

OGGETTO: APPROVAZIONE SCHEMA ACCORDO AI SENSI ART. 11 LEGGE 241/90 E SMI TRA COMUNE DI FERRARA E LA SOC. AUTOSALONE CAVOUR DI LUNGHINI GEOM. FRANCO SRL DISCIPLINANTE LA CESSIONE E LE MODALITÀ DI ESECUZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PROPEDEUTICHE ALLA REALIZZAZIONE DI EDIFICI COMMERCIALI, IN VIA ERIDANO, FERRARA, DI CUI ALL'ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE PG. 66031 DEL 25/05/2018 PR. 1619 DEL 29/05/2018, AI SENSI DELL'ART. 11 COMMA 4° DEL VIGENTE RUE

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che l'art. 11, comma 3, del vigente RUE prevede *“Qualora, per disposizioni del presente RUE o per le oggettive condizioni dei luoghi, nell'ambito di interventi edilizi diretti occorra realizzare dotazioni territoriali, preliminarmente alla presentazione della SCIA o contestualmente al rilascio del permesso di costruire relativi all'intervento edilizio, il soggetto proponente dovrà ottenere il rilascio del permesso di costruire relativo alle dotazioni territoriali, sulla scorta del progetto esecutivo predisposto a sua cura.”*

che l'art. 11, comma 4, del vigente RUE prevede *“Prima del rilascio di detto permesso dovrà essere sottoscritto un accordo fra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. col quale verranno disciplinate le modalità di esecuzione delle opere. Il Consiglio Comunale approva lo schema tipo del suddetto accordo.”;*

che il Consiglio Comunale con deliberazione P.G. 6306 del 10/02/2014 ha approvato lo schema tipo di Accordo ai sensi dell'art. 11 legge 241/90 da sottoscrivere in rispondenza alle norme del RUE sopra citate;

che la presentazione dell'istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione di dotazioni in via Eridano nell'area identificata catastalmente Foglio 100 mappali 67 e 536 di proprietà della Soc. Autosalone Cavour di Lunghini geom. Franco srl con sede a Ferrara Via Eridano n. 1 P.IVA 00055200380 è condizione necessaria per la presentazione della SCIA o dell'istanza di Permesso di Costruire relativi all'intervento edilizio, come definito *nell'Accordo art. 18 L.R. 20/2000 relativo al comparto “17ASPCN_04 - Nuovo insediamento commerciale in via Eridano”;*

che il rilascio del Permesso di Costruire è condizione necessaria per la presentazione dei Permessi di Costruire relativi agli interventi edilizi;

Considerato:

che il soggetto attuatore in data 25/05/2018 ha presentato istanza di permesso di costruire PG. 66031, PR. 1619 del 29/05/2018 per la realizzazione delle dotazioni territoriali propedeutiche ai futuri interventi commerciali in area di proprietà, sita in via Eridano identificata catastalmente Fg. 100 mapp. 67 e 536 oltre che le modifiche sulla stessa pubblica via;

che detta istanza depositata agli atti, è composta dai seguenti elaborati:

ELABORATI GRAFICI (datati 14/11/2018)

Relazione tecnica di asseverazione

AR.00 Inquadramento Urbanistico e rilievo dello stato di fatto

AR.01.a Planimetria generale: standard urbanistici

AR.01.b Planimetria generale: calcolo Rapporto Verde (RV)

AR.01.c Planimetria generale: alberature esistenti e di progetto

AR.01.d Planimetria generale: raccolta Acque Reflue

AR.02.a Sezioni di progetto

AR.02.b Dettagli costruttivi aree esterne (integrazione del 21/12/2018)

AR.02.c Dettagli costruttivi aree esterne - sezioni (integrazione del 21/12/2018)
AR.03.a Viabilità: accessi al lotto e progetto viabilità fuori comparto
AR.03.b Planimetria generale: Segnaletica Stradale (integrazione del 21/12/2018)
TI.01 Impianto meccanico_idrico e Teleriscaldamento
TI.02 Impianto meccanico_Acque nere
TI.03 Impianto meccanico_idrico Antincendio
TI.04 Impianto meccanico_Acque meteoriche (integrazione del 21/12/2018)
TI.05 Impianto meccanico_Acque meteoriche schemi
TI.R01 Impianti termoidraulici_Relazione
TI.R02 Vasca Laminazione_Relazione
Acque meteoriche Invarianza idraulica e laminazione
AR.RG Relazione Generale
EL.01 Impianto elettrico_Illuminazione piazzale
EL.R01 Impianto elettrico_Relazione opere esterne e inquinamento luminoso
EL.R02 Impianto elettrico_calcoli illuminotecnici
AR.CM Computo metrico Aree in Cessione e Fuori Comparto
EL.QE Impianto elettrico_Quadro elettrico illuminazione pubblica

Il **PSC** vigente classifica l'area nel modo seguente:

Territori: Urbanizzato;

Sistemi: Sistema insediativo della produzione art. 13 subsistema città dell'auto art. 13.1

Ambiti: ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento - Struttura insediativa:

Piccola media industria – territorio urbanizzabile.

Trasformazioni: nuovi tessuti produttivi

Tutela storico culturale: Unità di paesaggio: U.P. delle Masserie

Vincoli idraulici: //

RIR://

Classi dei Suoli: classe 2.A aree ex edificabili – aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria per realizzazione servizi

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

Usi: aree soggette a POC NTA art. 105-5

Rapporti di copertura e di verde: NTA art. 100-5

Altezze degli edifici: NTA art. 101-5

Densità: NTA art. 102-5

Regole per trasformazioni: POC NTA 120-14

Classi acustiche: classe 4

Zona tampone sito Unesco art. NTA 107-2.2

che l'intervento proposto, riguarda la realizzazione delle dotazioni territoriali (parcheggi pubblici, viabilità e verde di corredo stradale) e la cessione di un'area verde in via Gramicia, funzionali all'insediamento di nuove attività economiche, come definito nella scheda di POC "17ASPCN_04 - Nuovo insediamento commerciale in via Eridano";

che la Su per il futuro intervento commerciale individuato negli elaborati come edificio A, dove si insedierà l'uso 6b.b *commercio al dettaglio in sede fissa medio-piccole strutture di vendita* è pari a 2.720 mq, e quella di vendita è pari a 2.040 mq.

che i parcheggi pubblici da reperirsi nell'area sono pari a 816 mq e le aree per attrezzature e spazi collettivi sono pari a 5.300 mq, localizzati in via Gramicia; le aree stesse, identificate catastalmente al foglio 109 mapp. 906 e 1144 per un totale di 5300 mq., sono già state cedute all'Amministrazione Comunale in data 22/05/2018 con atto Notaio Bignozzi rep. 24485/16079 trascritto a Ferrara 25/05/2018 al reg. gen.8436 e reg.part. 5820;

che il progetto delle dotazioni territoriali prevede, oltre al parcheggio pubblico di mq 816, una nuova soluzione per l'accesso all'area commerciale dalla parallela via Eridano, attraverso la realizzazione di bauletto e segnaletica a terra dell'attuale accesso viario. Tale soluzione risulta funzionale per raccordare in sicurezza la viabilità esistente al nuovo ingresso carrabile;

che la soluzione progettuale di accesso al lotto, richiede inoltre l'eliminazione di n. 2 parcheggi esistenti, posti su un'area di proprietà comunale limitrofa all'area di progetto, identificata catastalmente al Fg. 100 map. 863/parte; gli stessi due parcheggi verranno riposizionati all'interno dell'area di parcheggio pubblico oggetto dell'istanza di cui trattasi;

che l'area che sarà oggetto di cessione, distinta catastalmente al Foglio 100 mappali 67/parte e 536/parte, rispetto a quanto definito nella scheda POC "17ASPCN_04, ha una superficie totale pari a 1153.07 mq, e una superficie netta di parcheggio pubblico pari a 817,91;

che l'art. 87 del RUE vigente prevede: (...) *"Quando le dotazioni territoriali soddisfino esigenze funzionali strettamente legate all'uso dell'immobile o quando interagiscano con le proprietà private, rendendo difficile la loro manutenzione, come, in genere, le dotazioni territoriali relative ad attività non residenziali, quelle antistanti singoli edifici residenziali, quelle sopra o sottostanti immobili privati, esse, dopo la cessione al Comune, verranno generalmente concesse a titolo gratuito al soggetto attuatore, il quale assumerà l'onere della relativa gestione e della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti."*;

che le aree oggetto di cessione saranno oggetto di apposito atto di concessione in gestione per la manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi del vigente RUE;

che in data 14/11/2018 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea per l'istruttoria dell'istanza in oggetto; nella stessa sede sono state concordate collegialmente modifiche/integrazioni alla proposta progettuale;

che in sede di Conferenza Simultanea sono stati resi i seguenti pareri:

- Servizio Infrastrutture con nota del 12/11/2018 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;
- Consorzio con nota prot. 16306 del 12/11/2018 acquisito al PG/2018/139263 del 12/11/2018 espresso parere favorevole;
 - Ufficio Illuminazione pubblica con nota NP 3351 del 13/11/2018 ha espresso parere favorevole con prescrizioni
- Servizio Mobilità con nota del 13/11/2018 ha espresso parere favorevole con prescrizioni;
- Servizio Infrastrutture con nota NP 3339 del 13/11/2018 ha espresso parere favorevole con prescrizioni tecniche allegate;
 - HERA spa con nota prot. 0103202/35794 del 12/11/2018 con allegate linee guida, acquisito al PG. 140056 del 13/11/2018 ha espresso parere favorevole con condizioni;
 - Verbale della conferenza del 14/11/2018

VISTI il verbale della Conferenza dei Servizi Simultanea del 14/11/2018 e i pareri degli Enti e Servizi sopra citati depositati agli atti del Servizio Pianificazione;

che i Servizi Comunali e gli Enti competenti hanno quantificato l'importo da garantire con polizza fideiussione bancaria o di primaria compagnia assicurativa per un importo di € 125.370,21 (centoventicinquemilatrecentosettanta/21), a garanzia della perfetta esecuzione delle opere, nella misura del 70% dell'importo totale di € 179.100,31 (centosettantanovemilacento/31);

che in data 26.02.2019 è pervenuto, per posta elettronica, l'assenso della suddetta Società in merito ai contenuti dello schema del presente Accordo inviato alla Società stessa e al tecnico incaricato, in data 31.01.019 PG 14084;

Visto lo schema dell'Accordo ai sensi art. 11 L. 241/90 all'uopo predisposto dall'U.O. PUA Progettazione e Gestione;

VISTI il verbale della Conferenza dei Servizi Simultanea del 14/11/2018 e i pareri degli Enti, Aziende e Servizi sopra citati depositati agli atti del Servizio Pianificazione;

VISTA la L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 e s.m.i.;
Visto il RUE vigente;

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 smi);

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

DELIBERA

di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, l'allegato schema di Accordo ai sensi art. 11 legge 241/90 e smi, tra Comune di Ferrara e la Soc. Autosalone Cavour di Lunghini Geom. Franco Srl, disciplinante la cessione e le modalità di esecuzione delle dotazioni territoriali propedeutiche alla realizzazione di edifici commerciali, in Ferrara via Eridano, di cui all'istanza di permesso di costruire PG. 66031 del 25/05/2018 PR. 1619 del 29/05/2018, ai sensi dell'art. 11 comma 4° del vigente RUE

di dare atto che sono a totale carico della Soc. Autosalone Cavour di Lunghini Geom. Franco Srl, le spese del presente atto, ed ogni altra spesa inerente e dipendente comprese quelle di registrazione e trascrizione;

di dare atto che il rilascio del permesso di costruire presentato dalla Soc. Autosalone Cavour di Lunghini Geom. Franco Srl, in data 25/05/2018 PG. 66031, PR. 1619 del 29/05/2018 sarà subordinato all'avvenuta sottoscrizione in forma autentica dell'Accordo ex art. 11 L. 241/90 di cui al presente provvedimento e alla presentazione di idonea fideiussione a garanzia della realizzazione delle dotazioni territoriali per un importo di € 125.370,21 (centoventicinquemilatrecentosettanta/21);

di dare atto che prima della sottoscrizione dell'Accordo l'Amministrazione Comunale dovrà acquisire d'ufficio, in tempi compatibili con la sottoscrizione dell'Accordo stesso, la documentazione antimafia ai sensi del D. Lgs. n.159/2011 e smi;

di dare atto che alla sottoscrizione dell'Accordo 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 Capo Settore Pianificazione Territoriale;

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

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

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO COMUNALE
ORNELLA CAVALLARI