



COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 9001:2015
UNI EN ISO 14001:2015



SISTEMI DI GESTIONE
CERTIFICATI

**Area del Territorio e dello Sviluppo Economico
Settore Attività Interfunzionali
Servizio Patrimonio**

OGGETTO: Alienazione Area sita in Ferrara alla via Finati snc. **FASCICOLO IMMOBILIARE**

1. Documentazione Catastale	1.1) Visura del Catasto Terreni F. 97 p.lla 713; 1.2) Visura del Catasto Terreni F. 97 p.lla 440; 1.3) Estratto di Mappa F. 97 p.lla 713 e 440;
2. Documentazione Urbanistico – Edilizia	2.1) Certificato di Destinazione Urbanistica P.G. 50704/2018; 2.2) Scheda POC 13ASPCN_01 (P.O.C. adottato con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013 ed approvato con del. C.C. 20451 del 07/04/2014, e specificatamente nella)
3. Documentazione Fotografica	3.1) Report Fotografico.

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.19.59 Fine

Visura n.: T25129 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FERRARA (Codice: D548)
Catasto Terreni	Provincia di FERRARA
	Foglio: 97 Particella: 713

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		
						ha	are ca		Dominicale	Agrario	
1	97	713		-	SEMINATIVO 2	2	20 20	A18; A2	Euro 233,50	Euro 113,72	FRAZIONAMENTO del 11/05/2010 protocollo n. FE0104259 in atti dal 11/05/2010 presentato il 11/05/2010 (n. 104259.1/2010)
Notifica						Partita					

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FERRARA	00297110389*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/10/2018

Data: 12/10/2018 - Ora: 09.21.33 Fine

Visura n.: T25941 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FERRARA (Codice: D548)
Catasto Terreni	Provincia di FERRARA
	Foglio: 97 Particella: 440

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	97	440		-	SEMINATIVO 2	00 16	A18; A2	Euro 0,17 L. 329	Euro 0,08 L. 160	VOLTURA D'UFFICIO del 06/12/1990 in atti dal 12/03/1991 (n. 3095.1/1990)
Notifica						Partita	7601			

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FERRARA	00297110389*	(1) Proprieta` per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



12-Ott-2018 9:22:28
Prot. n. T26418/2018
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Comune: FERRARA
Foglio: 97

N=36400

E=-15200

1 Particella: 713



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

SERVIZIO QUALITA' EDILIZIA

P.G. 54136/2016

AA

IL DIRIGENTE

Vista l'istanza presentata in data 11 maggio 2016 dal Servizio Patrimonio del Comune di Ferrara tesa ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, secondo e terzo comma del D.P.R. 06-06-2001 n° 380;

Visti gli atti d'ufficio;

C E R T I F I C A

che l'area individuata nell'allegata planimetria mediante evidenziazione colorata, dichiarata distinta nel catasto terreni al foglio 97 mappali 713 e 440 nel Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato con delibera consiliare Prot. 39286 del 10 giugno 2013 e s.m.i., è classificata:

- nella tav. 1 - Rapporti di copertura e di verde: aree soggette a POC;
- nella tav. 2 - Altezze degli edifici: aree soggette a POC;
- nella tav. 3 - Densità edilizia: aree soggette a POC;
- nella tav. 4 - Destinazioni d'uso: aree soggette a POC;
- nella tav. 5 - Beni culturali ed ambientali: zona tampone del sito Unesco;
- nella tav. 6- Regole per le trasformazioni: aree a POC, parte paleoalvei, parte elettrodotti MT cabine;
- nella tav. 7 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali: classe 4.

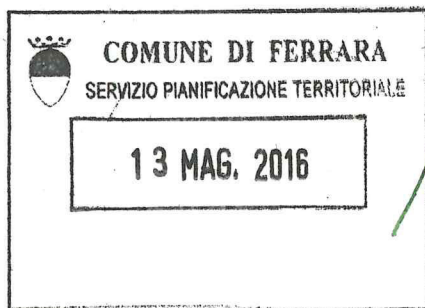
È compresa nel Piano Operativo Comunale (P.O.C.) approvato con delibera consiliare prot. 20451 del 7 aprile 2014 al comparto n. 13ASPCN-01, con destinazione d'uso aree produttive

I suddetti R.U.E. e P.O.C. sono depositati presso il Servizio Ufficio di Piano.

In base all'art. 15, co. 1, lett. A della L. 183/11, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Allegati:

- n° 1 estratto di mappa



Servizio Qualità Edilizia

il dirigente

Arch. Paolo Perelli

COMUNE DI FERRARA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

13 MAG. 2016

Allegato al Certificato
di Prot. Gen. n. 54135/16

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
10-Mag-2016 8:23:41
Prot. n. 137972/2016

Comune: FERRARA
Foglio: 97

E=15200

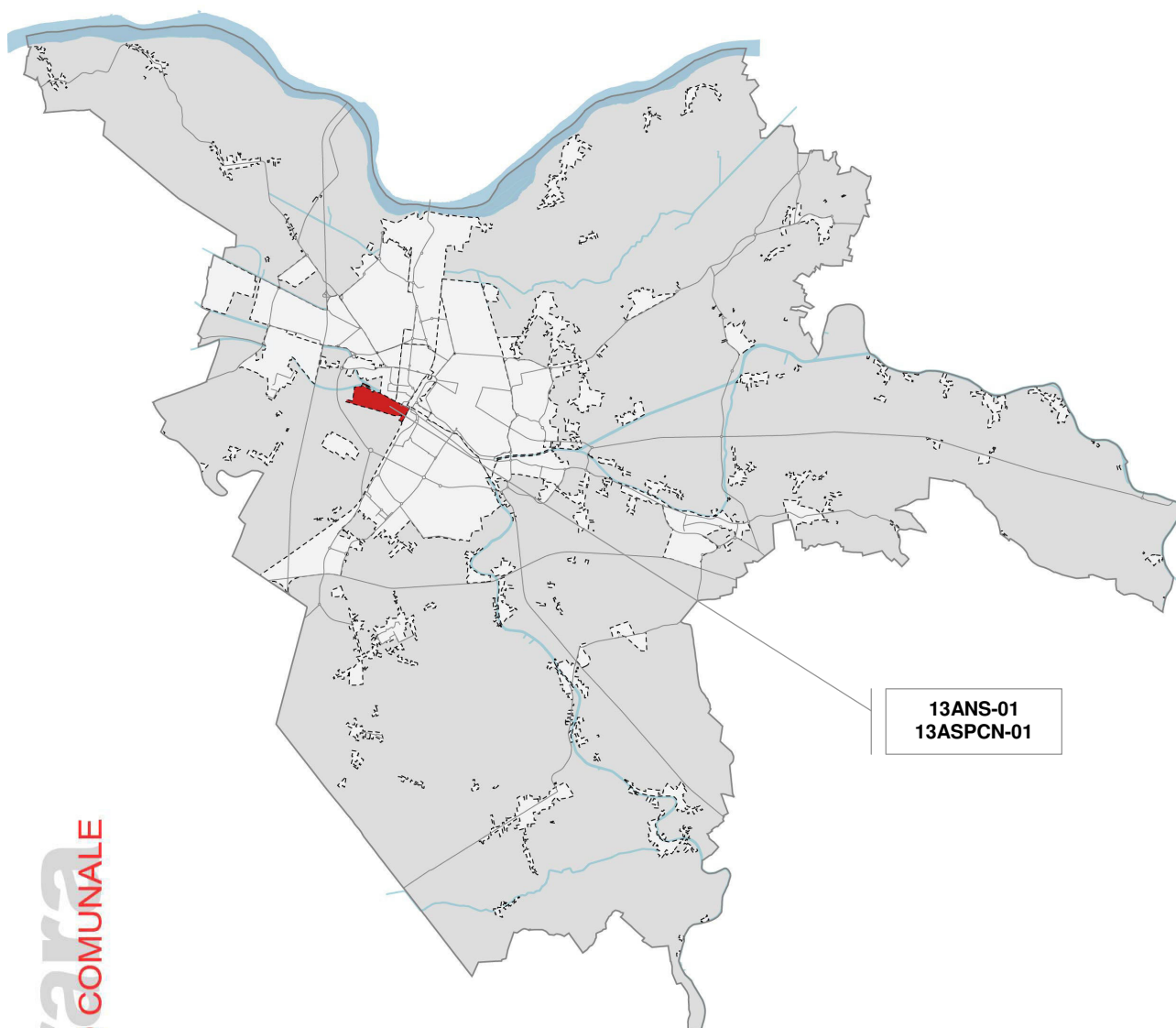
1 Particella: 713





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



13ANS-01
13ASPCN-01

POC ferrara
PIANO OPERATIVO COMUNALE

PIANO OPERATIVO COMUNALE Elaborato 4 - SCHEDE DI COMPARTO

approvato il 07/04/2014 con delibera consiliare PG. 20451/14

STRUTTURA INSEDIATIVA:

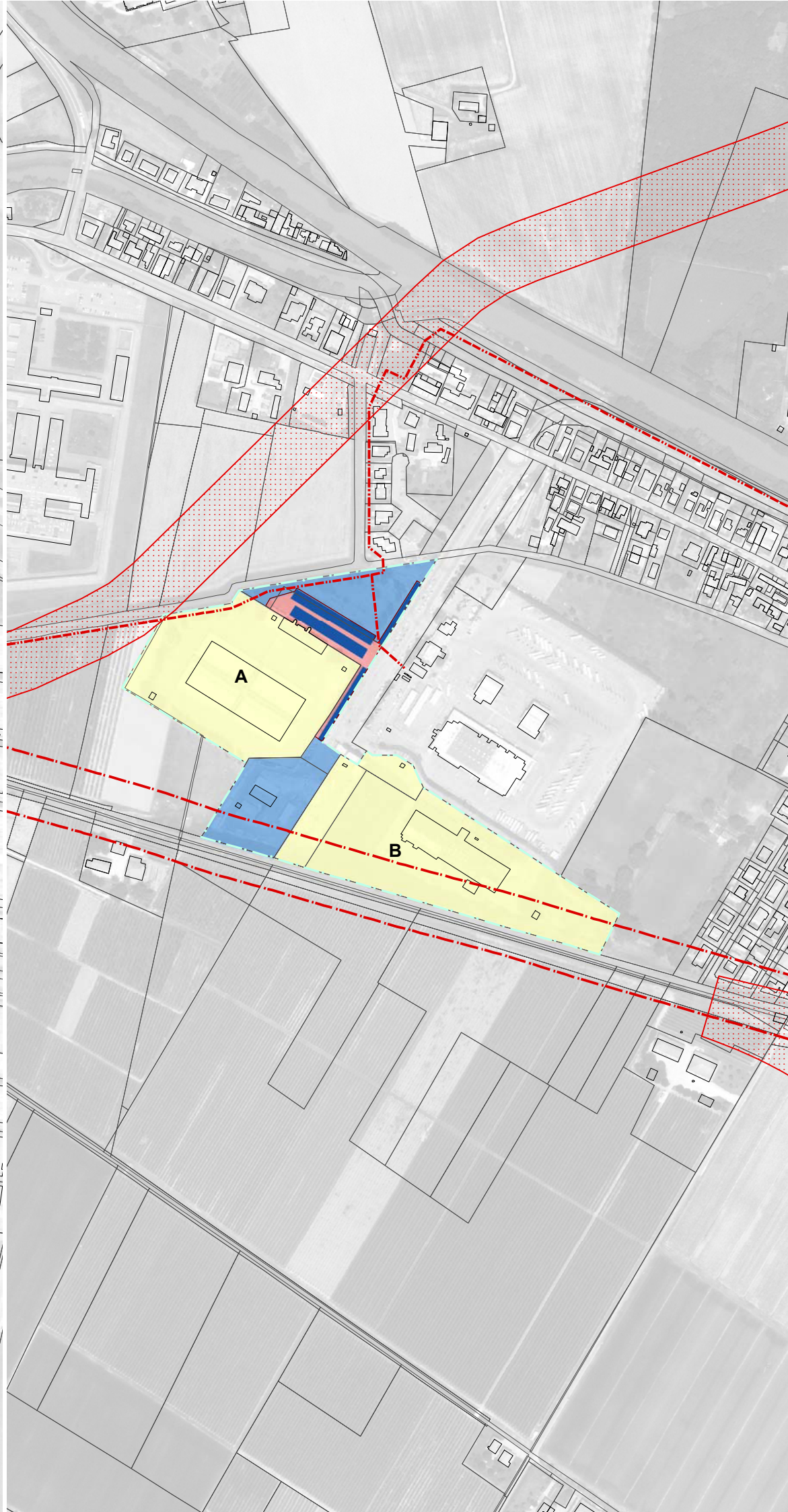
13 | ARGINONE

scheda n°	soggetto proponente	località
13ASPCN-01	Comune di Ferrara	Ferrara via Trenti Cassana via Finati Villanova di Denore via Pomposa – via Ponte Assa
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	13ASPCN - ambito specializzato per nuovi insediamenti per attività produttive della struttura insediativa Arginone 17ASPCN - ambito specializzato per nuovi insediamenti per attività produttive della struttura insediativa Piccola media impresa 20ASPCC - ambito specializzato per attività produttive della struttura insediativa Albarea, Villanova, Denore, Parasacco	
Sistema	Subsistema piccola media impresa Subsistema attrezzature e spazi collettivi Subsistema mitigazione e compensazione ambientale	
OBIETTIVI POC		
- Riqualificazione dell'ex Macello Comunale e del Mercato Ortofrutticolo per la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi e della nuova sede del Centro Unico di Protezione Civile; - Realizzazione di nuovo insediamento produttivo in via Finati all'interno della Piccola Media Industria		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	102.482, compresa l'area verde di mitigazione ambientale di mq 9.020 in via Pomposa	
SF [mq]	75.395 così suddivisa: lotto "A" – MOF : mq 24.039 lotto "B" – Ex Macello : mq 29.287 lotto "C" – v. Finati : mq 22.069	
SU [mq]	32.488 così suddivisa: lotto "A": mq 6.240, corrispondente alla SU del fabbricato esistente lotto "B" : mq 15.173, comprensiva della SU del fabbricato esistente lotto "C" : mq 11.034	
H max		
Usi	1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività: a) infrastrutture per l'urbanizzazione, b) attrezzature e spazi collettivi, c) attrezzature ecologiche ed ambientali; 3. Usi produttivi; 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato; 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande; 6f. Direzionale.	
parcheggi di uso pubblico [mq]	3.124 così suddivisi: - via Trenti mq 2.702 - via Finati mq 422	

attrezzature e spazi collettivi [mq]	19.906 così suddivise: - via Trenti mq 15.834, in parte compresi nel fabbricato esistente del lotto “A” e destinati a Centro Unico della Protezione Civile - via Finati mq 4.072		
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	9.020		
aree per laminazione acque meteoriche [mq]			
VINCOLI E LIMITAZIONI			
INFRASTRUTTURE: l’area di via Trenti è parzialmente compresa in fascia di rispetto della linea ferroviaria e parzialmente interessata dal passaggio di un gasdotto; l’area di mitigazione di via Pomposa – via Ponte Assa è parzialmente compresa all’interno della fascia di rispetto stradale ed interessata da un elettrodotto media tensione con conduttori aerei nudi; si applicano gli artt. 119.1, 119.2, 119.6 e 119.9 delle NTA del RUE. PAESAGGIO: parte dell’area di via Trenti è interessata da filari alberati esistenti; si applicano gli artt. 107.1.3.6. e 120.8 delle NTA del RUE. IDRAULICI: l’area di via Finati è compresa in area di paleoalveo; si applica l’art. 118.5 delle NTA del RUE.			
PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI			
- la realizzazione del nuovo insediamento produttivo di via Finati è condizionato alla contestuale realizzazione di un’area verde di mitigazione ambientale fra via Pomposa e via Ponte Assa per una superficie pari a mq 9.020. - l’area verde di mitigazione e compensazione ambientale è finalizzata a ricreare un bosco di pianura con essenze autoctone e naturalizzate e dovrà essere realizzata mediante piantumazione di alberature miste, arbusti e cespugli, con quota di sempreverdi e con grado di copertura non inferiore al 70-80%, nel rispetto degli artt. 16 e 26 del D.Lgs n. 285/92 e s.m.i. - Codice della strada.			
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA			
- l’area verde di mitigazione e compensazione ambientale; - la delimitazione delle aree destinate ad attrezzature collettive.			
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE			
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori		prescrizioni
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE			
N° alloggi	prescrizioni		
ATTUAZIONE			
- autorizzazione SUAP per gli insediamenti produttivi e terziari; - progetto opera pubblica per il Centro Unico di Protezione Civile.			
NOTE			
In sede di progettazione edilizia dovrà essere verificata la necessità di individuazione di aree per la laminazione delle acque meteoriche nel rispetto del principio di invarianza idraulica.			

ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>		
<i>Scolo acque superficiali</i>		Per lo smaltimento delle acque meteoriche del comparto dovrà essere garantito il principio di invarianza idraulica; in particolare si devono prevedere congrui sistemi di drenaggio. Il canale ricettore a cui far confluire le acque meteoriche sarà lo scolo consorziale Rinaldi
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	- Area di via Finati: . Le proprietà geotecniche sono in genere buone, ma possono presentare elevate variazioni laterali in corrispondenza dei sedimenti fini di riempimento dei laghi di meandro abbandonato . L'estensione dei corpi sabbiosi superficiali in condizioni sature in un contesto di anticlinale associata a faglie sismogeniche, rende elevato il rischio di liquefazione cosismica, che poco a nord è anche amplificato dal potenziale franamento nel canale della Diamantina, le cui sponde sabbiose presentano un'elevata instabilità meccanica anche in condizioni normali.	- Per l'area di via Finati, in considerazione dell'elevato rischio di liquefazione, si ritiene opportuno che in sede di autorizzazione SUAP vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito.
	- Area di via Trenti: L'area presenta con buona probabilità un basso grado di instabilità sismica, come suggerisce l'Indice di Liquefazione Massimo pari a 2. La presenza di una superficie stratigrafica netta di contatto fra sedimenti di Po e di Reno, potrebbero produrre fenomeni di amplificazione sismica. La scarpata morfologica corrispondente alla linea ferroviaria e la presenza di riporti a nord di essa, potrebbero produrre movimenti di espansione gravitativi verso sud. Le proprietà geotecniche dei sedimenti coesivi e torbosi sono spesso scadenti, risulta quindi probabile il progredire dell'attuale subsidenza da compattazione	

<i>Idrogeologia</i>	-L'area di via Finati è all'interno di un'area di paleo alveo, particolarmente sensibile al rischio di inquinamento delle falde, anche per semplici sversamenti superficiali	- l'insediamento di attività a rischio di inquinamento della falda è subordinato all'esecuzione di adeguate indagini geologiche; in presenza di paleoalvei, tali interventi non saranno ammessi; - In sede di autorizzazione SUAP dovranno essere documentati gli accorgimenti atti ad evitare sversamenti anche accidentali di inquinanti;
<i>Contaminazione suoli</i>		
Tutela storica, culturale, paesaggio	Nel margine sud dell'area di via Trenti sono presenti filari alberati esistenti	la manutenzione dei filari dovrà essere effettuata mediante attrezzature e metodiche idonee a preservare la qualità visiva, la crescita, la funzione di preservazione delle fauna che vi è ospitata, a tutela della biodiversità
Patrimonio naturalistico		La realizzazione dell'area verde di mitigazione e compensazione ambientale di via Pomposa contribuisce alla realizzazione della rete ecologica comunale (area di appoggio)
Sistema della mobilità		
Rumore/inquinamento atmosferico		Nessuna possibile criticità dal punto di vista acustico
Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>		Allacciamento alla rete di fognatura esistente
<i>Vincoli infrastrutturali</i>	-L'area di via Trenti è parzialmente all'interno della fascia di rispetto della linea ferroviaria Ferrara-Suzzara	-si applica l'art.119.2 delle NTA del RUE
	-L'area di via Trenti è attraversata da un gasdotto	-si applica l'art.119.9 delle NTA del RUE
	-L'area di via Trenti è interessata da corridoio infrastrutturale definito nel PSC	-si applica l'art.119.13 delle NTA del RUE
	-L'area di via Pomposa è parzialmente all'interno della fascia di rispetto della S.P.15	-si applica l'art.119.1 delle NTA del RUE
	-L'area di via Pomposa è attraversata da elettrodotto MT e all'interno dell'area è presente una cabina MT	-si applica l'art.119.6 delle NTA del RUE
	-L'area di via Finati è interessata da elettrodotto AT	-si applica l'art.119.6 delle NTA del RUE
Energia/ sostenibilità ambientale		
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Il comparto non si attua tramite PUA		



SCHEDA POC 13ASPCN_01 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta POC
-  lotti
-  area stradale
-  parcheggi pubblici
-  attrezzature e spazi collettivi
-  area di mitigazione e compensazione ambientale
-  fascia di rispetto ferrovia
-  gasdotti
-  elettrodotti media tensione conduttori nudi
-  fascia di rispetto strade di tipo A, B, C, D
-  corridoi infrastrutturali

**Area del Territorio e dello Sviluppo Economico
Settore Attività Interfunzionali
Servizio Patrimonio**

Aree PMI Cassana
Immobile denominato Area di Via Finati
Via Finati snc FERRARA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'IMMOBILE
(sopralluogo del 20 maggio 2016)



Foto 01 – Vista intero lotto Aerea estratta da Bing Mappe -



Foto 02- vista da via C.Colombo



Foto 03- vista da via C.Colombo



Foto 04- vista interno lotto



Foto 05- vista interno lotto



Foto 06- vista interno lotto



Foto 07- vista interno lotto



Foto 08– vista interno lotto



Foto 09– vista interno lotto



Foto 10 – vista interno lotto (cabina)



Foto 11 – vista interno lotto (cabina)

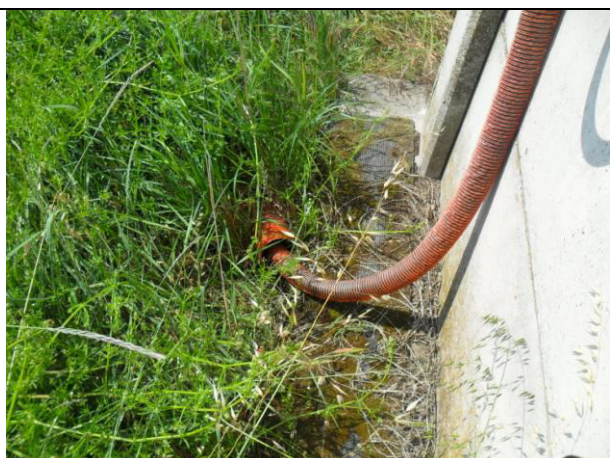


Foto 12 – vista interno lotto (particolare cabina)



Foto 13 – vista interno lotto (particolare cabina)