

ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 22.12.2020

Deliberazione n. GC-2020-523

Prot. Gen. n. PG-2020-141632

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2020-583

Sono intervenuti i Signori:

Lodi Nicola	Vice Sindaco
Coletti Cristina	Assessore
Fornasini Matteo	Assessore
Travagli Angela	Assessore
Gulinelli Marco	Assessore
Kusiak Dorota	Assessore
Maggi Andrea	Assessore
Balboni Alessandro	Assessore
Guerrini Micol	Assessore

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

Fabbi Alan	Sindaco
-------------------	----------------

Assiste il Vice Segretario Generale Dott. Walter Laghi

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

Oggetto

Approvazione Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in attuazione al PSA Programma Speciale d'Area L.R.30/96 "Progetto di Valorizzazione del Centro Storico" inerente la riqualificazione dell'Area SILLA in via Bologna, presentato dalla SOC. SILLA S.A.S. di A. MATTEI & C.

OGGETTO: Approvazione Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in attuazione al PSA Programma Speciale d'Area L.R.30/96 "Progetto di Valorizzazione del Centro Storico" inerente la riqualificazione dell'Area SILLA in via Bologna a Ferrara, presentato dalla SOC. SILLA S.A.S. di A. MATTEI & C.

LA GIUNTA

Premesso:

che in data 21/11/2008 è stato sottoscritto, con protocollo della Regione Emilia Romagna n. 0280562, dal Presidente della Regione Emilia Romagna, dal Presidente della Provincia di Ferrara e dal Sindaco di Ferrara, un accordo che titola: "Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici relativi al Programma Speciale d'Area - Azioni per lo sviluppo della città di Ferrara" per l'attuazione del Programma Speciale d'Area, ai sensi della L.R. 19 agosto 1996 n. 30;

che tale Accordo prevedeva anche l'opportunità di introdurre varianti agli strumenti urbanistici;

che con delibera di Consiglio Comunale in data 24/11/2008 è stato ratificato l'Accordo del Programma Speciale d'Area;

che nell'ambito del succitato Accordo è stata inclusa, fra le altre, "l'area SILLA di Via Bologna", di cui al punto E1bis dell'ALLEGATO 1bis che prevedeva un Piano Particolareggiato di iniziativa Privata (PPiP) per la ristrutturazione urbanistica delle aree site in Ferrara tra la Via Bologna e Viale Volano di proprietà della Soc. Silla sas di A. Mattei & C., tale inserimento è avvenuto in seguito alla sottoscrizione di Accordo ex art. 18 LR 20/2000 da parte della proprietà in data 05/07/2007;

che l'art. 13 dell'Accordo ex art. 18 LR 20/2000, prevedeva che i soggetti interessati si impegnassero a concorrere al finanziamento di parte delle opere pubbliche di interesse generale di cui al Programma Speciale d'Area, in ragione di una quota percentuale pari al 35% dell'incremento di valore venale, da determinarsi a cura dell'Agenzia del Territorio, precisando che tale contributo era da intendersi come aggiuntivo al contributo di costruzione ed alla monetizzazione degli standard, ove dovuti;

che inoltre i privati dovevano altresì procedere al versamento delle apposite fideiussioni entro il termine perentorio di 20 giorni a decorrere dalla data di ratifica dell'Accordo da parte del Consiglio Comunale, in caso contrario il Presidente della Provincia era autorizzato a stralciare dal Decreto di approvazione dell'Accordo di programma, le varianti che non erano state perfezionate in tale senso, così come indicato dalla delibera di C.C. del 23/07/2012 PG 59546;

che la società SILLA ha presentato, come previsto nel suddetto Accordo, fideiussione bancaria n. 837/2008 emessa dalla Cassa di Risparmio di Ferrara in data 11/12/2008 per un valore di €. 295.750,00;

che in data 22/04/2009 è stato pubblicato sul BUR n. 70 il "Decreto di approvazione dell'Accordo di Programma, Comune di Ferrara, Programma Speciale d'Area L.R. 30/1996 – Progetto di Valorizzazione del Centro Storico" emesso dal Presidente della Provincia di Ferrara;

che essendosi verificate tutte le condizioni che rendevano esigibile, da parte del Comune di Ferrara, il pagamento della somma di € 295.750,00 in data 20/07/2009 la Soc. SILLA ha provveduto a versare alla Tesoreria Comunale, giusto bonifico CARIFE, la somma concordata;

che la Soc. SILLA, ai sensi dell'art. 14 del suddetto Accordo, doveva presentare un Piano Particolareggiato di iniziativa privata entro 3 anni dall'avvenuta esecutività del medesimo Accordo (22/04/2009), salvo i casi di sopravvenuti impedimenti non imputabili alla volontà del soggetto attuatore e comunque su decisione discrezionale della Giunta Comunale;

che con le deliberazioni di GC n. 146 PG 87601/2012 e n. 258 PG 40506/2013 è stata complessivamente concessa, a seguito di richieste della stessa Soc. SILLA, in qualità di proprietaria, una proroga, fino al 22/04/2015, per la presentazione di Piano Particolareggiato di iniziativa privata per la ristrutturazione urbanistica delle suddette aree, in considerazione della grave crisi economica generale, in particolare nel settore immobiliare e delle costruzioni ed in analogia alle proroghe concesse ai sensi dell'art. 15 della LR n. 16/2012 (Norme per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 20 e 29 maggio 2012);

che con nota in data 22/04/2015 PG 39747 la Soc. SILLA ha richiesto un'ulteriore proroga alla presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata, comunicando che il persistere dell'attuale *"...stato di crisi economica in cui in cui si dibatte particolarmente il sistema edilizio, considerata l'entità dell'intervento, le ingenti risorse finanziarie necessarie all'esecuzione di un'opera di questa dimensione e la scarsa propensione degli istituti bancari al finanziamento delle operazioni immobiliari....."*, non hanno consentito alla stessa società di procedere alla stesura del progetto;

che con delibera della Giunta Comunale PG. 48332 del 12/05/2015 è stata concessa un'ulteriore proroga di anni 2 (due) del termine per la presentazione da parte della Soc. SILLA del Piano Particolareggiato di iniziativa privata dell'area di proprietà sita in Ferrara tra la Via Bologna e Viale Volano, oggetto di Accordo del Programma Speciale d'Area "Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara", fino al 22/04/2017;

che nel corso dell'anno 2016 i tecnici incaricati dalla proprietà hanno sottoposto informalmente ai tecnici dell'UO PUA soluzioni preliminari al fine di addivenire alla redazione del PPiP di cui trattasi, incontri che non hanno portato, anche per la complessità progettuale dell'area e per il persistere della crisi economica, alla presentazione del Piano;

che la proprietà, avendo avuto notizia della imminente dismissione, da parte dell'Amministrazione Comunale dell'attigua area dell'ex AMGA, ha richiesto un incontro per approfondire modalità e tempistiche di detta operazione al fine di promuovere eventuali azioni comuni con i possibili acquirenti dell'area Comunale, viste le difficoltà tecniche incontrate con la progettazione della sole aree di proprietà, al fine di addivenire alla predisposizione di un progetto urbanistico unitario che interessi entrambe le aree;

che dopo un primo incontro in data 21/02/2017, assunte le opportune informazioni presso il Servizio Patrimonio che stava predisponendo il Bando per addivenire alla vendita dell'area tramite pubblico incanto, in data 13/03/2017 si è tenuto un secondo incontro durante il quale si dava notizia alla proprietà che erano in corso le verifiche tecniche per addivenire all'emissione del Bando, prevista entro l'estate 2017;

che, alla luce delle informazioni assunte in merito alla vendita della limitrofa area dell'ex AMGA", con nota in data 14 marzo 2017 PG. 29782 la Soc. SILLA ha richiesto un'ulteriore proroga per la presentazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata (PPiP), rendendosi *"(..) fin d'ora disponibili a valutare eventuali offerte economiche per la cessione della nostra proprietà aventi come base di valutazione i valori stimati dall'Agenzia del Territorio..(..)"*, nell'ottica di addivenire, in accordo con le linee guida del Programma Speciale d'Area L.R. 09/08/1990 n. 30, alla predisposizione di un progetto urbanistico che interessi entrambe le aree;

che per le suddette motivazioni oltre che per il fatto che era stata prevista entro il mese di settembre 2017 l'emissione del Bando per la vendita dell'area denominata Ex AMGA (salvo la risoluzione delle problematiche ostative alla pubblicazione: bonifica e acquisizione mappale al demanio idrico), la Giunta Comunale in data 16/05/2017, con proprio atto deliberativo n. 227 PG 57113/2017, ha concesso un'estensione del termine di 1 anno a partire dal 22/04/2017, ultima data di scadenza per la presentazione da parte della Soc. SILLA s.a.s. di A. Mattei & C., di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata riguardante un'area sita in Ferrara tra la Via Bologna e Via Volano, oggetto di Accordo del Programma Speciale d'Area "Azioni per lo sviluppo urbanistico

delle aree di eccellenza della città di Ferrara" (nuovo termine 22/04/2018), vincolandone l'efficacia al verificarsi della pubblicazione del relativo Bando di vendita dell'area, allora in fase istruttoria da parte del competente Servizio Patrimonio;

che con lo stesso delibera si dava atto che, qualora la pubblicazione di detto Bando non si fosse perfezionata entro il 30/09/2017, il termine del 22/04/2018 per la presentazione del PPiP a seguito della suddetta estensione temporale, sarebbe decaduto e la Soc. SILLA avrebbe dovuto provvedere alla presentazione del PPiP inerente alle aree di proprietà entro i successivi tre mesi (nuovo termine perentorio 30/12/2017), tempo ritenuto congruo per la presentazione dello strumento urbanistico attuativo senza nulla pretendere dall'Amministrazione per il ritardo o per la mancata pubblicazione del Bando. Si dava altresì atto che qualora il Bando, sebbene pubblicato entro il 30/09/2017 fosse andato deserto, il termine del 30/12/2017 avrebbe potuto essere prorogato per un periodo massimo di tre mesi dalla scadenza del Bando stesso;

che la società SILLA con nota del 27/09/2017 PG 114637 del 28/11/2017, avendo ricevuto notizia della mancata pubblicazione del Bando per l'alienazione dell'area di proprietà comunale denominata "area ex AMGA" confinante con le aree di sua proprietà e considerato che in questi mesi hanno rilevato diversi interessamenti per l'eventuale acquisto delle aree comunali oltre a quelle di loro proprietà, ha richiesto un'ulteriore proroga alla presentazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (PUA) al fine di favorire l'eventuale presentazione di un piano unitario dell'intero comparto;

che il PSC approvato con delibera di C.C. PG n. 21901/09 del 16/04/2009 ha recepito le previsioni di cui al suddetto Accordo di Programma;

che con delibera di G.C. n. 517 PG. 124510 del 17/10/2017, è stata concessa, l'estensione del termine di 1 anno a partire dal 22/04/2017, ultima data di scadenza per la presentazione da parte della Soc. SILLA s.a.s. di A. Mattei & C., del PUA di iniziativa privata riguardante un'area sita in Ferrara tra la Via Bologna e Via Volano, oggetto di Accordo del Programma Speciale d'Area "Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara" (nuovo termine 22/04/2018), vincolandone l'efficacia al verificarsi della pubblicazione del Bando di vendita dell'area dell'"ex AMGA", precisando che qualora la pubblicazione di detto Bando non si fosse perfezionata per qualsiasi motivo entro il 31/01/2018, la Soc. SILLA doveva comunque provvedere alla presentazione del PUA inerente alle aree di proprietà entro il 22/04/2018 (termine perentorio), tempo ritenuto congruo per la presentazione dello strumento urbanistico attuativo senza nulla pretendere dall'Amministrazione per il ritardo o per la mancata pubblicazione del Bando, e qualora il Bando, sebbene pubblicato fosse andato deserto, la Soc. SILLA doveva provvedere alla presentazione del PUA inerente alle aree di proprietà entro lo stesso termine perentorio del 22/04/2018;

che in data 20/04/2018 PG. 50781 la società SILLA S.A.S di A. Mattei & C. ha presentato istanza per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione al PSA Programma Speciale d'Area L.R.30/96 "Progetto di Valorizzazione del Centro Storico" inerente la riqualificazione dell'Area SILLA, identificata catastalmente al Foglio 162, mappale 6, 7, 8, 555, 558, 560, 561 (ad oggi in parte demolito con CILA 2152/2018, di demolizione senza ricostruzione di tettoia pericolante e smaltimento amianto mapp. 561 sub 2), 566, 578 e il 590;

che l'area SILLA è posta nel quadrante sud ovest del territorio comunale ed è delimitata da Viale Volano a sud-ovest e da via Bologna a nord-ovest, ed è disciplinata dalla scheda di progetto urbanistico 3b/21 in Variante al PRG approvato nel 1995, e l'intervento interessa due piani unitari P.U. 32 denominato appunto area SILLA e parte del P.U. 30 area ex Amga. La Scheda progetto prevede per quest'area un intervento a ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione fondiaria fermo restando il rispetto delle categorie di intervento degli edifici storici esistenti a Risanamento conservativo di tipo B e la riqualificazione e ristrutturazione del tessuto e delle aree scoperte esistenti, nell'ambito delle relative categorie di intervento;

che il RUE approvato classifica l'area oggetto di Piano Particolareggiato nel modo seguente:

Usi: Aree soggette a POC

Classe 3 - art. NTA 112 edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia -

Classe 6 - art. NTA 115 edifici e manufatti incongrui -

Aree del centro storico a medio potenziale archeologico - 107-2.4.5

Aree di interesse storico – spazi aperti tutelati

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

SISTEMI: Sistema insediativo dell'abitare - art. 12 bsistema aree centrali art. 12.3

TRASFORMAZIONI: tessuti da riqualificare per la residenza e attività compatibili

AMBITI: ACS Centri storici -subambiti in deroga – 01 subambito Darsena art. 14.1

UNITÀ DI PAESAGGIO: U.P. delle Masserie

TUTELA STORICO CULTURALE:

Edifici di interesse storico architettonico

Tav. 6.1.1 - Aree del centro storico a medio potenziale archeologico

VINCOLI IDRAULICI E IDROGEOLOGICI: Paleoalveo e Dossi fluviali;

CLASSI DEI SUOLI:

Classe 1.A Aree edificate - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi

CLASSIFICAZIONE ACUSTICA: classe 4

che ai sensi dell'art. 14 del suddetto Accordo di Programma, per l'attuazione del Piano urbanistico rimangono vigenti le normative di PRG fino al termine della sua completa attuazione e dei vari progetti edilizi;

che il progetto prevede la rifunionalizzazione del comparto attraverso l'insediamento di attività prevalentemente residenziali (studentato), pubblici esercizi, oltre a funzioni legate all'attività di SILLA, Uffici e Showroom, la valorizzazione delle vicine mura storiche, mediante il raccordo con quanto previsto dal PDR per l'adiacente area EX AMGA, attraverso il mantenimento di un cono visivo verso il vallo;

che l'intervento interessa una Superficie territoriale complessiva di circa 9.130 mq (Area SILLA PU 30 + PU 32) come da scheda Progetto del PRG, e una Sf di 6.486 mq, con la possibilità di realizzare un Volume massimo di 25.646 mc, comprensivo del volume degli edifici da ristrutturare, e corrispondente a una SU massima pari a 6.067,20 distribuita su cinque fabbricati, di cui tre con categoria di intervento *Risanamento Conservativo di tipo B*, un fabbricato a *Ristrutturazione parziale* e un fabbricato di nuova costruzione. La dotazione di standard collocati (verde, piazze e parcheggi) e dei parcheggi privati è pari a 7.694 mq. E' prevista inoltre la monetizzazione di 781 mq;

che in data 10/05/2018 il PUA in oggetto è stato sottoposto al parere della CQAP che ha ritenuto di rinviare l'espressione del parere subordinatamente a un sopralluogo;

che il sopralluogo è stato effettuato in data 24/05/2018, e vi hanno preso parte i membri della CQAP, alcuni referenti della U.O. PUA e della U.O. Interventi Straordinari e Strade, la proprietà e i collaboratori dei progettisti. A seguito del sopralluogo, verificato lo stato dei luoghi e analizzato il progetto in rapporto ai vincoli della scheda di PSA la CQAP, nella stessa seduta del 24/05/2018 ha espresso il seguente parere:

RINVIA. La Commissione, effettuato il sopralluogo ritiene anzitutto necessaria la verifica della possibilità di correggere errori, a proprio avviso, palesi contenuti nella scheda progetto di riferimento, in particolare nella classificazione di alcuni edifici e nella valutazione di un'area verde inesistente come tale. Trattandosi di comparto strategico nel nucleo urbano ogni considerazione sul progetto non può prescindere dalle verifiche richieste. La proposta presentata risulta infatti palesemente condizionata dagli elementi vincolanti di cui sopra.;

che la U.O. PUA e il Servizio Ufficio di Piano, fatte le dovute verifiche, hanno constatato che non potendo essere apportate varianti alle categorie di intervento attribuite dal PRG, non più vigente e che, peraltro, quand'anche si applicassero gli strumenti urbanistici vigenti, la disciplina risulterebbe sostanzialmente analoga, hanno ritenuto di non poter accogliere la richiesta della CQAP di revisione del vincolo e di procedere all'approvazione PUA sottoponendo nuovamente l'istanza al parere della CQAP;

che in data 21/06/2018 il PUA in oggetto è stato sottoposto nuovamente alla CQAP che ha espresso il seguente parere: *RINVIA per acquisire una soluzione progettuale finalizzata a garantire una maggiore permeabilità visiva e continuità topografica fra via Bologna e il vallo della Mura, ricollocando le volumetrie proposte;*

che in data 01/06/2018, presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea (prima seduta) per l'istruttoria dell'istanza in oggetto ed era presente il progettista incaricato;

che con nota inviata in data 29/06/2018 con pec PG/2018/0081422, è stata comunicata l'interruzione del procedimento a tutti i soggetti in indirizzo a seguito delle richieste di modifiche emerse in sede di conferenza dei servizi Simultanea (prima seduta) del 01/06/2018 e del parere espresso dalla CQAP nella seduta del 21/06/2018;

che il termine per consegnare la documentazione richiesta era di sessanta giorni dalla data di comunicazione di interruzione del procedimento, e pertanto fino al 28/08/2018, ma la proprietà in data 21/08/2018 con PEC PG/2018/102793 ha richiesto di prorogare di 120 giorni i tempi di consegna degli elaborati a causa della complessità tecnica delle richieste da evadere;

che la UO PUA Progettazione e Gestione, preso atto della richiesta presentata in data 21/08/2018 da SILLA, ha ritenuto una proroga di 60 giorni un termine congruo per la consegna delle integrazioni, fissando pertanto la nuova scadenza al 27/10/2018 e la proprietà in data 29/10/2018 ha provveduto ad integrare gli elaborati;

che in data 27/09/2018 il PUA, così come modificato e integrato a seguito della conferenza è stato sottoposto nuovamente al parere dalla CQAP che ha espresso parere favorevole;

che in data 28/11/2018 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi simultanea (seconda seduta), per l'istruttoria dell'istanza in oggetto ed erano presenti i collaboratori del progettista e la proprietà; sono stati valutati gli elaborati prodotti e, unitariamente con i partecipanti, sono state concordate alcune modifiche da presentare, al fine di perfezionare il progetto di cui all'oggetto, con particolare riferimento alle richieste di integrazioni dell'ufficio Centro Storico e dell'Ufficio Mobilità e Traffico per l'approfondimento, delle soluzioni relative agli svincoli di accesso all'area e allo snodo via Bologna/via Volano;

che l'istanza in oggetto, modificata a seguito della conferenza del 28/11/2018, è stata integrata in data 08/01/2019 e successiva integrazione del 12/03/2019;

che in data 19/02/2019 PG 22798/2019 è stata indetta la Conferenza Semplificata in modalità asincrona in forma telematica, che si è chiusa con determinazione favorevole acquisendo i restanti pareri del SUE - Ufficio Centro Storico e della U.O Mobilità - Ufficio Urbanizzazioni oltre a quelli già espressi nell'ambito dei lavori della Conferenza Simultanea del 28/11/2018 e che di seguito si elencano:

- U.O Mobilità l'Ufficio Urbanizzazioni - Parere Favorevole con prescrizioni NP 587 del 05/03/2019;
- U.O Mobilità l'Ufficio Urbanizzazioni - Parere Favorevole con prescrizioni NP 603 del 07/03/2019;
- Ufficio Pubblica Illuminazione NP 3540/2018 del 29/11/2018;
- Ufficio Verde nota del 28/11/2018 NP 3533/2018 con allegate prescrizioni tecniche;

- Servizio Ambiente nota del 27/11/2018 NP 3514/2018;
- AUSL Parere Prot 65923/2018 acquisito al PG/2018/147309;
- HERA Parere Prot 108289/37742 del 27/11/2018 acquisito al PG/2018/147135;
- TELECOM Parere Prot. N. 1101120 del 20/11/2018 acquisito al PG/2018/144197;
- Soprintendenza Archeologia delle Belle Arti e Paesaggio nota del 27/11/2018 acquisita al PG/2018/147040;
- ARPAE Parere Prot PGFE 14464/2018 del 28/11/2018 e allegato parere tecnico componente rumore acquisiti al PG/2018/147304;
- ENEL acquisito al PG/2018/148689 del 30/11/2018
- Ufficio Benessere Ambientale nota del 27/11/2018 Rif PG 50781 PR 1221 del 20/04/2018;
- SUE - Ufficio Centro Storico – Parere Favorevole comunicato via e_mail in data 22/03/2019;
- Servizio Associato di Protezione Civile Terre Estensi – PG 57583 del 10/05/2018;

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 Qualità Edilizia SUE SUAP e Pianificazione Territoriale e Progettazione, U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione per 60 giorni consecutivi a partire dal 13/03/2019 fino al 11/05/2019;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 13/03/2019 fino al 11/05/2019;

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

che con nota PG. 61463 del 15/05/2019 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. 20/2000 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, Settore Pianificazione Territoriale - PO Urbanistica, in data 21/06/2019 PG 19077, assunto al PG 78390/2019, ha inviato richiesta di chiarimenti/approfondimenti ai fini del rilascio del parere sismico di cui all'art. 5 L. R. 19/08, per il PUA in oggetto, richiesta formulata dall'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la protezione Civile, trasmessa al tecnico incaricato con nota PG 79117 del 24/06/2019;

che in data 31/07/2019 PG 96182, è stata inviata alla Provincia di Ferrara, Settore Pianificazione Territoriale - PO Urbanistica e alla Regione Emilia-Romagna Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano - P.O. Protezione Civile, la documentazione integrativa ricevuta in data 30/07/2019 PG/2019/95297 ai fini del rilascio del parere sismico di cui all'art. 5 L. R. 19/08;

che la Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente del [Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale, Mobilità, Appalti, Gare e Patrimonio](#), n. 1765 del 14/10/2019 assunto al PG. 128361 del 16/10/2019, avente ad oggetto *Comune di Ferrara Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata in Attuazione al Programma Speciale d'Area L.R. 30/96 Progetto di Valorizzazione del Centro Storico inerente la Riqualificazione Area SILLA in Via Bologna 27, Ferrara. Proponente SILLA S.A.S. di A. Mattei e C., Osservazioni Art. 4 c. 4, L.R. 24/2017 e art 35, c.4 della L.R. 20 del 2000 e ss.mm.ii. verifica di assoggettabilità e VAS D.lgs. Compatibilità con il rischio sismico art.5 L.R. 19 del 2008* si è espressa come segue:

- 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 28753/2019 (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 formulano “Osservazioni” (...), in quanto strumento attuativo conforme agli strumenti di pianificazione sovraordinati. Non si ravvisano altresì elementi di incompatibilità con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) vigente”*.
- richiamando, ai fini del parere sismico, il parere espresso ai sensi dell'art.5 della L.R. 19/2008 resa dall'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Servizio Area Reno e Po di Volano, cui si rimanda integralmente, prot. prov.le 25789/2019 (allegato B al presente atto): *“si esprime PARERE POSITIVO, ricordando che in fase di progettazione esecutiva, ai sensi del Regio Decreto n°523 del 1904 si dovrà richiedere il nulla osta idraulico”*.
- richiamando, ai fini dell'espressione del provvedimento in merito all'assoggettività a VAS, il parere reso ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs, 152/2006, della LR 9/2008 e della L.R. 24/2017 da ARPAE – Struttura Autorizzazioni e Concessioni di Ferrara, cui si rimanda integralmente PG 23946/2019 (allegato C al presente atto): *“si propone di escludere il PUA in oggetto dalla valutazione di cui agli articoli 13 e 18 del D.Lgs 152/2006, con le prescrizioni contenute nei pareri degli enti con competenze ambientali ai quali si rimanda”*;

che in data 16/09/2019 PG 109165 è stata approvata la Delibera di Consiglio Comunale in Recepimento della Delibera Assemblea Legislativa (DAL) della Regione Emilia Romagna n. 186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione;

che in data 20/12/2019 sono stati calcolati gli oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria U1 e U2 secondo le tabelle parametriche di cui alla Delibera di Consiglio Comunale PG 109165 vigente dal 01/10/2019;

che in relazione alla Delibera di Giunta Comunale PG 35646/2017 è stata quantificata la monetizzazione di una quota di 781 mq di standard pubblici pari a € 42.174,00, che saranno versati al momento del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle dotazioni territoriali.

Considerato:

che relativamente a quanto determinato dalla Provincia di Ferrara con atto monocratico del Dirigente del [Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale, Mobilità, Appalti, Gare e Patrimonio](#), n. 1765 del 14/10/2019 acquisita agli atti al PG. 128361 del 16/10/2019, ai sensi dell'art. 35 comma 4, della L.R. 20/2000 combinato al disposto di cui all'art.4, co. 4, 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 dell'art. 12 del D.Lgs, 152/2006, della LR 9/2008 e della L.R. 24/2017, si ritiene di controdedurre accogliendo le indicazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate, relative alle successive fasi attuative;

che in data 21/02/2020, su istanza della proprietà, presso la UO PUA, si è svolto un incontro, al quale erano presenti la Società SILLA S.A.S di A. Mattei & C. e i progettisti, al fine di condividere lo schema di convenzione e si è concordato verbalmente tra le parti un tempo di due settimane per l'invio dell'assenso da parte della proprietà;

che lo schema di convenzione per l'attuazione del PUA, all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione, è stato inviato in data 03/02/2020 tramite posta elettronica, alla proprietà ai fini della condivisione dei suoi contenuti, prima del successivo invio in Giunta, per l'approvazione;

che in data 06/03/2020, decorse le due settimane concordate dall'incontro del 21 febbraio, e non essendo pervenute ulteriori richieste di modifica e/o precisazioni in merito alla bozza di Convenzione inviata, la UO PUA ha comunicato tramite mail alla Società e ai progettisti che giovedì 12 marzo la Delibera e l'allegata bozza di convenzione sarebbero state inoltrate alla

Giunta per l'approvazione, indicando come termine per la sottoscrizione sei mesi dalla esecutività della Delibera;

che in data 12/03/2020 con PEC PG/2020/32109 la proprietà ha richiesto una proroga di 60 gg per la presentazione di eventuali modifiche da parte della proprietà, adducendo come motivazione, la difficoltà di attivare un confronto tecnico con le varie figure preposte dettata dalla situazione di emergenza sanitaria in atto;

che in data 16/03/2020 con PEC PG/2020/33135 in considerazione della contingente emergenza epidemiologica da COVID-19, è stata comunicata alla società l'accoglimento della proroga di 60 giorni richiesta, fissando pertanto la nuova scadenza al 11/05/2020 termine perentorio entro il quale la UO scrivente avrebbe provveduto a trasmettere alla Giunta per l'approvazione la Delibera e l'allegata bozza di convenzione relativa al PUA di cui all'oggetto";

che in data 04/05/2020 con PEC PG/2020/44027 *"visto il prolungarsi dello stato di emergenza sanitaria per pandemia da COVID-19 ed il perdurare delle misure di prevenzione e contenimento (...)"*, la proprietà ha richiesto un'ulteriore proroga fino al 31/12/2020; proroga poi concessa solo fino al 03.07.2020 tenendo conto della circolare emessa dalla Regione Emilia Romagna in data 18/03/2020 Prot. n. 234624 recante la *Sospensione dei termini dei procedimenti amministrativi in materia di governo del territorio e proroga della validità degli atti in scadenza*, ai sensi dell'art. 103 del D.L. 17.03.2020, n. 18";

che il Ministero dell'Interno, in data 20/08/2019 (PR_FEUTG_Ingresso_0045926_20190709) ha rilasciato informazione antimafia ove si specifica che a carico della SOCIETA' S.I.L.L.A. SOCIETA' IMPORTAZIONE LAVORAZIONE LEGNAMI E AFFINI DI A. MATTEI & C. S.A.S. e dei relativi soggetti di cui all'art.85 del d.lgs. 159/2011, alla data odierna non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art.67 del d.lgs. 159/2011 né le situazioni di cui all'art.84, comma 4, e all'art. 91, comma 6, del medesimo decreto legislativo.

che in data 15.09.2020 è entrata in vigore la legge 11 settembre 2020, n. 120 Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali» (Decreto Semplificazioni) che all'art. 10 comma 4-bis prevede che *"Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'[articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), dagli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020, sono prorogati di tre anni. La presente disposizione si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, o degli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'articolo 30, comma 3-bis, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98"*;

che in data 20/11/2020 si è tenuta una videoconferenza con il rappresentante della Soc. SILLA, il tecnico incaricato e la UO Pianificazione Attuativa al fine di concordare in modo definitivo la conclusione del procedimento dell'istanza di approvazione del PUA in oggetto, tenuto conto delle proroghe introdotte dalla legge 120/2020 sopra menzionata:

che tramite e mail in data 23/11/2020 in forza di detta norma, la Soc. SILLA in riferimento alla videoconferenza del 20/11/2020 relativamente al PUA per l'area in oggetto, ha confermato la volontà da parte della proprietà di procedere con la rettifica dei termini temporali previsti nello schema di convenzione;

che lo schema di convenzione all'uopo modificato e aggiornato dalla U.O. Pianificazione Attuativa è stato inviato tramite e mail alla Soc. SILLA in data 26/11/2020 per la condivisione dei contenuti; assenso poi pervenuto in data 04/12/2020.

Considerato altresì:

che si ritiene necessario procedere alla approvazione del Piano Urbanistico di che trattasi presentato in data 20/04/2018 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, il soggetto attuatore dovrà 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 e ad altre norme eventualmente sopraggiunte;

che il PUA in oggetto recepisce le linee guida del suddetto "Accordo di Programma" ed è conforme alla scheda di progetto urbanistico 3b/21 così come variata dallo stesso Accordo, agli strumenti urbanistici vigenti, 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 e successiva variante.

VISTI:

- la legge n. 1150/1942 e s.m.i.;
- decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.;
- la L.R. 15 del 30/07/2013 e smi;
- la L.R. 21/12/2017 n. 24
- la legge 11/09/2020 n. 120
- la L.R. 3/2020
- 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 Servizio Qualità Edilizia SUE SUAP e 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 controdedurre alle valutazioni e ai pareri della Provincia di Ferrara recependo le indicazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate, relative alle successive fasi attuative, specificate nella determina del Dirigente del [Settore Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale, Mobilità, Appalti, Gare e Patrimonio](#) della Provincia n. 1765 del 14/10/2019 acquisita agli atti al PG. 128361 del 16/10/2019, recante osservazioni art.4 comma 4 L.R. 24/2017 e art. 35 comma 4 L.R. 20/2000 e smi, verifica assoggettabilità a VAS D.Lgs. 152/2006 e smi, L.R. 9/2008 art. 1 comma 4, valutazione di compatibilità con il rischio sismico art 5 L.R. 19/08;

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 (PUA) di iniziativa privata in attuazione al PSA Programma Speciale d'Area L.R.30/96 "Progetto di Valorizzazione del Centro Storico" presentato in data 20/04/2018 PG 50781, dalla società SILLA S.A.S di A. Mattei & C. P.IVA 00040220386 in conformità agli elaborati di seguito elencati:

Elaborati grafici:

IST - U 01 a _ Relazione illustrativa _ R02 - 04/01/2019
U 02 a _ Estratto catastale ed elenco delle proprietà _ R00 - 20/04/2018
IST U02 a _ Dichiarazione dell'uso pregresso dei suoli _ R00 - 20/04/2018
U 03 a _ Relazione geologica-geotecnica-sismica _ R01 - 26/10/2018
U 04 a _ Valutazione previsionale di clima acustico _ R01 - 26/10/2018
U 05 a _ Valutazioni ambientali _ R01 - 26/10/2018
U 05 b _ Relazione di indagine ambientale per caratterizzazione di suoli e acque di falda
R01 - 22/11/2018
U 06 a _ Estratto degli Strumenti urbanistici e di Pianificazione generale _ R00 - 20/04/2018
U 07 a _ Stato di Fatto: Documentazione fotografica _ R00 - 20/04/2018
U 08 a _ Stato di Fatto: Planimetria generale (rilievo strumentale) _ R01 - 26/10/2018
U 09 a _ Stato di Fatto: Planimetria generale, Sezioni e Volumi _ R01 - 26/10/2018
U 10 a _ Stato di Fatto: Planoaltimetrico e Profili _ R01 - 26/10/2018
U 11 a _ Stato di Fatto: Reti gas metano, acqua potabile, scarico acque bianche e scarico acque
nere _ R01 - 26/10/2018
U 12 a _ Stato di Fatto: Reti energia elettrica e telefonica _ R01 - 26/10/2018
U 13 a _ Stato di Progetto: Planimetria generale e Viste assonometriche _ R04 - 11/03/2019
U 14 a _ Stato di Progetto: Volumetrie e Sezioni _ R04 - 11/03/2019
U 15 a _ Stato di Progetto: Planoaltimetrico e Profili _ R04 - 11/03/2019
U 16 a _ Stato di Progetto: Standard Pubblici e Privati – Attrezzature di Interesse Comune _ R04 -
11/03/2019
U 16 b _ Stato di Progetto: Standard Pubblici e Privati - Parcheggi Pubblici _ R03 - 11/03/2019
U 16 c _ Stato di Progetto: Standard Pubblici e Privati - Parcheggi Privati _ R03 - 11/03/2019
U 16 d _ Stato di Progetto: Standard Pubblici e Privati - Aree Private _ R03 - 11/03/2019
U 16 e _ Stato di Progetto: Standard Pubblici e Privati - Calcolo standard Totali _ R03 - 11/03/2019
U 16 f _ Stato di Progetto: Standard Pubblici e Privati - Calcolo Standard per Edificio _ R03 -
11/03/2019
U 16 g _ Stato di Progetto: Standard Pubblici e Privati - Parcheggi Privati fuori terra _ R01 -
11/03/2019
U 17 a _ Stato di Progetto: Reti gas metano, acqua potabile, scarico acque bianche e scarico
acque nere _ R03 - 11/03/2019
U 18 a _ Stato di Progetto: Rete illuminazione pubblica _ R03 - 11/03/2019
U 19 a _ Stato di Progetto: Reti energia elettrica e telefonica _ R03 - 11/03/2019
U 20 a _ Norme Tecniche di Attuazione _ R03 - 11/03/2019
U21a _ Stato di Progetto Parcheggio Interrato Pianta e Sezione _ R01 - 21/08/2019
U21a - Valutazione Interazioni Parcheggio Interrato _ R01 - 21/08/2019
Verifica cedimenti post sismici - ai sensi del D.M. 17.01.2018 – 26/07/2019

di approvare il sotto riportato schema di convenzione da stipularsi in esecuzione del presente provvedimento e regolante i rapporti tra il Comune ed il soggetto 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 al PSA Programma Speciale d'Area L.R.30/96 "Progetto di Valorizzazione del Centro Storico" a Ferrara, per la rifunzionalizzazione dell'area SILLA, posta nel quadrante sud ovest del territorio comunale attraverso un intervento a carattere prevalentemente residenziale (studentato), con possibilità di insediare pubblici esercizi, oltre a funzioni legate all'attività di SILLA, Uffici e Showroom, in area censita al NCT di Ferrara al Foglio 162, mappale 6, 7, 8, 555, 558, 560, 561, 566 e 578 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 pubbliche vie Bologna e Volano al fine di raccordare in sicurezza l'area d'intervento alla viabilità esistente.

ARTICOLO 2 - PUA

Il 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:

IST - U 01 a _ Relazione illustrativa _ R02 - 04/01/2019
U 02 a _ Estratto catastale ed elenco delle proprietà _ R00 - 20/04/2018
IST U02 a _ Dichiarazione dell'uso pregresso dei suoli _ R00 - 20/04/2018
U 03 a _ Relazione geologica-geotecnica-sismica _ R01 - 26/10/2018
U 04 a _ Valutazione previsionale di clima acustico _ R01 - 26/10/2018
U 05 a _ Valutazioni ambientali _ R01 - 26/10/2018
U 05 b _ Relazione di indagine ambientale per caratterizzazione di suoli e acque di falda
R01 - 22/11/2018
U 06 a _ Estratto degli Strumenti urbanistici e di Pianificazione generale _ R00 - 20/04/2018
U 07 a _ Stato di Fatto: Documentazione fotografica _ R00 - 20/04/2018
U 08 a _ Stato di Fatto: Planimetria generale (rilievo strumentale) _ R01 - 26/10/2018
U 09 a _ Stato di Fatto: Planimetria generale, Sezioni e Volumi _ R01 - 26/10/2018
U 10 a _ Stato di Fatto: Planoaltimetrico e Profili _ R01 - 26/10/2018
U 11 a _ Stato di Fatto: Reti gas metano, acqua potabile, scarico acque bianche e scarico acque nere _ R01 - 26/10/2018
U 12 a _ Stato di Fatto: Reti energia elettrica e telefonica _ R01 - 26/10/2018
U 13 a _ Stato di Progetto: Planimetria generale e Viste assonometriche _ R04 - 11/03/2019
U 14 a _ Stato di Progetto: Volumetrie e Sezioni _ R04 - 11/03/2019
U 15 a _ Stato di Progetto: Planoaltimetrico e Profili _ R04 - 11/03/2019
U 16 a _ Stato di Progetto: Standard Pubblici e Privati – Attrezzature di Interesse Comune _ R04 - 11/03/2019
U 16 b _ Stato di Progetto: Standard Pubblici e Privati - Parcheggi Pubblici _ R03 - 11/03/2019
U 16 c _ Stato di Progetto: Standard Pubblici e Privati - Parcheggi Privati _ R03 - 11/03/2019
U 16 d _ Stato di Progetto: Standard Pubblici e Privati - Aree Private _ R03 - 11/03/2019
U 16 e _ Stato di Progetto: Standard Pubblici e Privati - Calcolo standard Totali _ R03 - 11/03/2019
U 16 f _ Stato di Progetto: Standard Pubblici e Privati - Calcolo Standard per Edificio _ R03 - 11/03/2019
U 16 g _ Stato di Progetto: Standard Pubblici e Privati - Parcheggi Privati fuori terra _ R01 - 11/03/2019
U 17 a _ Stato di Progetto: Reti gas metano, acqua potabile, scarico acque bianche e scarico acque nere _ R03 - 11/03/2019
U 18 a _ Stato di Progetto: Rete illuminazione pubblica _ R03 - 11/03/2019
U 19 a _ Stato di Progetto: Reti energia elettrica e telefonica _ R03 - 11/03/2019
U 20 a _ Norme Tecniche di Attuazione _ R03 - 11/03/2019
U21 - Stato di Progetto Parcheggio Interrato Pianta e Sezione _ R00 - 12/07/2019
U21a - Valutazione Interazioni Parcheggio Interrato _ R00 - 12/07/2019
Verifica cedimenti post sismici - ai sensi del D.M. 17.01.2018 – 26/07/2019

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 l'Ufficio Urbanizzazioni - Parere Favorevole con prescrizioni NP 587 del 05/03/2019;
- U.O Mobilità l'Ufficio Urbanizzazioni - Parere Favorevole con prescrizioni NP 603 del 07/03/2019;
- Ufficio Pubblica Illuminazione NP 3540/2018 del 29/11/2018;
- Ufficio Verde nota del 28/11/2018 NP 3533/2018 con allegate prescrizioni tecniche;
- Servizio Ambiente nota del 27/11/2018 NP 3514/2018;
- AUSL Parere Prot 65923/2018 acquisito al PG/2018/147309;
- HERA Parere Prot 108289/37742 del 27/11/2018 acquisito al PG/2018/147135;
- TELECOM Parere Prot. N. 1101120 del 20/11/2018 acquisito al PG/2018/144197;
- Soprintendenza Archeologia delle Belle Arti e Paesaggio nota del 27/11/2018 acquisita al PG/2018/147040;
- ARPAE Parere Prot PGFE 14464/2018 del 28/11/2018 e allegato parere tecnico componente rumore acquisiti al PG/2018/147304;
- ENEL acquisito al PG/2018/148689 del 30/11/2018
- Ufficio Benessere Ambientale nota del 27/11/2018 Rif PG 50781 PR 1221 del 20/04/2018;
- Servizio Associato di Protezione Civile Terre Estensi – PG 57583 del 10/05/2018;

Il SUE - Ufficio Centro Storico ha espresso Parere Favorevole comunicato via e_mail in data 22/03/2019, depositato agli atti dell'UO PUA – Servizio Qualità Edilizia SUE SUAP e Pianificazione Territoriale.

Il progetto delle dotazioni territoriali, una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti Competenti, sarà oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità al presente PUA.

Il computo metrico estimativo, dal quale desumere il costo presunto delle relative opere, 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.

L'importo relativo al costo presunto delle opere inerenti il progetto esecutivo delle dotazioni territoriali, risultante dal Computo Metrico Estimativo ed dai pareri che saranno espressi dagli Enti e Servizi in sede di Conferenza dei servizi sarà scomputato dalle voci U1 e U2, con le modalità di cui al punto 6.1 *Scomputo del Contributo di Costruzione dell'allegato A alla Delibera di C.C. PG 109165/2019*; mentre è sempre esclusa dallo scomputo la quota del costo di costruzione (Qcc).

Qualora, a seguito dei controlli per la presa in carico delle opere da parte del Comune e ai sensi del RUE vigente, emergesse un inferiore costo dei lavori effettuati per la realizzazione delle dotazioni territoriali rispetto a quello preventivato con l'istanza di Permesso di costruire per le dotazioni territoriali il Soggetto attuatore o i suoi aventi causa si obbligano a versare la differenza a semplice richiesta dell'Amministrazione, senza alcuna riserva. Il responsabile del procedimento comunicherà al Soggetto attuatore o ai suoi aventi causa un termine di 60 gg per il versamento, e trascorso inutilmente tale termine, avvierà l'iter procedurale per richiedere al garante l'escussione dell'importo dovuto.

Ogni modifica alle dotazioni territoriali ed eventuali relativi maggiori costi di realizzazione di cui al permesso di costruire originario inerente le dotazioni territoriali dovranno essere preventivamente ed espressamente approvati in linea tecnica dal Comune ed opportunamente garantiti; in questa fattispecie l'Amministrazione scomputerà al soggetto attuatore o i suoi aventi causa l'importo corrispondente al maggior costo sostenuto, fino alla concorrenza dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti. In assenza di varianti ai sensi del RUE vigente nulla sarà dovuto al soggetto attuatore o suoi aventi causa per maggiori costi sostenuti rispetto alla presente convenzione.

Tali clausole dovranno essere inserite negli atti di compravendita delle aree di cui al presente accordo.

Il soggetto attuatore ha facoltà di eseguire le opere inerenti alle dotazioni territoriali del PUA, 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 s.m.i. ("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.

Le opere potranno essere scomutate ai sensi e con le modalità della Delibera di Consiglio Comunale PG 109165/2019 in Recepimento della Delibera Assemblea Legislativa (DAL) della Regione Emilia Romagna n. 186/2018.

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 vigente 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 relativo Permesso di Costruire. Qualora le opere, non fossero completate entro i termini di validità del suddetto Permesso, le opere dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente al momento del collaudo. In tale sede gli Uffici richiederanno l'adeguamento delle opere alle eventuali norme sopravvenute nel frattempo. 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 del soggetto attuatore. 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 di intervento è stata oggetto di un'indagine ambientale di caratterizzazione dei suoli ed acque di falda i cui esiti sono riassunti nel Parere del Servizio Ambiente nota del 27/11/2018 NP 3514/2018 di seguito richiamato:

"Dall'esame della "Relazione di indagine ambientale per la caratterizzazione dei suoli ed acqua di falda" del 26/10/2018 e dalla successiva Revisione n.01 del 22/11/2018 (P.G. 145365/2018 del 23/11/2018) inviata al Servizio Ambiente, non si evince la presenza sull'area di attività pregresse che rappresentino potenziali fonti di inquinamento.

I tre sondaggi realizzati attrezzati a piezometro hanno permesso il campionamento ed analisi dei suoli ed acque sotterranee.

I risultati analitici ottenuti hanno permesso di accertare l'assenza di qualsiasi contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i..

Si è rilevata la sola presenza nei terreni ed acque sotterranee di idrocarburi pesanti C>12 e Xileni ma con valori sempre inferiori alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) per siti ad uso residenziale, verde pubblico e privato.

La rev.01 della Relazione ambientale ha integrato la precedente Relazione rev.00 con

l'inserimento dei dati di campo chimico fisici delle acque sotterranee, le schede di campionamento ed i valori di COV (Composti Organo Volatili) misurati in campo mediante PID. Tali integrazioni hanno permesso di dirimere i dubbi e perplessità emerse durante la valutazione della rev.00 attinenti alle modalità di campionamento dei terreni ed acque sotterranee.

Qualora durante le attività di esecuzione delle opere previste si rilevi la presenza di serbatoi interrati, vasche, zone di stoccaggio, pregresse demolizioni con produzione di materiale contenente amianto lasciato in loco, maceri colmati da materiali di dubbia provenienza o qualsiasi altra situazione sintomatica di pregresse attività produttive, su tutta la superficie interessata dal Piano, si potrà successivamente prescrivere, anche su parere preventivo di ARPAE, una prima griglia di interventi di campionamento e analisi per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.. In questo caso si dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopracitato decreto.

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

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

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

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

- 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."*

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 concentrazioni 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 concentrazioni 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.

In ogni caso, in fase di realizzazione delle opere previste nel PUA la Ditta dovrà verificare l'esistenza di eventuali fonti di potenziale contaminazione. 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 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 e ASSERVIMENTI

Il soggetto attuatore, 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:

- piazze, verde pubblico e strade

mq 5051

Data l'articolazione planimetrica dell'intervento l'esatta individuazione del sedime del parcheggio interrato (in parte pubblico) sarà dettagliatamente definita in sede di Permesso di costruire delle dotazioni territoriali, senza che questo comporti variante al Piano Particolareggiato fermo restando la quantità complessiva delle dotazioni dovute.

Qualora lo standard pubblico fosse individuato nello spazio sovrastante il parcheggio interrato il soggetto attuatore, dovrà obbligatoriamente asservire lo stesso all'uso pubblico, in luogo della cessione gratuita al Comune, assumendo altresì a proprio carico l'onere della manutenzione ordinaria, straordinaria e di gestione dell'immobile su cui verrà costituita detta servitù. Gli asservimenti dovranno avvenire entro sei (6) mesi dalla presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità dei fabbricati insistenti nel sottosuolo. Nell'atto di asservimento l'immobile dovrà risultare individuato e descritto con i corrispondenti dati catastali e con i catastini di frazionamento che andranno allegati agli atti medesimi.

Le aree oggetto di cessioni contemplate nel presente articolo, dovranno essere frazionate conformemente al relativo progetto inerente al permesso di costruire e cedute, prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse con le modalità attuative di cui al successivo art. 6; pertanto non potrà essere presentata comunicazione d'inizio lavori in assenza di tale obbligazione. 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 (parte della via Bologna e della via Volano), al fine di ricordare in sicurezza l'area d'intervento alla viabilità pubblica esistente, saranno concesse in detenzione gratuita al soggetto attuatore per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle opere stesse a far data dall'inizio dei lavori di cui al relativo permesso di costruire, attribuendo allo stesso 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.

Vista la particolare interazione tra le dotazioni territoriali da realizzarsi in superficie e il parcheggio interrato congiuntamente alla presentazione del PdC per le dotazioni territoriali dovrà essere presentato anche il PdC del parcheggio interrato.

I titoli abilitativi degli interventi edilizi previsti nel PUA potranno essere rilasciati/presentati solo a seguito del rilascio dei suddetti permessi di costruire ad esclusione di quello dell'edificio 4 di nuova costruzione che potrà far parte del PdC dello stesso parcheggio interrato.

ARTICOLO 6 – DOTAZIONI TERRITORIALI – ATTUAZIONE

Le dotazioni territoriali saranno realizzate in un unico stralcio funzionale, compreso il parcheggio interrato (pubblico e pertinenziale) in quanto opera funzionale a tutti gli interventi edilizi dell'intero comparto.

Il soggetto attuatore o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo dovrà iniziare i lavori per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, compreso il parcheggio interrato, entro un anno dal rilascio dei corrispondenti permessi di costruire ed ultimarli entro tre anni dalla data di inizio dei lavori dei Permessi stessi.

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, compreso il parcheggio interrato (pubblico e pertinenziale) non vengano ultimate entro tale termine, i titoli abilitativi/comunicazioni per la realizzazione/varianti degli edifici, 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" ed in quelli dei fabbricati esistenti.

Pena la risoluzione e il decadimento delle obbligazioni derivanti della presente convenzione il soggetto attuatore è tenuto alla presentazione del permesso di costruire per le dotazioni territoriali (compreso il parcheggio interrato pubblico e pertinenziale) entro 31/12/2021; le parti concordano inoltre che tutte le dotazioni territoriali del PUA a seguito di presentazione del permesso di costruire dovranno essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla stipula della presente convenzione, salvo proroghe ai sensi di legge.

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 s.m.i per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, il soggetto attuatore si impegna a non apportare alcuna variante al permesso di costruire senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali. La data d'inizio dei lavori di realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali deve essere comunicata dal soggetto attuatore al Comune di Ferrara - Settore Governo del Territorio e Settore Opere Pubbliche nonché a tutte le Aziende erogatrici di servizi pubblici, per le verifiche di competenza. A completamento delle dotazioni territoriali, sarà cura del soggetto attuatore comunicare al Comune di Ferrara - Settore Governo del Territorio e Settore Opere Pubbliche, l'avvenuta ultimazione. I tempi e le modalità di attuazione 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 presentati/depositati PdC/SCIA, relativi

agli interventi edilizi, prima dell'avvenuta cessione delle aree e dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle dotazioni territoriali stesse, compresi quelli del parcheggio interrato.

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 successivo art. 8.

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, entro i termini previsti dal permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, sarà cura del soggetto attuatore trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori ai sensi della normativa vigente al momento della stessa comunicazione. I collaudi statici e funzionali, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti, compresi quelli relativi alle opere stradali, alle reti infrastrutturali, sono effettuati a spese del soggetto attuatore previa nomina del collaudatore da parte del Comune. In particolare, i collaudi funzionali delle reti (di acquedotto, di fognatura, del depuratore, del gas e della pubblica illuminazione) dovranno essere effettuati in contraddittorio con la relativa azienda di gestione. Il collaudo amministrativo, ove dovuto ai sensi delle norme vigenti, viene effettuato dal Comune (nomina del collaudatore) a spese del soggetto attuatore. Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera e sarà effettuato a cura e spese del soggetto attuatore. Il responsabile del procedimento acquisirà i pareri delle Aziende di gestione delle reti infrastrutturali e degli uffici comunali competenti e potrà richiedere, a carico del soggetto attuatore, saggi o verifiche sulle opere realizzate. A seguito del collaudo favorevole delle opere, verranno svincolate le garanzie fideiussorie e la manutenzione delle stesse verrà posta a carico del Comune. Le dotazioni territoriali, realizzate sulle aree oggetto di cessione di cui al precedente art. 5, 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 ai fini della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità riguardante edifici compresi nel presente PUA, il certificato di collaudo parziale dovrà essere contenere la dichiarazione del collaudatore che certifichi l'esistenza delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza e la loro conformità agli elaborati del Piano, ai sensi del RUE vigente e s.m.i. 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 le dotazioni territoriali una fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 100% 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. Qualora si avverassero le condizioni di cui al precedente art. 3 riguardo le modifiche alle dotazioni territoriali ed agli eventuali relativi maggiori costi di realizzazione, che dovranno essere sempre preventivamente ed espressamente approvati in linea tecnica dal Comune, detta garanzia dovrà essere integrata nel valore con la differenza tra il costo preventivato e quello maggiorato. 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, sempre subordinatamente al costo effettivo delle dotazioni territoriali residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali. Nel caso emergesse un inferiore costo dei lavori effettuati per la realizzazione delle dotazioni territoriali rispetto a quello preventivato come previsto nel precedente art. 3, la fidejussione non potrà comunque essere svincolata fino alla corresponsione al Comune dell'importo inerente l'eventuale differenza.

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. Si intende che in caso di risoluzione di cui al presente articolo, anche derivante da recesso su istanza di parte, nulla è dovuto da parte dell'amministrazione comunale relativamente all'incremento di valore venale determinato a cura dell'Agenzia del Territorio, nell'ambito dell'Accordo del Programma Speciale d'Area, versato dalla società alla Tesoreria Comunale in data 20/07/2009.

ARTICOLO 11 - ONERI DI URBANIZZAZIONE

In relazione ai disposti della Delibera di Consiglio Comunale PG 109165/2019 in Recepimento della Delibera Assemblea Legislativa (DAL) della Regione Emilia Romagna n. 186/2018 gli Oneri di Urbanizzazione Primaria Secondaria sono calcolati secondo le tabelle parametriche di cui alle citate delibere

Si è ritenuto opportuno non determinare gli oneri per gli immobili classificati come Risanamento Conservativo di tipo B" (immobili 1,2, e 5) in quanto l'art.32 c. 1 lettera c/bis) della L.R. 15/13 e smi, dispone il versamento del contributo solo nei casi di aumento della superficie calpestabile e mutamento di destinazione che comporti un aumento del carico urbanistico ai sensi dell'art 28 comma 3 della medesima legge. La determinazione degli oneri, di conseguenza è riferito ai soli interventi di ristrutturazione senza aumento di c.u. e nuova costruzione.

Visto il punto 1.3.1 della delibera di CC PG 109165/2019, che assume come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile nonché la dichiarazione delle superfici utili agli atti (elaborato U 01a – Relazione Illustrativa) il computo relativo all'importo totale degli Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta a **€ 331.400,00** così ripartiti:

IMMOBILE 3 Mq/su. Max. 779,71 mq

Intervento di ristrutturazione all'interno del territorio urbanizzato senza aumento di c.u.:

U1 3.664,25 €

U2 4.738,69 €

IMMOBILE 4 Mq/su. Max 3.542,80 mq

Intervento di nuova costruzione all'interno del territorio urbanizzato

U1 140.790,87 €

U2 182.206,20 €

In conformità alla suddetta delibera, al momento della richiesta/deposito dei relativi titoli abilitativi per gli edifici, saranno determinati gli importi del Contributo di Costruzione (U1 + U2 + Qcc) sulle superfici oggetto di intervento in funzione alla specifica destinazione d'uso.

Gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione potranno essere scomputati parzialmente o totalmente dal contributo di costruzione previsto per la tipologia di opere realizzate U1 e U2, sulla base del computo e della rendicontazione dei lavori eseguiti il cui importo sarà ripartito in quote proporzionali alla Sn dei singoli edifici, con le modalità di cui al punto 6.1 Scomputo del Contributo di Costruzione (allegato A delibera di CC PG 109165/2019) nonché del precedente art. 3 della presente convenzione.

Tale clausola dovrà essere inserita negli atti di compravendita delle aree di cui al PUA.

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

ARTICOLO 12 - MONETIZZAZIONE

In relazione alla Delibera di Giunta Comunale PG 35646/2017 è stata quantificata la monetizzazione di una quota di 781 mq di standard pubblici pari a € 42.174,00 che saranno versati al momento del Rilascio del Permesso di Costruire relativo alle dotazioni territoriali.

ARTICOLO 13 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ACQUIRENTE

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

- di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alla presente convenzione urbanistica attuativa;
- di conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo che 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 14 – CONTROVERSIE

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

ARTICOLO 15 – NORME GENERALI

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

ARTICOLO 16 – SPESE

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

ARTICOLO 17 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

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

ARTICOLO 18 - TRASCRIZIONE

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

ARTICOLO 19 - PROTEZIONE DATI PERSONALI

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

di dare atto che il Ministero dell'Interno, in data 20/08/2019 (PR_FEUTG_Ingresso_0045926_20190709) ha rilasciato informazione antimafia ove si specifica che a carico della SOCIETA' S.I.L.L.A. SOCIETA' IMPORTAZIONE LAVORAZIONE LEGNAMI E AFFINI DI A. MATTEI & C. S.A.S. e dei relativi soggetti di cui all'art.85 del d.lgs. 159/2011, alla data odierna non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art.67 del d.lgs. 159/2011 né le situazioni di cui all'art.84, comma 4, e all'art. 91, comma 6, del medesimo decreto legislativo;

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 il soggetto attuatore dovrà rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 6 mesi dall'esecutività del presente provvedimento, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione del PUA stesso senza ulteriori provvedimenti;

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 Qualità Edilizia SUE SUAP e Pianificazione Territoriale;

di dare atto che responsabile del procedimento è l'Arch. Barbara Bonora U.O. Pianificazione Attuativa;

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

Il Vice Sindaco
Nicola Lodi

Il Vice Segretario Generale
Walter Laghi



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Settore OO.PP. e Mobilità

Servizio Infrastrutture, Mobilità e Traffico

Ufficio Urbanizzazioni

UNI EN ISO 14001:2015



SISTEMA DI GESTIONE
AMBIENTALE CERTIFICATO

NP 584/2019 del 05/03/19

Ferrara, li 04/03/2019

Al Settore **PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione

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

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

Istanza P.G. 50781 del 20/04/2018 – P.R. 1221 del 20/04/2018

SEDE

OGGETTO: Conferenza Semplificata Asincrona - Parere per il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione al PSA - Programma Speciale d'Area L.R. 30/96 "Progetto di Valorizzazione del Centro Storico" inerente la riqualificazione dell'Area SILLA via Bologna n. 27, Ferrara.

Proponente: SILLA S.A.S di A. Mattei & C.

Visionati i nuovi ed ulteriori elaborati grafico-documentali, ricevuti in formato digitale - pdf su CD datato 08/01/19 avuto dall'Ufficio PUA, per quanto concerne le opere di cui in oggetto e di competenza (parcheggi, strade, percorsi, ecc.), alle medesime condizioni già segnalate nei precedenti incontri e nelle/nei precedenti comunicazioni/pareri, per questa fase il parere risulta ancora favorevole.

In particolare per il parcheggio interrato si ribadisce che - visto il suo uso promiscuo - per tutte le aree che verranno definite "private ad uso pubblico" la manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà rimanere completamente a carico della proprietà.

Cordiali saluti

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

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.: 50781/2018

Prot. Corr.:

OS

U.R.: 603/19

DEL 08.03.19

Ferrara, 5 marzo 2019

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 20/Aprile/2018 con PG. 50781/2018 inerente il Piano Urbanistico Attuativo PUA di iniziativa Privata in attuazione al PSA – Programma Speciale d'Area - L.R. 30/96 "Progetto di valorizzazione del Centro Storico" in area prospettante Viale Volano angolo Via Bologna – Ferrara - presentata dalla Ditta : SILLA S.a.s. di Mattei & C.

Relativamente all'istanza in oggetto, presa visione degli elaborati grafici contenuti nel CD-ROM datato 08/Gennaio/2019, facendo specifico riferimento alle Tavole Planimetrie di Progetto, evidenziando che non risultano presenti sezioni grafiche che specifichino la pendenza della rampa di raccordo al garage interrato né la quota del garage medesimo al fine di poter valutare meglio il progetto, e considerato che risulta comunque presente una parte di Parcheggio Pubblico che, dato il Senso Unico di marcia, dovrà usufruire dell'intero percorso, anche interno alla parte Privata, si prescrive quanto segue :

- considerata la mancanza di un necessario percorso protetto di ingresso/uscita per pedoni ed eventuali disabili da/per l'autorimessa interrata con accesso diretto dall'esterno ed in caso di eventuali mancanze di corrente che impedirebbero l'utilizzo degli ascensori di progetto;

- ritenendo pericolose le manovre di ingresso/uscita dagli stalli (Pubblici e Privati) più vicini alla rampa che potrebbero interferire con i veicoli in discesa dalla rampa medesima;
- ritenendo gli stessi stalli di sosta a ridosso della rampa carraia in posizione particolarmente pericolosa, mancando adeguate protezioni materiali ed evidenziatori di ostacoli, anche in considerazione del cambio di illuminazione tra esterno ed interno e della netta curva che i veicoli in discesa al garage dovrebbero affrontare;
- ritenendo difficoltose le manovre di uscita che dovrebbero effettuare tutti i veicoli (Pubblici compresi), tenuto conto del senso unico di marcia previsto, i quali in curva dovrebbero immettersi nell'unica rampa del garage interrato in uno spazio decisamente ridotto ed insufficiente a garantire un contemporaneo utilizzo del medesimo come area di manovra da e per gli stalli di sosta, di ingresso e di uscita di veicoli;

si prescrive che venga trovata una nuova soluzione progettuale che tenga conto di quanto sopra evidenziato, che indichi quote, pendenze, eventuali pilastri di sostegno della struttura e garantisca adeguato spazio nella zona a valle della rampa carraia.

L'individuazione dei Parcheggi Pubblici e del percorso interno al garage interrato, così come indicati in progetto, non prevedono separazioni rispetto agli stalli Privati, si evidenzia che tale soluzione preclude conseguentemente la possibilità futura di chiudere la parte Privata in considerazione dell'obbligo di garantire continuità all'utilizzo dell'area Pubblica e del Senso Unico di marcia previsto.

Si prende atto della risposta generica circa la gestione del parcheggio interrato ad uso misto pubblico/privato, così come riportato sulla Norme Tecniche di Attuazione, anche se precedentemente erano stati chiesti chiarimenti a tal riguardo.

Considerato che nelle Norme Tecniche di Attuazione è indicato che in fase di Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione *"potranno essere apportate eventuali modifiche alla viabilità ed alle aree a destinazione Pubblica sovrastanti il parcheggio interrato,"* si specifica che tali eventuali nuove soluzioni dovranno essere oggetto di preventive prescrizioni da parte dell'Ufficio scrivente e non potranno essere in contrasto con quanto già prescritto;

Lo sbocco carraio previsto su Viale Volano non risulta essere stato progettato in modo tale da evitare pericolose immissioni in sinistra dall'area privata sulla carreggiata stradale, come precedentemente richiesto dal nostro Ufficio, pertanto dovrà data diversa e più accentuata impostazione al bauletto spartitraffico in rilevato ed ai corselli di ingresso ed uscita.

Considerato che la richiesta di modificare la segnaletica nell'ambito dell'intersezione stradale tra Viale Volano e Via Bologna, espressa verbalmente nella precedente Conferenza di Servizi del 28/11/2018, non risulta aver portato ad una soluzione migliorativa bensì peggiorativa, riducendo la corsia di svolta da Via Bologna in Viale Volano e ritenendo non possibili altre soluzioni senza alterare i tempi dei semafori per consentire l'Attraversamento Pedonale e le varie esigenze in tale ambito **si prescrive venga mantenuta l'attuale soluzione senza modifica della segnaletica e dei bauletti in rilevato esistenti.**

L'Istruttore Direttivo Tecnico
(Geom. Olga Spisani)



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





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

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

UNI EN ISO 14001:2015



SISTEMA DI GESTIONE
AMBIENTALE CERTIFICATO

UFFICIO PUBBLICA ILLUMINAZIONE

GF/

file:

N.P.13540/18 DEL 29-11-18

Parere_PUA_18-05-18 PG. 50781/18

Ferrara, 28 Novembre 2018

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

Oggetto:

U_302 – Approvazione Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione al PSA Programma Speciale d'Area L.R. 30/96 "Progetto di valorizzazione del Centro Storico" inerente la riqualificazione dell'Area SILLA Via Bologna, 27 Ferrara.
Proponente SILLA S.A.S. di A. Mattei & C. - Istanza PG. 50781 del 20/04/2018.

**ILLUMINAZIONE PUBBLICA
CONFERENZA SIMULTANEA DEL 28 NOVEMBRE 2018**

Facendo seguito all'esame della documentazione ricevuta in formato digitale (Elaborati datati 26/10/2018 – U18a, U01a), i tecnici dell'Ufficio Pubblica Illuminazione esprimono:

PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI

Al progetto di cui all'oggetto, con le seguenti indicazioni in merito al futuro sviluppo progettuale:

1. I nuovi impianti dovranno essere realizzati 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. Gli impianti previsti su aree private destinate all'uso pubblico, dovranno essere progettati in modo tale da essere completamente separati, sia sotto l'aspetto elettrico (linee, quadri, ecc...) sia sotto l'aspetto delle opere edili (canalizzazioni, pozzetti, ecc...), dalla rete di Pubblica Illuminazione; la fornitura di energia elettrica, per l'alimentazione di detti impianti di Illuminazione dovrà essere dedicata e rimarrà a carico della proprietà privata; la gestione degli impianti realizzati su aree private ad uso pubblico rimarrà a carico della proprietà che ne dovrà garantire il perfetto stato di funzionamento e manutenzione ed il rispetto alle normative tecniche di sicurezza. Nello specifico i punti luce dedicati al parcheggio privato non interrato dovranno essere alimentati da impianto privato.

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

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

5. i livelli di illuminamento dovranno fare riferimento alla classificazione delle strade secondo le indicazioni contenute nel "PRIC" e secondo la normativa vigente (UNI 11248/16, UNI EN 13201-2/16 e DGR 1732/15), con la seguente categoria illuminotecnica di progetto:

Zona	Tipo	Destinazione	Limite di velocità [km h]	Categoria Illuminotecnica di Progetto (UNI 11248/16)
Strade e parcheggi	F	Strade locali Urbane: altre situazioni	30	P2
Piazza	F	Strade locali Urbane: aree pedonali, centri storici	5	P1

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: 28/11/18 GRUPPO HERA Hera Luce Il Tecnico Verificatore Per. Ind. Gianluca Fantinuoli



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, 28 novembre 2018

N.P. 3533/2018 del 28/11/18

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

Oggetto: Conferenza dei Servizi Simultanea ai sensi dell'Art.14 ter della Legge 241/90 e s.m.i., indetta per il giorno 28/11/2018 ore 10,15 inerente il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione al PSA Programma Speciale d'Area L.R. 30/96 "Progetto di Valorizzazione del Centro Storico Inerente la riqualificazione dell'Area SILLA via Bologna 27, Ferrara Proponente SILLA S.A.S. di Mattei e C. - Istanza P.G.50781 del 20.04.2018, P.R. 1221 del 20.04.2018.

Con riferimento al piano in oggetto ed al materiale pervenutoci, con la presente si esprime parere di massima favorevole con le seguenti osservazioni e prescrizioni.

Per la fase successiva del Permesso di Costruire occorrerà recepire sia questo parere che le norme stabilite dal vigente regolamento del verde nonché le allegate prescrizioni generali che sono parte integrante di questo parere.

Si ricorda che lo stato di fatto dovrà rappresentare esattamente le essenze arboree ed arbustive presenti, le quali andranno specificate esattamente per genere, specie e dimensione ed andrà anche evidenziato se queste andranno poi abbattute (e sostituite) o se saranno mantenute.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.



IL DIRIGENTE
Ing. Antonio Parenti

Allegati: Prescrizioni Generali

PRESCRIZIONI GENERALI: Conferenza dei Servizi Simultanea ai sensi dell'Art.14 ter della Legge 241/90 e s.m.i., indetta per il giorno 28/11/2018 ore 10,15 inerente il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione al PSA Programma Speciale d'Area L.R. 30/96 "Progetto di Valorizzazione del Centro Storico inerente la riqualificazione dell'Area SILLA via Bologna 27, Ferrara Proponente SILLA S.A.S. di Mattei e C. - Istanza P.G.50781 del 20.04.2018, P.R. 1221 del 20.04.2018.

1) Indicazioni generali

Le realizzazioni delle opere da adibirsi a verde pubblico dovranno venir realizzate, recependo tutte le prescrizioni contenute in questo parere tecnico, che costituiscono parte integrante della Permesso di Costruire.

Prima dell'inizio lavori prescritti nella permesso di costruire, e riguardanti le opere da realizzarsi, il Committente dovrà dare comunicazione scritta all'Ufficio Verde del Comune di Ferrara, per i lavori di sua competenza, che si riserva di effettuare controlli in corso d'opera affinché le opere stesse vengano realizzate a regola d'arte e secondo le norme impartite dalle presenti prescrizioni.

Dovrà altresì essere data comunicazione scritta all'Ufficio Verde del Comune di Ferrara di ultimazione dei lavori.

2) Prescrizioni tecniche per la difesa delle superfici vegetali in aree di cantiere

Nell'ambito delle superfici vegetali, o destinate ad ospitare vegetali, non potranno essere versati oli minerali, acidi, basi, vernici ed altre sostanze aventi effetto consolidante sul suolo. Non potranno altresì essere abbandonati e/o interrati materiali inerti di alcun genere (ad esempio asfalto e cemento).

Non sarà permesso effettuare attività che comportino brusche ed importanti variazioni della temperatura del substrato. In tal senso non sarà possibile accendere fuochi o utilizzare altre apparecchiature che sviluppino elevate temperature ad una distanza minima di 20 m dalla chioma di alberi ed arbusti presenti e ad una distanza minima di 10 m dalle superfici destinate ad ospitare piante in futuro.

3) Prescrizioni tecniche per impianto di alberi e arbusti

3.1) Scelta del materiale vegetale

Le piante dovranno provenire da vivai appositamente autorizzati ai sensi delle leggi vigenti (18.06.1931 n°987 e 22.5.1973 n°269 e successive modificazioni e integrazioni) e possedere tutte le eventuali certificazioni necessarie in materia fitosanitaria (D.M. 11.07.80 "Norme fitosanitarie relative all'importazione, esportazione e transito dei vegetali e prodotti vegetali e successive modificazioni e integrazioni e tutte le altre norme vigenti).

Le piante dovranno aver subito le necessarie lavorazioni in vivaio e rispondere alle specifiche contenute negli allegati tecnici.

Per quanto riguarda il trasporto delle piante, l'Impresa dovrà prendere tutte le precauzioni necessarie affinché queste arrivino sul luogo della sistemazione nelle stesse condizioni in cui hanno lasciato il vivaio, curando che il trasferimento venga effettuato con mezzi, protezioni e modalità di carico idonei e con particolare attenzione affinché rami e corteccia non subiscano danni e le zolle non abbiano a frantumarsi o ad essiccarsi a causa dei sobbalzi o per il peso del carico del materiale soprastante.

Una volta giunte a destinazione, tutte le piante dovranno essere trattate in modo che sia evitato loro ogni danno; il tempo intercorrente tra il prelievo in vivaio e la messa a dimora definitiva (o la sistemazione in vivaio provvisorio) dovrà essere il più breve possibile. Nell'eventualità che per avverse condizioni climatiche le piante approvvigionate a piè d'opera non possano essere messe a dimora in breve, si dovrà provvedere a collocare il materiale in "tagliola" curando in seguito le necessarie annaffiature ed evitando "pregerminazioni".

In particolare l'Impresa curerà che le zolle e le radici delle piante che non possono essere immediatamente messe a dimora mantengano il tenore di umidità adeguato alla loro buona conservazione.

Non è consentita la sostituzione di piante che l'Impresa non riuscisse a reperire; ove tuttavia venga dimostrato che una o più specie non siano reperibili, l'Impresa potrà proporre la sostituzione con piante simili. L'Impresa dovrà sottoporre per iscritto tali proposte ai tecnici dell'Ufficio Verde con un congruo anticipo sull'inizio dei lavori stessi. L'Ufficio Verde si riserva la facoltà di accettare le sostituzioni indicate, o di proporle di alternative.

a) Alberi

Gli alberi dovranno presentare portamento e dimensioni rispondenti alle caratteristiche richieste dal progetto e tipiche della specie, della varietà e della età al momento della loro messa a dimora.

Gli alberi dovranno essere stati specificamente allevati per il tipo di impiego previsto e dovranno avere generalmente circonferenza non inferiore a 16-18 cm salvo quando specificatamente prescritto.

In particolare gli alberi ad alto fusto di latifoglie e conifere, non a portamento piramidale, dovranno avere il tronco nudo, dritto, senza ramificazioni fino all'altezza di impalcatura richiesta; le piante a portamento piramidale possono essere ramificate fino dalla base, con asse principale unico e rettilineo. Il fusto e le branche principali dovranno essere esenti da deformazioni, ferite, grosse cicatrici conseguenti ad urti, grandine, scortecciamenti, legature e ustioni da sole, capitozzature, monconi di rami tagliati male, danni meccanici in genere, devono essere esenti da attacchi (in corso o passati) di insetti, di funghi o virus.

La chioma, salvo quanto diversamente richiesto, dovrà essere ben ramificata, uniforme ed equilibrata per simmetria e distribuzione delle branche principali e secondarie all'interno della stessa.

Non dovranno essere presenti "rami verticillati" cioè più rami che si dipartono dal tronco al medesimo livello.

La chioma dovrà sempre presentare la cosiddetta "freccia" di accrescimento con gemma apicale sana e vitale e quindi assenza di doppie cime o rami codominanti, escluse le varietà globose, pendule o innestate alla corona.

L'apparato radicale dovrà presentarsi ben accestito, ricco di piccole ramificazioni e di radici capillari fresche e sane e privo di tagli di diametro maggiore di 2 centimetri.

Gli alberi dovranno essere forniti in contenitore o in zolla. Le zolle e i contenitori (vasi, mastelli di legno o di plastica, ecc.) dovranno essere proporzionati alle dimensioni delle piante come di seguito riportato:

50 cm di diametro per alberi di circonferenza cm 16/18

60 cm di diametro per alberi di circonferenza cm 18/20

70 cm di diametro per alberi di circonferenza cm 20/25

In mancanza di specifiche legate ad esigenze particolari di progetto, l'altezza del pane di terra non deve essere inferiore ai 2/3 della misura del diametro del pane stesso.

Per gli alberi forniti con zolla o in contenitore, la terra dovrà essere compatta, ben aderente alle radici, senza crepe evidenti con struttura e tessitura tali da non determinare condizioni di asfissia.

Le piante in contenitore, cioè quelle piante che abbiano passato in vaso almeno una stagione di crescita e il cui apparato radicale abbia colonizzato il 70% del terreno in esso contenuto, dovranno essere state adeguatamente rinvasate in modo da non presentare un apparato radicale eccessivamente sviluppato lungo la superficie del contenitore stesso (spiralizzazione).

Le zolle dovranno essere ben imballate con un apposito involucro degradabile (juta, paglia, teli, ecc.), rinforzato se le piante superano i metri 5 di altezza, con rete metallica degradabile, oppure realizzato con pellicola plastica porosa o altri materiali equivalenti.

Le piante devono aver subito i necessari trapianti o rizollature in vivaio (l'ultimo da non più di due anni) secondo il seguente prospetto:

- fino alla circonferenza di cm 12 - 15 almeno un trapianto
- fino alla circonferenza di cm 20 - 25 almeno due trapianti

b) Arbusti e cespugli

Oltre a possedere le caratteristiche generali già descritte gli arbusti ed i cespugli, qualunque siano le loro caratteristiche specifiche (a foglia decidua o sempreverdi), anche se riprodotti per via agamica, non dovranno avere portamento "filato", dovranno possedere un minimo di tre ramificazioni alla base e presentarsi nel contenitore previsto in progetto, proporzionato al diametro della chioma e a quello del fusto.

Il loro apparato radicale dovrà essere ricco di piccole ramificazioni e di radici capillari. Per le indicazioni riguardanti l'apparato radicale, l'imballo delle zolle, la terra delle zolle e dei contenitori vale quanto esposto nel precedente comma a proposito degli alberi.

3.2) Messa a dimora di alberi, arbusti e cespugli

Le buche ed i fossi per la piantagione delle specie vegetali dovranno avere le dimensioni più ampie possibili in rapporto alla grandezza delle piante da mettere a dimora.

Indicativamente si forniscono le seguenti dimensioni minime:

buca per piante arboree	cm 100 x 100 x 80
buca per grandi arbusti e cespugli	cm 70 x 70 x 70
buca per piccoli arbusti, cespugli e piante tappezzanti	cm 40 x 40 x 40

Nell'apertura di buche, soprattutto se vengono impiegate trivelle, è opportuno smuovere il terreno lungo le pareti e sul fondo per evitare l'effetto vaso.

Per le buche e i fossi che dovranno essere realizzati su un eventuale preesistente tappeto erboso, l'Impresa è tenuta ad adottare tutti gli accorgimenti necessari per contenere al minimo i danni al prato circostante, recuperando lo strato superficiale di terreno per il riempimento delle buche stesse.

Nella preparazione delle buche e dei fossi, ci si dovrà assicurare che nella zona in cui le piante svilupperanno le radici non ci siano ristagni di umidità e provvedere che lo scolo delle acque superficiali avvenga in modo corretto.

La messa a dimora degli alberi, degli arbusti e dei cespugli dovrà avvenire in relazione alle quote finite, avendo cura che le piante non presentino radici allo scoperto né risultino, una volta assestatosi il terreno, interrate oltre il livello del colletto.

L'imballo della zolla costituito da materiale degradabile (es. paglia, canapa, juta, ecc...), dovrà essere tagliato al colletto e aperto sui fianchi senza rimuoverlo da sotto la zolla, togliendo soltanto le legature metalliche e il materiale di imballo in eccesso.

La zolla deve essere integra, sufficientemente umida, aderente alle radici; se si presenta troppo asciutta dovrà essere immersa temporaneamente in acqua con tutto l'imballo.

Analogamente si dovrà procedere per le piante fornite di contenitore.

Prima del riempimento definitivo delle buche, gli alberi, gli arbusti e i cespugli di rilevanti dimensioni dovranno essere resi stabili per mezzo di appositi ancoraggi. Gli alberi potranno essere ancorati con ancoraggi a scomparsa o con pali tutori. In questo secondo caso, i pali dovranno essere di dimensioni idonee alla grandezza della pianta e saldamente

infissi al terreno a buca aperta. L'ancoraggio all'esemplare da sostenere dovrà avvenire attraverso opportune legature ed essere tale da garantire una lieve mobilità dell'albero.

a) Alberi, arbusti e cespugli a foglia caduca

Le piante a foglia caduca dovranno essere messe a dimora durante il periodo di riposo vegetativo evitando i periodi nei quali vi siano pericoli di gelate o nevicate o il terreno sia ghiacciato.

b) Arbusti e cespugli sempreverdi

Gli arbusti e i cespugli sempreverdi dovranno essere forniti esclusivamente con zolla o in contenitore e dovranno essere messi a dimora nel periodo adeguato all'attecchimento delle varie specie.

4) Apporto terreno di coltivo

Le analisi del terreno di coltivo eventualmente da apportare sul luogo della sistemazione dovranno essere effettuate su un miscuglio, rappresentativo della composizione media del terreno di prestito, di tutti i campioni prelevati da ogni parte del terreno stesso.

La terra di coltivo riportata deve essere chimicamente neutra (cioè presentare un indice pH compreso tra 6,5 e 7), contenere nella giusta proporzione tutti gli elementi minerali indispensabili alla vita delle piante nonché una sufficiente quantità di microrganismi e di sostanza organica (> 1,5 % in peso secco), deve essere esente da sali nocivi e da sostanze inquinanti e deve rientrare per composizione e granulometria media nella categoria della "terra fine" in quanto miscuglio ben bilanciato e sciolto di argilla, limo e sabbia (terreno di "medio impasto"). La quantità di scheletro con diametro maggiore di mm 2,0 non dovrà eccedere il 10% del volume totale.

Non è ammessa la presenza di pietre, rami, radici o qualunque altro materiale dannoso per la crescita delle piante e che può ostacolare le lavorazioni agronomiche del terreno dopo la posa in opera.

La terra di coltivo dovrà essere priva di agenti patogeni e di sostanze tossiche per le piante.

5) Creazione di prato

La formazione dei prati dovrà aver luogo dopo la messa a dimora di tutte le piante (in particolar modo di quelle arboree e arbustive) previste e dopo la esecuzione degli impianti tecnici delle eventuali opere murarie, delle attrezzature e degli arredi.

I vari tipi di prato dovranno presentarsi perfettamente inerbiti con le specie previste, esenti da malattie, chiazze ed avvallamenti dovuti all'assestamento del terreno o ad altre cause.

Qualora la morfologia del terreno lo consenta, è preferibile che le operazioni di semina vengano effettuate mediante speciale seminatrice munita di rullo a griglia, al fine di ottenere l'uniforme spargimento del seme e dei concimi minerali complessi, la copertura e rullatura. In caso contrario, la semina, eseguita a spaglio, deve effettuarsi sempre in giornate senza vento. In questo caso la copertura del seme dovrà essere fatta mediante rastrelli a mano e con erpice a sacco o tramite specifiche attrezzature meccaniche. L'operazione dovrà essere eventualmente ripetuta dopo il secondo sfalcio.

Terminate le operazioni di semina o piantagione, il terreno deve essere immediatamente bagnato fino a che il suolo non risulti imbevuto di acqua fino alla profondità di almeno cm. 5. Per impedire che l'acqua possa asportare semi o terriccio, l'irrigazione dei prati appena formati deve essere realizzata per mezzo di irrigatori provvisti di nebulizzatori. La superficie dovrà essere opportunamente delimitata per evitarne il calpestio nelle fasi iniziali di sviluppo delle specie.

Le sementi dovranno essere selezionate e, nel caso specifico, contenere una percentuale di *Festuca arundinacea* non inferiore al 40%, rispondenti esattamente a genere, specie e varietà richieste, in miscuglio tra loro, fornite in confezione originale sigillata, munite di certificato di identità ed autenticità dell'E.N.S.E. (Ente Nazionale Sementi Elette), con l'indicazione del grado di purezza e di germinabilità e della data di confezionamento e di scadenza.

La semina dovrà essere eseguita a fine inverno o comunque in periodi in cui siano scongiurati ritorni di freddo, impiegando almeno 30 g/mq del miscuglio di graminacee indicato in precedenza. I concimi dovranno essere ternari a lenta cessione (titolo 18 - 23 - 11) alla dose di 25 g/mq. Come detto nel caso di terreno particolarmente soffice il prato rustico dovrà essere sottoposto ad una seconda rullatura dopo il secondo sfalcio.

La doppia rullatura sarà invece da effettuare in ogni caso sui percorsi, così da ottenere un adeguato sottofondo atto sia al passaggio pedonale che al transito di mezzi di servizio.

6) Manutenzione

La Ditta titolare della permesso di costruire dovrà assicurare la manutenzione delle piante sino a collaudo avvenuto e comunque per una durata non inferiore a due anni solari. Nello specifico, la manutenzione dovrà avere inizio immediatamente dopo la messa a dimora, o la semina, di ogni singola pianta, o comunque subito dopo la realizzazione dell'area verde da destinarsi a verde pubblico, e dovrà continuare per due anni, al termine dei quali dovrà essere verificato l'attecchimento delle piante ed il loro buono stato vegetativo.

La Ditta si dovrà impegnare a sostituire le piante non attecchite (o se già esistenti, morte o deperienti) e i nuovi esemplari dovranno egualmente rispondere alle prescrizioni tecniche fornite.

I lavori di manutenzione consisteranno essenzialmente in:

- **irrigazioni:** dovranno essere ripetute e tempestive e variare in quantità e frequenza in relazione alla natura del terreno, alle caratteristiche specifiche delle piante, e all'andamento stagionale.

- **sfalci, diserbi e sarchiature:** oltre alle cure colturali normalmente richieste, la Ditta dovrà provvedere, durante lo sviluppo delle specie prative e quando necessario, alle varie falciature del tappeto erboso.

Ogni operazione di sfalcio dovrà essere preceduta dalla pulizia dell'area interessata con allontanamento di tutti i materiali estranei di natura non vegetale e dal loro adeguato smaltimento.

I diserbanti dei vialetti, dei tappeti erbosi e delle altre superfici interessate dall'impianto devono essere eseguiti preferibilmente a mano o con attrezzature meccaniche. L'eventuale impiego di diserbanti chimici dovrà attenersi alle normative vigenti.

- **potature:** le potature di formazione e di rimonda del secco devono essere effettuate nel rispetto delle caratteristiche delle singole specie.

- **eliminazione e sostituzione delle piante morte:** le eventuali piante morte dovranno essere sostituite con altre identiche a quelle fornite in origine; la sostituzione deve, in rapporto all'andamento stagionale, essere inderogabilmente effettuata nel più breve tempo possibile dall'accertamento del mancato attecchimento.

- **ripristino della verticalità delle piante:** dovrà essere ripristinata la verticalità e degli ancoraggi delle piante qualora necessario.

La Ditta sarà totalmente responsabile di eventuali danni a carico della vegetazione, arredi, manufatti o utenze di qualsiasi tipo che dovessero verificarsi nel corso delle manutenzioni ed a seguito dell'errata esecuzione delle stesse.

7) Arredo urbano, giochi, panchine, cestini, portabiciclette

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 barriera architettonica sia per le persone con problemi di mobilità che per le persone cieche o ipovedenti, vanificando di fatto tutto il lavoro realizzato per migliorare l'accessibilità della città.

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

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

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

Le attrezzature ludiche da installare nelle aree pubbliche del Comune di Ferrara dovranno anche rispondere ai 5 punti sotto riportati:

- Certificato di conformità alle norme UNI - EN 1176 (/1, /2, /3, /4, /5, /6)
- Schede tecniche
- Istruzioni di montaggio e manutenzione
- Certificato di regolare installazione
- Garanzia per almeno un anno di sostituzione in caso di difetti



COMUNE DI FERRARA

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. 50781 del 20/04/2018,
PR. 1221 del 20/04/201

N P. 3514/2018

Ferrara, 27 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 **Piano Urbanistico Attuativo (PUA)** di iniziativa privata in attuazione al **PSA** Programma Speciale d'Area L.R.30/96 "Progetto di Valorizzazione del Centro Storico" inerente la riqualificazione **dell'Area SILLA** via Bologna 27, Ferrara.
Proponente: SILLA S.A.S di A. Mattei & C.

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

Dall'esame della "Relazione di indagine ambientale per la caratterizzazione dei suoli ed acqua di falda" del 26/10/2018 e dalla successiva Revisione n.01 del 22/11/2018 (P.G. 145365/2018 del 23/11/2018) inviata al Servizio Ambiente, non si evince la presenza sull'area di attività pregresse che rappresentino potenziali fonti di inquinamento.

I tre sondaggi realizzati attrezzati a piezometro hanno permesso il campionamento ed analisi dei suoli ed acque sotterranee.

I risultati analitici ottenuti hanno permesso di accertare l'assenza di qualsiasi contaminazione del sito ai sensi del della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i..

Si è rilevata la sola presenza nei terreni ed acque sotterranee di idrocarburi pesanti C>12 e Xileni ma con valori sempre inferiori alle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) per siti ad uso residenziale, verde pubblico e privato.

La rev.01 della Relazione ambientale ha integrato la precedente Relazione rev.00 con l'inserimento dei dati di campo chimico fisici delle acque sotterranee, le schede di campionamento ed i valori di COV (Composti Organo Volatili) misurati in campo mediante PID. Tali integrazioni hanno permesso di dirimere i dubbi e perplessità emerse durante la valutazione della rev.00 attinenti alle modalità di campionamento dei terreni ed acque sotterranee.

Qualora durante le attività di esecuzione delle opere previste si rilevi la presenza di serbatoi interrati, vasche, zone di stoccaggio, pregresse demolizioni con produzione di materiale

contenente amianto lasciato in loco, maceri colmati da materiali di dubbia provenienza o qualsiasi altra situazione sintomatica di pregresse attività produttive, su tutta la superficie interessata dal Piano, si potrà successivamente prescrivere, anche su parere preventivo di ARPAE, una prima griglia di interventi di campionamento e analisi per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del D.Lgs n.152/06 e s.m.i.. In questo caso si dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopracitato decreto.

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

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

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

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

- 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 misto con quattro allacci alla pubblica fognatura:

- tre su via Volano e uno su via Bologna

Dovranno essere rispettate le prescrizioni dell'Ente Gestore del Servizio Idrico Integrato HERA spa.

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

Dall'esame della Valutazione previsionale di clima acustico allegata e integrata a seguito della nuova disposizione planimetrica degli edifici, a firma della dott.ssa Elena Circassia, si è potuto osservare che il comparto ricade, in classe IV e in classe I.

Sono stati eseguiti dei monitoraggi con due postazioni in continuo sulle 24h e un punto di misura in corrispondenza del Vallo delle Mura che è in classe I.

La simulazione dei livelli sonori attuali è stata fatta impiegando il modello di calcolo SoundPlan.

La principale sorgente sonora è rappresentata dal traffico veicolare.

Si è simulato anche lo stato di progetto, considerando i nuovi 75 stalli e i 5 parcheggi a raso a servizio del ristorante. Nulla si è detto sulle sorgenti connesse agli impianti tecnologici, in quanto in questa fase progettuale non si ha un dettaglio degli impianti.

Sarà necessario predisporre un valutazione di impatto acustico in fase di permesso a costruire che consideri anche la sorgente connessa agli impianti tecnologici.

Rispetto alla sorgente traffico si hanno dei superamenti anche consistenti per l'edificio 4 dove come elemento di mitigazione è stata indicata una disposizione e una distribuzione dei locali che esponga il meno possibile le persone al rumore del traffico. (ad es. lavanderie, spazi per servizi a piano terra, corridoi su fronte strada etc).

Per il rispetto dei limiti di rumore della classe IV, in virtù delle modifiche apportate alla disposizione planimetrica degli edifici all'interno dell'area oggetto di intervento, non potendo intervenire direttamente sulla sorgente in sede di permesso a costruire dovranno essere progettati e studiati interventi di mitigazione acustica direttamente sui ricettori che potranno essere ad esempio non esaustivo il ricorso ad un sistema di ventilazione forzata. In alternativa si potrà, qualora tecnicamente ed economicamente fattibile, pensare in accordo con il competente Servizio dell'Amministrazione al rifacimento dell'asfalto con materiale fonoassorbente come opera di mitigazione sulla sorgente stradale.

La realizzazione del comparto è tale da non creare sostanziali modifiche al clima acustico dell'area.

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.

Dovrà essere eseguito, una volta edificato l'edificio 4, un rilievo fonometrico atto a dimostrare il rispetto dell'art 6 del Dlgs 142/04 ovvero il rispetto dei 40 dB(A) Leq notturno.

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
ASL DI FERRARA - IGIENE PUBBLICA		

HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 28/11/2018

Nota protocollo PG0065923/2018-convocazione conferenza dei servizi simultanea 28/11/2018 pua area
silla via bologna 27.

acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2018/147309

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

Numero Allegati 3

Per accettazione
ASL DI FERRARA - IGIENE PUBBLICA

Il Ricevente
Gherardi Mauro

04/12/2018 17.28.13



Comune di Ferrara
Data: 28/11/2018 09:16:00 PG/2018/0147309



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

FRONTESPIZIO PROTOCOLLO GENERALE

AOO: ausl_fe
REGISTRO: Protocollo generale
NUMERO: 0065923
DATA: 28/11/2018
OGGETTO: Risposta a: convocazione conferenza dei servizi simultanea 28/11/2018 pua area
silla via bologna 27

SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE DA:

Alessandro Cucchi

CLASSIFICAZIONI:

- [14-09-03]

DOCUMENTI:

File	Firmato digitalmente da	Hash
PG0065923_2018_Lettera_firmata.pdf	Cucchi Alessandro	E8208FB5F6824CF613EA33D4319616809 89E2BC8D431CE8BA857CA89A49B7882



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 - Servizio
Pianificazione Territoriale E
Progettazione
serviziopianificazioneterritoriale@cert.co
mune.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 28/11/2018 pua area silla via bologna 27

In riferimento alla Conferenza Simultanea relativa al PUA in oggetto, presa visione della documentazione contenuta nel CD pervenuto a questo Dipartimento il 9/11/18,

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

- in fase attuativa della prevista attività di ristorazione, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Regolamento Comunale d' Igiene artt. 55, 111 e 148, per quanto riguarda le emissioni;
- per quanto riguarda il parcheggio interrato in progetto, lo stesso dovrà rispondere a quanto previsto dal D.M. 1/2/1986 e sue modifiche ed integrazioni.

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:

- prescrizione sulla rete ciclabile: garantire interconnessione e continuità di tutti i percorsi interessati a margine dell'area del Piano.
- prescrizioni sulla rete pedonale: la progettazione dei percorsi (larghezze, dislivelli, materiali, segnaletica, illuminazione) dovrà prestare particolare attenzione al superamento delle barriere architettoniche (pendenze limitate, differenziazione materiali, semafori sonori).

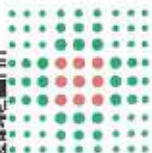
Cordiali saluti.

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: 28/11/2018 09:16:00 PG/2018/0147309



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
HERA FERRARA SPA - 04245520376	04245520376	

HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 27/11/2018

Prot. 108289-37742 Pratica 1890150 Parere- Parere Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa privata area Silla in via Bologna 27

acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2018/147135

Destinatari
4-1-2-0-0 - U.O. Piani Urbanistici Complessi Problematiche ambientali e Vigilanza → IVA

Numero Allegati 3

Per accettazione

HERA FERRARA SPA - 04245520376

27/11/2018 16.12.08

Il Ricevente

Gherardi Mauro

SPA-Hera spa
Data prot.: 27-11-2018
Num. prot.: 0108289

INR-INRETE DISTRIBUZIONE
Data prot.: 27-11-2018
Num. prot.: 0037742

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

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

Imola,

PEC

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

Oggetto: Pratica n. 1890150 – Parere inerente Piano urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione al PSA Programma Speciale d'Area "Progetto di Valorizzazione del Centro Storico" inerente la riqualificazione dell'Area Silla in Via Bologna 27 a Ferrara.
Comune di Ferrara.
Rilascio di parere definitivo
Proprietà: Soc. SILLA S.A.S. di A. Mattei & C.

In riferimento alla richiesta di espressione parere pervenuta dal Comune di Ferrara – Settore Pianificazione Territoriale in data 08/11/2018 prot. Hera S.p.A n. 102227, prot. INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A. n. 35431, alla trasmissione del CD delle opere prot. Hera S.p.A n. 103344 del 13/11/2018, ed alla conferenza dei servizi del 28/11/2018 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 SPECIFICHE

Servizio ACQUEDOTTO

- Confermiamo quanto espresso nel precedente parere del 16/05/2018 Prot Hera S.p.A. n. 47182, che alleghiamo alla presente.

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

Servizio FOGNATURA E DEPURAZIONE

- Confermiamo quanto espresso nel precedente parere del 16/05/2018 Prot Hera S.p.A. n. 47182, che alleghiamo alla presente.
- Negli elaborati grafici presentati non sono previste estensioni di fognatura in aree che saranno cedute all'Amministrazione Pubblica pertanto non è possibile esprimere un parere in merito.
- I nuovi immobili dovranno richiedere l'autorizzazione/modifica 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.

Servizio GAS

- Confermiamo quanto espresso nel precedente parere del 16/05/2018 Prot. Hera S.p.A. n. 47182 e Prot. INRETE DISTRIBUZIONE ENERGIA S.p.A n. 15364, che alleghiamo alla presente.

Servizio TELERISCALDAMENTO

- Confermiamo quanto espresso nel precedente parere del 16/05/2018 Prot Hera S.p.A. n. 47182, che alleghiamo alla presente.

Servizio RACCOLTA RIFIUTI

- Confermiamo quanto espresso nel precedente parere del 16/05/2018 Prot Hera S.p.A. n. 47182, che alleghiamo alla presente.
- Richiediamo una tavola, aggiornata, con indicate la posizione dei contenitori a servizio dell'attività commerciale (ristorante) e la viabilità adeguata all'accesso e manovra dell'automezzo di raccolta.

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

Allegato: Prot.47182del16-05-18

*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"*





SPA-Hera spa
Data prot.: 16-05-2018
Num. prot.: 0047182

INR-INRETE DISTRIBUZIONI
Data prot.: 16-05-2018
Num. prot.: 0015364

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

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

Ferrara, prot. gen. n.

PEC

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

**Oggetto; Pratica n. 18900150 - Richiesta parere inerente il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione al PSA Programma Speciale d'Area L.R. 30/96 "Progetto di Valorizzazione del Centro Storico" inerente la riqualificazione dell'Area SILLA in Via Bologna 27 a Ferrara (FE).
Parere Conferenza Semplificata Simultanea.
Proponente: SILLA S.A.S DI A. MATTEI & C.
Rif. Vs note assunte con Prot. HERA SPA n. 42990 del 04/05/2018 e Prot. n. 43438 del 07/05/2018.**

Con riferimento all'oggetto, fatti salvi i diritti di terzi e la piena osservanza di ogni normativa in vigore, si esprime per i servizi gestiti quanto segue.

Servizio gas:

PARERE CONDIZIONATO

all'adempimento delle prescrizioni:

- gli immobili risultano allacciati alle reti gas esistenti in Viale Volano e Via Bologna; per individuare l'esatta posizione delle condotte si può richiedere un sopralluogo preliminare, da concordare con i tecnici di InRete Distribuzione, compilando l'apposito modulo presente nel sito www.gruppohera.it nella sezione 'Progettisti e Tecnici';
- eventuali interventi e/o modifiche sugli allacciamenti d'utenza esistenti saranno oggetto di preventivo di spesa con oneri a carico del richiedente;
- nuovi allacciamenti d'utenza saranno oggetto di preventivo di spesa, da richiedere all'ufficio preposto di InRete Distribuzione. Il dimensionamento e la posizione dei manufatti saranno concordati con i tecnici aziendali a seguito di sopralluogo.

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

Servizio acquedotto:

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

all'adempimento delle prescrizioni:

- la fornitura di acqua al nuovo comparto potrà essere garantita con semplici allacciamenti d'utenza derivandoli dalla reti idriche presenti in Via Bologna e Viale Volano. Si evidenzia che Hera ha competenza sino al punto di consegna (misuratore di portata);
- gli allacciamenti andranno richiesti all'ufficio preposto di Hera, il dimensionamento e la posizione dei manufatti saranno concordati con i tecnici aziendali a seguito di sopralluogo.
- i manufatti per l'alloggiamento dei misuratori di portata saranno collocati sui confini di proprietà. Le misure interne minime degli stessi saranno comunicate dal tecnico incaricato in fase di sopralluogo.
Dovrà essere installato un misuratore di portata per ogni unità immobiliare
- l'eventuale impianto antincendio sarà dotato di contatore dedicato con l'obbligo di dotarsi di dispositivo disconnettore ai sensi dell'art. 36 del vigente regolamento SII di Ato 6;
- gli immobili risultano allacciati alla reti idriche esistenti; eventuali interventi e/o modifiche sugli allacciamenti d'utenza esistenti saranno oggetto di preventivo di spesa con oneri a carico del richiedente;
- per individuare l'esatta posizione delle condotte stradali e di allacciamento d'utenza si può richiedere un sopralluogo preliminare, da concordare con i tecnici di Hera Spa, compilando l'apposito modulo presente nel sito www.gruppohera.it nella sezione 'Progettisti e Tecnici'.

Servizio fognatura per acque reflue e meteoriche:

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

all'adempimento delle prescrizioni:

- dagli elaborati grafici presentati gli immobili risultano allacciati alle reti esistenti in Via Bologna e Viale Volano, e non sono previste estensioni di rete fognaria, all'interno del comparto, su aree che saranno cedute all'Amministrazione Comunale;



- nel caso si renda necessario richiedere nuovi allacciamento e/o modificare quelli esistenti deve essere fatta richiesta di Autorizzazione/Modifica allo Scarico all'ufficio preposto di Hera.

Servizio di Teleriscaldamento:

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

all'adempimento delle prescrizioni:

- il nuovo comparto può essere allacciato al servizio di teleriscaldamento presente nella zona oggetto d'intervento. Si rimanda l'approfondimento ai referenti della Direzione Teleriscaldamento di cui vengono riportati di seguito i contatti:
Carlo Ingranata , 0532 - 780430, mailto:carlo.ingranata@gruppohera.it
Paola Mari , 051 - 287445 , mailto:paola.mari@gruppohera.it .

Servizio di raccolta rifiuti:

PARERE FAVOREVOLE CONDIZIONATO

all'adempimento delle prescrizioni:

- sarebbe opportuno, in fase progettuale, ricavare spazi, ben definiti, dove collocare i contenitori per la raccolta differenziata e indifferenziata a servizio dell'attività (ristorante) prevista all'interno del comparto; deve essere garantito l'accesso al mezzo di raccolta per lo svuotamento dei cassonetti;
- le unità abitative previste nel nuovo comparto potranno conferire i rifiuti nelle isole ecologiche presenti in Via J. F. Kennedy e in Viale Volano.

Il presente parere ha validità 2 anni.

Per qualsiasi informazione o chiarimento in merito alla presente potete contattare il ns. tecnico Patrizia Onofri ai seguenti recapiti: telefono 0532-780424, mail patrizia.onofri@gruppohera.it cellulare 348-7611815 pec:



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

Cordiali saluti.

Procuratore speciale

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

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE

Mittente	Cod. fiscale/partita	Residenza/ sede legale
TELECOM ITALIA SPA		

HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 21/11/2018

Bozza di Parere Conferenza di Servizi-inerente la riqualificazione dell'Area SILLA in Via
Bologna 27, Ferrara **PARERE**

acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2018/144197

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

Numero Allegati 1

Per accettazione
TELECOM ITALIA SPA

21/11/2018 11.16.00

Il Ricevente
Gherardi Mauro



Prot. N. 1101120 del 20/11/2018

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

Oggetto: CONFERENZA DEI SERVIZI SIMULTANEA inerente il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) inerente la riqualificazione dell' Area SILLA in Via Bologna 27, Ferrara – PARERE

Con riferimento alla Vs. comunicazione PEC PG 2018/0138249 del 08/11/2018 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
- La definizione dei dettagli delle opere relative alla nuova polifora multiservizi lungo la Via-Darsena al servizio dei futuri insediamenti e di ogni eventuali infrastrutture da predisporre è rimandata alla fase esecutiva previo richiesta a TIM – Focal Point - Via Caduti Del Lavoro, 40 60131 ANCONA – email: allacciofabbricati.centronord@telecomitalia.it

TM S.p.A.

Sede legale: Via Gaetano Negri, 1 - 20123 Milano
Sede secondaria e Direzione Generale:
Cosco d'Italia, 41 - 00198 Roma
Calella PEC: telecomitalia@pec.telecomitalia.it

Cod. Fisc./P. IVA e Iscrizione al Registro delle Imprese
di Milano: 00488410010
Iscrizione al Registro A.E.E. IT08020000000799
Capitale Sociale € 11.677.002.855,10 interamente versato



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

Firmato digitalmente da:

ALBERTO LUGLI

Firmato il 21/11/2018 09:44

Seriale Certificato: 443695

Valido dal 27/12/2016 al 27/12/2019

TI Trust Technologies CA

*Access Operations Line Emilia Romagna
Creation*

Alberto Lugli

(documento firmato digitalmente)

Comune di Ferrara
Data: 21/11/2018 11:15:57 PG/2018/0144197

TIM S.p.A.

Sede legale: Via Gaetano Negri, 1 - 20123 Milano
Sede secondaria e Direzione Generale:
Corso d'Italia, 41 - 00198 Roma
Casella PEC: telecomitalia@pec.telecomitalia.it

Cod. Fisc./P. IVA e iscrizione al Registro delle Imprese
di Milano: 00488410010
Iscrizione al Registro A.E.E. IT08020000000799
Capitale Sociale € 11.677.002.855,10 interamente versato

Ard. R. Bonore



Comune di Ferrara

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE

Mittente	Cod. fiscale/partita	Residenza/ sede legale
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA BELLE ART E PAESAGGIO METROPOLITANA DI BO E		

HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 27/11/2018

Ferrara - area Silla in via Bologna n. 27. Conferenza dei servizi del 29/10/2018. Parere ai sensi art. 14 L.R. 20/2000.

acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2018/147040

Destinatari
4-2-2-1-0 - Istruttoria Tecnica Centro Storico

Numero Allegati 1

Per accettazione

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA
BELLE ART E PAESAGGIO
METROPOLITANA DI BO E LE
PROVINCIA DI MODENA
27/11/2018 14.48.25 FE

Il Ricevente

Gherardi Mauro



Ministero per i beni e le attività culturali

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ
METROPOLITANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA

CENTRO OPERATIVO DI FERRARA
via Pralsolo, 1 - 44121 Ferrara
PEC mbac-sbeap-bo.centrofe@mailcert.beniculturali.it

Ferrara, 27.11.2018

Al Comune di Ferrara
Settore Pianificazione Territoriale
c.a. arch: Barbara Bonora
serviziopianificazione@cert.comune.fe.it

Per *1Fe - 6.6*

Del 04.04.19 *del* 00 (al l ind. presso COFE)

Regolato al Foglio n. 138249 del 8/11/2018

Al Prot. N. 24910 del 13/11/2018

Oggetto: FERRARA – Immobili detti “Area Silla”, sita in via Bologna n. 27.

Tutela: area in adiacenza delle Mura Estensi e di Porta Paola.

Proprietà e Richiedente: Privata.

Piano Urbanistico Attuativo.

Conferenza dei servizi sincrona, II seduta del 29.10.2018, ore 9:30 presso Comune di Ferrara.

Parere ai sensi dell'art. 14 e sg. della L.R. 20/2000.

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto, pervenuta in data 14/10/2016, esaminata la documentazione pervenuta, accertate le interferenze tra l'area individuata dal progetto e i beni culturali ad essa adiacenti o in prospettiva visiva, valutati i precedenti agli atti;

preso atto che il PUA prevede i lavori citati in oggetto;

questa Soprintendenza esprime **parere favorevole** ai sensi dell'art. 14 e sg della L.R. 20/2000.

Si ricorda, laddove si concretizzasse l'intervento, la verifica dell'applicazione dell'art. 25 del D.lgs. 50/2016 in merito alla verifica archeologica preventiva e si resta in attesa della trasmissione del progetto architettonico per l'autorizzazione ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 42/2004 e smi.

Il presente provvedimento sarà trasmesso alla Commissione Regionale di Garanzia per la procedura di cui all'art. 39 co. 3, lettera a del D.P.C.M. 171/2014, che prevede la possibilità per le Amministrazioni pubbliche interessate di presentare entro 3 giorni dal ricevimento dell'atto istanza di riesame alla Commissione Regionale di Garanzia.

LA SOPRINTENDENTE

Cristina Ambrosini

Responsabile del procedimento:

Funzionario architetto: Keoma Ambrogio – email: keoma.ambrogio@beniculturali.it – tel.: 0532.234128

Funzionario archeologo: dott.ssa Chiara Guarnieri, chiara.guarnieri@beniculturali.it – tel. 0532.66299



MINISTERO
PER I BENI E
LE ATTIVITÀ
CULTURALI

Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara

Via IV Novembre n. 5, 40123 Bologna – Tel. (+39) 051 6451311 – Fax 051 6451380 PEC mbac-sbeap-bo@mailcert.beniculturali.it - PEO sbeap-bo@beniculturali.it
www.archeobologna.beniculturali.it - www.sbeap-bo.beniculturali.it



Comune di Ferrara

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE

Mittente	Cod. fiscale/partita	Residenza/ sede legale
ARPA AGENZIA REGIONALE PREVENZIONE E AMBIENTE DELL'EMILIA ROMAGNA FE		

HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 28/11/2018

(Prot. num. PGFE 14464/2018 del 28/11/2018 alle ore 08:44) PUA Silla - Progetto valorizzazione centro storico Via Bologna 27 - FE - PARERE

acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2018/147304

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

Numero Allegati 3

Per accettazione

ARPA AGENZIA REGIONALE
PREVENZIONE E AMBIENTE
DELL'EMILIA ROMAGNA FE
28/11/2018 09.14.07

Il Ricevente

Gherardi Mauro

Servizio Sistemi Ambientali
Area Monitoraggio e Valutazione Corpi Idrici

Ferrara, 27/11/2018
Sinadoc n. 14307/18
Riscontro a prot. n. PGFE/2018/5925 del 18/05/2018.
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

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione al PSA Programma Speciale d'Area L.R. 30/96 "Progetto di valorizzazione del Centro Storico" inerente la riqualificazione dell'Area SILLA via Bologna, 27 Ferrara. **Parere art. 19 LR 19/1982**

In relazione alla documentazione trasmessa, considerato che:

- l'area oggetto di PUA, sede di esercizio commerciale, da sempre rivolta alla produzione di materiali edili, non è compresa nel Piano Operativo Comunale (POC) approvato con delibera consiliare prot. 20451 del 7 aprile 2014 s.m.i. in quanto "l'area SILLA di via Bologna" è stata inserita nell'Accordo del Programma Speciale d'Area in seguito alla sottoscrizione di Accordo ex art. 18 LR 20/2000 da parte della proprietà in data 5/07/2007;
- il Piano prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale mediante la conservazione degli edifici di valenza storico-architettonica e storico-testimoniale e una riprogettazione dell'intera area, con una generale redistribuzione degli spazi pubblici in modo tale da migliorare il rapporto con il sistema vallo mura. In particolare gli edifici già adibiti a spazi commerciali

ed uffici della proprietà manterranno l'attuale destinazione d'uso, implementando nell'edificio ad uso showroom su via Bologna gli spazi residenziali; il magazzino al limite est dell'area verrà riconvertito ad uso ristorante infine, all'edificio oggetto di ristrutturazione parziale, verrà costruito in aderenza il nuovo fabbricato di progetto che unitamente agli appartamenti previsti nell'edificio adibito a showroom andranno a costituire uno studentato per un totale di 47 appartamenti;

- le reti delle acque di scarico all'interno dei lotti saranno separate fino ai punti di recapito previsti sulla via Bologna, su viale Volano e sulla rete del sottomura;
- le sorgenti luminose presenti saranno conformi alla normativa in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso (L.R. 19/2003) così come specificato nella Relazione illustrativa;
- sull'area oggetto di intervento è previsto il posizionamento di una cabina MT/BT;

tenuto conto inoltre che:

- relativamente alla componente "Rumore", di cui si allega specifico parere tecnico, nello scenario futuro si evidenzia una non conformità con la classe acustica dell'area in particolare per quanto riguarda l'edificio 1, posto in prossimità di via Bologna e del lato ovest dell'edificio 4 posto in affaccio su viale Volano;

la scrivente Agenzia non condivide la scelta progettuale che vede la realizzazione di un nuovo edificio ad uso residenziale (edificio 4) in affaccio ad una infrastruttura viaria già critica da un punto di vista acustico e che, così come evidenziato nello studio acustico previsionale, potrà essere oggetto di superamento del limite di immissione assoluto previsto dalla classe acustica di appartenenza, sia nel periodo diurno che in quello notturno.

Al fine del raggiungimento della piena sostenibilità ambientale del PUA si prescrive, oltre ad una corretta progettazione dei requisiti acustici passivi, così come previsto nello studio, di individuare relativamente alla porzione dell'edificio 4 che si affaccia su viale Volano una destinazione d'uso che non preveda l'uso abitativo sull'intera facciata adiacente all'infrastruttura viaria di cui sopra.

Al termine della realizzazione del Piano, dovrà essere verificato il rispetto del limite di $Leq \leq 40dB$ nel periodo di riferimento notturno, ai sensi dell'art. 6 del DPR 142/2004 sui ricettori di carattere abitativo posti nell'edificio 1 e quelli posti nell'edificio 4 più prossimi a viale Volano.

Si raccomanda infine di attuare contestualmente alla realizzazione del Piano le azioni per la riduzione dell'inquinamento acustico previste dal Piano d'azione dell'agglomerato di Ferrara, relative al tratto di viale Volano e via Bologna interessate dal PUA.

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

Si informa che per quanto espresso relativamente alla Valutazione previsionale del clima acustico verrà emessa regolare fattura direttamente al richiedente.

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

Cordiali saluti

Il Tecnico istruttore
Dr. Annalisa Ferioli

Responsabile Area Monitoraggio e
Valutazione Corpi Idrici
Dr. Roberto Vecchietti

Allegato: Parere tecnico componente Rumore

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti.

Servizio Sistemi Ambientali
Ferrara, 27/11/2018
Sinadoc n. 14307/18

Parere tecnico componente Rumore - Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione al PSA Programma Speciale d'Area L.R. 30/96 "Progetto di valorizzazione del Centro Storico" inerente la riqualificazione dell'Area SILLA via Bologna, 27 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 S.I.L.L.A. Detto Piano prevede un intervento di ristrutturazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale mediante la conservazione degli edifici di valenza storico-architettonica e storico-testimoniale e una riprogettazione dell'intera area.

Il presente è reso sulla base delle attività descritte e delle informazioni contenute nello studio acustico di ottobre 2018, redatto dallo studio "dBabitat srl" a firma di TCAA.

L'area oggetto di intervento posta nel quadrante sud-ovest del territorio comunale, a ridosso del tracciato delle mura del centro storico è delimitata da viale Volano a sud-ovest e da via Bologna a nord-ovest.

Il Piano prevede: un intervento di ristrutturazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale, la conservazione degli edifici di valenza storico-architettonica e storico-testimoniale e una riprogettazione dell'intera area, con una generale redistribuzione degli spazi pubblici. Gli edifici già adibiti a spazi commerciali ed uffici della proprietà manterranno l'attuale destinazione d'uso, implementando nell'edificio ad uso showroom su via Bologna (edificio 1) gli spazi residenziali; il magazzino al limite est dell'area verrà riconvertito ad uso ristorante infine, all'edificio oggetto di ristrutturazione parziale, verrà costruito in aderenza il nuovo fabbricato di progetto che unitamente agli appartamenti previsti nell'edificio adibito a showroom andranno a costituire uno studentato per un totale di 47 appartamenti, in grado di ospitare un numero complessivo di 137 persone. L'intervento prevede inoltre la realizzazione di n. 5 parcheggi privati pertinenziali del ristorante in quota, n. 60 parcheggi privati al servizio dello studentato al piano interrato e, sempre al piano interrato n. 15 parcheggi pubblici.

L'accesso all'area avverrà unicamente da viale Volano tramite due ingressi, uno principale posizionato a sud-est del lotto e uno secondario a servizio degli uffici S.I.L.L.A. adibito esclusivamente per il carico-scarico delle merci e per l'accesso dei mezzi di soccorso in caso di necessità.

Relativamente alla Classificazione Acustica del Comune di Ferrara l'area oggetto di intervento ricade in classe VI "Aree di intensa attività umana"; essa confina ad est con il Parco del Vallo delle Mura posto in classe I "Aree particolarmente protette".

Il clima acustico dell'area di intervento è principalmente influenzato dalle infrastrutture stradali viale Volano, via Bologna, via Kennedy e dalla rotonda ivi compresa.

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

Per caratterizzare le sorgenti infrastrutturali presenti sono state svolte, nel mese di marzo 2018, delle misure acustiche della durata pari a 24 ore in prossimità di viale Volano (P1) e di via Bologna (P2); sono state inoltre effettuate misure spot in un punto interno all'area nella zona adiacente alla futura area verde (P3). I monitoraggi elencati sono stati accompagnati dal conteggio manuale del traffico veicolare lungo la viabilità interessata. I dati acustici unitamente ai conteggi del traffico sono stati utilizzati all'interno dell'applicativo di simulazione "SaundPLAN®". Lo studio non ha tenuto conto degli impianti tecnologici necessari ai vari edifici in quanto in questa fase non sono stati ancora individuati.

Le previsioni ottenute a mezzo di tale condivisibile approccio con tecnica mista, evidenziano una non conformità con la classe acustica dell'area in particolare per quanto riguarda l'edificio 1, posto in prossimità di via Bologna e del lato ovest dell'edificio 4 posto in affaccio su viale Volano così come specificato nella tabella riportata a pag. 41 dello studio.

Relativamente all'edificio 1 viene assicurato il rispetto del limite di cui al comma 2 dell'art. 6 del DPR 142/2004 mediante le prestazioni di isolamento acustico di facciata previste dal DPCM 05/12/1997.

Per l'edificio 4, al fine di garantire il limite di cui al comma 2 dell'art. 6 del DPR 142/2004, oltre alle prestazioni di isolamento acustico di facciata, sarà utilizzata un'organizzazione spaziale interna tale per cui verranno collocati sulle pareti perimetrali alla strada gli ambienti meno sensibili al rumore così come indicato nelle Linee Guida della DGR 1339/2013.

Va altresì ricordato che la DGR 1339/2013 inquadra gli interventi sul ricettore come una scelta da adottare in via residuale in quanto *costituiscono in genere una intrusione negli spazi o anche una limitazione di sue prerogative (visuale, ricambi d'aria, accessibilità degli spazi)*. La Delibera inoltre sottolinea come *la Classificazione acustica del territorio possa essere paragonata ad una sorta di pianificazione acustica del territorio che si accompagna alle scelte urbanistiche, dato che ne rappresenta la ricaduta dal punto di vista acustico; essa permette infatti di valutare la sostenibilità ambientale delle scelte effettuate in sede amministrativa e come tale dialoga dinamicamente con la pianificazione urbanistica e contribuisce dunque alla scelta "migliore", vale a dire a quella che meglio contempera esigenze di sviluppo ed esigenze di quiete per la popolazione.*

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto che il Piano d'azione dell'agglomerato di Ferrara redatto dal Comune ai sensi del DLgs 194/2005 individua per l'edificio oggetto di ristrutturazione del PUA in esame (edificio 3) una classe di priorità molto alta (Carta delle criticità del Piano d'azione dell'agglomerato di Ferrara) la scrivente Agenzia non condivide la scelta progettuale che vede la realizzazione di un nuovo edificio ad uso residenziale

edificio 4) in affaccio ad una infrastruttura viaria già critica da un punto di vista acustico, a differenza dell'edificio 1 che è già esistente e per il quale si condivide la scelta di mitigazione acustica individuata.

Il Tecnico Competente in Acustica
Dr. Annalisa Ferioli

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti



Comune di Ferrara

RICEVUTA DI REGISTRAZIONE AL PROTOCOLLO GENERALE

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

HA PRESENTATO IN DATA ODIERNA 30/11/2018

Convocazione Conferenza dei servizi semplificata inerente il PUA di iniziativa privata in attuazione al PSA Progetto di valorizzazione del centro storico inerente la riqualificazione dell'area Silla via Bologna 27 Ferrara Proponente Silla Sas

acquisito/a al protocollo generale con il nr. PG/2018/148689

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

Numero Allegati 2

Per accettazione
E-DISTRIBUZIONE SPA

30/11/2018 08.58.08

Il Ricevente
Gherardi Mauro

Spett.le
COMUNE FERRARA

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

PEC:
serviziopianificazione territoriale@cert.comune.fe.it

e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

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

Oggetto: Convocazione Conferenza dei servizi semplificata 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 28 novembre 2018 alle 10.15, inerente: il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione al PSA Programma Speciale d'Area L.R. 30/96 "Progetto di valorizzazione del centro storico" inerente la riqualificazione dell'area Silla via Bologna 27, Ferrara.
Proponente: Silla S.a.s. di A. Mattei & C.
Istanza PG. 50781 del 20/04/2018, PR. 1221 del 20/04/2018

In relazione all' oggetto e alle nostre valutazioni positive espresse con parere di massima del 21/05/2018 (ns. prot. E-DIS-21/05/2018-0307658), visto gli elaborati trasmessi con vs. PEC del 08/11/2018 vs. PG. 138249/2018/2018 del 08/11/2018 ore 15:14), riscontriamo che per l'elettrificazione dell'area "Silla" è stato previsto l'allacciamento del comparto oggetto di riqualificazione alla rete elettrica esistente, senza che la scrivente abbia potuto fare le dovute valutazioni.

Precisiamo, altresì, che già nella ns. comunicazione del 21/05/2018 avevamo fatto presente che la valutazione di dettaglio sarebbe stata possibile solo nel momento in cui ci fosse stata fornita la stima delle potenze elettriche, di cantiere e definitive insistenti nell'area, con definizione territoriale delle stesse. Anche gli elaborati con riportato gli impianti da costruire/spostare/demolire dovrebbero essere condivisi con la nostra Società, poiché le soluzioni impiantistiche potrebbero variare in funzione della dislocazione delle forniture e loro potenza.

Confidando che il Responsabile del procedimento renda edotti di quanto sopra anche tutti i partecipanti alla conferenza, rimaniamo in attesa della stima di potenza necessaria all'intervento in oggetto.

Ci è grata l'occasione per porgere i nostri migliori saluti.



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
Data: 30/11/2018 08:57:49 PG/2018/0148689



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Opere Pubbliche e Mobilità
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE



Rif. Prot.
P.G. 50781 del 20/04/2018
P.R. 1221 del 20/04/2018

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

Sede

Oggetto: **PARERE**

Conferenza di Servizi SIMULTANEA – Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in attuazione al PSA – Progetto di valorizzazione del centro storico inerente la riqualificazione dell'area SILLA via Bologna nc. 27 FE
Proponente: SILLA SaS di A. Mattei & C.

La definizione progettuale non consente di esprimere un parere in merito la fruibilità degli spazi pubblici e privati aperti al pubblico (strade, marciapiedi, piazze, parcheggi, aree verdi attrezzate, ecc). Pertanto, si rimanda il parere in fase di approvazione delle opere di urbanizzazione, ricordando che le stesse devono essere coerenti con le indicazioni prescrittive di seguito riportate.

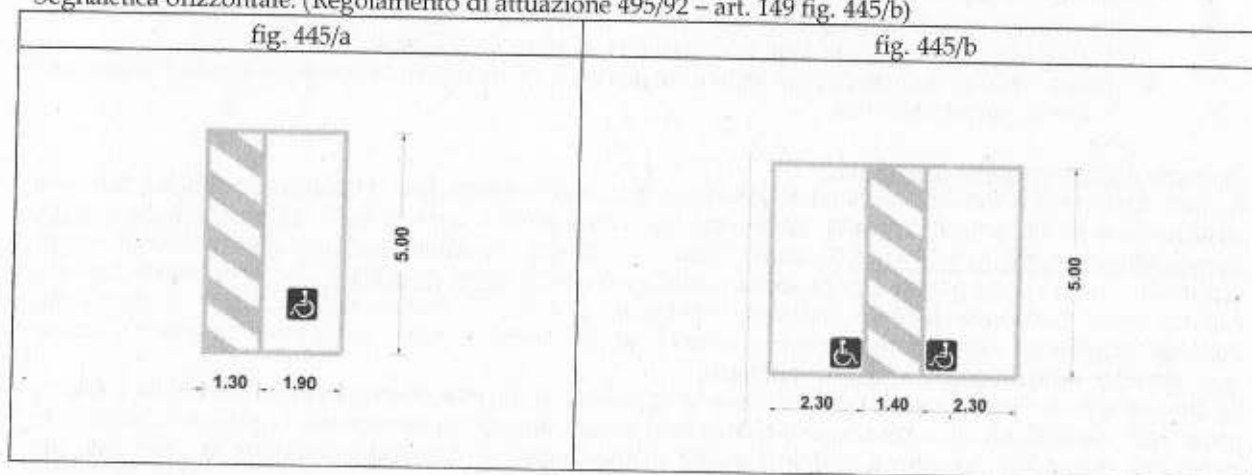
OPERE DI URBANIZZAZIONE

Individuazione dei parcheggi CUDE¹ 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)



¹ Contrassegno Unico Disabili Europei



Ufficio
Benessere
Ambientale

Piazza Municipale nc. 21, 44121 Ferrara
e - mail: ufficiobenessereambientale@comune.fe.it
Tel./Fax: 0532 41 9356
Cell. 338 7590947

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



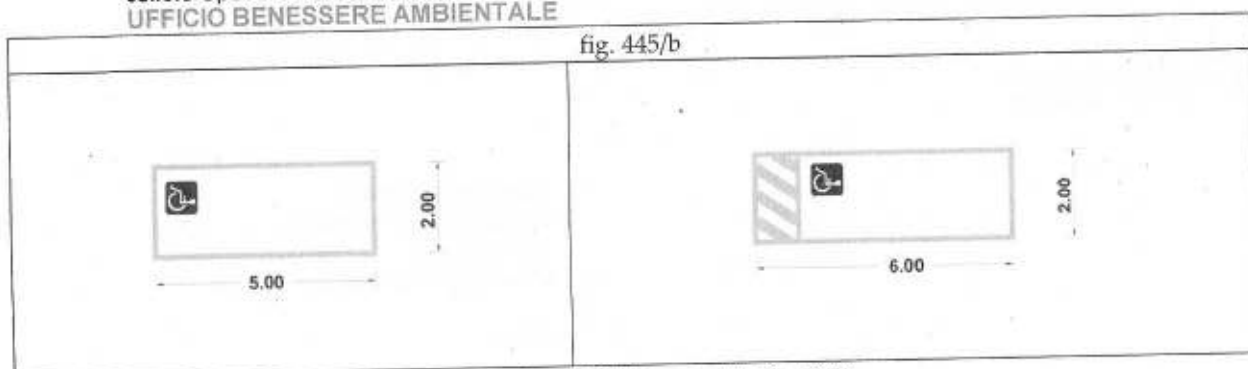
COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Opere Pubbliche e Mobilità
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE



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

- 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.
- essere complanare alle aree pedonali di servizio ad esse collegato tramite rampa con pendenza non superiore al 5%.
- 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;
- 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 superare i 15 cm. Qualora ci fosse, il dislivello fra zone adiacenti, lo stesso deve essere raccordato senza creare gradini e la pendenza della rampa NON deve superare il 5%, è importante inoltre il rispetto della pendenza laterale massima ammessa dell'1%. Il marciapiede rialzato in prossimità dell'attraversamento, deve garantire ad una persona su sedia a ruote la fermata in piano, come rappresentato nelle immagini di seguito riportate.

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

2



Ufficio
Benessere
Ambientale

Piazza Municipale n. 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

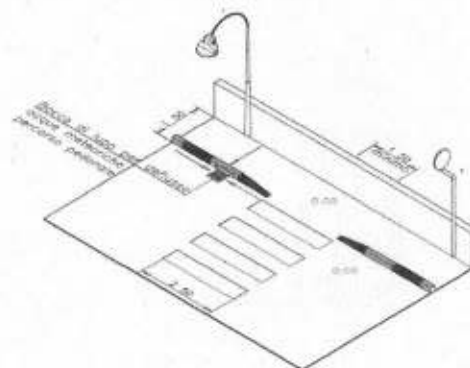
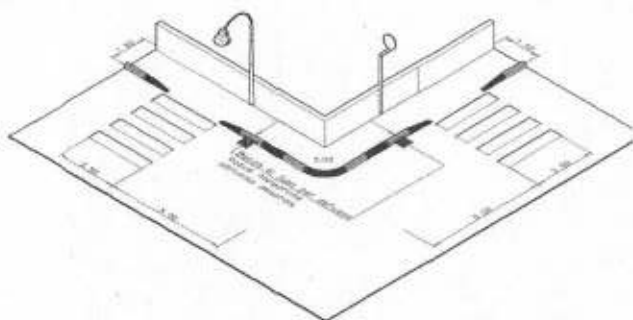
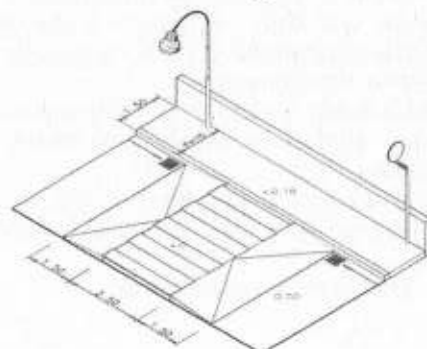
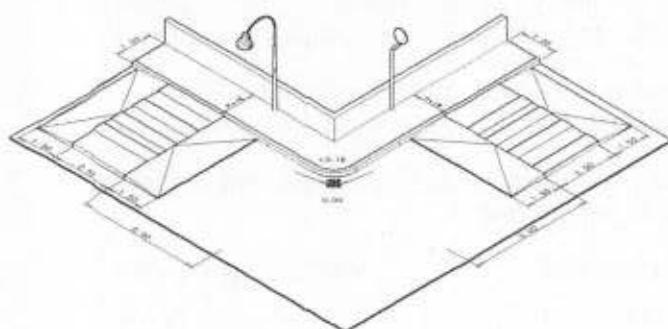
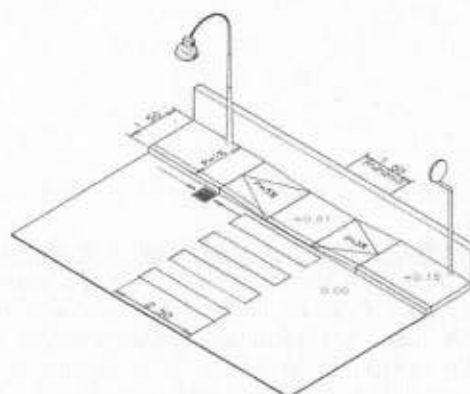
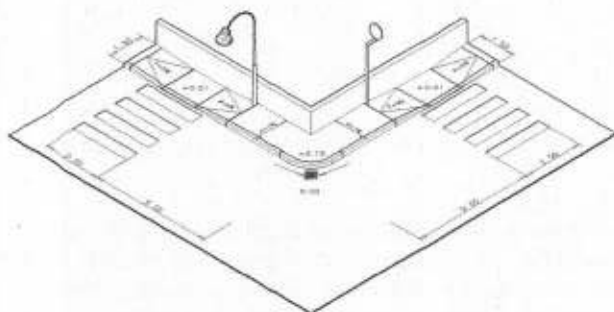
Settore Opere Pubbliche e Mobilità
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE



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 n. 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

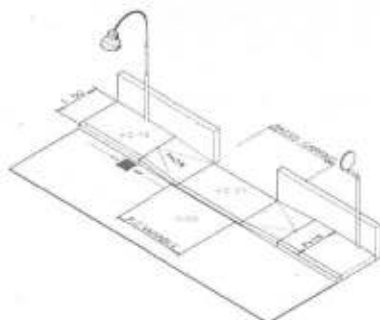
Città Patrimonio dell'Unesco

Settore Opere Pubbliche e Mobilità
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE

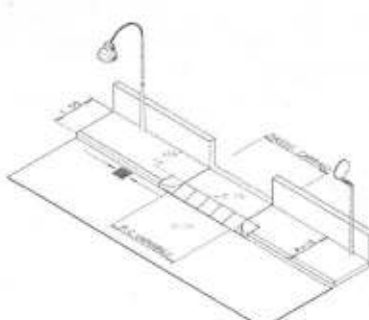


Passo carraio di accesso ai lotti

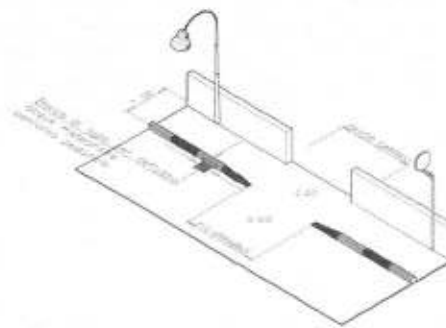
Il marciapiede in prossimità degli accessi carrabili, deve mantenere le stesse condizioni di fruibilità sicura dei pedoni. Gli eventuali dislivelli dei percorsi pedonali, devono essere raccordati con rampe di pendenza NON superiore al 5%, evitando di creare pendenze trasversali superiori al limite consentito,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



marciapiede rialzato e passo carraio a raso



marciapiede e passo carraio rialzato



marciapiede e passo carraio raso

Segnaletica verticale e pubblica illuminazione

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

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

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

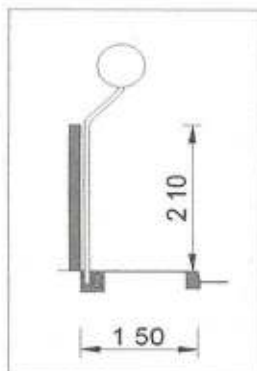
La pavimentazione deve essere costruita in materiale antisdrucciolevole, e la superficie deve essere ben livellata.

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

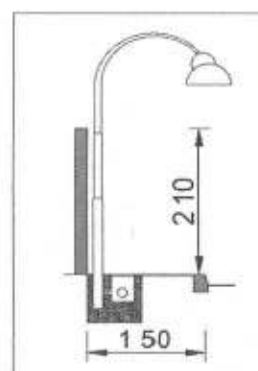
cordolo percorso pedonale



segnaletica verticale



pubblica illuminazione



Ufficio
Benessere
Ambientale

Piazza Municipale nc. 21, 44121 Ferrara
e - mail: ufficiobenessereambientale@comune.fe.it
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

Settore Opere Pubbliche e Mobilità
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE

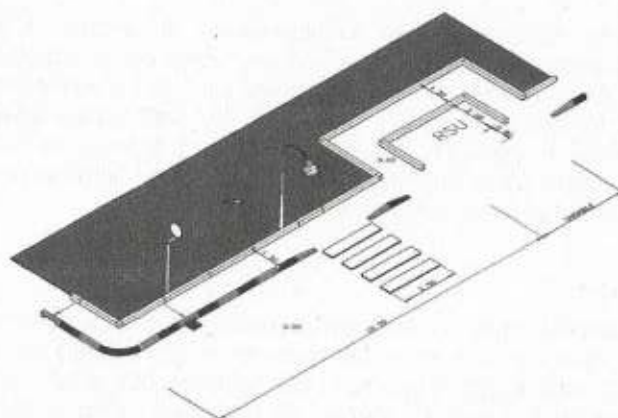
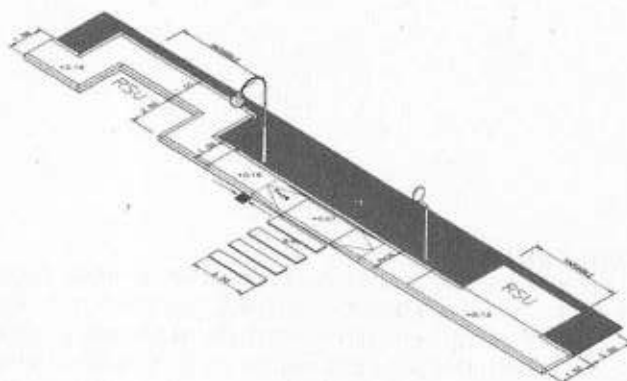


Percorso ciclopedonale

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

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 no. 21, 44121 Ferrara
e - mail: ufficiobenessereambientale@comune.fe.it
Tel./Fax: 0532 419356
Cell. 338 7590947

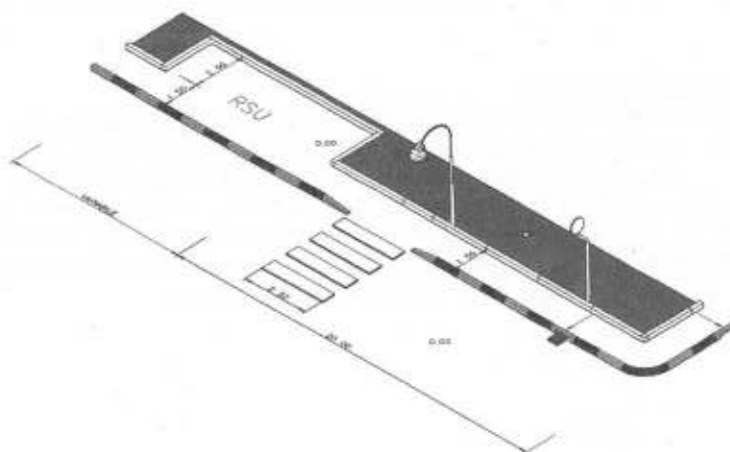
Codice fiscale e Partita IVA: 00297110389
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it
Sito web: <http://www.comune.fe.it>



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Settore Opere Pubbliche e Mobilità
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE



Parchi, aree verdi attrezzate e piazze

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

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

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

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

Arredo urbano

Nell'affrontare le sistemazioni dell'arredo urbano, giochi, panchine, cestini, portabiciclette, fontanelle, ecc., è necessario evitare una installazione di prodotti (per tipologia o collocazione) che possano rappresentare un ostacolo o barriere architettoniche 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.



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

Settore Opere Pubbliche e Mobilità
UFFICIO BENESSERE AMBIENTALE



Gli arredi urbani inoltre, dovranno essere coerenti ai **CAM²** "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 concordare scelta e installazione con questo ufficio.

A disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

Ferrara, 27 novembre 2018

Ufficio Benessere Ambientale
Fausto Bertinelli



² <http://www.minambiente.it/pagina/i-criteri-ambientali-minimi>



Ufficio
Benessere
Ambientale

Piazza Municipale n. 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

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

File: SIMPUASILLAvisBologna.doc



Ferrara 07/05/2018

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

- S E D E -

OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata inerente la riqualificazione dell'Area SILLA via Bologna, 27 Ferrara. Proponente SILLA SAS di A. Mattei & C.

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 20/04/18 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;

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>

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

che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Tavola di sintesi 1/02.05 "Allagabilità da fiumi – Scenario A (alta gravità), viene classificata con grado di pericolosità compreso tra 20 e 25 in un range tra 0 e 40 e quindi a **media** pericolosità; tuttavia visto che i tempi di preannuncio dell'onda di piena dai tratti del Po a monte del territorio comunale, mediamente stimati in 72 ore, sono tali da consentire l'adozione dei provvedimenti ed delle attività idonee a minimizzare gli effetti di un eventuale sormonto delle acque e/o rottura dell'argine nel tratto considerato;

che l'area in oggetto, facendo riferimento alla Tavola 1/01.15a "Rete di scolo delle acque meteoriche - rischi di allagamento" elaborata per il P.S.C. del Comune di Ferrara, 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 in oggetto è sopra un paleoalveo è necessario tenere in conto quanto previsto dall'Art. 26.1 – comma 5 – Paleoalvei;

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.

Si segnala, in oltre, che nella Relazione geologica-geotecnica-sismica, allegata alla documentazione relativa al PUA in oggetto, alla pag. 5, viene erroneamente riportato che per il territorio comunale non è stata redatta alcuna Carta di Microzonazione Sismica.

Si ritiene opportuno richiedere quindi una revisione della Relazione geologica-geotecnica-sismica in riferimento all'elaborato QC1.1.1 del POC.

Distinti saluti.

Il Responsabile della Protezione Civile
(Ing. Luca Capozzi)



Settore Affari Generali

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 22 dicembre 2020 n. GC-2020-523 – Prot. Generale n. PG-2020-141632 e avente oggetto Approvazione Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in attuazione al PSA Programma Speciale d'Area L.R.30/96 "Progetto di Valorizzazione del Centro Storico" inerente la riqualificazione dell'Area SILLA in via Bologna, presentato dalla SOC. SILLA S.A.S. di A. MATTEI & C.

esecutivo il 22/12/2020

E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 24/12/2020 al 07/01/2021

Ferrara, 24/12/2020

**L'addetto alla pubblicazione
Aldo Rizzoni**