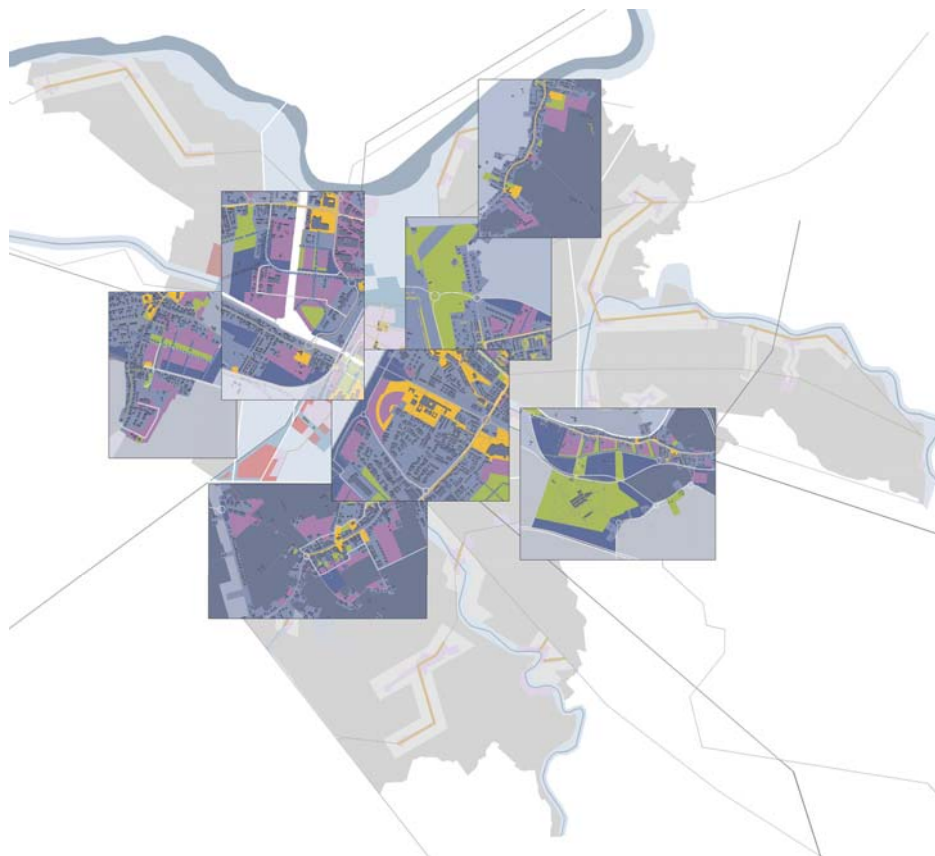




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



POC ferrara
PIANO OPERATIVO COMUNALE

PIANO OPERATIVO COMUNALE RELAZIONE SULLE OSSERVAZIONI AL POC ADOTTATO

07/04/2014

Entro il 20/01/2014, scadenza del termine, sono pervenute 20 osservazioni; a tutt'oggi sono pervenute fuori termine ulteriori 9 osservazioni, come da protocollo speciale posto agli atti d'ufficio, per un totale di 29.

Dopo l'istruttoria tecnica da parte dell'ufficio, la 3^a Commissione Consiliare ha dedicato diverse sedute nel corso delle quali si è proceduto ad un'informativa sui contenuti delle osservazioni pervenute.

Di seguito, si elencano le osservazioni e si propongono, sulla scorta dell'istruttoria tecnica e degli orientamenti espressi in Commissione, le decisioni da assumere in merito ad esse.

prot. spec.	fuori termine	soggetto proponente	località	oggetto osservazione	strut. ins. PSC	ambito PSC	decisione	motivazione
1		Servizio Patrimonio	Ferrara, via Chailly	modifica scheda comparto 4ANS-04 per realizzazione di struttura sanitaria da parte di ADO in area comunale	4	ANS	accoglimento , con previsione di distanza minima 50 ml dalla via Beethoven per le attività sanitarie	la proposta risulta migliorativa rispetto alla previsione adottata in quanto ha come obiettivo la realizzazione di una struttura sanitaria finalizzata primariamente alla cura delle persone gravemente malate e al supporto delle loro famiglie
2		Secchieri Renato	Ferrara, via dei Calzolari	cambio di destinazione d'uso da parco urbano ad area residenziale	5	ANS	rigetto	non pertinente in quanto l'osservazione non è relativa ad aree inserite o interessate dal POC adottato
3		HB S.r.l.	Ferrara, via della Canapa	modifica scheda comparto 1ACS26-01 con l'introduzione di coperture pressostatiche stagionali temporanee sulle strutture sportive di progetto	1	ACS	accoglimento	la modifica proposta non comporta aumento del carico urbanistico ai sensi dell'art. 79 c. 6 del RUE vigente

prot. spec.	fuori termine	soggetto proponente	località	oggetto osservazione	strut. ins. PSC	ambito PSC	decisione	motivazione
4		Bonora Giorgio Adami Lidia	Aguscello, via Ricciarelli	modifica scheda comparto 8ANS_01 con definizione di collegamento viario tra viabilità esistente e di progetto, traslazione di cassa di laminazione di progetto in area agricola, parziale traslazione dello standard di verde in area per attrezzature collettive a Ferrara già prevista nel comparto e incremento della superficie fondiaria	8	ANS	rigetto	la proprietà non si è resa disponibile alla sottoscrizione dell'accordo definitivo
5		Delio Pigò Srl	Ferrara, via Bologna	traslazione in altra proprietà vincolo espropriativo per realizzazione completamente pista ciclabile da via Malagù a Chiesuol del Fosso Secondo stralcio	4	ASP-CN	rigetto	si rinvia al progetto definitivo dell'opera la valutazione sull'eventuale modifica del tracciato; in tale sede sarà possibile temperare opportunamente le esigenze di qualificazione della viabilità con quelle delle attività economiche insediate

prot. spec.	fuori termine	soggetto proponente	località	oggetto osservazione	strut. ins. PSC	ambito PSC	decisione	motivazione
6		Pritoni Giuliana	Francolino, via Calzolari	riconoscimento valore economico area e rettifica elenco proprietà soggette a vincolo espropriativo.	10 10	AUC ANS	rigetto	l'art. 10 L.R. 37/2002 prevede che in sede di POC venga predisposto un elaborato che indichi i nominativi di coloro che risultano proprietari delle aree espropriande secondo le risultanze dei registri catastali; si rinvia alla successiva procedura espropriativa la definitiva determinazione dei proprietari interessati e del valore degli immobili ai fini dell'esproprio.
7		Melior Valorizzazioni Immobiliari Srl	Ferrara, via Borgoricco	modifica scheda comparto 1ACS08_01 con incremento della superficie utile e del numero degli alloggi, introduzione degli usi 6b/a e 6b/b Commercio al dettaglio in sede fissa - medio piccole strutture di vendita alimentari e non e	1	ACS08_01	Accoglimento parziale, con inserimento degli usi 6b/a e 6b/b e incremento pari a mq 330 della superficie utile, riservato agli usi commerciali; l'incremento, pari a 20 unità, del numero degli alloggi ammessi viene condizionato al reperimento dei parcheggi pertinenziali e alla definizione, in sede di PUA, di un processo di certificazione ambientale degli alloggi	l'inserimento di medio piccole strutture commerciali aumenta il mix funzionale del complesso; appare eccessiva la richiesta di aumento della SU in rapporto al carico urbanistico insediabile nel contesto; la maggiore flessibilità nelle destinazioni d'uso conseguente all'inserimento delle medio piccole strutture commerciali e all'aumentato numero di alloggi va temperata con le esigenze di qualità e sostenibilità ambientale della progettazione e della realizzazione dell'intervento.

prot. spec.	fuori termine	soggetto proponente	località	oggetto osservazione	strut. ins. PSC	ambito PSC	decisione	motivazione
8		Bellonzi Carlo, Alessandro, Teresa Maria Elisabetta, Francesca, Giovanni E Margherita, Mazzotti Maria Grazia	Marrara, via del Forno	inserimento di area di espansione residenziale per riqualificazione di via del Forno e realizzazione percorso ciclopedonale, parcheggi e verde	24	ANS	rigetto	non pertinente in quanto l'osservazione non è relativa ad aree inserite o interessate dal POC adottato
9		Donegà Costruzioni	San Martino, via Lamborghini Porotto, via Ladino	modifica scheda comparto 21ANS-02 con incremento della superficie utile complessiva e del numero degli alloggi e individuazione di nuova area di perequazione a Porotto a supporto di tali incrementi	21 14	ANS ANS	rigetto	si ritiene non sostenibile l'incremento di carico urbanistico proposto, in relazione alle dotazioni territoriali esistenti e previste nella frazione di S. Martino
10		S.B. Edilgroup Srl	Aguscello, via del Parco	modifica scheda con ampliamento comparto 25AVP-01 mediante cambio di destinazione d'uso di area agricola in area per attrezzature sportive scoperte e spazi collettivi e parcheggi pertinenziali e ampliamento vincolo espropriativo per allargamento strada	25	AVP	rigetto	non si ritiene opportuno l'ampliamento di vincoli preordinati all'esproprio in sede di controdeduzioni, senza adeguata consultazione dei contro interessati; si rinvia a successiva eventuale variante al POC la valutazione della proposta

prot. spec.	fuori termine	soggetto proponente	località	oggetto osservazione	strut. ins. PSC	ambito PSC	decisione	motivazione
11		Alberti Alfredo	Cona, via Comacchio	frazionamento comparto 18ANS06 e riduzione opere pubbliche di interesse generale e contributo	18	ANS	rigetto	il comparto non è frazionabile in quanto la sua attuazione è per condizioni oggettive condizionata alla realizzazione di collettori delle acque meteoriche e dei reflui, indivisibili; il medesimo collettore dei reflui, qualificato dal POC come opera di interesse generale, è altresì indispensabile all'attuazione del comparto e pertanto la sua realizzazione a carico dei soggetti attuatori non può essere oggetto di negoziazione; il contributo per opere pubbliche di interesse generale previsto nell'accordo sottoscritto è equamente commisurato all'entità dell'intervento privato.
12		Sefim Scarl	Baura, Via Giulio Natta	inserimento nuovo comparto residenziale in adiacenza a PUA vigente, con rettifica non sostanziale del perimetro degli ambiti di PSC	19 19	ANS AUC	accoglimento parziale , con assegnazione di 2 alloggi per una Superficie Utile pari a mq 103	la rettifica non sostanziale al perimetro degli ambiti di PSC è volta a consentire una più organica attuazione delle previsioni di PSC, accorpendo gli sfridi al confine
13		Sefim Scarl	Contrapò, via Castalada	correzione errori materiali scheda comparto 19ANS01	19	ANS	accoglimento	trattasi di meri errori di calcolo
14		Sefim Scarl	S.Martino, via Corazza	modifica scheda comparto 21ANS01 per aumento numero alloggi	21	ANS	rigetto	si ritiene non sostenibile l'incremento del numero degli alloggi proposto

prot. spec.	fuori termine	soggetto proponente	località	oggetto osservazione	strut. ins. PSC	ambito PSC	decisione	motivazione
15		Versalis S.p.A.	Ferrara, P.zzale Donegani	modifica tavola e scheda vincoli per rettifica tracciato pipeline e norme di riferimento relative alle fasce di rispetto; modifica scheda comparto 11ASPCN01 in relazione al vincolo paesaggistico, al rischio di incidente rilevante, alla documentazione da allegare ai progetti, alla cessione dell'area di sedime della bretella stradale, agli arretramenti dalla ferrovia interna, alle modalità di attuazione degli interventi; modifica tavola 5 per perimetro centro storico; interferenze fra bretella stradale e pipeline.	11	ASPCN	Accoglimento parziale con riferimento all'integrazione dei riferimenti normativi che regolano l'esercizio di pipeline e gasdotti e agli arretramenti rispetto alla ferrovia interna; vengono inoltre cassati i tracciati delle esistenti pipeline per i tratti posti all'interno dello stabilimento	Elab. QC.12 - le pipeline, per i tratti posti all'interno dello stabilimento, sono assoggettate a diverse norme di rispetto ed esercizio al pari degli altri impianti industriali; la modifica proposta alla linea di isodanno (cat. F per R.I.R.) risulta in contrasto con il PSC vigente. Elab. 4.11 - il proposto rinvio alla tav. 5.4 del RUE in riferimento ai vincoli paesaggistici ex <i>lege</i> risulta superfluo in quanto il vincolo risulta già puntualmente individuato negli elaborati di POC; - la proposta modifica della prescrizione relativa al rischio di incidente rilevante non appare adeguatamente motivata; - si conferma l'obbligo di presentare una relazione di previsione degli impatti degli interventi sul flusso di traffico merci in quanto è sulla base di tale elaborato che viene definita la loro rilevanza urbanistica; - si conferma la previsione della cessione gratuita, in caso di attuazione degli interventi privati, delle aree interessate dalla realizzazione della bretella stradale ai sensi dell'art. A26

prot. spec.	fuori termine	soggetto proponente	località	oggetto osservazione	strut. ins. PSC	ambito PSC	decisione	motivazione
15								L.R. 20/2000 e s.m.i. - si conferma l'attuazione mediante PUA degli interventi che comportano sensibili incrementi del traffico merci al fine di poterne adeguatamente valutare gli impatti. Elab. 5.1 - la modifica del perimetro del "centro storico di Ferrara" risulta in contrasto con il PSC vigente. Elab. 5.1 Elab. 6.1.61 Elab. 6.1.63 - si rinvia al progetto definitivo della bretella stradale l'esame delle interferenze con le infrastrutture esistenti e, in particolare, con le pipeline.
16		Servizio Ufficio di Piano – Comune di Ferrara		rettifica di errori materiali e modifiche per miglioramento leggibilità elaborati vari; aggiornamento quadro conoscitivo contaminazione suoli; modifica scheda comparto 11ASPCN01 Polo chimico per introduzione indice di utilizzazione fondiaria.	/	/	accoglimento	Le modifiche finalizzate alla rettifica di errori materiali e al miglioramento della leggibilità degli elaborati sono prive di rilevanza urbanistica e ambientale. L'introduzione dell'indice di utilizzazione fondiaria nella scheda 11ASPCN-01 è volta ad una più agevole attuazione degli interventi diretti.

prot. spec.	fuori termine	soggetto proponente	località	oggetto osservazione	strut. ins. PSC	ambito PSC	decisione	motivazione
17		Real Estate Ferrara Srl	Ferrara, via Turchi	modifica scheda comparto 12AR in relazione al recupero degli edifici storici, al grado di cogenza della planimetria, al numero di alloggi, all'estensione del paleoalveo e alla sua tutela, alle modalità di attuazione; modifica NTA in relazione al grado di cogenza degli elaborati, alle modalità attuative; modifica accordo in relazione alle garanzie fideiussorie	12	AR	accoglimento parziale, limitatamente: - alla delimitazione del paleo alveo, che viene demandata al PUA; - al parametro di permeabilità connesso alla presenza del paleo alveo, che vien e definito con un indice di permeabilità territoriale Ipt minimo pari al 40%; - alla possibilità di posticipare la presentazione delle fideiussioni, che vengono richieste alla presentazione del PUA; - alla previsione dell'inserimento del comparto, qualora allo scadere del termine decennale previsto dalla/e convenzione/i di attuazione del/i PUA – fatte salve eventuali proroghe concesse dal Comune - il Soggetto attuatore abbia adempiuto al collaudo ed alla consegna al Comune di tutte le	Le indagini presentate sembrano evidenziare la presenza del paleoalveo nella sola porzione settentrionale del comparto; data l'estensione dell'intervento, si ritiene di poter riferire l'indice di permeabilità alla superficie territoriale anziché a quella fondiaria. Si conferma la disciplina di tutela degli edifici storici, in coerenza con le prescrizioni del vigente PSC; in sede attuativa tale disciplina potrà motivatamente essere oggetto di ulteriore specificazione, secondo le procedure di flessibilità previste dall'art. 109 NTA del RUE, cui rinvia l'art. 15 NTA del POC. Si ritiene non sostenibile l'aumento del numero di alloggi richiesto, in considerazione del contesto insediativo e della necessità di garantire un minimo di commistione degli usi da insediare. Si conferma la cogenza del numero di alloggi massimo, in quanto elemento essenziale del dimensionamento del POC. Si conferma il limite dimensionale del primo stralcio attuativo, a garanzia della contestuale realizzazione delle abitazioni e delle opere infrastrutturali, secondo quanto previsto dall'art. A26 L.R. 20/2000.

prot. spec.	fuori termine	soggetto proponente	località	oggetto osservazione	strut. ins. PSC	ambito PSC	decisione	motivazione
17							opere di urbanizzazione nonché di tutte le opere pubbliche di interesse generale previste nella/e convenzione/i stessa/e, nel RUE come comparto consolidato.	Si conferma il grado di coerenza degli elaborati di POC secondo quanto indicato nelle NTA; si evidenzia peraltro che per lo specifico comparto gli elementi vincolanti della planimetria sono solamente i seguenti: - l'individuazione degli edifici storici e delle relative classi di intervento; - il corridoio infrastrutturale di progetto della linea ferroviaria Rimini-Ferrara di collegamento con il polo chimico; - l'arretramento degli edifici dalla linea ferroviaria esistente; - le aree di mitigazione ambientale.
18		Trebbia Srl	Pontegradella	cambio di destinazione d'uso da agricolo a terziario	25	AVP	rigetto	non pertinente in quanto l'osservazione non è relativa ad aree inserite o interessate dal POC adottato e in contrasto con il PSC vigente

prot. spec.	fuori termine	soggetto proponente	località	oggetto osservazione	strut. ins. PSC	ambito PSC	decisione	motivazione
19		Chiarelli Massimo	San Martino	modifica scheda comparto 21ANS02 e tavola 5 per eliminazione nuovo collettore acque meteoriche; osservazione integrata con dichiarazione di disponibilità ad aderire alla cessione bonaria di area necessaria per la realizzazione del collettore	21 25	ANS AVP	accoglimento parziale , con previsione di cessione bonaria dell'area necessaria per la realizzazione di tratto del collettore di progetto a fronte dell'inserimento in POC di un comparto residenziale su via Frascona, in attuazione dell'art. 28 co. 4 NTA PSC, con assegnazione di 3 alloggi per 271 mq di SU e previsione di tratto tombinato del nuovo collettore in corrispondenza dell'attraversamento del nuovo comparto	Il tracciato del nuovo collettore delle acque meteoriche, finalizzato a risolvere le criticità idrauliche dell'intera porzione sud di San Martino, è stato concordato con il Consorzio di bonifica. La soluzione prevista è la meno impattante dal punto di vista ambientale. L'applicazione dell'art. 28 co. 4 NTA del PSC comporta un risparmio per il Comune.
20		Barattini Alberto, Vittoria, Sergio, Roberto e Lorenzo, Lunghi Marisa, Villani Marina e Maurizia, Cristofori Maria Grazia e Claudia	San Martino, via	modifica scheda comparto 21ANS02 e tavola 5 per eliminazione nuovo collettore acque meteoriche	21	ANS	rigetto	Il tracciato del nuovo collettore delle acque meteoriche, finalizzato a risolvere le criticità idrauliche dell'intera porzione sud di San Martino, è stato concordato con gli enti competenti. La soluzione prevista è la meno impattante dal punto di vista ambientale.

prot. spec.	fuori termine	soggetto proponente	località	oggetto osservazione	strut. ins. PSC	ambito PSC	decisione	motivazione
21	X	Monti Massimo	Ferrara, via Modena	modifica scheda comparto 12AR01 relativamente alla rotatoria di progetto su via Modena a tutela della viabilità esistente con mantenimento degli accessi al distributore carburanti da entrambe le direzioni del flusso di traffico su via Modena	17	ASPCN	rigetto	si rinvia al progetto definitivo dell'opera la valutazione di quanto richiesto; in tale sede sarà possibile temperare opportunamente le esigenze di qualificazione della viabilità con quelle delle attività economiche insediate
22	X	Negri Maria Grazia, Negri Paola	Ferrara, via Modena	Modifica scheda comparto 12AR01 con ridimensionamento e traslazione della rotatoria di progetto su via Modena a salvaguardia delle attività esistenti	17	ASPCN	rigetto	si rinvia al progetto definitivo dell'opera la valutazione di quanto richiesto; in tale sede sarà possibile temperare opportunamente le esigenze di qualificazione della viabilità con quelle delle attività economiche insediate
23	X	Grimaldi Tiziano, Grimaldi Denis	Ferrara, via Malagù	Modifica scheda comparto 4ANS02 con incremento densità edilizia da 0.2 a 0,25 e incremento del numero di alloggi	4	ANS	rigetto	L'incremento richiesto della densità edilizia e del numero degli alloggi risultano incompatibile con il piano di rischio aeroportuale, approvato da ENAC con nota Prot. 0010934 del 03/02/2014

prot. spec.	fuori termine	soggetto proponente	località	oggetto osservazione	strut. ins. PSC	ambito PSC	decisione	motivazione
24	X	Battaglini Paolino, Bratti Graziella, Battaglini Francesca, Boicelli Maria Luisa, Caselli Paride, Bottazzi Luigi	Porotto, via Arginone	Rinuncia attuazione comparto 14ANS02	14	ANS	accoglimento , con esclusione dell'intero comparto dal POC. Di conseguenza, si rettifica, a parità di superficie, il perimetro del confinante comparto 21ANS02.	Le proprietà, unitamente a quella dell'osservazione n. 26, rappresentano parti preponderanti ed essenziali per l'attuazione del comparto. La piccola parte residua del comparto risulta non attuabile in quanto interclusa. La rettifica al comparto 21ANS02 è motivata dall'opportunità di regolarizzare la forma delle aree da acquisire al Comune.
25	X	Castaldini Vittorio	San Martino, via Buttifredo	Modifica classificazione area attualmente soggetta a POC in area soggetta a RUE con densità edilizia "Aree a bassa densità"	21	ANS	rigetto	non pertinente in quanto l'osservazione non è relativa ad aree inserite o interessate dal POC adottato e in contrasto con il PSC vigente
26	X	Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero	Porotto, via Arginone	Rinuncia attuazione comparto 14ANS02	14	ANS	accoglimento , con esclusione dell'intero comparto dal POC.	La proprietà, unitamente a quella dell'osservazione n. 24, rappresenta parti preponderanti ed essenziali per l'attuazione del comparto. La piccola parte residua del comparto risulta non attuabile in quanto interclusa.

prot. spec.	fuori termine	soggetto proponente	località	oggetto osservazione	strut. ins. PSC	ambito PSC	decisione	motivazione
27	X	Muzzoli Romano, Mantovani Jenny, Piva Simonetta	Cona, via Comacchio	Modifica contenuti comparto 18ANS06 relativamente a: - contributi economici per opere pubbliche di interesse generale e realizzazione del collettore Cona – Gualdo da garantire in forma di alloggi ceduti; - realizzazione vasca di laminazione all'interno del comparto; - modifica garanzie fideiussorie in base agli stadi di attuazione intervento; - modalità di attuazione del comparto 18ANS06	18	ANS	rigetto	il comparto non è frazionabile in quanto la sua attuazione è per condizioni oggettive condizionata alla realizzazione di collettori delle acque meteoriche e dei reflui, indivisibili; il medesimo collettore dei reflui, qualificato dal POC come opera di interesse generale, è altresì indispensabile all'attuazione del comparto e pertanto la sua realizzazione a carico dei soggetti attuatori non può essere oggetto di negoziazione; la relativa procedura di esproprio sarà attuata dal Comune; lo spostamento dell'area di laminazione delle acque meteoriche non appare motivata adeguatamente sotto il profilo funzionale e andrebbe a discapito della fruibilità delle aree per attrezzature collettive; il contributo per opere pubbliche di interesse generale previsto nell'accordo sottoscritto è equamente commisurato all'entità dell'intervento privato; le garanzie fideiussorie vengono spostate alla presentazione del PUA.

prot. spec.	fuori termine	soggetto proponente	località	oggetto osservazione	strut. ins. PSC	ambito PSC	decisione	motivazione
28	X	Servizio Ufficio di Piano – Comune di Ferrara	via Gramicia S. Martino	eliminazione comparto 21ANS-03; traslazione area a parco del comparto 1ACS13-01	5 21	ANS ANS	accoglimento	la Pigaiani Sarti S.r.l., proprietaria dell'area residenziale di S. Martino ha comunicato l'intenzione di non procedere all'attuazione del comparto; l'area a parco di via Gramicia, di altra proprietà, non è autonomamente attuabile. La traslazione dell'area a parco del comparto 1ACS13-01 è motivata dall'esigenza di mantenere la continuità delle aree che vengono acquisite dal Comune.
29	X	Servizio Ufficio di Piano – Comune di Ferrara	varie	sostituzione accordi preliminari con accordi definitivi; eliminazione comparti e porzioni di comparto per i quali non è stato sottoscritto l'accordo definitivo; correzione errore materiale; aggiornamento PUA vigenti e tavola espropri			accoglimento	recepimento accordi definitivi, correzione errori materiali e aggiornamento elaborati