COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 14001:2004 CERTIQUALITY SISTEMA DI GESTIONE AMBIENTALE CERTIFICATO

ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 22.07.2014

Deliberazione n. GC-2014-443

Prot. Gen. n. PG-2014-64360

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2014-474

Sono intervenuti i Signori:

Tiziano Tagliani	**Sindaco**
Chiara Sapigni	**Assessore**
Roberta Fusari	**Assessore**
Ferri Caterina	**Assessore**
Luigi Marattin	**Assessore**
Merli Simone	**Assessore**
Aldo Modonesi	**Assessore**
Felletti Annalisa	**Assessore**

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

Massimo Maisto	**Vice Sindaco**
Serra Roberto	**Assessore**

Assiste il Segretario Generale Reggente Dott. Luciana Ferrari

Essendo gli intervenuti in numero legale il Presidente dichiara aperta la seduta

Oggetto

APPROVAZIONE VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA P.G. 78959/05 RELATIVO A UN'AREA SITA IN FERRARA, LOCALITÀ BAURA, CLASSIFICATA DAL PRG SOTTOZONA C2, VIA RAFFAELLI, VIA DELL'UNIONE.

La presente deliberazione rimarrà in pubblicazione per 15 gg. consecutivi all'Albo Pretorio di questo Comune.
Firme autografe sostituite da indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3, comma 2, D. Lgs n. 39/1993.

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA P.G. 78959/05 RELATIVO A UN'AREA SITA IN FERRARA, LOCALITÀ BAURA, CLASSIFICATA DAL PRG SOTTOZONA C2, VIA RAFFAELLI, VIA DELL'UNIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che con deliberazione di Consiglio Comunale PG 78959/2005 del 25/06/2007 è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa privata presentato dalle Ditte Veronesi Mariella e Mezzetti Giancarlo, da realizzarsi in un'area sita in Ferrara, Località Baura, via Raffaelli e via dell'Unione, classificata dal PRG sottozona C2, in attuazione dell'ambito definito dalla scheda progetto di PRG 2b/33;

che in data 10/10/2007, con atto Notaio Dott. Magnani Alberto, Rep. n. 38273/20917, registrato a Ferrara il 29/10/2007 al n° 8649 e trascritto a Ferrara il 30/10/2017 Reg. gen. 27828 e Reg. part. 16203, è stata stipulata la convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata PG 78959/2005 del 25/06/2007, tra il Comune di Ferrara e la Soc. Cooperativa Immobiliare Bellelli Arturo;

che in data 09/01/2009 PG 14931/2008 è stato rilasciato alla Soc. Coop. Immobiliare Bellelli Arturo, il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione al P.P.i.P.;

che a garanzia dell'esecuzione a regola d'arte delle opere di urbanizzazione, è stata depositata garanzia fidejussoria rilasciata dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna in data 18 dicembre 2008 n. 08/249821 per l'importo di Euro 1.608.651,00;

che il piano particolareggiato originario prevedeva un intervento a destinazione residenziale, interessando una superficie territoriale pari a mq 42.667, superficie fondiaria di mq. 19.122, volume edificabile di mc 48.262, verde pubblico e percorso ciclopedonale pari a mq 11.037, parcheggi pubblici pari a mq 2.958, strade e marciapiedi di mq 6846, area destinata a piazza pari a mq 1085;

che in data 05/11/2013 è stata presentata dai seguenti soggetti attuatori:
- sig. Alfano Agostino legale rappresentante del C.C.F.S. Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo con sede a Reggio Emilia Via Rochdale n. 5 P.IVA 04171050372
- sig. Daniele Guzzinati in qualità di legale rappresentante della COOP.VA EDIFICATRICE BORGOPUNTA P.IVA 00187520382 con sede a Ferrara Via Zappaterra n. 18 proprietaria di edifici all'interno del Piano;
- Roberto Pennini e Marco Boldrini in qualità di liquidatori della società Par.Co s.r.l., proprietaria di lotti all'interno del Piano Particolareggiato;
istanza PG 90228/13 P.R.5366/13 del 05/11/2013 per l'approvazione di variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata di cui alla delibera C.C. PG 78959/2005 del 25/06/2007;

che detta istanza è stata sottoscritta anche dal sig. Daniele Guzzinati in qualità di legale rappresentante della COOP.VA EDIFICATRICE BORGOPUNTA P.IVA 00187520382 con sede a Ferrara Via Zappaterra n. 18, in rappresentanza dei soci della Cooperativa, proprietari di singoli edifici (rif. a nota del 13/05/2014) e in qualità di legale rappresentante della società SEFIM s.c.a.r.l P.IVA 00944710383 con sede a Ferrara Via Zappaterra n. 18, munito di procura a rappresentare i sigg.ri Giancarlo Mezzetti e Mariella Veronesi rep. n. 45055 autenticata dal Notaio Magnani di Ferrara, proprietari di piccoli appezzamenti di terreno censiti al Fg. 143 mapp. 494-538 situati sul lato ovest, privi di diritti volumetrici, che non intervengono nell'ambito della suddetta variante come soggetti attuatori;

che la variante normativa, prevede esclusivamente di ampliare le tipologie edilizie previste in alcuni lotti, rendendo possibile in tali lotti, la realizzazione di edifici a tipologia unifamiliari e bifamiliari oltre

alla tipologia a schiera già prevista, ma escludendo al contempo di realizzare nello stesso lotto un mix tipologico.

che la variante non modifica i parametri urbanistici e gli standard previsti dal piano approvato e convenzionato con atto Notaio Dott. Magnani Alberto, Rep. n. 38273/20917;

che il PSC approvato include l'area oggetto nel modo seguente:
Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare art. 12, subsistema nuclei del forese art. 12.5;
Trasformazioni: PSC - Nuovi tessuti residenziali e compatibili;
Ambiti: 19 ANS ambiti per nuovi insediamenti art. 14.4;
Vincoli paesistici ex lege;
Tutela storico culturale: Unità di paesaggio delle Masserie;
Classi dei suoli: Classe 2A - diritti perequativi 2.A - Forese e rurali mq/ha 1000;
Classificazione Acustica: UTO D.P.R. 477/95 - Classe III progetto;
Vincoli Idraulici - Paleoalveo

che il RUE approvato classifica l'area nel modo seguente:
Destinazione d'uso - aree soggette a POC;
Beni culturali e ambientali - vincolo paesistico ex lege art. NTA 107-2.1;
Regole per la trasformazione - fasce rispetto strade art NTA 119-1;

che il progetto, corredato di tutti gli elaborati tecnici, è stato depositato in libera visione al pubblico presso il Servizio Pianificazione e Progettazione, U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione per 30 giorni consecutivi a partire dal 23/12/2013;

che il relativo avviso di deposito è stato affisso per 30 giorni all'Albo Pretorio del Comune, nonché all'Albo della competente Circoscrizione territoriale, ed è stato pubblicato nel sito informatico del Comune;

che nei trenta giorni di deposito e nei trenta successivi all'ultimo di deposito, non sono pervenute al Comune osservazioni né opposizioni;

che in data 13/12/2013 si è svolta la Conferenza Preliminare per l'istruttoria dell'istanza in oggetto, a seguito della quale non sono state richieste modifiche o integrazioni agli elaborati, e quasi tutti gli Enti e Servizi chiamati ad esprimersi hanno inviato parere preliminare favorevole;

che in merito all'istanza in oggetto, consultati gli enti e servizi competenti ad esprimersi, si sono acquisiti i seguenti pareri, allegati al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale:

ARPA parere favorevole PGFE/2013/8438 del 16/12/2013, acquisito al PG/2013/104045 del 16/12/2013, con richiamo al parere e alle prescrizioni rilasciate con atto PGFE/2006/4886 del 18/08/2006; AUSL parere favorevole congiunto ad ARPA, prot. 77820 del 17/12/2013; Servizio Mobilità parere favorevole con prescrizioni nota del 17/12/2013 NP 4493/2013;

che le prescrizioni impartite dal Servizio Mobilità nel proprio parere del 17/12/2013 NP 4493/2013 dovranno essere ottemperate in sede di permesso di costruire inerente la variante di cui al presente provvedimento;

che la natura della variante richiesta allo strumento urbanistico attuativo originario, non comporta la necessità di un parere ai sensi dell'art. 12, comma 4, D.Lgs. n. 152/2006 (assoggettabilità a procedimento di Valutazione Ambientale Strategica), ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/08 (rischio sismico) e ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22/01/2004 n.42 e s.m.i, (Autorizzazione Paesaggistica);

che con nota in data 27/02/2014 assunta al PG 20177 del 06/03/2014 il Consorzio Cooperativo FS Immobiliare spa a socio Unico ha comunicato che in forza dell'atto a ministero del Notaio Antonio Caranci, rep. n. 44262/13861, a far data dal 31/12/2013, lo stesso consorzio ha ricevuto quale conferimento, il ramo d'azienda immobiliare del Consorzio Cooperativo per lo Sviluppo sc, ricomprendente gli immobili e i rapporti relativi all'area oggetto di Piano Particolareggiato PG 78959/2005 del 25/06/2007;

Considerato:

che la U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione ha espresso parere favorevole alle proposte di modifica e integrazione alla convenzione in oggetto, in quanto la variante normativa, non modifica sostanzialmente i contenuti dello strumento urbanistico già approvato.

che necessita ora procedere all' approvazione del piano particolareggiato di che trattasi, ai sensi dell'art.25 della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni, unitamente allo schema di convenzione da stipularsi con la proprietà, contenente tutti gli elementi di cui al 2^ comma dell'art.22 della legge regionale medesima;

che, ai fini dell'attuazione della variante al piano particolareggiato in questione, i soggetti attuatori dovranno presentare i progetti esecutivi in variante al permesso di costruire delle opere di urbanizzazione PG 14931/2008 PR 659, e una volta ottenuti i pareri favorevoli degli uffici ed Enti competenti, saranno oggetto di specifico permesso, da rilasciarsi in conformità alla presente variante al piano, o di altri atti previsti da eventuali norme sopraggiunte.

che la variante al piano è conforme agli strumenti urbanistici vigenti e al RUE approvato in data 10/06/2013 PG 39286;

VISTI:
- la L.R. 7/12/1978 n. 47 e smi;
- la L.R. 8/11/1988 n. 46 e smi;
- la L.R. 24/3/2000 n. 20 e smi;
- la L.R. 16 del 21/12/2012 e smi; l'art 12 del D.Lgs. 4/2008;
- la L.R. 15 del 30/07/2013;
- le NTA del PRG;
- il RUE vigente;
- il POC vigente;

VISTI gli atti;

VISTI: il verbale della conferenza di servizi del 13/12/2013 e i pareri degli Enti, Aziende e Servizi competenti allegati al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

VISTI i pareri favorevoli espressi dal Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale proponente in ordine alla regolarità tecnica e dal Responsabile di Ragioneria in ordine alla regolarità contabile (art. 49 D.Lgs.267/2000 e s. m. i.);

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

DELIBERA

di approvare per le motivazioni espresse in premessa e che qui si richiamano, la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata PG 78959/2005 del 25/06/2007, con conseguente modifica e integrazione della Convenzione stipulata in data 10/10/2007, con atto Notaio Dott. Magnani Alberto, Rep. n. 38273/20917, registrato a Ferrara il 29/10/2007 al n. 8649 e trascritto a Ferrara il 30/10/2007 Reg. gen. 27828 e Reg. part. 16203, inerenti un'area sita in località Baura, via Raffaelli, via dell'Unione, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

- Tav. A – Relazione Illustrativa;
- Tav. B – Norme tecniche di Attuazione;
- Tav. 2 – Progetto Urbanistico;

di approvare il sotto riportato schema di convenzione integrativa della convenzione stipulata in data 10/10/2007, con atto Notaio Dott. Magnani Alberto, Rep. n. 38273/20917, registrato a Ferrara il 29/10/2007 al n. 8649 e trascritto a Ferrara il 30/10/2007 Reg. gen. 27828 e Reg. part. 16203, da stipularsi in esecuzione del presente provvedimento e regolante i rapporti tra il Comune ed operatori privati, ai sensi degli artt. 22 e 25 della Legge Regionale 7/12/1978 n. 47 e successive modifiche:

SCHEMA DI CONVENZIONE INTEGRATIVA

ARTICOLO 1

La presente convenzione modifica ed integra la convenzione stipulata in data 10/10/2007, con atto Notaio Dott. Magnani Alberto Rep. n. 38273/20917, registrato a Ferrara il 29/10/2007 al n. 8649 e trascritto a Ferrara il 30/10/2017 Reg. gen. 27828 e Reg. part. 16203, tra il Comune di Ferrara, la Soc. Cooperativa Immobiliare Bellelli Arturo.
Le parti convengono quanto segue:
I soggetti attuatori si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, a realizzare la variante al piano particolareggiato di iniziativa privata di cui in premessa, al fine di completare l'intervento edilizio a destinazione residenziale da attuarsi sulle aree della superficie catastale di mq ……. contraddistinte NCEU al foglio 143 mappali 579, 582, 583, 584, 586, 587, 592, 593 e 594 di proprietà della società C.C.F.S. Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo Immobiliare Spa, mappali 578, 581, 585, 588, e 589 di proprietà della società PAR.CO. s.r.l. in liquidazione, mappali 612 e 613, di proprietà della società COOP.VA BORGOPUNTA. L'area confina:

-a nord con ragioni...
-a sud con ragioni....
-a ovest con ragioni....
-a est con ragioni ….

ARTICOLO 2

A parziale modifica dell'art. 2 la variante al Piano particolareggiato di iniziativa privata verrà realizzata sulla base, ed in piena ed esatta conformità, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Giunta Comunale P.G…….. del……. elencati in seguito, che si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

- Tav. A – Relazione Illustrativa;
- Tav. B – Norme tecniche di Attuazione;
- Tav. 2 – Progetto Urbanistico;

Fermo il resto

ARTICOLO 3

A parziale modifica dell'art. 3, i soggetti attuatori si obbligano per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare la modifica delle opere di urbanizzazione primaria del piano particolareggiato, allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessaria per l'insediamento delle attività previste dal piano. Le opere, dovranno essere eseguite sulla base di progetti esecutivi predisposti in conformità alle norme del D.Lgs n. 163/2006

e s.m.i, agli elaborati del piano particolareggiato di cui in premessa e nel rispetto delle prescrizioni tecniche in esso contenute.
I soggetti attuatori dovranno presentare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione in variante, in conformità a quanto prescritto dagli Enti, Aziende e Servizi e nelle seguenti note allegate alla delibera di approvazione dello strumento urbanistico di che trattasi, facendone parte integrante e sostanziale:
Verbale della conferenza di servizi del 13/12/2013; ARPA parere favorevole PGFE/2013/8438 del 16/12/2013, acquisito al PG/2013/104045 del 16/12/2013, con richiamo al parere e alle prescrizioni rilasciate con atto PGFE/2006/4886 del 18/08/2006; AUSL parere favorevole congiunto ad ARPA, prot. 77820 del 17/12/2013; Servizio Mobilità parere favorevole con prescrizioni nota del 17/12/2013 NP 4493/2013;

Fermo il resto.

ARTICOLO 4
A parziale modifica dell'art. 5, i soggetti attuatori si obbligano per loro e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree destinate all'urbanizzazione, di cui all'art.5 della convenzione originaria stipulata in data 10/10/2007, con atto Notaio Dott. Magnani Alberto, Rep. n. 38273/20917, prima della sottoscrizione del presente atto. In assenza della cessione non sarà rilasciato il Permesso di costruire per la variante alle opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione. Contestualmente alla suddetta cessione, le aree saranno concesse in detenzione ai soggetti attuatori per il tempo necessario all'ultimazione delle opere di urbanizzazione. La concessione in detenzione di dette aree cessa al momento della presa in carico dell'Amministrazione Comunale con provvedimento da adottarsi entro 6 (sei) mesi dall'avvenuto collaudo, sollevando l'Amministrazione stessa da ogni eventuale responsabilità per eventuali incidenti che dovessero verificarsi sino a che dette opere non verranno assunte in carico dall'Amministrazione Comunale.

I soggetti attuatori si obbligano per loro ed aventi causa, inoltre, a provvedere a propria cura e spese alla gestione, manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione ricevute in detenzione, fino a quando tali beni non saranno assunti in carico dall'Amministrazione Comunale con il succitato provvedimento. Da tale data gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre che la relativa responsabilità si intenderanno pertanto a carico dell'Amministrazione medesima.

Fermo il resto.

ARTICOLO 5
L'esecuzione delle opere di urbanizzazione in variante di cui al presente atto, si intende integralmente garantita dalla fidejussione rilasciata dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna in data 18 dicembre 2008 n. 08/249821 per l'importo di Euro 1.608.651,00 inerente il Permesso di Costruire PG 14931/2008 PR 659 in attuazione al P.P.i.P. convenzionato a rogito Notaio Magnani Rep.38273/20917, in quanto l'importo dei lavori oggetto della variante non produce incrementi rispetto all'importo già garantito con la fidejussione di cui sopra, rimanendo pressoché invariate le quantità di lavori per categorie di opere. Prima del rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in variante, il Fidejussore dovrà rilasciare un atto di recepimento dei contenuti del presente articolo.

ARTICOLO 6
Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico dei soggetti attuatori i quali, per quanto riguarda le aree e le opere da cedersi nei modi sopraindicati, dichiarano di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia.

ARTICOLO 7
Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto si conferma quanto disciplinato nella convenzione tra il Comune di Ferrara e la Soc. Cooperativa Immobiliare Bellelli Arturo, sottoscritta in data 10/10/2007 con atto Notaio Dott. Magnani Alberto, Rep. n. 38273/20917, registrato a

Ferrara il 29/10/2007 al n. 8649 e trascritto a Ferrara il 30/10/2007 Reg. gen. 27828 e Reg. part. 16203;
Il termine per l'attuazione del piano particolareggiato previsto per il 10 ottobre 2017, tenuto conto della proroga triennale introdotta dall'art. 30 c. 3bis della legge 9 agosto 2013 N°98 è prorogato al 10 ottobre 2020. Per quanto non espressamente previsto nella convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla L.R. n. 47 del 7/12/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, alla L.R. 20 del 24/03/2000, alla L.R. n. 15/2013 e smi, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE.

ARTICOLO 8
Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Ferrara a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Direttore da ogni responsabilità al riguardo. La risoluzione di eventuali controversie tra le parti in ordine alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, verrà demandata al Giudice Amministrativo.

****

di dare atto che i soggetti attuatori dovranno rendersi disponibili alla stipula della convenzione entro il termine di 6 (sei) mesi dall'esecutività del presente provvedimento, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione della variante al piano particolareggiato stesso, senza ulteriori provvedimenti;

di dare atto altresì che alla stipula della convenzione in attuazione del presente provvedimento interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, l'Arch. Paolo Perelli, Dirigente presso il Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, l'Arch. Davide Tumiati Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale;

di dare atto che responsabile del procedimento è l'Arch. Barbara Bonora U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, D.Lgs. 267/2000.

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO COMUNALE
REGGENTE
LUCIANA FERRARI

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 14001:2004 CERTIQUALITY SISTEMA DI GESTIONE AMBIENTALE CERTIFICATO

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – PROGETTAZIONE
U.O. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - PROGETTAZIONE E GESTIONE

BB/po

Ferrara, 13/12/2013

Verbale della Conferenza di Servizi PRELIMINARE inerente l'istanza di approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata in Variante al Piano Particolareggiato approvato P.G. 78959/05 relativo a un'area sita in Ferrara, località Baura, classificata dal PRG sottozona C2, via Raffaelli, via dell'Unione, presentata da **C.C.F.S. (Consorzio Cooperativo Finanziario per lo sviluppo** (Foglio 143 mappali vari);
ISTANZA: RIF - P.G. 90228 del 05/11/2013 - P.R. 5366 del 05/11/2013

La data, l'ora, l'oggetto dell'incontro del 13/12/2013 sono stati comunicati tramite posta elettronica certificata e via mail in data 27 novembre 2013 a:

- ARPA
- AUSL Igiene Pubblica
- Servizio Ambiente del Comune di Ferrara
- Servizio Mobilità e Traffico del Comune di Ferrara
- Servizio Infrastrutture e Mobilità UO prescrizioni e controllo del Comune di Ferrara
- Ing. Monica Zanarini Responsabile U.O. Mobilità Servizio Infrastrutture e Mobilità Settore Opere Pubbliche e Mobilità Comune di Ferrara
- Dirigente Servizio Pianificazione , Territoriale e Progettazione del Comune di Ferrara , Arch. Paolo Perelli
- Dirigente Settore Pianificazione Territoriale Arch. Davide Tumiati

E sono stati comunicati al progettista incaricato e alla ditte proprietarie tramite posta certificata in data 28 novembre 2013.

HANNO PARTECIPATO:

- ARPA – Travagli Alessandro e Ferioli Annalisa;
- AUSL Igiene Pubblica – Ferraresi Franco e Maccaferri Ettore;
- Servizio Mobilità – Spisani Olga;
- Servizio Infrastrutture e Mobilità UO prescrizioni e controllo del Comune di Ferrara – Nicosia Gianluca;
- Per l'Ufficio PUA: Bonora Barbara – Onorati Paola

Per i proponenti:

- Progettista – Paolo Grazzi

Bonora – PUA: nella conferenza preliminare odierna valuteremo la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata approvato e convenzionato nel 2007. La variante, che ha sostanzialmente carattere normativo si traduce in un elaborato, in quanto riguarda la modifica delle tipologie insediabili in alcuni lotti e la conseguente eventuale modifica delle opere di urbanizzazione per quanto riguarda i passi carrai e i marciapiedi, visto che le opere di urbanizzazione sono state realizzate nella loro interezza. Nel piano approvato in alcuni lotti era prevista la tipologia edilizia a schiera, che di norma comporta l'apertura di numerosi accessi,

mentre la variante normativa contempla la possibilità di insediare anche la tipologia mono e bifamiliare, migliorativa dal punto di vista urbanistico, anche perché comporta l'apertura di un minor numero di passi carrai.

Onorati– PUA: sostanzialmente viene richiesto di aggiungere in tutti i lotti dove era prevista solo la tipologia a schiera, le tipologie mono e bifamiliare. Questa modifica dal punto di vista planimetrico comporta solo la modifica della sagoma di ingombro massimo degli edifici, nel rispetto delle distanze dai confini che risultano conformi con quanto prescritto dalla scheda progetto di PRG. Il problema che potrebbe verificarsi, come già anticipato, riguarda l'eventuale necessità di modificare le opere di urbanizzazione già realizzate. Dall'analisi degli elaborati abbiamo verificato che i marciapiedi sono stati realizzati tutti in quota, pertanto anche in previsione dell'insediamento della tipologia a schiera non erano previsti abbassamenti in prossimità degli accessi carrai.

Grazzi - progettista: la committenza ha scelto espressamente di adeguare gli accessi man mano che venivano attuati e realizzati i singoli lotti, con le tipologie richieste di volta in volta dal mercato.

Onorati – PUA: la richiesta di variante normativa nasce appunto dall'esigenza di adeguare le tipologie edilizie previste dal P.P.i.P. a quelle richieste dal mercato. Abbiamo comunque verificato che la maggior parte degli accessi carrabili sono su strada privata, pertanto l'eventuale modifica degli stessi non comporterà modifica alle opere di urbanizzazioni pubbliche. Altro aspetto che dovrà essere verificato nel momento in cui si opterà per una tipologia piuttosto che l'altra riguarda la collocazione dei garage e in particolare all'area cortiliva interna al lotto, poiché il servizio mobilità chiede che sia prevista un'area libera di sei metri per poter effettuare la svolta e mettere l'auto in garage. Quindi pur ammettendo una sagoma massima degli edifici per la tipologia mono e bifamiliare che prevede una distanza dai confini di cinque metri si dovrà valutare la possibilità di aumentarla nuovamente a sei in prossimità degli accessi.

Spisani – Mobilità: la distanza di sei metri è una prescrizione per noi fondamentale, quando l'accesso avviene da strada pubblica.

Bonora – PUA: la distanza di sei metri intesa dalla recinzione all'autorimessa privata, può essere di cinque metri, se l'accesso avviene dal fronte strada, mentre se avviene lateralmente devono essere previsti sei metri per consentire all'auto di svoltare agevolmente. Inoltre la distanza dei carrai dagli incroci da CdS deve essere minimo di 12 ml.

Per quanto riguarda le tipologie si precisa che non potranno essere mescolate all'interno dei lotti.

Onorati – PUA: nelle NTA del P.P.i.P. è stato precisato che nei lotti non sarà possibile realizzare un mix tipologico, ma la realizzazione della tipologia mono o bifamigliare in un lotto, escluderà la tipologia a schiera e viceversa.

Bonora – PUA: in considerazione dell'esiguità dei contenuti di variante, e in assenza di richieste di integrazioni, non si ritiene necessario indire la conferenza definitiva, ma si invitano tutti i presenti a esprimere il parere definitivo, visto che l'uso previsto (U1 residenziale), rimane invariato e le tipologie previste mono e bifamigliare sono in riduzione di carico urbanistico, pertanto la variante risulta urbanisticamente migliorativa. Sostanzialmente con la variante viene richiesto di inserire una tipologia edilizia che seppur prevista dalla scheda progetto di PRG era stata disciplinata diversamente dal P.P.i.P.

Travagli – ARPA: nel momento in cui esprimiamo parere per noi è sempre definitivo, altrimenti verrebbe chiamata richiesta di integrazioni, per quanto riguarda la variante dal punto di vista ambientale, non presenta alcuna criticità.

Bonora – PUA: visto che dal punto di vista delle matrici ambientali, la variante non apporta alcuna modifica al progetto, potete eventualmente riconfermare il parere già espresso.

Travagli – ARPA: date la modesta entità della variante volevo sapere se la variante è soggetta a (Va) e nel caso non lo sia volevo sapere in che modo se ne da atto.

Bonora – PUA: nei casi dubbi ci consultiamo con la Provincia sulla necessità o meno di sottoporre il piano a Va. Mentre in casi analoghi a questo, quando oltre la modesta entità della variante non c'è cambio d'uso, comunichiamo alla Provincia di non ritenere necessario l'espressione del provvedimento di verifica di assoggettabilità (VA) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 4/2008 e ss.mm..

Spisani – Mobilità: visto che i marciapiedi sono in quota, e i passi carrai sono numerosi, sarebbe opportuno lasciare in rilevato i marciapiedi in prossimità delle intersezioni, e a raso nelle parti di accessibilità carrabile.

Bonora – PUA: queste prescrizioni possono essere impartite in fase di variante al permesso per le opere di urbanizzazione, in quanto il numero e la posizione dei passi carrai sarà subordinato alla tipologia edilizia da realizzare.
Spisani – Mobilità: dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni di carattere generale quali la distanza dei carrai di 12 metri dalle intersezioni, e la realizzazione di parti di marciapiedi a raso nel caso ce ne siano diversi consecutivi.
Grazzi - progettista: nella planimetria è stata individuata solo la direzione di accesso ai lotti dei passi carrai, che devono essere ritenuti indicativi, in quanto verranno definiti in fase esecutiva.
Bonora – PUA: si da atto che non si ritiene necessario richiedere alla Provincia l'espressione del provvedimento di verifica di assoggettabilità (VA) ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 4/2008 e ss.mm., in quanto la variante riguarda semplicemente la modifica delle tipologie edilizie insediabili, inoltre visto che tutti gli Enti si sono espressi positivamente, non si ritiene necessario indire la Conferenza Definitiva, ma si rimane in attesa della formalizzazione del parere definitivo da parte di tutti gli Enti.

Si chiude la conferenza alle 09,50

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Barbara Bonora

Il Tecnico Verbalizzante
Arch. Paola Onorati

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione e Progettazione
U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione
Piazza Municipale, 2 - 44121 Ferrara
tel 0532/419367 o fax 0532/419484
Codice fiscale: 00297110389

PEC:comune.ferrara@cert.comune.fe.it
Sito web: http://www.comune.fe.it

Sezione Provinciale di Ferrara
Via Bologna, 534
44124 - Ferrara
Tel. 0532 234811 Fax 0532 234801
e-mail: sezfe@arpa.emr.it PEC: aoofe@cert.arpa.emr.it

Servizio Sistemi Ambientali
Unità Pianificazione e Valutazioni Ambientali Complesse

Ferrara, 16/12/2013
Sinapoli N° 416/13 (collegata a sin. 176/06)
Pratica N. PGFE/2013/8101 del 02/12/2013
Fasc.: 2013/XXX1 1/27

Trasmissione: PEC

AGENZIA REGIONALE PER LA PREVENZIONE E L'AMBIENTE DELL'EMILIA ROMAGNA
Data: 16/12/2013 12:13:51, PGFE/2013/0008438

Alla c.a. Arch. Barbara Bonora
Comune di Ferrara
Settore Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione
Ufficio Piani Urbanistici Attuativi
Piazza del Municipio 21
44121 Ferrara

p.c. Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara
Unità Operativa Igiene Pubblica
Piazza F. Beretta, 7
44121 Ferrara

Oggetto: Variante Piano Particolareggiato approvato con PG 78959/05 relativo a un'area sita in Ferrara, località Baura, classificata dal PRG sottozona C2, via Raffaelli, via dell'Unione, presentata da C.C.F.S.
Parere - art. 41 L.R. 31/02.

In relazione alla documentazione trasmessa e alla CdS del 13/12/2013, considerato che la variante al Piano prevede la possibilità di edificare case monofamiliari e bifamiliari nei lotti in cui era prevista la tipologia a "schiera", non comportando quindi sostanziali nuovi impatti sulle principali matrici ambientali, si esprime parere favorevole per quanto di competenza alla variante in oggetto, richiamando al contempo il parere e le prescrizioni rilasciate con atto PGFE/2006/4886 del 18/08/2006.

Cordiali saluti

U.O. Pianificazione e Valutazioni Ambientali Complesse
Dr. Alessandro Travagli

Responsabile Servizio Sistemi Ambientali
Dr.ssa Enrica Canossa

Lettera firmata elettronicamente secondo le norme vigenti. Certificato rilasciato da InfoCert S.p.A. (https://www.firma.infocert.it)

SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara

AZIENDA USL FERRARA
PROTOCOLLO GENERALE
N. 0077820 del 17/12/2013
Class: P/09/03 Fasc: 2013/1
* 0 0 0 4 6 8 4 6 3 6 *

DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA
Unità Operativa Igiene Pubblica
Modulo Organizzativo Igiene degli Ambienti Confinati

Il Direttore Dott. Giuseppe Cosenza
FT/ff

Ferrara,

Prot. AUSL Ferrara entrata n. 73437 del 28/11/13
AUSL Prot. Gen. uscita n. del

R. il 17/12/2013

Al **COMUNE DI FERRARA**
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
Servizio Pianificazione e Progettazione
U.O. Piani Urbanistici Attuativi-Progettazione e Gestione

e p. c. all' **ARPA**
Servizio Sistemi Ambientali

Oggetto: **C.C.F.S. (Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo)** - Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in variante al Piano Particolareggiato approvato P.G. 78959/05, relativo ad un' area sita in Ferrara, località Baura, classificata dal PRG sottozona C2, Via Raffaelli, Via dell' Unione. P.G. 90228 - P.R. 5366 del 5/11/2013. **Espressione di parere**.

In riferimento alla Conferenza dei Servizi preliminare del giorno 13/12/2013, relativa al piano particolareggiato in variante di cui all' oggetto e presa visione della documentazione inerente la pratica sopra identificata, contenuta nel CD pervenuto a questo Dipartimento il 28/11/2013,

visto il parere favorevole di ARPA, Sinapoli N° 416/13 (collegata a sin. 176/06) del 16/12/13,

si esprime, per quanto di competenza, **parere favorevole** alla variante al P.P. in argomento.

Il Responsabile del M.O.
Igiene degli Ambienti Confinati
(Dott. Franco Taddia)

DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA
Unità Operativa Igiene Pubblica
Via Fausto Beretta. 7 – 44100 FERRARA
Tel. 0532/235111 – Fax 0532/235279
e-mail: sip.ferrara@ausl.fe.it

Azienda U.S.L. di Ferrara
Via Cassoli, 30 – 44100 FERRARA
Tel 0532/235111 – Fax 0532/235688
Partita IVA 01295960387

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 14001:2004 CERTIQUALITY SISTEMA DI GESTIONE AMBIENTALE CERTIFICATO

REGISTRATO

Settore Opere Pubbliche Mobilità
Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico
U.O. Mobilità
Ufficio Urbanizzazione

Prot. Gen.: 90228/2013
Prot. Corr.:
OS N.P. 4493/13

Ferrara, 17 dicembre 2013

Al Settore Pianificazione Territoriale
Servizio Pianificazione e Progettazione
U.O. Piani Urbanistici Attuativi
alla c.a. arch. B. Bonora
SEDE

Oggetto: a seguito della Conferenza di Servizi Preliminare relativo all'istanza di Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con PG. 78959/05 in area Sottozona C.2 - località Baura (FE) presentata dalla Ditta C.C.F.S. (Consorzio Cooperativo Finanziario per lo Sviluppo).

Relativamente all'istanza in oggetto, si evidenzia quanto segue :

- preso atto dalla Relazione Illustrativa allegata che la variante richiesta è dettata dalla necessità di modificare la tipologia degli immobili da "villette a schiera" a "mono e bi-familiari" con volumetrie maggiori e scoperti privati più ampi, al fine di adeguarsi alle richieste di mercato attuali;
- visto che la nuova soluzione proposta prevede minor numero di accessi carrabili, visto la modifica da villette a schiera e mono o bi-familiari, situazione migliorativa agli effetti della viabilità pubblica;
- riscontrato dall'allegata Tavola N° 2 la presenza di accessi carrai indicativamente individuati nei pressi di curve stradali a 90° ed intersezioni stradali che non rispettano i 12,00 m minimi di distanza previsti dall'Art. 46 del Regolamento di Esecuzione del C.d.S. vigente per l'apertura di nuovi accessi carrabili;
- riscontrato che viene individuato un carraio nell'ambito di una curva per il Lotto 3, pertanto in posizione non ammissibile;
- preso atto che le porzioni dei Lotti 1 e 2 prevedono anch'esse due distinti carrai in ambito di intersezione stradale;

V.le Marconi N° 39 – 44122 – Ferrara
Centralino: +39 0532 418811 - Fax: +39 0532 418859
Codice fiscale: 00297110389
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it
Sito web: http://www.comune.fe.it

il Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico ritiene di poter esprimere parere favorevole alla variante al Piano alle seguenti condizioni :

1) per il carraio del Lotto 3 individuato nell'ambito della curva a 90° di raccordo tra i due tratti di strada perpendicolari costituenti la viabilità a servizio dell'urbanizzazione dovrà essere individuata nuova collocazione nel rispetto delle normative vigenti;
2) i due carrai nell'ambito dell'intersezione stradale a servizio dei Lotti 1 e 2 potranno essere individuati nel tratto di strada a fondo chiuso attiguo;
3) come già prescritto in data 31/03/2008, dovranno essere eliminati gli ultimi tre stalli nel fondo dell'area Parcheggio a sinistra della strada di ingresso da Via dell'Unione al fine di consentire inversioni di marcia e conseguentemente le due aree di PH dovranno essere traslate più a Nord riducendo gli stalli generici
4) tutti i tratti di ciclo/pedonale e dei marciapiede previsti dovranno essere dotati di scivoli di raccordo alla quota stradale all'inizio ed alla fine dei medesimi;
5) la Ciclo/Pedonale che sfocia sulla Via Raffanello, non raccordandosi ad altre piste ne a marciapiede, al fine di garantire sicurezza ai pedoni, dovrà prevedere un Attraversamento Pedonale di raccordo al lato opposto della Via Raffanello, opportunamente segnalato a terra e con cartelli nel rispetto del Regolamento di Esecuzione del C.d.S. vigente;
6) le sbarre a protezione degli stradelli privati, non previste nelle tavole allegate al progetto iniziale ma indicate nei nuovi elaborati grafici, dovranno essere poste a non meno di 5,00 m sia dalle linee di arresto frontistanti che dai limiti di confine delle carreggiate stradali o diversamente, vista la bassa tipologia di traffico a cui saranno assoggettate le strade di urbanizzazione ad esclusivo servizio di una zona residenziale, potranno essere dotate di apertura/chiusura telecomandata a distanza, il tutto al fine di limitare al minimo lo stazionamento dei veicoli sulla sede stradale pubblica ed evitare al minimo l'intralcio alla viabilità pubblica;
7) restano valide le prescrizioni di segnaletica precedentemente imposte sulla viabilità pubblica con parere del 31/Marzo/2008 e come da Tavola N° 4 "Segnaletica Stradale" e relative correzioni apportate in rosso dal Servizio scrivente nella medesima data, **specificando che ai fini dell'ottenimento del collaudo, dovranno comunque essere adeguate alle normative entrate recentemente in vigore (tutta la segnaletica orizzontale prevista dovrà essere in materiale bicomponente), gli stalli per portatori di handicap dovranno essere dotati di segnaletica verticale ed orizzontale nel rispetto delle relative Leggi del Giugno 2013 (logo azzurro sia su tabella che a terra).**

L'Istruttore Direttivo Tecnico
(Geom. Olga Spisani)

Il Dirigente del Servizio
Infrastrutture
Mobilità e Traffico
(Ing. Enrico Pocaterra)

V.le Marconi N° 39 – 44122 – Ferrara
Centralino: +39 0532 418811 - Fax: +39 0532 418859
Codice fiscale: 00297110389
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it
Sito web: http://www.comune.fe.it

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 14001:2004
CERTIQUALITY
SISTEMA DI GESTIONE AMBIENTALE CERTIFICATO

Settore Affari Generali

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 22 luglio 2014 n. GC-2014-443 – Prot. Generale n. PG-2014-64360 e avente oggetto APPROVAZIONE VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA P.G. 78959/05 RELATIVO A UN'AREA SITA IN FERRARA, LOCALITÀ BAURA, CLASSIFICATA DAL PRG SOTTOZONA C2, VIA RAFFAELLI, VIA DELL'UNIONE.

esecutivo il 22/07/2014

E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 23-LUG-14 al 06-AGO-14

Ferrara, 23/07/2014

L'addetto alla pubblicazione
Aldo Rizzoni

Firme autografe sostituite da indicazione a stampa ai sensi dell'art. 3, comma 2, D. Lgs n. 39/1993