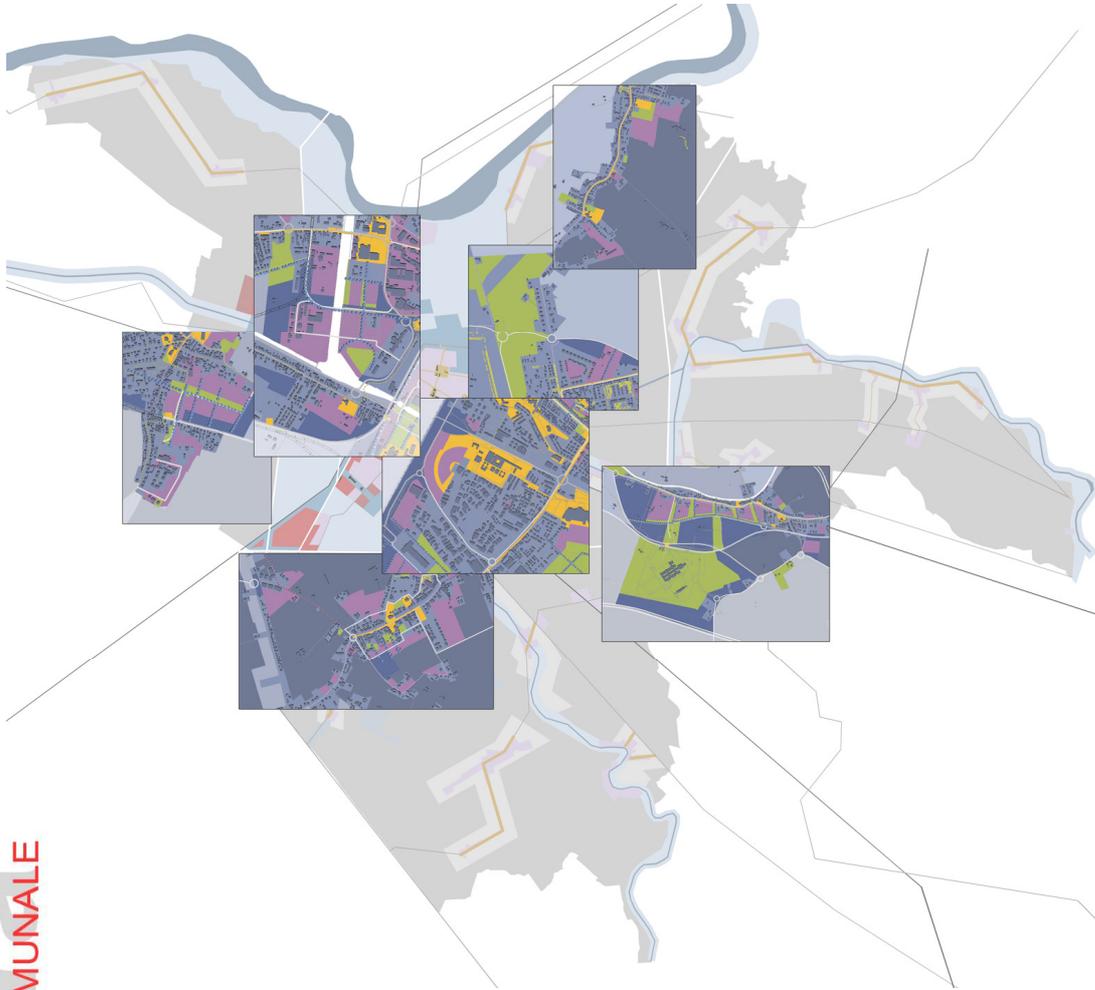




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



POC ferrara
PIANO OPERATIVO COMUNALE

VARIANTE AL 1° PIANO OPERATIVO COMUNALE Elaborato 1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE

adottato con delibera consiliare P.G. 22885/14 del 07/04/2014
approvato con delibera consiliare P.G. _____ / __ del _____

Nuovo piano urbanistico di Ferrara 1^ Variante al Piano Operativo Comunale

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

Variante Adottata con delibera consiliare P.G. 22885/14 del
07/04/2014

Variante Approvata con delibera consiliare P.G. _____/____
del _____

Tiziano Tagliani, sindaco

Roberta Fusari, assessore all'urbanistica

Fulvio Rossi, direttore tecnico

Davide Tumiatì, capo settore pianificazione territoriale

Antonio Barillari, coordinatore

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

Quadro conoscitivo geologico

Marco Stefani

con Luca Minarelli

Quadro conoscitivo sulla contaminazione dei suoli

Lorella Dall'Olio, Monica Bizzi

Indice

1. La Nuova Pianificazione Urbanistica nel Comune di Ferrara	pag. 4
2. Motivazioni e oggetto della variante proposta	4
3. Dimensionamento del 1° POC	7
4. Elaborati costitutivi della variante	8

1. La nuova Pianificazione urbanistica

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

Il Consiglio Comunale con delibera P.G. 21901/09 del 16/04/2009 ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), dando inizio alla prima parte del percorso per la formazione del nuovo piano urbanistico comunale.

Il PSC non è immediatamente efficace, se non, parzialmente, nei vincoli di tutela fisica, ambientale e culturale e di rispetto delle infrastrutture, mentre le parti del PSC relative alla promozione delle scelte strategiche per lo sviluppo del territorio hanno bisogno, per essere attuate, di due piani di dettaglio:

- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera di Consiglio Comunale, che sostituisce il Regolamento Edilizio e disciplina urbanisticamente le parti consolidate dei centri abitati esistenti e il territorio rurale;
- il Piano Operativo Comunale (POC) che è insieme il programma quinquennale che individua e coordina le opere pubbliche e gli interventi privati di rilevante trasformazione del territorio e il piano che disciplina urbanisticamente le aree di espansione residenziale e produttive e le aree di riqualificazione urbana;

Il RUE è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale P.G. 39286/14 del 10/06/2013 ed è entrato in vigore il 17/07/2013 con la pubblicazione sul BUR della R.E.R..

Il POC è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale P.G. 20451/14 del 07/04/2014.

Il Comune di Ferrara ha elaborato il POC ai sensi dell'art. 30 L.R. 20/2000 e s.m. e i. e dell'art. 7 delle NTA del PSC vigente.

Al fine di realizzare gli obiettivi del PSC attraverso la condivisione e la partecipazione alla fase attuativa, l'adozione del POC è stata preceduta dall'attivazione, mediante avviso pubblicato in data 24/11/2010, di una procedura di evidenza pubblica, con l'obiettivo di selezionare le richieste di inserimento nel POC delle aree interessate dalle trasformazioni, fondata sul Documento degli obiettivi approvato dal Consiglio Comunale con delibera P.G. 56628/14 del 19/07/2010.

A seguito di tale procedura di selezione, il POC adottato ha recepito 47 accordi preliminari, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s. m. e i., con i soggetti attuatori di comparti interessati dal piano.

Come previsto dall'art. 4 degli accordi preliminari sopra citati, successivamente all'adozione del POC, all'espressione dei pareri, degli atti di assenso e delle riserve da parte delle amministrazioni competenti e alla formulazione delle osservazioni da parte degli interessati e prima della definitiva approvazione del POC, sono stati sottoscritti, ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.e i., 38 accordi definitivi con i soggetti attuatori in sostituzione degli accordi preliminari, nonché a disciplina dei nuovi comparti inseriti in accoglimento di osservazione presentate.

2. Motivazioni e oggetto della variante proposta

L'attivazione della presente procedura di variante al 1° Piano Operativo Comunale si è resa necessaria poiché le proposte presentate:

- dalla Soc. Aspiag Service S.r.l., con nota prot. gen. 75024 del 17/09/2013 per l'inserimento nel POC del comparto di riqualificazione della struttura commerciale esistente di via Duran e l'insediamento di nuove attività economiche;
- dal Circolo A.C.L.I. Marrara, unitamente all'associazione Pro Loco di Bova, prot. gen. 51989 del 25/06/2013 per l'inserimento nel POC del comparto "Centro ricreativo in Bova di Marrara";

non hanno avuto riscontro in sede di adozione del POC in quanto presentate tardivamente e prive dei dati conoscitivi e dei presupposti perequativi previsti dall'avviso pubblico di selezione.

La Soc. Aspiag Service S.r.l., successivamente alla presentazione della proposta, ha integrato i dati e i presupposti mancanti.

Il Circolo A.C.L.I. Marrara ha presentato una SCIA P.G. 79852 - P.R. 4895 in data 02/10/2013, al fine di sanare opere di ristrutturazione eseguite senza titolo e per realizzare ulteriori opere di adeguamento del ristoro esistente negli immobili oggetto della presente proposta di intervento. La sopra citata sanatoria è divenuta efficace in data 15/01/2014 con il pagamento dell'oblazione dovuta. In data 07/03/2014 la proposta è stata integrata con i dati e i presupposti mancanti.

A seguito di tali integrazioni l'Amministrazione Comunale ha valutato di ritenere gli interventi proposti meritevoli di inserimento nel 1° POC approvato per il loro recepimento.

L'intervento proposto dalla Soc. Aspiag Service S.r.l. presenta le seguenti caratteristiche qualitative:

- elementi di innovazione tecnologica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di eco sostenibilità oltre i minimi regolamentari, con il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio esistente, la realizzazione di un impianto di recupero dell'acqua piovana, la realizzazione di pavimentazioni esterne drenanti, la realizzazione di un impianto di illuminazione esterna con sorgenti ad alta efficienza;

- soluzione delle criticità ambientali, con la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'intersezione fra le vie Pomposa e Pontegradella per un importo pari a € 600.000,00, in grado di fluidificare i flussi di traffico, riducendone gli impatti ambientali;

- particolari elementi di significatività degli interventi, con la cessione al Comune di un'area verde in viale Volano ad integrazione del parco del vallo delle Mura cittadine;

- impegni in termini occupazionali e di sviluppo economico del territorio, con la riqualificazione della struttura commerciale esistente e l'insediamento di nuove attività economiche.

L'intervento proposto dal Circolo A.C.L.I. Marrara presenta le seguenti caratteristiche qualitative:

- riqualificazione del contesto paesaggistico con la riqualificazione di un punto di sosta e ristoro sugli itinerari cicloturistico e nautico del Po di Primaro, che ne migliori la fruibilità;

- impegni in termini di sviluppo economico del territorio con l'insediamento di un'attività ricreativa, ricettiva e di ristorazione.

Con delibera di Giunta:

- P.G. 26367 del 25/03/14 è stato approvato e, in data 26/03/14, è stato sottoscritto, un accordo con la proprietà Soc. Aspiag Service S.r.l., ai sensi degli art. 18 e 30 della L.R. 20/2000

- P.G. 26382 del 25/03/14 è stato approvato e, in data 26/03/14, è stato sottoscritto, un accordo con la proprietà Circolo A.C.L.I. Marrara, ai sensi degli art. 18 e 30 della L.R. 20/2000

per l'inserimento di detti comparti nel 1° POC.

A supporto degli accordi con la Soc. Aspiag Service S.r.l. e con il Circolo A.C.L.I. Marrara per l'attuazione dei comparti "riqualificazione struttura commerciale di via Duran" e "centro ricreativo in Bova di Marrara" sono state elaborate le schede di POC 5ANS_04 e 25AVP_03 in cui vengono definiti gli schemi urbanistici degli interventi e i parametri urbanistici.

Il PSC vigente classifica le aree interessate dalla richiesta di variante:

- presentata dalla Società Soc. Aspiag Service S.r.l in via Duran parte in ambito 5AUC (ambiti urbani consolidati) e parte in ambito 5ANS (ambiti per nuovi insediamenti), mentre classifica le aree interessate dall'intervento in viale Volano in ambito 1ACS (Centro Storico Ferrara);
- presentata dal Circolo A.C.L.I. Marrara in via Bova in ambito 25AVP (ambito ad alta vocazione agricola);

Il Rue vigente classifica le aree interessate dalla richiesta di variante:

- presentata dalla Società Soc. Aspiag Service S.r.l parte Sistema della produzione – Aree prevalentemente terziarie, parte Dotazioni Territoriali – Aree di mitigazione e compensazione ambientale e Attrezzature e spazi collettivi, parte Aree soggette a POC e parte Viabilità e corsi d'acqua nel territorio urbano. L'area oggetto di intervento di via Duran è in parte compresa nel Sito Unesco e in parte nella relativa zona tampone e si affaccia sulla Strada dei vini, è in parte compresa in area a rischio allagamento ed è interessata da un canale di bonifica; L'area oggetto di cessione di viale Volano è compresa in area di dosso fluviale, in area soggetta a vincolo monumentale indiretto, nel Sito Unesco, in area del centro storico a medio potenziale archeologico, in area di rispetto del percorso panoramico delle Mura, nel contesto identitario Centro storico di Ferrara – sub contesto Mura e vallo e in area di paleoalveo.

- presentata dal Circolo A.C.L.I. Marrara in Aree agricole del forese. L'area oggetto d'intervento è compresa all'interno della fascia di vincolo paesaggistico ex lege (fascia di 150 ml dal Po di Primaro) e su dosso fluviale con presenza di percorso panoramico, all'interno dell'area di rispetto di quest'ultimo. Inoltre l'area è compresa in area di paleoalveo.

Complessivamente, la superficie interessata dalla presente variante al 1° POC è pari a mq 31.711, di cui:

- mq 22.087 interessano l'area oggetto di intervento di via Duran e mq 6.000 (classificati in ambito 1ACS) interessano l'area per attrezzature collettive oggetto di cessione di viale Volano;
- mq 3624 interessano l'area di intervento in via Bova;

Al fine di consentire una più organica attuazione degli interventi previsti nella richiesta di variante presentata dalla Società Soc. Aspiag Service S.r.l, come consentito dall'art. 30 co.2, lett.a L.R. 20/2000 e s. m. e i., si prevede una rettifica non sostanziale al perimetro degli ambiti individuati dal PSC 5AUC (ambiti urbani consolidati) e 5ANS (ambiti per nuovi insediamenti) per una superficie pari a mq 16.626.

Tale rettifica comporta le seguenti variazioni di superficie territoriale:

PSC VIGENTE		Rettifica		
<i>ambito</i>	<i>St</i>	<i>ambito</i>	<i>St</i>	<i>differenza</i>
5AUC	2.323.458	5AUC	2.306.832	-16.626
5ANS	1.181.985	5ANS	1.198.611	+16.626

3. Dimensionamento del 1° POC

La variante in oggetto non incide sul dimensionamento complessivo del 1° POC, in quanto:

- non prevede variazioni al numero di abitanti insediati e insediabili;
- non modifica il rapporto di attrezzature e spazi collettivi per abitante calcolato in relazione all'intero territorio comunale in quanto, a fronte di un incremento della Superficie utile lorda di mq 3724 (di cui mq 3251 relativi l'intervento di via Duran e mq 473 per l'intervento di via Bova) per nuove attività terziarie e artigianali, sono previste nuove aree per attrezzature e spazi collettivi a supporto dell'intervento di via Duran per complessivi mq 5.266.

Infatti, il dimensionamento complessivo del piano urbanistico comunale (RUE e 1° POC) risulta essere il seguente:

		RUE e POC approvati	VARIANTE POC
Attrezzature e spazi collettivi previsti (ASC)	mq	11.173.496	11.178.762
a sottrarre: Fabbisogno ASC per insediamenti terziari e commerciali	mq	2.765.643	2.769.367
Fabbisogno ASC per insediamenti produttivi	mq	1.173.665	1.173.665
Dotazione ASC per insediamenti residenziali (per differenza)	mq	7.234.188	7.235.730
Totale abitanti previsti	ab	168.232	168.232
Dotazione di ASC per abitante	mq/ab	43,0	43,0

In relazione alla struttura insediativa 1 "Centro Storico", si produce un incremento del rapporto di attrezzature e spazi collettivi per abitante da 103,2 mq/ab a 103,4 mq/ab, grazie all'acquisizione di 6.000 mq di aree verdi lungo via Volano, a ulteriore integrazione del parco del vallo delle Mura a sud;

In relazione alla struttura insediativa 5 "Quacchio, Borgo Punta", pur con un decremento di 734 mq rispetto alle previsioni di RUE per l'area in oggetto, il dimensionamento delle aree per attrezzature e spazi collettivi è ampiamente al di sopra dei termini di legge, e il rapporto si mantiene sul valore di 49,0 mq/ab..

In relazione alla struttura insediativa 25 "Territorio Rurale", non sono apportate modifiche né al dimensionamento abitativo, né alla dotazione di attrezzature collettive.

Allo scopo di favorire la ripresa dell'attività della comunità ferrarese dopo gli eventi sismici del maggio 2012, dopo l'adozione della presente variante al 1° POC e fino alla sua approvazione, e comunque non oltre il 31/12/2015, le previsioni della variante al 1° POC potranno essere attuate con le procedure di cui all'art. 4, ultimo comma, della L.R. 16/2012 e s. m. e i., fermo restando che ASPIAG non potrà procedere

all'attuazione degli interventi ove non abbia provveduto a cedere gratuitamente al Comune le aree site in viale Volano, mentre il Circolo A.C.L.I. Marrara non potrà procedere all'attuazione degli interventi ove non abbia provveduto al versamento del contributo previsto.

4. Elaborati costitutivi della variante

QC_Integrazioni al quadro conoscitivo

QC1.2.2_5ANS04_25AVP03_Schede geologiche di sintesi dei comparti di intervento

QC2.1_5ANS04_Relazione sulle indagini ambientali su suolo e acque sotterranee

QC12.1_Tavola dei vincoli – **fogli nn. 4, 5, 9** - 1:10.000

1_Relazione illustrativa di variante

Elaborati di progetto

2_Documento programmatico per la qualità urbana (DPQU)

3_Accordi con i soggetti attuatori – n. 2 fascicoli

4_Schede di comparto 5ANS04 e 25AVP03 – n. 2 fascicoli con planimetria 1:5.000

5_Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico – **n. 2 fogli** 1:25.000

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

7_Rapporto ambientale di VALSAT **della variante al 1° POC**

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, 9** - 1:10.000

Rp5_Beni culturali e ambientali – **fogli nn. 4, 5, 9** - 1:10.000

Rp5a_Beni culturali e ambientali – centro storico di Ferrara 1:5.000

Rp6_regole per le trasformazioni – **fogli nn. 4, 5, 9** - 1:10.000.

Il responsabile del procedimento
Arch. Andrea Chierigatti