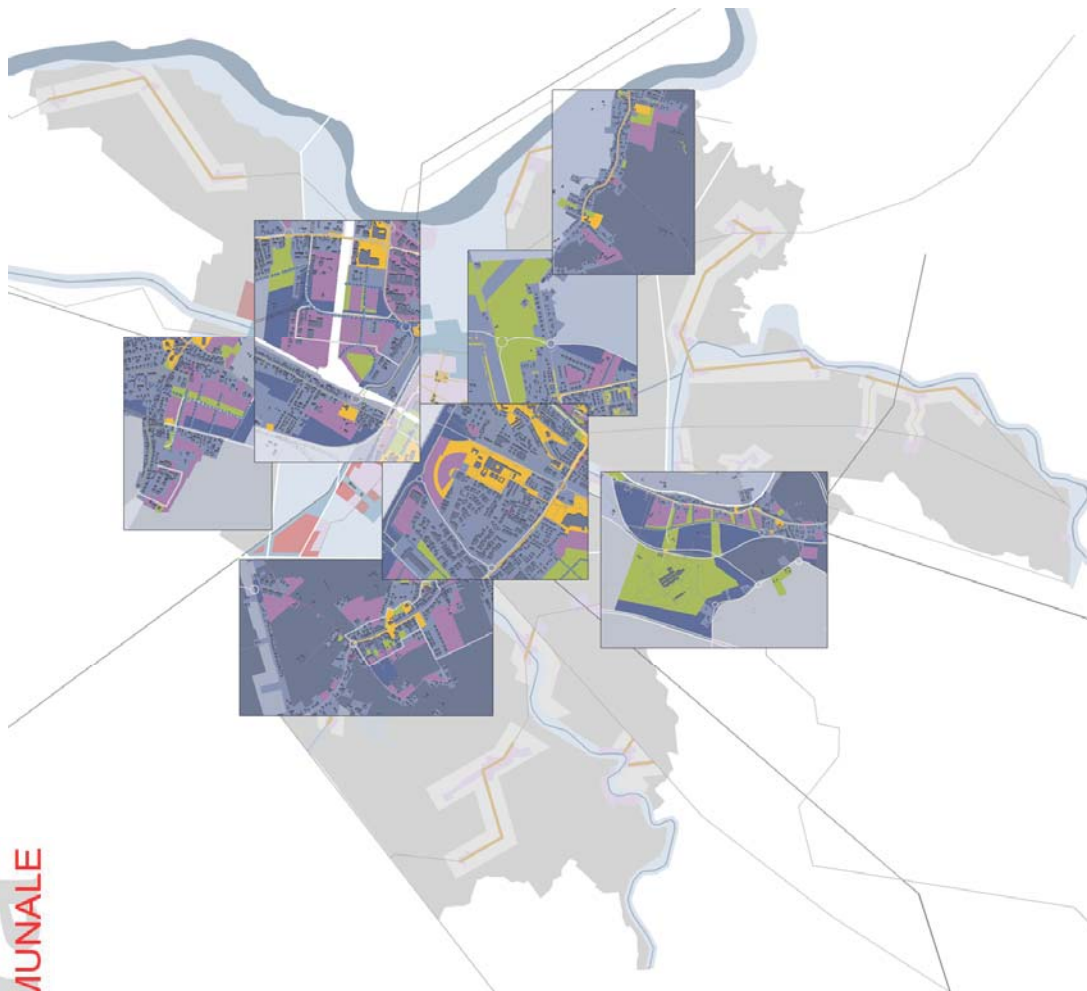




COMUNE DI FERRARA
Città Patrocinio dell'Umanità



POC ferrara
PIANO OPERATIVO COMUNALE

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

09/05/2016

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

Nuovo piano urbanistico 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 adottato con delibera consiliare P.G. 26447/16 del 21/03/2016

Variante Adottata con delibera consiliare P.G. 37005/16 del 09/05/2016 – approvata con delibera consiliare 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

	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 recentemente 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.

In seguito 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. Inoltre, con delibera P.G. 51768/15 del 09/11/2015, il Consiglio Comunale ha adottato 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, 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.

2. Contenuti della variante a 1° POC

A due anni dall'approvazione del 1° Piano Operativo Comunale, risulta prioritario procedere ad una ricognizione del suo stato di attuazione e all'asestamento delle sue previsioni, al fine di migliorarne l'aderenza alle esigenze dell'Amministrazione comunale e degli operatori economici. Ad oggi, lo stato di attuazione dei 42 interventi previsti nel 1° POC, oggetto di accordi o convenzioni con soggetti pubblici o privati risulta essere il seguente:

interventi completamente attuati	3
progetti edilizi in itinere	1
Piani Urbanistici Attuativi e/o opere di urbanizzazione approvati	2
Piani Urbanistici Attuativi e/o opere di urbanizzazione in itinere	9
aree cedute e/o contributi versati al Comune	4
termini non ancora scaduti	4
proroghe concesse per cause di forza maggiore e/o interesse pubblico	7
comparti oggetto di proposte di modifica	3
interventi oggetto di rinuncia	3
interventi in ritardo	2
comparti con inadempienze gravi	4

La presente variante al 1° POC vigente prevede:

- **lo stralcio** dal vigente POC dei seguenti sette comparti:
 1. 1ACS13-01 – Ex Tipografia P.zza Verdi¹;
 2. 9ASPPC01 – Ex raffineria Ferrarese Ligure;
 3. 19ANS01 - Nuovo insediamento residenziale a Contrapò, via Castalda;
 4. 19ANS02 – Integrazione Nuovo insediamento residenziale a Baura, via Natta;
 5. 21ANS01 – Nuovo insediamento residenziale a S.Martino, via Corazza”.
 6. 25AVP01 – Riqualificazione specchio d'acqua in via del Parco;

¹ il comparto 1ACS13-01 – Ex Tipografia P.zza Verdi è stato ripristinato in sede di approvazione.

7. 25AVP03 – Centro Ricreativo in Bova di 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 5ANS-03 – Nuovo insediamento residenziale via Copparo;
- **l'inserimento** nel vigente 1° POC dei seguenti tre nuovi comparti:
 1. 1ACS01 – Recupero di una porzione del complesso dell'Ex IPSIA in via Roversella – via Dosso Dossi;
 2. 4AR01 – Riqualificazione di una porzione dell'area Rivana in via Gaetano Pesci;
 3. 9ASPCN01 – Riqualificazione di un'area in via Marconi compresa fra il canale Cittadino e la via Michelinì.

In merito **allo stralcio** dal POC vigente dei sette comparti sopra riportati, si evidenzia che lo stralcio dei tre comparti 19ANS01, 19ANS02, 21ANS01 della Soc. SEFIM S.c.a r.l. viene attivato, sentita la Giunta Comunale, a fronte della richiesta da parte della proprietà, formulata entro i termini di scadenza degli impegni assunti all'art. 2 dei relativi accordi sottoscritti, mentre lo stralcio dei quattro comparti 1ACS13-01 delle Soc. Soc. Immobiliare Verdi S.r.l. e D&D Invest S.r.l.², 9ASPC01 della Soc. Agorà 2000 S.p.A., 25AVP01 delle Soc. ISAQ Immobiliare S.r.l. e Trilogi S.r.l. e 25AVP03 del Circolo A.C.L.I. Marrara, viene attivato, secondo quanto previsto nei rispettivi accordi, a fronte del mancato rispetto degli impegni assunti dai soggetti attuatori.

Nello specifico, i tre comparti della Soc. SEFIM S.c.a r.l. che vengono stralciati, prevedono quanto segue:

- il comparto “19ANS01 – Nuovo insediamento residenziale a Contrapò, via Castalda”, disciplinato dall'accordo sottoscritto con SEFIM S.c.a r.l. in data 21/03/2014, prevede la realizzazione di 32 alloggi privati e l'impegno della Proprietà a cedere gratuitamente al Comune, entro 18 mesi dall'approvazione del PUA un lotto urbanizzato di mq 1981 con potenzialità di n. 10 alloggi ERS;
- il comparto “19ANS02 – integrazione nuovo insediamento residenziale a Baura, via Natta”, disciplinato dall'accordo sottoscritto con SEFIM S.c.a r.l. in data 27/03/2014, prevede la realizzazione di n. 2 alloggi privati e l'impegno della Proprietà a cedere gratuitamente al Comune, entro 18 mesi dall'approvazione del POC e comunque non oltre la data di presentazione del progetto edilizio, le aree da destinare ad attrezzature e spazi collettivi di mq. 430, nonché l'impegno al versamento, entro 18 mesi dall'approvazione del POC, di un contributo dell'importo di Euro 7.000,00 per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale;
- il comparto “21ANS01 – Nuovo insediamento residenziale a S.Martino, via Corazza”, disciplinato dall'accordo sottoscritto con SEFIM S.c.a r.l. in data 21/03/2014, prevede la realizzazione di n. 40 alloggi privati, l'impegno della Proprietà a cedere gratuitamente al Comune, entro 18 mesi dall'approvazione del POC e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA, l'area da destinare a verde di mitigazione ambientale e l'impegno al versamento, entro 12 mesi dall'approvazione del POC, di un

² cfr. nota 1

contributo dell'importo di Euro 112.000,00 per la realizzazione di opere pubbliche di interesse generale;

L'Amministrazione comunale ha tra gli obiettivi la riduzione delle previsioni di realizzazione di nuovi alloggi comprese nella vigente pianificazione comunale, ai fini dell'adeguamento del dimensionamento urbanistico alla capacità di assorbimento del mercato edilizio, tenuto anche conto che, in occasione della predisposizione del quadro conoscitivo per il Documento degli Obiettivi del 2° POC, è emersa l'esistenza di un rilevante patrimonio abitativo non utilizzato.

I rimanenti quattro comparti oggetto di stralcio, prevedono quanto segue:

- le Soc. Immobiliare Verdi S.r.l. e D&D Invest S.r.l. e il Comune hanno sottoscritto un accordo in data 27/03/2014, ai sensi dell'art. 11 L.241/1990 per l'inserimento nel POC, poi approvato, del comparto "1ACS13-01 – Ex Tipografia P.zza Verdi"; in particolare, il comparto prevede l'insediamento, in tale edificio, di residenza, attività commerciali e di ristorazione, a fronte dell'impegno dei soggetti attuatori a cedere gratuitamente al Comune un'area in via Gramicia destinata ad attrezzature collettive e a versare un contributo di Euro 22.500,00, il tutto entro il 07/04/2015³;
- la Soc. Agorà 2000 S.p.A. e il Comune hanno sottoscritto un accordo in data 21/03/2014, ai sensi dell'art. 11 L.241/1990, per l'inserimento nel POC, poi approvato, del comparto "9ASPC01 – Ex raffineria Ferrarese Ligure"; il comparto prevede l'insediamento, in tale edificio, di attività commerciali e di ristorazione, a fronte dell'impegno dei soggetti attuatori a cedere gratuitamente al Comune un'area in via Gramicia destinata ad attrezzature collettive e a versare un contributo di Euro 130.000,00, il tutto entro il 16/06/2015, come da proroga concessa con delibera della Giunta GC-2015-105 del 16/03/2015;
- la Soc. ISAQ Immobiliare S.r.l. 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 "25AVP01 – Riqualificazione specchio d'acqua in via del Parco"; il comparto prevede la valorizzazione e riqualificazione ambientale e paesaggistica di specchi d'acqua esistenti mediante l'insediamento di attività sportive, ricettive, di ristorazione e di un centro benessere, a fronte dell'impegno del soggetto attuatore al versamento, entro il 07/04/2015, di un contributo di Euro 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;
- il Circolo A.C.L.I. Marrara e il Comune hanno sottoscritto un accordo in data 26/03/2014, ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 per l'inserimento nel POC tramite variante, poi approvata, del comparto "25AVP03 – Centro ricreativo in Bova di Marrara"; il comparto prevede la riqualificazione di un punto di sosta e ristoro sugli itinerari cicloturistico e nautico del Po di Primaro con l'insediamento di un'attività ricreativa, ricettiva e di ristorazione, a fronte dell'impegno del soggetto attuatore al versamento, entro il 09/08/2015, di un contributo di Euro 5.000,00.

I soggetti attuatori dei comparti 1ACS13-01, 9ASPC01, 25AVP01 e 25AVP03 sopra elencati ed i loro aventi causa, nonostante i solleciti e le

³ cfr. nota 1

diffide ad adempiere, non hanno adempiuto in alcun modo agli impegni assunti con gli accordi citati.

In particolare, la società Trilogi S.r.l., acquirente di parte del comparto 25AVP01 di via del Parco, con nota P.G. 33121, in data 07/04/2015, termine per il versamento o la presentazione del progetto esecutivo delle opere, ha comunicato l'intenzione di realizzare direttamente le opere di adeguamento di via del Parco, chiedendo proroga di sei mesi per la presentazione del progetto e indicazioni per la sua compilazione. Con nota P.G. 40984 del 27/04/2015 l'Amministrazione ha comunicato il diniego dell'assenso prescritto dall'accordo per la realizzazione diretta delle suddette opere pubbliche di interesse generale, in quanto il POC vigente prevede la realizzazione, lungo la via del Parco, del percorso ciclabile di collegamento fra la città e il polo ospedaliero di Cona e in considerazione delle problematiche di coordinamento delle due opere che potrebbero insorgere qualora l'adeguamento della via e la realizzazione della ciclabile venissero affidati per la progettazione e la realizzazione a soggetti diversi; con la medesima nota veniva fissato un nuovo termine per adempiere al versamento, termine inutilmente decorso.

Tutti gli accordi citati prevedono 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, con la escussione delle garanzie fideiussorie prestate dai soggetti attuatori e 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.

Pertanto, il Servizio Ufficio di Piano, sentita la Giunta Comunale, ha comunicato ai soggetti attuatori dei comparti:

- 1ACS13-01 – Ex Tipografia P.zza Verdi delle Soc. Immobiliare verdi S.r.l. e D&D Invest S.r.l. con nota in data 11/11/2015, P.G. 116842;
- 9ASPCC01 – Ex raffineria Ferrarese Ligure della Soc. Agorà 2000 S.p.A. con nota in data 02/03/2016, P.G.25673;
- 25AVP01 – Riqualificazione specchio d'acqua in via del Parco delle Soc. ISAQ Immobiliare S.r.l. e Trilogy S.r.l. con nota in data 22/02/2016, P.G. 21723;
- 25AVP03 – Centro ricreativo in Bova di Marrara del Circolo A.C.L.I. Marrara con nota in data 08/03/2016, P.G.27699

ai sensi dell'art. 7 L.241/1990 e s.m.i., l'avvio del procedimento per la risoluzione degli accordi per inadempimento e per l'adozione di variante al 1° POC per lo stralcio dei quattro comparti, ferma restando l'applicazione delle penali dovute.

Si rende pertanto opportuno apportare modifiche in riduzione al POC vigente mediante lo stralcio dei comparti attuativi oggetto di rinuncia o di grave e persistente inerzia dei soggetti attuatori, come sopra individuati⁴.

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 è motivata dalla priorità nell'allocatione delle risorse finanziarie, non essendo più compresa nella programmazione triennale delle opere pubbliche; si ritiene possibile, entro la scadenza del POC vigente, avviare un primo intervento di riqualificazione dell'intersezione tra via Canal Bianco e via Poltronieri. Risulta pertanto condivisibile la proposta formulata con nota pervenuta in data 23/12/2015, P.G. 134082, da

⁴ cfr. nota 1

S.I.PRO. Agenzia Provinciale per lo Sviluppo S.p.A., in qualità di proprietaria di parte delle aree interessate dalla suddetta rotatoria, di rimozione del vincolo preordinato all'esproprio dalle aree individuate al F.95 mapp.li 527, 528, 529. Resta fermo il vincolo preordinato all'esproprio sulle residue aree, utili alla riqualificazione dell'intersezione tra via Canal Bianco e via Poltronieri.

Relativamente **alla modifica** del comparto POC "5ANS_03 - nuovo insediamento residenziale via Copparo, la società Sara Costruzioni S.r.l., in qualità di soggetto attuatore", ha proposto, con nota pervenuta in data 17/09/2015, P.G. 94308/15, le seguenti modifiche dell'accordo sottoscritto in data 24/03/2014:

- la sostituzione della realizzazione della pista ciclabile di collegamento fra la via Copparo e il vallo delle Mura, con la realizzazione di un tratto della ciclabile, anch'essa prevista dal 1° POC vigente, in via Bologna, come da progetto esecutivo redatto dal Comune;
- la riduzione del previsto intervento di imboscamento fra il canale Gramicia e la via Carli a fronte della realizzazione in altra area comunale di una porzione del bosco previsto ai margini di via Padova in memoria del maestro Abbado;
- la riduzione della superficie da cedere al Comune fra il canale Gramicia e la via Carli;
- la cessione gratuita al Comune, a fronte della minor cessione in via Carli, di un'area di superficie doppia in via Caretti, di proprietà della sig.ra Sara Bruni.

Le modifiche proposte comportano, in particolare:

- l'aumento delle aree cedute per mitigazione e compensazione ambientale, che da mq 16.847 passano a mq 27.258;
- la variazione della ST che passa da mq 52.932 a mq 62.042;
- la realizzazione di un percorso ciclabile in via Bologna fra le intersezioni con le vie Malagù e Caselli, per un importo a carico dei soggetti attuatori di € 216.000,00, in sostituzione del percorso ciclopeditonale di connessione fra la via Copparo e il Vallo delle Mura di importo € 178.000,00.

La proposta di variazione del comparto "5ANS_03 – nuovo insediamento residenziale via Copparo" risulta condivisibile in quanto:

- il comparto POC risulta già sufficientemente servito da percorsi ciclopeditoni di collegamento al vallo delle Mura attraverso le ciclabili esistenti in via Turollo, via Calzolari, via Pannonio e il collegamento di quest'ultima con il vallo delle Mura recentemente realizzato;
- l'importante asse urbano di via Bologna risulta ancora, oltre la via Malagù, privo di percorso ciclabile protetto;
- il Documento degli obiettivi del 1° POC, approvato con delibera consiliare P.G. 56628 del 19/07/2010, ha assegnato priorità alla realizzazione delle aree boscate che vanno a interpersi fra le aree residenziali e le principali aree produttive, come il Polo chimico, scelta riconfermata anche nel Documento degli obiettivi del 2° POC, recentemente approvato;
- lo spostamento di parte degli interventi di imboscamento dalla via Carli alla via Padova risulta conforme agli indirizzi approvati dal Consiglio;
- l'area proposta in cessione dai Soggetti attuatori va ad integrare l'Area di Riequilibrio Ecologico "Parchetto Schiaccianoci";
- le modifiche proposte risultano volte a migliorare la coerenza degli interventi con le linee strategiche delineate dal Consiglio.

Alcune delle modifiche proposte configurano variante al 1° POC vigente con la modifica della scheda di POC 5ANS03 - nuovo

insediamento residenziale via Copparo; l'art. 18 della L.R. 20/2000, come modificato dalla L.R. 6/09, prevede che gli enti locali possano concludere accordi con soggetti privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica.

Le modifiche proposte interessano anche aree di proprietà della sig.ra Sara Bruni, che entrerà a far parte dei soggetti attuatori all'interno del comparto 5ANS03.

La società Sara Costruzioni S.r.l. e la sig.ra Sara Bruni, a fronte delle variazioni sopra citate, hanno proposto la sottoscrizione di un accordo, per la modifica del comparto 5ANS_03. La Giunta Comunale, con delibera 2016/91 del 01/03/2016 ha approvato detto accordo.

Relativamente **all'inserimento** nel vigente 1° POC dei tre comparti di proprietà comunale, si evidenzia che nel piano delle alienazioni e valorizzazioni 2015-2017, approvato con delibera C.C. P.G. 99966 del 15/12/2014, si prevede, fra l'altro, di procedere all'alienazione di un'area in via Marconi compresa fra il canale Cittadino e la via Michelini e di una porzione del complesso ex IPSIA sito in via Roversella – via Dosso Dossi. L'Amministrazione intende inoltre assegnare in concessione, mediante bando di gara ad evidenza pubblica, un'area per la realizzazione di una palestra in zona "Rivana".

L'area di via Marconi, compresa fra il canale Cittadino e la via Michelini, risulta censita al foglio 101 mappale 944 parte per una superficie territoriale di mq 7704. L'area fa parte del patrimonio comunale dal 1985 e risulta interclusa a seguito della realizzazione del viadotto di via Michelini. L'accessibilità dell'area sarà garantita tramite la eventuale realizzazione di un ponte carrabile sul canale Cittadino previo nulla osta del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara.

La porzione del complesso dell'ex IPSIA, sito in via Roversella – via Dosso Dossi, risulta censito al foglio 381 mappali 292 sub. 3 e sub. 5 e 304 sub. 1 per una superficie territoriale di mq 4783. L'intero complesso immobiliare dell'ex IPSIA, sede storica dell'istituto professionale di Stato per l'industrie e l'artigianato "Ercole I d'Este" dal 1923 al 2003, è solo in parte utilizzato dalla Provincia di Ferrara attraverso l'attuale sede del Liceo Statale Carducci. Pertanto, il Comune sta procedendo alla ripresa in consegna della porzione non più utilizzata per le finalità istituzionali provinciali, che si trova in condizioni di conservazione non ottimali e della quale l'Amministrazione Comunale ha previsto la vendita.

L'area della zona della "Rivana", sita in via Gaetano Pesci, risulta censita al foglio 193 mappale 2326 parte per una superficie territoriale di mq 7940. La porzione di area della Rivana è situata nelle immediate vicinanze del Nido Girasoli e del Centro Sociale Rivana Garden e risulta delimitata dai lavori di realizzazione del nuovo assetto dei trasporti ferroviari in Comune di Ferrara e collegamento diretto delle linee ferroviarie Rimini-Ferrara e Suzzara-Ferrara.

Ai fini della valorizzazione dei sopra elencati immobili comunali, preordinata alla loro alienazione o concessione, risulta necessario un loro inserimento nel vigente POC al fine di rendere attuabili eventuali interventi edilizi e di mutamento di destinazione d'uso, prevedendo, in particolare:

- la realizzazione di un nuovo insediamento produttivo, terziario o direzionale sull'area di via Marconi;
- 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, secondo quanto previsto all'art. 105.4 delle NTA del Rue vigente;
- la realizzazione di un impianto sportivo nell'area in zona "Rivana".

Il cambio di destinazione d'uso di una porzione del complesso immobiliare dell'Ex IPSIA è ammessa dall'art. 105 c.4 delle NTA del Rue Vigente attraverso l'inserimento del comparto all'interno del 1° POC, senza che ciò comporti variante al RUE, purché tale variazione alle dotazioni territoriali avvenga nel rispetto del dimensionamento stabilito dal PSC Vigente.

Al fine di disciplinare i tre nuovi comparti attuativi relativi alla porzione del complesso dell'ex IPSIA, all'area in zona "Rivana" e all'area in via Marconi, sono state elaborate le schede di POC 1ACS01, 4AR01 e 9ASPCN01 in cui vengono definiti gli schemi urbanistici degli interventi e i parametri urbanistici.

Il PSC vigente classifica i tre nuovi comparti 1ACS01, 4AR01 e 9ASPCN01 e il comparto oggetto di variazione 5ANS03 come di seguito specificato:

- 1ACS01 - relativo alla porzione del complesso immobiliare dell'ex IPSIA in sistema ambientale e delle dotazioni collettive – Sub-sistema attrezzature e spazi collettivi, ambito Centro Storico di Ferrara; tale indicazione risulta non vincolante ai sensi dell'art. 28 L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- 4AR01 - relativo alla porzione dell'area della Rivana, in sistema ambientale e delle dotazioni collettive – subsistema città verde, ambiti da riqualificare, parchi urbani;
- 5ANS03 - relativo al nuovo insediamento residenziale in via Copparo, in sistema insediativo dell'abitare – subsistema insediamenti contemporanei, sistema ambientale e delle dotazione collettive – subsistema mitigazione e compensazione ambientale e subsistema città verde, ambiti per nuovi insediamenti, aree di forestazione e compensazione idraulica, tessuti da riqualificare per la residenza e per le attività compatibili, nuovi tessuti residenziali e per le attività compatibili, parchi urbani;
- 9ASPCN01 - relativo all'area in via Marconi, in Sistema insediativo della produzione – sub-sistema città dell'auto, Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento, tessuto da riqualificare per le attività produttive.

Il RUE vigente classifica i tre nuovi comparti 1ACS01, 4AR01 e 9ASPCN01 e il comparto oggetto di variazione 5ANS03 come di seguito elencati:

- 1ACS01 - relativo alla porzione del complesso immobiliare dell'ex IPSIA in Sistema insediativo dell'abitare – Insediamenti storici e tessuti pianificati, Dotazioni Territoriali – Attrezzature e spazi collettivi. L'immobile risulta inoltre soggetto a vincolo monumentale, compreso nel Sito Unesco, in area del centro storico a medio potenziale archeologico, nel contesto identitario Centro storico di Ferrara e soggetto alla modalità di intervento - Classe 2: edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica;
- 4AR01 - relativa alla porzione dell'area della Rivana, in Aree soggette a POC; l'area oggetto di valorizzazione è compresa all'interno di Aree a ridotta soggiacenza della falda freatica e in parte compresa all'interno della fascia di rispetto cimiteriale.
- 5ANS03 - relativo al nuovo insediamento residenziale in via Copparo, in Aree soggette a POC, in aree comprese nella zona tampone del Sito Unesco, in aree di riequilibrio ecologico – ARE Parchetto Schiaccianoci, in aree a rischio allagamento; gli immobili sono soggetti alle modalità di intervento - Classe 3: edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia, Classe 5: edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di pregio storico testimoniale;
- 9ASPCN01 - relativa alla porzione di area in via Marconi in Aree soggette a POC; l'area oggetto di valorizzazione è compresa all'interno

della Zona tampone del Sito Unesco e in parte compresa all'interno delle aree a Rischio di incidente rilevante – classe C.

Le modifiche previste dalla presente variante al 1° POC comportano le seguenti variazioni di superficie territoriale:

	POC VIGENTE	POC VARIANTE	
comparto	St	St	differenza
1ACS01	/	4783	+4783
1ACS13-01	2746	0	-2746
9ASPC01	25547	0	-25547
4AR01	/	7940	+7940
5ANS03	52932	62042	+9110
9ASPCN01	/	7704	+7704
19ANS01	19488	0	-19488
19ANS02	1056	0	-1056
21ANS01	28493	0	-28493
25AVP01	41361	0	-41361
25AVP03	3624	0	-3624
Totale			-92778

Complessivamente la presente variante al 1° POC comporta un decremento della superficie territoriale interessata dal POC vigente pari a mq **92778** e un minor consumo di suolo pari a mq **89342**, a seguito dello stralcio dei comparti 19ANS01, 21ANS01 e 25AVP01.

Gli interventi nelle aree dei sette comparti 1ACS13-01⁵, 9ASPC01, 19ANS01, 19ANS02, 21ANS01, 25AVP01, 25AVP03, a fronte dello stralcio dal POC vigente, saranno disciplinati dal RUE vigente e s.m.i. e, in particolare, dagli artt. 100.5, 101.5, 102.5, 105.5, 120.14 delle NTA del RUE medesimo, come previsto dall'art. 20 delle NTA del POC vigente.

Si precisa inoltre che, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 20/2000, la presente variante al 1° POC ha il valore e gli effetti di variante alla classificazione acustica.

⁵ cfr. nota 1

3. Variante alla Classificazione Acustica

Gli interventi previsti nella presente variante rendono necessarie delle modifiche alla Classificazione Acustica - Variante di adeguamento al RUE e al 1° POC adottata il 9/11/2015 con delibera consiliare P.G.51768.

In particolare, saranno da modificare le classi acustiche attribuite alle UTO rappresentate nell'Elaborato 3- Cartografia , come segue:

comparto		Classe acustica adottata (variante di adeguamento al RUE e al 1° POC)	Classe acustica modificata con la presente variante al 1°POC
1ACS01		I - stato di fatto	II – stato di progetto
1ACS13-01 ⁶	Piazza verdi	IV - stato di progetto	IV – stato di fatto
	Via Gramicia	I - stato di progetto	III – stato di progetto
9ASPC01	Via Padova	IV - stato di progetto	IV – stato di fatto
	Via Gramicia	I - stato di progetto	III – stato di progetto
4AR01		II – stato di fatto	II – stato di progetto
5ANS03	Via Carli	III – stato di progetto	II – stato di progetto
	Via Caretti	I – stato di fatto	I – stato di progetto
9ASPCN01		IV – stato di fatto	IV – stato di progetto
19ANS01		II – stato di progetto	III – stato di progetto
19ANS02		II – stato di progetto	II – stato di fatto
21ANS01		III – stato di progetto	III – stato di progetto
25AVP01		III – stato di progetto	III – stato di fatto
25AVP03		III – stato di progetto	III – stato di fatto

Inoltre, si recepisce nella classificazione acustica il PUA in variante al 1° POC adottato con delibera consiliare P.G. 26447/16 del 21/03/2016, modificando come segue la tav.3.4

comparto		Classe acustica adottata (variante di adeguamento al RUE e al 1° POC)	Classe acustica modificata con la presente variante al 1°POC
5ANS04	Area di via Duran – fg. 164 mapp.229	IV – stato di fatto	IV – stato di progetto

Il resto del comparto non presenta modifiche.

Inoltre, il cambio di classe acustica effettuato nel comparto 1ACS-01 comporta l'eliminazione del conflitto acustico numero 56 (cfr. Elaborato 1- Relazione tecnica - Allegato 2 della Variante di adeguamento alla Classificazione acustica).

⁶ cfr. nota 1

4. Dimensionamento del 1° POC

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

residenza - abitanti insediabili	-54 abitanti
residenza - alloggi	-31 alloggi
SUL insediamenti direzionali e terziari	-15.846 mq
attrezzature e spazi collettivi	-23.884 mq
dotazioni ecologiche	-1.010 mq

Come si evince dal dimensionamento complessivo del Piano Urbanistico Comunale (RUE e 1° POC), 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	PUA in variante adottato	VARIANTE 1° POC
Attrezzature e spazi collettivi previsti (ASC)	mq	11.178.762	11.179.016	11.155.132
a sottrarre: <i>Fabbisogno ASC per insediamenti terziari e direzionali</i>	mq	2.769.367	2.769.367	2.753.521
<i>Fabbisogno ASC per insediamenti produttivi</i>	mq	1.173.665	1.173.665	1.173.665
Dotazione ASC per insediamenti residenziali (per differenza)	mq	7.235.730	7.235.984	7.227.946
Totale abitanti previsti	ab	168.232	168.232	168.178
Dotazione di ASC per abitante	mq /ab	43,0	43,0	43,0

Suddividendo i dati in relazione alle strutture insediative interessate dalla presente variante, si evidenzia quanto segue:

- per la struttura insediativa 1 “Centro Storico”, pur a fronte di un aumento del numero di abitanti insediabili e a un decremento delle attrezzature collettive per mq 6.763, il rapporto mq/abitanti si mantiene ampiamente al di sopra dei termini di legge, attestandosi sul valore di 102,7 mq/ab;
- per la struttura insediativa 4 “via Bologna” si prevede la realizzazione di un nuovo impianto sportivo in area già destinata ad attrezzature collettive, pertanto il dimensionamento dell’ambito non viene modificato;
- la struttura insediativa 5 “Quacchio, Borgo Punta”, a seguito della variazione del comparto 5ANS-03, non è interessata da modifiche relative al numero di abitanti, mentre si prevede un incremento delle aree destinate ad attrezzature collettive per 899 mq; a fronte dello stralcio dei comparti 1ACS13-01 e 9ASPC01, pur diminuendo le aree per attrezzature collettive per una superficie pari mq 13.459, il rapporto mq/ab si mantiene sostanzialmente inalterato; in relazione alle aree di dotazione ecologica, si prevede un incremento delle aree di mitigazione e compensazione ambientale per una superficie pari a mq 10.411, mentre non vengono più delimitati mq

2.200 destinati alla laminazione delle acque meteoriche a servizio dell'insediamento di via Carli, che dovranno comunque essere individuate in sede di PUA in conformità a quanto prescritto dall'art. 75 del RUE;

- la struttura insediativa 9 “Pontelagoscuro, Barco”, a fronte dello stralcio del comparto 9ASPC01 e dell'introduzione del comparto 9ASPCN01, registra un decremento di complessivi mq 13310 di SUL direzionale, terziaria e di ristorazione, mentre non è interessata da modifiche relative al numero di abitanti o alle aree destinate ad attrezzature collettive; in relazione alle aree di dotazione ecologica, il comparto 9ASPCN-01 prevede l'attuazione di aree di mitigazione e compensazione ambientale per mq 4.778;
- la struttura insediativa 19 “Correggio, Malborghetto C., Corlo, Baura, Contrapò, Viconovo”, a seguito dello stralcio dei comparti 19ANS-01 e 19ANS02, registra un ulteriore incremento del rapporto attrezzature/abitanti, già ampiamente sopra il valore di legge, dovuto alla diminuzione del numero di abitanti (102 unità) a fronte di un decremento di aree destinate ad attrezzature collettive pari a 430 mq; in relazione alle aree di dotazione ecologica, viene meno la previsione dei 2.643 mq destinati alla laminazione delle acque meteoriche a servizio dell'insediamento stesso;
- nella struttura insediativa 21 “Uccellino, S. Martino, Montalbano”, già sofferente in termini di rapporto attrezzature collettive per abitante, il dimensionamento relativo alle aree a POC si mantiene al di sopra dei termini di legge, contribuendo al miglioramento della situazione pregressa, sebbene lo stralcio del comparto a destinazione residenziale 21ANS-01 implichi un decremento delle aree per attrezzature collettive di 4.131 mq rispetto alle previsioni del POC vigente;
- la struttura insediativa 25 “territorio rurale”, a fronte dello stralcio dei due comparti 25AVP01 e 25AVP03, registra un decremento di complessivi mq 2223 di SUL destinata ad attività ricettive, ricreative, di ristorazione e di valorizzazione e riqualificazione ambientale.

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:

QC_Integrazioni al quadro conoscitivo

QC1.2.1_4AR01_9ASPCN01_Quadro conoscitivo geologico – Relazioni sui comparti di intervento

QC1.2.2_4AR01_9ASPCN01_Schede geologiche di sintesi dei comparti di intervento

QC2.1_5ANS03_9ASPCN01_Relazione sulle indagini ambientali su suolo e acque sotterranee

QC2.2_Contaminazione dei suoli e delle acque sotterranee – scala 1:36.000

QC12.1_Tavola dei vincoli – fogli nn. 1,2,3,4,5,7,9 - 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. 3 fascicoli

4_Schede di comparto 1ACS01_4AR01_5ANS03_9ASPCN01 – n. 4 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
6.1_Vincoli preordinati all'esproprio – foglio n. 93 – 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. 1,2,3,4,5,7,9 - 1:10.000
Rp5_Beni culturali e ambientali – fogli nn. 1,2,3,4,5,7,9 - 1:10.000
Rp5a_Beni culturali e ambientali – centro storico di Ferrara 1:5.000
Rp6_regole per le trasformazioni – fogli nn. 1,2,3,4,5,7,9 - 1:10.000.

Variante alla classificazione acustica

1_RELAZIONE TECNICA E RAPPORTO AMBIENTALE – All.2 – elenco dei conflitti acustici tra U.T.O. contigue
3n._CLASSIFICAZIONE ACUSTICA – CARTOGRAFIA – fogli nn. 1,2,3,4,5,7,9 - 1:10.000.

Con l'approvazione della presente variante saranno cassati:

- la scheda di comparto 4.19 – Correggio, Malborghetto C., Corlo, Baura, Contrapò, Viconovo sarà cassata a seguito dello stralcio di tutti e due i comparti 19ANS01 e 19ANS02;
- il foglio n. 6.1.95 – Vincoli preordinati all'esproprio sarà cassato a seguito della sostituzione della realizzazione della rotatoria tra via Finati – via Poltronieri con la riqualificazione dell'intersezione tra via Canal Bianco e via Poltronieri.