



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 14001:2015



SISTEMA DI GESTIONE
AMBIENTALE CERTIFICATO

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

Ferrara 18/02/2019

Verbale prima seduta per procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 e smi per l'approvazione del progetto di localizzazione inerente l'ampliamento dell'area di vendita dell'Interspar sito in Ferrara Via Malpasso n. 14, come grande struttura di vendita, in variante al PSC, al I°POC e al PUA di iniziativa pubblica PG 98196 del 19/09/2016.

La data, l'ora, l'oggetto dell'incontro del 18/02/2019 sono stati comunicati tramite mail e PEC con nota PG 15458 del 04/02/2019, a:

- Provincia di Ferrara – Settore Pianificazione Territoriale – Arch. M. Mastella e Arch. M. Coppari;
- ARPAE;
- ARPAE – SAC Autorizzazioni e Concessioni;
- RER Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano P.O. Protezione Civile, Attività estrattive;
- AUSL Igiene Pubblica;

del Comune di Ferrara:

- Dirigente Settore Pianificazione Territoriale – Arch. D. Tumiatì;
- Dirigente Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione – Arch. P. Perelli;
- Dirigente del Servizio Commercio – D.ssa E. Benvenuti
- Servizio Ufficio di Piano Ing. Barillari Antonio;
- U.O. Sportello Unico dell'Edilizia e Servizio Qualità edilizia Geom. V. Baraldini;
- Dirigente del Servizio Ambiente - Ing. A. Stabellini;

HANNO PARTECIPATO:

- AUSL Igiene Pubblica: A. cucchi, F. Ferraresi.
Provincia: M. Mastella.

del Comune di Ferrara:

- Ufficio di Piano: A. Barillari
- SUE: V. Baraldini
- Servizio Ambiente: F. Borea
Per l'Ufficio PUA: Barbara Bonora – Monica Pellati, Francesca Guerzoni.
- Gruppo di progettazione: Arch. G. Segato – Arch. A. Mantovan - Legale F. Sgualdino .
- Per la Proprietà: Sig. Zeffirino Negri.

Ufficio PUA – Bonora : sono assenti Arpae, che ha fatto pervenire parere favorevole, ne darò lettura al termine della conferenza, e il Servizio commercio.

Oggi valutiamo la localizzazione di una grande struttura di vendita, l'ampliamento del supermercato Interspar da 2.500 mq a 3.000 mq; faccio una piccola premessa sulle motivazioni del presente procedimento.

Il Consiglio Comunale in data 24.09.2018 PG 87831 ha approvato, l'interpretazione degli strumenti urbanistici vigenti in senso conforme ai principi in materia di liberalizzazione del commercio, ritenendo sempre ammissibile l'ampliamento una tantum (max 20% della SV) di medio-grandi strutture commerciali, con Superficie di vendita superiore ai 2.100 mq., attive e non sospese, alla data di pubblicazione della stessa delibera, con passaggio quindi da "medie" a "grandi di livello inferiore", all'interno di ambiti in cui era ammesso l'uso "*b6 – medie e grandi strutture di vendita*" senza produrre aumento di carico urbanistico; ritenendo tale ampliamento fino al massimo del 20% sempre ammissibile, senza dover procedere a varianti agli strumenti urbanistici vigenti, previa verifica delle condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale e del soddisfacimento delle dotazioni territoriali; questa delibera di C.C. è stata approvata dopo una consulenza legale. Con la stessa delibera si dava atto che le autorizzazioni all'ampliamento e all'esercizio dell'attività commerciale, sarebbero state rilasciate a seguito di convocazione della Conferenza di Servizi prevista dalla Legge n. 241/90 e s.m.i. e ove occorrer possa, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della L.R. N.24 del 21/12/2017 - "*Procedimento unico*".

La conferenza odierna si è resa indispensabile in quanto nella Conferenza dei Servizi ai sensi art. 9 del D. Lgs. 114/98 e s.m.i dello scorso 18 gennaio presso il SUAP per valutare l'istanza presentata in data 12 dicembre 2018 da ASPIAG SERVICE srl per l'ottenimento dell'autorizzazione commerciale per grande struttura di vendita, congiuntamente all'ampliamento della superficie di vendita da 2.500 mq. a 3.000mq., è stato espresso il consenso unanime di attivare il procedimento art. 53 LR 24/2017 per l'approvazione del progetto di localizzazione della grande struttura di vendita.

La conferenza odierna rappresenta la primo atto del procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 e s.m.i per l'approvazione del progetto di localizzazione inerente l'ampliamento dell'Interspar, come grande struttura di vendita della dimensione massima di 3.000 mq., in variante al PSC, al I° POC e al PUA di iniziativa pubblica PG 98196 del 19/09/2016.

Va specificato che si tratta di una modifica puntuale del PSC quindi che non riguarda linee strategiche, obiettivi ed azioni del PSC né di carattere generale, né indicazioni attuative per la struttura insediativa in questione, per quello che riguarda il dimensionamento massimo della superficie di vendita delle attività commerciali, limitatamente alle grandi strutture di vendita; modifica che non comporta un aumento totale della superficie commerciale della struttura stessa. L'incremento della Superficie di vendita verrà recuperato andando ad aprire dei "volumi" oggi chiusi da tamponature verticali che intercludono al pubblico alcune aree all'interno dell'esistente superficie di vendita. L'aumento della superficie di vendita comporta un incremento della dotazione inerente i parcheggi pertinenziali (ai sensi dell'art. 5.2.4 della DCR 1253/1999 e ssmm), incremento che risulta soddisfatto vista la realizzazione in corso di 40 nuovi posti auto in continuità ai 356 esistenti (di cui alla CILA PG 130983/18 del 23/10/2018 recante all'oggetto: realizzazione area parcheggio, recinzione e demolizione fabbricato).

Viene data la parola ai presenti per l'espressione del parere di competenza.

Baraldini – SUE: per noi il parere è favorevole, l'intervento è ammissibile.

Mastella – Provincia: noi dobbiamo esprimerci sulle osservazioni in merito al parere ambientale, appena termina il periodo per formulare le osservazioni; non dobbiamo esprimerci in merito al rischio sismico;

Borea – Ambiente: l'unica matrice ambientale interessata dall'intervento è la componente rumore perché viene realizzato un nuovo parcheggio e perché l'attività di carico e scarico aumenterà in ragione della maggior superficie di vendita; gli elaborati prodotti vanno bene, chiediamo di eseguire un rilievo fonometrico a intervento realizzato che confermi il rispetto dei limiti assoluti e differenziali nei confronti dei ricettori analizzati nello studio, le misure dovranno essere effettuate sia di giorno che di notte, questa è l'unica prescrizione che diamo;

AUSL – Cucchi: il parere è favorevole, si conferma il parere dato dalla commissione NIP a maggio scorso che metteva una condizione relativa al magazzino cieco che credo sarà più che superabile;

Barillari – Uff. di Piano: come ufficio di piano abbiamo prodotto gli elaborati di variante per quanto riguarda il PSC va a modificarsi esclusivamente il dimensionamento commerciale della struttura 5 Quacchio – Borgo Punta, che non prevedeva grandi strutture commerciali, quindi abbiamo introdotto una previsione di 3.000 mq di vendita per grandi strutture e abbiamo ridotto di 2.500 mq il dimensionamento per le medie strutture di vendita; analogamente viene variata la scheda di POC rispetto al dimensionamento, la scheda era già stata variata con il PUA in variante al POC, viene nuovamente variata rispetto ai parametri urbanistici, in particolare viene allargata la superficie territoriale per incorporare l'area del nuovo parcheggio, e la nuova quota di verde privato, viene aggiunto l'uso di grande struttura di vendita.

Si dà lettura dei pareri inviati dagli Enti e Servizi che oggi non sono presenti.

Ufficio PUA – Bonora: Arpae ha espresso il proprio nulla osta alla variante in oggetto, *“il presente parere è riferito esclusivamente agli aspetti di specifica competenza per lo strumento urbanistico in oggetto; per valutazioni di carattere sanitario si demanda alle competenze del dipartimento di Sanità Pubblica dell'AUSL”*. Per quanto riguarda la componente rumore si è espresso il nostro Servizio Ambiente. Il Servizio commercio non presente oggi, è al corrente dell'iter in corso e pertanto è da ritenersi favorevole. A seguito dell'odierna conferenza si provvederà ad inviare una comunicazione al SUAP affinché i partecipanti alla conferenza “commerciale” (ai sensi del D. Lgs. 114/98) siano informati che la parte B “modulistica comunale” allegata all'istanza di autorizzazione commerciale è da intendersi superata; la stessa verrà “sostituita” ed integrata dagli esiti della presente procedura ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/17 inerente l'approvazione della puntuale localizzazione della nuova grande struttura di vendita (3.000 mq di superficie di vendita) in variante agli strumenti urbanistici vigenti;

Ferraresi – AUSL: per noi il parere è favorevole, vi invieremo il parere in forma scritta tramite pec oggi stesso;

Ufficio PUA – Bonora: il parere è stato reso in conferenza, quello in forma scritta deve pervenire entro oggi per consentire di sottoporre la delibera alla Giunta di domani;

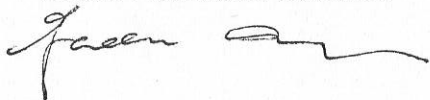
Segato- Progettista: abbiamo avuto modo di verificare che gli interventi effettuati hanno ridotto l'impatto del rumore sia nell'ambito del comparto vendita sia sulla viabilità, abbiamo avuto riscontri positivi sia dai proprietari dell'edicola che dai vicini sul cui confine sono stati collocati i pannelli fonoassorbenti;

Negri – Proprietà: concludiamo finalmente un procedimento iniziato circa 4 anni fa, gli investimenti fatti sono sotto gli occhi di tutti, sia dal punto di vista ambientale che viabilistico c'è stato un miglioramento, ci auguriamo che l'iter possa concludersi definitivamente in maniera positiva, ringrazio l'Amministrazione Comunale.

Ufficio PUA – Bonora: la conferenza di oggi si chiude con determinazione favorevole in merito alla prima fase, la conferenza decisoria verrà convocata al termine del deposito (06/04/2019), al fine di acconsentire alla Provincia di esprimersi anche sulle eventuali osservazioni.

Si chiude la conferenza alle 09.45

Il Verbalizzante
Geom. Francesca Guerzoni



Il Responsabile del Procedimento
Arch. Barbara Bonora

