



# COMUNE DI FERRARA

## ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

### SEDUTA DEL 7 APRILE 2014

Convocato il Consiglio Comunale, a termini di legge, in seduta di **I** invito, con avviso in data **25/3/2014**, n° **26591**, si sono oggi riuniti nella sala delle adunanze alle **ore 15,30** con la Presidenza del Signor COLAIACOVO Francesco - Presidente del Consiglio Comunale – i Signori Consiglieri appresso indicati, assistiti dalla Signora FERRARI Dr.ssa Luciana – Segretario Generale Reggente del Comune di Ferrara (Classe 1/A).

**CONSIGLIERI:** assegnati n° **40 + 1** - in carica n° **40 + 1** - intervenuti n° **28**

**1.** COLAIACOVO Francesco – PRESIDENTE

- 2.** BIANCHI Ilaria
- 3.** BRAGHIROLI Giannantonio
- 4.** BRANDANI Enrico
- 5.** BREGOLA Irene
- 6.** CAVALLARI Liliano
- 7.** CAVICCHI Francesca
- 8.** CAVICCHI Giovanni
- 9.** CIMARELLI Luca
- 10.** CORAZZARI Cristina
- 11.** CRISTOFORI Tommaso

- 12.** FERRARI Annalisa
- 13.** FIORBELLI Donato
- 14.** FORTINI Antonio
- 15.** LEVATO Francesco
- 16.** LUCCI Marco
- 17.** MERLI Simone
- 18.** NARDELLA Luca
- 19.** PARDI Angela
- 20.** PAVONI Antonio
- 21.** PULVIRENTI Silvia

- 22.** RENDINE Francesco
- 23.** RICCIARDELLI M. Adelina
- 24.** TAFURO Antonio
- 25.** TALMELLI Alessandro
- 26.** TAVOLAZZI Valentino
- 27.** TOSCANO Giuseppe
- 28.** TOSI Ruggero
- 29.** VACCARI Luca
- 30.** ZARDI Giampaolo

### **ASSESSORI:**

- |                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| <b>1.</b> FUSARI Roberta    | <b>5.</b> MODONESI Aldo  |
| <b>2.</b> MAISTO Massimo    | <b>6.</b> SAPIGNI Chiara |
| <b>3.</b> MARESCOTTI Deanna | <b>7.</b> ZADRO Rossella |
| <b>4.</b> MASIERI Luciano   |                          |

**SCRUTATORI NOMINATI:** RENDINE – FERRARI - PARDI

~~Visto della Ragioneria~~

(O M I S S I S)

**Inviata copia:**

Adozione di variante urbanistica al 1° Piano Operativo Comunale, ai sensi dell'art. 34 della L.R. n. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni, per l'inserimento nel POC dei comparti "Riqualificazione struttura commerciale di Via Duran a Ferrara" e "Centro Ricreativo in Bova di Marrara".

- Servizio Ufficio di Piano

Il Presidente dà la parola all'Ass. Fusari la quale illustra la pratica in oggetto dando contemporaneamente lettura di un emendamento presentato dalla Giunta.

Dichiarata aperta la discussione, si hanno gli interventi dei Cons.ri Tavolazzi, Cavallari, Rendine nonché la replica dell'Ass. Fusari. Per dichiarazione di voto si hanno gli interventi dei Cons.ri Fortini e Tavolazzi.

Il resoconto di quanto sopra è riportato nel verbale di questa stessa seduta cui si rinvia.

Quindi il Presidente pone in votazione il sottoriportato emendamento proposto dalla Giunta:

A seguito dell'emendamento alla delibera P.G. 20451/2014 “nuovo piano urbanistico comunale – Piano Operativo Comunale – decisione sulle osservazioni formulate in relazione al piano adottato, controdeduzioni alle riserve sollevate dalla Provincia ed approvazione del piano” presentato in precedenza a nome della Giunta, si modificano le quantità complessive del POC in approvazione, richiamate nella delibera di variante in oggetto, che pertanto vanno aggiornate di conseguenza; nei dati dimensionali di progetto della variante vanno altresì corretti alcuni errori materiali, essendo stati riportati nella proposta di delibera i dati complessivi, anziché le nuove superfici di previsione. Pertanto, in relazione alla proposta di delibera in oggetto, a nome della Giunta si propone il seguente emendamento:

1 – a pag. 3 si propone di modificare il 24° punto della premessa come segue, al fine di aggiornare i dati dimensionali di partenza e correggere alcuni errori materiali:

- che 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 ~~per nuove attività commerciali~~ di mq 3.724 ~~8.422~~ (di cui mq 3.251 ~~7.603~~ relativi l'intervento di via Duran e mq 473 ~~819~~ 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;

2 – a pag. 3, dopo il precedente 24° punto, si propone di sostituire la tabella con il seguente punto:

- che, infatti, il dimensionamento complessivo del piano urbanistico comunale (RUE e 1° POC) risulta il seguente:

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

3 – a pag. 4, al 26° punto della premessa, si propone di sostituire le parole “49,7 mq/ab” con le seguenti: “**49,0** mq/ab”.

La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° **30**

CONSIGLIERI VOTANTI: N° **30**

VOTI FAVOREVOLI: N° **20**

VOTI CONTRARI: N° **8** (Cons.ri Brandani, Cavallari, Cavicchi F., Cavicchi G., Cimarelli, Rendine, Toscano e Zardi)

ASTENUTI: N° **2** (Cons.ri Bregola e Tavolazzi)

Il Presidente, visto l’esito della votazione, proclama approvato l’emendamento.

Entrano i Cons.ri Portaluppi e Resca – PRESENTI: N. **32**

Quindi il Presidente pone ora in votazione il sottoriportato schema di deliberazione così come emendato:

**IL CONSIGLIO COMUNALE****PREMESSO:**

- che con delibera consiliare P.G. 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC);
- che con delibera consiliare P.G. 39286 del 10/06/2013 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- che con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013 il Comune ha adottato il 1° Piano Operativo Comunale – POC;
- che con delibera consiliare P.G. 20451/14 del 07/04/2014 è stato approvato il 1° Piano Operativo Comunale (POC);
- che la Soc. Aspiag Service S.r.l. ha presentato una proposta, registrata a 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;
- che detta proposta non ha avuto riscontro in sede di adozione del POC in quanto presentata tardivamente e priva dei dati conoscitivi e dei presupposti perequativi previsti dall’avviso pubblico di selezione;
- che successivamente la proposta è stata integrata con i dati e i presupposti mancanti;
- che l’intervento proposto 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;
- che il Circolo A.C.L.I. Marrara ha presentato, unitamente all’associazione Pro Loco di Bova, una proposta, registrata a prot. gen. 51989 del 25/06/2013, per l’inserimento nel POC del comparto “Centro ricreativo in Bova di Marrara”;

- che detta proposta non ha avuto riscontro in sede di adozione del POC in quanto presentata tardivamente e priva dei dati conoscitivi e dei presupposti perequativi previsti dall'avviso pubblico di selezione;
- che in data 02/10/2013, P.G. 79852 – P.R. 4895, il Circolo A.C.L.I. Marrara ha presentato una SCIA al fine di sanare opere di ristrutturazione eseguite senza titolo e per realizzare ulteriori opere di adeguamento del ristoro esistente negli immobili oggetto del presente accordo;
- che detta sanatoria è divenuta efficace in data 15/01/2014 con il pagamento dell'oblazione dovuta;
- che in data 07/03/2014 la proposta è stata integrata con i dati e i presupposti mancanti;
- che l'intervento proposto 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;
- che pertanto gli interventi proposti dalla Soc. Aspiag Service S.r.l. e dal Circolo A.C.L.I. Marrara risultano meritevoli di inserimento nel POC e si ritiene di attivare la procedura di variante al 1° POC approvato per il loro recepimento;
- che con delibera di Giunta P.G. 26367 del 25/03/2014 è stato approvato e, in data 26/03/14, è stato sottoscritto, ai sensi degli art. 18 e 30 della L.R. 20/2000, l'accordo con la proprietà Aspiag Service S.r.l. per l'inserimento di detto comparto nel 1° POC;
- che con delibera di Giunta P.G. 26382 del 25/03/2014 è stato approvato e, in data 26/03/14, è stato sottoscritto, ai sensi degli art. 18 e 30 della L.R. 20/2000, l'accordo la proprietà Circolo A.C.L.I. Marrara per l'inserimento di detto comparto nel 1° POC;
- che 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;
- che 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);

- che 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.
- che, 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 3.624 interessano l'area di intervento in via Bova;
- che, 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;
- che 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>
<b>5AUC</b>	<b>2.323.458</b>	<b>5AUC</b>	<b>2.306.832</b>	<b>-16.626</b>
<b>5ANS</b>	<b>1.181.985</b>	<b>5ANS</b>	<b>1.198.611</b>	<b>+16.626</b>

- che 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 3.724 ( di cui mq 3.251 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.
- che, infatti, il dimensionamento complessivo del piano urbanistico comunale (RUE e 1° POC) risulta essere il seguente;

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

- che 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;

-che 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.

- che in relazione alla struttura insediativa 25 "Territorio Rurale", non sono apportate modifiche né al dimensionamento abitativo, né alla dotazione di attrezzature collettive;

- che è stato elaborato un rapporto ambientale al fine di supportare la fase di Valutazione ambientale strategica di competenza della Provincia;

- che, 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;

- che degli elaborati della variante al 1° POC è stata realizzata una copia digitale, quale mezzo indispensabile per la sua diffusione, consultazione e distribuzione in formato digitale, anche attraverso il sito web del Comune;

- che si rende necessario attribuire efficacia amministrativa alla copia in formato digitale degli elaborati di variante del 1° POC, per un loro completo utilizzo e disponibilità e che a tale fine i detti elaborati sono contenuti su supporto digitale, riproducibile e non modificabile, posto in atti al presente provvedimento;

**VISTI** gli elaborati tecnici e amministrativi costituenti la variante al 1° POC, posti agli atti del Servizio Ufficio di Piano;

**RITENUTO** che i contenuti di progetto della variante al 1° POC siano condivisibili e coerenti con il PSC vigente e con gli atti di programmazione e di indirizzo assunti dal Consiglio;

**VISTA** la L.R. n° 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni e in particolare gli artt. 5, 30 e 34;

**VISTO** il parere favorevole espresso dalla Circoscrizione 1 in data 19/03/2014;

**VISTO** il parere favorevole espresso dalla Circoscrizione 2 in data 31/3/2014

**VISTO** il parere favorevole espresso dalla Circoscrizione 4 in data 18/03/2014;

**VISTI** i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi rispettivamente dal Responsabile del Servizio proponente e dal Responsabile di Ragioneria (art. 49 – 1° comma – D.Lgs. n° 267/2000);

**SENTITE** la Giunta e la 3<sup>a</sup> Commissione Consiliare;

### **DELIBERA**

- di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s. m. e i., la variante al 1° Piano Operativo Comunale – POC per le motivazioni esposte in premessa, costituita dai seguenti elaborati, posti agli atti del Servizio Ufficio di Piano:

#### **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 – stralci 1:10.000

#### **1\_Relazione illustrativa di variante**

##### **Elaborati di progetto**

2\_Schede 1, 5 e 25 del 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 planimetrie 1:5.000

5\_Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico – stralcio 1:25.000

7\_Rapporto ambientale di VALSAT

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 – stralci 1:10.000

Rp5\_Beni culturali e ambientali – stralci 1:10.000

Rp5a\_Beni culturali e ambientali – centro storico di ferrara -stralcio 1:5.000

Rp6\_regole per le trasformazioni – stralci 1:10.000.

- di dare atto che degli elaborati della variante al 1° POC è stata realizzata una copia digitale, posta in atti al presente provvedimento;

- di dare atto che, per l'approvazione, verrà seguito il procedimento di cui all'art. 34 L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni;

- di dare atto che il responsabile del procedimento è l'Arch. Andrea Chierigatti, istruttore tecnico direttivo del Servizio Ufficio di Piano.

---

La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° **32**

CONSIGLIERI VOTANTI: N° **32**

VOTI FAVOREVOLI: N° **22**

VOTI CONTRARI: N° **9** (Cons.ri Brandani, Cavallari, Cavicchi F., Cavicchi G., Cimarelli, Rendine, Tavolazzi, Toscano e Zardi)

ASTENUTI: N° **1** (Cons.re Bregola)

Il Presidente, visto l'esito della votazione, proclama approvata la deliberazione nel preciso testo sopraportato.

**Il Segretario Generale Reggente**  
**FERRARI Dr.ssa Luciana**

**Il Presidente del Consiglio Comunale**  
**COLAIACOVO Dr. Francesco**

---

Escono i Cons.ri Cavallari, Pardi, Rendine, Tavolazzi ed entra il Cons.re Sasso –  
PRESENTI: N. **29**

