



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



# ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del giorno 04.07.2017

**Deliberazione n. GC-2017-309**

Prot. Gen. n. PG-2017-78698

Proposta di Delibera di Giunta n. PDLG-2017-335

Sono intervenuti i Signori:

<b>Tiziano Tagliani</b>	<b>Sindaco</b>
<b>Massimo Maisto</b>	<b>Vice Sindaco</b>
<b>Vaccari Luca</b>	<b>Assessore</b>
<b>Ferri Caterina</b>	<b>Assessore</b>
<b>Merli Simone</b>	<b>Assessore</b>
<b>Roberta Fusari</b>	<b>Assessore</b>
<b>Serra Roberto</b>	<b>Assessore</b>
<b>Chiara Sapigni</b>	<b>Assessore</b>
<b>Aldo Modonesi</b>	<b>Assessore</b>
<b>Corazzari Cristina</b>	<b>Assessore</b>

Hanno giustificato l'assenza i Signori:

--	--

**Assiste il Segretario Generale Dott.ssa Ornella Cavallari**

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

## Oggetto

**APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN AREA SITA IN FERRARA VIA FERRARESI CONVENZIONATO CON ATTO NOTAIO ALBERTO MAGNANI DEL 16/05/2012 E SUCCESSIVO ATTO DI MODIFICA ED INTEGRAZIONE A ROGITO NOTAIO ANDREA ZECCHI IN DATA 20/03/2013 SOCIETÀ PAROFIN SRL.**

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 DI VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN AREA SITA IN FERRARA VIA FERRARESI CONVENZIONATO CON ATTO NOTAIO ALBERTO MAGNANI DEL 16/05/2012 E SUCCESSIVO ATTO DI MODIFICA ED INTEGRAZIONE A ROGITO NOTAIO ANDREA ZECCHI IN DATA 20/03/2013 - SOCIETÀ PAROFIN SRL

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

che in data 03/02/2015 è stata presentata dalla sig.ra Caterina Zanella in qualità di legale rappresentante della Soc. Parofin S.r.l., con sede legale a Milano via Mascagni n.1, P. IVA 04165480379, istanza PG. 11884 - PR. 261 per l'approvazione della variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata (PPiP) in area sita in Ferrara Via Ferraresi classificata dal P.R.G. Sottozona D1.3, G4 ed area stradale, convenzionato con atto Notaio Alberto Magnani del 16/05/2012 (repertorio N. 43990 – Raccolta n. 25145) e successivo atto di modifica ed integrazione redatto dal Notaio Andrea Zecchi in data 20/03/2013 (repertorio N. 24997 – Raccolta n. 12368);

che il PPiP convenzionato, sul quale viene chiesta la variante, interessa un'area classificata dall'allora P.R.G. "Aree per nuovi insediamenti terziari integrati" (sottozona D1.3), oggi classificata dal PSC vigente come "nuovo tessuto per le attività produttive". Il piano attuativo vigente prevede la suddivisione dell'area in quattro lotti, uno ad uso esclusivamente commerciale dove è già attiva una medio-grande struttura di vendita non alimentare (U3 4.1 - Decathlon), uno a prevalente destinazione commerciale con la previsione di una medio-grande struttura di vendita non alimentare (U3 4.2) oltre che la realizzazione di serre fisse (U5.10) e l'utilizzazione agricola del suolo (U5.8), e due con destinazioni d'uso più opportunamente integrabili con la città della residenza e dei servizi (U2.1, U3.2, U3.6 e U3.7) per una superficie territoriale complessiva pari a mq. 146.456;

che la superficie territoriale complessiva dei due lotti a destinazione commerciale (UMIC 1 e UMIC 2) risulta essere mq. 49.217, individuando un ambito commerciale inferiore a 5 ettari in conformità al Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (POIC) vigente alla data di presentazione dell'istanza il 03/02/2015;

che detto POIC, per tale ambito prevedeva l'insediamento di Aree Commerciali Integrate per strutture medio grandi e grandi non alimentari, sino ad un massimo di 8.000 mq di Superficie di vendita, all'interno di una superficie territoriale commerciale complessiva di 5 ettari; tale ambito, denominato via Ferraresi – via Beethoven, era elencato nella Tab.B1 delle Norme del suddetto POIC al n. 8 (ambiti commerciali di attrazione di livello inferiore);

che la richiesta di variante riguarda unicamente l'Unità Minima di Intervento a prevalente destinazione Commerciale denominata **UMIC 2**, limitatamente alle destinazioni d'uso in essa previste;

che viene chiesto l'insediamento, nella stessa Unità Minima di Intervento, dell'uso U3.4.3 *medio grandi strutture di vendita alimentari*, uso non previsto nella convenzione attuativa del 16/05/2012 e successiva modifica ed integrazione del 20/03/2013;

che in data 07/04/2014 con delibera di Consiglio Provinciale nn. 29/2014 era stata adottata la "VARIANTE DI ADEGUAMENTO A LEGGE DEL PIANO OPERATIVO DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DELLA PROVINCIA DI FERRARA E CONSEGUENTE ADEGUAMENTO DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE", variante che una volta

approvata ed efficace avrebbe reso possibile anche l'insediamento di una medio grande strutture di vendita alimentari nell' UMIC 2 come richiesto dalla soc. Parofin S.r.l con la variante di cui trattasi;

che in data 06/03/2015, presenti i progettisti incaricati dalla proprietà, si è tenuta la Conferenza dei Servizi Preliminare per l'istanza di variante, da cui è emerso che il progetto presentato, risultava in contrasto con il POIC allora vigente in quanto detto strumento sovraordinato non consentiva l'insediamento di medio-grandi strutture di vendita alimentari nell'area oggetto di intervento;

che pertanto con nota PG. 48081 del 12/05/2015 è stata trasmessa alla Società Parofin S.r.l., la comunicazione ai sensi dell'art.10 bis della L.241/90 e ss.mm. ed ii., dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza;

che con nota del 28/05/2015 PG. 2015/55222, la Società Parofin S.r.l. chiedeva che i termini del provvedimento di cui all' art.10 bis della L.241/90 fossero prorogati fino alla definitiva approvazione della variante agli strumenti urbanistici sovraordinati succitati;

che in data 07/10/2015 la stessa Società Parofin S.r.l. ha presentato istanza PG. 101711/15 per l'approvazione del PUA di iniziativa privata, in attuazione al 1° POC, per la realizzazione di nuovo insediamento residenziale in via Veneziani nell'area contigua a quella del PPIp di cui trattasi;

che in data 18/05/2016 con delibera di Consiglio n. 38 l'Amministrazione Provinciale ha approvato la Variante di adeguamento a legge del Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali (POIC) e il conseguente adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);

che in data 15/06/2016 al n.178 è stata pubblicata sul BUR Emilia Romagna la succitata variante;

che detta pubblicazione ha reso efficace la variante al POIC ed ha portato alla conseguente riattivazione dell'istanza in oggetto;

che in data 25/07/2016 sono stati consegnati gli elaborati integrati/modificati a seguito della nota PG. 48081 del 12/05/2015, ma dall'istruttoria di merito è emerso che detta documentazione risultava ancora carente al fine dell'indizione della conferenza di servizi definitiva;

che pertanto con nota del 18/08/2016 PG.93637 del 19/08/2016 è stata comunicata alla Soc. Parofin S.r.l. la sospensione del procedimento, concedendo al contempo 30 gg, dalla data di ricevimento della stessa, per la consegna della documentazione richiesta;

che a seguito di concessioni di proroghe su istanza di parte, in data 28/10/2016 e successivamente in data 22/11/2016 la Società Parofin S.r.l. ha presentato la documentazione richiesta, comprensiva anche del documento di compravendita tra la Società stessa e la Società SBM 2 S.R.L. dove viene citato che la società acquirente era a conoscenza della presentazione della variante inerente al lotto UMIC 2;

che la variante riguarda esclusivamente la Unità Minima di Intervento a destinazione prevalentemente Commerciale denominata UMIC 2 e nessun ulteriore elemento quantitativo o qualitativo del Piano vigente è oggetto di modifica, sia per quanto riguarda gli aspetti edilizi che per quelli infrastrutturali ed ambientali;

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

- Sistemi  
Sistema insediativo della produzione art. 13 subsistema citta' dell'auto art. 13.1
- Ambiti  
4 ANS ambiti per nuovi insediamenti -

- Trasformazioni

PSC-Nuovi tessuti produttivi

PSC-Assi urbani - Viabilità secondaria

- Tutela storico culturale

Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie

- Vincoli Idraulici

Cono volo aeroporto

Rispetto radio-TV

- Classi dei suoli

2.A Centro urbano mq/ha 1300

Classe 2.A Aree ex edificabili - aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi

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

- Destinazione d'uso

Aree a Poc art. NTA 120-14

- Classificazione acustica

stato di fatto - classe 4

che, a seguito della chiusura con determinazione favorevole della Conferenza dei Servizi Definitiva del 09/09/2016, inerente al PUA PG. 101711/15 dell'area limitrofa, sono state effettuate verifiche anche alle opere, già terminate e collaudate, di cui al PdC Il stralcio funzionale, rilasciato alla stessa Soc. Parofin Srl. in data 13/08/2014 PG 23747/13, in attuazione al presente PPiP ed alle convenzioni sottoscritte in data 16/05/2012 e in data 20/03/2013. Dette verifiche si sono rese indispensabili in quanto la rete del gas ivi prevista, risulta necessaria e propedeutica all'attuazione del suddetto PUA. Dalle verifiche è emerso, come riportato nel certificato di collaudo del 05/11/2015 PG 115576 del 09/11/2016, che *"la rete del gas di allaccio a Decathlon non viene realizzata in quanto Decathlon non usa il gas"*;

che in data 29/11/2016 l'UO PUA con nota PG 136377 richiamava pertanto la stessa Soc. Parofin Srl. al rispetto degli obblighi convenzionali, di cui alle suddette convenzioni, in particolare per quanto riguarda la rete del gas non realizzata per decisione unilaterale della proprietà. Si comunicava inoltre che, permanendo l'interesse pubblico dell'Amministrazione Comunale alla realizzazione delle opere poste a carico della Soc. Parofin Srl con il PPiP, le stesse dovevano essere obbligatoriamente realizzate nell'ambito delle opere del limitrofo IV stralcio funzionale del presente PPiP;

che in data 02/12/2016 si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea (seconda seduta) per l'istanza di variante i cui lavori si sono chiusi con determinazione favorevole e si sono acquisiti i seguenti pareri:

ARPAE parere favorevole senza prescrizioni espresso in sede di Conferenza di Servizi Definitiva;

AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 72222 del 30/11/2016;

Servizio Ambiente favorevole del 01/12/2016 NP. 3985/16;

Servizio Mobilità parere favorevole nota del 30/11/2016;

SUAP espresso parere favorevole in conferenza

Ufficio Verde espresso parere favorevole in conferenza

Hera espresso parere favorevole in conferenza

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere prot. n. 17952 del 25/11/2016 acquisito al PG/2017/135086 del 25/11/2016;

Verbale conferenza definitiva del 02/12/2016;

che lo strumento urbanistico, corredato di tutti i relativi elaborati tecnici, urbanistici, è stato depositato in libera visione al pubblico presso il Servizio Pianificazione e Progettazione, U.O.

Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione per 60 giorni consecutivi a partire dal 06/12/2016;

che il relativo avviso di deposito è stato pubblicato per 60 giorni nel sito informatico del Comune di Ferrara, dal 06/12/2016 al 03/02/2017;

che nei sessanta giorni di deposito, non sono pervenute al Comune osservazioni;

che contemporaneamente al deposito, con nota del 20/12/2016 PG.145867 del 21/12/2016 è stata inviata alla Provincia di Ferrara Settore Pianificazione Territoriale – P.O. Urbanistica e alla Regione Emilia-Romagna Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano P.O. Protezione Civile, rispettivamente la copia della documentazione della variante in oggetto per l'espressione del parere di competenza ai sensi dell'art. 35 comma 4, della L.R. 20/2000 e per il rilascio del parere preventivo di cui all'art. 5 L.R. 19/08;

che ai fini di cui all'art. 5 L.R. 20/2000 (che recepisce le norme comunitarie, nazionali e regionali in materia di VAS – Valutazione Ambientale Strategica), lo strumento di che trattasi non risulta assoggettato alla procedura di valutazione, in quanto tale valutazione era già stata assentita in fase di approvazione del POIC vigente;

che la Provincia di Ferrara con atto del Dirigente responsabile della struttura denominata Settore Lavori Pubblici Pianificazione territoriale e Mobilità, n. 601 del 05/04/2017 assunto al PG. 42638/17 del 11/04/2017, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi ss.mm.ii, ha determinato di non formulare osservazioni sugli aspetti urbanistici e inerenti alla pianificazione territoriale in quanto strumento attuativo della pianificazione comunale vigente e ad essa conforme. Precisando che *“(…) non si ravvisano altresì elementi di incompatibilità con le disposizioni del piano Territoriale di coordinamento Provinciale (P.T.C.P) vigente e con la variante al medesimo piano, adottata con delibera di CP. N. 38 del 18/05/2016 e in vigore dal 15/06/2016; “ Resta inteso che il Comune, nell’ambito delle proprie competenze, dovrà garantire che:*

- *sia rispettato quanto disposto dalle diverse autorità competenti al rilascio di pareri, nulla osta, autorizzazioni comunque denominate, con particolare riguardo alle condizioni, prescrizioni e raccomandazioni impartite dalle Autorità competenti in materia ambientale;*
- *siano rispettate le condizioni di cui alla proposta di parere in materia di rischio sismico, reso ai fini di cui all'art. 5 della L.R. 19/2008 della Regione Emilia Romagna – Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Servizio Area Reno e Po di Volano, prot. prov.le n. 11516 del 04/04/2017 cui si rimanda integralmente”.*

che la Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, nota prot. prov.le n. 11516 del 04/04/2017 (allegato B) ha confermato, nell'ambito dell'emanazione del suddetto atto dirigenziale, quanto già espresso nel precedente parere (Prov.le n. 41208 del 19/05/2011) relativo all'ambito sopra specificato,

Considerato:

che relativamente al parere espresso dalla Provincia di Ferrara con atto del Dirigente, responsabile del Settore Lavori Pubblici Pianificazione territoriale e Mobilità, n. 601 del 05/04/2017 assunto al PG. 42638/17 del 11/04/2017 ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi ss.mm.ii, si ritiene di controdedurre accogliendo le indicazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che relativamente al parere espresso dalla Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, nota prot. prov.le n. 11516 del 04/04/2017 (allegato B) del suddetto atto si ritiene di

controdedurre accogliendo le raccomandazioni riportate nelle premesse e qui integralmente richiamate;

che lo schema di convenzione all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione è stato inviato in data 09/06/2017 tramite posta elettronica alla proprietà ai fine della condivisione dei suoi contenuti; il relativo assenso definitivo della proprietà è pervenuto tramite e-mail in data 22/06/2017;

che necessita ora procedere all' approvazione della variante di che trattasi, ai sensi dell'art.35 della LR 20/2000 e smi, unitamente allo schema di convenzione integrativa da stipularsi con la proprietà;

che la variante è conforme agli strumenti urbanistici comunali vigenti ed al POIC vigente;

che la U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione ha espresso parere favorevole alla proposta di variante, in quanto la stessa non modifica sostanzialmente i contenuti dello strumento urbanistico già approvato e convenzionato;

**VISTI:**

- la legge n. 1150/1942 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;
- il RUE vigente;

**VISTI** gli atti;

**VISTI** il verbale della conferenza definitiva del 02/12/2016 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 recepire le precisazioni formulate dalla Provincia di Ferrara con atto del Dirigente, responsabile del Settore Lavori Pubblici Pianificazione territoriale e Mobilità, n. 601 del 05/04/2017 assunto al PG. 42638/17 del 11/04/2017 ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e smi ss.mm.ii, come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di recepire le prescrizioni contenute nel parere dalla Responsabile della P.O. Protezione Civile RER - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, nota prot. prov.le n. 11516 del 04/04/2017 (allegato B) del suddetto atto come controdedotto nel "*Considerato*" in parte narrativa e che qui si richiamano integralmente;

di approvare ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i., la variante al Piano urbanistico attuativo di che trattasi, in conformità agli elaborati di seguito elencati:

Elaborati grafici

Norme Tecniche di Attuazione

Tav. N. 5\* Progetto: Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi

di approvare il sotto riportato schema di convenzione da stipularsi in esecuzione del presente provvedimento e regolante i rapporti tra il Comune ed i soggetti attuatori, ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/1942 e smi:

#### ARTICOLO 1

La presente convenzione integra la convenzione sottoscritta in data 16/05/2012 con atto Notaio Alberto Magnani (repertorio N. 43990 – Raccolta n. 25145) e successivo atto di modifica ed integrazione redatto dal Notaio Andrea Zecchi in data 20/03/2013 (repertorio N. 24997 – Raccolta n. 12368), a seguito dell'approvazione della variante al PPIP con delibera di G.C. PG ..... del ..... che ha reso possibile, per la sola Unità di Intervento denominata UMIC 2, a prevalente destinazione commerciale, anche l'insediamento di una medio grande struttura di vendita alimentare.

#### ARTICOLO 2

Ad integrazione dell'art. 2 della convenzione stipulata in data 16/05/2012 con atto Notaio Alberto Magnani (repertorio N. 43990 – Raccolta n. 25145) il soggetto attuatore si impegna per sé e suoi aventi causa a predisporre i progetti sulla base ed in piena ed esatta conformità dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi, della delibera di G.C. n. PG del ..... di approvazione della variante al PPIP ....., ed in conformità stessa convenzione, a quella integrativa stipulata con atto notaio Notaio Andrea Zecchi in data 20/03/2013 (repertorio N. 24997 – Raccolta n. 12368), di seguito elencati e allegati alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

Elaborati:

Norme Tecniche di Attuazione

Tav. N. 5\* Progetto: Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi

Pareri:

ARPAE parere favorevole senza prescrizioni espresso in sede di Conferenza di Servizi Definitiva;

AUSL parere favorevole con condizioni, prot. 72222 del 30/11/2016;

Servizio Ambiente favorevole del 01/12/2016 NP. 3985/16;

Servizio Mobilità parere favorevole nota del 30/11/2016;

SUAP espresso parere favorevole in conferenza

Ufficio Verde espresso parere favorevole in conferenza

Hera espresso parere favorevole in conferenza

Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con parere prot. n. 17952 del 25/11/2016 acquisito al PG/2017/135086 del 25/11/2016;

Verbale conferenza definitiva del 02/12/2016;

#### ARTICOLO 3

Il soggetto attuatore si obbliga, per se e per i suoi aventi causa, a realizzare la rete del gas, già prevista nel PdC delle opere di urbanizzazione ( PG 23747/13 rilasciato il 13/08/2014) del IV stralcio funzionale in conformità alla Convenzione del 16/05/2012, nell'ambito del PdC delle opere di urbanizzazione del IV stralcio funzionale. Pertanto il progetto inerente tale PdC dovrà prevedere obbligatoriamente, oltre alle opere di urbanizzazione del IV stralcio (stralci meglio individuati nelle convenzioni vigenti), anche questa infrastruttura.

#### ARTICOLO 4

Il soggetto attuatore si obbliga, ai sensi D.Lgs. 159/2011, per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad inserire nei contratti con le imprese esecutrici delle dotazioni territoriali una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori, per le opere, i servizi e le forniture. In presenza di documentazione interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subcontrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti

provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere, rescissione/recesso dal contratto).

#### ARTICOLO 5

Le parti consentono ed autorizzano, anche per le finalità previste dalla normativa in materia antiriciclaggio, l'intero trattamento dei dati personali per tutti i fini inerenti e conseguenti alla presente convenzione, nonché le comunicazioni a tutti gli uffici competenti e la conservazione dei dati, anche oltre i termini di legge.

#### ARTICOLO 6

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente atto si conferma quanto disciplinato nella convenzione stipulata in data 16/05/2012 con atto Notaio Alberto Magnani (repertorio N. 43990 – Raccolta n. 25145) e successivo atto di modifica ed integrazione redatto dal Notaio Andrea Zecchi in data 20/03/2013 (repertorio N. 24997 – Raccolta n. 12368).

Il termine per l'attuazione del piano particolareggiato in forza della L. 98/2013 art. 30 comma 3bis è previsto per il 16/05/2025.

-----

Di dare atto che ai fini di cui all'art. 5 L.R. 20/2000 (che recepisce le norme comunitarie, nazionali e regionali in materia di VAS – Valutazione Ambientale Strategica), lo strumento di che trattasi non risulta assoggettato alla procedura di valutazione, in quanto tale valutazione era già stata assentita in fase di approvazione del POIC vigente;

di dare atto che prima della stipula della convenzione integrativa l'Amministrazione Comunale dovrà acquisire d'ufficio, in tempi compatibili con la stipula della convenzione stessa, la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. N. 159/2011 e smi;

di dare atto che il soggetto attuatore dovrà rendersi disponibile alla stipula della convenzione entro il termine di 6 mesi dall'esecutività del presente provvedimento, diversamente si intenderà decaduta l'approvazione della variante al PPIP stesso senza ulteriori provvedimenti, salvo proroga per i tempi necessari ai soli fini dell'acquisizione della documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. N. 159/2011 e smi;

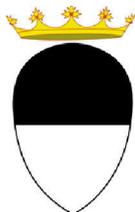
di dare atto altresì che alla stipula della convenzione in attuazione del presente provvedimento interverrà, in rappresentanza del Comune di Ferrara, l'Arch. Paolo Perelli, Dirigente presso il Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione o, in caso di sua assenza o impedimento, l'Arch. Davide Tumiatì 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, con il voto favorevole di tutti i presenti.

IL SINDACO  
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE  
ORNELLA CAVALLARI



**Comune di Ferrara**

Servizio Qualità edilizia  
Piazza del Municipio, 21  
44121 - Ferrara

**VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DI INIZIATIVA PRIVATA - VIA FERRARESI  
P.G. 63649/09 DEL 21/07/2009**

**PP**

P I A N O  
PARTICOLAREGGIATO  
V A R I A N T E

La Proprietà  
PAROFIN s.r.l.  
Via Pietro Mascagni, 1  
20122 MILANO

Protocollo Uff. Tecnico



Via San Felice 21 40122 Bologna ITALY  
tel. +39 051.2912911 fax +39 051.239714  
Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)  
tel. +39.0438.412433 fax. +39.0438.429000  
mateng@legalmail.it

Direttore Tecnico Settore Edilizia:	Arch. Mario Zuccotti
Direttore Tecnico Settore Urbanistica:	Arch. Raffaele Gerometta
Progettista Responsabile:	Arch. Stefano Silvagni
Progettista:	Arch. Arturo Augelletta
Prog. del verde:	Dott. agr. Fabio Tunioli
Acustica :	Ing. Franca Conti
Geologia:	Dott. Emanuele Stevanin
Analisi Ambientali:	Synthesis s.r.l. - dott. Alberto Docomo
Rilievo:	Synthesis s.r.l.
Collaborazioni:	Arch. Federica Merola

TITOLO ELABORATO

**PROGETTO:**

**VARIANTE 2016 RELATIVA ALLA UMIC2  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

REV: 01 02 03 04 05 06 07 08 09  
DATA: SETTEMBRE 2016

ELABORATO

**NTA**

SCALA

LAVORO

P09

## **ART. 1 - OGGETTO DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

La presente Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata di Via Ferraresi (P.G. 63649/09 del 21/07/2009) riguarda esclusivamente la Unità Minima di Intervento a destinazione Commerciale UMIC 2 e limitatamente alle destinazioni d'uso in essa previste.

## **ART. 2- MODIFICHE AGLI USI PER LA UMIC 2**

Il Piano previgente prevedeva per la UMIC 2 le seguenti destinazioni d'uso, definite secondo il vecchio PRG:

- U3.4.2 Medio grandi strutture di vendita non alimentari
- U5.8 Utilizzazione agricola del suolo
- U5.10 Serre fisse

La presente Variante prevede per la UMIC 2 le seguenti destinazioni d'uso, definite secondo il RUE vigente:

- 1b Attrezzature e spazi collettivi
- 2a Attività aziendali agricole
- 2b Coltive in serre fisse
- 5 Commercio al dettaglio in sede fissa – esercizi di vicinato
- 6b Commercio al dettaglio in sede fissa – strutture medie e grandi
- 6d Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande

**Nessun ulteriore elemento quantitativo o qualitativo del Piano vigente è oggetto di modifica, sia per quanto riguarda gli aspetti edilizi che per quelli infrastrutturali ed ambientali.**

## **ART. 3 - CONTENUTI PRESCRITTIVI E CONTENUTI ORIENTATIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

La variante al P.P. definisce contenuti sia prescrittivi, cioè vincolanti, che orientativi, cioè non vincolanti.

### ***Contenuti prescrittivi***

Sono contenuti prescrittivi del P.P.I.P. quelli che attengono:  
agli indici e parametri edilizi (superficie fondiaria, superficie utile edificabile, altezza e/o numero dei piani degli edifici, distanze, fasce di rispetto, destinazioni d'uso);

I contenuti prescrittivi del P.P.I.P. sono precisati e definiti nelle presenti Norme e nell'elaborato grafico N. 5\* Progetto: Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi (stralcio convenzionato aggiornato con le modifiche

concessionate con PdC per le OO.UU. III stralcio PG. 67825 del 01/07/2015)

#### **ART. 4 - TABELLA DEGLI ELEMENTI QUANTITATIVI PRESCRITTIVI INERENTI L' UMIC 2**

<b>UMI</b>	<b>St mq</b>	<b>P1 mq</b>	<b>V1 mq</b>	<b>Strade mq</b>	<b>Sf mq.</b>	<b>Su mq.</b>	<b>Sv mq.</b>	<b>USI</b>	<b>N. piani fuori terra</b>
<b>UMIC2</b>	25.020	P1 1.005	1.572	410	22023	6.500	2.500	1b, 2a, 2b, 5, 6b, 6d	2

#### **ART. 5 - REALIZZAZIONE DELL'AREA A PARCHEGGIO PAP**

L'area a parcheggio denominata Pap costituisce lo standard a parcheggio pertinenziale dell'Umic 2 per gli usi 2a e 2b (usi U5.8 e U5.10 ex PRG).

***In caso di mancata realizzazione di edifici ed attività con gli usi 2a e 2b (usi U5.8 e U5.10 ex PRG) l'area Pap dovrà essere asservita all'uso pubblico***



Comune di Ferrara

Servizio Qualità edilizia  
Piazza del Municipio, 21  
44121 - Ferrara

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO  
DI INIZIATIVA PRIVATA - VIA FERRARESI  
P.G. 63649/09 DEL 21/07/2009

PP  
PIANO  
PARTICOLAREGGIATO  
VARIANTE

La Proprietà

PAROFIN s.r.l.  
Via Pietro Mascagni, 1  
20122 MILANO

Protocollo Uff. Tecnico



Via San Felice 21 40122 Bologna ITALY  
tel. +39 051.2912911 fax +39 051.239714  
Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)  
tel. +39.0438.412433 fax. +39.0438.429000  
mateng@legalmail.it

Direttore Tecnico Settore Edilizia:

Arch. Mario Zuccotti

Direttore Tecnico Settore Urbanistica:

Arch. Raffaele Gerometta

Progettista Responsabile:

Arch. Stefano Silvagni

Progettista:

Arch. Arturo Augelletta

Prog. del verde:

Dott. agr. Fabio Tunioli

Acustica:

Ing. Franca Conti

Geologia:

Dott. Emanuele Stevanin

Analisi Ambientali:

Synthesis s.r.l. - dott. Alberto Docome

Rilievo:

Synthesis s.r.l.

Collaborazioni:

Arch. Federica Merola

TITOLO ELABORATO

PROGETTO:

VARIANTE 2016 RELATIVA ALLA UMIC2

Planimetria con indicazione degli elementi prescrittivi

ELABORATO

5\*

SCALA

1:1000

LAVORO

P09



REV. DATA  
01/10/2016  
02/10/2016  
03/10/2016  
04/10/2016  
05/10/2016  
06/10/2016  
07/10/2016  
08/10/2016  
09/10/2016  
10/10/2016  
11/10/2016  
12/10/2016  
13/10/2016  
14/10/2016  
15/10/2016  
16/10/2016  
17/10/2016  
18/10/2016  
19/10/2016  
20/10/2016  
21/10/2016  
22/10/2016  
23/10/2016  
24/10/2016  
25/10/2016  
26/10/2016  
27/10/2016  
28/10/2016  
29/10/2016  
30/10/2016  
31/10/2016  
01/11/2016  
02/11/2016  
03/11/2016  
04/11/2016  
05/11/2016  
06/11/2016  
07/11/2016  
08/11/2016  
09/11/2016  
10/11/2016  
11/11/2016  
12/11/2016  
13/11/2016  
14/11/2016  
15/11/2016  
16/11/2016  
17/11/2016  
18/11/2016  
19/11/2016  
20/11/2016  
21/11/2016  
22/11/2016  
23/11/2016  
24/11/2016  
25/11/2016  
26/11/2016  
27/11/2016  
28/11/2016  
29/11/2016  
30/11/2016  
01/12/2016  
02/12/2016  
03/12/2016  
04/12/2016  
05/12/2016  
06/12/2016  
07/12/2016  
08/12/2016  
09/12/2016  
10/12/2016  
11/12/2016  
12/12/2016  
13/12/2016  
14/12/2016  
15/12/2016  
16/12/2016  
17/12/2016  
18/12/2016  
19/12/2016  
20/12/2016  
21/12/2016  
22/12/2016  
23/12/2016  
24/12/2016  
25/12/2016  
26/12/2016  
27/12/2016  
28/12/2016  
29/12/2016  
30/12/2016  
31/12/2016

### LEGENDA

A = 146.456 mq

- Identificazione della Superficie territoriale delle UMI a destinazione commerciale UMICn.
- Identificazione della Superficie fondiaria delle UMI a destinazione commerciale UMICn ed a destinazione varia UMIVn.

St = Superficie Territoriale

P1 = Parcheggio Pubblico

V1 = Verde Pubblico

h = Ambiti di localizzazione dei parcheggi disabili

QS = Quota-parte di superficie stradale e percorsi di competenza della UMI

Sf = Superficie Fondiaria

D = Destinazione d'uso ammessa

SV = Superficie di Vendita

Su lorda max = Massima superficie utile lorda realizzabile

Su max = Massima superficie utile realizzabile

NP = Numero massimo di piani edificabili fuori terra

AMBITO DI EDIFICABILITA' FUORI TERRA

DISTANZE MINIME DA OSSERVARE

LOCALIZZAZIONE DEGLI ACCESSI VEICOLARI  
LOCALIZZAZIONE DEI PRINCIPALI PERCORSI PUBBLICI CICLO-PEDONALI

PARCHEGGI PUBBLICI non computabili ai fini del reperimento dello standard P1 in quanto insistenti su aree di proprietà Comunale  
A = 106 mq

PARCHEGGI PUBBLICI  
standard P1 relativo alla UMIC 2 (PDC con P.g. 67825/15 del 01/07/2015 rilasciato il 31/03/2016)

Pap  
Parcheggi pertinenziali associati agli usi produttivi U5.8 ed U5.10  
A = 1.510 mq  
aree da asservire all'uso pubblico nel caso in cui non vengano realizzati edifici con gli usi U5.8 e U5.10  
Art. 5 delle NTA della Variante 2016

Perimetrazione del III Stralcio attuativo individuato nella convenzione del 20-03-2013 rep. 24997/12368

### VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Standards richiesti:

#### UMIC 2

Destinazione d'uso U3.1 (Commercio al dettaglio), U3.2 (Pubblici esercizi), U3.4.1 e U3.4.2 (Medio grandi strutture di vendita), U3.10 (Servizi sociali di quartiere) U5.8 (Utilizzazione agricola del suolo), U5.10 (Serre fisse)

Superficie di vendita complessiva (Sv) = 2.500 mq

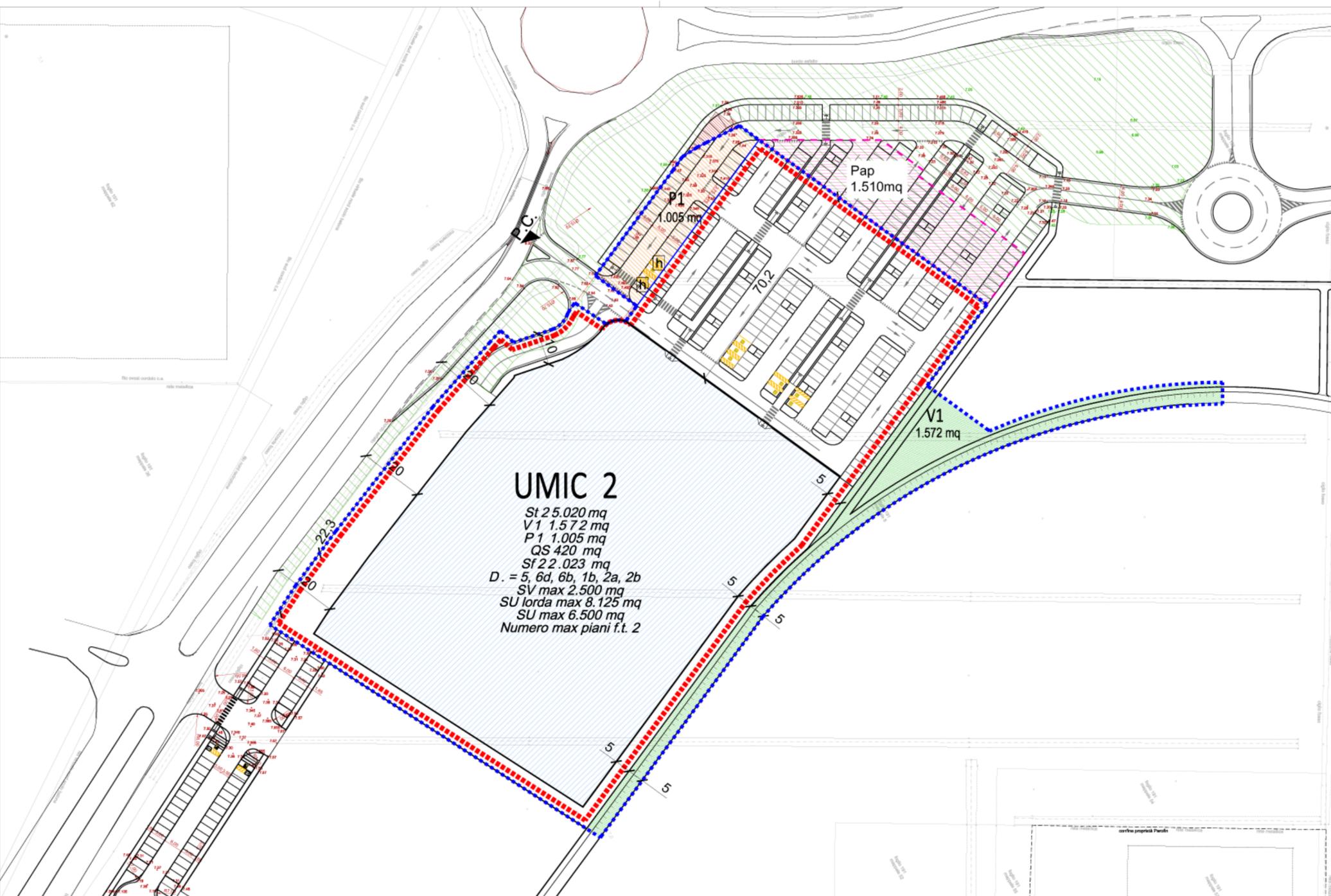
Superficie produttiva massima (Sp) = 1.500 mq

- Parcheggi pubblici (P1) 40/100 mq di Sv 1.000 mq

- Verde pubblico (V1) 60/100 mq di Sv 1.500 mq

## UMIC 2

St 2.5.020 mq  
V1 1.572 mq  
P1 1.005 mq  
QS 420 mq  
Sf 22.023 mq  
D. = 5, 6a, 6b, 1b, 2a, 2b  
SV max 2.500 mq  
SU lorda max 8.125 mq  
SU max 6.500 mq  
Numero max piani f.t. 2





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



**SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**  
**SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE – PROGETTAZIONE**  
**U.O. PIANI URBANISTICI ATTUATIVI - PROGETTAZIONE E GESTIONE**  
PG. 101711 del 07/10/2015  
PR. 2829 del 07/10/2015  
BB/bg

Ferrara, 02/12/2016

**Verbale della Conferenza Simultanea (seconda seduta) del 02 dicembre 2016 alle ore 11.00 SALA ZANOTTI** per la valutazione dell'istanza di **Variante** al Piano Particolareggiato di Iniziativa privata in area sita in Ferrara Via Ferraresi classificata dal P.R.G./V. Sottozona D1.3, G4 ed area stradale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale PG 63649/2009 del 13.12.2011, successiva deliberazione di Giunta Comunale PG. 13793/2012 del 6.03.2012 e successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 69/2013 PG. n. 12108 del 12.02.2013. **Istanza di variante - Proponente: Caterina Zanella Legale rappresentante Società Parofin srl Istanza PG. 11884/2015 – PR. 261 /15 del 03/02/2015**

La data, l'ora, l'oggetto dell'incontro del 02/12/2016 sono stati comunicati tramite posta elettronica certificata e via mail in data 23/11/2016 a:

- Hera Ferrara Srl
- ARPAE
- AUSL Igiene Pubblica
- Consorzio di Bonifica
- Servizio Ambiente del Comune di Ferrara
- Ufficio Benessere Ambientale del Comune di Ferrara
- Servizio Mobilità e Traffico del Comune di Ferrara
- Servizio Infrastrutture e Mobilità UO prescrizioni e controllo del Comune di Ferrara
- U.O. Sicurezza sul Lavoro e Protezione Civile del Comune di Ferrara
- Servizio Infrastrutture Progettazione Verde del Comune di Ferrara
- Servizio Infrastrutture UO illuminazione Pubblica del Comune di Ferrara
- Servizio Ufficio di Piano - poi rimosso per errore materiale
- SUAP 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 Tumiatì

sono stati comunicati al progettista incaricato tramite mail e alla proprietà tramite posta elettronica certificata in data 23/11/2016.

#### HANNO PARTECIPATO:

- ARPA – Annalisa Ferioli
- AUSL Igiene Pubblica – Ettore Maccaferri - Franco Ferraresi
- Servizio Ambiente del Comune di Ferrara – Francesca Borea
- HERA - Patrizia Onofri

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Servizio Pianificazione e Progettazione U.O. Piani Urbanistici Attuativi – Progettazione e Gestione

Piazza Municipale, 21 - 44121 Ferrara

tel 0532/419367 o fax 0532/419484

Codice fiscale: 00297110389 PEC: [serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it](mailto:serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it)

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

- Mobilità e traffico – Olga Spisani
- Servizio Infrastrutture UO prescrizioni e controllo - Gianluca Nicosia
- Servizio Verde – Marcello Modeni
- SUAP del Comune di Ferrara, con delega ad esprimere parere
- Per l'Ufficio PUA: Barbara Bonora – Beatrice Galassi

Per i proponenti:

- Arturo Augelletta progettista

**Bonora – PUA:** oggi trattiamo la Conferenza Definitiva Conclusiva del Piano particolareggiato già convenzionato e che era stato approvato con il vecchio PRG. Nel vecchio PPIP era stato individuato anche l'ambito commerciale che era quello definito nelle tavole del POIC con dimensione di 5 ettari. Questi però non davano possibilità, perché il nostro Piano Regolatore e il POIC non lo permettevano, di insediare delle strutture alimentari.

Quindi la variante che trattiamo oggi, dopo l'approvazione del POIC che ha tolto questa suddivisione, ha la possibilità di inserire anche l'uso alimentare nella struttura di mq 2500 di superficie di vendita non alimentare prevista dal PPIP.

Dal punto di vista urbanistico non ci sono problemi, abbiamo visto che già diversi enti hanno inviato il parere, chiediamo quindi ai presenti di esprimere in questa sede il loro parere di competenza.

La variante riguarda inoltre solo l'Unità minima di intervento UMIC2 che fa parte del 3° stralcio del PPIP convenzionato e oggi in fase di attuazione con il PdC per le opere di urbanizzazione; è in sostanza una variante normativa.

Partiamo dalla collega del SUAP

**Aggio – SUAP:** dal punto di vista commerciale sicuramente non ci sono problemi; sulla metratura precisa è ovvio che bisognerà ragionare sugli esiti della conferenza di oggi perché le metrature concedibili dipendono prettamente oramai dal riferimento urbanistico, dalla presenza delle infrastrutture adeguate quali parcheggi e quant'altro previsto dalla normativa.

Nel momento dell'attuazione di questo strumento urbanistico bisogna proprio fare la richiesta di rilascio della licenza commerciale. Per fare la richiesta di licenza commerciale con alimentare, occorre possedere i requisiti alimentari da subito. Questo è proprio previsto dalla legge per cui non si può fare una richiesta di licenza per media struttura alimentare senza possedere i requisiti per la gestione anche senza essere il soggetto attuatore (cioè quello che apre il supermercato).

Questo è solo un promemoria ma non può inficiare il parere che è comunque favorevole.

**Bonora – PUA:** stiamo inserendo l'uso all'interno di un piano particolareggiato.

**Augelletta – progettista:** di fatto ci sono già dei soggetti attuatori interessati e il dubbio della proprietà era se attuarlo in prima persona e poi cedere l'affitto, non so in che termini, quindi a questo punto la proprietà dovrebbe avere già tutti i titoli per partire?

**Aggio – SUAP:** dal nostro punto di vista non è indispensabile perché ragionando, le licenze commerciali non possono essere "spostate" da altre parti, un tempo c'era questa possibilità di trasferimento delle licenze, per cui c'era sempre il timore della proprietà che intestando la licenza alla catena alimentare, poi la stessa se la portasse via. Non è più possibile da molto tempo perché le licenze per media struttura sono attivabili solo dove è previsto dal punto di vista urbanistico, con quella metratura intendo.

**Bonora – PUA:** per chiarezza, diciamo ad esempio che domani la proprietà presenta il titolo edilizio per l'edificio e contemporaneamente chiunque abbia i titoli per farlo (il requisito professionale) può chiedere la relativa licenza.

*2/12/16*  
*AG*

**Augelletta – progettista:** quindi non è la proprietà che deve chiedere ma il soggetto.

**Bonora – PUA:** certo;

**Aggio – SUAP:** non è indispensabile che ci sia coincidenza di titolarità. La licenza commerciale, la legge prevede che uno presenta il pacchetto per ottenere la costruzione dell'edificio e la licenza commerciale lo stesso giorno, perché obbligatorio ma la licenza commerciale può essere rilasciata anche prima. È proprio previsto dalla legge; deve poi essere sempre richiamata all'interno del provvedimento finale che contiene il permesso a costruire e quant'altro, però può essere rilasciata anche prima e separatamente.

Quindi per il nostro servizio non c'è problema su chi attuerà la richiesta e non c'è problema alla concessione della metratura. Il dato preciso dei metri richiesti verrà fornito dopo.

**Bonora – PUA:** comunque i conteggi sono stati fatti sul massimo e cioè sui 2500 mq di uso alimentare. Anzi ci sono anche dei parcheggi in esubero.

**Aggio – SUAP:** quindi per il SUAP, il parere è favorevole;

**Borea – Ambiente:** ci consegna il parere firmato già anticipato via mail i giorni scorsi. Il parere è favorevole e viene richiesto solo sulla parte acustica, che all'interno del permesso a costruire, in base a cosa verrà realizzato, venga prodotta una relazione di impatto acustico.

**Ferlioli – ARPAE:** vorremmo solo chiedere se è stato fatto un accertamento che noi non siamo riusciti a verificare. Siccome l'inserimento di questo uso in questo PPIP deriva dalla variante al POIC ed essendo anch'esso un piano si è portato dietro la sua VAS (valutazione ambientale strategica) che però non è passata nei nostri uffici perché aveva un altro percorso. Quindi chiediamo solo se è già stato verificato che nel parere di VAS che è stato rilasciato per la variante al POIC, non ci siano prescrizioni particolari legate a quest'area o che magari si demandano in una fase successiva, approfondimenti di tipo ambientale ecc

**Bonora – PUA:** direi di no, il POIC prevedeva per quest'area un massimo di 5 ettari e un totale di 8000 mq di superficie di vendita che è rispettato perché complessivamente nel PPIP sono 5000 mq.

**Ferlioli – ARPAE:** parere favorevole;

**Ferraresi AUSL:** anche il nostro parere è favorevole; abbiamo inserito la frase che sono fatte salve le determinazioni di ARPAE in materia ambientale, con le condizioni legate sempre al discorso dello smaltimento delle acque meteoriche perché nel PPIP originario ci sono delle vasche di laminazione. Deve sempre essere individuato il gestore della corretta manutenzione.

**Bonora – PUA:** si è vero c'è una vasca di laminazione ma con questa variante nulla viene modificato.

**Ferraresi AUSL:** consegna il parere favorevole;

**Spisani – Mobilità:** considerato che non vengono modificate e variate in alcun modo le opere di urbanizzazioni precedentemente esaminate, sulle quali si era espresso parere, per l'ufficio Mobilità il parere è favorevole anche alla variante; consegna il parere del 30/11/2016.

**Onofri – Hera:** sul PPIP vecchio avevamo dato parere il 18/12/2015 e per quanto riguarda i servizi, confermiamo esattamente quel parere, perché in quello si diceva che vorremmo dei reali consumi. Abbiamo il problema di sapere i diametri delle condotte e quindi dobbiamo capire quanto richiede la proprietà per il gas e l'acqua. La fognatura era già stata ampiamente discussa quindi non cambia niente. Hera fornisce quindi un parere favorevole confermando quello già espresso del 18/12/2015;

**Modeni – Ufficio Verde:** parere favorevole.

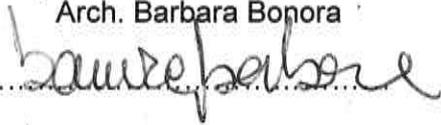
3/4  
Bj  
A

**Nicosia – infrastrutture: parere favorevole.**

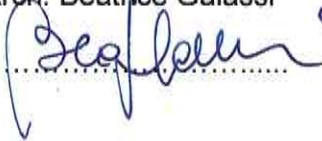
**Bonora – PUA:** quindi, possiamo chiudere la conferenza di oggi con determinazione favorevole senza la necessita di fare integrazioni.

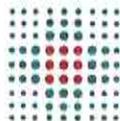
Bonora chiude i lavori della conferenza alle ore 11.50

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Barbara Bonora



Il Tecnico Verbalizzante  
Arch. Beatrice Galassi





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

AZIENDA USL FERRARA  
PROTOCOLLO GENERALE  
N. 0072222 del 30/11/2016



\* 0 0 0 6 9 1 6 5 9 9 \*

**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. 70540 del 23/11/2016  
Prot. AUSL Ferrara uscita n. del

Avelco n. 93/15

R. il 30/11/2016

**AI COMUNE DI FERRARA**

SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Servizio Pianificazione Territoriale-Progettazione  
U.O. Piani Urbanistici Attuativi-Progettazione e Gestione  
Piazza Municipale, 21 \_ 44121 Ferrara  
[serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it](mailto:serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it)

e p. c. all' **ARPA**

Servizio Sistemi Ambientali  
Unità Pianificazione e Valutazioni Ambientali complesse  
Via Bologna, 534 \_ 44124 Ferrara  
[aoofe@cert.arpa.emr.it](mailto:aoofe@cert.arpa.emr.it)

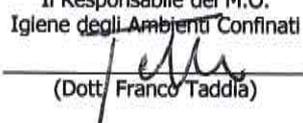
Oggetto: variante al Piano Particolareggiato di iniziativa privata in area sita in Ferrara Via Ferraresi classificata dal P.R.G./V. Sottozona D1.3, G4 ed area stradale.  
Istanza di variante P.G. 11884/15 - P.R. 261/15 del 3/2/2015. **Società Parofin S.r.l.**

In riferimento alla Conferenza Simultanea (seconda seduta) indetta per il giorno 2/12/2016, per la valutazione dell' istanza di cui all' oggetto, presa visione della documentazione inerente la pratica sopra identificata, pervenuta tramite PEC a questo Dipartimento il 23/11/16,

sotto l' aspetto igienico-sanitario e fatte salve le determinazioni di ARPA in materia ambientale, si esprime **parere favorevole** alle seguenti condizioni:

- dovrà essere individuato con certezza il soggetto che ha in capo la responsabilità della corretta gestione e manutenzione del sistema progettato per il deflusso delle acque meteoriche;
- le vasche garantiscano il completo svuotamento entro un lasso di tempo massimo di 3 giorni, onde evitare la riproduzione di larve d'insetti e parassiti, in particolare della zanzara tigre;
- per quanto riguarda la vasca di laminazione in progetto, qualora l' altezza massima dell' acqua superi i 40 cm., la stessa dovrà essere adeguatamente recintata, al fine di impedirne l'accesso ai non addetti alla manutenzione;
- per le aree di parcheggio e per le strade di progetto dovranno essere adottati sistemi drenanti per migliorare la permeabilità del suolo;
- per la piantumazione delle aree verdi vengano utilizzate essenze i cui pollini siano a minor impatto allergizzante possibile.

Il Responsabile del M.O.  
Igiene degli Ambienti Confinati

  
(Dott. Franco Taddia)



## CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA

Sede legale e recapito postale:  
44121 Ferrara - Via Borgo dei Leoni 28 - C.F. 93076450381  
web: www.bonificaferrara.it - e-mail: info@bonificaferrara.it  
pec: posta.certificata@pec.bonificaferrara.it

aderente all' **AS**  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE CONSORZI GESTIONE E TUTELA DEL TERRITORIO E ACQUE IRRIGUE

Prot. 17952

Ferrara, lì 25 NOV 2016

AREA SERVIZI GENERALI  
SETTORE APPALTI, CONTRATTI E CONCESSIONI

**Sezione Istruttorie Tecniche**  
Via Mentana, 7 - 44121 Ferrara  
Tel. 0532/218133 - 218134  
MB/bg

**Oggetto:** Ditta PAROFIN SRL - Istanza di variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, in area sita in Ferrara Via Ferraresi, classificata dal P.R.G./V. Sottozona D1.3, G4 ed area stradale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale PG. 63649/2009 del 13/12/2011, successiva deliberazione di Giunta Comunale PG. 13793/2012 del 06/03/2012 e successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 69/2013 PG. n. 12108 del 12/02/2013. Istanza di variante PG. 11884/2015 - PR. 261/15 del 03/02/2015.

**Parere di competenza**

Spett.le **COMUNE DI FERRARA**

Settore Pianificazione Territoriale

U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione

Piazza Municipale, 21 - 44121 Ferrara

Pec:

[serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it](mailto:serviziopianificazioneterritoriale@cert.comune.fe.it)

In riferimento alla Conferenza di Servizi inerente l'istanza in oggetto, convocata dall'Amministrazione in indirizzo con pec PG. 133362/2016/2016 del 23/11/16 assunta a protocollo consorziale n. 17800 in medesima data, lo scrivente Ente comunica la propria impossibilità a partecipare alla suddetta seduta, a causa di impegni inderogabili precedentemente assunti.

Esaminata comunque la documentazione tecnica allegata alla nota di cui sopra, il Consorzio, per quanto di competenza e salvo diritti di terzi, esprime il proprio parere favorevole alla Variante del PPIP, in quanto nella stessa non sono previste modifiche riguardanti gli aspetti ambientali ed idraulici di competenza consorziale, rispetto alle strutture già autorizzate e riportate nel CD datato 21/11/2016.

Distinti saluti.



**il Presidente**

*(Dott. Franco Dalle Vacche)*

**Presidenza - Direzione Generale - Area Amministrativa**

44121 Ferrara Via Borgo dei Leoni 28 - tel. 0532 218211 fax 0532 211402

**Area Tecnica - Area Servizi Generali**

44121 Ferrara Via Mentana 3/7 - tel. 0532 218111 fax 0532 218150



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



**SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI  
SERVIZIO AMBIENTE**

Viale Marconi n.39- 44122 Ferrara  
Tel. 0532/418855 - 04 Fax. 0532/418826

Unità Organizzativa Area Tecnica/  
P.G. n.

N.P. 3985/16

Ferrara 1 dicembre 2016

Al Settore Pianificazione Territoriale  
Servizio Pianificazione e progettazione  
U.O. Piani urbanistici Attuativi  
P.zza del Municipio, 21  
44121 Ferrara  
c.a. Arch. Barbara Bonora

**Oggetto** Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa privata in area sita in Ferrara Via Ferraresi classificata dal P.R.G./V. Sottozona D1.3, G4 ed area stradale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale PG 63649/2009 del 13.12.2011, successiva deliberazione di Giunta Comunale PG. 13793/2012 del 6.03.2012 e successiva deliberazione di Giunta Comunale n. 69/2013 PG. n. 12108 del 12.02.2013. Istanza di variante PG. 11884/2015 -PR.261 /15 del 03/02/2015 Parofin Srl.

La Variante al Piano particolareggiato riguarda esclusivamente la modifica delle destinazioni d'uso del solo comparto denominato UMIC2 con l'introduzione di destinazioni d'uso aggiuntive rispetto a quelle previste nel piano convenzionato.

Dalla documentazione presentata non si evincono variazioni ai sistemi di scarico delle acque pertanto rimangono valide le prescrizioni impartite nei precedenti pareri espressi.

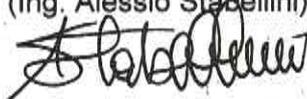
Per quanto riguarda la matrice rumore dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

1. non essendo allo stato attuale, definibile la tipologia di attività che si insedieranno nell'area oggetto di intervento si richiede:
  - a. In sede di richiesta di permesso a costruire per gli edifici che ospiteranno le nuove attività la presentazione di una valutazione previsionale di impatto acustico che dovrà riportare la verifica del rispetto, in corrispondenza dei ricettori maggiormente esposti (interni ed esterni all'area oggetto di intervento), dei limiti (assoluti e differenziali) previsti dalla normativa vigente;
  - b. A seguito dell'avvio delle attività commerciali e ricettive, in condizione di regime delle attività, dovranno essere effettuate misure fonometriche che definiscano la reale situazione di immissione sonora, in corrispondenza dei ricettori maggiormente esposti (interni ed esterni all'area oggetto di intervento), dovuta a tali attività. Dovrà essere verificato:

- i. Il rispetto del cosiddetto limite differenziale definito ai sensi del DPCM 14/11/1997;
  - ii. La presenza di componenti tonali nelle emissioni delle sorgenti sonore installate;
- c. Se dalla valutazione previsionale di impatto acustico, di cui al punto a. o se dalle misure fonometriche, di cui al punto b., dovessero emergere dei superamenti dei limiti di rumore previsti dalla normativa vigente dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti di bonifica acustica necessari a riportare i valori all'interno dei limiti di legge;

Per quanto riguarda la L.R. 30/2000 e s.m.i rimangono valide le prescrizioni riportate nei precedenti pareri

Il Dirigente  
del Servizio Ambiente  
(Ing. Alessio Stabellini)





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



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

**Prot. Gen.: 11884/2015**

**Prot. Corr.:**

**OS**

**Ferrara, 30 novembre 2016**

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

**SEDE**

**Oggetto : parere di competenza per la Conferenza Simultanea indetta per il 02/Dicembre/2016 inerente istanza di VARIANTE al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in area sita in Via Ferraresi classificata dal PRG/V sottozona D1.3, G4 ed area stradale, approvato con Delibera di C.C. PG. 63649/09 del 13/12/2011 e successive Delibere – Soc. PAROFIN S.r.l.**

Relativamente alla Vs. istanza del 22/Novembre/2016, preso atto che la Variante riguarda esclusivamente l'Unità Minima di Intervento a destinazione Commerciale UMIC2 e limitatamente alle destinazioni d'uso in essa previste, e non vengono modificate/variate le opere di urbanizzazione precedentemente esaminate, il Servizio Infrastrutture Mobilità e Traffico ritiene di esprimere parere favorevole alla VARIANTE.

**L'Istruttore Direttivo Tecnico  
(Geom. Olga Spisani)**

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

**Settore Affari Generali**

## **ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE**

**Si attesta che il documento registrato come Deliberazione di Giunta Comunale del 4 luglio 2017 n. GC-2017-309 – Prot. Generale n. PG-2017-78698 e avente oggetto APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN AREA SITA IN FERRARA VIA FERRARESI CONVENZIONATO CON ATTO NOTAIO ALBERTO MAGNANI DEL 16/05/2012 E SUCCESSIVO ATTO DI MODIFICA ED INTEGRAZIONE A ROGITO NOTAIO ANDREA ZECCHI IN DATA 20/03/2013 SOCIETÀ PAROFIN SRL**

**esecutivo il 04/07/2017**

**E' in pubblicazione nel sito informatico del Comune di Ferrara nel periodo dal 07-LUG-17 al 21-LUG-17**

**Ferrara, 07/07/2017**

**L'addetto alla pubblicazione  
Aldo Rizzoni**