

OGGETTO: ADOZIONE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN VARIANTE AL POC - SCHEDA 5ANS04 "RIQUALIFICAZIONE STRUTTURA COMMERCIALE DI VIA DURAN" PRESENTATO DALLA SOC. ASPIAG SERVICE SRL.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

che in data 26 marzo 2014 è stato sottoscritto l'Accordo a norma dell'art. 18 L.R. 20/2000 tra la Soc. ASPIAG SERVICE S.R.L. e il Comune di Ferrara per l'attuazione del comparto "riqualificazione struttura commerciale via Duran" scheda POC "5ANS_04"; intesa preliminare la cui efficacia era subordinata all'adozione della variante al I° POC ed al suo recepimento all'interno della stessa variante;

che in data 9 febbraio 2015 con delibera di C.C. PG 4692, è stata approvata detta variante al I° POC per l'inserimento tra gli altri anche del comparto "5ANS-04". La suddetta scheda, oltre alla riqualificazione struttura commerciale via Duran prevede la cessione di un'area verde in viale Volano, da destinarsi ad attrezzature collettive e la progettazione e la realizzazione della rotatoria all'intersezione fra le vie Pomposa e Pontegradella, come opera pubblica di interesse generale;

che la Soc. ASPIAG SERVICE, in adempimento agli impegni preliminari dell'accordo, per la presentazione del PUA, in data 16/04/2015, a garanzia della progettazione e realizzazione della suddetta rotatoria, ha consegnato fideiussione bancaria n. 2451/7050601 emessa dal Monte dei Paschi di Siena per un importo di 600.000,00 € e in data 10/09/2015 ha provveduto a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara con atto notaio Valmasoni (rep. 6569 del 10/09/2015) l'area verde in viale Volano, da destinarsi ad attrezzature collettive, individuata catastalmente al Fg 162 Mapp 2556 di complessivi mq 6.000;

che il PSC vigente include l'area oggetto nel modo seguente:

Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 subsistema insediamenti contemporanei art. 12.2

Ambiti: 5 AUC ambiti urbani consolidati, Quacchio Borgopunta; 5 ANS ambiti per nuovi insediamenti

Trasformazioni: PSC -Tessuti consolidati, Assi Urbani, Assi di connessione, Centralità; Residenza da riqualificare;

Tutela storico culturale: tutela Unesco, Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie;

Classi dei suoli: Classe 1.A Aree edificate - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi

Classificazione Acustica: UTO D.P.R. 477/95 Classe IV di progetto;

Vincoli Idraulici: Aree a rischio allagamento;

che il RUE vigente classifica l'area nel modo seguente:

Destinazione d'uso: aree di mitigazione e compensazione ambientale - nta art. 105-4.4, Uso: TER aree prevalentemente terziarie - nta art. 105-2.1, ASC attrezzature e spazi collettivi - nta art. 105-4.3. CUR centralità urbane - nta art. 105-1.3 - Q: 35 - Rv: 20 - lf: 0,5 - H: 3, Uso: POC aree soggette a Poc - nta art. 105-5, viabilità e corsi d'acqua nel territorio urbano;

Beni culturali e ambientali: Sito Unesco art. NTA 107-2.2

Regole per la trasformazione: aree a rischio allagamento, Verde pubblico da densificare, canali di bonifica - art. NTA 118-8, aree a POC, filari esistenti,

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Pianificazione e Progettazione

U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione

Piazza Municipale, 21 - 44121 Ferrara

tel 0532/419367 - 419370 o fax 0532/419484

Codice fiscale: 00297110389

PEC: servizopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it

Sito web: <http://www.comune.fe.it>

che la Scheda POC inerente al comparto "5ANS - 04" approvata con la variante al I° POC in data 09/02/2015 interessa una Superficie territoriale di 28.087 mq, Superficie fondiaria di 16.462 mq, Superficie utile di 6.082 mq, Superficie di Vendita 2.500 mq; attrezzature collettive 7.263 mq (comprensivi dei 6.000 mq. di area verde in viale Volano); parcheggi pubblici 2.672 mq.; oltre che la realizzazione della rotatoria all'intersezione tra le vie Pomposa e Pontegradella, come opera di interesse generale fuori comparto. Detta scheda prevede la "ricomposizione dell'assetto proprietario" di aree tra l'Amministrazione Comunale e la Soc. ASPIAG SERVICE S.R.L., ricomposizione indispensabile per l'attuazione della riqualificazione dell'esistente struttura commerciale e l'insediamento di nuove attività economiche;

che la suddetta scheda approvata in data 09/02/2015 prevede come "elementi vincolanti della planimetria" la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune ed il collegamento viario tra le vie Duran e Pomposa; la prevista viabilità di raccordo, a causa dell'indisponibilità, da parte del soggetto proponente, di alcuni immobili prospicienti la via Pomposa, censiti al Foglio 164, mappale 229 ed individuati nell'ex pastificio Ricci, presenta una deviazione ad angolo retto nel tratto verso via Pomposa;

che la Soc. ASPIAG SERVICE S.R.L., a seguito dell'acquisizione di detti immobili, ha rivisto il progetto nel suo complesso rendendo l'intero comparto più gestibile e razionale per quanto riguarda la viabilità carrabile e pedonale. Il nuovo schema planimetrico oltre alla rettifica della viabilità interessa, con l'ampliamento dell'edificio commerciale sul lato sud, un'esigua porzione di area soggetta a RUE e non a POC. Al fine di rendere possibile la nuova soluzione progettuale, la stessa società, in data 21 maggio 2015 PG 52047 ha richiesto di poter presentare un PUA di iniziativa pubblica al fine di approvare, con lo stesso anche la variante al POC;

che la Giunta Comunale con proprio indirizzo espresso nella seduta del 09 giugno 2015 PG 57894, ha valutato detta proposta ritenendola meritevole di approvazione in quanto l'intero comparto risulta più funzionale;

che in data 10 giugno 2015 il dott. Klotz Paul Otto, in qualità di Amministratore Delegato e Legale Rappresentante della Società ASPIAG SERVICE SRL, ha presentato istanza PG. 59178, PR. 1612 di approvazione di PUA di iniziativa pubblica in variante al POC inerente il comparto di cui all'oggetto inserendo anche il progetto preliminare della rotatoria all'intersezione fra le vie Pomposa e Pontegradella, sebbene opera pubblica di interesse generale fuori comparto, al fine di evidenziare e risolvere al meglio le criticità derivanti da eventuali interferenze tra la viabilità di progetto e quella esistente, anche in relazione ai nuovi accessi alla struttura commerciale;

che l'intervento interessa l'esistente struttura commerciale e le aree limitrofe delimitate dalle vie Pomposa, Pontegradella, Duran e Casalecchio, prevedendo, dopo la demolizione degli edifici prospicienti la via Pomposa (abitazione ed ex pastificio Ricci), l'ampliamento della stessa struttura commerciale con la realizzazione di nuovi magazzini, uffici, locali per il personale e l'insediamento di nuove attività economiche, oltre che la realizzazione di un maggior numero di parcheggi e la realizzazione, fuori comparto, della rotatoria all'intersezione tra le vie Pontegradella e Pomposa;

che l'ampliamento della struttura commerciale è particolarmente problematico e vincolante in quanto l'immobile risulta edificato in confine con aree in passato cedute all'Amministrazione Comunale come opere di urbanizzazione inerenti l'attività commerciale in essere. Si rende quindi indispensabile, nell'ambito del PUA, per le finalità di cui all'accordo POC, una "ricomposizione dell'assetto proprietario" delle aree attraverso reciproche cessioni, fermo restando il rispetto delle dotazioni territoriali previste ed il soddisfacimento di quanto dovuto come aumento di carico urbanistico. Nel dettaglio si riportano i seguenti dati di cui alla tav. 00 del presente PUA di iniziativa pubblica in variante al POC:

- incremento carico urbanistico = 2.289 mq. (stato di progetto 8.819 mq. - stato di fatto 6.530 mq.)

- 2.453 mq. (aree ASPIAG oggetto di "scambio patrimoniale") + 6.000 mq. (area già ceduta gratuitamente il 10/09/2015 = 8.453 mq. (tot. aree cedute/da cedere al Comune da parte di ASPIAG SERVICE SRL)
- 8.453 mq. (tot. aree cedute/da cedere al Comune da ASPIAG SERVICE SRL) – 2.289 mq. (incremento carico urbanistico) = 6.164 mq., (maggiori delle aree che il Comune cede ad ASPIAG SERVICE SRL pari a 3.904 mq.);

che il progetto oggetto del presente PUA di iniziativa pubblica in variante al POC, pur mantenendo inalterata la superficie utile complessiva, prevede un incremento della superficie territoriale e della superficie fondiaria destinando interamente l'incremento di quest'ultima (pari a 1013 mq.) all'ampliamento e alla riorganizzazione dell'esistente parcheggio posto tra le vie Pomposa e Pontegradella: sono previsti 51 stalli auto in più rispetto a quanto dovuto che, seppur pertinenziali, per le loro caratteristiche saranno a servizio della collettività, con oneri di realizzazione, manutenzione e gestione a carico della stessa ASPIAG SERVICE SRL;

che il presente PUA di iniziativa pubblica in variante al POC comporta la modifica dei parametri urbanistici della scheda "5ANS_04" come di seguito riportato:

- Superficie territoriale di 29.262 mq,
- Superficie fondiaria di 17.475 mq,
- Superficie utile (invariata) di 6.082 mq,
- Superficie di Vendita (invariata) 2.500 mq;
- attrezzature collettive 7.517 mq (comprensivi dei 6.000 mq. di area verde in viale Volano),
- parcheggi pubblici 2.831 mq, serviti da una strada di collegamento carrabile tra la via Duran e la Via Pomposa;
- opere di interesse generale (rotatoria).

Nel dettaglio viene apportata una rettifica non sostanziale al perimetro dell'ambito 5ANS_04, a scapito dell'ambito 5AUC ed incrementati i sottoelencati parametri urbanistici:

- Superficie territoriale da 28.087 mq. a 29.262 mq. = incremento di 1.175 mq;
- Superficie fondiaria da 16.462 mq. a 17.475 mq. = incremento di 1013 mq;
- parcheggi di uso pubblico da 2.672 mq. a 2.831 mq. = incremento di 159 mq;
- attrezzature e spazi collettivi da 7.263 mq. a 7.517 mq. = incremento di 254 mq;

rimangono invece invariati i parametri inerenti la Superficie Utile e la Superficie di Vendita oltre che gli obblighi inerenti la cessione dell'area nel sottomura e la progettazione e realizzazione della rotatoria secondo modalità e tempi già fissati nell'accordo sottoscritto in data 26 marzo 2014.

E' inoltre stata inserita nella scheda in variante una specifica prescrizione inerente la rotatoria precisando che con la progettazione esecutiva e la realizzazione "*...dovranno essere previsti gli opportuni accorgimenti al fine di mantenere la separazione dei flussi automobilistici con la via Chendi*";

che il perimetro del PUA di iniziativa pubblica in variante al POC corrisponde al perimetro del comparto così come graficizzato nella scheda "5ANS-04" mentre la suddetta rotatoria (quantificata in complessivi 8.418 mq.), seppur valutata dal punto di vista tecnico, nell'ambito dell'istruttoria del presente piano, essendo un'opera di interesse generale fuori comparto avrà tempi e modalità di approvazione autonomi rispetto all'approvazione del PUA;

che la rotatoria sarà oggetto di separato ed autonomo progetto esecutivo, ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i, fermo restando, che dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di cui alla scheda "5ANS-04";

che detto progetto esecutivo potrà prevedere modifiche al sedime e alle quantità delle aree (oggi quantificate 8.418 mq.) senza che queste comportino variante al PUA, fermo restando il rispetto dell'impianto generale e l'acquisizione dei pareri favorevoli degli Enti/Servizi competenti ad esprimersi in merito;

che con nota del 10/07/2015 inviata a mezzo PEC, PG/2015/0072191 del 13/07/2015, a seguito degli esiti della Conferenza dei Servizi preliminare del 03/07/2015, è stata comunicata, al soggetto proponente il PUA, la sospensione del procedimento con richiesta di superare le problematiche evidenziate nella stessa sede;

che con nota del 05/08/2015 inviata a mezzo PEC rif. PG.81474 il 06/08/2015 sono state richieste ulteriori integrazioni a seguito delle richieste espresse dalla Soprintendenza Archeologica dell'Emilia Romagna, con nota del 3 agosto 2015 Prot. 8140, e alle richieste della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio che in data 23 luglio 2015 ha esaminato il progetto esprimendo il seguente parere di presa visione:

“esaminata la proposta progettuale la commissione rileva le problematiche di seguito segnalate, sulle quali richiede una ulteriore riflessione:

- *per l'area di parcheggio lo schema di circolazione proposto aggrava la criticità già oggi presente in prossimità dell'ingresso principale del supermercato;*
- *il progetto manca di indicazioni sugli aspetti ambientali e sembra carente rispetto alle tematiche quali permeabilità del suolo, ombreggiamento, irraggiamento e vegetazione, anche in riferimento alla zona verde sul lato opposto di via Pomposa.*

Per la rotonda si segnala la necessità di individuare uno schema di circolazione che non preveda il parcheggio, nemmeno temporaneo, sull'area antistante il chiosco, in quanto pericolosamente interferente con la circolazione.”;

che in data 04/11/2015, a seguito di concessione di proroga su istanza di parte (PEC del 4 settembre 2015 PG 2015/89907), la Soc. ASPIAG SERVICE ha presentato le integrazioni richieste in data 13/07/2015 e in data 05/08/2015, comprensive anche degli elaborati inerenti il progetto preliminare della rotatoria sotto riportati:

All. C02	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA – AMBITO ROTATORIA
All. O	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AMBITO ROTONDA
Tav. 22	INDIVIDUAZIONE PARTICELLE AMBITO ROTATORIA
Tav. 23	PLANIMERIA DI PROGETTO QUOTE TRACCIAMENTO RAGGIO DEFLESSIONE AMBITO ROTATORIA
Tav. 24	PLANIMERIA DI PROGETTO AMBITO ROTATORIA
Tav. 25	PROGETTO AMBITO ROTATORIA RETE SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
Tav. 25a	PROGETTO AMBITO ROTATORIA SOTTOSERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO, INTERFERENZA RETE IDRICA - RETE GAS
Tav. 25b	PROGETTO AMBITO ROTATORIA SOTTOSERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO, INTERFERENZA RETE ENEL
Tav. 25c	PROGETTO AMBITO ROTATORIA SOTTOSERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO, INTERFERENZA RETE FOGNATURA
Tav. 26	PLANIMETRIA SEGNALETICA DI PROGETTO AMBITO ROTATORIA
Tav. 27	SCHEMA DEMOLIZIONI/ RICOSTRUZIONI SCHEMA TIPOLOGIA LAVORI STRADALI, AMBITO ROTATORIA
Tav. 28	SEZIONI TIPO DI PROGETTO PARTICOLARI COSTRUTTIVI DELLA STRADA AMBITO ROTATORIA

che la Responsabile della P.O. Difesa del Suolo e Protezione Civile della Provincia con nota del 02/12/2015 inviata via PEC e acquisita al PG 125691/15 ai fini dell'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008, inerente il PUA in oggetto ha richiesto delle integrazioni, precisando che *“(..) Nella documentazione relativa agli aspetti geologici - geotecnici e sismici presentata a corredo del PUA in questione (...), vengono riportate le indagini svolte nell'area con la relativa stratigrafia, ma non si fa cenno agli aspetti “sismici” e pertanto a possibili effetti di sito, quali (vista la stratigrafia riscontrata), cedimenti post sismici nei terreni coesivi. Per quanto sopra esplicitato si dovrà integrare la documentazione prodotta con approfondimenti volti a meglio a definire il modello geologico e la caratterizzazione geotecnica – sismica ai sensi delle NTC20008 – Norme tecniche per le costruzioni D.M. 14 gennaio 2008, anche al fine di fornire in ambito di progettazione, criteri di scelta finalizzati alla prevenzione e alla riduzione del rischio sismico. In tema di rischio idraulico (...) dovrà essere posta particolare attenzione allo smaltimento*

delle acque piovane, definendo le soluzioni progettuali in accordo con gli Enti competenti.. (...) Al fine del rilascio del parere di cui all'art. 5 L.R. 19/08, si rimane in attesa di ricevere la documentazione sopra esplicitata e si precisa che tale competenza rimane alla Provincia di Ferrara Settore Pianificazione Territoriale.”;

che la P.O. Sviluppo Sostenibile della Provincia con nota del 01/12/2015 inviata via PEC e acquisita al PG 1256295/15 ai fini dell'espressione del parere di competenza inerente il PUA in oggetto ai sensi dell'art. 5 del D. L.gs. 4/2008 e ss.mm. ha richiesto delle integrazioni alla documentazione di Valsat, precisando che: “ *il parere ambientale verrà rilasciato, come previsto dalla LR 20/00 art. 5 comma 7 lettera c) nell'ambito delle osservazioni della Provincia al piano adottato di cui all'art. 35 comma 4 della stessa legge regionale (..);*

che a seguito dell'integrazione del 04/11/2015 in data 11/12/2015 presso la residenza municipale, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Definitiva. Nella stessa seduta e nei giorni precedenti si sono acquisiti i seguenti pareri come si evince dal relativo verbale:

- ARPA Parere di congruità ambientale con prescrizioni Prot PGFE/8474/2015 del 11/12/2015 e allegato Parere acustico acquisito al PG. 129665 del 14/12/2015;
- AUSL parere Prot 73236 del 11/12/2015 e allegato il richiamato parere con prescrizioni del 26/06/2015 Prot 39338;
- Servizio Ambiente parere con prescrizioni nota del 11/12/2015 acquisito al PG 129972 del 15/12/2015;
- Servizio Mobilità parere con prescrizioni del 09/12/2015 RIF PG 59178/2015;
- Servizio Verde parere con prescrizioni nota dell'11/12/2015 NP 4434/15;
- Servizio Infrastrutture parere nota del 10/12/2015 NP 4412 del 15/12/2015;
- U.O sicurezza sul lavoro e protezione civile parere nota del 13/11/2015 NP 4079 del 19/11/2015; Servizio Illuminazione Pubblica formalizzato il parere espresso in conferenza con nota del 15/12/2015 N.P. 4415/2015;
- Consorzio di Bonifica parere del 10/12/2015 prot.17372 e allegato il richiamato parere del 02/07/2015 Prot 9871;
- Hera formalizzato il parere con prescrizioni espresso in conferenza Prot. 150323 del 22/12/2015; ENEL parere Enel- DIS-08/12/2015-0996980 acquisito al PG 127159/2015;
- Soprintendenza Archeologia dell'Emilia Romagna parere del 02/12/2015 prot 13046 Pos archivio B/3 Class. 341901/5, acquisito al PG 128139 del 10/12/2015;

che nella stessa sede di Conferenza sono state concordate alcune lievi modifiche da apporre agli elaborati oltre che ribadire la necessità di acquisire quanto richiesto dalla P.O. Difesa del Suolo e Protezione Civile della Provincia con nota del 02/12/2015, documentazione poi consegnata, in data 22/12/2015;

che con nota inviata a mezzo PEC PG 134067 23/12/2015 è stata trasmessa alla Provincia di Ferrara – P.O. Sviluppo Sostenibile della Provincia la documentazione di Valsat aggiornata prevista dalla L.R. 20/00 relativa al piano urbanistico attuativo in oggetto, per l'espressione del parere di competenza nell'ambito delle osservazioni della Provincia al piano adottato di cui all'art. 35 comma 4 della stessa legge regionale;

Considerato:

che le reciproche cessioni inerenti la “ricomposizione dell'assetto proprietario”, quantificate nelle premesse e nella tav. 00 del presente PUA di iniziativa pubblica in variante al POC, dovranno essere perfezionate, come atto immediatamente conseguente la sottoscrizione della Convenzione, nell'ambito della stessa stipula, pena la risoluzione della stessa;

che detta operazione di “ricomposizione dell'assetto proprietario” risulta per il Comune finanziariamente neutra in quanto acquisizione gratuita nell'ambito dell'accordo POC e della Convenzione attuativa;

che l'acquisizione da parte del Comune, in quanto gratuita, non incorre nella prescrizione di cui all'art. 12 comma 1 ter del DL 98/2001 che prevede, a partire dal 2014, che le operazioni di acquisto di immobili da parte dei comuni potranno essere effettuate ove ne sia documentata l'indispensabilità e in dilazionabilità e la congruità del prezzo sia valutata dall'Agenzia del Demanio;

che detta operazione di cessione senza corrispettivo nell'ambito della "ricomposizione dell'assetto proprietario" risulta per la Soc. ASPIAG SERVICE SRL soggetta ad imposta di Registro sul valore dell'area da stimarsi a cura del Servizio Patrimonio prima dell'approvazione del presente PUA di iniziativa pubblica in variante al POC;

che, in data 23/12/2015 e successivo aggiornamento del 11/02/2016, è stata inviata alla proprietà tramite e-mail la bozza della Convenzione disciplinante il presente PUA, al fine della condivisione dei suoi contenuti; il relativo assenso è pervenuto in data 29 febbraio 2016;

Ritenuto pertanto opportuno, per le motivazioni in argomento, adottare il presente PUA di Iniziativa pubblica e relativa variante al POC - Scheda 5ans04 presentato dalla Soc. ASPIAG SERVICE srl corredato dei seguenti elaborati depositati agli atti del Servizio Pianificazione:

ALL. A - DELIBERA APPROVAZIONE POC ED ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/00
ALL. B - ATTO DI PROPRIETA' IMMOBILE INTERSPAR, ATTO PROPRIETA' AREA PASTIFICIO RICCI, ATTO PROPRIETA' AREA RESCA ED ALTRI, ATTO PROPRIETA' AREA A VERDE
ALL. C01 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA – AMBITO PUA
ALL. D - RELAZIONE STORICA
ALL. E - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PUA
ALL. F - INDAGINE GEOLOGICA-GEOTECNICA-AMBIENTALE
ALL. G - RELAZIONE IMPATTO ACUSTICO
ALL. H - RELAZIONE ILLUMINOTECNICA GENERALE
ALL. L - RELAZIONE IDRAULICA ACQUE METEORICHE
ALL. M - RELAZIONE IDRAULICA ACQUE NERE
ALL. N - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AMBITO PUA
ALL. P - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALBERI DA ABBATTERE
ALL. Q - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PALI ILLUMINAZIONE DA SOSTITUIRE
ALL. R - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMPIANTO SEMAFORICO DA RIMUOVERE
ALL. S - RELAZIONE ARCHEOLOGICA
TAV. 00 - AREE DI PERMUTA/ACQUISIZIONE
TAV. 01 - ESTRATTI PSC E VISTA AEREA
TAV. 02 - ESTRATTI RUE, MAPPA CATASTALE
TAV. 03 - RILIEVO STRUMENTALE DELLO STATO DI FATTO
TAV. 04 - CONFRONTO TRA PLANIMETRIA POC APPROVATO E PUA DI PROGETTO
TAV. 05 - PARTICELLARE E VERIFICA PROPRIETA'
TAV. 06 - PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO SEDIME MAX INGOMBRO CON RELATIVE DISTANZE ED ALTEZZE
TAV. 07 - PLANIMETRIA COMPARATIVA TRA STATO DI FATTO E STATO DI PROGETTO
TAV. 08 - PROFILI URBANISTICI
TAV. 09 - PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO CON INDIVIDUAZIONE STANDARD, INDIVIDUAZIONE AREA ADIBITA A STANDARD VERDE SU ESTRATTO C.T.R.
TAV. 10 - PLANIMETRIA DI PROGETTO SEGNALETICA STRADALE
TAV. 11 - RILIEVO DELLE ESSENZE ARBOREE ESISTENTI E DI PROGETTO
TAV. 12 - STATO DI FATTO E DI PROGETTO PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI
TAV. 13 - PLANIMETRIA COMPARATIVA SUPERFICI PERMEABILI
TAV. 14 - STATO DI PROGETTO PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE E NERE
TAV. 15 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO E PROGETTO APPARECCHI ILLUMINANTI E SEMAFORI
TAV. 16 - PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
TAV. 17 - PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO ILLUMINAZIONE PRIVATA
TAV. 18 - PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE AREE RSU
TAV. 19 - STATO DI PROGETTO IMPIANTO ANTINCENDIO
TAV. 20 - VERIFICA ACCESSIBILITA' DISABILI
TAV. 21 - PROGETTO SEZIONI STRADALI TIPO
TAV. 29 - RENDER E INSERIMENTI FOTOGRAFICI

SCHEMA CONVENZIONE ATTUATIVA
SCHEMA N. 5ANS-04 VIGENTE
SCHEMA N. 5ANS-04 VARIANTE
RAPPORTO AMBIENTALE DI VALSAT

Vista la delibera consiliare P.G. 21901 del 16/04/2009 di approvazione del PSC;

Vista la delibera consiliare P.G. 39286 del 10/06/2013 di approvazione del RUE;

Vista la delibera consiliare P.G. 20451 del 07/04/2014 di approvazione del POC;

Vista la delibera consiliare P.G. 100273 del 09/12/2014, di adeguamento delle Norme Tecniche di attuazione del RUE all'art. 18 bis L.R. 20/2000;

Vista la delibera consiliare PG 4692 del 09/02/2015 di approvazione della variante urbanistica al I° POC;

Vista la Legge regionale Emilia-Romagna 24/3/2000, n. 20 e s.m.;

VISTI gli atti;

VISTI i pareri degli Enti, Aziende e Servizi competenti, ed il verbale della conferenza di servizi conclusiva dell'11/12/2015, allegati al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

Visti i pareri favorevoli espressi dal Dirigente responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale e dal Dirigente di Ragioneria in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs n. 267/2000 T.U. ordinamento EE. LL.;

SENTITE la Giunta e la III Commissione Consiliare;

DELIBERA

Per i motivi e le prescrizioni in premessa indicate, che formano parte integrante del presente dispositivo, di:

adottare il PUA di Iniziativa Pubblica inerente la "Riquilificazione struttura commerciale via Duran" e relativa variante al POC – scheda n. 5ANS-04, corredata dai seguenti elaborati:

ALL. A - DELIBERA APPROVAZIONE POC ED ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L.R. 20/00
ALL. B - ATTO DI PROPRIETA' IMMOBILE INTERSPAR, ATTO PROPRIETA' AREA PASTIFICIO RICCI,
ATTO PROPRIETA' AREA RESCA ED ALTRI, ATTO PROPRIETA AREA A VERDE
ALL. C01 - RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA – AMBITO PUA
ALL. D - RELAZIONE STORICA
ALL. E - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PUA
ALL. F - INDAGINE GEOLOGICA-GEOTECNICA-AMBIENTALE
ALL. G - RELAZIONE IMPATTO ACUSTICO
ALL. H - RELAZIONE ILLUMINOTECNICA GENERALE
ALL. L - RELAZIONE IDRAULICA ACQUE METEORICHE
ALL. M - RELAZIONE IDRAULICA ACQUE NERE
ALL. N - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AMBITO PUA
ALL. P - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALBERI DA ABBATTERE
ALL. Q - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA PALI ILLUMINAZIONE DA SOSTITUIRE
ALL. R - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA IMPIANTO SEMAFORICO DA RIMUOVERE
ALL. S - RELAZIONE ARCHEOLOGICA
TAV. 00 - AREE DI PERMUTA/ACQUISIZIONE
TAV. 01 - ESTRATTI PSC E VISTA AEREA
TAV. 02 - ESTRATTI RUE, MAPPA CATASTALE

TAV. 03 - RILIEVO STRUMENTALE DELLO STATO DI FATTO
TAV. 04 - CONFRONTO TRA PLANIMETRIA POC APPROVATO E PUA DI PROGETTO
TAV. 05 - PARTICELLARE E VERIFICA PROPRIETA'
TAV. 06 - PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO SEDIME MAX INGOMBRO CON RELATIVE DISTANZE ED ALTEZZE
TAV. 07 - PLANIMETRIA COMPARATIVA TRA STATO DI FATTO E STATO DI PROGETTO
TAV. 08 - PROFILI URBANISTICI
TAV. 09 - PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO CON INDIVIDUAZIONE STANDARD, INDIVIDUAZIONE AREA ADIBITA A STANDARD VERDE SU ESTRATTO C.T.R.
TAV. 10 - PLANIMETRIA DI PROGETTO SEGNALETICA STRADALE
TAV. 11 - RILIEVO DELLE ESSENZE ARBOREE ESISTENTI E DI PROGETTO
TAV. 12 - STATO DI FATTO E DI PROGETTO PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI
TAV. 13 - PLANIMETRIA COMPARATIVA SUPERFICI PERMEABILI
TAV. 14 - STATO DI PROGETTO PLANIMETRIA RETE ACQUE BIANCHE E NERE
TAV. 15 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO E PROGETTO APPARECCHI ILLUMINANTI E SEMAFORI
TAV. 16 - PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
TAV. 17 - PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO ILLUMINAZIONE PRIVATA
TAV. 18 - PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE AREE RSU
TAV. 19 - STATO DI PROGETTO IMPIANTO ANTINCENDIO
TAV. 20 - VERIFICA ACCESSIBILITA' DISABILI
TAV. 21 - PROGETTO SEZIONI STRADALI TIPO
TAV. 29 - RENDER E INSERIMENTI FOTOGRAFICI
SCHEMA CONVENZIONE ATTUATIVA
SCHEMA N. 5ANS-04 VIGENTE
SCHEMA N. 5ANS-04 VARIANTE
RAPPORTO AMBIENTALE DI VALSAT

di dare atto che, per l'approvazione, verrà seguito il procedimento di cui all'art. 34 e seguenti L.R. 20/2000 e smi.;

di dare atto che la Soc. ASPIAG SERVICE, in adempimento agli impegni preliminari dell'accordo, per la presentazione del PUA, in data 16/04/2015, a garanzia della progettazione e realizzazione della suddetta rotatoria, ha consegnato fideiussione bancaria n. 2451/7050601 emessa dal Monte dei Paschi di Siena per un importo di 600.000,00 € e in data 10/09/2015 ha provveduto a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara con atto notaio Valmasoni (rep. 6569 del 10/09/2015) l'area verde in viale Volano, da destinarsi ad attrezzature collettive, individuata catastalmente al Fg 162 Mapp 2556 di complessivi mq 6.000;

di dare atto che le reciproche cessioni inerenti la suddetta "ricomposizione dell'assetto proprietario", quantificate nella parte narrativa e nella tav. 00 del presente PUA di iniziativa pubblica in variante al POC, dovranno essere perfezionate, come atto immediatamente conseguente la sottoscrizione della Convenzione attuativa del presente PUA, nell'ambito della stessa stipula, pena la risoluzione della stessa;

di dare atto (ai fini fiscali) che i valori delle aree da cedere e acquisire saranno stimati dal Servizio Patrimonio prima dell'approvazione del presente PUA di iniziativa pubblica in variante al POC;

di dare atto che detta operazione di "ricomposizione dell'assetto proprietario", risulta per il Comune finanziariamente neutra, in quanto acquisizione gratuita nell'ambito dell'accordo POC e della Convenzione attuativa del presente PUA, mentre la cessione senza corrispettivo alla Soc. ASPIAG SERVICE SRL risulta soggetta ad imposta di Registro su valore dell'area;

di dare atto che la rotatoria (quantificata in complessivi 8.418 mq.), in quanto opera di interesse generale fuori comparto avrà tempi e modalità di approvazione autonomi riguardo all'approvazione del presente PUA di iniziativa pubblica in variante al POC, nel rispetto delle tempistiche di cui all'accordo sottoscritto in data 26 marzo 2014;

di dare altresì atto che in sede di presentazione del progetto esecutivo della stessa rotatoria, da redigersi e realizzarsi ai sensi del Codice dei Contratti Pubblici D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i, potranno essere apportate modifiche al sedime e alle quantità delle aree, fermo restando che non dovranno alterarne l'impianto generale, senza che queste comportino variante al presente PUA di iniziativa pubblica in variante al POC;

di dare atto che il responsabile del procedimento è Barbara Bonora dell'UO PUA - Progettazione e Gestione.