COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 24.05.2019

Deliberazione n. GC-2019-405

Prot. Gen. n. PG-2019-66573

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2019-435

Sono intervenuti i Signori:

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

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

Corazzari Cristina	**Assessore**

Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Ornella Cavallari

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

Oggetto

APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC 12AR01 - EX DISTILLERIA VIA TURCHI" FERRARA.

La presente deliberazione rimarrà in pubblicazione per 15 gg. consecutivi all'Albo Pretorio di questo Comune.
Firme autografe sostituite da indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3, comma 2, Dlgs n. 39/1993

OGGETTO: APPROVAZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE ALLA SCHEDA POC 12AR01 - EX DISTILLERIA VIA TURCHI" FERRARA.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 14/10/2013, è stato sottoscritto, fra la Società Real Estate Ferrara S.r.l., in qualità di soggetto attuatore e il Comune di Ferrara, un accordo preliminare, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i., ai fini dell'inserimento degli immobili di proprietà della stessa, siti in via Turchi nel I° POC, in corso di formazione;

che in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo preliminare, con delibera C.C. PG 82532 del 28/10/2013, il Comune ha adottato il I° POC, comprensivo del comparto attuativo "12AR01 - Ex Distilleria via Turchi", costituito dagli immobili censiti al catasto terreni di Ferrara al foglio 134, mappali 276, 280, 940 e al catasto fabbricati al foglio 134, mappali 276, 280, 940 e al catasto fabbricati foglio 134 mappale 278;

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

che l'art. 4 del citato accordo preliminare prevedeva che successivamente all'adozione del POC, all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni competenti e alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, venisse sottoscritto, fra le parti, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/90, disciplinante l'attuazione del comparto, ai fini dell'inserimento del comparto in oggetto nel POC da sottoporsi al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione;

che in data 02/04/2014, è stato sottoscritto, fra la Società Real Estate Ferrara S.r.l., in qualità di soggetto attuatore e il Comune di Ferrara, un accordo, ai sensi dell'art. 11 L.241/1990 e s.m.i., ai fini dell'inserimento nel 1° POC, allora, in corso di approvazione, del comparto attuativo "12AR01 - Ex Distilleria via Turchi", costituito dai suddetti immobili;

- che l'art. 2 del citato accordo poneva a carico del Soggetto attuatore, in particolare, i seguenti impegni:
- predisposizione e presentazione del PUA comprensivo del primo stralcio attuativo, per la relativa approvazione, entro mesi diciotto dall'approvazione del POC, previa costituzione di fideiussione per un importo pari a € 4.800.000,00 a copertura del costo complessivo delle opere pubbliche di interesse generale, costituite da un nuovo ponte carrabile sul canale Boicelli, dalla rotatoria all'intersezione fra le vie Modena ed Eridano e dalla bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima, e del costo delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale delle aree da cedere al Comune;
- stipula delle convenzioni di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione dei PUA medesimi;

ed inoltre:

A) presentazione, entro mesi diciotto dall'avvenuta approvazione del POC, dei progetti definitivi delle suddette opere pubbliche d'interesse generale; presentazione, dopo l'approvazione di ciascun progetto definitivo e comunque entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del PUA comprensivo del primo stralcio attuativo, del progetto esecutivo delle opere medesime; realizzazione a propria cura e spese delle suddette opere pubbliche, con aggiudicazione dei lavori relativi al ponte entro mesi ventiquattro dall'approvazione del relativo progetto esecutivo e

consegna al Comune entro la scadenza della convenzione del PUA medesimo, inizio dei lavori relativi alla rotatoria entro mesi otto dalla messa a disposizione delle aree espropriande da parte del Comune e relativa consegna al Comune entro mesi dodici dall'inizio lavori; liquidazione diretta delle indennità agli espropriandi entro mesi tre dalla richiesta del Comune;

B**)** cessione gratuita al Comune di Ferrara, entro mesi sei dall'avvenuta approvazione del PUA e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di detto PUA dell'area da destinare ad attrezzature collettive e a dotazioni ecologiche, catastalmente individuata al foglio 134 mapp. 276 parte, 278 parte, 280 parte, 940 parte, per un totale di superficie di mq. 78.673; monitoraggio, bonifica o messa in sicurezza dell'area sulla scorta dell'analisi di rischio sito specifica in relazione agli usi previsti;

che in ottemperanza all'art. 3 del suddetto accordo ai sensi dell'art. 11 L.241/1990 e s.m.i., con delibera C.C. PG 20451 del 07/04/2014, il Comune ha approvato il I° POC, comprensivo del comparto "12AR01 - Ex Distilleria via Turchi", costituito dagli immobili menzionati; il 1° POC è entrato in vigore il 18/06/2014 con la pubblicazione sul B.U.R.;

che con delibera GC 2015 540 del 03/11/2015 è stata concessa proroga di mesi 18 per la predisposizione e presentazione del PUA e il progetto definitivo del nuovo ponte carrabile sul canale Boicelli, e entro febbraio 2016 per la predisposizione e presentazione del progetto definitivo della rotatoria fra le vie Modena ed Eridano, al fine di consentire lo svolgimento di un processo di progettazione partecipata volto a verificare, alla luce delle mutate esigenze economiche e sociali, l'impostazione progettuale del comparto POC in oggetto, allo scopo di individuare per il rilevante insediamento dismesso delle ex distillerie ALCESTE un ruolo adeguato nella complessiva rigenerazione delle aree a ovest del centro storico;

che la concessione delle suddette proroghe era sospensivamente condizionata alla sottoscrizione, da parte del Soggetto attuatore, di atto unilaterale d'obbligo, irrevocabile per l'assunzione di specifici impegni per la progettazione ed esecuzione della suddetta rotatoria, atto sottoscritto dal Soggetto attuatore in data 24/11/2015;

che, in esecuzione di detto atto d'obbligo, in data 26/02/2016, P.G. 23916, il Soggetto attuatore ha presentato il progetto definitivo della suddetta rotatoria;

che in data 11/03/2016 il Soggetto attuatore ha costituito polizza fideiussoria n. 866095 per un importo di € 800.000,00 presso Elba Assicurazioni S.p.A. a garanzia della realizzazione della rotatoria medesima;

che, interessando il progetto definitivo della rotatoria aree di terzi non assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio, con delibera consiliare P.G. 63499 del 25/6/2018 il Comune ha approvato una variante al 1° POC al fine di estendere il vincolo preordinato all'esproprio a tutte le aree interessate dal suddetto progetto definitivo;

che il Soggetto attuatore ha effettuato, in collaborazione con KCity S.r.l., il processo di progettazione partecipata che ha visto lo svolgimento di diversi seminari con la partecipazione dei principali stakeholder cittadini, processo che è stato riconosciuto come esperienza innovativa nell'ambito della progettazione partecipata, tanto da risultare vincitore del Premio Urbanistica 2017 promosso da Urbanpromo - Urbit;

che con delibera della Giunta Comunale GC-2017-269 del 13/06/2017, al fine di consentire il completamento del suddetto processo di progettazione e la formalizzazione di una proposta di recepimento delle relative risultanze nella pianificazione comunale, è stata concessa ulteriore proroga dei termini al 31/10/2017;

che nel corso del processo partecipativo è emersa l'esigenza di seguire un approccio graduale e incrementale alla rigenerazione dell'area, con la realizzazione di "progetti innesco" costituiti da servizi in grado di fungere da elementi attrattori per attivare il riuso dell'area anche mediante il

recupero di alcuni contenitori esistenti, come la grande torre centrale, la sperimentazione di modelli gestionali con l'inserimento di idonee attività e con il rafforzamento della fruizione delle sponde del Burana e del Boicelli in coerenza e continuità con il progetto Idrovia Ferrarese;

che con nota in data 30/10/2017, P.G. 130761, il soggetto attuatore ha formalizzato la proposta di modifica all'accordo sottoscritto in data 02/04/2014 e relativo al POC vigente, proposta che non introduce modifiche di rilevanza urbanistica, ma una rimodulazione nel tempo dell'attuazione degli interventi privati e, conseguentemente, delle opere pubbliche previste, al fine di accogliere la logica di gradualità sollecitata dalle risultanze del processo partecipativo;

che con delibera GC PG 76339 del 9/7/2018 è stata accolta la proposta formulata dalla Società Real Estate Ferrara S.r.l., autorizzando la sottoscrizione dell'accordo integrativo ai sensi dell'art. 11 L.241/1990 e s.m.i., poi sottoscritto in data 26/07/2018 tra il Comune di Ferrara e la Società Real Estate Ferrara S.r.l.;

che tale accordo prevede:

- *all'art. 2 Impegni del soggetto attuatore,* la proroga del termine per la presentazione del PUA di attuazione del comparto al 31/07/2018; la possibilità di articolare gli interventi previsti dal PUA in uno o più stralci funzionali; l'individuazione e realizzazione, nel primo stralcio attuativo, di "progetti innesco" costituiti da servizi in grado di fungere da elementi attrattori per attivare il riuso dell'area; l'inserimento dell'intervento di realizzazione del nuovo ponte di collegamento del comparto con via Borghi nello stralcio che preveda il superamento della soglia di complessivi mq 20.000 di SU e la rimodulazione dei relativi tempi attuativi; la facoltà per il Comune, in base al monitoraggio degli effetti del PUA nel corso della sua attuazione, di destinare tutte o parte delle risorse messe a disposizione dal Soggetto attuatore per la realizzazione del ponte ad altra opera pubblica di interesse generale, da localizzarsi nel comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi" o nelle circostanti strutture insediative 12 - Mizzana o 3 – Doro; l'obbligo, per il Soggetto attuatore, di versare al Comune, allo scadere del termine decennale del PUA, le somme destinate ma eventualmente non impegnate per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse generale;
- *all'art. 3 Garanzie,* l'obbligo da parte del soggetto attuatore, in aggiunta alla polizza fideiussoria n. 866095 costituita in data 11/03/2016 presso Elba Assicurazioni S.p.A. a garanzia della realizzazione della rotatoria fra via Modena e via Eridano, di costituire a favore del Comune prima della presentazione dei PUA, ulteriore fideiussione bancaria/assicurativa per un importo pari a € 4.000.000,00, a copertura del costo complessivo delle residue opere pubbliche di interesse generale e del versamento alternativo previsto dal sopracitato art. 2, nonché delle opere per la messa in sicurezza, la bonifica e il ripristino ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. delle aree da cedere al Comune ove siano state rilevate contaminazioni dei suoli e/o delle acque sotterranee, da realizzarsi a cura e spese del soggetto attuatore, come previsto nell'accordo sottoscritto in data 02/04/2014;

che la Società Real Estate Ferrara S.r.l., ha costituito, a favore del Comune di Ferrara, fideiussione assicurativa emessa in data 31/07/2018 da ARGOGlobal SE n. A20180513703083006 per un importo pari a € 4.000.000,00 in conformità all'art. 3 dell'art. 11 L.241/1990 e s.m.i., sottoscritto in data 26/07/2018;

che in data 08/08/2018 è stata presentata dal legale rappresentante della SOC. REAL ESTATE FERRARA con sede in via dell'Indipendenza n° 54 – 40121 Bologna, P.IVA: 02893981205, in qualità di proprietaria, istanza PG. 99130, PR. 2446 di approvazione del PUA in attuazione del comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi", a Ferrara, per il recupero dell'ampia area dismessa della Ex distilleria Alc.Este collocata nel quadrante nord/ovest della città per la realizzazione di un intervento a carattere prevalentemente residenziale con possibilità di insediare usi di tipo commerciale, artigianale e ricettivo in area censita al NCT di Ferrara al Foglio 134 mappali 276, 278, 280, 940;

che gli obiettivi della scheda di comparto “12AR01 - Ex distilleria via Turchi”, prevedono:

- riqualificazione urbana e bonifica ambientale di area produttiva esistente “ex distilleria Alc.Este” collocata tra via Turchi, il canale Burana e il canale Boicelli;
- riqualificazione delle sponde dei canali Burana e Boicelli;
- realizzazione tratto di strada di distribuzione prevista dal PSC vigente fra il comparto e l’area urbana posta oltre il canale Boicelli mediante la realizzazione di un nuovo ponte;
- recupero degli edifici industriali storici;
- realizzazione di rotatoria all’intersezione tra le vie Modena ed Eridano e bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima;
- mantenimento dei coni visuali verso il canale Burana e il canale Boicelli;
- realizzazione di aree verdi di mitigazione ambientale adiacenti alla linea ferroviaria esistente di via Turchi, alla bretella di collegamento con la nova rotatoria fra le vie Modena ed Eridano, al canale Burana e al corridoio infrastrutturale ferroviario di progetto per tutela del nuovo insediamento da impatti acustici e atmosferici e per la mitigazione paesaggistica del nuovo insediamento rispetto alla golena del Burana;

che il RUE approvato classifica l'area oggetto di Piano Particolareggiato nel modo seguente:
Aree soggette a POC
Scheda “12AR01 - Ex distilleria via Turchi”, a Ferrara.
Zona Tampone Unesco art. NTA 107-2.2.

che il PSC approvato include l'area oggetto di Piano Parrticolareggiato nel modo seguente:
Sistemi - Sistema insediativo dell‘abitare art. 12 subsistema insediamenti contemporanei art.12.2 e subsistema aree centrali art. 12.3; Sistema ambientale e delle dotazioni collettive art. 10 subsistema mitigazione e compensazione ambientale art. 10.5.
Trasformazioni - PSC - Attrezzature collettive, PSC-Forestazione-compensazione, PSC-Residenza da riqualificare.
Ambiti12 AR ambiti da riqualificare
Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie
Tutela Storico culturale - Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale**;** Parte dell’area è sottoposta a vincolo paesaggistico ex lege.
Vincoli Idraulici - Paleoalveo; Dossi e rilevati.
Classi dei suoli
Classe 1.A Aree edificate - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terzaria e per realizzazione servizi
Classe 2.A Aree ex edificabili - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terzaria e per realizzazione servizi
Classe 3.A Aree ex standard - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terzaria e per realizzazione servizi.
Classe 4.A Aree ex agricole - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terzaria e per realizzazione servizi
Classificazione acustica: classe 4 progetto

che la Commissione per la Qualità Architettonica e del Paesaggio, riunita nella seduta del 30/08/2018 ha espresso parere: *“Favorevole”* al PUA;

che in data 03/10/2018 il Comune ha rilasciato al legale rappresentante della società Real Estate Ferrara S.r.l., l’autorizzazione paesaggistica PG 121022 ai sensi dell’art. 146 comma 4 del Decreto Legislativo n.42 del 2004, e s.m.i, in quanto l’immobile è sottoposto a vincolo di natura ambientale di tipo: Vincoli paesistici ex lege, aree tutelate per legge art. 142 D.lgs 42/2004 comma I lett.c.;

che in data 27/12/2018 PG 160118 è stato presentato il Progetto definitivo dell’opera pubblica di interesse generale - Nuova Rotatoria via Modena via Eridano, in attuazione al comparto “12AR01 Ex distilleria via Turchi”, come previsto dall’accordo art. 11, L. 241/1990 e s.m.i. sottoscritto in

data 02/04/2014 e successivo atto d'obbligo integrativo del 24/11/2015, così come modificato e adeguato alle richieste emerse durante l'iter di variante 1° POC, e che una volta ottenuti i pareri favorevoli definitivi degli uffici ed Enti competenti, sarà oggetto di specifico atto di approvazione;

che in data 05/09/2018 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi simultanea, per l'istruttoria dell'istanza in oggetto nel corso della quale, valutati gli elaborati consegnati, sono state concordate collegialmente le modifiche/richieste da produrre al fine di superare le problematiche emerse per l'istruttoria del PUA in oggetto;

che in data 05/11/2018, nel rispetto del termine di sessanta giorni della suddetta conferenza, la proprietà, a seguito della comunicazione di interruzione del procedimento del 18/09/2018 PG/2018/114006, ha provveduto ad integrare/modificare gli elaborati come concordato in sede di Conferenza;

che in data 3/12/2018 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi simultanea (seconda seduta), dove sono stati valutati collegialmente gli elaborati del PUA modificati ed integrati, e i lavori della conferenza si sono chiusi con determinazione favorevole fermo restando alcune modifiche non sostanziali (da recepirsi negli stessi elaborati di PUA) comunicate con nota PG 157149 del 18/12/2018, e nel corso di lavori della conferenza (prima e seconda seduta) si sono acquisiti i seguenti pareri:

U.O. Mobilità Ufficio Urbanizzazioni nota del 29/11/2018 NP 3593/2018 del 04/12/2018
Ufficio Urbanizzazioni nota del 29/11/2018 NP 3584/2018 del 03/12/2018
Ufficio Verde nota del 03/12/2018 NP 3595/2018 del 04/12/2018
Ufficio Pubblica Illuminazione parere NP 3573 del 30/11/2018
Ufficio Benessere Ambientale conferma il parere favorevole espresso in sede di prima seduta della Conferenza di Servizi, nota del 04/09/2018 Rif PG PG. 99130, PR. 2446, dell'08/08/2018;
Ufficio Toponomoastica parere del 26/11/2018 NP 3523
Servizio Ambiente nota del 29/11/2018 NP 3582/2018
Consorzio Pianura di Ferrara parere Prot 17116 del 23/11/2018 acquisito al PG/2018/145483 che conferma la nota Prot 12443 del 04/09/2018
Servizio Ufficio di Piano parere del 30/11/2018 NP 3574/2018
SNAM Rete Gas – Centro Rovigo parere DI-NOR/C.ROV/GRZ2758 Prot. 132 del 30/11/2018 acquisito al PG 153464 dell'11//12/2018
ARPAE – Area Monitoraggio e Valutazione Corpi Idrici parere PGFE/14668/2018 del 03/12/2018 acquisito al PG/2018/149935
AUSL parere Prot 66793 del 03/12/2018 acquisito al PG/2018/149601
RER – Servizio Area Reno e Po di Volano parere PC/2018/149930 acquisito al PG 149930 del 04/12/2018 che conferma il parere già espresso PC/2018/38966 del 30/08/2018
ARPAE – Agenzia prevenzione Ambiente e Energia parere PGFE 14661/2018 del 03/12/2018
HERA parere Prot 109390/38137 del 29/11/2018 acquisito al PG/2018/148753 del 30/11/2018
ENEL parere E-DIS-04/12/2018-0736701 acquisito al PG/2018/150701
Ufficio Centro Storico parere favorevole espresso in conferenza e formalizzato in data 18/12/2018 RIF P.G. 99130/18 del 08/08/2018 P.R. 2446/18
Servizio Associato di Protezione Civile Terre Estensi parere PG 105125 del 28/08/2018
TIM parere Prot. N. 824600 del 27/08/2018

che il Servizio Protezione Civile con proprio Parere PG 105125 del 28/08/2018**,** ha dichiarato che non "*si rilevano incompatibilità con il Piano Intercomunale di Protezione Civile, nel rispetto di quanto previsto dal RUE all'art.118. comma 4 per le aree a rischio allagamenti",* in applicazione al "Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po" così come integrato e approvato con Decreto del Consiglio dei Ministri del 22/02/2018; in sede di conferenza si è ritenuto di demandare i dovuti approfondimento progettuali alla fase esecutiva relativa ai permessi di costruire delle opere e degli edifici come meglio specificato nelle NTA del PUA;

che il Servizio Ufficio di Piano nel proprio parere NP 3574/2018 del 30/11/2018 ha prescritto tra l'altro al punto 2., in riferimento al ponte sul canale Boicelli, opera pubblica di interesse generale, *"che in sede di PUA venga correttamente localizzato il ponte e definito l'ingombro delle relative rampe di accesso"*. In considerazione del parere favorevole espresso dall'UO Mobilità NP 3593/2018 del 04/12/2018, in sede di conferenza si è superata tale prescrizione demandando l'esatta localizzazione delle rampe alla progettazione esecutiva dell'opera, come meglio specificato nelle NTA del PUA.
Al punto 4, per la fascia di mitigazione a est della lottizzazione dove si precisa che *"Oltre alla quantificazione delle aree da cedere al Comune, il POC stabilisce in modo vincolante la distribuzione planimetrica delle aree di mitigazione ambientale" (…).* In sede di conferenza si è superata collegialmente anche tale prescrizione ritenendo ammissibile una diversa distribuzione di tali aree, in conformità con quanto già convenuto relativamente ad analoghe aree destinate a mitigazione ambientale, previste lungo via Pontida, la cui modifica, in sede di Conferenza dei servizi in data 05/09/2018, era stata ritenuta ammissibile, fermo restando la quantificazione complessiva definita dalla scheda POC; anche in considerazione del fatto che tale diversa localizzazione deriva dagli esiti di un processo di progettazione partecipata.

che in data 15/01/2018 il progettista ha consegnato gli elaborati grafici con le modifiche non sostanziali di cui alla richiesta PG 157149 del 18/12/2018;

che lo strumento urbanistico, corredato di tutti i relativi elaborati tecnici, urbanistici e ambientali, 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 20/12/2018 fino al 17/02/2019;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 20/12/2018 fino al 17/02/2019;

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

che con nota PG. 22239 del 19/02/2019 è stata inviata alla Provincia di Ferrara al Settore Pianificazione Territoriale - PO Urbanistica, alla Regione Emilia-Romagna Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano - P.O. Protezione Civile, e a ARPAE – SAC Autorizzazioni e Concessioni, copia della documentazione del PUA in oggetto per l'espressione del parere di competenza di cui all'art.35 c.4 della L.R. 20/00 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017, per Il rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R.19/08 (ex art.37 L.R.31/02 e ss. mm.), e per l'espressione del provvedimento di verifica di assoggettabilità (VA), ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 4/2008 e ss.mm. ed ii e all'art.18 della L.R. 24/17;

che la Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale, Mobilità, Appalti, Gare e Patrimonio, n. 601 del 17/04/2019 assunto al PG. 51302 del 17/04/2019, avente ad oggetto *Comune di Ferrara Piano Urbanistico Attuativo PUA comparto 12AR_01 Ex Distilleria via Turchi a Ferrara.(…)* si è espressa:

- richiamando *"per gli aspetti strettamente urbanistici e di pianificazione territoriale le considerazioni espresse nella Relazione Istruttoria resa dalla P.O. Pianificazione Territoriale e urbanistica PG 9765/2019 (allegato A al presente atto): ai sensi dell'art.35, comma 4, della L.R. 20/2000 e ss.mm.ii. combinato al disposto di cui all'art.4, co. 4, L.R. 24/2017 (…) non si ravvisano motivi ostativi all'approvazione del comparto 12AR_01 Ex Distilleria via Turchi, a Ferrara, in esame, in quanto si presenta conforme agli strumenti comunali vigenti e agli strumenti regionali e provinciali in materia territoriale sopravvenuti, urbanistici.*
  Non si ravvisano altresì elementi di incompatibilità con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) vigente".
- richiamando *"i contenuti dell'istruttoria effettuata ai fini del parere sismico ai sensi dell'art.5 della L.R. 19/2008 resa dalla Regione Emilia Romagna - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano, cui si rimanda*

integralmente, (prot. prov.le n.9583 del 02/0472019 allegato B al presente atto): *PARERE POSITIVO tuttavia, in considerazione dell'importanza dell'intervento e della viabilità stratigrafica laterale (dovuta alla presenza di un pleoalveo su parte dell'area oggetto di intervento), si ritiene che in fase di progettazione esecutiva, dovranno essere eseguite ulteriori indagini geognostiche definite in relazione alle tipologie strutturali prescelte ed alla natura dei carichi previsti, al fine di evitare, con soluzioni progettuali adeguate, l'occorrenza di cedimenti differenziati del terreno di fondazione. Per gli aspetti relativi al rischio idraulico, si rimanda a quanto indicato nella DGR 1300/2016 e nella DGR 970/2017, oltre a quanto già prescritto dagli Enti territorialmente competenti in materia (...).*

- richiamando *"i contenuti dell'istruttoria effettuata ai fini della valutazione ambientale, ai sensi del D.Lgs, 152/2006, all'art. 18 della L.R. 24/2017 e dell'art. 1, comma 4, della L.R. 9/2008, resa da ARPAE – Struttura Autorizzazioni e Concessioni di Ferrara, cui si rimanda integralmente (prot. prov.le n. 9583 del 02/04/2019): PARERE AMBIENTALE con la raccomandazione che siano tenute in considerazione le condizioni ambientali contenute nei pareri espressi dagli enti con competenze ambientali."*

Considerato:
che relativamente a quanto determinato dalla Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale, Mobilita', Appalti, Gare e Patrimonio, n. 601 del 17/04/2019 assunto al PG. 51302 del 17/04/2019, ai sensi dell'art. 35 comma 4, della L.R. 20/2000 in combinato disposto con gli articoli 79 e 4 comma 4 della L.R. 24/2017 e per il rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R. 19/08, e per il rilascio del Parere Ambientale ai sensi del D.lgs. 152 del 2006 e art. 18 L.R. 24 del 2017, si ritiene di controdedurre accogliendo le indicazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate, relative alle successive fasi attuative;

che lo schema di convenzione, all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione, ai sensi dell'Accordo POC e a seguito della conclusione dei lavori con determinazione favorevole della Conferenza dei Servizi del 3/12/2018 (presente la proprietà e i progettisti incaricati), è stato inviato in data 08/05/2019 tramite posta elettronica, alla proprietà ai fini della condivisione dei suoi contenuti, prima del successivo invio alla seduta di Giunta del 21 maggio, ultima Giunta utile di fine legislatura, ai fini della stipula della convenzione entro il 18 giugno 2019 (termine di validità quinquennale del I°POC), precisando che sarebbe stata inoltrata al sistema informatico in data 16 maggio 2019, pertanto si chiedeva di inviare l'assenso entro e non oltre mercoledì 15 maggio;

che in data 16 maggio 2019, a seguito di sollecito da parte dell'amministrazione è pervenuto lo schema di convenzione che evidenziava alcune richieste di modifiche/suggerimenti;

che essendo stata calendarizzata una Giunta straordinaria per il 24 maggio, è stato possibile procedere alla valutazione delle modifiche proposte, accogliendole in parte così come comunicato tramite pec alla proprietà in data 20 maggio 2019 PG/2019/0063584, comunicando altresì che la proposta di delibera e lo schema di convenzione sarebbero stati inseriti nel sistema informatico entro martedì 21/05/2019 in tempo utile per l'apposizione delle firme dei dirigenti, dell'Ass.re, oltre ai pareri di regolarità tecnica e contabile ai fini dell'approvazione della Giunta;

che in relazione ai disposti della delibera di Consiglio Regionale 849/98 e della delibera del Consiglio Comunale PG 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 dei soggetti attuatori; la nota dell'Ufficio Oneri è stata inviata alla proprietà, per conoscenza, tramite posta elettronica, in data 6/05/2019;

che il sig. Andrea Martinelli per conto della Società Real Estate Ferrara S.r.l in data 22 maggio 2019 verbalmente ha richiesto al fine di addivenire alla condivisione dei contenuti delle Convenzione disciplinante l'attuazione del PUA di che trattasi ha richiesto, in un periodo di forte congiuntura economica, la possibilità, in alternativa al pagamento in un'unica soluzione, del

pagamento dell'acconto oneri con la massima rateizzazione (dilazionata nell'arco di tre anni come da comunicazione trasmessa via mail in data 8/05/2019 dalla U.O. PUA) della quota di € 799.786,88 (corrispondente al 30% di € 2.665.956,09) oneri di urbanizzazione secondaria, il cui pagamento è previsto alla stipula della convenzione ai sensi della delibera di Consiglio Comunale PG 18498/98; contestualmente lo stesso sig. Martinelli, ha richiesto che in fase di determinazione dei contributi dovuti per l'edificazione, l'anticipo del 30% venga posto in detrazione dai contributi dovuti per l'edificazione del Primo Stralcio inteso in ordine di attuazione;

che in analogia ad altri Piani Particolareggiati si è ritenuto di accogliere tali richieste, visto il particolare periodo di crisi economica, concedendo la possibilità di rateizzare la somma di € 799.786,88 in sei rate, la prima delle quali da versarsi prima della sottoscrizione della convenzione disciplinante il PUA; le successive rate, oltre agli interessi legali, dovranno essere versate entro e non oltre mesi sei, dodici, diciotto, ventiquattro, trenta, dalla data di convenzionamento, e concedendo che il 30% dei contributi dovuti per l'edificazione, quantificato in € 799.786,88, venga detratto dai contributi dovuti per l'edificazione del Primo Stralcio (inteso in ordine di attuazione) e ripartito in quote proporzionali alla Sn degli edifici in esso compresi. Resta inteso che in sede di stipula notarile della convenzione la Società Real Estate Ferrara S.r.l. o suoi aventi causa avranno la facoltà di pagare l'acconto degli oneri di urbanizzazione in un un'unica soluzione o in alternativa pagare lo stesso tramite la rateizzazione sopra richiamata;

che in data 22/05/2019 alle ore 17,12 assunta al PG 65032 del 23/05/2019, dopo l'inserimento della proposta di delibera nel sistema informatico, la Società Real Estate Ferrara S.r.l., in risposta alla nota del 20/05/2019 oltre a confermare la richiesta di rateizzazione già accolta, ha *"..ravvisato che non sono state accolte alcune richieste di modifica della bozza di convenzione del PUA. Tenuto conto del procedimento amministrativo in corso e della trasmissione della bozza di convenzione come da Voi allegata alla PEC suddetta, la scrivente prendendo atto del nuovo testo si riserva di valutare eventuali ricadute sul progetto di recupero dell'area dismessa dell'ex distilleria di via Turchi a Ferrara.";*

Considerato altresì:

che in risposta alla nota pervenuta in data 22/05/2019 alle ore 17,12 assunta al PG 65032 del 23/05/2019, si precisa che per alcune richieste non è stato possibile il loro accoglimento in quanto non conformi a dispositivi di legge, a norme di RUE e ai contenuti dell'Accordo POC sottoscritto, di cui all'allegata nota PG 63584 del 20/05/2019;

che pertanto si ritiene al fine di dare piena attuazione all'Accordo POC sottoscritto dalla Soc. REAL ESTATE FERRARA S.R.L. e dal comune di Ferrara in data 02/04/2014 e successivamente modificato con accordo tra le stesse parti in data 26/07/2018, si ritiene necessario procedere alla approvazione del Piano Urbanistico di che trattasi presentato in data 08/08/2018 dopo l'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 del PUA in questione, i soggetti attuatori dovranno presentare i progetti esecutivi delle dotazioni territoriali che, una volta ottenuti i pareri favorevoli dei Servizi ed Enti competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente Piano, o di altri atti previsti da eventuali norme sopraggiunte;

che il piano è conforme agli strumenti urbanistici vigenti 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;

che in data 30/04/2019 al Protocollo PR_BOUTG_Ingresso_0043842 è stata richiesta l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 a carico della Soc. REAL ESTATE FERRARA S.R.L. ai sensi dell'art. 92 comma 3 del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159, modificato dal D. Lgs. 15.11.2012, n. 218, dal D. Lgs 13.10.2014, n. 153 e dalla legge 06.08.2015, n. 1213, il termine per il rilascio delle informazioni antimafia deve pervenire, senza ritardo, entro giorni 30 (trenta); nei casi di istruttoria complesse, il Prefetto nello stesso termine deve darne comunicazione all'Amministrazione, e in tal caso i termini sono estesi ad ulteriori 45 giorni. Decorsi tali termini, l'Amministrazione può procedere anche in assenza dell'informazione antimafia, ma prevedendo una condizione risolutiva;

che qualora, nei 30 gg dalla richiesta (al momento in fase istruttoria) alla Prefettura di Bologna del 30/04/2019, a carico del Soc. REAL ESTATE FERRARA S.R.L., non pervenga all'Amministrazione Comunale né l'informazione antimafia né la comunicazione della necessità di estendere tale termine di ulteriori 45 gg per verifiche di particolare complessità, la stessa società potrà procedere con la sottoscrizione della Convenzione attuativa di cui al presente PUA ferma la clausola risolutiva ai sensi di legge, sotto riportata, che dovrà essere inserita in sede di stipula;

che qualora il Comune riceva, dopo la sottoscrizione della suddetta Convenzione attuativa, una comunicazione che dia luogo all'Informazione antimafia interdittiva a carico della Soc. REAL ESTATE FERRARA S.R.L., la stessa convenzione e i successivi e conseguenti atti, decadranno senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione Comunale;

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, dalla data di entrata in vigore della legge e fino alla scadenza del termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del PUG, possono essere adottati gli atti, e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi;

VISTI:
- la legge n. 1150/1942 e s.m.i.;
- la L.R. 21/12/2017 n. 24 e smi;
- decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.;
- la L.R. 15 del 30/07/2013 e smi;
- il RUE vigente;
- le NTA del POC vigente

VISTI gli atti;

VISTI: i pareri degli Enti, Aziende e Servizi competenti allegati al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

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

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

DELIBERA

di approvare ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. 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, il Piano Urbanistico Attuativo di che trattasi, presentato in data 08/08/2018 istanza

PG. 99130, PR. 2446 dalla SOC. REAL ESTATE FERRARA con sede in via dell'Indipendenza n° 54 – 40121 Bologna, P.IVA 02893981205, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

Elaborati grafici:
U-1 Analisi stato di fatto e inquadramento urbanistico
U-2 Rilievo fotografico
U-3 Inquadramento territoriale
U-4A Rilievo planialtimetrico quadrante nord_ovest
U-4B Rilievo planialtimetrico quadrante nord_est
U-4C Rilievo planialtimetrico quadrante sud_ovest
U-4B Rilievo planialtimetrico quadrante sud_est
U-5 Rilievo manufatti esistenti
U-6 Stato di fatto – Sottoservizi - Acqua potabile e scarico acque nere
U-7 Stato di fatto – Sottoservizi - Teleriscaldamento e gas metano
U-8 Stato di fatto – Sottoservizi - Energia elettrica e linee telefoniche
U-9 Stato di fatto - Rilievo a vista delle essenze esistenti - Vincolo paesaggistico
U-10 Planimetria descrittiva generale
U-11 Planimetria descrittiva generale
U-12 Sezioni - Profili
U-13 Parametri urbanistici - Vincoli
U-14 Parametri urbanistici - Dotazioni pubbliche
U-15 Opere di urbanizzazione - Elementi prescrittivi di viabilità e accessibilità
U-16 Dettaglio sezione stradale
U-17 NTA: lotti privati
U-18 Stralci di intervento
U-19 Simulazione volumetrica – Calcolo standard
U-20 Progetto paesaggistico – Infrastruttura verde - Sezioni ambientali
U-21 Progetto paesaggistico - Planimetria generale
U-22 Stato di progetto – Sottoservizi - Acqua potabile
U-23 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque nere
U-24 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque meteoriche
U-24.1 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque meteoriche – Profili di progetto
U-24.2 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque meteoriche – Profili di progetto
U-26 Stato di progetto – Sottoservizi - Gas metano
U-27 Stato di progetto – Sottoservizi - Teleriscaldamento
U-28 Stato di progetto – Sottoservizi - Energia elettrica
U-29 Stato di progetto – Sottoservizi - Linee telefoniche
U-30 Stato di progetto – Sottoservizi - Illuminazione pubblica
U-31 Relazione illustrativa impianti e di invarianza idraulica
U-32 Relazione geologica-geotecnica
U-33 Studio acustico – Stato di fatto
U-34 Stato di progetto – Studio acustico
U-35 Valutazione di clima e impatto acustico
U-35.1 Integrazione alla valutazione di clima e impatto acustico
U-36 Relazione illustrativa
U-37 Norme tecniche di attuazione
U-38 Relazione storica su uso del suolo
U-39 Rapporto ambientale - VALSAT
U-40 Viste descrittive

di approvare il sotto riportato schema di convenzione 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:

ARTICOLO 1 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare il PUA Piano Urbanistico Attuativo in attuazione del comparto “12AR01 - Ex distilleria via Turchi”, a Ferrara, per il recupero dell’ampia area dismessa della Ex distilleria Alc.Este collocata nel quadrante nord/ovest della città per la realizzazione di un intervento a carattere prevalentemente residenziale con possibilità di insediare usi di tipo commerciale, artigianale e ricettivo in area censita al NCT di Ferrara al Foglio 134 mappali 276, 278, 280, 940 di proprietà del medesimo, della superficie catastale di complessivi mq …….(da compilare a cura del notaio) confinante

-a nord con ….;
-a sud con ….;
-a ovest con ….;
-a est con …..,

e sulle aree di viabilità pubblica esistente di connessione.

ARTICOLO 2 - PUA

II PUA 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……. allegati alla presente convenzione in sede di stipula perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

Elaborati grafici:
U-1 Analisi stato di fatto e inquadramento urbanistico
U-2 Rilievo fotografico
U-3 Inquadramento territoriale
U-4A Rilievo planialtimetrico quadrante nord_ovest
U-4B Rilievo planialtimetrico quadrante nord_est
U-4C Rilievo planialtimetrico quadrante sud_ovest
U-4B Rilievo planialtimetrico quadrante sud_est
U-5 Rilievo manufatti esistenti
U-6 Stato di fatto – Sottoservizi - Acqua potabile e scarico acque nere
U-7 Stato di fatto – Sottoservizi - Teleriscaldamento e gas metano
U-8 Stato di fatto – Sottoservizi - Energia elettrica e linee telefoniche
U-9 Stato di fatto - Rilievo a vista delle essenze esistenti - Vincolo paesaggistico
U-10 Planimetria descrittiva generale
U-11 Planimetria descrittiva generale
U-12 Sezioni - Profili
U-13 Parametri urbanistici - Vincoli
U-14 Parametri urbanistici - Dotazioni pubbliche
U-15 Opere di urbanizzazione - Elementi prescrittivi di viabilità e accessibilità
U-16 Dettaglio sezione stradale
U-17 NTA: lotti privati
U-18 Stralci di intervento
U-19 Simulazione volumetrica – Calcolo standard
U-20 Progetto paesaggistico – Infrastruttura verde - Sezioni ambientali
U-21 Progetto paesaggistico - Planimetria generale
U-22 Stato di progetto – Sottoservizi - Acqua potabile
U-23 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque nere
U-24 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque meteoriche
U-24.1 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque meteoriche – Profili di progetto
U-24.2 Stato di progetto – Sottoservizi - Scarico acque meteoriche – Profili di progetto
U-26 Stato di progetto – Sottoservizi - Gas metano
U-27 Stato di progetto – Sottoservizi - Teleriscaldamento
U-28 Stato di progetto – Sottoservizi - Energia elettrica

U-29 Stato di progetto – Sottoservizi - Linee telefoniche
U-30 Stato di progetto – Sottoservizi - Illuminazione pubblica
U-31 Relazione illustrativa impianti e di invarianza idraulica
U-32 Relazione geologica-geotecnica
U-33 Studio acustico – Stato di fatto
U-34 Stato di progetto – Studio acustico
U-35 Valutazione di clima e impatto acustico
U-35.1 Integrazione alla valutazione di clima e impatto acustico
U-36 Relazione illustrativa
U-37 Norme tecniche di attuazione
U-38 Relazione storica su uso del suolo
U-39 Rapporto ambientale - VALSAT
U-40 Viste descrittive

ARTICOLO 3 – DOTAZIONI TERRITORIALI

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le dotazioni territoriali del PUA, allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessaria per l'insediamento delle attività previste dal PUA.
Il soggetto attuatore dovrà presentare i progetti definitivi ed esecutivi delle dotazioni territoriali, in conformità a quanto prescritto dagli Enti, Aziende e Servizi e nelle seguenti note allegate alla delibera di approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi, facendone parte integrante e sostanziale:
U.O. Mobilità Ufficio Urbanizzazioni nota del 29/11/2018 NP 3593/2018 del 04/12/2018
Ufficio Urbanizzazioni nota del 29/11/2018 NP 3584/2018 del 03/12/2018
Ufficio Verde nota del 03/12/2018 NP 3595/2018 del 04/12/2018
Ufficio Pubblica Illuminazione parere NP 3573 del 30/11/2018
Ufficio Benessere Ambientale conferma il parere favorevole espresso in sede di prima seduta della Conferenza di Servizi, nota del 04/09/2018 Rif PG PG. 99130, PR. 2446, dell'08/08/2018;
Ufficio Toponomoastica parere del 26/11/2018 NP 3523
Servizio Ambiente nota del 29/11/2018 NP 3582/2018
Consorzio Pianura di Ferrara parere Prot 17116 del 23/11/2018 acquisito al PG/2018/145483 che conferma la nota Prot 12443 del 04/09/2018
Servizio Ufficio di Piano parere del 30/11/2018 NP 3574/2018
SNAM Rete Gas – Centro Rovigo parere DI-NOR/C.ROV/GRZ2758 Prot. 132 del 30/11/2018 acquisito al PG 153464 dell'11//12/2018
ARPAE – Area Monitoraggio e Valutazione Corpi Idrici parere PGFE/14668/2018 del 03/12/2018 acquisito al PG/2018/149935
AUSL parere Prot 66793 del 03/12/2018 acquisito al PG/2018/149601
RER – Servizio Area Reno e Po di Volano parere PC/2018/149930 acquisito al PG 149930 del 04/12/2018 che conferma il parere già espresso PC/2018/38966 del 30/08/2018
ARPAE – Agenzia prevenzione Ambiente e Energia parere PGFE 14661/2018 del 03/12/2018
HERA parere Prot 109390/38137 del 29/11/2018 acquisito al PG/2018/148753 del 30/11/2018
ENEL parere E-DIS-04/12/2018-0736701 acquisito al PG/2018/150701
Ufficio Centro Storico parere favorevole espresso in conferenza e formalizzato in data 18/12/2018 RIF P.G. 99130/18 del 08/08/2018 P.R. 2446/18
Servizio Associato di Protezione Civile Terre Estensi parere PG 105125 del 28/08/2018
TIM parere Prot. N. 824600 del 27/08/2018

e una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti Competenti, saranno oggetto di specifico permesso, relativo ad ogni stralcio funzionale, da rilasciarsi in conformità al presente PUA.
Il computo metrico estimativo, dal quale 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, dovrà essere redatto 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.

Il soggetto attuatore ha facoltà di eseguire le opere inerenti alle dotazioni territoriali del PUA, anche a stralcio, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del DPR 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.
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 relativo ad ogni stralcio. 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. 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, l'allacciamento e l'eventuale adeguamento alle infrastrutture e alle reti di proprietà realizzate e/o in fase di realizzazione a cura e spese degli stessi.
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.

ARTICOLO 4 - CONTAMINAZIONE DEL SUOLO

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione del presente atto, assume il ruolo di soggetto interessato come previsto dall'art. 242 comma 11 del D. Lgs.n.152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. 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".
L'area oggetto del piano è oggetto di procedura di bonifica siti contaminati di competenza di ARPAE-SAC (ex Provincia di Ferrara) attivata nel 2012 di cui si riassumono i passi salienti elencati nel Parere del Servizio Ambiente nota del 29/11/2018 NP 3582/2018 relativo al PUA oggetto del presente atto:
In data 30/11/2012 (P.G. 90227 del 06/12/2012), la soc. Real Estate Ferrara S.r.l. invia comunicazione ai sensi dell'art.242, e 245 del D.lgs 152/06 causa superamento delle CSC terreni e acque emerse da indagine ambientale preliminare.
In data 21/12/2012 (P.G.95757 del 28/12/2012) la ditta consegna il Piano di Caratterizzazione.
Nota della Provincia del 18/12/2012 (P.G.99853) che comunica l'avvio del procedimento di bonifica effettuato in data 07/12/2012.
Con atto della Provincia del 11/02/2013 (P.G. 3725), sulla base della CdS del 30/01/2013, si approva il Piano di Caratterizzazione con prescrizioni.
In data 20/09/2013 la soc. SGM consegna la relazione tecnico descrittiva Piano di Caratterizzazione.
In data 25/09/2013 la soc. SGM consegna "Integrazione alla relazione tecnica descrittiva PdC".
in data 12/11/2013 la soc. SGM consegna un "integrazione volontaria alla relazione tecnico descrittiva PdC".
La Conferenza dei Servizi del 27/11/2013 definisce il rinvio dell'AdR a seguito degli sviluppi delle operazioni urbanistico-edilizie previste, prescrive un piano di monitoraggio ogni 9 mesi e la

redazione di un progetto di gestione relativo agli hot-spot rilevati nei terreni con contaminazione di amianto e PCB.
In data 20/05/2014 viene consegnato il Progetto di gestione dei due Hot Spot rilevati.
La Conferenza dei Servizi del 30/07/2014 approva con prescrizioni il progetto di Gestione Hot-spot. Atto n.5236 del 06/08/2014 di approvazione Progetto di gestione hot-spot.
Trasmissione "Progetto di rimozione Hot-Spot. Relazione tecnico descrittiva risultati approfondimento indagine per la perimetrazione di dettaglio" del 01/08/2016 (P.G. 87161).

La Conferenza di Servizi del 05/10/2016 propone l'approvazione del Progetto di rimozione Hot-spot di amianto e prosecuzione delle attività di monitoraggio, mantenendo inalterato quanto previsto nel precedente progetto. Atto di ARPAE del 28/11/2016 n. 4750 che approva il progetto di rimozione hot-spot di amianto, e Piano di monitoraggio.

Attualmente è attivo un monitoraggio della falda superficiale sui 10 piezometri presenti con frequenza ogni 9 mesi.

Si richiamano le prescrizioni espresse in conferenze di servizi della procedura di bonifica e richiamate nel parere del Servizio Ambiente NP 3582/2018 sopra citato: "*In riferimento alle operazioni di demolizione dovrà essere effettuata un'integrazione di caratterizzazione previa presentazione agli Enti del relativo progetto; Durante la demolizione e dismissione, gli interventi puntuali che possono presentare criticità ambientali (ad esempio rimozione cisterne interrate, cisterne con carburante, impiantistica interrata, cabine elettriche, ecc..) dovranno essere corredati da indagini di verifica sulle matrici ambientali; I piani di demolizione da presentare in base alla normativa sull'amianto dovranno prevedere non solo il rischio per i lavoratori esposti ma, visto che la zona circostante presenta un alto grado residenziale sparso intorno all'intero perimetro dell'area della distilleria, anche il rischio nei confronti della popolazione. Il progetto di asportazione dell'hot spot di amianto è da intendersi parte integrante del piano generale di rimozione amianto da svolgersi sul sito. Come approvato nella procedura per fasi, si ritiene si possa intervenire sull'hot spot PCB in una fase successiva all'attuale non sussistendo alcun profilo di criticità o urgenza. Il monitoraggio delle acque di falda superficiale dovrà seguire le stesse modalità e tempistica finora utilizzate, dovrà perdurare fino ad ultimazione delle operazioni di demolizione e dismissione. Al termine di tale periodo dovrà essere presentato un report tecnico con il quale verranno valutate le modalità di prosecuzione del monitoraggio.*

Gli interventi di demolizione porteranno una modifica del modello concettuale attualmente vigente ed è pertanto necessario che l'analisi di rischio venga implementata a seguito di tali operazioni ed a seguito delle analisi di verifica post demolizione. Risulta altresì opportuno che il modello concettuale su cui verranno effettuate le valutazioni di rischio tenga in considerazione le effettive destinazioni e gli ambiti previsti dagli strumenti urbanistici attuativi.

Prima di ogni operazione di carattere ambientale da svolgersi sul sito dovrà essere effettuata opportuna comunicazione agli Enti facenti parte della Conferenza dei Servizi.

Ai fini di una maggiore efficacia e sostenibilità delle operazioni di riqualificazione dell'area, è evidentemente opportuno che la procedura di bonifica si coordini con le operazioni di attuazione del piano urbanistico. E' pertanto necessario che venga completata la caratterizzazione, come richiesto dalla conferenza di servizi convocata da ARPAE-SAC nell'ambito del procedimento di bonifica, e svolta l'analisi di rischio sito specifica, a seguito delle verifiche post demolizione. Risulta altresì necessario che il modello concettuale su cui verranno effettuate le valutazioni di rischio tenga in considerazione le effettive destinazioni e gli ambiti previsti dagli strumenti urbanistici attuativi. In attesa della definizione del modello concettuale a seguito delle

demolizioni, l'area dovrà continuare ad essere monitorata per gli aspetti ambientali al fine di controllare la stabilità delle condizioni di qualità delle matrici. Per quanto riguarda le attività di verifica ambientale a seguito delle demolizioni, potranno essere svolte sia tutte al termine delle operazioni di dismissione sia durante le operazioni stesse, quest'ultima opzione soprattutto in caso di interventi puntuali come può essere ad esempio, la rimozione di eventuali cisterne interrate . In ogni caso sarà necessario produrre un preventivo piano di intervento da sottoporre a valutazione. Deve, altresì, essere prodotto un report per dare riscontro delle attività approvate che sono state effettivamente già svolte sull'area, come ad esempio la rimozione degli hot spots.

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

Riutilizzo nel sito di produzione delle terre da scavo mediante il rispetto di quanto previsto all'art. 24 del DPR 120/2017 del 13 giugno 2017; Gestione delle terre da scavo come sottoprodotti con riutilizzo presso altro sito, per cantieri di piccole o grandi dimensioni non sottoposti a VIA e AIA, mediante il rispetto di quanto previsto all'art.4, art. 20-21 del DPR 120/2017; Gestione delle terre da scavo come rifiuto mediante il rispetto di quanto previsto nella parte IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i."

Sono integralmente a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi agli interventi previsti dalla procedura di bonifica in corso, 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 con permesso di costruire o SCIA.
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 potranno essere rilasciati permessi di costruire qualora abbiano ad oggetto interventi che appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della domanda o successivamente al rilascio dell'atto, compatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da non 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. In caso contrario i permessi a costruire eventualmente rilasciati saranno annullati.

Il rilascio del Permesso di Costruire sarà subordinato alla presentazione di un piano programmatico degli interventi di bonifica che dimostri la compatibilità degli stessi con gli interventi edilizi a garanzia dell'attuazione della bonifica.

La dichiarazione di fine lavori potrà essere comunicata solo a seguito della presentazione della certificazione di avvenuta bonifica rilasciata dall'autorità competente.

In ogni caso, in fase di realizzazione delle opere previste nel PUA la Ditta dovrà verificare l'esistenza di ulteriori ed eventuali fonti di potenziale contaminazione, oltre a quelle già individuate e sulle quali la Ditta ha già attivato una procedura di bonifica sopra riportata, secondo quanto previsto dalle norme della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.. Ove risulti, 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. In tal caso, il soggetto attuatore, non appena rilevata la presenza di una potenziale fonte di contaminazione o il superamento o il pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC), dovrà darne comunicazione secondo quanto previsto dagli artt. 242 e 245 del Decreto sopra citato, assumendosi integralmente l'iniziativa degli interventi necessari.
Qualora si accerti l'assenza di qualsiasi ulteriore fonte di potenziale contaminazione, si dovrà presentare, al termine dei lavori, 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 del della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.
Restano autonomamente a carico del soggetto attuatore tutti gli obblighi derivanti 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.

ARTICOLO 5 – DOTAZIONI TERRITORIALI – CESSIONE GRATUITA AREE

Il soggetto attuatore, oltre alle aree già cedute da destinare ad attrezzature collettive e a dotazioni ecologiche, mitigazione e compensazione ambientale, di complessivi mq 78.673 individuate catastalmente al Fg …… Mapp. …… (dati da inserire a cura del notaio a seguito di frazionamento e cessione), nel rispetto degli accordi POC, si obbliga, per se per i suoi 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 9.373
- strade, marciapiedi e verde di corredo stradale mq 23.168,70

Le aree oggetto di cessioni contemplate nel presente articolo, dovranno essere frazionate conformemente al relativo progetto inerente al permesso di costruire e cedute, per stralci funzionali, prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse con le modalità attuative di cui al successivo art. 6; pertanto non potrà essere presentata comunicazione d'inizio lavori in assenza di tale obbligazione. Date le dimensioni del PUA, in sede di cessione saranno tollerate eventuali modifiche/riduzione di minima alla quota di aree relative a strade marciapiedi e verde di corredo stradale da cedere. Nell'atto pubblico di cessione 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. L'atto di cessione dovrà prevedere, tra l'altro, le modalità di concessione delle aree in detenzione gratuita come sopra definito.
Con lo stesso atto di cessione gratuita le aree contemplate nel presente articolo, congiuntamente alle aree già di proprietà pubblica, saranno concesse in detenzione gratuita ai soggetti attuatori 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 ai soggetti attuatori tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino al termine della stessa detenzione. Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi. Le parti convengono che la detenzione, cesserà 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.
I titoli abilitativi degli interventi edilizi previsti in ogni stralcio funzionale potranno essere rilasciati solo a seguito del rilascio del permesso di costruire delle dotazioni territoriali pertinenti allo stralcio medesimo.

ARTICOLO 6 – DOTAZIONI TERRITORIALI – ATTUAZIONE

Date le dimensioni dell'intervento le dotazioni territoriali potranno essere realizzate in tre stralci funzionali come graficizzato nell'Elaborato *U-18 Stralci di intervento* e descritto nell'elaborato *U-37 Norme tecniche di attuazione*, art 3 Stralci funzionali, il cui ordine cronologico non è prescrittivo, fermo restando il numero massimo di alloggi realizzabili, quantificato nel numero di 570 alloggi per l'intero PUA.

Il primo stralcio attuativo dovrà obbligatoriamente comprendere la realizzazione degli interventi relativi ai "progetti innesco" costituiti da servizi in grado di fungere da elementi attrattori per attivare il riuso dell'area; lo stralcio col quale si prevederà il superamento della soglia di complessivi mq 20.000 di SU dovrà obbligatoriamente comprendere l'intervento di realizzazione del nuovo ponte di collegamento del comparto con via Borghi, ovvero delle opere di interesse generale indicate in alternativa dal Comune, con le modalità di cui all'art. 2 dell'art. 11 L.241/1990 sottoscritto in data 26/07/2018 tra il comune di Ferrara e la Società Real Estate Ferrara S.r.l., stralci ulteriori non potranno essere attuati fino all'integrale soddisfacimento degli impegni assunti dal Soggetto attuatore in relazione alle opere pubbliche di interesse generale di cui al comma 3 del suddetto accordo di seguito richiamato per una immediata comprensione.

"Il progetto definitivo del nuovo ponte di collegamento del comparto con via Borghi (…) dovrà essere presentato dal Soggetto attuatore unitamente alla domanda di permesso di costruire per le dotazioni territoriali relative allo stralcio attuativo che preveda il superamento della soglia di complessivi mq 20.000 di SU; il relativo progetto esecutivo dovrà essere presentato dal Soggetto attuatore entro mesi sei dall'approvazione del progetto definitivo da parte del Comune; i relativi lavori dovranno essere appaltati dal Soggetto attuatore secondo le disposizioni di cui al Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. 50/16 e s.m.i. entro mesi sei dall'approvazione del progetto esecutivo e l'opera ultimata e collaudata dovrà essere consegnata al Comune entro la scadenza della convenzione del PUA (…..); fino all'approvazione del suddetto progetto esecutivo, anche in base ad eventuali proposte del Soggetto attuatore, è facoltà del Comune, in base al monitoraggio degli effetti del PUA nel corso della sua attuazione, destinare tutte o parte delle risorse messe a disposizione dal Soggetto attuatore per la realizzazione del ponte ad altra opera pubblica di interesse generale, da localizzarsi in ogni caso nel comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi" o nelle circostanti strutture insediative 12 - Mizzana o 3 – Doro; in tal caso, il Soggetto attuatore sarà tenuto ad adeguare le attività di progettazione e realizzazione delle opere a quanto disposto dal Comune o, in alternativa, a versare al Comune l'importo corrispondente; in ogni caso, allo scadere del termine decennale del PUA, qualora i lavori di realizzazione del ponte o delle opere ad esso alternative non siano iniziati, il Soggetto attuatore dovrà versare al Comune le somme non impegnate fino a concorrenza dell'importo di euro 4.000.000,00 (quattromilioni/00)".

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

Qualora tali opere non fossero completate entro tale termine, salvo proroga ai sensi di legge, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopraggiunte.

Qualora inoltre le dotazioni territoriali non vengano ultimate entro tale termine, i titoli abilitativi/comunicazioni per la realizzazione/varianti degli edifici, relativi allo stesso stralcio, richiesti/presentati oltre tale termine, non verranno rilasciati/non avranno efficacia fino a collaudo avvenuto delle opere medesime**,** fatta eccezione per le aree verdi in particolare ai tempi necessari per l'attecchimento delle essenze di cui al precedente art. 3.

Le condizioni di cui al presente articolo dovranno essere inserite negli atti di compravendita dei lotti "edificabili".

Il soggetto attuatore si obbliga per se e per i suoi aventi causa ad iniziare i lavori inerente le dotazioni territoriali del 1° stralcio funzionale entro il 31/12/2020; le parti concordano inoltre che tutte le dotazioni territoriali del PUA dovranno comunque essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione.

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 al successivo art. 9. Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita relativi ai lotti di intervento.
Il soggetto attuatore si impegna per se e per i suoi aventi causa a realizzare le dotazioni territoriali in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici ed amministrativi di cui al precedente art. 2 ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. n. 15/2013 e smi per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, i soggetti attuatori si impegnano 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 dai soggetti attuatori al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche nonché a tutte le Aziende erogatoci di servizi pubblici, per le verifiche di competenza. A completamento delle dotazioni territoriali, sarà cura dei soggetti attuatori 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 dotazioni territoriali, 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 dotazioni territoriali e dell'inizio dei lavori di cui al relativo stralcio funzionale.
Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti eventualmente da fatto proprio, dei dipendenti e delle imprese appaltatrici e subappaltatrici e dei loro dipendenti, nell'esecuzione dei lavori, tenendo perciò indenne il Comune da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata, in dipendenza diretta o indiretta della realizzazione delle opere stesse e, in ogni caso, fino e non oltre ad avvenuto favorevole collaudo e presa in carico come da precedente art. 6.
Il soggetto attuatore è tenuto all'osservanza delle vigenti norme generali, integrative e speciali per la prevenzione degli infortuni e per l'assicurazione del personale, obbligandosi a farle osservare anche dalle imprese appaltatrici e subappaltatrici. Il Comune rimane completamente estraneo alle obbligazioni e rapporti tra il soggetto attuatore e i suoi appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

ARTICOLO 7 – DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA AI SENSI D.LGS. 159/2011

Il soggetto attuatore si obbliga, per se 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 - DOTAZIONI TERRITORIALI – COLLAUDO E PRESA IN CARICO

A completamento delle opere, anche per stralci funzionali, entro i termini previsti dal permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, sarà cura dei soggetti attuatori 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 dei soggetti attuatori. 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 dei soggetti attuatori, 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. Le dotazioni territoriali, realizzate, accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del

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

ARTICOLO 9 – DOTAZIONI TERRITORIALI – GARANZIE

Il soggetto attuatore, a garanzia della perfetta esecuzione delle dotazioni territoriali inerenti al PUA, costituirà a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio del permesso di costruire, per ciascuno stralcio una fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime, da desumersi dal computo metrico allegato al relativo progetto definitivo e vistato dagli Enti fermo restando che, in caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire, il Comune ha facoltà di escutere, attingendo da tale somma anche le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori, necessarie per l'esecuzione delle opere stesse, in via sostitutiva. La fidejussione o polizza fideiussoria dovrà essere prestata con espressa esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore, ai sensi dell'art. 1944, comma 2°, del Codice Civile e con l'obbligo di versare la somma garantita a semplice richiesta dell'Amministrazione, senza alcuna riserva. In ogni caso, dovrà espressamente contenere il divieto di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dalla convenzione e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti. La fidejussione potrà essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle dotazioni territoriali, tenendo conto dell'importo preventivato complessivo di realizzazione delle suddette opere e non di quello ridotto ai fini della garanzia, sempre subordinatamente al costo effettivo delle dotazioni territoriali residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.
Il soggetto attuatore si obbliga ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore della fidejussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fidejussione a seguito di inadempienza.
Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire per le dotazioni territoriali, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto definitivo ed avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori. A tal fine e sin da ora, il soggetto attuatore autorizza il Comune di Ferrara o l'impresa appaltatrice dei lavori ad immettersi nelle aree utili per l'esecuzione di tali opere.
Il fideiussore sarà obbligato a soddisfare l'obbligazione, effettuando il pagamento al Comune a semplice richiesta dello stesso e per l'importo occorrente per l'esecuzione delle opere nel tempo in cui tale esecuzione dovesse avvenire.
Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, il soggetto attuatore si impegna al pagamento dell'eventuale differenza a richiesta del Comune.

ARTICOLO 10 – RISOLUZIONE

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

ARTICOLO 11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

In relazione ai disposti della Delibera Regionale n°849/98 e della Delibera 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 la dichiarazione delle superfici utili agli atti (elaborati *U37 NTA* Art. 2.3 e *U17 – NTA lotti privati),* il computo relativo al 30% dell'importo totale degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria, in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta **€ 799.786,88** così ripartiti:

Stralcio 1

Lotto	G1	Mq/su. Max.	5.649	x	€/mq.	53,97	= €	304.876,53	x 30%	= € 91.462,96
Lotto	H1	“ “	8.500	x	“	“	= €	458.745,00	x 30%	= € 137.623,5
Lotto	L1	“ “	2.404	x	“	“	= €	129.743,88	x 30%	= € 38.923,17
Lotto	M1	“ “	1.201	x	“	“	= €	64.817,97	x 30%	= € 19.445,40

Stralcio 2

Lotto	L2	“ “	3.294	x	“	“	= €	177.777,185	x 30%	= € 53.333,16
Lotto	M2	“ “	948	x	“	“	= €	51.163,56	x 30%	= € 15.349,07
Lotto	N	“ “	2.090	x	“	“	= €	112.797,30	x 30%	= € 33.839,19

Stralcio 3

Lotto	E	“ “	1.315	x	“	“	= €	70.970,55	x 30%	= € 21.291,17
Lotto	F1	“ “	3.234	x	“	“	= €	174.538,98	x 30%	= € 52.361,70
Lotto	F2	“ “	2.747	x	“	“	= €	148.255,59	x 30%	= € 44.476,68
Lotto	G2	“ “	4.547	x	“	“	= €	245.401,59	x 30%	= € 73.620,48
Lotto	H2	“ “	4.040	x	“	“	= €	218.038,80	x 30%	= € 65.411,64
Lotto	H3	“ “	1.200	x	“	“	= €	64.764,00	x 30%	= € 19.4.29,20
Lotto	I1	“ “	1.892	x	“	“	= €	102.111,24	x 30%	= € 30.633,38
Lotto	I2	“ “	3.340	x	“	“	= €	180.259,80	x 30%	= € 54.077,94
Lotto	I3	“ “	2.996	x	“	“	= €	161.694,12	x 30%	= € 48.508,24
								=========		=========
						Totale		**€ 2.665.956,09**		**€ 799.786,88**

In conformità alla delibera di Consiglio Comunale P.G. 18498/98, l'importo complessivo determinato risulta pari a **€ 2.665.956,09** al momento della richiesta/deposito dei relativi titoli abilitativi per gli edifici, saranno determinati gli importi totali dei contributi dovuti in funzione alla specifica destinazione d'uso, ai quali verrà detratto l'importo del 30% pari a **€ 799.786,88** che sarà ripartito in quote proporzionali alla Sn degli edifici compresi nel Primo stralcio attuativo (inteso in ordine di attuazione), a seguito dell'accoglimento di istanza di parte manifestata in data 22/05/2019.
Tale clausola dovrà essere inserita negli atti di compravendita delle aree di cui al PUA.

Le parti danno atto che la somma di € **799.786,88** è stata versata prima d'ora dai soggetto attuatore presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n° ……del …… .

(Da inserire la parte che segue qualora il soggetto attuatore decidesse prima della stipula notarile della convenzione di pagare l'acconto oneri di € **799.786,88** in 6 rate.)
A seguito di richiesta manifestata verbalmente dal sig. Andrea Martinelli per conto della Soc. Real estate Ferrara in data 22 maggio 2019, è stata autorizzata la possibilità, in alternativa al pagamento in un'unica soluzione, di poter rateizzare il pagamento dell'acconto oneri di importo pari a **€ 799.786,88,** in 6 rate, la prima delle quali di € 133.297,83 è già stata versata in data….. Ricevuta n°……..presso la Tesoreria Comunale; le successive rate oltre agli interessi legali, saranno versate nel modo seguente:
– II° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi sei dalla data di convenzionamento;

– III° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi dodici dalla data di convenzionamento;
– IV° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi diciotto dalla data di convenzionamento;
– V° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi ventiquattro dalla data di convenzionamento;
– VI° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi trenta dalla data di convenzionamento;

All'atto della stipula della convenzione è stata presentata fideiussione ……n° …..del ……. emessa da……. per un importo di € 666.489,05 (€ 799.786,88 importo totale - € 133.297,83 importo prima rata). La fideiussione garantisce anche gli interessi legali per ritardato pagamento da parte del contraente,
Il mancato pagamento anche di una sola rata successiva alla prima, farà venire meno il beneficio della dilazione del pagamento, legittimando l'Amministrazione Comunale a escutere la garanzia per l'intero debito residuo. Qualora l'Amministrazione rilevi l'omesso o insufficiente pagamento anche di una sola rata, notificherà al fideiussore un invito a versare l'intero importo ancora dovuto, previo ricalcolo degli interessi, entro trenta giorni dalla data di ricezione dell'invito medesimo;

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 (inteso in ordine di attuazione), verranno detratti proporzionalmente gli importi di cui sopra.

Le parti danno atto che la somma di € 133.297,83 è stata versata prima d'ora dai soggetto attuatore presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n° ……del …… .

(Qualora il soggetto attuatore decidesse di pagare in un'unica soluzione la convenzione le parti concordano che il testo della convenzione

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

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

ARTICOLO 12 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ACQUIRENTE
Negli atti di trasferimento delle aree e nelle relative note di trascrizione, che intervengano nel periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:
- di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alla presente convenzione urbanistica attuativa;
- di conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo che competa alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza della presente convenzione urbanistica attuativa." Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

ARTICOLO 13 – CONTROVERSIE
La risoluzione di eventuali controversie tra le parti in ordine alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, verrà demandata al Giudice Amministrativo.

ARTICOLO 14 – NORME GENERALI
Gli atti, e gli elaborati, i grafici, sottoscritti dalle parti, allegati o richiamati nella presente convenzione, ne faranno parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 15 – SPESE
Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico del soggetto attuatore il quale, per quanto riguarda le aree e le opere da cedersi nei modi sopraindicati, dichiara di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia.

ARTICOLO 16 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla LR. 24 del 21/12/2017, alla LR n. 15/2013 e smi, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

ARTICOLO 17 - TRASCRIZIONE

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

ARTICOLO 18 - PROTEZIONE DATI PERSONALI

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

---

di dare atto che il PUA di che trattasi è stato sottoposto a VAS, e il PARERE AMBIENTALE è stato espresso dalla Provincia di Ferrara nell'ambito dell'atto dirigenziale n. 601 del 17/04/2019;

di autorizzare in alternativa al pagamento in un'unica soluzione dell'acconto della quota di oneri di urbanizzazione pari a € **799.786,88** (30% dell'importo complessivo di **€ 2.665.956,09** in conformità alla delibera C.C. PG n° 18498/98), la rateizzazione dell'acconto stabilendo le seguenti modalità:

–I° rata di € 133.297,83 dovrà essere versata prima della sottoscrizione della convenzione;
–II° rata di € 133.297,81 oltre agli interessi legali dovrà essere versata entro e non oltre mesi sei dalla data di convenzionamento;
– III° rata di € 133.297,81 oltre agli interessi legali dovrà essere versata entro e non oltre mesi dodici dalla data di convenzionamento;
– IV° rata di € 133.297,81 oltre agli interessi legali dovrà essere versata entro e non oltre mesi diciotto dalla data di convenzionamento;
– V° rata di € 133.297,81 oltre agli interessi legali dovrà essere versata entro e non oltre mesi ventiquattro dalla data di convenzionamento;
– VI° rata di € 133.297,81 oltre agli interessi legali dovrà essere versata entro e non oltre mesi trenta dalla data di convenzionamento;

All'atto della stipula della convenzione dovrà essere presentata fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa per un importo di € 666.489,05 (€ **799.786,88** importo totale - € € 133.297,83 importo prima rata). La fideiussione dovrà garantire anche gli interessi legali per ritardato pagamento da parte del contraente e dovrà essere prestata in base al modello specifico da predisporsi a cura dell'Amministrazione Comunale, ove il garante è tenuto a rinunciare al beneficio di preventiva escussione, nonché a effettuare il pagamento di quanto dovuto a semplice richiesta della stessa Amministrazione, senza poter opporre eccezioni riferibili alla validità dell'obbligazione. La fideiussione avrà validità fino a quando il Comune di Ferrara avrà introitato la somma complessiva e comunque, in deroga all'art.1957 C.C., fino a che il Comune ne autorizzerà la liberazione.
Il mancato pagamento anche di una sola rata successiva alla prima, farà venire meno il beneficio della dilazione del pagamento, legittimando l'Amministrazione Comunale a escutere la garanzia per l'intero debito residuo. Qualora l'Amministrazione rilevi l'omesso o insufficiente pagamento anche di una sola rata, notificherà al fideiussore un invito a versare l'intero importo ancora dovuto, previo ricalcolo degli interessi, entro trenta giorni dalla data di ricezione dell'invito medesimo;

di introitare all'atto della stipula della convenzione l'importo complessivo di € 799.786,88 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 introitare nel caso di rateizzazione, all'atto della stipula della convenzione l'importo della I^ rata di 133.297,81 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 introitare le successive rate di oneri di urbanizzazione secondaria, oltre agli interessi legali, 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 nel modo seguente:
– II° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi sei dalla data di convenzionamento;
– III° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi dodici dalla data di convenzionamento;
– IV° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi diciotto dalla data di convenzionamento;
– V° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi ventiquattro dalla data di convenzionamento;
– VI° rata di € 133.297,81 entro e non oltre mesi trenta dalla data di convenzionamento;

di dare atto che in data 30/04/2019 al Protocollo PR_BOUTG_Ingresso_0043842 è stata richiesta l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 a carico della Soc. REAL ESTATE FERRARA S.R.L. ai sensi dell'art. 92 comma 3 del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159, modificato dal D. Lgs. 15.11.2012, n. 218, dal D. Lgs 13.10.2014, n. 153 e dalla legge 06.08.2015, n. 1213, il termine per il rilascio delle informazioni antimafia deve pervenire, senza ritardo, entro giorni 30 (trenta); nei casi di istruttoria complesse, il Prefetto nello stesso termine deve darne comunicazione all'Amministrazione, e in tal caso i termini sono estesi ad ulteriori 45 giorni. Decorsi tali termini, l'Amministrazione può procedere anche in assenza della informazione antimafia, ma prevedendo una condizione risolutiva;

di dare atto che qualora, nei 30 gg dalla richiesta (al momento in fase istruttoria) alla Prefettura di Bologna del 30/04/2019, a carico del Soc. REAL ESTATE FERRARA S.R.L., non pervenga all'Amministrazione Comunale né l'informazione antimafia né la comunicazione della necessità di estendere tale termine di ulteriori 45 gg per verifiche di particolare complessità, la stessa società potrà procedere con la sottoscrizione della Convenzione attuativa di cui al presente PUA ferma la clausola risolutiva ai sensi di legge, sotto riportata, che dovrà essere inserita in sede di stipula:
"Qualora il Comune riceva, dopo la sottoscrizione della presente Convenzione attuativa, una comunicazione che dia luogo all'Informazione antimafia interdittiva a carico della Soc. REAL ESTATE FERRARA S.R.L., la presente convenzione e i successivi e conseguenti atti, decadranno senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione Comunale";

di dare atto che l'avviso dell'avvenuta approvazione del PUA di iniziativa privata dovrà essere pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione. Il PUA 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 disponibili alla stipula della convenzione entro e non oltre il 18/06/2019 (termine di validità quinquennale del I°POC), diversamente si intenderà decaduta l'approvazione del PUA stesso senza ulteriori provvedimenti ;

di dare atto che ai sensi dell'art. 4 comma 1 dell'Accordo sottoscritto in data 26/07/2018 e ai sensi dell'art. 6 comma 11 dell'Accordo sottoscritto in data 02/04/2014 INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE – PENALI – CONSEGUENZE, qualora le aree di trasformazione oggetto del presente accordo al termine quinquennale di validità del I° POC (18/06/2019) non siano pervenute al convenzionamento del relativo PUA, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC vigente, esse perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, nonché ogni diritto al

rilascio delle autorizzazioni commerciali, senza necessita di ulteriori specifici provvedimenti. In tal caso, successivamente alla decorrenza di detto termine, in tali aree si applicherà quanto previsto dal RUE a quel momento vigente;

di dare atto che qualora 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 del PUA 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, il Dirigente presso il Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento il 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.

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE
ORNELLA CAVALLARI

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 14001:2015

SISTEMA DI GESTIONE AMBIENTALE CERTIFICATO

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

Prot. Gen.: 140313/2018 – 99130/2018
Prot. Corr.:
OS

N.P. 3593/18
DEL 06-12-18

Ferrara, 29 novembre 2018

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

Oggetto: riferimento relativo all'istanza del 08/Agosto/2018 con PG. 99130/2018 inerente alla presentazione del PUA - Piano Urbanistico Attuativo in attuazione del comparto "12AR-01-Ex Distilleria - Via Turchi" – Ferrara, presentata dal Sig. Antonio Bragaglia in qualità di Legale Rappresentante della Soc. REAL ESTATE FERRARA sel. – Conferenza del 03/Dicembre/2018.

Relativamente all'istanza in oggetto, presa visione delle nuove Tavole contenute nel CD-ROM trasmesso in allegato, facendo seguito al parere espresso dal Servizio scrivente in data 30/Agosto/2018, il Servizio Infrastrutture Mobilità, esprime parere favorevole alle seguenti condizioni :

- relativamente al punto 1) del precedente parere espresso, risulta essere stata recepita la prescrizione di ridurre gli Attraversamenti Pedonali di progetto, anche se risultano ancora numerosi e considerato che solo alcuni risultano essere correttamente individuati nei pressi degli ingressi alle aree di Parcheggio Pubblico, **si prescrive la traslazione dei restanti;**
- si ribadisce la prescrizione che **alcuni degli Attraversamenti Pedonali previsti vengano realizzati in rilevato al fine di ridurre la velocità di percorrenza dell'anello carraio di progetto;**

V.le Marconi N° 39 – 44122 – Ferrara
Centralino: +39 0532 418811 - Fax: +39 0532 418859
Codice fiscale: 00297110389
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it
Sito web: http://www.comune.fe.it

- in tutte le aree di Parcheggio di progetto **dovranno essere eliminati i varchi centrali** lasciando solo quelli laterali con l'istituzione di un solo INGRESSO ed una sola USCITA con relativo Senso Unico di marcia interno all'area medesima *(preferibilmente nella stessa direzione di marcia antioraria della corsia esterna più vicina al fine di evitare abbagli nelle ore serali/notturne con i fari dei veicoli in manovra esternamente alla viabilità principale);*
- fa eccezione l'area di Parcheggio nel quadrante Est di lunghezza tale da rendere necessario mantenere più varchi di ingresso/uscita;
- potranno essere mantenuti più varchi di ingresso/uscita anche nell'area Parcheggio nel quadrante Sud/Est in quanto area atta anche al raggiungimento dei vari Lotti da edificare prospettanti l'area medesima;
- risultano essere stati indicati i varchi carrai dei Lotti all'estremo Sud del comparto *(nei pressi dell'intersezione tra i canali Burana e Boicelli come precedentemente richiesto al punto 4),* **a tal riguardo si evidenzia sin d'ora che tutti i carrai di progetto dovranno essere individuati ad almeno 12,00 m da intersezioni stradali di qualsiasi tipo;**
- non risulta essere stato presentato ad integrazione alcun particolare che graficizzi o relazione che descriva quale soluzione si intenda adottare per separare materialmente l'area pedonale centrale di progetto, la "car-free zone" per consentire l'accesso ai mezzi di servizio e di soccorso e contemporaneamente garantire sicurezza ai pedoni in tale ambito, come si era richiesto al punto 5) del precedente parere;
- risulta essere stata recepita la prescrizione di ampliare la sezione carrabile della corona viaria a discapito delle aree laterali **garantendo così una carreggiata di 7,00 m** correttamente separata rispetto ai paralleli ed adiacenti percorsi ciclo/pedonali da cordoli 50 x 50 cm ed H = 50 cm *(così come precedentemente richiesto al punto 8);*
- risulta essere stata recepita la prescrizione (*punto 10*) di individuare Attraversamenti Ciclo/Pedonali della corona viaria adiacenti gli sbocchi delle Piste Ciclabili;
- si ribadisce quanto prescritto in data 30/Agosto/2018 al punto 9) per l'eventuale realizzo di percorsi in rilevato o di raccordo a piani di diverse quote presenti adiacenti al comparto d'intervento **che dovranno garantire continuità di percorrenza e pendenze adeguate;**
- **i tre Stralci previsti dovranno garantire apposita area di inversione di marcia con raggio di curvatura sufficiente anche per mezzi di soccorso di diverse dimensioni;**
- **si ribadisce quanto prescritto in data 30/Agosto/2018 ai punti 12), 13), 14) e 15) per le successive fasi progettuali di innesto dell'area di cantiere nella già caotica Via Modena, arteria principale di ingresso alla città dalla periferia Ovest, dovranno pertanto essere presi preventivi accordi con il Servizio scrivente a prescindere che l'accesso di cantiere avvenga da Via Pontida o da Via Turchi o dalla Rotatoria tra Via Modena e Via Eridano di prossimo realizzo.**

L'Istruttore Direttivo Tecnico
(Geom. Olga Spisani)

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO INFRASTRUTTRE E MOBILITA'
(Ing. Antonio Parenti)

V.le Marconi N° 39 – 44122 – Ferrara
Centralino: +39 0532 418811 - Fax: +39 0532 418859
Codice fiscale: 00297110389
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it
Sito web: http://www.comune.fe.it

COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità
Settore OO.PP. e Mobilità
Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico
Ufficio Urbanizzazioni

UNI EN ISO 14001:2015
CERTIQUALITY
SISTEMA DI GESTIONE AMBIENTALE CERTIFICATO

N.P. 3584/2018 del 03/12/18

Ferrara, lì 29/11/2018

Al ***Settore PIANIFICAZIONE TERRITORIALE***
Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione
U.O. P.U.A. – Progettazione e Gestione
c.a. arch. ***B. Bonora***

P.G. 99130 – P.R. 2446 del 08/08/2018

OGGETTO: rilascio del parere relativo al P.U.A. in attuazione al comparto "12AR01 - ex distilleria via Turchi" a Ferrara.

Ditta proponente: ***Soc. Real Estate Ferrara Sel***

Visionati gli elaborati grafico-documentali di competenza, ricevuti in formato digitale e contenuti nel CD dell'ottobre 2018 – integrazioni, inviatoci dall'Ufficio PUA, per quanto riguarda gli interventi di cui in oggetto e di competenza (parcheggi, strade, percorsi, marciapiedi, ecc.), il *parere risulta favorevole*.

Si segnala che in ambito di opere di urbanizzazione dovranno essere presentati gli elaborati grafico-documentali esecutivi relativi anche al progetto di ogni manufatto in c.a.o. oppure in c.a.p. che dovesse essere previsto in opera, su sede stradale.

Il Dirigente del
Servizio Infrastrutture e Mobilità
(ing. A. Parenti)

Via Marconi, 39 - 44122 Ferrara
Centralino: 0532 – 418700 / 8732
Call Center: 0532 – 418878 / 8879
Fax: 0532 – 418880
Codice Fiscale e Partita I.V.A.: 00297110389

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Opere Pubbliche e Mobilità
Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico

Unità Operativa Interventi Ordinari

UFFICIO VERDE

mm_urb.2018

Ferrara, 03/12/2018

N.P. 3595/2018 del 04/12/18

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

Oggetto: *Conferenza Simultanea 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 03/12/2018 ore 9,30 inerente PUA Piano Urbanistico Attuativo in attuazione del comparto "12AR01" – Ex distilleria via Turchi", a Ferrara (foglio 134 mappali 276, 278, 280, 940).*
Proponente: sig. Antonio Bragaglia, legale rappresenta tante della SOC. REAL ESTATE FERRARA.
Istanza P.G. 99130, P.R. 2446 del 08/08/2018.

Con riferimento al PUA in oggetto, visionato il CD denominato "PUA EX ALCESTE", con la presente si esprime parere in linea di massima favorevole ma con le sotto riportate osservazioni e prescrizioni:
- le aree dedicate alla laminazione non possono essere utilizzate come aree a bosco autoctono;
- le aree attrezzature e spazi collettivi non posso venir utilizzate come aree a bosco autoctono;
- i bauletti ospitanti gli alberi non dovranno avere una larghezza inferiore a quella indicate di cm 150;
- occorrerà che la tavola dello stato di fatto del verde e delle essenze esistenti abbia un piano degli i abbattimenti con interventi nel rispetto di quanto previsto dal vigente regolamento del verde e prevedendo nel caso di mantenimento di macchie esistenti un eventuale selezione delle essenze ed il contenimento o l'eliminazione, a seconda dei casi, di quelle infestanti;
- il progetto deve tener conto delle indicazioni del rue e delle eventuali tutele di filari e siepi esistenti.
- per quanto attiene ai parcheggi occorrerà per questi prevedere un congruo quantitativo di verde e di alberi secondo quanto previsto dal RUE.

Restando a disposizione si porgono distinti saluti.

IL DIRIGENTE
Ing. Antonio Parenti

- Via Marconi, 39 – C.A.P. 44122 - FERRARA -
- Centralino Tel. : 0532/418811 – Segnalazioni per pronto Intervento.. Tel.: 0532/418878/418879
- Fax:0532/418880
- Codice fiscale e Partita I.V.A . 00297110389
- PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it
- www.comune.fe.it
- CERTIFICAZIONE ISO 14001

Settore Opere Pubbliche e Mobilità
Servizio Infrastrutture Mobilità e traffico
U.O. Interventi Ordinari

N.P. 3573/2018 del 3da/18

UFFICIO PUBBLICA ILLUMINAZIONE

G F /

file:
Parere_PUA_08-08-18 - PG. 99130/18

Ferrara, 30 Novembre 2018

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

Oggetto:
U_305 – Approvazione Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in attuazione del comparto "12AR01 – Ex distilleria Via Turchi" a Ferrara (Foglio 134 mappali 276.278, 280, 940).
Proponente: Sig. Antonio Bragaglia, legale rappresentante della Soc. REAL ESTATE FERRARA - Istanza PG. 99130 del 08/08/2018.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA
CONFERENZA SIMULTANEA DEL 03 DICEMBRE 2018

Facendo seguito all'esame della documentazione ricevuta in formato digitale (Elaborati datati Ottobre 2018 – Elab. U-30, U-36), i tecnici dell'Ufficio Pubblica Illuminazione esprimono:

PARERE FAVOREVOLE

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

1. I nuovi impianti dovranno essere progettati nel rispetto del Piano Regolatore Illuminazione Comunale "PRIC", approvato con Delibera Consigliare PG. 22530/17 del 13/03/2017;

2. i nuovi impianti dovranno rispettare i requisiti previsti dalla LR 19/03, dalla terza direttiva di applicazione D.G.R. 1732/2015 e s.m.i. e dalle norme UNI;

3. i nuovi impianti dovranno essere conformi a quanto previsto dai CAM Ministeriali per la pubblica illuminazione, D.M. 27 settembre 2017 "Criteri Minimi Ambientali per sorgenti luminose per illuminazione pubblica, apparecchi per illuminazione pubblica e progettazione di impianti per illuminazione pubblica";

4. I livelli di illuminamento, in ottemperanza a quanto previsto dal PRIC (Tav. D 1.1), 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)
Strade di Urbanizzazione	F	Strade locali Urbane	**50**	**M5**
Parcheggi	F	Strade locali Urbane: altre situazioni	**30**	**P3**
Percorsi ciclo-pedonali	Fbis	Itinerari ciclopedonali	**-**	**P3**

5. Bisognerà prevedere n.1 singolo quadro elettrico, posto in posizione baricentrica, con più circuiti di alimentazione, dedicato all'intero impianto di pubblica illuminazione;

6. Gli apparecchi illuminanti dovranno avere caratteristiche tecniche analoghe a quelli previsti dal Comune di Ferrara, per le aree limitrofe alla zona di intervento, nell'ambito del progetto generale di riqualificazione ed efficientamento, degli impianti di pubblica illuminazione cittadina.

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

Il Dirigente del Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico

Ing. Antonio Parenti

Progetto verificato da:	Il Tecnico:	Timbro:
HERA LUCE srl	Per. Ind. Gianluca Fantinuoli	Data: GRUPPO HERA Hera Luce Il Tecnico Verificatore Per. Ind. Gianluca Fantinuoli

COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità
Settore Opere Pubbliche e Mobilità
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE

Rif. Prot.
P.G. 99130 del 08/08/2018
P.R. 2446 del 08/08/2018

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

Sede

Oggetto: **PARERE**
Conferenza di Servizi simultanea inerente il Piano Urbanistico Attuativo "Ex Distilleria via Turchi"- Soc. Real Estate Ferrara

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

1. dagli elaborati grafici, non si coglie il sistema di collegamento ai percorsi pedonali e ciclabili esistenti nell'area circostante. Per questo, si chiede di integrare le planimetrie, inserendo i percorsi esistenti limitrofi alla zona di intervento, in scala adeguata e *quotata in tutte le sue parti*;
2. i parcheggi riservati ai CUDE, devono essere posizionati in prossimità degli attraversamenti pedonali di collegamento tra i parcheggi pubblici e gli ingressi alle nuove aree edificabili;
3. le tavole di progetto non riportano le isole ecologiche, le stesse, devono essere accessibili e sicure, per questo si deve trovare una posizione che consenta l'immissione dei rifiuti in sicurezza come ad esempio in prossimità di percorsi e attraversamenti pedonali;
4. i marciapiedi e le rampe di raccordo, devono avere una pendenza non superiore al 5%.

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

Ferrara, 04 settembre 2018

Ufficio Benessere Ambientale
Fausto Bertoncelli

Ufficio Benessere Ambientale
Piazza Municipale nc. 21, 44121 Ferrara
e - mail: ufficiobenessereambientale@comune.fe.it
Tel./Fax: 0532 419356
Cell. 338 7590947
Codice fiscale e Partita IVA: 00297110389
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it
Sito web: http://www.comune.fe.it

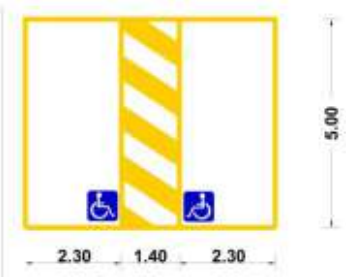
OPERE DI URBANIZZAZIONE

Individuazione dei parcheggi CUDE[1] riservati

La progettazione del parcheggio delle aree riservate alla sosta di veicoli dotati di CUDE, deve tenere conto delle seguenti indicazioni:

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

Segnaletica orizzontale: (Regolamento di attuazione 495/92 – art. 149 fig. 445/b)

fig. 445/a	fig. 445/b
	
fig. 445/b	

Segnaletica verticale: (Regolamento di attuazione 495/92 – art. 120 fig. 79/a)

presso attività commerciali	presso l'abitazione	presso luogo di lavoro

[1] Contrassegno Unico Disabili Europei

Ufficio Benessere Ambientale
Piazza Municipale nc. 21, 44121 Ferrara
e - mail: ufficiobenessereambientale@comune.fe.it
Tel./Fax: 0532 419356
Cell. 338 7590947
Codice fiscale e Partita IVA: 00297110389
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it
Sito web: http://www.comune.fe.it

2. devono essere realizzati in prossimità degli ingressi degli edifici di progetto (20 metri lineari possono essere considerati una distanza media), è fondamentale che la larghezza della zona di sosta sia tale da permettere l'apertura completa della portiera**,** l'affiancamento dell'auto con la carrozzina e i trasferimenti automobile/carrozzina.
3. essere complanare alle aree pedonali di servizio ad esse collegato tramite rampa con pendenza non superiore al 5%.
4. lo spazio riservato alla sosta delle autovetture delle persone disabili e l'area pedonale devono avere una pavimentazione fruibile dalle persone in sedia a ruote. Gli elementi costituenti una pavimentazione devono presentare giunture inferiori a 5 mm, stilate con materiali durevoli, essere piani con eventuali risalti di spessore non superiori a 2 mm;
5. devono essere segnalati e facilmente raggiungibili dal percorso pedonale evitando il passaggio sulla carreggiata stradale.

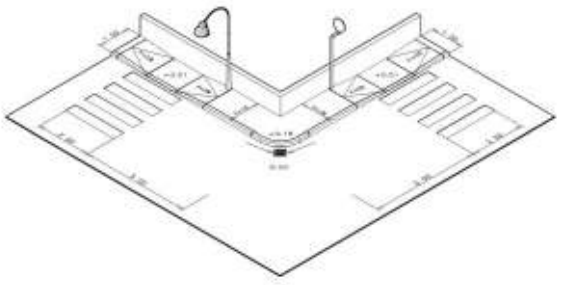
Percorsi e attraversamenti pedonali

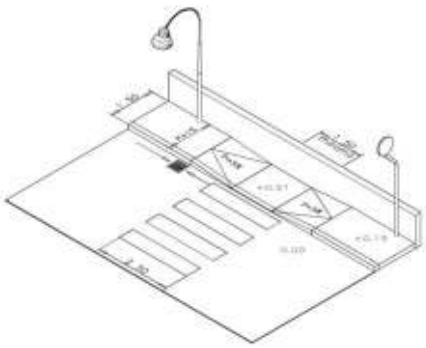
Devono assicurare la massima continuità, avere una giusta dimensione **(**per un percorso pedonale di nuova costruzione è di 150 cm). Il dislivello, tra il piano del marciapiede e zone carrabili ad esso adiacenti NON deve comunque superre i 15 cm.. Qualora ci fosse, il dislivello fra zone adiacenti,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

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

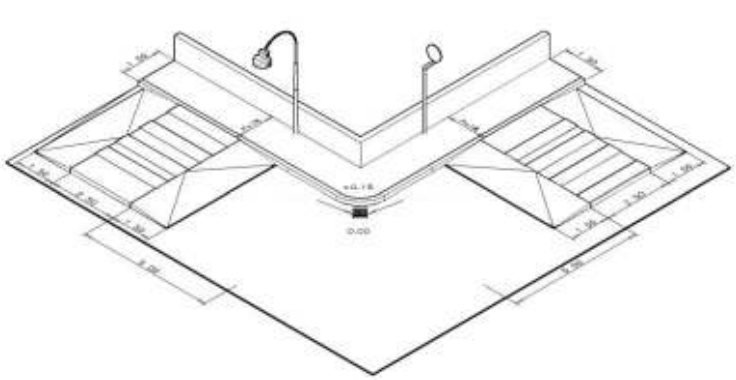
Prevedere, dove necessario, dei corrimani in corrispondenza di percorsi in pendenza. In generale è consigliabile usare in modo appropriato segnalazioni visive e colori per orientare i percorsi, in particolare in zone ampie e prive di riferimenti (piazze, aree condominiali …) o in corrispondenza dei punti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

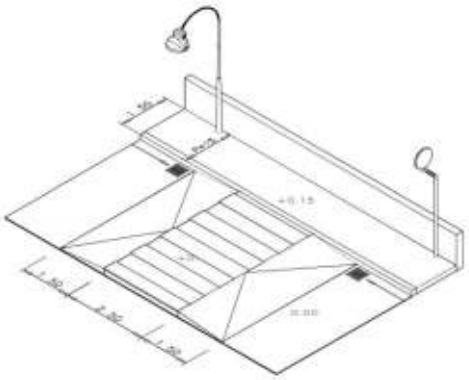
La pavimentazione deve essere costruita in materiale antisdrucciolevole, e la superficie deve essere ben livellata.

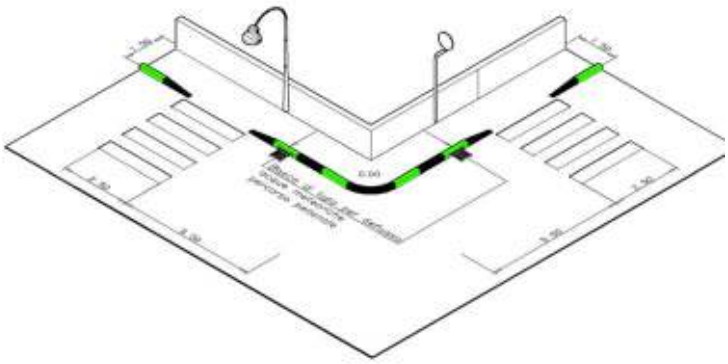


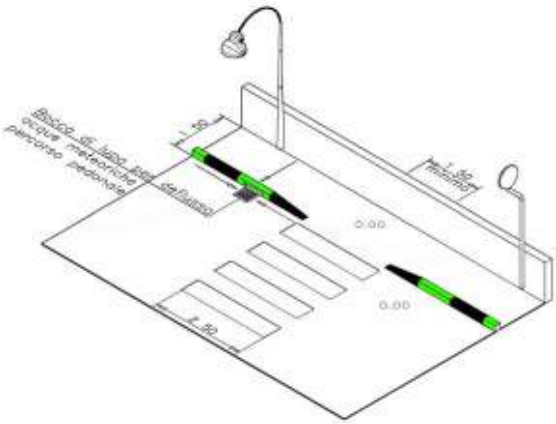


Ufficio Benessere Ambientale
Piazza Municipale nc. 21, 44121 Ferrara
e - mail: ufficiobenessereambientale@comune.fe.it
Tel./Fax: 0532 419356
Cell. 338 7590947
Codice fiscale e Partita IVA: 00297110389
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it
Sito web: http://www.comune.fe.it



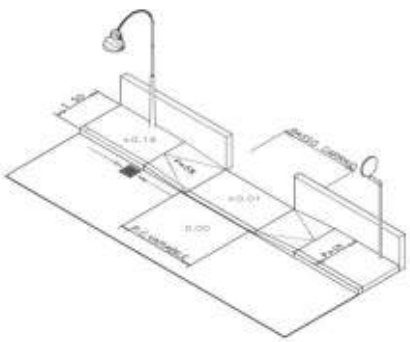




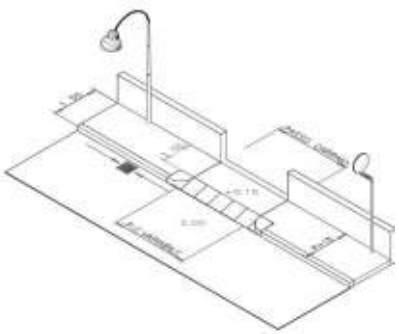


Passo carraio di accesso ai lotti

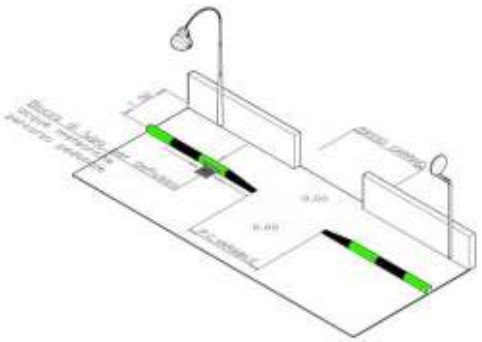
Il marciapiede in prossimità degli accessi carrabili, deve mantenere le stesse condizioni di fruibilità sicura dei pedoni. Gli eventuali dislivelli dei percorsi pedonali, devono essere raccordati con rampe di pendenza NON superiore al 5%, evitando di creare pendenze trasversali superori al limite consentito,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



marciapiede rialzato e passo carraio a raso



marciapiede e passo carraio rialzato



marciapiede e passo carraio raso

Ufficio Benessere Ambientale
Piazza Municipale nc. 21, 44121 Ferrara
e - mail: ufficiobenessereambientale@comune.fe.it
Tel./Fax: 0532 419356
Cell. 338 7590947
Codice fiscale e Partita IVA: 00297110389
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it
Sito web: http://www.comune.fe.it

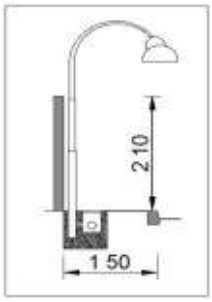
Segnaletica verticale e pubblica illuminazione

Si deve fare attenzione a non creare restringimenti o a inserire elementi che ne intralcino l'utilizzo, come i pali della pubblica illuminazione e/o della segnaletica verticale, così pure per i contenitori dei rifiuti in modo che questi non vadano a sottrarre spazio ai marciapiedi o comunque costituire un ostacolo alla mobilità (il loro posizionamento non deve essere a ridosso del cordolo stradale ma a ridosso dell'edificio e della recinzione o posizionati all'interno delle aree verdi).
Fino ad una altezza minima di 2,10 m dal calpestio, non devono esistere ostacoli di nessun genere, quali tabelle segnaletiche o elementi sporgenti dai fabbricati, che possono essere causa di infortunio ad una persona in movimento.
E' necessario, assicurare la continuità dei percorsi pedonali dai parcheggi agli ingressi dell'edificio.
La pavimentazione deve essere costruita in materiale antisdrucciolevole, e la superficie deve essere ben livellata.
Bisogna prestare attenzione, inoltre, al fatto che eventuali griglie per la raccolta delle acque meteoriche, poste lungo il percorso non facilitino l'incastro delle ruote della carrozzina.

cordolo percorso pedonale

segnaletica verticale

pubblica illuminazione



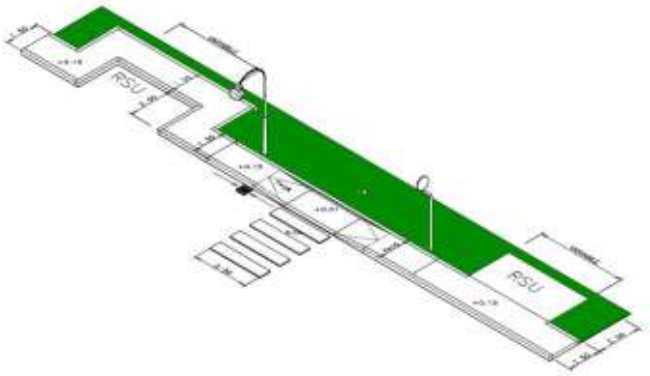
Percorso ciclopedonale

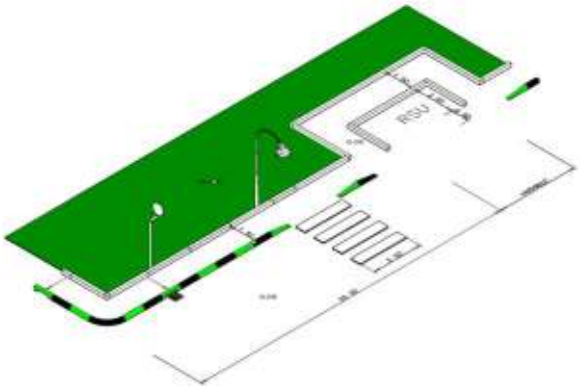
La pendenza del percorso ciclopedonale, NON deve superare il 5%, è importante inoltre il rispetto della pendenza laterale.

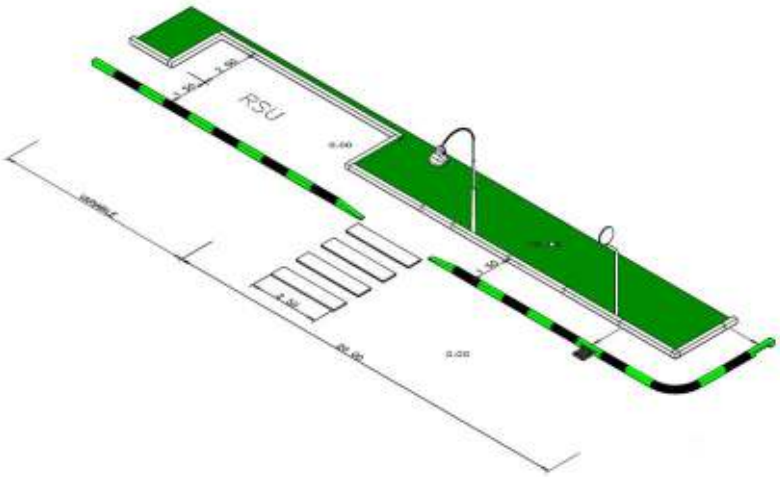
Isole ecologiche - Area cassonetti RSU

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

Ufficio Benessere Ambientale
Piazza Municipale nc. 21, 44121 Ferrara
e - mail: ufficiobenessereambientale@comune.fe.it
Tel./Fax: 0532 419356
Cell. 338 7590947
Codice fiscale e Partita IVA: 00297110389
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it
Sito web: http://www.comune.fe.it







Ufficio Benessere Ambientale
Piazza Municipale nc. 21, 44121 Ferrara
e - mail: ufficiobenessereambientale@comune.fe.it
Tel./Fax: 0532 419356
Cell. 338 7590947
Codice fiscale e Partita IVA: 00297110389
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it
Sito web: http://www.comune.fe.it

Parchi, aree verdi attrezzate e piazze

In prossimità degli accessi alle aree verdi attrezzate si devono prevedere parcheggi riservati.
Se utilizzate come vasche di laminazione, devono assicurare l'accesso con sentieri aventi pendenza non superiore al 5%, e avere la zona attrezzate (con giochi e panchine) sempre emerse.
Frequentemente gli arredi posti nelle aree verdi sono posizionati in modo da non essere utilizzati da persone su sedia a ruote, ad esempio, il tavolo di arredo di progetto è costituito da una struttura unica e solidale con le panche, non permettendo in tal modo lo spostamento di un elemento per far posto a una sedia a ruote. Inoltre, il tipo di pavimentazione deve essere costituito da materiale adeguato all'utilizzo della sedia a ruote, ad esempio in misto terra o ghiaino spaccato per facilitare l'avvicinamento all'arredo previsto (giochi, panche, tavoli ….).
Prevedere, dove necessario, dei corrimani in corrispondenza di percorsi in pendenza. In generale è consigliabile usare in modo appropriato segnalazioni visive e colori per orientare i percorsi, in particolare in zone ampie e prive di riferimenti (piazze, aree condominiali …) o in corrispondenza dei punti principali del percorso (attraversamenti, rampe, intersezioni.) utilizzando sia segnaletica adeguata che pavimentazioni provviste di pietre di colorazioni adeguate. In caso di percorsi pedonali realizzati con pavimentazione in acciottolato e/o porfido prevedere, oltre alla fascia per il transito degli automezzi due fasce a interasse (70-80 cm) per consentire il movimento delle carrozzine.

Arredo urbano

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

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

Gli arredi urbani inoltre, dovranno essere coerenti ai ***CAM***[2] "criteri ambientali minimi per l'acquisto di articoli per l'arredo urbano, come indicato nel DM del 5 febbraio 2015.
Al fine di poter rispondere correttamente al primo requisito in ordine alla funzionalità dell'arredo per tutti gli utilizzatori, si evidenzia la necessità di concordarne scelta e installazione con questo ufficio.

Scale esterne

Le scale devono presentare un andamento regolare e omogeneo per tutto il loro sviluppo.
Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione del loro andamento per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.
Per ogni rampa di scale i gradini devono avere la stessa alzata e pedata.
Le rampe devono contenere possibilmente lo stesso numero di gradini, caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata.
Le scale devono essere dotate di parapetto atto a costituire difesa verso il vuoto e di corrimano per facilitare la presa da parte delle persone affaticate o con problemi di equilibrio.
La pavimentazione deve essere costruita in materiale antisdrucciolevole, la superficie deve essere ben livellata.
I gradini, devono essere facilmente visibili da persone ipovedenti e percepibili dalle persone non vedenti dotate del bastone bianco.

[2] http://www.minambiente.it/pagina/i-criteri-ambientali-minimi

Ufficio Benessere Ambientale
Piazza Municipale nc. 21, 44121 Ferrara
e - mail: ufficiobenessereambientale@comune.fe.it
Tel./Fax: 0532 419356
Cell. 338 7590947
Codice fiscale e Partita IVA: 00297110389
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it
Sito web: http://www.comune.fe.it

Parapetti terrazze/ballatoi

Si consiglia di corredare le terrazze e/o ballatoi con parapetti che devono costituire una difesa verso il vuoto. Gli stessi devono avere una altezza non inferiore a cm. 110 ed in attraversabili da una sfera di diametro di 10 cm.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Ferrara, 04 settembre 2018

Ufficio Benessere Ambientale
Fausto Bertoncelli

Ufficio Benessere Ambientale
Piazza Municipale nc. 21, 44121 Ferrara
e - mail: ufficiobenessereambientale@comune.fe.it
Tel./Fax: 0532 419356
Cell. 338 7590947

Codice fiscale e Partita IVA: 00297110389
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it
Sito web: http://www.comune.fe.it

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Servizio Sistemi Informativi e Statistica
Ufficio Toponomastica e Anagrafe Immobiliare

Ferrara, **26/11/2018**

Arch. Barbara Bonora
COMUNE DI FERRARA
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione Territoriale – Progettazione
U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione

Pr. 2018 | 3523

OGGETTO: PRESCRIZIONI SEGNALETICA DI TOPONOMASTICA STRADALE

Lo scrivente ufficio non presenzierà alla conferenza simultanea del **03/12/2018**. Con la presente si esprime quindi parere di competenza per la pratica edilizia n.° P.R. **2446/18**, P.G. **99130/18** del **08/08/2018**, a nome del richiedente **SOC. REAL ESTATE FERRARA sel**, per rilascio di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione in **12AR01 - Ex distilleria via Turchi a Ferrara.**.

Abbiamo preso atto del documento inviato e le quantificazioni delle opere relative alla toponomastica verrà data in sede di permesso per le opere di urbanizzazione.

Si suggerisce di definire la funzione del "percorso di servizio carrabile riservato" e di dettagliare se sarà di proprietà pubblico o privato (e in caso fosse privato se ad uso pubblico o privato).

La responsabile dell'Ufficio
Toponomastica e Anagrafe Immobiliare
(Fogli D.ssa Rosa)

Via Monsignor Luigi Maverna, 4 - 44122 Ferrara
Fax: +39 0532 419630
Codice fiscale: 00297110389
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it

Ufficio Toponomastica e Anagrafe Immobiliare
Tel +39 0532 418039 - Fax: +39 0532 418048
E mail: l.previati@comune.fe.it
Sito web: http://servizi.comune.fe.it/index.phtml?id=453

COMUNE DI FERRARA

SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
SERVIZIO AMBIENTE
Viale Marconi n.39- 44121 Ferrara
Tel. 0532/418855 - 04 - 05 Fax 0532/418826

Area Tecnica/FB
Istanza PG. 99130,
PR. 2446 del 08/08/2018;

N.P. 3582/18

Ferrara, 29 novembre 2018

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 sostituito con d.lgs. n. 127 del 30/06/2016 inerente il PUA Piano Urbanistico Attuativo in attuazione del comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi", a Ferrara, (Foglio 134 mappali 276, 278, 280, 940);
Proponente: sig. Antonio Bragaglia, legale rappresentante della **Sc. Real Estate Ferrara sel -**

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

L'area oggetto del piano è oggetto di procedura di bonifica siti contaminati di competenza di ARPAE-SAC (ex Provincia si Ferrara) attivata nel 2012.
I passi salienti della procedura sono stati i seguenti:

- In data 30/11/2012 (P.G. 90227 del 06/12/2012), la soc. Real Estate Ferrara S.r.l. invia comunicazione ai sensi dell'art.242, e 245 del D.lgs 152/06 causa superamento delle CSC terreni e acque emerse da indagine ambientale preliminare.
- In data 21/12/2012 (P.G.95757 del 28/12/2012) la ditta consegna il Piano di Caratterizzazione. Nota della Provincia del 18/12/2012 (P.G.99853) che comunica l'avvio del procedimento di bonifica effettuato in data 07/12/2012.
- Con atto della Provincia del 11/02/2013 (P.G. 3725), sulla base della CdS del 30/01/2013, si approva il Piano di Caratterizzazione con prescrizioni.
- In data 20/09/2013 la soc. SGM consegna la relazione tecnico descrittiva Piano di Caratterizzazione.
- In data 25/09/2013 la soc. SGM consegna "Integrazione alla relazione tecnica descrittiva PdC".
- In data 12/11/2013 la soc. SGM consegna un "integrazione volontaria alla relazione tecnico descrittiva PdC".

- La Conferenza dei Servizi del 27/11/2013 definisce il rinvio dell'AdR a seguito degli sviluppi delle operazioni urbanistico-edilizie previste, prescrive un piano di monitoraggio ogni 9 mesi e la redazione di un progetto di gestione relativo agli hot-spot rilevati nei terreni con contaminazione di amianto e PCB.
- In data 20/05/2014 viene consegnato il Progetto di gestione dei due Hot Spot rilevati.
- La Conferenza dei Servizi del 30/07/2014 approva con prescrizioni il progetto di Gestione Hot-spot. Atto n.5236 del 06/08/2014 di approvazione Progetto di gestione hot-spot.
- Trasmissione "Progetto di rimozione Hot-Spot. Relazione tecnico descrittiva risultati approfondimento indagine per la perimetrazione di dettaglio" del 01/08/2016 (P.G. 87161).
- La Conferenza di Servizi del 05/10/2016 propone l'approvazione del Progetto di rimozione Hot-spot di amianto e prosecuzione delle attività di monitoraggio, mantenendo inalterato quanto previsto nel precedente progetto. Atto di ARPAE del 28/11/2016 n. 4750 che approva il progetto di rimozione hot-spot di amianto, e Piano di monitoraggio.
- Attualmente è attivo un monitoraggio della falda superficiale sui 10 piezometri presenti con frequenza ogni 9 mesi.

Si richiamano di seguito le prescrizioni già date nelle conferenze di servizi della procedura di bonifica sopra citata:

1. In riferimento alle operazioni di demolizione dovrà essere effettuata un'integrazione di caratterizzazione previa presentazione agli Enti del relativo progetto;
2. Durante la demolizione e dismissione, gli interventi puntuali che possono presentare criticità ambientali (ad esempio rimozione cisterne interrate, cisterne con carburante, impiantistica interrata, cabine elettriche, ecc..) dovranno essere corredati da indagini di verifica sulle matrici ambientali;
3. I piani di demolizione da presentare in base alla normativa sull'amianto dovranno prevedere non solo il rischio per i lavoratori esposti ma, visto che la zona circostante presenta un alto grado residenziale sparso intorno all'intero perimetro dell'area della distilleria, anche il rischio nei confronti della popolazione.
4. Il progetto di asportazione dell'hot spot di amianto è da intendersi parte integrante del piano generale di rimozione amianto da svolgersi sul sito.
5. Come approvato nella procedura per fasi, si ritiene si possa intervenire sull'hot spot PCB in una fase successiva all'attuale non sussistendo alcun profilo di criticità o urgenza.
6. Il monitoraggio delle acque di falda superficiale dovrà seguire le stesse modalità e tempistica finora utilizzate, dovrà perdurare fino ad ultimazione delle operazioni di demolizione e dismissione. Al termine di tale periodo dovrà essere presentato un report tecnico con il quale verranno valutate le modalità di prosecuzione del monitoraggio.
7. Gli interventi di demolizione porteranno una modifica del modello concettuale attualmente vigente ed è pertanto necessario che l'analisi di rischio venga implementata a seguito di tali operazioni ed a seguito delle analisi di verifica post demolizione. Risulta altresì opportuno che il modello concettuale su cui verranno effettuate le valutazioni di rischio tenga in considerazione le effettive destinazioni e gli ambiti previsti dagli strumenti urbanistici attuativi.
8. Prima di ogni operazione di carattere ambientale da svolgersi sul sito dovrà essere effettuata opportuna comunicazione agli Enti facenti parte della Conferenza dei Servizi.

Ai fini di una maggiore efficacia e sostenibilità delle operazioni di riqualificazione dell'area, è evidentemente opportuno che la procedura di bonifica si coordini con le operazioni di attuazione

del piano urbanistico. E' pertanto necessario che venga completata la caratterizzazione, come richiesto dalla conferenza di servizi convocata da ARPAE-SAC nell'ambito del procedimento di bonifica, e svolta l'analisi di rischio sito specifica, a seguito delle verifiche post demolizione. Risulta altresì necessario che il modello concettuale su cui verranno effettuate le valutazioni di rischio tenga in considerazione le effettive destinazioni e gli ambiti previsti dagli strumenti urbanistici attuativi.
In attesa della definizione del modello concettuale a seguito delle demolizioni, l'area dovrà continuare ad essere monitorata per gli aspetti ambientali al fine di controllare la stabilità delle condizioni di qualità delle matrici.
Per quanto riguarda le attività di verifica ambientale a seguito delle demolizioni, potranno essere svolte sia tutte al termine delle operazioni di dismissione sia durante le operazioni stesse, quest'ultima opzione soprattutto in caso di interventi puntuali come può essere ad esempio, la rimozione di eventuali cisterne interrate . In ogni caso sarà necessario produrre un preventivo piano di intervento da sottoporre a valutazione. Deve, altresì, essere prodotto un report per dare riscontro delle attività approvate che sono state effettivamente già svolte sull'area, come ad esempio la rimozione degli *hot spots*.

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:

- Riutilizzo nel sito di produzione delle terre da scavo mediante il rispetto di quanto previsto all'art. 24 del DPR 120/2017 del 13 giugno 2017;
- Gestione delle terre da scavo come sottoprodotti con riutilizzo presso altro sito, per cantieri di piccole o grandi dimensioni non sottoposti a VIA e AIA, mediante il rispetto di quanto previsto all'art.4, art. 20-21 del DPR 120/2017;
- Gestione delle terre da scavo come rifiuto mediante il rispetto di quanto previsto nella parte IV del D.Lgs. 152/06 e s.m.i.

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

Le reti fognarie sono a sistema separato. Le acque nere confluiscono sulla rete esistente di via Luigi Turchi. Per la realizzazione di tali reti dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato HERA spa.
Dall'analisi della documentazione consegnata si evidenzia che le reti nere dei tratti terminali presentano velocità molto basse (0,3 m/s), quindi, in sede di permesso a costruire, si consiglia di rivalutare i diametri di tali condotte o le relative pendenze.

Le reti bianche recapitano nei canali Boicelli e Burana attraverso due punti di scarico S1 e S2. Per la realizzazione di tali reti e del relativo scarico in corpo idrico superficiale dovranno essere rispettate le prescrizioni del Servizio Area Reno e Po di Volano della Regione Emilia – Romagna.

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

Dall'esame della Valutazione previsionale di clima acustico allegata e integrata, a seguito dell'inserimento del ponte sul Canale Boicelli, si è potuto osservare il pieno rispetto dei limiti della classe di appartenenza e si è stimato che l'apporto del comparto sul clima attuale si di circa 0,5 dB.

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 e dovrà essere predisposto specifico elaborato.

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)

Comune di Ferrara

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE

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

HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 23/11/2018

17116/18P - COMUNE DI FERRARA - - SOC.REAL ESTATE FERRARA SRL - PUA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN ATTUAZIONE DEL COMPARTO EX DISTILLERIA VIA TURCHI - COMUNICAZIONE

acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2018/145483

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

Numero Allegati 1

Per accettazione

CONSORZIO BONIFICA PIANURA

23/11/2018 11.40.52

Il Ricevente

Gherardi Mauro

Consorzio di Bonifica
PIANURA di FERRARA

CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA
C.F. 93076450381
Sede legale: 44121 Ferrara - Via Borgo dei Leoni 28
Recapito postale provvisorio: 44121 Ferrara – Via De' Romei 7
web: www.bonificaferrara.it - e-mail: info@bonificaferrara.it
PEC: posta.certificata@pec.bonificaferrara.it
aderente all' ANBI
ASSOCIAZIONE NAZIONALE CONSORZI GESTIONE E TUTELA DEL TERRITORIO E ACQUE IRRIGUE

Prot. 17116
23 NOV 2018
Ferrara, lì .....

Area Tecnica
SETTORE AMBIENTE ED STRUTTORIE TECNICHE
Sezione Istruttorie Tecniche
Via Mentana, 7 – 44121 FERRARA
0532/218133 - 218134 - 218147
e-mail Ufficio
MB/mb

Comune di Ferrara
Data: 23/11/2018 11:40:47 PG/2018/0145483

Oggetto: SOC. REAL ESTATE FERRARA SRL – PUA Piano Urbanistico Attuativo in attuazione del comparto "12AR01 – Ex Distilleria via Turchi", a Ferrara. (Foglio 134 Mapp. 276-278-280-940).
COMUNICAZIONE

Spett.le
COMUNE DI FERRARA
Settore Pianificazione Territoriale
Piazza Municipale, 21
44121 – FERRARA
PEC: serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it

In riferimento alla Vostra nota del 13/11/2018, assunta in pari data al prot. consorziale n. 16418, esaminata la documentazione su CD-ROM trasmessa con Vostra nota del 13/11/2018 assunta al prot. consorziale n. 16523 in data 15/11/2018, si riconferma quanto già comunicato con nota del 04/09/2018 prot. n. 12443.

Distinti saluti.

CONSORZIO DI BONIFICA FERRARA PIANURA DI FERRARA

IL PRESIDENTE
(Dott. Franco Dalle Vacche)

Allegati: n. 1

Comune di Ferrara
Data: 2018-11-23 11:40:47.0, PG/2018/145483

Comune di Ferrara
Data: 23/11/2018 11:40:47 PG/2018/0145483

Consorzio di Bonifica
PIANURA di FERRARA

CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA
C.F. 93076450381
Sede legale: 44121 Ferrara - Via Borgo dei Leoni 28
Recapito postale provvisorio: 44121 Ferrara – Via De' Romei 7
web: www.bonificaferrara.it - e-mail: info@bonificaferrara.it
PEC: posta.certificata@pec.bonificaferrara.it
aderente all' ANBI
ASSOCIAZIONE NAZIONALE CONSORZI GESTIONE E TUTELA DEL TERRITORIO E ACQUE IRRIGUE

Prot. 12443

Ferrara, li 04-09-2018

Area Tecnica
SETTORE AMBIENTE ED STRUTTORIE TECNICHE
Sezione Istruttorie Tecniche
Via Mentana, 7 – 44121 FERRARA
0532/218133 - 218134 - 218147
e-mail Ufficio
MB/mb

Oggetto: SOC. REAL ESTATE FERRARA SRL – PUA Piano Urbanistico Attuativo in attuazione del comparto "12AR01 – Ex Distilleria via Turchi", a Ferrara. (Foglio 134 Mapp. 276-278-280-940).
PARERE DI COMPETENZA

Spett.le
COMUNE DI FERRARA
Settore Pianificazione Territoriale
Piazza Municipale, 21
44121 – FERRARA

In riferimento alla Vostra nota del 16/08/2018, assunta al prot. consorziale n. 11916 in data 17/08/2018, esaminata la documentazione su CD-ROM trasmessa con Vostra nota del 16/08/2018 assunta al prot. consorziale n. 11932 in data 17/08/20, si comunica, di non aver, per quanto di competenza, rilevato motivi ostativi alla realizzazione del progetto in esame in quanto lo stesso non interferisce con le linee di competenza.

Distinti saluti.

IL CAPO SETTORE
Sezione Istruttorie Tecniche
(Geom. Marcello Buzzoni)

COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 9001:2015
UNI EN ISO 14001:2015
SISTEMI DI GESTIONE CERTIFICATI

Servizio Ufficio di Piano

NP 3574/18

Ferrara lì, 30/11/2018

All'U.O. PUA
SEDE

Oggetto: **PUA R.E.F. comparto POC "12AR01 – ex distilleria via Turchi" - parere**

visti gli elaborati integrativi portanti la data di ottobre 2018, rilevo quanto segue.

1 – La localizzazione degli edifici previsti dal PUA rispetta gli arretramenti minimi dalla ferrovia esistente e dalla ferrovia di progetto prescritti dal POC vigente. Il PUA, tuttavia, non si fa carico della compatibilità fra i tracciati viari di progetto e il tracciato ferroviario di progetto previsto dal PSC vigente. Si ritiene necessario che in sede di permessi di costruire delle opere di urbanizzazione si provveda a minimizzare le interferenze fra viabilità carrabile e ferroviaria.

2 – La tavola U12 riporta per le rampe del ponte sul canale Boicelli una pendenza che non pare conforme alle norme vigenti; le tavole U10 e U11 non individuano il collegamento di detto ponte con la viabilità in corso di realizzazione nel PUA BS Invest. Si ritiene necessario, al fine di rendere possibile la realizzazione dell'opera prevista dagli accordi sottoscritti in sede di PSC e di POC, che in sede di PUA venga correttamente localizzato il ponte e definito l'ingombro delle relative rampe di accesso.

3 – In esito alla procedura di VALSAT, specifiche prescrizioni sulla progettazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione dovranno essere inserite nelle NTA con particolare riferimento alle problematiche di:

a. contaminazione del suolo e delle acque di falda
b. smaltimento delle acque meteoriche
c. clima acustico
d. distanza degli edifici dalla ferrovia di progetto in relazione alle problematiche di sicurezza.

In particolare, l'attuazione degli interventi dovrà essere coordinata con le risultanze dell'analisi di rischio da contaminazione, ovvero con la favorevole conclusione della procedura di bonifica.

4 – Il PUA rispetta il dimensionamento quantitativo fissato dal POC in relazione alle aree per attrezzature e spazi collettivi e alle aree di mitigazione ambientale che, ai sensi dell'accordo sottoscritto in data 02/04/2014, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune prima della stipula della convenzione di PUA per un totale non inferiore a mq 78.673. Oltre alla quantificazione delle aree da cedere al Comune, il POC stabilisce in modo vincolante la distribuzione planimetrica delle aree di mitigazione ambientale; l'eccedenza, rispetto alle

Piazza Municipale, 21 - 44121 Ferrara
Tel +39 0532 419526
Codice fiscale: 00297110389
PEC: servizioufficiodipiano@cert.comune.fe.it
Sito web: http://www.comune.fe.it

quantità da cedere al Comune, potrà rimanere privata ovvero ospitare altre attrezzature pubbliche, purché le NTA del PUA ne garantiscano le prestazioni ecologiche previste dal POC vigente.

5 – Va fatta salva la destinazione ad attrezzature e spazi collettivi dell'intera area compresa fra il nuovo insediamento e l'abitato di Mizzana, come previsto dal POC vigente.

6 – Il dimensionamento in termini di alloggi realizzabili fissato dal POC vigente va ripartito sui diversi lotti edificabili.

7 - Va riportata nelle tavole U10 e U11 l'area soggetta al vincolo preordinato all'esproprio finalizzato alla realizzazione dell'Idrovia in corrispondenza dell'incile Burana-Boicelli, risolvendo le interferenze rispetto alle opere di urbanizzazione previste dal PUA.

Cordiali saluti

il Dirigente
del Servizio Ufficio di Piano

ing. Antonio Barillari

COMUNE DI FERRARA
11 DIC 2018

energy to inspire the world

0Rovigo 30 novembre 2018
DI-NOR/C.ROV/GRZ2758
Prot. 132

COMUNE DI FERRARA
PROTOCOLLO GENERALE
Cod.AMG.FE.A01
11 DIC. 2018
N. 153464

Spett.le
Comune di Ferrara
Settore Pianificazione Territoriale –
Progettazione U.O. Piani Urbanistici Attuativi –
Progettazione e Gestione
Piazza Municipale 21
44121 FERRARA

E, p.c.
Spett.le
Snam Rete Gas S.p.A
Distretto Nord Orientale
Largo Francesco Rismondo 8
35131 PADOVA

Oggetto: Convocazione Conferenza Simultanea (Seconda Seduta) ai sensi dell'art. 14 ter della Legge 241/90 e s.m.i., sostituto con d.lgs. n. 127 del 30/06/2016 indetta per il giorno 03 dicembre 2018 alle ora 09:30 inerente il PUA Piano Urbanistico Attuativo in attuazione del Proponente Sig. Antonio Bragaglia , legale rappresentante della SOC. REAL ESTATE FERRARA SSEL – ISTANZA PG. 99130, pr. 2446 DEL 08-08-2018

Metanodotto: ALLACCIAMENTO ERIDANIA FERRARA DN 250
Nulla Osta: Realizzazione delle seguenti opere interferenti con il metanodotto :
Vasche di laminazione
Illuminazione pubblica e sottoservizi
Pista ciclabile e nuova viabilità
Accesso a impianto Fuori terra Snam Rete Gas S.p.A.

In relazione alla convocazione della Conferenza simultanea, Vostro prot. PG 140313 del 13/11/2018, indetta per il giorno 03/11/2018 alle ore 09:30, riguardante le opere in oggetto, siamo a comunicarVi che Snam Rete Gas S.p.A. Distretto Nord Orientale Padova sarà rappresentata dal p.agr. Fabio Guerzoni.

Siamo ad informarVi che la costruzione e l'esercizio di metanodotti è disciplinata dalle norme di sicurezza di cui al D.M. 17.04.2008 "Regola tecnica per la progettazione,

snam rete gas
Viale delle Industrie 37
45100 Rovigo
Tel. centralino + 39 02.3703.1
www.snam.it

snam rete gas S.p.A.
Sede legale: San Donato Milanese (MI), Piazza Santa Barbara, 7
Capitale sociale Euro 1.200.000.000,00 i.v.
Codice Fiscale e iscrizione al Registro Imprese della CCIAA
di Milano, Monza Brianza, Lodi n. 10238291008
R.E.A. Milano n. 1964271, Partita IVA n. 10238291008
Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di snam S.p.A.
Società con unico socio

costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto del gas naturale con densità non superiore a 0,8."

La scrivente Società esprime, per quanto di competenza, parere favorevole alla realizzazione dell'opera a condizione che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- L'inizio dei Vostri lavori nei tratti interferenti le nostre condotte dovranno essere preventivamente concordati con il nostro ufficio di Rovigo (tel. 800900010) che provvederà alla stesura del **verbale di riunione riguardante i rischi specifici**, al picchettamento della condotta e alla stesura del relativo verbale in cui, tra l'altro, è previsto il nominativo della Vostra impresa esecutrice dei lavori e quello della compagnia assicuratrice, fornendo anche durante la fase esecutiva dei lavori stessi la necessaria assistenza con proprio personale;
  - Le Vostre opere all'interno della fascia di sicurezza del metanodotto, **tra cui anche la pista ciclabile**, dovranno essere realizzate alla presenza costante del nostro personale e secondo le indicazioni che saranno impartite, atte a garantire la sicurezza del metanodotto ;
  - Dovrà essere **garantita la possibilità di accesso** in ogni tempo con il personale ed i mezzi necessari, alle opere ed agli impianti qualora la scrivente Società abbia la necessità di eseguire lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria su tale tratto di metanodotto;
  - Le Vs. opere di scavo in prossimità delle nostre condotte, potranno avvenire con mezzi meccanici di dimensione e potenza ridotta con peso complessivo a pieno carico non superiore a 15 t dotati di benna liscia fino ad una distanza di 0,5 mt. dal metanodotto, la restante parte a mano, il tutto alla presenza del ns. personale. Resta inteso che dovranno essere rispettate tutte le modalità operative eventualmente richieste dal ns. personale presente sul posto, atte a garantire la sicurezza dei metanodotti;
  - Nei punti di incrocio tra la nostra condotta ed i Vs. **sottoservizi**, la distanza misurata in senso verticale fra le due superfici affacciate non dovrà essere inferiore a metri 0,5; fra i servizi dovrà essere posta una soletta di dimensioni 100x300 cm. realizzata con beole in c.a. delle dimensioni 100x50x10 cm.; una soletta identica a quella sopra citata dovrà essere posta tra il piano di calpestio ed il sottoservizio, nostro o Vostro, ad esso più prossimo;
  - Eventuali pozzetti dovranno essere posti ad una distanza non inferiore ai 5,0 metri rispetto al metanodotto;
  - I pali dell'**illuminazione pubblica** dovranno distare dal metanodotto almeno 1,50 m. ed eventuali pozzetti o messe a terra dovranno essere posti ad una distanza non inferiore ai 2,50 m. rispetto al metanodotto;
  - Sopra la nostra condotta non dovranno essere realizzati depositi di materiali e/o parcheggi anche se provvisori;

- Relativamente alle **vasche di laminazione** rammentiamo che durante la loro realizzazione ed esercizio non dovrà essere alterata la profondità di posa del metanodotto;
- Dovrà essere realizzato e garantito a Vs cura e spese un accesso carrabile per automezzi della larghezza di almeno 3 m. e collegato alla viabilità ordinaria all'**impianto fuori terra** di proprietà Snam Rete Gas S.p.A. ubicato in prossimità della confluenza tra i canali Burana e Boicelli;
- Rammentiamo che eventuali **linee aeree elettriche** , telefoniche ecc. dovranno distare dal ns. impianto fuori terra almeno 20 m. ;
- Rammentiamo che i **cartelli segnalatori**, gli **apparecchi di sfiato** ed eventuali opere sussidiarie necessarie ai fini della sicurezza (quali ad esempio gli **armadietti**) dovranno essere mantenuti ed eventuali spostamenti, se possibili, concordati con lo scrivente Centro di Rovigo;
- Rammentiamo che attualmente il metanodotto in attraversamento del Canale Burana è azzancato alla passerella dei servizi esistente.
- Qualora ricorra la necessità di intervenire su tratti di metanodotto, gli eventuali danni causati ai manufatti realizzati o, comunque, a qualsiasi opera o materiale che costituisca ostacolo per il personale e i mezzi non potranno, in nessun caso, costituire motivo di richiesta di risarcimento da parte Vostra.

Il Centro Snam Rete Gas S.p.A. di Rovigo (0425-471335) resta a Vostra disposizione per gli ulteriori eventuali chiarimenti.

Vi segnaliamo infine che, il metanodotto in questione è in pressione ed esercizio, pertanto all'interno della fascia di rispetto, nessun lavoro potrà essere intrapreso senza preventiva formale autorizzazione da parte di Snam Rete Gas S.p.A.

A disposizione per qualsiasi chiarimento, l'occasione e gradita per porgere distinti saluti.

firma

Businnes Unit Asset Italia
Trasporto
Centro di Rovigo

Manager
Stefano Frediani

Comune di Ferrara

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE

Mittente	Cod. fiscale/partita	Residenza/ sede legale
ARPA	04290860370	VIA PO, 5, BOLOGNA

ARPA

HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 04/12/2018

(Prot. num. PGFE 14668/2018 del 03/12/2018 alle ore 14:52) PUA DEL COMPARTO 23AR01 - EX DISTILLERIA VIA TURCHI A FERRARA - PARERE

acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2018/149935

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

Numero Allegati 3

Per accettazione

ARPA

Il Ricevente

Vezzali Monica

10/12/2018 11.56.57

Servizio Sistemi Ambientali
Area Monitoraggio e Valutazione Corpi Idrici

Ferrara, 03/12/2018
Sinadoc n. 25417/18
riscontro a prot. n. PGFE/2018/9780 del 20/08/2018
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

Comune di Ferrara
Data: 04/12/2018 08:53:13 PG/2018/0149935

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in attuazione del comparto "12AR01 – Ex distilleria via Turchi" a Ferrara. **Parere art. 19 LR 19/1982 e art. 12 del D.Lgs. 152/06**

Il presente parere, finalizzato a formulare il giudizio di compatibilità ambientale del PUA in oggetto è reso sulla base delle informazioni contenute nella documentazione, anche quella integrativa ricevuta con prot. ARPAE n. PGFE/2018/9780 del 20/08/2018 e n. PGFE/2018/13940 del 15/11/2018.

Considerato che:

- il piano ha per oggetto l'ampia area dismessa dell'ex distilleria Alc.Este sita in via Turchi, località Mizzana, e prevede la realizzazione di un nuovo insediamento misto, principalmente residenziale;
- l'accesso all'area potrà avvenire da via Turchi, da via Pontida e dal nuovo ponte sul canale Boicelli, che collegherà il comparto all'area urbana verso la stazione;
- il piano verrà attuato per tre stralci funzionali, ciascuno dei quali soddisferà una quantità di dotazioni sufficienti per l'edificazione di 8 macrolotti, articolati al loro interno in ulteriori lotti omogenei tra loro in parte ad utilizzo privato e in parte ad uso pubblico;
- relativamente all'area oggetto di intervento è in corso un procedimento di bonifica ai sensi dell'art. 242 del DLgs 152/06;
- nell'area oggetto di intervento è prevista l'installazione di cabine MT/BT collegate tramite una linea elettrica in cavidotti interrati chiusa ad anello, allacciata alla rete Enel posta su via Turchi;
- la rete fognaria delle acque nere sarà collegata alla pubblica fognatura in via Turchi;

Comune di Ferrara
Data: 04/12/2018 08:53:13 PG/2018/0149935

- la rete di raccolta delle acque meteoriche, opportunamente dimensionata nel rispetto dell'invarianza idraulica, recapiterà le acque in due punti, uno sul Canale Burana e uno sul Canale Boicelli;
- l'impianto di illuminazione esterna verrà realizzata in ottemperanza alla vigente DGR 1732/2015 come si evince dal documento U36-Relazione illustrativa;

tenuto conto inoltre che:

- relativamente alla componente "Rumore" di cui si allega specifico parere tecnico emerge che il piano risulta conforme alle norme di riferimento (L.447/95 e seguenti decreti attuativi);

in considerazione di quanto sopra esposto si ritiene ambientalmente compatibile il PUA in oggetto per quanto di competenza con le seguenti raccomandazioni:

- gli interventi previsti dal PUA dovranno essere conformi agli esiti conclusivi della procedura di bonifica;
- relativamente all'eventuale interferenza con stazioni Radio base, 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";
- relativamente alle cabine di trasformazione elettrica sia 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;
- i rifiuti provenienti dalla demolizione/ristrutturazione degli edifici dovranno essere 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;
- si adottino, ove possibile, misure atte a contenere l'impermeabilizzazione del suolo (mantenimento di aree verdi, pavimentazioni drenanti, etc.);
- nella fase progettuale dei singoli edifici, dovranno essere messi in atto tutti gli accorgimenti disponibili ai fini del risparmio energetico e del contenimento delle emissioni in atmosfera;
- relativamente alla richiesta di Autorizzazione in Deroga per le fasi di cantiere dovrà essere predisposta Valutazione di Impatto Acustico.

Il presente parere è riferito 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 relativamente al Parere tecnico componente Rumore allegato alla presente 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 istruttore
Dr. Annalisa Ferioli

Responsabile Area Monitoraggio e
Valutazione Corpi Idrici
Dr. Roberto Vecchietti

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

Comune di Ferrara
Data: 04/12/2018 08:53:13 PG/2018/0149935

Comune di Ferrara
Data: 04/12/2018 08:53:13 PG/2018/0149935

Servizio Sistemi Ambientali
Ferrara, 03/12/2018
Sinadoc n. 25417/18

Parere tecnico componente Rumore - Piano Urbanistico Attuativo (PUA) in attuazione del comparto "12AR01 – Ex Distilleria via Turchi", a Ferrara.

Il presente parere sull'inquinamento acustico è finalizzato a formare, unitamente alle altre matrici, il giudizio di compatibilità ambientale del Piano in oggetto, finalizzato alla riqualificazione dell'area industriale dismessa della ex distilleria Alc.Este.

Il presente è reso sulla base delle attività descritte e delle informazioni contenute nello studio acustico, comprensivo della documentazione integrativa, a firma di TCAA.

L'area oggetto di intervento sita in via Turchi nel quadrante nord-ovest del territorio comunale è delimitata da via Modena a nord, dal canale Burana a sud, dal canale Boicelli ad est e da aree agricole ad ovest. L'accesso all'area potrà avvenire da via Turchi, da via Pontida e dal nuovo ponte sul canale Boicelli, che collegherà il comparto all'area urbana verso la stazione.

Il Piano prevede la realizzazione di una serie di edifici a destinazione prevalentemente residenziale, con funzioni miste (commerciale, produttivo artigianale, servizi, direzionale) secondo gli usi ammissibili individuati dalla scheda di POC.

Relativamente alla Classificazione Acustica del Comune di Ferrara l'area oggetto di intervento ricade in classe VI "Aree di intensa attività umana". La sorgente sonora principale dell'area risulta essere il traffico veicolare circolante nelle viabilità esistenti; ad est dell'area è presente una linea ferroviaria ad uso esclusivo del polo chimico con traffico di convogli merci molto modesto caratterizzato da basse velocità e che per tale motivo non è stato considerato nello studio.

Il Piano che verrà realizzato comporterà alla sua completa attuazione un traffico indotto che è stato valutato all'interno dei calcoli previsionali.

Al fine di caratterizzare il clima acustico dello stato attuale e al contempo tarare il modello previsionale, sono state eseguite misure fonometriche, nel mese di luglio 2018, con contemporaneo conteggio del traffico. La durata delle misure spot, pari a 10 minuti, è stata determinata in relazione alla variabilità del flusso di traffico rilevato nonché dalla presenza di flussi anomali; sono stati inoltre eseguiti 2 rilievi della durata di 24 ore al fine di determinare il livello di rumore residuo dell'area oggetto di intervento.

dati acustici unitamente ai conteggi del traffico sono stati utilizzati all'interno dell'applicativo di simulazione SaundPLAN®".

Relativamente ai recettori posizionati su via Modena lo studio evidenzia il superamento dei limiti previsti dal DPR 42/04 già in fase ante operam; il contributo del traffico indotto dalla realizzazione del Piano, relativamente a questa infrastruttura viaria può ritenersi trascurabile.

Le previsioni hanno messo in evidenza un sostanziale rispetto dei limiti sia per per i nuovi edifici previsti dal Piano che per i ricettori attualmente esistenti posizionati su via Pontida, via Turchi e quelli adiacenti alla futura strada collegata al ponte sul canale Boicelli.

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che il Piano sia conforme, per quanto concerne la componente rumore, alle norme di riferimento (L.447/95 e seguenti decreti attuativi).

Il Tecnico Competente in Acustica
Dr. Annalisa Ferioli

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti

Comune di Ferrara
Data: 04/12/2018 08:53:13 PG/2018/0149935

Comune di Ferrara

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE

Mittente	Cod. fiscale/partita	Residenza/ sede legale
AUSL DI FERRARA DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA		

HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 03/12/2018

Nota protocollo PG0066793/2018 - Risposta a: convocazione conferenza dei servizi simultanea il 03/12/2018 inerente il pua in attuazione del comparto 12AR01 ex distilleria via turchi ferrara soc. real estate ferrara

acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2018/149601

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

Numero Allegati 3

Per accettazione

AUSL DI FERRARA DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA

Il Ricevente

Vezzali Monica

10/12/2018 11.49.48

Comune di Ferrara
Data: 03/12/2018 11:40:31 PG/2018/0149601

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

FRONTESPIZIO PROTOCOLLO GENERALE

AOO: ausl_fe

REGISTRO: Protocollo generale

NUMERO: 0066793

DATA: 03/12/2018

OGGETTO: Risposta a: convocazione conferenza dei servizi simultanea il 03/12/2018 inerente il pua in attuazione del comparto 12AR01 ex distilleria via turchi ferrara soc. real estate ferrara

SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE DA:

Alessandro Cucchi

CLASSIFICAZIONI:

- [14-09-03]

DOCUMENTI:

File	Firmato digitalmente da	Hash
PG0066793_2018_Lettera_firmata.pdf:	Cucchi Alessandro	77F54784357ADB3B622BD55E55D893D58E60DB80FA3E5AD32EA9FF6CE66064D1

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

Comune di Ferrara
Data: 03/12/2018 11:40:31 PG/2018/0149601

Comune Di Ferrara - Servizio
Pianificazione Territoriale E
Progettazione
serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it

e p.c.
ARPAE Servizio Sistemi Ambientali
Unità Pianificazione e Valutazioni
Ambientali Complesse
aoofe@cert.arpa.emr.it

OGGETTO: Risposta a: convocazione conferenza dei servizi simultanea il 03/12/2018 inerente il pua in attuazione del comparto 12AR01 ex distilleria via turchi ferrara soc. real estate ferrara

In riferimento alla Conferenza Simultanea relativa al PUA in oggetto, presa visione della documentazione contenuta nel CD pervenuto a questo Dipartimento il 14/11/18,

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

- dovrà essere garantita la corretta efficienza del sistema progettato per il deflusso delle acque meteoriche;
- per le aree di parcheggio e per le strade di progetto dovranno essere adottati sistemi drenanti per migliorare la permeabilità del suolo;
- essendovi una ferrovia in attività per il trasporto di sostanze pericolose, dovrà essere rispettata la fascia di sicurezza della stessa.

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 favorire la promozione della salute e dell'attività fisica e tutelare gli ambienti di vita dagli inquinanti ambientali, tramite l'applicazione, in fase attuativa, dei seguenti criteri:

- limitazione della velocità sulla rete viaria: prevedere standard obbligatori che inducano le auto a procedere lentamente e rendano prevalente la mobilità pedonale e ciclabile;
- garanzia dell'interconnessione e continuità di tutti i percorsi ciclabili interessati a margine dell'area del Piano;
- garanzia di un' adeguata quota di mq/abitante;

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

Comune di Ferrara
Data: 03/12/2018 11:40:31 PG/2018/0149601

- costituzione, per il sistema delle aree verdidi una rete continua connessa ai percorsi pedonali e ciclabili ed ai punti di scambio intermodale .

Cordiali saluti.

Firmato digitalmente da:

Alessandro Cucchi
(Dirigente medico U.O. Igiene Pubblica)

Responsabile procedimento:
Aldo De Togni

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

Comune di Ferrara

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE

Mittente	Cod. fiscale/partita	Residenza/ sede legale
REGIONE EMILIA-ROMAGNA		

HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 04/12/2018

Conferenza di Servizi simultanea (seconda seduta indetta per il 03/12/2018), ai sensi dell'art. 14 ter della L. 241/1990 s.m.i., sostituito con D. Lgs. 127/2016. Piano Urbanistico Attuativo in attuazione del comparto 12AR01-ex distilleria via Turchi a Ferrara. Proponente: Società Real Estate Ferrara s.r.l. Trasmissione parere di competenza

acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2018/149930

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

Numero Allegati 3

Per accettazione

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Il Ricevente

Vezzali Monica

10/12/2018 12.11.25

AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE

RegioneEmilia-Romagna

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
serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it

Comune di Ferrara
Data: 04/12/2018 08:50:50 PG/2018/0149930

Allegati n. 1

Oggetto: Conferenza di Servizi simultanea (seconda seduta indetta per il 03/12/2018), ai sensi dell'art. 14 ter della L. 241/1990 s.m.i., sostituito con D. Lgs. 127/2016.
Piano Urbanistico Attuativo in attuazione del comparto "12AR01-ex distilleria via Turchi" a Ferrara.
Proponente: Società Real Estate Ferrara s.r.l.
Trasmissione parere di competenza

In relazione all'oggetto, valutati gli elaborati tecnici con variante presentati da codesta Amministrazione, considerato che le varianti introdotte non sono tali da dover modificare il parere di massima rilasciato in occasione della prima seduta della C.d.S. del 05/09/2018, si conferma il parere di massima rilasciato in quella occasione, che ad ogni buon conto si allega in copia.

Si ribadisca che questa Agenzia Regionale si riterrà completamente estranea per danni derivanti dal mancato rispetto delle prescrizioni sopra riportate.

Distinti saluti.

Il Responsabile di Servizio
Claudio Miccoli
(*firmato digitalmente*)

P.O. Alessandro Buzzoni
Parere_conferenza_Ex_Distilleria_vTurchi_03_12_18
30/11/2018_Casanova_D/0532218845

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

Comune di Ferrara
Data: 04/12/2018 08:50:50 PG/2018/0149930

REGIONE EMILIA-ROMAGNA (r_emiro)
Protezione Civile (AOO_PC)
PC/2018/0038966 del 30/08/2018 09:58:04

AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE

RegioneEmilia-Romagna

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
serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it

Allegati n.

Oggetto: Conferenza di Servizi simultanea, ai sensi dell'art. 14 ter della L. 241/1990 s.m.i., sostituito con D. Lgs. 127/2016.
Piano Urbanistico Attuativo in attuazione del comparto "12AR01-ex distilleria via Turchi" a Ferrara.
Trasmissione parere di competenza

In relazione all'oggetto, valutati gli elaborati tecnici presentati da codesta Amministrazione, si esprime un parere di massima favorevole, ai sensi del R.D. 523/1904, con le seguenti prescrizioni:

Opere di scarico nel canale di Burana e canale Boicelli: i due manufatti di scarico (Ø800 nel Burana e Ø630 nel Boicelli) sono già presenti e autorizzati dall'ex STB Po di Volano e della Costa con DD n. 9259 del 30/08/2010 scaduta il 09/05/2017, intestati a Real Estate Ferrara S.r.l. Dovrà essere prevista una protezione della scarpata attorno ai punti di scarico di cm 50 a monte e a valle per ciascuno scarico. Per tutte le opere d'arte che sono collegate al corso d'acqua, direttamente o indirettamente, si deve tenere conto che la quota assoluta del livello dell'acqua a Ferrara, dedotta dagli studi idraulici condotti con riferimento all'evento storico del maggio 1996, si attesta a m + 5,87 s.l.m.m.. Le quote altimetriche del progetto esecutivo dovranno riferirsi a caposaldi della rete regionale di monitoraggio di Arpae.

Vasche di laminazione: in fase di progetto esecutivo dovrà essere indicata la precisa distanza delle vasche B, C, D ed E, ubicate nel progetto in prossimità dell'argine dx del canale Boicelli e del ciglio superiore di sponda del canale Burana; si ricorda che il R.D. 523/1904, all'art. 96 lett. f) vieta lo scavo ad una distanza inferiore a m 10,00 (dieci metri) dall'unghia arginale e/o loro accessori.

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

Comune di Ferrara
Data: 04/12/2018 08:50:50 PG/2018/0149930

Ponti sul canale Boicelli: dovrà essere presentato un progetto esecutivo per l'acquisizione del parere di compatibilità idraulica ai sensi del DM 17.1.2018 da parte di questo Servizio. Alla luce del quadro complessivo di collocazione dell'Idrovia Ferrarese nell'ambito del *Core Network delle reti Ten-T* e nel rispetto dei criteri di progettazione dei lavori di adeguamento dell'Idrovia Ferrarese al traffico di V classe europea la ricostruzione dei ponti lungo il Canale Boicelli (1 Lotto 1 stralcio) sono stati progettati in parte di tipo fisso a m 6,80 ed in parte di tipo rialzabile con tirante d'aria minimo di m 5,25 e massimo di m 6,80. Pertanto il nuovo ponte sul Canale Boicelli, di collegamento al comparto interessato dal PUA - via Borghi - dovrà prevedere una soluzione progettuale tale da garantire un tirante d'aria di almeno m 5,25 rialzabile, oppure a m 6,80 fisso (classe V CEMT idonea al transito di natanti con 2 ordini di containers).

Piantumazioni di alberature sui rilevati arginali e piste ciclabili (vincolo Idraulico e della Navigazione): per motivi di Polizia Idraulica è vietato piantumare alberature sulle sommità arginali e sulle sue scarpate; ai sensi del R.D. 523/1904, si richiede una distanza minima di 5,00 metri dall'unghia arginale e/o dal ciglio superiore di sponda per piantumazioni di alberature; per compiti di istituto (sorveglianza idraulica) si deve tenere presente che il personale di questo Servizio avrà la necessità di transitare sulle sommità arginali con mezzi a motore.
A norma del R.D. 959/1913 sulle vie navigabili deve essere presente la via alzaia: laddove non fosse costituita, la stessa coincide con la sommità arginale; pertanto relativamente al lato canale Boicelli la sommità arginale dovrà essere tenuta libera da qualunque ostacolo (pali dell'illuminazione, siepi, alberi o altro arredo urbano); per il canale Burana dovrà essere lasciata libera da ostacoli una fascia di m 5,00 dal ciglio superiore di sponda.

Le piste ciclabili in progetto insistenti sulle aree del demanio idrico sono soggette a concessione per occupazione, rilasciate da Arpae, all'interno delle quali lo scrivente Servizio indicherà tutte le prescrizioni a cui attenersi per la loro realizzazione.

Si fa inoltre presente che la passerella pedonale esistente sul canale Burana, che da progetto la si vuole collegare ai futuri tracciati ciclabili, per la sua vetustà avrà la necessità di verifiche statiche, oltre che la necessità di una regolarizzazione sotto l'aspetto dell'occupazione del demanio idrico.

Questa Agenzia Regionale si riterrà completamente estranea per danni derivanti dal mancato rispetto delle prescrizioni sopra riportate.

Distinti saluti.

Per il Responsabile di Servizio
Il Dirigente Professional
Valerio Bonfiglioli
(*firmato digitalmente*)

P.O. Alessandro Buzzoni
Parere_conferenza_Ex_Distilleria_vTurchi_05_09_18.doc
Casanova_D/0532218845

Comune di Ferrara

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE

Mittente	Cod. fiscale/partita	Residenza/ sede legale
ARPA	04290860370	VIA PO, 5, BOLOGNA

ARPA

HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 04/12/2018

(Prot. num. PGFE 14661/2018 del 03/12/2018 alle ore 12:59) SOCIETA REAL ESTATE FERRARA SRL PUA EX DISTILLERIA VIA TURCHI - FERRARA - Contributo alla CDS del 3/12/2018

acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2018/149924

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

Numero Allegati 1

Per accettazione

ARPA

Il Ricevente

Vezzali Monica

10/12/2018 13.16.35

Comune di Ferrara
Data: 04/12/2018 08:48:41 PG/2018/0149924

TRASMISSIONE: PEC

Comune di Ferrara
Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione
c.a. Arch. Perelli
comune.ferrara@cert.comune.fe.it

OGGETTO: D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., L.R. 05/2006. Procedura “Real Estate Ferrara Srl”, sito “Ex Distilleria”, via Turchi 18, Comune di Ferrara. **Parere per CdS Urbanistica del 03/12/2018.**

Vista l'impossibilità a partecipare alla Conferenza dei Servizi convocata per il giorno 03/12/2018, con la presente si esprime il parere di questa SAC.

Dato atto che sul sito in oggetto è in essere una procedura ai sensi della Parte Quarta Titolo V del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Dato atto che tale procedimento è iniziato in data 30/11/2012 con comunicazione di potenziale contaminazione ai sensi degli art.242 e 245 del D.Lgs. 152/2006 trasmessa da Real Estate Ferrara Srl e che l'ultimo atto approvato da ARPAE SAC DET-AMB- 2016/4750 del 28/11/2016 riguarda l'approvazione del progetto di rimozione degli hot spot di amianto e PCB presenti in una porzione del sito in oggetto.

Verificato che agli atti non risulta dato corso agli interventi di cui all'atto citato.

Si ritiene che la caratterizzazione del sito potrà ritenersi conclusa a valle degli esiti delle analisi di verifica post rimozione ed in generale delle valutazioni successive agli interventi di demolizione.

Tali elementi conoscitivi, assieme agli esiti della caratterizzazione dei terreni e dei monitoraggi delle acque in corso, contribuiranno alla definizione del modello concettuale alla base dell'elaborazione dell'Analisi di Rischio, che dovrà essere valutata dagli Enti competenti.

Si ritiene quindi doveroso evidenziare che gli esiti dell'Analisi di Rischio devono ritenersi condizionanti l'attuazione delle previsioni del PUA. A tal fine si richiede a Codesto Comune di recepire nelle conclusioni della Conferenza dei Servizi le indicazioni sopra riportate.

Distinti Saluti

F.to digitalmente
la Responsabile dell’Unità
Sviluppo Sostenibile
Dott.ssa Gabriella Dugoni

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
Via Bologna, 534 - 44124 Ferrara | tel +39 0532 239945 | PEC aoofe@cert.arpa.emr.it
Unità Sviluppo Sostenibile

Comune di Ferrara

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE

Mittente	Cod. fiscale/partita	Residenza/ sede legale
HERA FERRARA SPA - 04245520376	04245520376	

HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 30/11/2018

Prot. n. 109390-38137 Parere definitivo inerente PUA proprietà Real Estate ex distilleria Turchi

acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2018/148753

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

Numero Allegati 3

Per accettazione

HERA FERRARA SPA - 04245520376

Il Ricevente

Gherardi Mauro

10/12/2018 13.28.44

GRUPPO HERA

INRETE
DISTRIBUZIONE ENERGIA

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

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

SPA-Hera spa
Data prot.: 29-11-2018
Num. prot.. 0109390

INR-INRETE DISTRIBUZIONE
Data prot.: 29-11-2018
Num. prot.: 0038137

Imola,

PEC

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

Oggetto: Pratica n. 18900291 – Parere inerente il PUA Piano Urbanistico Attuativo in attuazione del comparto "12AR01 - Ex distilleria Via L. Turchi" a Ferrara – Conferenza Simultanea (Seconda Seduta).
Comune di Ferrara.
Rilascio di parere definitivo
Proprietà: Soc. REAL ESTATE FERRARA srl.

In riferimento alla richiesta di espressione parere pervenuta dal Comune di Ferrara – Settore Pianificazione Territoriale in data 14/11/2018 prot. Hera S.p.A n. 104000, prot. INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. n. 36083 e alla trasmissione del CD delle opere prot. Hera S.p.A n. 104483 del 15/11/2018, ed alla conferenza dei servizi del 03/12/2018 per la pratica di cui all'oggetto, con la presente si comunica quanto segue:

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

alle prescrizioni generali e specifiche di seguito riportate.

Il presente parere ha validità due (2) anni dalla data del suo protocollo di emissione.

PRESCRIZIONI GENERALI

Per tutte le attività connesse alla progettazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. si dovrà osservare quanto previsto nella documentazione sotto richiamata:

Servizio ACQUEDOTTO

- "LINEE GUIDA E SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI ACQUEDOTTO"

HERA S.p.A.
Holding Energia Risorse Ambiente
Sede legale: Via Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna
tel. 051.287111 fax 051.287525
www.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 Berti Pichat 2/4 40127 Bologna
tel. 051.2814239 fax 051.2814289
pec: inrete_distribuzione@legalmail.it ***www.inretedistribuzione.it***
C.F./P. IVA Reg. Imp. BO 03479071205 Cap. Soc. i.v. € 10.000.000,00

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2018 09:30:47 PG/2018/0148753

Servizio FOGNATURA E DEPURAZIONE

- "LINEE GUIDA E SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI FOGNARIE"

Servizio GAS

- "SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI E IMPIANTI GAS"

Gli elaborati del progetto definitivo/esecutivo dovranno recepire le prescrizioni impartite con il presente parere e dovranno essere consegnati per il rilascio del parere di competenza.

Si sottolinea che i documenti da presentare per la successiva richiesta di parere al progetto definitivo/esecutivo, devono comprendere tutti gli elaborati previsti dai moduli "RICHIESTA PARERE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE" e "SCHEDA RIASSUNTIVA SERVIZI RICHIESTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE" disponibili al sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici".

La responsabilità del progetto relativamente al rispetto delle normative specifiche vigenti e alla correttezza dei dati utilizzati per i calcoli eseguiti rimane unicamente in capo al progettista che ha redatto e firmato il progetto.

Il presente parere non esime il richiedente dall'ottenere, con onere a proprio carico, tutti i nulla-osta, autorizzazioni, permessi, servitù rilasciati da Enti o da terzi necessari per l'esecuzione delle opere di progetto.

Il Soggetto Attuatore (S.A.) dovrà richiedere tramite gli appositi moduli di "Richiesta dati cartografici" presenti nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici" le indicazioni sulla presenza di eventuali reti e impianti esistenti ed interferenti con le future lavorazioni.

Durante l'esecuzione dei lavori il S.A. dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare danneggiamenti e/o rotture delle tubazioni in esercizio; eventuali interventi che si renderanno necessari per il ripristino del corretto funzionamento delle condotte saranno posti a carico dell'impresa esecutrice.

HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno richiedere, in corso di esecuzione dei lavori inerenti ai servizi gestiti e previsti dal progetto urbanistico, al S.A. o al Direttore Lavori da esso incaricato, limitate varianti che riterranno opportune per l'esecuzione a regola d'arte delle opere o al fine di risolvere criticità che possono insorgere successivamente, nel rispetto degli Standard e Specifiche dei materiali del Gruppo Hera e delle normative vigenti in materia.

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2018 09:30:47 PG/2018/0148753

HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno viceversa autorizzare, su richiesta del S.A. o del Direttore Lavori da esso incaricato, lievi modifiche e varianti in conformità al progetto approvato ed alla normativa vigente.

Le attività necessarie per una corretta gestione ed esecuzione delle opere in oggetto sono riassunte di seguito.

L'inizio dei lavori di posa dei sottoservizi dovrà essere preventivamente comunicato a HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. **con almeno 30 giorni di anticipo rispetto alla data prevista di inizio lavori** mediante l'invio dell'apposito modulo "Comunicazione inizio lavori opere di urbanizzazione" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici".

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri a carico del S.A. le opere interne al comparto.

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri a carico del S.A. ma con realizzazione a cura di Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. la sorveglianza sulle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal S.A., i collegamenti alla rete esistente e le opere esterne al comparto. Per tali opere il S.A dovrà richiederne la valorizzazione economica tramite l'apposito modulo "Richiesta preventivo per opere connesse ad urbanizzazione" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici".

Su tutte le reti ed impianti di futura gestione che il S.A. andrà ad eseguire direttamente, Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. effettueranno l'attività di alta sorveglianza con oneri a carico del S.A. mediante un tecnico incaricato.

Qualora l'attività di alta sorveglianza non avvenga per omessa comunicazione di inizio lavori, Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. si riservano di far effettuare, con oneri a carico del S.A., saggi di verifica o altri accertamenti sui lavori eseguiti ed eventualmente di non procedere alla messa in esercizio delle reti e/o impianti costruiti e di non assumerne la gestione.

Il S.A. dovrà predisporre a proprie spese la documentazione prevista dalle Check List per ciascun servizio, consegnate a inizio lavori dal tecnico incaricato per l'alta sorveglianza. La realizzazione dei collegamenti alla rete esistente potrà essere effettuata esclusivamente solo dopo la verifica della completezza della documentazione da parte del tecnico incaricato per l'alta sorveglianza.

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2018 09:30:47 PG/2018/0148753

Per tutte le tubazioni e/o impianti configurabili come opera pubblica che verranno ubicati in proprietà privata dovrà essere stipulato un rogito di servitù per la posa e manutenzione degli stessi a favore del Comune. Copia trascritta di detta stipula dovrà essere fornita ad Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A..

Sarà cura del S.A. riservarsi nei rogiti di cessione degli immobili la possibilità di stipulare direttamente la servitù con detto Comune.

Si precisa che Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno rilasciare l'attestazione di conformità delle opere solo quando, attraverso il tecnico incaricato per l'alta sorveglianza, avranno potuto accertare che risulti completa tutta la documentazione prevista dalle Check List.

Successivamente Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. invieranno all'Amministrazione Comunale competente l'attestazione di conformità e la richiesta di affido della gestione delle opere.

In attesa dell'assunzione della proprietà da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'affidamento della gestione tramite comunicazione ufficiale, Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. gestiranno in forma transitoria i seguenti servizi:

- per il servizio di fognatura, durante la gestione transitoria Hera S.p.A. gestirà unicamente lo scarico delle acque reflue recapitate nel punto di immissione nella fognatura pubblica, pertanto la manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle reti fognarie all'interno del comparto resta in carico al S.A..

- per i servizi acquedotto e gas, durante la gestione transitoria delle reti interne al comparto Hera S.p.A. ed INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. è sollevata da qualsiasi responsabilità per danni eventualmente causati a terzi per un malfunzionamento degli impianti stessi; nel caso di rotture e/o altre attività di manutenzione straordinaria dovute a difetti costruttivi, i costi derivanti dall'esecuzione dei relativi interventi rimarranno in carico al S.A.. La gestione transitoria delle reti acquedotto e gas consentirà l'effettuazione degli allacciamenti d'utenza e l'attivazione della fornitura del relativo servizio.

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2018 09:30:47 PG/2018/0148753

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Servizio ACQUEDOTTO

- Si conferma quanto espresso con precedente parere Prot. Hera S.p.A n. 80251 del 03/09/2018, che si allega alla presente.
- Nella tavola di progetto U-22 "Acqua potabile" di Ottobre 2018 non è rappresentato il potenziamento della rete esistente in Via Pontida necessario all'alimentazione del nuovo comparto; tale potenziamento dovrà essere realizzato contestualmente alla realizzazione del primo stralcio.
- Nella planimetria di progetto sulla rete in PVC DE 200 dovranno essere inserite saracinesche e idranti sottosuolo, i particolari costruttivi saranno concordati nella fase di progettazione esecutiva. Le condotte di allacciamento d'utenza saranno dimensionate e posizionate in accordo con il tecnico di Hera S.p.A. a seguito di richiesta specifica e previo sopralluogo.

Servizio FOGNATURA E DEPURAZIONE

- La rete di **acque meteoriche** dovrà svilupparsi su tutte le nuove strade di comparto, come rappresentato nella tavola di progetto U-24 (Scarico acque meteoriche) di Ottobre 2018, Hera S.p.A. prenderà in carico esclusivamente le condotte posate in aree che diventeranno pubbliche.
- Lo scarico delle acque meteoriche, laminate, dovrà essere collettato in acque superficiali (Canali Boicelli e Burana) previa autorizzazione dei Gestori competenti.
- Nel progetto delle acque meteoriche, i dati da utilizzare per il calcolo delle portate e dei volumi da invasare per la laminazione dovranno essere definiti con l'Ente gestore del corpo idrico ricettore.
- La gestione e la manutenzione ordinaria/straordinaria delle vasche di laminazione, per le acque meteoriche, dovranno rimanere in carico a soggetti diversi da Hera S.p.A..
- La rete di **acque nere** dovrà svilupparsi su tutta le nuove strade di comparto, come rappresentato nella tavola di progetto U-23 (Scarico acque nere) di Ottobre 2018, Hera S.p.A. prenderà in carico esclusivamente le condotte posate in aree che diventeranno pubbliche.

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2018 09:30:47 PG/2018/0148753

- Tutti gli scarichi di acque nere provenienti dal comparto in esame dovranno essere collettati alla rete fognaria delle acque miste/nere esistente in via L. Turchi. La verifica della quota di scorrimento del collettore nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore.
- La progettazione definitiva dovrà comprendere i profili longitudinali di tutte le tratte per entrambe le reti (negli elaborati mancano i profili delle acque nere), oltre ai particolari costruttivi dei nodi ed il dettaglio della posizione delle caditoie e dei pozzetti e delle tubazioni di allaccio al collettore principale.
- La tipologia di tutti i materiali da utilizzare dovranno recepire le indicazioni del documento "LINEE GUIDA E SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI FOGNARIE"; mentre per la modalità di posa con riferimento all'apertura di scavi e dei successivi rinterri, dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione Comunale di Ferrara e dovranno essere conformi alle diposizioni date nell'autorizzazione stessa.
- Per quanto riguarda la necessità di adeguare l'impianto di sollevamento fognario di Via Allende, come indicato nel precedente parere Prot. Hera S.p.A n. 80251 del 03/09/2018, essendo in corso importanti interventi di adeguamento di tutto il sistema fognario della zona di Via Turchi, si rimanda alla successiva di progettazione definitiva/esecutiva la valutazione sull'eventuale necessità di prevederne il potenziamento.
- Il presente parere è relativo esclusivamente alle opere di urbanizzazione primaria e non sostituisce l'autorizzazione all'allacciamento fognario necessaria per ogni singolo lotto edificabile. Per l'ottenimento di tale autorizzazione è necessario che il costruttore di ogni singolo edificio attivi una "istruttoria allacciamento fognario" a titolo oneroso mediante il Web Form disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici".
- Gli scarichi fognari provenienti da locali interrati o seminterrati non potranno essere collegati per gravità al collettore principale dell'allacciamento, si dovranno prevedere sollevamenti meccanici per recapitare i reflui a monte del sifone tipo Firenze e valvola antiriflusso.
- Negli elaborati planimetrici ricevuti si evidenzia una nuova rotatoria in Via Modena incrocio Via Eridano. Si sottolinea che le condotte presenti nell'area interferenti con la nuova viabilità di progetto dovranno essere sostituite, con oneri a carico del S.A, mediante la posa di nuove condotte poste limite della nuova viabilità.

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2018 09:30:47 PG/2018/0148753

Servizio GAS

- Si conferma quanto espresso con precedente parere Prot. Hera S.p.A n. 80251 del 03/09/2018 e Prot. INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. n. 27032 del 03/09/2018, che si allega alla presente.
- Nella tavola di progetto U-26 "Gas metano" di Ottobre 2018 è rappresentato il collegamento della nuova rete alla rete esistente in Via L. Turchi non più necessario, mentre è opportuno prevedere la doppia alimentazione collegando la nuova rete alle reti esistenti in Via W. Magri e in Via Pontida.
- Nella tavola U-26 non è rappresentato il Gruppo di Riduzione Finale, da posizionare in Via Pontida nei pressi del civ. 75, necessario all'alimentazione del nuovo comparto in Bassa Pressione (7°specie).
- Per la definizione dei particolari costruttivi si rimanda alla fase successiva di progettazione esecutiva.

Servizio TELERISCALDAMENTO

- Si conferma quanto espresso con precedente parere Prot. Hera S.p.A n. 80251 del 03/09/2018, che si allega alla presente.
- Si ricorda che per tutto quanto concerne il servizio di teleriscaldamento la Direzione Teleriscaldamento di Hera S.p.A. rimane a disposizione per fornire ulteriori approfondimenti, di seguito si riportano i referenti tecnici da contattare:

  Paola Mari, 051-287445, paola.mari@gruppohera.it
  Carlo Ingranata, 0532-780430, carlo.ingranata@gruppohera.it

Servizio RACCOLTA RIFIUTI

- Si conferma quanto espresso con precedente parere Prot. Hera S.p.A n. 80251 del 03/09/2018, che si allega alla presente.
- Si approvano le posizioni e dimensioni delle Isole Ecologiche di Base, a servizio del nuovo comparto, previste nella tavola U-15 di Ottobre 2018. Si propone di spostare, sullo stesso lato ma più vicina al nuovo comparto la IEB posta in prossimità di L. Turchi, questo potrà essere più funzionale ai futuri residenti.

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2018 09:30:47 PG/2018/0148753

Realizzazione a STRALCI:

- Si conferma quanto espresso con precedente parere Prot. Hera S.p.A n. 80251 del 03/09/2018 e Prot. INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. n. 27032 del 03/09/2018, che alleghiamo alla presente.

Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il ns. tecnico referente Patrizia Onofri Tel 0532-780424 email: patrizia.onofri@gruppohera.it; pec: heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it, avendo cura di citare l'oggetto, le date e i numeri di protocollo della presente.

Cordiali saluti.

Procuratore speciale
Dott. Ing. Luca Migliori
Firmato digitalmente

Allegati: Parere Prot. Hera S.p.A n. 80251 del 03/09/2018.

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

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2018 09:30:47 PG/2018/0148753

GRUPPO HERA

INRETE
DISTRIBUZIONE ENERGIA

SPA-Hera spa
Data prot.: 03-09-2018
Num. prot.: 0080251

INR-INRETE DISTRIBUZIONE
Data prot.: 03-09-2018
Num. prot.: 0027032

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

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

Imola,

PEC

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

Oggetto: Pratica n. 18900291 – PUA Piano Urbanistico Attuativo in attuazione del comparto "12AR01 - Ex distilleria Via Turchi" a Ferrara.
Comune di Ferrara.
Rilascio di parere preliminare
Proprietà: Soc. REAL ESTATE FERRARA srl.

In riferimento alla richiesta di espressione parere pervenuta dal Comune di Ferrara – Settore Pianificazione Territoriale in data 16/08/2018 prot. Hera S.p.A n. 76671, prot. INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. n. 25826 e alla trasmissione del CD delle opere prot. Hera S.p.A n. 77245 del 21/08/2018, ed alla conferenza dei servizi del 05/09/2018 per la pratica di cui all'oggetto, con la presente si comunica quanto segue:

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

alle prescrizioni generali e specifiche di seguito riportate.

Il presente parere ha validità due (2) anni dalla data del suo protocollo di emissione.

PRESCRIZIONI GENERALI

Per tutte le attività connesse alla progettazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di competenza Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. si dovrà osservare quanto previsto nella documentazione sotto richiamata:

Servizio ACQUEDOTTO

- "LINEE GUIDA E SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI ACQUEDOTTO"

Servizio FOGNATURA E DEPURAZIONE

HERA S.p.A.
Holding Energia Risorse Ambiente
Sede legale. Via Carlo Berti Pichat 2/4 40127 Bologna
tel. 051.287111 fax 051.287525
www.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 Berti Pichat 2/4 40127 Bologna
tel. 051.2814239 fax 051.2814289
pec: inrete_distribuzione@legalmail.it ***www.inretedistribuzione.it***
C.F./P IVA Reg. Imp. BO 03479071205 Cap. Soc. i.v. € 10.000.000,00

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2018 09:30:47 PG/2018/0148753

- "LINEE GUIDA E SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI FOGNARIE"

Servizio GAS

- "SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI E IMPIANTI GAS"

Gli elaborati del progetto definitivo/esecutivo dovranno recepire le prescrizioni impartite con il presente parere e dovranno essere consegnati per il rilascio del parere di competenza.

Si sottolinea che i documenti da presentare per la successiva richiesta di parere al progetto definitivo/esecutivo, devono comprendere tutti gli elaborati previsti dai moduli "RICHIESTA PARERE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE" e "SCHEDA RIASSUNTIVA SERVIZI RICHIESTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE" disponibili al sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici".

La responsabilità del progetto relativamente al rispetto delle normative specifiche vigenti e alla correttezza dei dati utilizzati per i calcoli eseguiti rimane unicamente in capo al progettista che ha redatto e firmato il progetto.

Il presente parere non esime il richiedente dall'ottenere, con onere a proprio carico, tutti i nulla-osta, autorizzazioni, permessi, servitù rilasciati da Enti o da terzi necessari per l'esecuzione delle opere di progetto.

Il Soggetto Attuatore (S.A.) dovrà richiedere tramite gli appositi moduli di "Richiesta dati cartografici" presenti nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici" le indicazioni sulla presenza di eventuali reti e impianti esistenti ed interferenti con le future lavorazioni.

Durante l'esecuzione dei lavori il S.A. dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare danneggiamenti e/o rotture delle tubazioni in esercizio; eventuali interventi che si renderanno necessari per il ripristino del corretto funzionamento delle condotte saranno posti a carico dell'impresa esecutrice.

HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno richiedere, in corso di esecuzione dei lavori inerenti ai servizi gestiti e previsti dal progetto urbanistico, al S.A. o al Direttore Lavori da esso incaricato, limitate varianti che riterranno opportune per l'esecuzione a regola d'arte delle opere o al fine di risolvere criticità che possono insorgere successivamente, nel rispetto degli Standard e Specifiche dei materiali del Gruppo Hera e delle normative vigenti in materia.

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2018 09:30:47 PG/2018/0148753

HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno viceversa autorizzare, su richiesta del S.A. o del Direttore Lavori da esso incaricato, lievi modifiche e varianti in conformità al progetto approvato ed alla normativa vigente.

Le attività necessarie per una corretta gestione ed esecuzione delle opere in oggetto sono riassunte di seguito.

L'inizio dei lavori di posa dei sottoservizi dovrà essere preventivamente comunicato a HERA S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. **con almeno 30 giorni di anticipo rispetto alla data prevista di inizio lavori** mediante l'invio dell'apposito modulo "Comunicazione inizio lavori opere di urbanizzazione" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici".

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri a carico del S.A. le opere interne al comparto.

Sono, salvo diversa indicazione, da intendersi attività con oneri a carico del S.A. ma con realizzazione a cura di Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. la sorveglianza sulle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dal S.A., i collegamenti alla rete esistente e le opere esterne al comparto. Per tali opere il S.A dovrà richiederne la valorizzazione economica tramite l'apposito modulo "Richiesta preventivo per opere connesse ad urbanizzazione" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici".

Su tutte le reti ed impianti di futura gestione che il S.A. andrà ad eseguire direttamente, Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. effettueranno l'attività di alta sorveglianza con oneri a carico del S.A. mediante un tecnico incaricato.

Qualora l'attività di alta sorveglianza non avvenga per omessa comunicazione di inizio lavori, Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. si riservano di far effettuare, con oneri a carico del S.A., saggi di verifica o altri accertamenti sui lavori eseguiti ed eventualmente di non procedere alla messa in esercizio delle reti e/o impianti costruiti e di non assumerne la gestione.

Il S.A. dovrà predisporre a proprie spese la documentazione prevista dalle Check List per ciascun servizio, consegnate a inizio lavori dal tecnico incaricato per l'alta sorveglianza. La realizzazione dei collegamenti alla rete esistente potrà essere effettuata esclusivamente solo dopo la verifica della completezza della documentazione da parte del tecnico incaricato per l'alta sorveglianza.

GRUPPO HERA

INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2018 09:30:47 PG/2018/0148753

Per tutte le tubazioni e/o impianti configurabili come opera pubblica che verranno ubicati in proprietà privata dovrà essere stipulato un rogito di servitù per la posa e manutenzione degli stessi a favore del Comune. Copia trascritta di detta stipula dovrà essere fornita ad Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A..

Sarà cura del S.A. riservarsi nei rogiti di cessione degli immobili la possibilità di stipulare direttamente la servitù con detto Comune.

Si precisa che Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. potranno rilasciare l'attestazione di conformità delle opere solo quando, attraverso il tecnico incaricato per l'alta sorveglianza, avranno potuto accertare che risulti completa tutta la documentazione prevista dalle Check List.

Successivamente Hera S.p.A. e/o INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. invieranno all'Amministrazione Comunale competente l'attestazione di conformità e la richiesta di affido della gestione delle opere.

In attesa dell'assunzione della proprietà da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'affidamento della gestione tramite comunicazione ufficiale, Hera S.p.A. e INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. gestiranno in forma transitoria i seguenti servizi:

- per il servizio di fognatura, durante la gestione transitoria Hera S.p.A. gestirà unicamente lo scarico delle acque reflue recapitate nel punto di immissione nella fognatura pubblica, pertanto la manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle reti fognarie all'interno del comparto resta in carico al S.A..

- per i servizi acquedotto e gas, durante la gestione transitoria delle reti interne al comparto Hera S.p.A. ed INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. è sollevata da qualsiasi responsabilità per danni eventualmente causati a terzi per un malfunzionamento degli impianti stessi; nel caso di rotture e/o altre attività di manutenzione straordinaria dovute a difetti costruttivi, i costi derivanti dall'esecuzione dei relativi interventi rimarranno in carico al S.A.. La gestione transitoria delle reti acquedotto e gas consentirà l'effettuazione degli allacciamenti d'utenza e l'attivazione della fornitura del relativo servizio.

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2018 09:30:47 PG/2018/0148753

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Servizio ACQUEDOTTO

- La rete idrica di distribuzione sarà posata lungo tutta la futura viabilità di comparto e verrà collegata alle reti di Via L. Turchi e Via Pontida; Hera S.p.A. prenderà in carico esclusivamente le condotte posate in aree che diventeranno pubbliche.
- Per alimentare il nuovo comparto è necessario un potenziamento extra-comparto che preveda la sostituzione della rete esistente in Via Pontida per circa 175 metri, con oneri a carico del Soggetto Attuatore e realizzazione a curi di Hera S.p.A. Per tali opere il S.A dovrà richiedere la valorizzazione economica tramite l'apposito modulo "Richiesta preventivo per opere connesse ad urbanizzazione" disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici". L'intervento in questione, non richiesto nelle attuali condizioni del sistema infrastrutturale acquedottistico, si rende necessario al fine di garantire adeguati livelli di servizio in seguito all'espansione urbanistica in oggetto.
- Per quanto attiene il dimensionamento della rete si chiede di posare condotte in PVC-U PN 16 di diametro DE 200 conformi alla Specifica Tecnica Hera S.p.A. n°102306. Per la definizione dei particolari esecutivi la successiva fase di progettazione definitiva/esecutiva dovrà recepire le indicazioni del documento "LINEE GUIDA E SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI ACQUEDOTTO".
- Per i fabbricati con utenze da servire poste ad una altezza superiore ai 12 metri fuori terra, stante l'attuale pressione di esercizio della rete di distribuzione idrica, al fine di garantirne il corretto funzionamento, è necessario prevedere l'installazione di idoneo impianto privato di accumulo e sopraelevazione della pressione.
- L'ubicazione del manufatto contatori, le misure interne minime nonché il numero e tipologie di contatori installabili saranno valutati, nel rispetto della normativa tecnica e regolamentare specifica del settore, con il tecnico di Hera S.p.A all'atto del sopralluogo per la formulazione del preventivo di allacciamento.
- Particolare attenzione si deve prestare, nelle opere da realizzare nella zona est del comparto, poiché in fregio al Canale Boicelli è posizionata una condotta idrica adduttrice DN 500 in ghisa; eventuali danni alla condotta potrebbero provocare gravi disservizi al servizio di distribuzione idrico.

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2018 09:30:47 PG/2018/0148753

- Negli elaborati planimetrici ricevuti si evidenzia una nuova rotatoria in Via Modena incrocio Via Eridano. Si sottolinea che le condotte presenti nell'area interferenti con la nuova viabilità di progetto dovranno essere sostituite, con oneri a carico del S.A, mediante la posa di nuove condotte poste limite della nuova viabilità.

Servizio FOGNATURA E DEPURAZIONE

- La rete di **acque meteoriche** dovrà svilupparsi su tutte le nuove strade di comparto, Hera S.p.A. prenderà in carico esclusivamente le condotte posate in aree che diventeranno pubbliche.
- Lo scarico delle acque meteoriche, laminate, dovrà essere collettato in acque superficiali (Canali Boicelli e Burana) previa autorizzazione dei Gestori competenti.
- La gestione e la manutenzione ordinaria/straordinaria delle vasche di laminazione, per le acque meteoriche, dovranno rimanere in carico a soggetti diversi da Hera S.p.A..
- La rete di **acque nere** dovrà svilupparsi su tutta le nuove strade di comparto, Hera S.p.A. prenderà in carico esclusivamente le condotte posate in aree che diventeranno pubbliche.
- Per quanto attiene il dimensionamento della rete e la definizione dei particolari esecutivi la successiva fase di progettazione definitiva/esecutiva dovrà recepire le indicazioni del documento "LINEE GUIDA E SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI FOGNARIE".
- Le acque nere previste dal nuovo comparto in oggetto impattano il sollevamento fognario di Via Allende. Si rimanda alla successiva fase di progettazione definitiva/esecutiva di maggior dettaglio la valutazione sull'eventuale necessità di prevederne il potenziamento.
- Tutti gli scarichi di acque nere provenienti dal comparto in esame dovranno essere collettati alla rete fognaria delle acque miste/nere esistente in via L. Turchi. La verifica della quota di scorrimento del collettore nel punto di immissione è di responsabilità del Soggetto Attuatore.
- Il presente parere è relativo esclusivamente alle opere di urbanizzazione primaria e non sostituisce l'autorizzazione all'allacciamento fognario necessaria per ogni singolo lotto edificabile. Per l'ottenimento di tale autorizzazione è necessario che il costruttore di ogni singolo edificio attivi una "istruttoria allacciamento fognario" a titolo oneroso mediante il Web Form disponibile nel sito www.gruppohera.it nella sezione "Progettisti e Tecnici".

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2018 09:30:47 PG/2018/0148753

- Gli scarichi fognari provenienti da locali interrati o seminterrati non potranno essere collegati per gravità al collettore principale dell'allacciamento, si dovranno prevedere sollevamenti meccanici per recapitare i reflui a monte del sifone tipo Firenze e valvola antiriflusso.
- Negli elaborati planimetrici ricevuti si evidenzia una nuova rotatoria in Via Modena incrocio Via Eridano. Si sottolinea che le condotte presenti nell'area interferenti con la nuova viabilità di progetto dovranno essere sostituite, con oneri a carico del S.A, mediante la posa di nuove condotte poste limite della nuova viabilità.

Servizio GAS

- La rete gas in progetto dovrà svilupparsi lungo tutta la futura viabilità di comparto e verrà collegata alla rete esistente in Via Pontida. INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. prenderà in carico esclusivamente le condotte posate in aree che diventeranno pubbliche.
- L'elaborato "U26_Stato_di_Progetto_Sottoservizi_Gas_metano" prevede la posa delle condotte di progetto per l'alimentazione del comparto sia su Via Pontida che su Via Turchi. Si segnala che la posa della condotta gas per il collegamento in via Turchi non risulta necessaria per l'alimentazione del comparto. Si evidenzia invece l'opportunità di prevedere il collegamento della rete di progetto di Via Pontida con la rete di via W. Magri, mediante un tracciato che attraversa un'area verde di progetto.
- Per alimentare il nuovo comparto è necessario posizionare un nuovo Gruppo di Riduzione Finale in Via Pontida, nei pressi del civ. 75. Per quanto attiene il dimensionamento preliminare della rete si dovrà prevedere:
    - condotta in acciaio DN100 in Media Pressione (4°Specie) a partire dal collegamento con la rete esistente di Via Pontida fino al nuovo Gruppo di Riduzione Finale.
    - condotta in acciaio DN200 in Bassa Pressione (7°specie) per le restanti reti di progetto.
- Per la definizione dei particolari esecutivi la successiva fase di progettazione definitiva/esecutiva dovrà recepire le indicazioni del documento "SPECIFICHE TECNICHE PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PRESA IN CARICO DI RETI E IMPIANTI GAS".
- Nel caso sia prevista la costruzione di condotte gas in materiale metallico, quale ad esempio l'acciaio, eventuali potenziamenti del sistema di protezione catodica

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2018 09:30:47 PG/2018/0148753

saranno posti a carico del Soggetto Attuatore e verranno computati nella fase di predisposizione di preventivo per il servizio gas.

- Il titolare, o suo avente causa, deve realizzare a propria cura e spese il manufatto di alloggiamento dei contatori. Dette opere devono essere realizzate sul confine di proprietà, all'esterno dei fabbricati e dal perimetro di locali interrati, in posizione protetta dal traffico veicolare ed accessibile dalla viabilità pubblica in qualsiasi ora del giorno e della notte per le attività di manutenzione ordinarie o straordinarie nonché gestionali.
- L'ubicazione del manufatto contatori, le misure interne minime nonché il numero e tipologie di contatori installabili saranno valutati, nel rispetto della normativa tecnica e regolamentare specifica del settore, con il tecnico di INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. all'atto del sopralluogo per la formulazione del preventivo. 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. Si invita il Soggetto Attuatore ad accorpare gli allacciamenti così da installare il minor numero di riduttori possibili.
- Negli elaborati planimetrici ricevuti si evidenzia una nuova rotatoria in Via Modena incrocio Via Eridano. Si sottolinea che le condotte presenti nell'area interferenti con la nuova viabilità di progetto dovranno essere sostituite, con oneri a carico del S.A, mediante la posa di nuove condotte poste limite della nuova viabilità.

Servizio TELERISCALDAMENTO

- Il comparto potrà essere alimentato dalla rete di Teleriscaldamento presente in Via Modena come previsto nell'elaborato grafico "U27_Stato di Progetto_Sottoservizi_Teleriscaldamento".
- L'elaborato "U36_Relazione_illustrativa" al paragrafo 5.4 riporta che *"la rete di teleriscaldamento, riportata come soluzione negli elaborati tecnici, è da intendere come ipotesi in attesa di una valutazione complessiva del concept impiantistico generale per la gestione dei fluidi (riscaldamento/condizionamento)"*. Non disponendo pertanto nei documenti ricevuti l'indicazione dei fabbisogni di potenza termica necessaria ad alimentare il comparto, non è stato possibile valutare in questa fase il dimensionamento preliminare della rete di progetto e le eventuali opere di potenziamento della rete di teleriscaldamento esistente che si dovranno realizzare per poter allacciare al teleriscaldamento il comparto. Per la definizione di questi elementi e per tutto quanto concerne il servizio di teleriscaldamento la

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2018 09:30:47 PG/2018/0148753

Direzione Teleriscaldamento di Hera S.p.A. rimane a disposizione per fornire ulteriori approfondimenti, di seguito sono riportati i referenti tecnici da contattare:

Paola Mari, 051-287445, mailto:paola.mari@gruppohera.it
Carlo Ingranata, 0532-780430, mailto: carlo.ingranata@gruppohera.it

- Si evidenzia che in caso di presenza di una rete di teleriscaldamento ubicata a meno di 1.000 metri dall'area dell'intervento di progetto, il D.Lgs 102/2014 sull'efficienza energetica degli edifici, in presenza di valutazioni tecnico-economiche favorevoli, rende obbligatoria la predisposizione delle opere murarie ed impiantistiche necessarie al collegamento alla rete di teleriscaldamento.
- Negli elaborati planimetrici ricevuti si evidenzia una nuova rotatoria in Via Modena incrocio Via Eridano. Si sottolinea che le condotte presenti nell'area interferenti con la nuova viabilità di progetto dovranno essere sostituite, con oneri a carico del S.A, mediante la posa di nuove condotte poste limite della nuova viabilità.

Servizio RACCOLTA RIFIUTI

- A servizio del nuovo comparto è necessario posizionare n° 5 nuove Isole Ecologiche di Base (IEB), di dimensioni mt 15x2,50 (3 stalli auto).
- Le posizioni delle IEB devono consentire la raccolta con il mezzo monoperatore.
- Nelle vicinanze dei cassonetti non devono esserci alberi che potrebbero impedire il passaggio del braccio del camion di raccolta.
- In fase progettuale devono essere variate le posizioni delle 2 Isole Ecologiche di Base posizionate in Via Pontida a servizio dei residenti.

Realizzazione a STRALCI:

- Qualora il piano sia realizzato per stralci, per alimentare il 1° Stralcio e successivi, i collegamenti ai servizi acqua, gas e Teleriscaldamento si possono derivare dalle reti presenti in Via Pontida; le nuove condotte dovranno essere dimensionate per il fabbisogno dell'intero comparto e andranno rispettate le prescrizioni del parere. L'impianto fognario deve essere funzionale e rispettare il progetto presentato.
- Per svolgere regolarmente il servizio di raccolta rifiuti, di volta in volta, devono essere predisposte adeguate aree di manovra, per consentire all'automezzo l'inversione di marcia in sicurezza.

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2018 09:30:47 PG/2018/0148753

- Si segnala che il potenziamento della rete acquedotto di via Pontida dovrà essere realizzato contestualmente alla realizzazione del primo stralcio.

Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il ns. tecnico referente Patrizia Onofri Tel 0532-780424 email: patrizia.onofri@gruppohera.it; pec: heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it, avendo cura di citare l'oggetto, le date e i numeri di protocollo della presente.

Cordiali saluti.

Procuratore speciale
Dott. Ing. Luca Migliori
Firmato digitalmente

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

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2018 09:30:47 PG/2018/0148753

heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it

Da:	posta-certificata@pec.actalis.it
Inviato:	lunedì 3 settembre 2018 13:53
A:	heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it
Oggetto:	CONSEGNA: PRot. 80251-27032 Pratica 18900291
Allegati:	daticert.xml; postacert.eml (7,49 MB)
Firmato da:	posta-certificata@pec.actalis.it

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 03/09/2018 alle ore 13:52:54 (+0200) il messaggio
"PRot. 80251-27032 Pratica 18900291" proveniente da
"heraspaserviziotecnicoclienti@pec.gruppohera.it"
ed indirizzato a "serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it"
è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: C90A5AD7.006D24C1.9F471A61.E5C007EA.posta-certificata@legalmail.it

Comune di Ferrara
Data: 30/11/2018 09:30:47 PG/2018/0148753

Comune di Ferrara

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE

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

HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 05/12/2018

Convocazione CdS simultanea indetta per il giorno 03 dicembre 2018 ore 9 30 inerente il PUA Piano Urbanistico Attuativo in attuazione del comparto 12AR01 Ex distilleria via Turchi a Ferrara Proponente SOC. REAL ESTATE FERRARA

acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2018/150701

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

Numero Allegati 2

Per accettazione

E-DISTRIBUZIONE SPA

Il Ricevente

Vezzali Monica

11/12/2018 10.45.19

Infrastrutture e Reti Italia
Macro Area Territoriale Nord
Zona di Ferrara

Casella Postale 229 - Via Spoleto sn - 00071 Pomezia RM

Comune di Ferrara
Data: 05/12/2018 08:01:11 PG/2018/0150701

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 Urbanisitci Attuativi

PEC:
serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it

Oggetto: Convocazione CdS simultanea ai sensi dell´articolo 14 ter della Legge 241/90 e s.m.i., sostituito con D.LGS. N. 127 del 30/06/2016, indetta per il giorno 03 dicembre 2018 ore 9:30 iinerente il PUA Piano Urbanistico Attuativo in attuazione del comparto "12AR01" - Ex distilleria via Turchi", a Ferrara, (Foglio 134 mappali 276, 278, 280, 940).
Proponente: sig. Antonio Bragaglia, legale rappresentante della SOC. REAL ESTATE FERRARA sel - istanza PG. 99130, PR. 2446 del 08/08/2018

In relazione all'oggetto e dopo aver visionato la documentazione inviataci in data 14/11/2018 a mezzo PEC (vs. PG 140935/2018/2018 del 14/11/2018 alle ore 16:35), nonchè al nostro parere di massima, già espresso con comunicazione del 11/09/2018 (ns. prot. E-DIS-11/09/2018-0546754) riteniamo che quanto progettato in materia di infrastrutture elettriche possa ritenersi corretto. Ribadiamo, tuttavia, che il dimensionamento delle reti a 15kV e 0,4kV, nonchè delle cabine elettriche di trasformazione e/o consegna MT, dovrà essere necessariamente rivisto nel momento in cui saranno disponibili gli aspetti tecnici di dettaglio, inteso come numero di utenze, loro dislocazione e potenza.

Nel rimanere in attesa di eventuali ulteriori notizie nonchè della fase conclusiva del procedimento anticipiamo che, in assenza di sostanziali elementi di novità non presenzieremo alla successiva conferenza deliberante.

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.

Id. 25387581

Comune di Ferrara
Data: 05/12/2018 08:01:11 PG/2018/0150701

e-distribuzione

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.

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 14001:2004
CERTIQUALITY
SISTEMA DI GESTIONE AMBIENTALE CERTIFICATO

AREA DEL TERRITORIO E DELLO SVILUPPO ECONOMICO
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Qualità Edilizia
Ufficio Centro Storico
Istruttore tecnico: Grillone Carlotta

Ferrara, 18/12/2018

P.R. 2446/18
P.G. 99130/18 del 08/08/2018

Oggetto: P.P. di iniziativa privata - Presentazione
Richiesta approvazione piano particolareggiato di iniziativa privata - PUA - scheda POC 12AR-01
Via L. Turchi n. 16

In merito all'intervento in oggetto si esprime parere favorevole.

Arch. Carlotta Grillone
Ufficio Centro Storico
Istruttore direttivo tecnico

Geom. Roberto Fiorentini
Ufficio Centro Storico
Capo Ufficio

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

COMUNE DI FERRARA
PROTOCOLLO GENERALE
Cod.AMC.FE.A01
2 8 AGO. 2018
N. 105125

AREA DEL TERRITORIO E DELLO SVILUPPO ECONOMICO
SETTORE OPERE PUBBLICHE E MOBILITA'
SERVIZIO ASSOCIATO DI PROTEZIONE CIVILE TERRE ESTENSI

File: SIMPUAREALESTATEviaTurchi.doc

Ferrara 23/08/2018

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

- S E D E -

OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata ex Distilleria via Turchi a Ferrara. Proponente Soc. Real Estate Ferrara - Sig. Antonio Bragaglia.

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 rom datato 02/08/18 contenente la documentazione relativa allo strumento urbanistico di cui trattasi;

Considerato

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

che, poiché l'area in oggetto è compresa nella zona di attenzione così come definita ed individuata nel Piano di Emergenza Esterna per impianti a rischio di incidente rilevante predisposto dalla Prefettura di Ferrara UTG e recepito dal Piano Intercomunale di Protezione Civile, le attività che si

Servizio Associato di Protezione Civile Terre Estensi
Via Marconi, 35 - 44122 Ferrara
Tel.: 0532 418775 - Fax: 0532 771123
Codice fiscale: 00297110389
PEC: protezionecivileferrara@cert.comune.fe.it
Sito web: http://www.comune.fe.it

insedieranno saranno informate, in occasione delle periodiche campagne informative svolte dall'Ufficio Protezione Civile, circa i comportamenti e le misure di autoprotezione da adottare in caso di incidente rilevante;

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 10 e 25 in un range tra 0 e 40 e quindi a **media** pericolosità;

che l'area in oggetto, visto l'Art. 57 del Titolo V con il quale è stato integrato l'Elaborato 7 (Norme di Attuazione) del "Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del fiume Po" approvato con Decreto del Consiglio dei Ministri 22/02/2018, tenendo conto delle Mappe di Pericolosità e di Rischio di alluvione pubblicate dalla Regione Emilia-Romagna, è ricompresa nello scenario di pericolosità P2 (alluvione poco frequente - media probabilità) e presenta un livello di rischio R3 (rischio elevato);

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, non è classificata come allagabile da canale;

che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Tavola 6.1.3 "Vincoli Idraulici e Infrastrutture" elaborata per il P.S.C. del Comune di Ferrara, è posta sopra un paleoalveo;

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 come a rischio di liquefazione **elevato** e localmente molto elevato (IL>5);

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

fermo restando che:

poiché l'area è ricompresa nello scenario di pericolosità P2 (alluvione poco frequente - media probabilità) e presenta un livello di rischio R3 (rischio elevato) si ritiene necessario tenere almeno in conto quanto previsto dall'Art. 118 – comma 4 – Aree a rischio di allagamento del RUE, visto che i tempi di preannuncio dell'onda di piena dai tratti del Po a monte del territorio comunale sono tali da consentire l'adozione dei provvedimenti ed delle attività idonee a limitare gli effetti di un eventuale sormonto delle acque e/o rottura dell'argine nel tratto considerato;

poiché l'area in oggetto è sopra un paleo alveo è necessario tenere in conto quanto previsto dall'Art. 118 – comma 5 – Paleo alvei del RUE;

poiché l'area in oggetto è situata in una zona ad elevato rischio di liquefazione è necessario, nella realizzazione di qualsivoglia struttura, adottare tutti gli accorgimenti atti a contrastare gli effetti negativi che una eventuale azione sismica possa produrre in tale zona.

Distinti saluti.

Il Responsabile della Protezione Civile
(Ing. Luca Capozzi)

Prot. N. 824600 del 27/08/2018

Spett.le
COMUNE DI FERRARA
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Piazza Municipale,21 – 44121 FERRARA (FE)
PEC: serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it

Oggetto: CONFERENZA DEI SERVIZI SIMULTANEA inerente il PUA Piano Urbanistico Attuativo in attuazione del comparto "12AR01 – Ex distilleria via Turchi", a Ferrara.

Con riferimento alla Vs. comunicazione PEC PG 99130 del 08/08/2018 e successive, relative alla Conferenza dei Servizi riguardante il progetto definitivo di cui all'oggetto, comunichiamo l'avvenuta presa visione degli elaborati trasmessi e al contempo, valutata la presenza di ns. infrastrutture ed impianti in esercizio nell'area di intervento, esprimiamo per quanto di competenza

PARERE FAVOREVOLE e NULLA OSTA

alle opere previste dal progetto e le seguenti considerazioni:

- Nella fase di elaborazione del progetto esecutivo dovranno essere valutate e gestite le eventuali interferenze (sia sotterranee che fuori terra) da sanare/regolarizzare, a tale scopo si invita a richiedere con congruo anticipo la rilevazione sul posto dei ns. sottoservizi tramite il ns. servizio di Assistenza Scavi 800-133131 – email: assistenzascavi.rom@telecomitalia.it e per le necessità di spostamenti di impianti inoltrare richiesta a TIM – Focal Point - Via Caduti Del Lavoro, 40 60131 ANCONA – email: allacciofabbricati.centronord@telecomitalia.it

- Pur condividendo il tracciato di massima della futura direttrice di alimentazione dei servizi di telecomunicazione, la progettazione di dettaglio della nuova infrastruttura dedicata (tubi, pozzetti ed elementi fuori terra) è rimandata alla fase esecutiva previo richiesta a TIM – Focal Point - Via Caduti Del Lavoro, 40 60131 ANCONA – email: allacciofabbricati.centronord@telecomitalia.it

Ogni comunicazione in merito può essere inoltrata a TIM S.p.A. - Access Operations Line Emilia Romagna - Creation Via H. B. Stendhal, 31 – 40128 BOLOGNA oppure in forma digitale tramite e-mail PEC : creation_emiliaromagna@pec.telecomitalia.it

Distinti saluti

Access Operations Line Emilia Romagna
Creation
Alberto Lugli
(documento firmato digitalmente)

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – PROGETTAZIONE
U.O. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - PROGETTAZIONE E GESTIONE
BB/po

Ferrara 20/05/2019

Spett.li :

INVIO TRAMITE pec/e-mail:

Spett.le
Seci Real Estate
All'att.ne dell'Ing. Andrea Martinelli
via degli Agresti 6, Bologna
mail: a.martinelli@secirealestate.it
pec: realestateferrarasrl@legamail.it

oggetto: PUA Piano Urbanistico Attuativo in attuazione del comparto "12AR01 - Ex distilleria via Turchi", a Ferrara, (Foglio 134 mappali 276, 278, 280, 940);
Proponente: sig. Antonio Bragaglia, legale rappresentante della **SOC. REAL ESTATE FERRARA sel** - Istanza PG. 99130, PR. 2446 del 08/08/2018;
Comunicazione trasmissione delibera e convenzione in GIUNTA

Premesso
che in data 07/05/2019 è stata inviata la bozza di convenzione del PUA di cui all'oggetto per la condivisione dei contenuti prima del successivo invio alla seduta di Giuinta dell'21 maggio ultima Giunta utile ai fini della stipula della convenzione entro il 17 giugno 2019, precisando che sarebbe stata inoltrata al sistema informatico in data 16 Maggio 2018, pertanto si chiedeva di inviare l'assenso entro e non oltre mercoledì 15 maggio;

che in data 16 maggio, a seguito di sollecito è pervenuta la bozza di convenzione che evidenziava alcune richieste di modifiche/suggerimenti;

che essendo stata calendarizzata una Giunta straordinaria per il 24 maggio, è stato possibile procedere alla valutazione delle modifiche proposte, accogliendole in parte così come di seguito illustrato:

Art. 4 ARTICOLO 4 - CONTAMINAZIONE DEL SUOLO
Le richieste di modifica sono state accolte integralmente stralciando i paragrafi relativi rispettivamente alla definizione di *"situazioni indicative di contaminazione del sito" in quanto già definito nel richiamato* D.Lgs.n.152 del 3 aprile 2006 e s.m.i, e alla prescrizione relativa alla sistemazione planimetrica dell'area, già contenuta nel Parere del Servizio Ambiente nota del 29/11/2018 NP 3582/2018 allegato alla presente convenzione;

ARTICOLO 5 – DOTAZIONI TERRITORIALI – CESSIONE GRATUITA AREE

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione e Progettazione
U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione
Piazza Municipale, 21 - 44121 Ferrara
tel 0532/419367 - 419370 o fax 0532/419484
Codice fiscale: 00297110389
PEC: serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it
Sito web: http://www.comune.fe.it

Comune di Ferrara
Comune di Ferrara

Le richieste di modifica relative ai dati urbanistici e catastali sono state accolte integralmente.
Le richieste relative alle modalità di cessione delle aree non possono essere accolte in quanto in contrasto con le disposizioni del RUE Vigente art. 84 di seguito in parte richiamato:
Art. 84 - Modalità di cessione delle dotazioni territoriali
1. Le aree da cedere al Comune per le dotazioni territoriali devono esser frazionate conformemente al progetto approvato e cedute prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse. Fino a quel momento debbono rimanere nella disponibilità piena del soggetto attuatore o del suo avente causa.
2. L'atto di cessione dovrà prevedere, tra l'altro, le modalità di concessione delle aree in detenzione al soggetto attuatore per il tempo necessario alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attribuendo ad esso 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 concessione. *Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi.*

ARTICOLO 6 – DOTAZIONI TERRITORIALI – ATTUAZIONE
La richiesta di modifica relativa ai progetti innesco non può essere accolta in quanto recepisce integralmente le disposizioni di cui *all'art. 2 Impegni del soggetto attuatore,* dell'accordo POC sottoscritto in data 26/07/2018 tra il Comune di Ferrara e la Società Real Estate Ferrara S.r.l., così come non può essere accolta la richiesta inerente i tempi dell'inizio lavori delle dotazioni territoriali del 1° stralcio funzionale, in quanto la l'art'4 c. 5 della LR 24/2017 *prevede che la convenzione* (dei PUA) deve *altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.*
Si ritiene di poter accogliere la richiesta di stralciare l'indicazione inerente i lavori del primo immobile.

ARTICOLO 11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE
In relazione ai disposti della Delibera di Consiglio Comunale n° 18498/98, il suggerimento non può essere accolto.

Tutto ciò premesso si allega la bozza di convenzione come sopra modificata e integrata, che verrà inoltrata alla Giunta Comunale, per la seduta **straordinaria del 24/05/2019, richiesta per approvare alcuni degli strumenti in attuazione al Primo POC, tra cui l'istanza in oggetto.**

Si precisa che l'inserimento nel sistema informatico entro martedì 21/05/2019 è condizione necessaria per l'approvazione del PUA e la successiva sottoscrizione della convenzione entro e non oltre il 18/06/2019 (termine di validità quinquennale del I°POC); qualora non si perfezioni la sottoscrizione della convenzione entro tale termine, dette aree perderanno i diritti edificatori.

Si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento e si prega inoltre, di richiedere eventuali integrazioni contattando Arch. Barbara Bonora: 0532/419367; Arch. Paola Onorati 0532/419440; o via mail a: b.bonora@comune.fe.it p.onorati@comune.fe.it;

Distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Barbara Bonora

Comune di Ferrara
Data: 20/05/2019 15:23:04 PG/2019/0063584