

AREA EX DIREZIONALE PUBBLICO DI VIA BEETHOVEN

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA (L.457/78)
ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 D.Lgs 267/2000 E art. 40 L.R. 20/2000
CONVENZIONE URBANISTICA Rep. 24858 Racc. 12296 del 09/01/2013
CONVENZIONE ATTUATIVA Rep. N. 120011/46302 del 26/05/2017

ITALIA - Emilia Romagna - Provincia di Ferrara - Comune di Ferrara

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA (L.457/78)

OGGETTO DELL'ELABORATO

Relazione illustrativa e previsioni di spesa e Protocollo d'Intesa tra Ferrara 2007 s.r.l., CDP Investimenti, Intercantieri Vittadello, ACER Ferrara e Comune di Ferrara per interventi di E.R.S.

CODICE GENERALE ELABORATO

nr	opera		argomento		doc. e prog.				fase	rev.
04	P	3	F	E	R	I	0	1	G	4

IDENTIFICAZIONE FILE: 107-06-18 - Ferrara Variante PR

data	oggetto
dicembre 2018	variante 2018 - emissione

PROGETTISTA



ARCHITETTO ALESSANDRO PIASER

Alfaluda S.r.l.
Via G. Galileo 15/3,
31057 Silea (TV)
Tel.: 0422/363285
Fax: 0422/460156
e-mail: office@alfaluda.it



TIMBRI - FIRME



Investire SGR S.p.A.
Fondo Ferrara Social Housing
Via Po 16/A, 00198 Roma

Ferrara 2007 S.P.A.
Via Paolo Mercuri 15
00198 ROMA

INDICE

Premessa	2
Le motivazioni della variante	3
La suddivisione in UMI e le Proprietà	5
Le proposte progettuali confermate nella Variante al Piano di Recupero Urbano.....	6
La realizzazione dello spazio urbano	7
Aspetti strutturali	8
Reti impiantistiche.....	9
Gas metano di rete urbana.....	9
Acqua potabile di acquedotto	10
Reti di scarico.....	10
Acque di prima pioggia	10
Spostamento di reti esistenti	11
Rete di teleriscaldamento HERA.....	11
Illuminazione pubblica	11
Rete energia elettrica.....	11
Rete telefonica.....	12
Demolizione impianti esistenti	12
Oneri di urbanizzazione e previsioni di spesa delle sistemazioni generali	13

Premessa

In data 26 maggio 2017 è stata sottoscritta da Ferrara 2007 e InvestiRe SGR – in nome e per conto del Fondo Ferrara Social Housing - la Convenzione urbanistica che modifica ed integra quelle originarie a rogito Notaio Andrea Zecchi di Ferrara in data 9 gennaio 2013, rep. n. 24858/12296, trascritta a Ferrara in data 16 gennaio 2013 al n. 509 di formalità, e successiva a rogito stesso Notaio Andrea Zecchi di Ferrara in data 9 dicembre 2015 rep. n. 26876/13329, trascritta a Ferrara in data 28 dicembre 2015 al n. 15344 di formalità.

La Convenzione è in attuazione del P.d.R. di iniziativa pubblica nell'ambito dell'Accordo di Programma ratificato dal Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011. Disciplina l'attuazione dell'intero piano suddividendolo in sei stralci funzionali, connessi ad altrettante Unità Minime di Intervento (UMI) ed estende la destinazione ERS a tutta la UMI 1, perseguendo una logica della locazione molto diversa dall'intervento a libero mercato, che aveva guidato il progetto precedente.

Contemporaneamente alla stipula della suddetta Convenzione di variante, la Soc. Ferrara 2007 s.r.l., CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Intercantieri Vittadello S.p.A. e Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara, in attuazione del Protocollo d'intesa siglato in data 25 giugno 2014, hanno dato avvio al fondo "Ferrara Social Housing", che con il medesimo atto ha acquisito la proprietà della UMI 1 b e c e gli obblighi relativi agli stralci funzionali, dando inizio ai lavori di ristrutturazione urbanistica ed edilizia del complesso urbano che sarà poi denominato "Le Corti di Medoro".

A soli sedici mesi dalla stipula dell'atto d'apporto veniva terminato e consegnato il primo edificio, destinato ad "abitazione per studenti" e in soli sette giorni tutte i 150 posti letto venivano completamente locati da ACER Ferrara.

Le motivazioni della Variante

La presente variante urbanistica si rende necessaria per ***inserire tra le destinazioni ammesse nella UMI 2 anche quella residenziale – abitazioni collettive-studentato***, per rendere il P.DI R. più flessibile alle esigenze del mercato e alle esigenze della città di Ferrara, garantendo, ad ogni modo, il rispetto dell'impianto urbanistico confermando gli obblighi di cui all'Accordo di Programma sottoscritto in data 19/12/2011 sopra citato.

A partire dall'anno accademico 2017/2018 l'Università di Ferrara ha avviato l'accesso libero a talune facoltà (in particolare quelle facenti capo a biotecnologie), registrando un boom di immatricolazioni.

All'inaugurazione dello scorso anno accademico, il Rettore dichiarava che l'Università aveva superato i 20.000 iscritti, con 7.000 nuove immatricolazioni (+120% rispetto all'anno accademico 2016/2017), di cui l'82% (quindi quasi 6.000) provenienti da fuori Regione.

Immediatamente si era manifestata l'emergenza abitativa per gli studenti, con l'Università che attivava una task force per farvi fronte, chiamando in soccorso tutti gli operatori pubblici e privati del territorio, convocati sia per dare risposte all'emergenza, sia per pensare a soluzioni più strutturali per il futuro.

L'emergenza tese poi a sgonfiarsi per via delle lezioni in streaming: molti studenti ritornarono a casa, data la possibilità di seguire le lezioni in tale modalità. Seguirono numerose lamentele da parte degli studenti circa la qualità della didattica offerta.

Per l'anno accademico 2018-2019 non sono ancora stati comunicati numeri ufficiali e definitivi da parte dell'Università: ad inizio ottobre il prorettore preannunciava circa 1.250 immatricolazioni in più rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Per tali ragioni e viste le difficoltà riscontrate nel precedente anno accademico, lo stesso prorettore, nel corso di una conferenza-stampa con il Comune e Ferrara Fiere ad inizio ottobre 2018, preannunciava che le lezioni del primo e secondo anno di biotecnologie si sarebbero svolte presso i padiglioni della Fiera di Ferrara, in due aule della capienza di circa 1.000 posti ciascuna. Contemporaneamente il Comune comunicava l'implementazione della rete di trasporto pubblico verso quella zona e verso "Le Corti di Medoro", la nuova residenza per studenti con 150 posti letto di proprietà del Fondo immobiliare "Ferrara Social Housing", in gestione ad ACER Ferrara.

Tali scelte hanno quindi determinato uno spostamento verso la zona di Ferrara sud della richiesta di alloggi da parte degli studenti (zona in cui sono presenti la didattica sia di biotecnologie, sia di Ingegneria).

ACER Ferrara ha comunicato che i 150 posti disponibili ne "Le Corti di Medoro" sono andati completamente esauriti nell'arco di una settimana, nonostante una condizione (la presenza del cantiere adiacente) non completamente favorevole dal punto di vista commerciale. La stessa ACER afferma di non essere riuscita a soddisfare almeno 300 ulteriori richieste di posto-letto e di non sapere se e dove questi richiedenti siano riusciti a trovare collocazione.

"Le Corti di Medoro", che hanno costituito sicuramente l'elemento più significativo in

termini di implementazione dell'offerta abitativa per studenti per il corrente anno accademico, non hanno quindi risolto completamente il problema.

Va infine evidenziato che i vari osservatori immobiliari registrano un incremento significativo del canone di locazione di un appartamento a Ferrara, che deriva sicuramente dalla domanda abitativa degli studenti universitari, che rappresentano oltre il 70% della domanda di alloggio in locazione a Ferrara.

Appare quindi evidente come, l'incremento della destinazione residenziale – abitazioni collettive - studentato, in aggiunta a quelle già ammesse dallo stesso P.Di R., a parità di dotazione degli standard urbanistici e del carico urbanistico generato, sia opportuna e necessaria per le esigenze di crescita e di mercato della città di Ferrara, rientrando nella definizione "di opera di interesse generale" ai sensi del DPR 380/01.

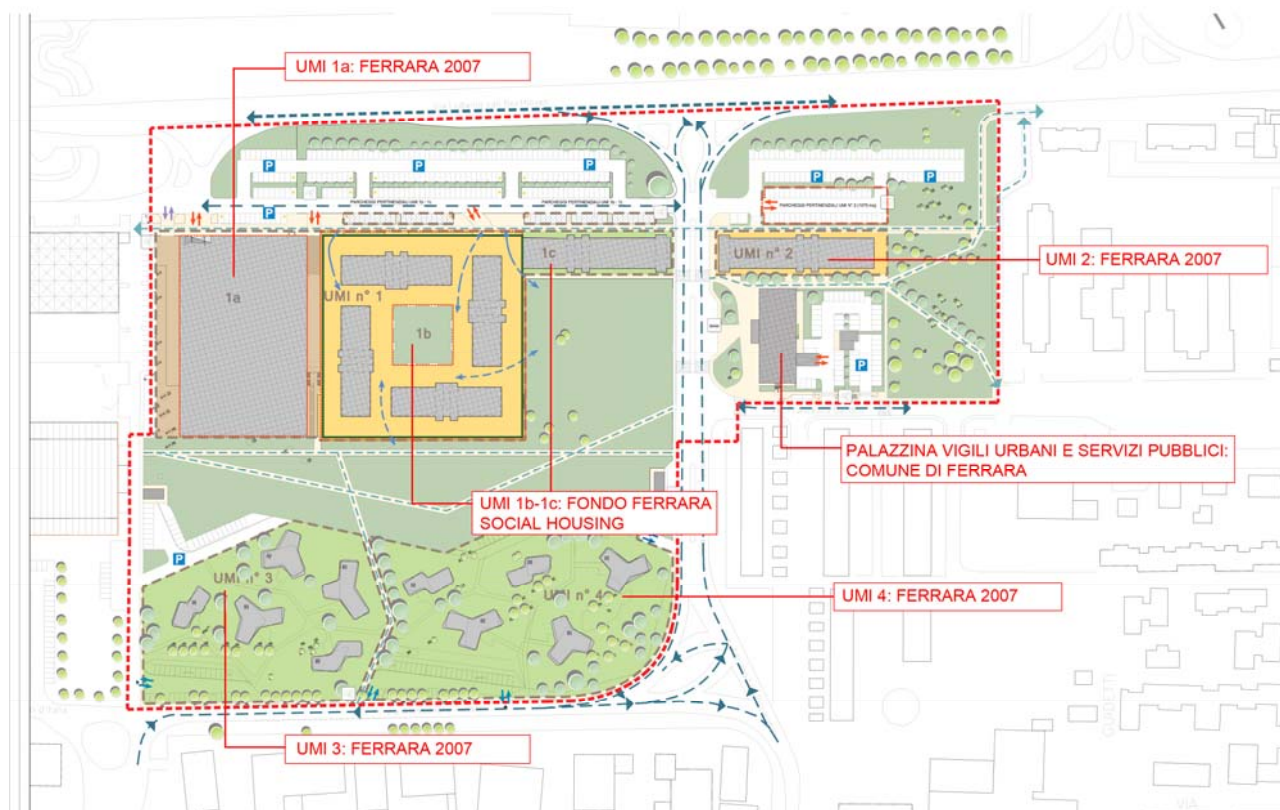
Al pari di quanto già previsto per il Secondo Stralcio, in caso di attuazione delle destinazioni residenziali/collettive, la gestione dell'intervento relativo al Terzo Stralcio, sarà affidata dal Fondo Ferrara Social Housing ad ACER Ferrara. Quest'ultima ha stipulato un Accordo Quadro con ER.GO. delibera 30/2018 in data 24 maggio 2018 per l'attività di collaborazione all'organizzazione dell'offerta abitativa pubblica rivolta agli studenti universitari fuori sede della città di Ferrara.

La suddivisione in UMI e le proprietà

Come espresso in premessa la Convenzione stipulata in data 26 maggio 2017 è in attuazione del P.di R. di iniziativa pubblica nell'ambito dell'Accordo di Programma ratificato dal Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011 e disciplina l'attuazione dell'intero piano suddividendolo in sei stralci funzionali, ciascuno afferente un'Unità Minima di Intervento (UMI) dove è concentrata l'edificazione privata. In forza dell'atto di apporto al Fondo "Ferrara Social Housing, gestito da InvestiRE SGR e sottoscritto in pari data, l'assetto delle proprietà di ciascuna UMI, risulta essere il seguente:

- Palazzina dei vigili e servizi pubblici, di proprietà del Comune di Ferrara
- UMI 1 a, di proprietà Ferrara 2007;
- UMI 1 b, di proprietà del Fondo Ferrara Social Housing;
- UMI 1 c, di proprietà del Fondo Ferrara Social Housing;
- UMI 2, di proprietà Ferrara 2007;
- UMI 3, di proprietà Ferrara 2007;
- UMI 4, di proprietà Ferrara 2007.

Schema delle aree e proprietà



Estratto di mappa catastale e proprietà



FOGLIO	MAPPAL	PROPRIETA'
192	232	Ferrara 2007
192	665	Comune di Ferrara
192	672	Comune di Ferrara
192	679	Ferrara 2007
192	680	Comune di Ferrara
192	681	Comune di Ferrara
192	682	Fondo Ferrara Social Housing
192	682	Fondo Ferrara Social Housing
192	683	Fondo Ferrara Social Housing
192	684	Fondo Ferrara Social Housing
192	685	BCNC
192	686	Fondo Ferrara Social Housing
192	689	Ferrara 2007
192	690	Ferrara 2007
192	691	Ferrara 2007
192	692	Ferrara 2007
192	2599	Fondo Ferrara Social Housing
192	2600	BCNC
192	2601	BCNC
192	2602	BCNC
192	2603	BCNC
192	2605	Ferrara 2007
192	2606	Comune di Ferrara
192	2608	Comune di Ferrara
192	2610	BCNC
192	2611	BCNC
192	2612	Comune di Ferrara
192	2613	Comune di Ferrara
192	2614	BCNC
192	2615	BCNC
192	2616	BCNC
192	2617	Comune di Ferrara
192	2618	Comune di Ferrara
192	2619	Comune di Ferrara
161	1381	Comune di Ferrara
161	1382	Comune di Ferrara

Le proposte progettuali di Variante al Piano di Recupero

La presente variante ha per oggetto le progettazioni della sola UMI 2, all'interno del Quarto Stralcio funzionale.

L'obiettivo è l'introduzione della funzione di residenza / abitazioni collettive / studentato in aggiunta alla già consentita destinazione a Direzionale, per l'edificio denominato "F".

Non sono previste modifiche alle sagome di massimo ingombro, né modifiche delle superfici edificabili, né modifiche agli standard rispetto a quanto già in essere.

Gli interventi si attueranno con il recupero e la riqualificazione dell'edificio esistente.

Trattandosi di un intervento di recupero, per l'edificio F di progetto è atteso il raggiungimento della Classe energetica B, piuttosto della Classe energetica A. Tale classe energetica consente di realizzare un edificio dalle alte caratteristiche prestazionali sia in termini di risparmio energetico sia di comfort per gli utenti.

Il fabbricato può non aderire al programma di certificazione LEED.

L'edificio si colloca visivamente come prosecuzione prospettica del fabbricato denominato "E", nella UMI 1c, ad oggi ultimato.

La necessità di continuità dello sky-line da Via Beethoven, impone di garantire la possibilità di conservazione dell'intero ultimo piano nella UMI 2, nel rispetto delle superfici consentite dal Piano.

Al pari degli interventi oggi in corso di realizzazione, per la UMI 2 si prevede l'allaccio alla rete di teleriscaldamento realizzata da HERA.

In conformità alle definizioni del RE del 06/04/1998, potranno essere realizzate scale esterne di sicurezza anche quando non ricadenti all'interno della sagoma di massimo ingombro prevista dal Piano ed in deroga ai confini di proprietà e di zona.

Le caratteristiche tipologiche, architettoniche e volumetriche dell'edificio (la presenza di logge rientranti, aggetti, le scelte delle forometrie, le scelte cromatiche e materiche dell'involucro...) si demandano alla progettazione dell'architettura, anche in funzione delle destinazioni d'uso. Queste caratteristiche della UMI 2 non saranno vincolate da quanto scelto per gli interventi oggi in corso di realizzazione nelle UMI 1b e 1c.

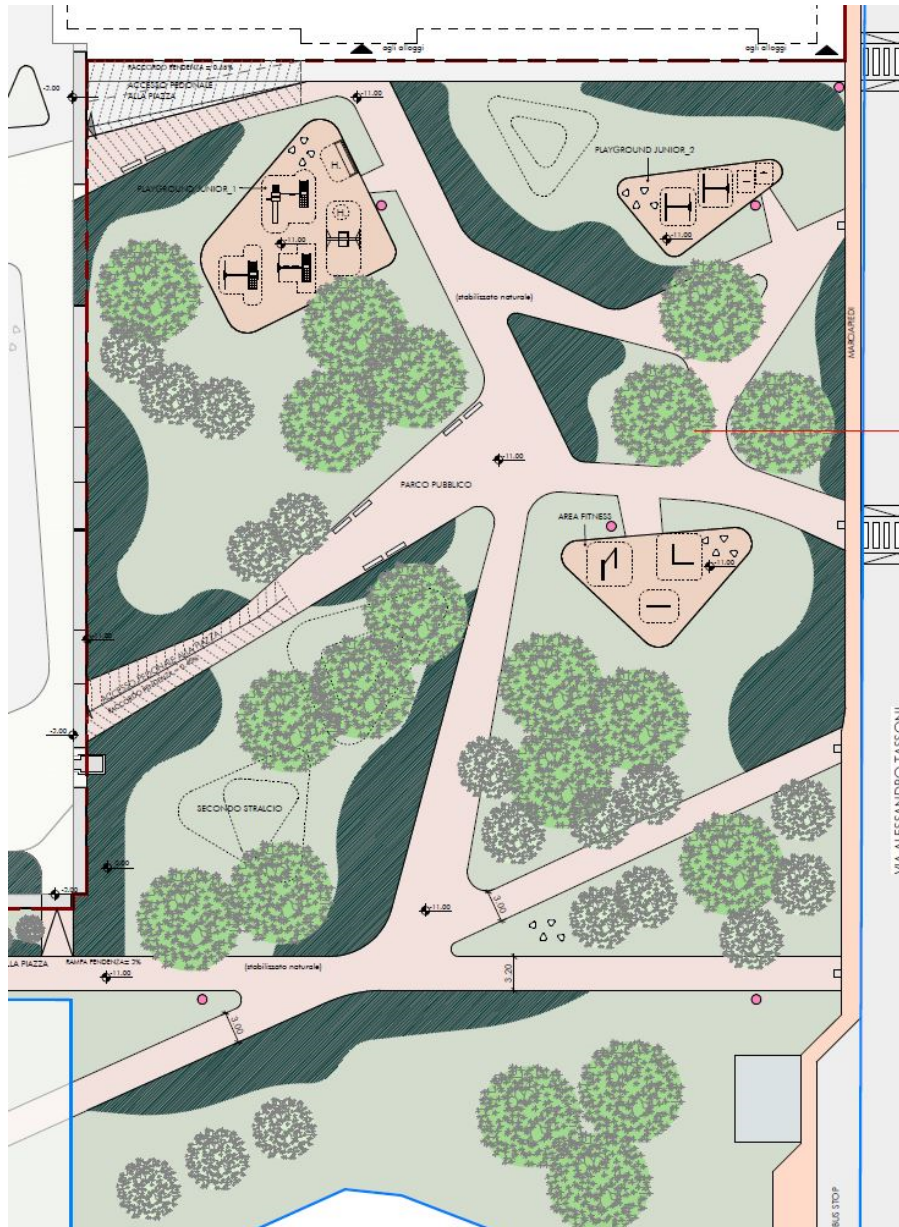
La realizzazione dello spazio urbano

L'obiettivo di realizzare un nuovo quartiere vivace ed in grado di favorire le relazioni sociali all'interno dell'area del Palazzo degli Specchi è invariato e confermato dalla presente variante. Con la prossima chiusura dei lavori del cantiere "Le Corti di Medoro" verrà consegnato alla città un nuovo "cuore", un nuovo centro per il quartiere, posto tra gli edifici a corte e la via A. Tassoni. Ristoranti, caffè e negozi a servizio dei futuri residenti ed utilizzatori saranno posti ai bordi di questo spazio, invitando la gente all'incontro e alla sosta mentre i bambini potranno giocare nel parco.

Vista della Corte di Medoro e Prospettiva sul Parco Urbano



Planimetria del Parco Urbano in corso di realizzazione



Aspetti strutturali

Come si evince dalle relazioni di calcolo che è stato possibile esaminare, la struttura a telai in cemento armato ed i nuclei scala - ascensore a pareti in cemento armato dei vari corpi di fabbrica principali, che costituiscono il complesso, non rispettano le norme antisismiche attualmente in vigore. Dalle analisi preliminari condotte con prove strumentali e prelievo di campionature in sito e in laboratorio, si evidenziano condizioni di criticità di resistenza in alcuni nodi travi-colonna.

Le ossature portanti di ciascun fabbricato presentano buone caratteristiche di simmetria in entrambe le direzioni principali della pianta; i nuclei comprendenti scale, ascensori, bagni sono dislocati in posizione baricentrica e sono caratterizzati da notevole inerzia e conseguente rigidità nei confronti delle azioni orizzontali, essi si configurano infatti come “macroelementi” a sezione tubolare.

Se si considera, inoltre, che le palificazioni di fondazione, richiederebbero consistenti opere di scavo per la loro rimozione e/o demolizione al fine di poter mettere in opera nuove fondazioni, ne consegue che appare più conveniente, anche dal punto di vista economico, ipotizzare il recupero tramite consolidamento strutturale delle strutture esistenti piuttosto che procedere alla loro demolizione completa con conseguente costruzione di strutture completamente nuove. Il recupero può avvenire anche tramite demolizioni parziali di porzioni di solaio o di setti verticali e la realizzazione di parti di struttura nuove (ad esempio corpi scala, aggetti, ballatoi).

Naturalmente le ipotesi strutturali definitive, accompagnate da stime attendibili dei costi e dalle modalità operative, non potranno che derivare da una fase progettuale successiva e specifica.

Si potranno rendere necessarie possibili soluzioni ibride che combinino rinforzi e inserimento di nuovi elementi irrigidenti in funzione delle scelte architettoniche specifiche.

Reti impiantistiche

Nell'ambito del progetto di recupero e rifunzionalizzazione dell'area in oggetto saranno posate reti tecnologiche sia di pertinenza pubblica che privata.

Le reti pubbliche comprendono sostanzialmente quelle di pubblica utilità, posate in area pubblica. Per quelle eventualmente collocate in area privata sarà stipulata apposita servitù a favore della Società HERA. Sono comprese le reti di:

- Gas metano di rete urbana
- Teleriscaldamento - tratto di prossima realizzazione sul fronte di via Beethoven
- Acqua potabile di acquedotto
- Reti fognarie a servizio di aree pubbliche quali viabilità e parcheggio e collettori principali collocati in area pubblica. Solo le suddette saranno considerate ai fini della valutazione degli oneri di urbanizzazione.

Tutte le restanti reti interne al lotto, ed a servizio degli edifici di proprietà saranno di natura privata quali:

- Reti di teleriscaldamento – tratto terminale allacciamento teleriscaldamento da concordare preventivamente con Hera;
- Reti di innaffiamento del verde di proprietà privata
- Reti di scarico in area privata e fino ai collettori principali.

Gas metano di rete urbana

Sarà utilizzato per:

- Alimentazione delle centrali termiche di produzione calore (nel caso non allacciato al teleriscaldamento);
- Uso cottura negli edifici residenziali ed attività di ristorazione che ne faranno richiesta

Gli allacciamenti saranno autonomi per ogni utenza.

Il lotto è attualmente servito da una rete in acciaio disposta ad anello, convogliante gas a media pressione (5a specie), idonea per alimentare anche le nuove utenze.

Gli allacciamenti dovranno essere realizzati con interposizione di idonei riduttori di pressione a monte dei contatori.

Le modalità esecutive saranno concordate con l'Ente gestore del servizio.

Acqua potabile di acquedotto

Sarà utilizzata prevalentemente per uso igienico sanitario.

Gli allacciamenti saranno autonomi per ogni condominio ed alimenteranno gli impianti centralizzati afferenti ai sistemi di produzione acqua calda sanitaria e, parallelamente anche distribuzione dell'acqua fredda.

Le alimentazioni saranno derivate dalla rete esistente all'interno dell'area di intervento che è congruamente dimensionata. Le modalità esecutive saranno concordate con l'Ente gestore del servizio.

Negli oneri di urbanizzazione sono compresi gli allacciamenti e le reti in area pubblica fino a ridosso delle aree private.

Dalla rete pubblica saranno derivate le alimentazioni per l'innaffiamento del verde pubblico, in caso di estrema necessità, attestate entro appositi pozzetti.

Reti di scarico

Saranno previste reti di scarico separate per:

- Raccolta delle acque piovane dei tetti
- Raccolta delle acque piovane di strade e piazzali
- Raccolta delle acque usate per usi sanitari dai bagni e dalle cucine.

Tutte saranno sempre allacciate alla fognatura pubblica previo inserimento di idonei manufatti di sedimentazione e disoleazione individuali o collettivi condominiali.

Tutte le reti interne esistenti dovranno essere rifatte integralmente nel caso non sia possibile utilizzare le reti esistenti.

Il collettore esistente è di tipo misto, e allo stato attuale, raccoglie già gli scarichi degli edifici presenti nell'area di intervento. Le condotte esistenti sono collocate sulla via A. Tassoni e scaricano in direzione Sud.

Poiché il progetto non prevede aumento di area impermeabile è ragionevole supporre la congruità delle fognature pubbliche esistenti anche per i nuovi recapiti che di fatto, sostituiscono quelli già in esercizio.

Acque di prima pioggia

La normativa regionale di riferimento che disciplina la gestione delle acque di prima pioggia, ai fini della tutela ambientale, è costituita dai:

Dgr n. 286 del 14 febbraio 2005

Dgr n. 1860 del 18 dicembre 2006

La separazione ed il trattamento delle acque di prima pioggia viene prescritta esclusivamente per le aree a destinazione produttiva e commerciale che possono essere fonte di potenziale inquinamento.

Nelle aree di nuova urbanizzazione a destinazione esclusivamente residenziale, questa non viene richiesta in quanto "di norma, non si configura una significativa contaminazione delle acque meteoriche tale da richiedere la separazione delle acque di prima pioggia ed il loro invio all'impianto di trattamento".

Per tale ragione, nel caso specifico oggetto della presente trattazione, a destinazione residenziale ed assimilabile (uffici, negozi e simili) non sono previste vasche di separazione e trattamento acque di prima pioggia.

Spostamento di reti esistenti

In prossimità della Via Beethoven si evidenzia una interferenza tra le condotte pubbliche di acqua e gas con l'eventuale realizzazione di un parcheggio interrato.

Nel caso, dette reti dovranno essere ricollocate al di fuori dell'area di intervento, con opportuni percorsi di by-pass, prima di sezionare e rimuovere le tubazioni interferenti. Le modalità esecutive ed i materiali utilizzati saranno concordati con la Società HERA che gestisce entrambi i servizi.

Al momento non vi è nessuna ipotesi di realizzare un parcheggio interrato, in quanto resta soddisfatto il vincolo urbanistico con strutture a raso.

Rete di teleriscaldamento HERA

Il complesso sarà servito dalla rete di teleriscaldamento pubblica gestita dall'Azienda HERA. Il teleriscaldamento potrà fornire l'energia termica per l'intero comparto urbanistico. Tale scelta progettuale si pone l'obiettivo sia del risparmio energetico che di soddisfare i requisiti cogenti di produzione di energia termica da FER (Fonti di Energia Rinnovabili) in alternativa alle altre fonti ai sensi del RUE vigente.

Gli edifici abitativi collocati a sud potranno o allacciarsi alla stessa centrale o dotarsi di impianti centralizzati autonomi per ogni edificio.

Al pari di quanto già in attuazione per gli edifici delle UMI 1b e 1c, l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento Hera costituisce assolvimento degli obblighi previsti dalla DGR 1366 del 26/09/2011 relativamente alle quote minime di energia rinnovabile termica ed elettrica.

Illuminazione pubblica

In tutta l'area d'intervento verrà realizzato un impianto di illuminazione pubblica a servizio dei percorsi carrabili, ciclopeditoni e pedonali.

Nella fase successiva di progettazione tutta la documentazione sarà redatta in base al disciplinare tecnico ver.1.1 del 19 marzo 2008 redatto da Hera Luce.

Tutte le strade e le aree a servizio e quelle a servizio privato avranno quadri di alimentazione, linee elettriche e cavidotti separati ed indipendenti

Gli apparecchi previsti sono equipaggiati con lampade a vapori di sodio ad alta pressione, con ottiche che soddisfino la normativa regionale sull'inquinamento luminoso. Tuttavia si prenderà in considerazione in fase di progettazione esecutiva l'eventuale utilizzo di apparecchi con tecnologia a led.

I pali di sostegno saranno in acciaio zincato verniciato e con un design d'arredo, avranno varie tipologie tutte coordinate ed adeguate alle zone da illuminare.

I plinti saranno della tipologia prefabbricata con coperchio carrabile in ghisa con identificata la scritta illuminazione pubblica. Tutti i plinti saranno interconnessi per mezzo di polifora interrata ad 1 metro costituita da n°2 tubazioni flessibili diam.110mm.

I punti di allacciamento saranno definiti con l'ente competente di gestione e di manutenzione dell'illuminazione pubblica.

Rete energia elettrica

Nella zona d'intervento, da quanto si evince dalle mappature sono presenti 3 cabine di smistamento dell'ente fornitore di energia elettrica, ma la riqualificazione generale, i cambi di destinazione d'uso dei fabbricati e le innovazioni tecnologiche avvenute nel corso degli anni, hanno portato a scelte tecniche di ridistribuzione del tutto diverse dall'esistente.

Delle 3 cabine esistenti 2 verranno smantellate e sostituite da 2 nuove cabine delle quali una, sarà solo di smistamento di forniture in bassa tensione, e l'altra sarà anche di trasformazione MT/bt sul lato utente.

Verranno realizzati cavidotti interrati con tubazioni adeguatamente dimensionate e secondo tutti gli standard dell'ente fornitore di energia.

Tutte le opere saranno approfondite in fase di progettazione esecutiva, con l'ente preposto.

Rete telefonica

E' già esistente una rete di distribuzione telefonica in tutto il lotto di intervento.

Per la maggior parte verranno mantenuti i cavidotti esistenti in quanto non interferenti con il nuovo assetto urbanistico e saranno sfruttati per quanto possibile tutte le adduzioni esistenti ai fabbricati. Le nuove linee telefoniche saranno posate in nuovi cavidotti interrati con tubazioni adeguatamente dimensionate e secondo tutti gli standard dell'ente telefonico.

Tutte le opere saranno approfondite in fase di progettazione esecutiva, con l'ente preposto.

Demolizione impianti esistenti

Gli impianti esistenti nelle aree di intervento, non più funzionali, saranno dismessi ed abbandonati. Saranno demoliti e rimossi quelli:

- Interferenti con le opere di progetto
- A servizio di edifici oggetto di demolizione o ristrutturazione.

Oneri di urbanizzazione e previsioni di spesa delle sistemazioni generali

- Oneri OOU Secondarie

In relazione ai disposti della Delibera Regionale n. 849/98 e della Delibera di C.C. 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 dei soggetti attuatori. Visto l'art. 1.5.1 e 1.5.2 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile ai sensi del D.M. 801/77, e la particolare complessità dell'intervento, il computo degli oneri dovuti in ottemperanza alle disposizioni suddette, sarà determinato e corrisposto al momento del rilascio/presentazione degli idonei titoli abilitativi per gli edifici.

Risulta consolidata la possibilità di scomputare il valore residuo in credito di Euro 550.186,00 (cinquecentocinquantamilacentottantasei virgola zero zero) dagli oneri di urbanizzazione secondaria, da parte di Ferrara 2007 o suoi aventi causa degli stralci funzionali III°, IV°, V°, e VI°, una volta verificata la condizione di assolvimento dei debiti e delle pendenze con l'Amministrazione comunale da parte della stessa Ferrara 2007.

- Contributo di costruzione

Al pari di quanto già previsto per il Secondo Stralcio, la gestione dell'intervento relativo al Terzo Stralcio, in caso di attuazione della destinazione "Residenza e assimilabili" sarà affidata dal Fondo Ferrara Social Housing ad ACER Ferrara. Quest'ultima ha stipulato un Accordo Quadro con ER.GO. delibera 30/2018 in data 24 maggio 2018 per l'attività di collaborazione all'organizzazione dell'offerta abitativa pubblica rivolta agli studenti universitari fuori sede della città di Ferrara.

Quanto sopra consente di considerare l'intervento a destinazione "*Residenza e assimilabili (studentato)*" come "opera di interesse generale" di cui al DPR 380 art. 17 comma 3 lettera c, determinando l'esonero dagli obblighi di corresponsione del Contributo di Costruzione.

Relativamente alle opere di urbanizzazione connesse alle sistemazioni generali, si riporta di seguito tabella parametrica esemplificativa delle quantità e dei costi da sostenere.

Comparto Ex PALASPECCHI

IDONEIZZAZIONE DELLE AREE - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA e SECONDARIA	Unità di misura	Quantità	Prezzo unitario €	TOTALE
Parcheggi pubblici a raso (permeabili)	mq.	9.675	110	1.064.250
Viabilità esistente da risistemare (strade, marciapiedi, pista fronte via Wagner)	mq.	6.000	100	600.000
Sottoservizi (reti tecnologiche)	a corpo	1		600.000
Illuminazione Pubblica	a corpo	1		400.000
Aree a Verde (parco)	mq.	13.420	30	402.600
Aree a Verde (verde estensivo)	mq.	9.745	20	194.900
Aree a Verde (giardino di quartiere)	mq.	4.235	40	169.400
Spazi pubblici pavimentati (piazze)	mq.	2.950	80	236.000
TOTALE				3.667.150
OPERE DI URBANIZZAZIONE STRALCIO I° SEDE VV.UU.				299.634
OPERE DI URBANIZZAZIONE STRALCIO II° - HOUSING SOCIALE				1.000.000
OPERE DI URBANIZZAZIONE STRALCIO III°-IV°-V°-VI°				2.367.516