Mobilità
Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico

Unità Operativa Interventi Ordinari

UFFICIO PUBBLICA ILLUMINAZIONE

GF

file:

Parere

PG. 88324 del 25/07/2017

N.R. 3343 DEL 28-11-17

Ferrara, 28 Novembre 2017

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

Oggetto:

U_226 – Istanza di approvazione alla variante al Piano particolareggiato di iniziativa privata relativo ad area sita in località Cocomaro di Cona – Ferrara, Via Comacchio, (Foglio 234 mappali 1 e 5) approvato con delibera di CG 50135 del 18/06/2013.

Proponente: Sig. Stefano Gambale, legale rappresentante della Soc. Gambale Immobiliare S.r.l.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

CONFERENZA SIMULTANEA DEL 01 DICEMBRE 2017

Facendo seguito all'esame della documentazione ricevuta in formato digitale rev.1 del 20/07/2017, (Elaborati TAV 10), i tecnici dell'Ufficio Pubblica Illuminazione esprimono:

PARERE FAVOREVOLE

al Piano particolareggiato 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 illuminamento dovranno fare riferimento alla classificazione delle strade secondo UNI 11248/16, UNI EN 13201-2/16 e DGR 1732/15 con categoria illuminotecnica di progetto:

Zona	Tipo	Destinazione	Limite di velocità [km h]	Categoria illuminotecnica di Progetto (UNI 11248/16)
Strada di Urbanizzazione	F	Strade locali Urbane:	50	M5
Aree parcheggio	F	Strade locali Urbane; altre situazioni	30	P3
Percorsi ciclopedonali	Fbis	Itinerari ciclo-pedonali	-	P3

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

Info pratiche di Urbanizzazione: Ufficio Illuminazione Pubblica - (Lun. Mar. Gio. Ven. ore 9:30 – 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

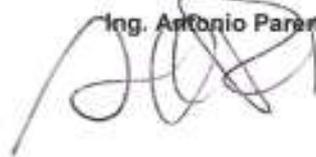
Fanno parte integrante del presente parere, copia degli elaborati progettuali ricevuti digitalmente.

Si anticipa via Fax.
Distinti saluti.

Il Tecnico Verificatore
Per. Ind. Gianluca Fantinuoli



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





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: SWBISPPPComarodiCona-Gambale.doc

05/17



Ferrara 21/11/2017

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

- S E D E -

OGGETTO: Conferenza Simultanea (seconda seduta) relativa la variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata società GAMBALE IMMOBILIARE srl - località Cocomaro di Cona via Comacchio.

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 e che il seguente parere è quindi relativo esclusivamente alla conformità dello strumento urbanistico in oggetto ai piani e programmi della protezione civile;

Presa visione del CD datato 13/11/17 contenente la documentazione relativa allo strumento urbanistico di cui trattasi;

Si conferma il parere precedentemente espresso in data 04/08/17 PG 93387/17.

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

CPA Pianificazione del Territorio

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

File: SIMPPPComarodiCona-Gambale.doc

05/17



Ferrara 04/08/2017

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

- S E D E -

OGGETTO: Variante Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata società GAMBALE IMMOBILIARE srl - località Cocomaro di Cona via Comacchio.

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 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 25/07/17 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 Comunale di Protezione Civile;

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

che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Tavola di sintesi 1/02.05 "Allagabilità da fiumi - Scenario A (alta gravità), viene classificata con grado di pericolosità compreso tra

20 e 25 in un range tra 0 e 40 e quindi a **media** pericolosità; tuttavia visto che i tempi di preannuncio dell'onda di piena dai tratti del Po a monte del territorio comunale, mediamente stimati in 72 ore, sono tali da consentire l'adozione dei provvedimenti ed delle attività idonee a minimizzare gli effetti di un eventuale sormonto delle acque e/o rottura dell'argine nel tratto considerato;

che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Tavola 1/01.15a "Rete di scolo delle acque meteoriche - rischi di allagamento" elaborata per il P.S.C. del Comune di Ferrara, viene classificata con grado di pericolosità di classe III in un range che va da classe I a classe V e quindi di **media** pericolosità;

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

che l'area in oggetto è ubicata sopra un paleo alveo;

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

fermo restando che:

poiché l'area in oggetto è ubicata sopra un paleoalveo è necessario tenere in conto quanto previsto dall'Art. 118 - comma 5 - Paleoalvei del RUE;

poiché l'area in oggetto è situata in una zona a rischio di liquefazione **elevato** è necessario, nel corso della progettazione delle singole strutture, effettuare studi mirati al fine di stimare gli effetti della liquefazione sulle opere e quindi prevedere interventi atti a contrastare tale fenomeno.

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

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

HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 29/11/2017

Convocazione Conferenza dei servizi seconda seduta per il giorno 01 dicembre 2017 alle ore 11.30 inerente la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata relativo ad area sita in località Cocomaro di Cona Ferrara via Comacchio - Proponente: sig. Marco Gambale, legale rappresentante della SOC: GAMBALE IMMOBILIARE srl - Istanza PG. 88324/17, PR. 2202 del 25/07/2017.
acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2017/146319

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

Numero Allegati 1

Per accettazione
E-DISTRIBUZIONE SPA

29/11/2017 08.58.59

Il Ricevente
Vezzali Monica

Spett.le
COMUNE FERRARA

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

e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

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

Spett.le
COMUNE FERRARA
Settore Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione e Progettazione U.O.
Piani Urbanistici Attuativi

PEC:
serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it

Oggetto: **Conferenza simultanea, seconda seduta**, ai sensi dell'art. 14 ter della Legge 241/90 e s.m.i., sostituito con d.lgs. n. 127 del 30/06/2016, **indetta per il giorno 01 dicembre 2017 alle ore 11.30** presso la sala Zanotti - Piazza Municipale 2, Ferrara, inerente la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata relativo ad area sita in località Cocomaro di Cona - Ferrara, via Comacchio, (Foglio 234 mappali 1 e 5), approvato con delibera di GC 50135 del 18/06/2013.

Proponente: sig. Marco Gambale, legale rappresentante della SOC: GAMBALE IMMOBILIARE srl - Istanza PG. 88324/17, PR. 2202 del 25/07/2017.

In riferimento alla vostra comunicazione trasmessaci a mezzo pec il 16/11/2017 (vs. PG. 139844/2017/2017 del 16/11/2017 alle ore 13:19) vi comunichiamo l'impossibilità a partecipare all'incontro in oggetto.

Ribadiamo quanto già espresso nella nostra precedente comunicazione del 11/09/2017 (ns. prot. E-DIS-11/09/2017-0540546), ossia che nella zona oggetto dell'intervento gli attuali impianti non consentono di poter soddisfare le future richieste di allaccio alla rete elettrica.

Si rende pertanto necessaria la messa a disposizione di canalizzazioni, di uno o più locali ove effettuare la trasformazione di energia elettrica e di vani e/o locali per accentrare i gruppi di misura.

Rimaniamo a disposizione per concordare gli aspetti tecnici di dettaglio dell'opera attraverso eventuali sopralluoghi

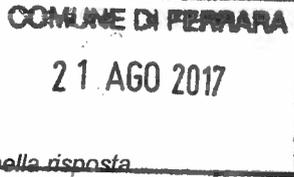
1/2

Nell'area oggetto della conferenza esistono inoltre nostri impianti permanentemente in tensione. Pertanto contatti o avvicinamenti potrebbero provocare incidenti o infortuni gravissimi. Comuniciamo altresì che eventuali loro spostamenti saranno posti a carico del richiedente, con i necessari tempi tecnici.

Confidando che il Responsabile del procedimento renda edotti di quanto sopra anche tutti i partecipanti alla conferenza, ci è grata l'occasione per porgere i nostri migliori saluti.

Riccardo Papini
Il Responsabile

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

AOA/NORD EST - Focal Point Lottizzazioni

60131 Ancona.....
Via Caduti del Lavoro, 40

21 AGO 2017
N. 97883

RACCOMANDATA AR

Spett.le
COMUNE DI FERRARA - SETTORE PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE
PIAZZA MUNICIPALE, 21
44121 FERRARA - FE

Si prega di citare nella risposta

N.: PNL065445

Rif. Vs. del : 02/08/2017

Oggetto : Parere Tecnico in merito alla progettazione della lottizzazione:
VIA COMACCHIO LOC. COCOMARO DI CONA FERRARA FE

Con riferimento alla Vostra richiesta del 02/08/2017 relativa al rilascio di un parere tecnico in merito alla progettazione delle infrastrutture di reti di comunicazione elettronica, Vi informiamo che tale servizio comporta per Telecom Italia un onere paragonabile all'elaborazione dell'intera progettazione.

Siamo quindi disponibili a fornire il parere in merito alla progettazione della lottizzazione in oggetto solo dopo l'accettazione del presente preventivo di spesa che Vi chiediamo di riscontrarci, compilando i campi riportati in calce alla presente e di restituirci questa stessa lettera controfirmata in segno di accettazione inviandola al fax n° 06 91861430, oppure all'indirizzo di posta elettronica: allacciofabbricati.centronord@telecomitalia.it oppure a mezzo servizio postale all'indirizzo: Telecom Italia Spa - Focal Point Lottizzazioni - Via Caduti del Lavoro, 40 - 60131 Ancona, entro 60 giorni dalla data della presente.

PREVENTIVO DI SPESA per fornitura di un parere tecnico in merito alla progettazione della Lottizzazione in oggetto.

Euro 1.245,00 IVA esclusa

Trascorso il suddetto termine, riterremo non accettata la presente proposta. In tal caso, Vi invitiamo a comunicarci i tempi di realizzazione delle opere di predisposizione e la data di ultimazione lavori al fine di consentirci di organizzare l'attività impiantistica necessaria al collegamento degli edifici alla rete telefonica e all'attivazione dei servizi richiesti dalla clientela.

Vi informiamo inoltre che siamo disponibili, a titolo oneroso, ad effettuare la verifica a vista di idoneità delle infrastrutture realizzate.

Tale verifica si limiterà ai soli aspetti funzionali dell'infrastruttura realizzata, sulla base dei quali accertare che essa è idonea ad ospitare la rete di telecomunicazioni. L'attività in questione non prevede l'analisi di tipo strutturale per cui certificare il collaudo statico delle opere realizzate.

L'idoneità sarà valutata in termini di:

- coerenza del tracciato da progetto;
- diametro dei tubi predisposti;
- dimensione dei manufatti;
- caratteristiche dei chiusini.



TI- MILANO/UFFICIALE
N: 671164- P
08/08/2017 Doc. Principale

All'atto della verifica è necessario che da parte Vostra venga messo a disposizione il personale di supporto per l'apertura dei chiusini.

Rimanendo in attesa di una Vostra cortese accettazione, porgiamo cordiali saluti.

TELECOM Italia S.p.A.
Access Operation Area Nord Est
Creation
Ing. *Francesco Papalino*
RESPONSABILE

SERVIZIO AREA RENO E PO DI VOLANO
SEDE DI FERRARA

IL RESPONSABILE
CLAUDIO MICCOLI

Comune di Ferrara
Settore Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione e Progettazione
U.O. Piani Urbanistici Attuativi -Progettazione
e Gestione
Piazza Municipale 21
44121 FERRARA
PEC: serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it

Allegati n.

Oggetto: Conferenza simultanea ai sensi dell'art. 14 ter della L. 241/90 e s.m.i., sostituito con D. Lgs 127/2016
"Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata relativo ad area sita in loc. Cocomaro di Cona, Via Comacchio".
Proponente Soc. Gambale Immobiliare S.r.l.
Convocazione dell'11/09/2017, h. 9,30.
Parere di competenza, ai sensi del R.D. 523/1904 e s.m.i.

In relazione all'oggetto, fermo restando che prescrizioni di massima erano già state espresse in altra comunicazione nel 2011, dall'analisi degli elaborati presentati si comunica quanto segue:

- a) dovrà essere lasciata una fascia di rispetto di almeno m 10,00 (dieci metri) dall'unghia arginale (via Comacchio) e m 10,00 (dieci metri) dal ciglio di sponda del corso d'acqua (Po di Volano-risvolta di Cona); nessuna particella demaniale, comunque denominata, potrà essere ricompresa nel perimetro del Piano Particolareggiato;
- b) le fasce di rispetto potranno essere pavimentate, esclusivamente con pavimentazioni drenanti;
- c) dovrà essere garantita l'invarianza idraulica, come da relazione idraulica presentata;
- d) considerato che l'intervento è localizzato in area golenale del Po di Volano, per sua definizione l'area è a rischio di esondabilità del medesimo corso d'acqua, pertanto la realizzazione dell'argine di protezione previsto dovrà avere una quota di sommità non inferiore a m 7,00 s.l.m.m., quota di sicurezza del sistema idraulico del Bacino del Po di Volano;
- e) gli interventi di salvaguardia spondale da frane ed erosioni, che dovessero risultare necessari per il mantenimento della stabilità delle opere, saranno realizzati a spese e cure dei proprietari adiacenti alle zone interessate (artt. 58

SEDI OPERATIVE

Viale della Fiera 8	40127 - Bologna	Tel 0515274530	Fax 0515274315
Viale Cavour 77	44121 - Ferrara	Tel 0532218811	Fax 0532210127

PEC: stpc.renovolano@postacert.regione.emilia-romagna.it
e-mail stpc.renovolano@regione.emilia-romagna.it

		ANNO	NUMERO							ANNO	NUMERO	SUB		
a uso interno	DP			Classif.	INDICE	LIV.1	LIV.2	LIV.3	LIV.4	LIV.5	Fasc.	2017	272	
					5683	650								

e 95 del R.D. 523/1904) o dall'Amministrazione comunale che se ne prende carico, previa presentazione di un progetto di sistemazione da presentare a questo Servizio; l'intervento potrà avvenire sia che si chieda di ripristinare la sponda sia che lo scrivente Servizio imponga la sistemazione della sponda stessa;

- f) in riferimento all'aspetto sismico, si rammenta che si dovrà essere provvisti di apposita autorizzazione sismica, ai sensi dell'art. 11 comma 2 della L.R. 19/2008, qualora i manufatti in esame fossero compresi nell'elenco di cui alla D.G.R. 1661/2009, anche in considerazione dei Piani Provinciali di Protezione Civile. La stessa autorizzazione dovrà essere rilasciata prima dell'inizio dei lavori da parte della struttura tecnica competente territorialmente (Comune di Ferrara nel caso in esame, zona 3). Se i manufatti in argomento non fossero compresi nell'elenco di cui alla D.G.R. 1661/2009, si dovrà procedere al deposito sismico per effetto dell'art. 13 della L.R. 19/2008, fatte salve eventuali esclusioni come opere prive di rilevanza per la pubblica incolumità, come da D.G.R. 687/2011 che ha sostituito la D.G.R. 121/2011 per i procedimenti avviati alla data dell'8 giugno 2011.

In considerazione di tutto ciò enunciato, questo Servizio esprime il proprio parere favorevole all'intervento, tenendo conto che tutti gli interventi puntuali da realizzare che interferiscono e/o abbiano una relazione diretta con il corso d'acqua e con le Opere Idrauliche di 2^a categoria in generale (es: scarichi in alveo, costruzione dell'argine golenale di difesa, ecc) dovranno essere portate all'attenzione di questo Servizio che rilascerà una autorizzazione idraulica specifica per ciascun intervento, ai sensi del R.D. 523/1904, e dove potranno essere prescritti ulteriori interventi per garantire la sicurezza idraulica.

Distinti saluti.

Firmato digitalmente
Per IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Dott.ssa Rita Nicolini