



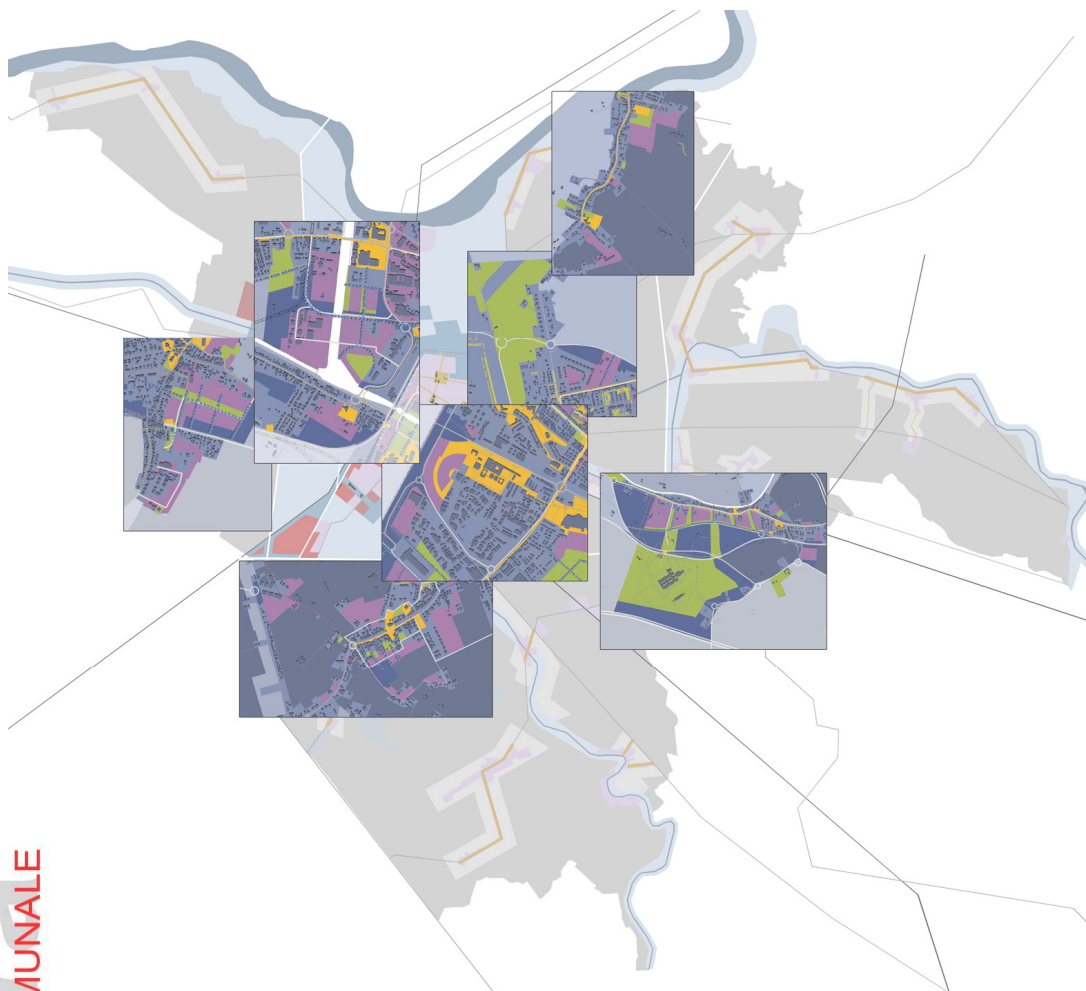
COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 9001:2015
UNI EN ISO 14001:2015



SISTEMI DI GESTIONE
CERTIFICATI



POC ferrara
PIANO OPERATIVO COMUNALE

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

adottata con delibera consiliare P.G. 136643/18 del 03/12/2018
approvata con delibera consiliare P.G. 31183/19 del 25/03/2019

Piano urbanistico comunale di Ferrara Variante al Piano Operativo Comunale

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

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

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

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

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

Variante Approvata con delibera consigliere P.G. 63499/18 del 25/06/2018

Variante Approvata con delibera consigliere P.G. 31183/19 del 25/03/2019

Tiziano Tagliani, sindaco

Roberta Fusari, assessore all'urbanistica

Fulvio Rossi, direttore tecnico

Antonio Barillari, coordinatore

Andrea Chierigatti, Stefania Gallini, Antonella Maggipinto,
Patrizia Masola, Silvia Mazzanti, Cristiano Rinaldo

Indice

	pag.
1. Premessa	4
2. Contenuti della variante al 1° POC	4
3. Dimensionamento del 1° POC	7
4. Variante alla classificazione acustica	9
5. Elaborati costitutivi della variante	9

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:

- con delibera consigliare P.G. 4692/15 del 09/02/2015 una 1^ variante al 1° Piano Operativo Comunale;
- con delibera consigliare P.G. 55548/16 del 04/07/2016 una variante alla classificazione acustica, al fine di adeguarla alla disciplina territoriale di dettaglio fissata dal RUE e dal 1° POC;
- con delibera consigliare P.G. 132237/16 del 05/12/2016 una 2^ variante al 1° POC e alla classificazione acustica;
- con delibera consigliare P.G. 64070/17 del 10/07/2017 una 3^ variante al 1° POC e alla classificazione acustica;
- con delibera consigliare P.G. 63499/18 del 25/06/2018 una 4^ variante al 1° POC e alla classificazione acustica.

Inoltre, con delibera consigliare P.G. 139299/17 del 11/12/2017 è stato approvato il 2° Piano Operativo Comunale con valore ed effetti di variante alla classificazione acustica e con delibera consigliare P.G. 103773 del 24/09/2018 è stata approvata una 1^ variante specifica al 2° piano Operativo Comunale, ai sensi dell'art. 4 co. 4 L.R. 24/2017.

Infine, con delibera consigliare P.G. 70378/18 del 25/06/2018 è stata adottata una variante specifica al RUE con valore ed effetti di variante alla classificazione acustica, ai sensi dell'art. 4 co. 4 L.R. 24/2017. Con tale variante, in recepimento dell'art. 37 della L.R. 24/2017, è stata completata per l'intero territorio comunale la Tavola dei Vincoli, che risulta costituita dagli elaborati di coordinamento fra le tavole del RUE e dei POC vigenti "RP5 - Coordinamento RUE-POC - Tavola dei vincoli - Beni culturali e ambientali" e "RP6 - Coordinamento RUE-POC - Tavola dei vincoli - Rispetti e regole per le trasformazioni".

La L.R. 24/2017, entrata in vigore il 01/01/2018, consente fino al 31/12/2020, l'adozione di varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente.

2. Contenuti della 5^ variante specifica al 1° POC

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

- il recepimento delle proposte di alcuni soggetti attuatori intese a ridimensionare, ad articolare diversamente o a riprogettare i rispettivi comparti di intervento, al fine di renderli maggiormente rispondenti alle mutate condizioni di mercato;
- l'adeguamento di un'opera pubblica di interesse generale.
- l'aggiornamento della Tavola dei vincoli

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

- **lo stralcio** dal vigente POC del comparto 1ACS12_01 - Poliambulanza;

- **la modifica** del comparto 18ANS_03 – Nuovo insediamento residenziale in Quartesana, via Comacchio;
- **la rettifica della localizzazione** dell'opera pubblica costituita dalla passerella ciclabile di collegamento fra le vie Prinella e Ginestra, con modifica delle relative aree interessate dall'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;
- **il recepimento negli elaborati** di POC della monetizzazione degli alloggi ERS previsti nei comparti 6ANS_02 e 10ANS_02 autorizzata con delibera consiliare P.G. 90803 del 19/09/2016;
- **l'aggiornamento** della Tavola dei vincoli in recepimento di un nuovo vincolo monumentale.

2.1. Stralcio del comparto "1ACS12-01 – Poliambulanza;"

In merito allo **stralcio** dal 1° POC vigente del comparto 1ACS12_01 della Fondazione Santini Gaetano ed Elvira, esso viene attivato a fronte della richiesta da parte della proprietà con nota in data 31/07/2018, PG 95149 in quanto le destinazioni d'uso previste nel comparto, limitate alle strutture abitative e/o sanitarie per anziani, tenuto conto delle attuali condizioni di mercato e della scarsa disponibilità di finanziamenti dedicati, non consentono ad oggi di definire condizioni di sostenibilità economica per l'intervento di recupero dell'edificio.

Pertanto, la Fondazione Santini Gaetano ed Elvira, anche in considerazione della localizzazione dell'immobile in prossimità del MEIS e di Porta Paola, ha proposto la modifica delle destinazioni ammissibili con l'inserimento, in particolare, di quella ricettiva, ipotizzandone l'utilizzo per la realizzazione di un centro benessere integrato con strutture ricettive circostanti.

Considerato il limitato periodo residuo di vigenza del 1° POC, pare opportuno recepire la proposta di stralcio avanzata dalla proprietà e trasferire l'intervento nel 2° POC, tenuto conto che la proposta formulata dalla proprietà appare in piena sintonia con il relativo Documento degli obiettivi approvato con delibera consiliare P.G. 43125 del 15/06/2015.

2.2. Modifica del comparto "18ANS-03 – Nuovo insediamento residenziale in Quartesana, via Comacchio;"

La proposta di **modifica** del comparto 18ANS-03 dei Sigg. Massimo Lazzari e Andrea Lazzari, pervenuta con nota in data 29/11/2017, P.G. 10025/18 e successiva integrazione in data 20/07/2018, prevede, le seguenti modifiche dell'accordo sottoscritto in data 24/03/2014:

- La riduzione della superficie territoriale e fondiaria e della superficie utile;
- L'eliminazione del collegamento stradale con via Comacchio;
- La variazione delle aree per la laminazione delle acque meteoriche
- La variazione delle aree per i parcheggi di uso pubblico.

Le modifiche proposte comportano in particolare:

- la variazione della ST da mq 21.090 a mq 14.184;
- la variazione della SF da mq 10.256 a mq 4.822;
- la variazione della SU da mq 2.356 a mq 1.136;
- la variazione delle aree per laminazione delle acque meteoriche da mq 1.360 a mq 989;
- la riduzione del numero di alloggi privati che passa da 32 a 12
- l'eliminazione dei 2 alloggi ERS e relativa area di pertinenza da cedere al Comune, per un importo complessivo pari a € 250.000,00;
- la variazione dei parcheggi di uso pubblico da mq 320 a mq 170.

La proposta di variazione del comparto 18ANS-03 – Nuovo insediamento residenziale in Quartesana, via Comacchio risulta condivisibile in quanto è volta a ridurre le previsioni di realizzazione di nuovi alloggi compresi nella vigente pianificazione comunale, contribuendo all'adeguamento del dimensionamento urbanistico alla limitata capacità di assorbimento del mercato edilizio, a fronte di un rilevante patrimonio abitativo non utilizzato.

Con tale variante urbanistica, a fronte dell'acquisizione gratuita al Comune dell'area ceduta dai Sigg. Massimo Lazzari e Andrea Lazzari in data 27/03/2015 con destinazione ad attrezzature e spazi collettivi e di superficie pari a mq 6750, la quota dell'area suddetta di superficie mq 5.614 e di valore pari a € 93.376,00, eccede gli standard minimi fissati dall'art. 24 L.R. 20/2000 e il suo valore assorbe il contributo straordinario determinato sulla base del residuo incremento di valore dell'area sita in Quartesana per effetto del suo inserimento nel 1° POC, secondo le modalità di cui alla delibera consiliare P.G. 20342 del 04/04/2016. Pertanto risulta congrua la proposta di eliminare la cessione di alloggi ERS al Comune.

2.3. Rettifica della localizzazione della passerella ciclabile di collegamento fra le vie Prinella e Ginestra con modifica delle aree interessate dal vincolo espropriativo

Il 1° POC, approvato con delibera P.G. 20451 in data 07/04/2014, comporta l'apposizione dei vincoli espropriativi necessari alla realizzazione delle opere pubbliche o di pubblica utilità previste e, in particolare, del vincolo necessario per la realizzazione di una passerella ciclopedonale di collegamento fra le vie Prinella e Ginestra, vincolo che interessa l'area identificata al foglio 165 mapp. 535, e l'area compresa fra questa e l'argine del canale Diversivo del Po di Volano, parte dello stradalino privato identificato al foglio 165 mapp. 537 sub.1.

Il Servizio Ufficio di Piano ha redatto uno studio di fattibilità tecnica della suddetta passerella, posto agli atti d'ufficio, da cui si desume che l'ingombro delle opere non interessa l'area identificata al NCEU come segue:

- Mapp. 535 sub 1, 2, 3, di proprietà della soc. Immobiliare Ferrara S.a.s. di Angelini Antonella;
- mapp. 535 sub 4, 5, 6, 7, 8 e 9, di proprietà della soc. C.M. Casa S.a.s. di Castaldi M. & C.;
- mapp. 535 sub. 12, di proprietà del sig. Benetti Giorgio;

mentre potrebbero risultare interessati dalle opere necessarie per garantire l'accesso dei mezzi di manutenzione delle opere idrauliche

demaniali lo stradello privato identificato al NCEU di Ferrara come segue:

- mappale 537 sub. 1 in comproprietà tra la Soc. C.M. Casa S.a.s. di Castaldi M. & C., i Sigg. Giorgio Anita e Marcazzani Michele, il Sig. Benetti Giorgio, i Sigg. Castaldi Marcello e Furini Patrizia, i Sigg. Castaldi Mauro e Tebaldi Roberta, la soc. Immobiliare Ferraria S.a.s. di Angelini Antonella, il sig. Cagnani Lorenzo e il sig. Blanda Alessandro;
- mappale 537 sub.2, in comproprietà tra il Sig. Cagnani Lorenzo e il Sig. Blanda Alessandro;

nonché una piccola porzione dell'area esterna di pertinenza dell'immobile identificato al mapp. 533 sub. 7 di proprietà del Sig. Blanda Alessandro.

A fronte di tale studio di fattibilità, è stato sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 tra i Soggetti proprietari delle aree interessate dalle opere necessarie sopra citate e il Comune ai fini della modifica del vincolo espropriativo necessario per la realizzazione della passerella ciclopedonale di collegamento fra le vie Prinella e Ginestra previsto dal 1° POC vigente, escludendo da detto vincolo l'area individuata al NCEU al f. 165 mapp. 535.

Il progetto di dette opere verrà meglio definito, in accordo con i competenti uffici regionali, in sede di progettazione definitiva, nei tempi che verranno stabiliti dalla programmazione delle opere pubbliche comunali, in relazione al reperimento delle risorse necessarie.

2.2 Accordi art. 18 L.R. 20/2000

La Regione Emilia Romagna, con circolare PG/2018/0179478 del 14/03/2018, ha chiarito che, in vista dell'elaborazione di varianti specifiche ai sensi dell'art. 4 co. 4 della L.R. 24/2017, "il Comune può, secondo la disciplina previgente, sottoscrivere accordi con i privati ai sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000".

La Fondazione Santini Gaetano ed Elvira, i Sigg. Massimo Lazzari e Andrea Lazzari e il Comune di Ferrara, a fronte delle variazioni sopra citate, hanno proposto la sottoscrizione dei rispettivi accordi, per lo stralcio del comparto 1ACS12-01, la modifica del comparto 18ANS-03 e delle aree interessate dal vincolo espropriativo necessario per la realizzazione di una passerella ciclabile di collegamento fra le vie Prinella e Ginestra.

Gli interventi nelle aree del comparto 1ACS12-01, a fronte dello stralcio dal 1° POC vigente, saranno disciplinati dal RUE vigente e s.m.i. e, in particolare, dagli artt. 100.5, 101.5, 102.5, 120.14 delle NTA del RUE medesimo, come previsto dall'art. 20 delle NTA del 1° POC vigente.

2.3 Aggiornamento della Tavola dei vincoli in recepimento di un nuovo vincolo monumentale.

La variante specifica al RUE, adottata con delibera consiliare P.G. 70378/18 del 25/06/2018, comprende, in recepimento dell'art. 37 della L.R. 24/2017, il completamento per l'intero territorio comunale della Tavola dei Vincoli che risulta costituita dagli elaborati di coordinamento fra le tavole del RUE e dei POC vigenti "RP5 - Coordinamento RUE-POC - Tavola dei vincoli - Beni culturali e ambientali" e "RP6 - Coordinamento RUE-POC - Tavola dei vincoli - Rispetti e regole per le trasformazioni"..

La presente variante, in aggiornamento della Tavola dei Vincoli della variante sopracitata, recepisce nell'elaborato RP5.5 il nuovo vincolo monumentale sull'Impianto idrovoro Sant'Antonino a Cona.

3. Dimensionamento del 1° POC

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

residenza - abitanti insediabili	- 78 abitanti
residenza - alloggi	- 37 alloggi di cui 17 alloggi ERS
dotazioni ecologiche	- 371 mq

Come si evince dal dimensionamento complessivo del Piano Urbanistico Comunale (RUE e POC vigenti), 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	Variante RUE	5^ variante 1° POC
Attrezzature e spazi collettivi previsti (ASC)	mq	11.141.724	10.894.387	10.894.387
a sottrarre: <i>Fabbisogno ASC per insediamenti terziari e direzionali</i>	mq	2.752.684	2.752.684	2.752.684
<i>Fabbisogno ASC per insediamenti produttivi</i>	mq	1.157.820	1.147.746	1.147.746
Dotazione ASC per insediamenti residenziali (per differenza)	mq	7.231.220	6.993.957	6.993.957
Totale abitanti previsti	ab	168.020	163.429	163.351
Dotazione di ASC per abitante	mq /ab	43,0	42,8	42,8

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

- la struttura insediativa 1 "Centro Storico", a fronte dello stralcio del comparto 1ACS12-01, registra un incremento del rapporto attrezzature/abitanti, già ampiamente sopra i minimi di legge, dovuto alla diminuzione del numero di abitanti (37 unità) mentre non è interessata ad alcuna modifica rispetto alle attrezzature collettive;
- la struttura insediativa 5 "Quacchio, Borgo Punta", a fronte dello stralcio del comparto 1ACS12-01 e della modifica del comparto 18ANS-03, non è interessata a modifiche rispetto al numero abitanti e alle attrezzature collettive, pertanto il dimensionamento dell'ambito non viene modificato;
- la struttura insediativa 18 "Cocomaro, Codrea, Cona, Quatesana", a fronte della modifica del comparto 18ANS-03, registra un ulteriore incremento del rapporto attrezzature/abitanti, già ampiamente sopra il valore di legge, dovuto alla diminuzione del numero di abitanti (41 unità) mentre non è interessata ad alcuna modifica rispetto alle attrezzature collettive; in relazione alle aree di dotazione ecologica, viene ridotta di 371 mq la previsione di aree destinate alla laminazione delle acque meteoriche a servizio dell'insediamento stesso.

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

	POC VIGENTE	POC VARIANTE	
comparto	St	St	differenza
1ACS12-01	4.808	0	-4.808
18ANS-03	21.090	14.184	-6.906
Totale			-11.714

Complessivamente la presente variante al 1° POC comporta un decremento della superficie territoriale interessata dal POC vigente pari a mq **11.714** e un minor consumo di suolo pari a mq **6.906** a seguito della modifica del comparto 18ANS-03.

Gli interventi previsti nelle aree del comparto 1ACS12-01, a fronte dello stralcio dal POC vigente, saranno disciplinati dal RUE vigente, come previsto dall'art. 20 delle NTA del POC vigente.

La modifica delle aree interessate dal vincolo espropriativo necessario per la realizzazione di una passerella ciclabile di collegamento fra le vie Prinella e Ginestra comporta un decremento delle aree già vincolate dal POC vigente pari a mq 159.

4. Variante alla Classificazione Acustica

Gli interventi previsti nella presente variante rendono necessarie modifiche alla Classificazione Acustica vigente, approvata il 08/08/2018 con delibera consiliare P.G.63499/18.

comparto		Classe acustica vigente	Classe acustica modificata con la presente variante al 1°POC
1ACS12-01	Via Piangipane	II - stato di progetto	II - stato di fatto
	Via Gramicia	I - stato di progetto	I - stato di fatto

La riduzione del comparto 18ANS-03 non richiede modifiche alla classificazione acustica vigente.

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)

3_Accordi con i soggetti attuatori – n. 3 fascicoli

4_Scheda di comparto 18ANS-03

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 – foglio n. 165 - 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 fra le tavole del RUE e dei POC vigenti:

Rp4_Coordinamento RUE-POC - Destinazioni d'uso – fogli nn. 4,5,6 - 1:10.000

Rp5_Coordinamento RUE-POC - Tavola dei Vincoli - Beni culturali e ambientali – fogli nn. 4,5,6 - 1:10.000

Rp5a_Coordinamento RUE-POC - Tavola dei Vincoli - Beni culturali e ambientali – Centro storico - 1:5.000

Rp5b_Coordinamento RUE-POC - Tavola dei Vincoli - Beni monumentali e archeologici – Centro storico - 1:5.000

Rp6_Tavola dei Vincoli – Rispetti e regole per le trasformazioni – fogli nn. 4,5,6 - 1:10.000.

Variante alla classificazione acustica

3n._CLASSIFICAZIONE ACUSTICA – CARTOGRAFIA – fogli nn. 4,5,6 - 1:10.000