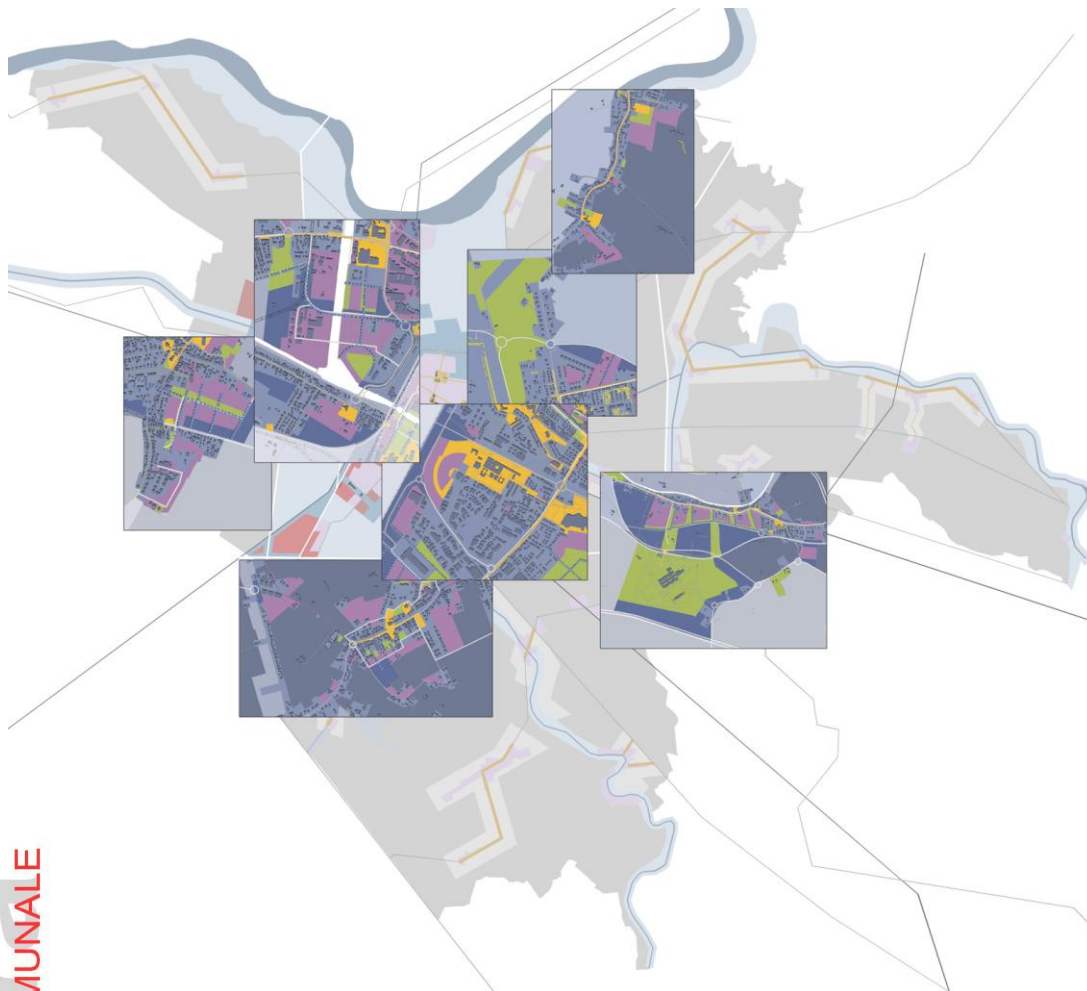




COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità



POC ferrara
PIANO OPERATIVO COMUNALE

VARIANTE AL 1° PIANO OPERATIVO COMUNALE

Elaborato 1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

approvata con delibera consiliare P.G. 63499 del 25/06/2018

Piano urbanistico comunale di Ferrara Variante al Piano Operativo Comunale

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

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

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

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

Variante Approvata con delibera consiliare P.G. 64070/17 del 10/07/2017

Variante approvata con delibera consiliare P.G. 63499/18 del 25/06/2018

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

Indice

	pag.
1. Premessa	4
2. Contenuti della variante al 1° POC	4
3. Variante alla classificazione acustica	12
4. Dimensionamento del 1° POC	12
5. Elaborati costitutivi della variante	14

1. Premessa

Il Comune di Ferrara ha concluso l'iter di approvazione degli strumenti urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000 e s. m. e i., mediante l'approvazione:

- del Piano Strutturale Comunale (PSC) comprensivo della classificazione acustica con delibera di Consiglio Comunale P.G. 21901/09 del 16/04/2009;
- del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con delibera di Consiglio Comunale P.G. 39286/13 del 10/06/2013;
- del 1° Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale P.G. 20451/14 del 07/04/2014.

Successivamente all'approvazione del 1° POC, il Comune di Ferrara ha approvato la 1^ variante al POC vigente con delibera di Consiglio Comunale P.G. 4692/15 del 09/02/2015 e un PUA di iniziativa pubblica in variante al 1° Piano Operativo Comunale con delibera di Consiglio Comunale P.G. 98196/16 del 19/09/2016; inoltre, con delibera P.G. 55548/16 del 04/07/2016, il Consiglio Comunale ha approvato una variante alla classificazione acustica, approvata nel 2009 unitamente al vigente Piano Strutturale Comunale, al fine di adeguarla alla disciplina territoriale di dettaglio fissata dal RUE approvato nel 2013 e dal POC approvato nel 2014 e successiva variante.

Infine, sono state approvate una seconda variante al 1° POC vigente e alla classificazione acustica con delibera di Consiglio Comunale P.G. 132237/16 del 09/05/2016 e, con delibera di Consiglio Comunale P.G. 64070/17 del 10/07/2017, una terza variante al 1° POC vigente e alla classificazione acustica.

2. Contenuti della 4^ variante al 1° POC

Dopo gli assestamenti alle previsioni del 1° POC apportati con le varianti sopra citate, la presente variante comporta:

- ulteriori modifiche in riduzione al POC vigente mediante lo stralcio del comparto 18ANS-02 – Villa Pignare, oggetto di grave e persistente inerzia da parte dei soggetti attuatori;
- l'adeguamento di un'opera pubblica di interesse generale.

In particolare, la presente variante al 1° POC vigente prevede:

- **lo stralcio** dal vigente POC del comparto 18ANS-02 – Villa Pignare;
- **la modifica** dell'opera pubblica di interesse generale connessa al comparto 12AR-01 – Ex distilleria Turchi, relativa alla realizzazione della rotatoria all'intersezione fra le vie Modena ed Eridano e bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima e delle relative aree interessate dall'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

2.1. Stralcio del comparto "18ANS-02 – Villa Pignare"

La soc. La Quartesana, il sig. Trovato Massimo e il Comune hanno sottoscritto un accordo in data 31/03/2014, ai sensi dell'art. 11 L.241/1990, per l'inserimento nel POC, poi approvato, del comparto 18ANS-02 – Villa Pignare; in particolare il comparto prevede la realizzazione di 66 alloggi privati, a fronte dei seguenti:

- **impegni disattesi:**
 - presentare il PUA entro il 07/10/2015

- presentare il progetto esecutivo di n. 2 alloggi ERS da cedere gratuitamente al Comune oltre alle due autorimesse pertinenziali, entro dodici mesi dall'approvazione del PUA.

Lo **stralcio** dal POC vigente del comparto viene attivato, secondo quanto previsto dall'art. 6 dell'accordo, a fronte del mancato rispetto degli impegni assunti da parte dei soggetti attuatori del comparto.

2.2 Risoluzione dell'accordo 18ANS-02 per inadempimento

I soggetti attuatori del comparto 18ANS-02, nonostante i solleciti e le diffide non hanno adempiuto agli impegni assunti con gli accordi citati.

L'art. 6 dell'accordo citato prevede che, decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite, a fronte della perdurante inerzia dei soggetti attuatori, valutata la natura della violazione effettuata, il Comune possa dichiarare la risoluzione dell'accordo per inadempimento, ferma restando l'applicazione delle penali dovute; al Comune è altresì riservata, in ogni caso di inadempienze dei soggetti attuatori, la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione.

Si rende pertanto opportuno procedere alla risoluzione dell'accordo citato per inadempimento e all'adozione di variante al 1° POC per lo stralcio del comparto, ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

2.3 Modifica dell'opera pubblica di interesse generale connessa al comparto 12AR-01 – Ex distilleria Turchi

In data 02/04/2014 è stato sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 11 L.241/1990 tra la Soc. Real Estate Ferrara S.r.l. e il Comune ai fini dell'inserimento nel POC del comparto 12AR-01 – Ex distilleria Turchi, con la previsione dei seguenti impegni:

- presentazione del progetto definitivo della rotatoria fra le vie Modena ed Eridano e bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima, avvenuta in data 26/02/2016;
- presentazione del PUA e del progetto definitivo del nuovo ponte carrabile sul canale Boicelli, entro il 31/10/2017, come da proroga concessa con delibera della Giunta GC-2017-269 del 13/06/2017;
- cessione gratuita al Comune e relativa bonifica e ripristino ambientale di un'area da destinare ad attrezzature collettive e a dotazioni ecologiche, entro mesi sei dall'approvazione del PUA comprensivo del primo stralcio attuativo e comunque non oltre la data di stipula di convenzione di detto PUA.

Il progetto definitivo presentato della rotatoria fra le vie Modena ed Eridano, prevede l'adeguamento degli accessi ai fabbricati esistenti prospicienti via Pontida e via Modena tramite l'apertura di due nuovi innesti viari in sicurezza. Le opere aggiuntive previste dal progetto definitivo, rispetto a quelle originariamente previste dal POC vigente, risultano necessarie al buon funzionamento dell'intersezione ma comportano l'estensione dell'ingombro delle opere al fine di razionalizzare e mettere in sicurezza gli accessi esistenti su via Pontida e su via Modena;

La proposta di variazione dell'opera pubblica di interesse generale esterna al comparto 12AR-01 – Ex distilleria Turchi comporta:

- l'esecuzione di opere su ulteriori aree di proprietà terze, in parte non assoggettate a vincolo espropriativo dal POC vigente e, in particolare, sulle seguenti particelle:
 - foglio 100 mapp. 368 parte, foglio 134 mapp. 500 parte e 1464 parte per una maggiore estensione rispetto a quella vincolata dal POC vigente;
 - foglio 134 mapp. 744 parte, 1466 parte, 1339 parte, 1462 parte, esterne alle aree già vincolate dal POC vigente.

Le ulteriori indennità di esproprio dovute dalla variazione delle aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio, saranno a carico del soggetto attuatore, con liquidazione diretta delle indennità agli espropriandi secondo quanto indicato nella scheda di comparto allegata all'accordo sottoscritto in data 02/04/2014.

3. Dimensionamento del 1° POC

La presente variante incide sul dimensionamento complessivo del 1° POC per i seguenti aspetti:

residenza - abitanti insediabili	- 126 abitanti
residenza - alloggi	- 66 alloggi
residenza - ERS	- 2 alloggi da realizzare e cedere
attrezzature e spazi collettivi	- 4.246 mq
dotazioni ecologiche	- 3.973 mq

Come si evince dal dimensionamento complessivo del Piano Urbanistico Comunale (RUE, 1° POC e 2° POC adottato), di seguito riportato, il rapporto attrezzature collettive per abitante si mantiene inalterato, e ampiamente al di sopra del minimo di legge:

		RUE e POC vigenti	2° POC (adottato con delibera P.G. 56423/17)	4^ variante 1° POC
Attrezzature e spazi collettivi previsti (ASC)	mq	11.130.452	11.145.970	11.141.724
a sottrarre: <i>Fabbisogno ASC per insediamenti terziari e direzionali</i>	mq	2.748.834	2.752.684	2.752.684
<i>Fabbisogno ASC per insediamenti produttivi</i>	mq	1.158.260	1.157.820	1.157.820
Dotazione ASC per insediamenti residenziali (per differenza)	mq	7.223.358	7.235.466	7.231.220
Totale abitanti previsti	ab	168.066	168.146	168.020
Dotazione di ASC per abitante	mq /ab	43,0	43,0	43,0

Le modifiche previste dalla presente variante al 1° POC comportano una riduzione di superficie territoriale interessata dal POC medesimo pari a mq. 31.408

Gli interventi previsti nelle aree del comparto 18ANS-02, a fronte dello stralcio dal POC vigente, saranno disciplinati dal RUE vigente come previsto dall'art.20 della NTA del POC vigente.

Le modifiche all'opera pubblica di interesse generale relativa alla realizzazione della rotatoria all'intersezione fra le vie Modena ed Eridano e bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima non incidono sul dimensionamento complessivo del 1° POC in quanto sono esterne al comparto 12AR-01 – Ex distilleria Turchi.

Le nuove aree interessate dall'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, esterne alle aree già vincolate dal POC vigente, interessano una superficie aggiuntiva pari a mq 2.792.

4. Variante alla Classificazione Acustica

Gli interventi previsti nella presente variante rendono necessarie modifiche alla Classificazione Acustica vigente, approvata il 05/12/2016 con delibera consiliare P.G.132237/16.

comparto		Classe acustica vigente	Classe acustica modificata con la presente variante al 1°POC
18ANS-02	Via Rabbiosa	II - stato di progetto	II - stato di fatto
		II - stato di progetto	V - stato di fatto

La variante comporta inoltre l'introduzione di un nuovo conflitto acustico (n°265) per effetto dello stralcio de comparto 18ANS-02 e della conseguente attribuzione della classe V all'esistente magazzino frigorifero di via Rabbiosa (cfr. Elaborato 1- Relazione tecnica – Allegati 1 e 2 della Variante di adeguamento alla Classificazione acustica e tavole comparative della presente variante).

5. Elaborati costitutivi della variante

La presente variante al 1° Piano Operativo Comunale – POC, che ai sensi dell'art. 20 della L.R. 20/2000, ha inoltre il valore e gli effetti di variante alla classificazione acustica, risulta costituita dai seguenti elaborati:

1_Relazione illustrativa di variante

Elaborati di progetto

2_Documento programmatico per la qualità urbana (DPQU)

5_Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico – n. 1 foglio 1:25.000

5a_Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico – centro storico 1:10.000

6.1_Vincoli preordinati all'esproprio – fogli nn. 100, 134 - 1:2000

6.2_Elenco dei proprietari delle aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio - modifica

7_Rapporto ambientale di VALSAT della variante

8_Relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria degli interventi e agenda di attuazione della variante al 1° POC

Elaborati di coordinamento con le tavole del RUE vigente:

Rp4_Destinazioni d'uso – fogli nn. 4,5,6 - 1:10.000

Rp5_Beni culturali e ambientali – fogli nn. 4,5,6 - 1:10.000

Rp6_Regole per le trasformazioni – fogli nn. 4,5,6 - 1:10.000.

Variante alla classificazione acustica

3n._CLASSIFICAZIONE ACUSTICA – CARTOGRAFIA – fogli nn. 5,6 - 1:10.000

6_Elenco dei conflitti acustici tra U.T.O. contigue