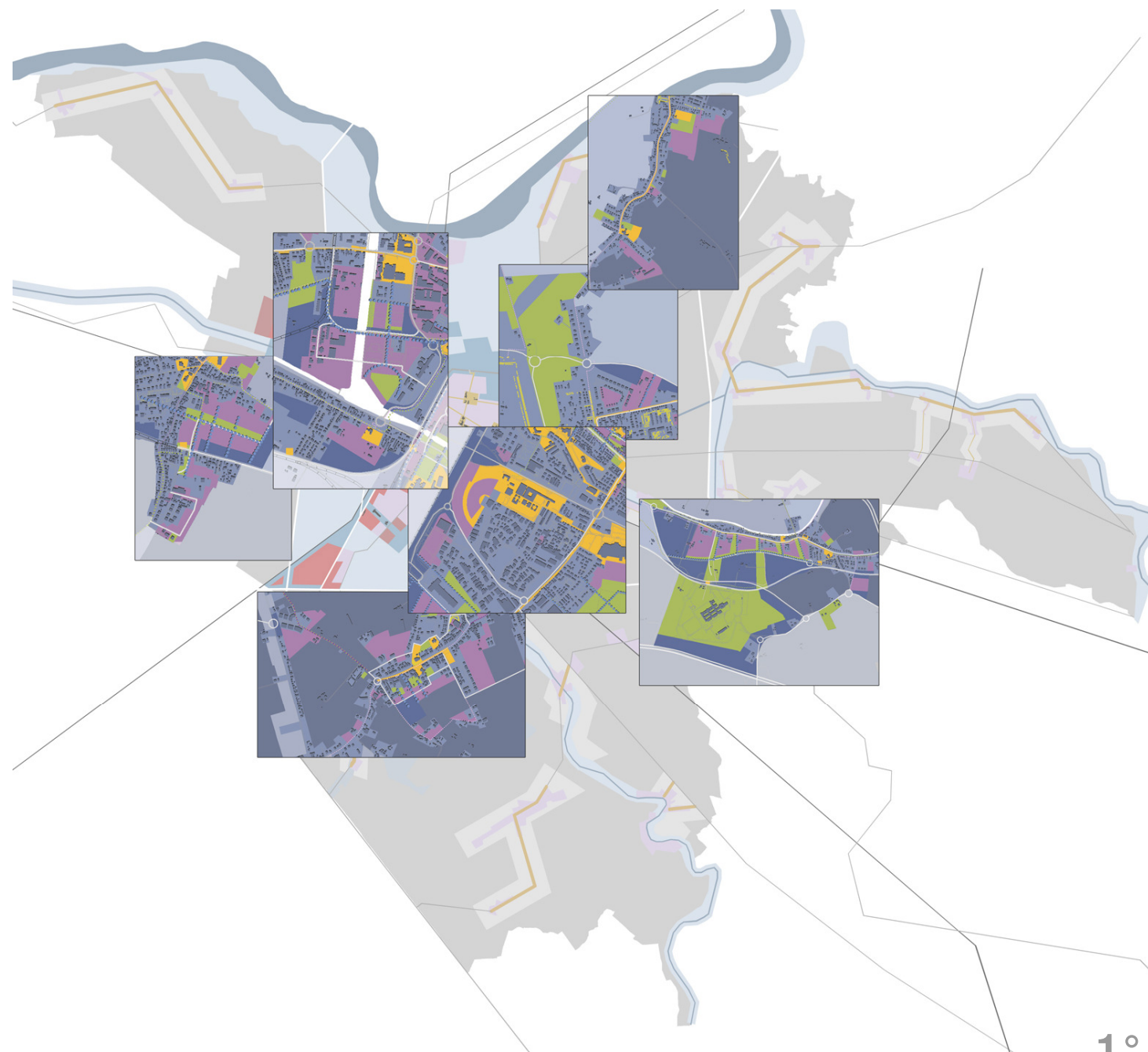




**VARIANTE AL
1° PIANO OPERATIVO COMUNALE**
**Elaborato 8 - RELAZIONE SULLE CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA
DEGLI INTERVENTI E AGENDA DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL 1° POC**

adottata il 09/05/2016 con delibera consiliare P.G.37005/16
approvata il 05/12/2016 con delibera consiliare P.G.132237/16

NUOVO PIANO URBANISTICO DI FERRARA

VARIANTE AL 1° PIANO OPERATIVO COMUNALE DI FERRARA

POC Approvato con delibera consigliare P.G. 20451/14 del 07/04/2014

Variante Approvata con delibera consigliare P.G. 4692/15 del 09/02/2015

Pua in Variante approvato con delibera consigliare P.G. 98196/16 del 19/09/2016

Variante Approvata con delibera consigliare P.G. 132237/16 del 05/12/2016

Tiziano Tagliani, sindaco

Roberta Fusari, assessore all'urbanistica

Fulvio Rossi, direttore tecnico

Antonio Barillari, coordinatore

Andrea Chierigatti, Cristiano Rinaldo, Silvia Mazzanti, Marco Gardesani, Antonella Maggipinto, Patrizia Masola

Quadro conoscitivo geologico

Emanuele Stevanin, Emma Biondani

Quadro conoscitivo sulla contaminazione dei suoli

Lorella Dall'Olio, Monica Bizzi

INDICE

1. PREMESSA 4

2. RELAZIONE SULLE CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA 4

3. AGENDA DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL 1° POC 6

1. PREMESSA

Il Comune di Ferrara, a seguito dell'approvazione del 1° Piano Operativo Comunale con delibera consigliare P.G. 20541/14 del 07/04/2014, ha concluso l'iter di formazione del nuovo piano urbanistico comunale secondo quanto previsto dalla L.R. 20/2000 e s. m. e i..

In seguito all'approvazione del 1° POC, il Comune di Ferrara ha recentemente approvato la 1^ variante al POC vigente con delibera di Consiglio Comunale P.G. 4692/15 del 09/02/2015.

Infine, è stato recentemente adottato il PUA di iniziativa pubblica in variante al 1° Piano Operativo Comunale con delibera di Consiglio Comunale P.G. 26447/16 del 21/03/2016.

La presente variante al 1° POC vigente prevede:

- **lo stralcio** dal vigente POC dei seguenti sei comparti:
 - 9ASPC01 – Ex raffineria Ferrarese Ligure della Soc. Agorà 2000 S.p.A.;
 - 19ANS01 - Nuovo insediamento residenziale a Contrapò, via Castalda”, “19ANS02- Integrazione nuovo insediamento residenziale a Baura, via Natta” , “21ANS01 – Nuovo insediamento residenziale a S.Martino, via Corazza”, della Soc. SEFIM S.c.a.r.l.,
 - 25AVP01 – Riquilificazione specchio d'acqua in via del Parco delle Soc. ISAQ Immobiliare S.r.l. e Soc. Trilogi S.r.l.;
 - 25AVP03 – Centro Ricreativo in Bova di Marrara del Circolo A.C.L.I. Marrara;
- **la modifica** dell'opera pubblica Comunale relativa alla realizzazione della rotatoria tra via Finati – via Poltronieri e delle relative aree interessate dall'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;
- **la modifica** del comparto 5ANS03 – Nuovo insediamento residenziale via Copparo della Soc. Sara Costruzioni S.r.l. e della Sig.ra Bruni Sara;
- **l'inserimento** nel vigente POC de i seguenti tre comparti Comunali:
 - 1ACS01 – Recupero di una porzione del complesso dell'Ex IPSIA in via Roversella – via Dosso Dossi;
 - 4AR01 – Riquilificazione di una porzione dell'area Rivana in via Gaetano Pesci;
 - 9ASPCN01 – Riquilificazione di un'area in via Marconi compresa fra il canale Cittadino e la via Michelini.
 -

2. RELAZIONE SULLE CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ' ECONOMICO-FINANZIARIA

La presente relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria degli interventi e l'agenda di attuazione della variante al 1° POC, redatta ai sensi dell'art. 30 della L.R. 20/2000 come modificato dalla L.R. 6/2009, coordina i tempi e le risorse finanziarie per l'attuazione delle opere pubbliche previste nel 1° POC e nella presente variante al 1° POC che prevede:

- **lo stralcio** dei seguenti sei comparti:

- 9ASPC01 – Ex raffineria Ferrarese Ligure, comprensivo dell'impegno al versamento di un contributo di € **130.000,00**, entro il 16/06/2015, come da proroga concessa con delibera della Giunta GC-2015-105 del 16/03/2015;
- 19ANS01 – Nuovo insediamento residenziale a Contrapò, comprensivo dell'impegno a cedere gratuitamente al Comune un lotto urbanizzato destinato alla futura realizzazione di 10 alloggi ERS per un valore stimato pari a € **344.298,00**, di cui €**31.300,00** a carico del Comune per oneri fiscali, entro 18 mesi dall'approvazione del relativo PUA;
- 19ANS02 – Integrazione Nuovo insediamento residenziale a Baura, via Natta comprensivo dell'impegno al versamento di un contributo di € **7.000,00**, entro il 07/10/2015;
- 21ANS01 – Nuovo insediamento residenziale a S. Martino, via Corazza, comprensivo dell'impegno al versamento, di un contributo della somma di €**112.000,00**, entro il 07/04/2015;
- 25AVP01 – Riquilificazione specchio d'acqua in via del Parco, comprensivo dell'impegno al versamento, entro il 07/04/2015, di un contributo di € **120.000,00** o, in alternativa e previo espresso assenso del Comune, alla realizzazione di opere di pari importo, relative all'adeguamento di via del Parco, previa presentazione entro lo stesso termine, del relativo progetto esecutivo;
- 25AVP03 – Centro ricreativo in Bova di Marrara, comprensivo dell'impegno al versamento di un contributo di € **5.000,00**, entro il 09/08/2015;

- **la modifica** dell'opera pubblica Comunale relativa alla realizzazione della rotatoria tra via Finati – via Poltronieri e delle relative aree interessate dall'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, con un minor importo a carico del Comune pari € **640.000,00**, a fronte della sostituzione della realizzazione della rotatoria tra via Finati – via Poltronieri con la riquilificazione dell'intersezione tra via Canal Bianco e via Poltronieri e il relativo mantenimento del vincolo su una porzione delle aree già individuate nel POC vigente;

- **la modifica** del comparto 5ANS03 – Nuovo insediamento residenziale via Copparo, con l'impegno alla presentazione, entro 4 mesi dall'adozione della variante, del progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale specificatamente descritte nella scheda di POC 5ANS03, con una maggiore quota a carico dei soggetti attuatori pari a

€38.044,00, a fronte della sostituzione della realizzazione del percorso ciclopedonale di connessione fra la via Copparo e il Vallo delle Mura con la realizzazione di un tratto della ciclabile di via Bologna fra le intersezioni con le vie Malagù e Caselli. Inoltre, l'ulteriore modifica del comparto 5ANS03, con l'impegno al versamento entro 90 giorni dall'entrata in vigore della variante al 1° POC, secondo quanto previsto nella delibera di Consiglio Comunale P.G. 20342/16 del 04/04/2016 del contributo monetario di importo pari a € 65.000,00, con una maggiore quota a carico dei soggetti attuatori pari a € 7.000,00, a fronte della sostituzione della realizzazione a cura e spese del soggetto attuatore delle aree boscate di mitigazione e compensazione ambientale previste nel comparto per un importo complessivo pari a € 58.000,00; la realizzazione di tali opere verrà pertanto effettuata direttamente dal Comune.

- l'inserimento dei seguenti tre comparti:

- 1ACS01 - Recupero di una porzione del complesso dell'Ex IPSIA in via Roversella – via Dosso Dossi, con il mutamento della destinazione d'uso di una porzione del complesso dell'ex IPSIA, da attrezzature e spazi collettivi a residenza, ricettivo, terziario e, in genere, attività compatibili con il Centro storico;
- 4AR01 - Riqualificazione di una porzione dell'area Rivana in via Gaetano Pesci, con la realizzazione di un impianto sportivo;
- 9ASPCN01 - Riqualificazione di un'area in via Marconi compresa fra il canale Cittadino e la via Michelini, con la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo, terziario o direzionale.

Le strutture insediative e gli ambiti interessati dallo stralcio e dalle variazioni degli interventi previsti nei sette comparti risultano essere i seguenti:

STRUTTURA INSEDIATIVA	SCHEDA POC	SOGGETTO	ATTUAZIONE
9. Pontelagoscuro, Barco	9ASPCC01	Agorà 2000 S.p.A.	privata
5.Quacchio, Borgo Punta	5ANS-03	Sara Costruzioni – Bruni Sara	privata
19.Correggio, Malborghetto C, Corlo, Baura, Contrapò, Viconovo,	19ANS-01	Sefim	privata
	19ANS-03	Sefim	privata
21.Uccellino, S.Martino, Montalbano	21ANS-01	Sefim	privata
25.Territorio Rurale	25AVP-01	Isaq Immobiliare – Trilogi	privata
	25AVP-03	Acli Marrara	privata

Le seguenti tabelle confrontano l'importo complessivo delle opere pubbliche previste nel 1° POC e nella presente variante relativamente alla realizzazione delle infrastrutture, delle

attrezzature e spazi collettivi e degli interventi di edilizia residenziale sociale attraverso risorse private, di altri Enti Pubblici e del Comune di Ferrara.

OPERE PUBBLICHE DEL 1° POC a seguito degli adeguamenti della presente variante:

OPERE PUBBLICHE	Risorse private	Risorse altri Enti Pubblici	Risorse Comune	Totale
INFRASTRUTTURE	10.102.078,00	79.246.007,00	15.418.500,00	104.766.585,00
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI	1.065.000,00	91.793.719,00	12.705.000,00	105.563.719,00
ERS	1.520.890,00	13.000.000,00	213.289,00	14.734.179,00
Totale Parziale	12.687.968,00	184.039.726,00	28.336.789,00	225.064.483,00
Contributi generici accordi	930.800,00	0,00	0,00	930.800,00
TOTALE GENERALE	13.618.768,00	184.039.726,00	28.336.789,00	225.995.283,00

di cui previste negli accordi del 1° POC a seguito degli adeguamenti della presente variante:

OPERE PUBBLICHE	Risorse private	Importo totale opere
INFRASTRUTTURE	7.516.338,00	8.010.838,00
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI	50.000,00	215.000,00
ERS	1.520.890,00	1.734.179,00
Contributi generici accordi	930.800,00	
TOTALE GENERALE	10.018.028,00	9.902.017,00

In sintesi la presente variante prevede:

- lo stralcio di contributi generici per € 309.000,00, con l'adeguamento del totale complessivo a € **930.800,00**;
- lo stralcio di opere pubbliche che erano poste a carico dei privati e relative ad infrastrutture, attrezzature e spazi collettivi e ERS per € 261.954,00, con l'adeguamento dell'importo complessivo a € **9.087.228,00** .

Anche a fronte dello stralcio dei sei comparti 9ASPC01, 19ANS01, 19ANS02, 21ANS01, 25AVP01, 25AVP03 e della variazione del comparto 5ANS03 v'è sottolineato l'importante risultato raggiunto dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere pubbliche previste negli accordi del 1° POC e nella presente variante, in quanto l'importo totale complessivo di tali opere, pari a € **9.902.017,00** risulta essere interamente coperto dai contributi dei privati, con un avanzo disponibile pari a € **116.011,00**.

3. AGENDA DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'Agenda di Attuazione della variante al 1° POC contiene i tempi, i soggetti pubblici e privati chiamati ad attuarne le previsioni, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali e alle infrastrutture per la mobilità. In conformità a quanto richiesto dall'Agenda di Attuazione del Piano, sono stati analizzati i tempi per:

- l'alienazione e valorizzazione degli immobili di proprietà Comunale;
- progettazione, l'approvazione, la procedura d'esproprio, il finanziamento e appalto dell'opera e l'esecuzione e collaudo delle OO.PP.;
- la liquidazione delle indennità agli espropriandi;

- la presentazione, l'approvazione e l'autorizzazione unica SUAP
- la presentazione della SCIA o del Permesso di Costruire per la realizzazione dell'intervento privato

L'Agenda di Attuazione della presente variante al 1° POC è stata sintetizzata nei sotto riportati Diagrammi di Gantt, in supporto alla gestione di tutti gli interventi previsti all'interno della presente variante. Si intendono inoltre contestualmente soppresse dal 1° POC e dalla prima variante approvata le righe relative ai comparti 9ASPCC01, 19ANS01, 19ANS02, 21ANS01, 25AVP01, 25AVP03.

[illegible]