

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA - ZONA A4 VIA DARSENA PG 48934 del 22/09/2003, PRESENTATA DALLA SOC. LA DARSENA S.R.L

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che il Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio Comunale PG 48934 del 22/09/2003 ha approvato il Piano particolareggiato di iniziativa pubblica Zona "A4" – P.U. – Via Darsena (FE);

che in data 14/06/2007, PG. 52519/07, la Società "La Darsena srl" ha richiesto l'attuazione del piano particolareggiato di che trattasi, presentando istanza di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, attuazione poi approvata con delibera di Consiglio Comunale PG 52519/07 del 20/04/2009;

che in data 18/10/2010 è stata sottoscritta la relativa convenzione, a rogito Notaio Dott. Francesco Cristofori Rep. 70919/18299, trascritta a Ferrara il 28/10/2010 alla part. 11884 e registrata a Ferrara il 27/10/2010 al n. 6742/1T, avente validità decennale (18/10/2010 – 18/10/2020) che, in forza del decreto-legge 21/06/2013, n. 69 convertito in legge 9/08/2013, n. 98, la suddetta convenzione ha beneficiato di una proroga del termine di validità di anni tre, sino al 18/10/2023;

che a seguito della sottoscrizione della suddetta convenzione ed alla presentazione di idonea fideiussione, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, in data 08/09/2011 PG. 52519/07 è stato rilasciato alla stessa Soc. La Darsena srl il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in conformità al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, alla Convenzione citata e ai relativi allegati;

che tale permesso di costruire ad oggi risulta scaduto per mancato inizio dei lavori;

che il Piano originario prevede la riqualificazione di un'area di mq. 5.801 di proprietà mista, pubblica e privata compresa tra il Po di Volano, la darsena e la via Darsena, allora perimetrata come intervento unitario nel PRG;

che la parte di proprietà comunale è attualmente costituita dalla strada di accesso laterale alla darsena e da un'area di forma triangolare di complessivi mq. 554, censita al N.C.E.U. di Ferrara al Fg. 160 mapp. 2192, utilizzata a verde ed acquisita dal Demanio Pubblico come sopradetto;

che il RUE approvato definisce che l'area è normata dal POC;

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

Sistemi: Sistema insediativo dell'abitare – sub sistema aree centrali – sub sistema infrastrutture fluviali;

Ambiti: Sub ambito Centro Storico in deroga art. 14.1 – Sub ambito Darsena ACS01;

Trasformazioni: Nuovi tessuti residenziali e per attività compatibili;

Vincoli: Tutela del sito Unesco – vincoli idraulici e idrogeologici – paleoalvei - aree di interesse archeologico - aree del centro storico a medio potenziale archeologico;

Classi dei suoli:

Diritti perequativi:

Classificazione Acustica:

che in data 22/06/2015, la Soc. La Darsena srl, ha presentato istanza PG. 63559 PR. 1743 di adozione della Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica - zona A4 Via Darsena;

che la variante prevede la costruzione di un fabbricato, a destinazione plurima, sul sedime di quello già proposto con il PP vigente, sebbene con dimensioni notevolmente ridotte: al piano terra

è previsto un unico spazio commerciale con l'insediamento di una medio-piccola struttura di vendita alimentare (nel piano originario erano previsti esclusivamente esercizi di vicinato) mentre la parte sovrastante del fabbricato rimane pressoché inalterata e continua a prevedere l'insediamento di attività residenziali e direzionali mentre il piano interrato sarà destinato a parcheggi pertinenziali delle sovrastanti attività. Detto piano interrato è già stato parzialmente realizzato, nell'ambito della procedura di bonifica dell'area;

che detta variante, prevedendo modifiche plano altimetriche e destinazioni d'uso conformi al PSC e non aumentando la capacità edificatoria ed il carico urbanistico del Piano originario, risulta conforme alle NTA del POC (comma 2 art, 19 – PUA previgenti);

che con deliberazione di G.C. n. 439 del 16.08.2016 PG 92420 è stata adottata ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e smi, la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica - zona A4 Via Darsena, presentata dalla Società "La Darsena srl" con sede in Merlara (PD) via Marconi n.40, identificata al foglio 160 mappali 55 – 2338 – 2339 (La Darsena) – 2336 parte e 2192 (Comune), approvato dal Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio Comunale PG 48934 del 22/09/2003;

che la deliberazione di Giunta Comunale n. 439 PG 92420 del 16 agosto 2016 e i suoi allegati sono stati depositati in formato cartaceo presso il Servizio Pianificazione Territoriale – U.O. Piani Urbanistici Attuativi Gestione e Progettazione, dal 12/09/2016 al 10/11/2016 per la libera visione; di tale deposito si è dato avviso tramite affissione all'albo pretorio telematico. La suddetta delibera e i suoi allegati sono stati altresì pubblicati sul sito del Comune di Ferrara – Amministrazione Trasparente, sito liberamente consultabile, ai sensi di legge;

che, contemporaneamente al deposito, la variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica è stata trasmessa con lettera PG n. 101096 del 12/09/2016 alla Provincia di Ferrara P.O. Urbanistica, all'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile e all'ARPAE SAC, per gli adempimenti di competenza previsti dalle norme vigenti in materia;

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

Tenuto conto:

che durante la conferenza preliminare del 10/07/2015 per l'istruttoria dell'istanza di variante, oltre alla valutazione collegiale degli elaborati e alla richiesta di alcune modifiche/integrazioni al fine di acconsentire il proseguo dell'istruttoria, si è comunicata alla proprietà la necessità, in forza dell'art. 5 della Convenzione originaria stipulata in data 18/10/2010, di addivenire alla cessione delle aree in quanto detta obbligazione avrebbe dovuto perfezionarsi entro un anno dalla stipula della convenzione (scad. 18/10/2011). Nella stessa sede si precisava che l'approvazione della variante sarebbe stata subordinata al perfezionamento delle cessioni gratuite all'Amministrazione Comunale di cui alla convenzione originaria mentre per le aree oggetto di asservimento ad uso pubblico, essendo parti integranti dell'edificio oggetto di variante, se ne rimandava il perfezionamento al rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità dello stesso edificio;

che la CQAP in data 23/07/2015 ha espresso parere favorevole con condizioni: *Il progetto nel suo sviluppo architettonico, tenuto conto della destinazione d'uso proposta, dovrà presentare una particolare attenzione al rapporto con il contesto e il fiume limitrofo;*

che in data 04/08/2015 con P.G. 80798 la Soc. La Darsena srl. presentava istanza di cessione gratuita delle aree inerenti al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica - zona A4 Via Darsena;

che in data 11/09/2015 si è svolta la Conferenza dei Servizi Conclusiva, e in tale sede e nei giorni precedenti si sono acquisiti i seguenti pareri come si evince dal relativo verbale:

- Arpa parere favorevole acquisito al PG/2015/75863 del 21/07/2015 con la raccomandazione di attenersi alle prescrizioni derivate dalla precedente procedura di approvazione del piano e dalla procedura di bonifica;
- AUSL parere favorevole PG N. 53364 del 10/09/2015;
- Mobilità e traffico parere del 12/08/2015 NP 2959/15 favorevole con la prescrizione che tutte le rampe siano portate ad una pendenza massimo del 5%; Ufficio Benessere Ambientale parere del 10 luglio 2015 poi favorevole in conferenza;
- OU Illuminazione pubblica, parere con nota mail del 11/09/2015, viene confermato il parere favorevole espresso in data 31/03/2009 con la prescrizione che per la realizzazione delle opere si dovrà fare riferimento al Disciplinare Tecnico del 2012 ed alla normativa vigente in materia di impianti di pubblica illuminazione;
- Servizio Ambiente parere favorevole con prescrizioni del 10/09/2015, viene confermato quello fornito nel 2009 PG. 52519/07 del 31/03/2009, allegato alla convenzione;
- Ufficio Verde parere favorevole con prescrizioni nota del 07/09/2015 NP 3236/15;
- Consorzio di Bonifica comunica con nota prot. 9787 del 01/07/2015 che valutato l'intervento questo non risulta di sua competenza;
- UO Protezione Civile del Comune di Ferrara parere favorevole NP 3039/15 del 27/08/2015;
- Servizio Ufficio di Piano, parere favorevole al soddisfacimento delle prescrizioni richieste nel parere NP 2347/15 del 26/07/2015 fornito in conferenza preliminare;
- Servizio Infrastrutture, parere favorevole con nota mail del 01/09/2015, segnalando che la relazione geologica non è aggiornata perché non tiene conto del DM del 2008, essendo stata presentata nel 2006;
- Servizio Commercio parere favorevole con nota mail del 9/09/2015;
- Hera parere favorevole prot. 0107942 del 21/09/2015 acquisito al PG. 99538 del 01/10/2015 conferma il parere espresso nel 2009, prot. 7685 del 01/04/2009 e si approva la nuova posizione della piazzola RSU;
- Servizio Tecnico di Bacino parere favorevole fornito in conferenza con la prescrizione che in fase di richiesta di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, dovrà essere presentata apposita domanda di autorizzazione allo scarico delle acque chiare per avere la concessione, questo, qualora le acque non vengano recapitare nella fognatura mista esistente;
- Provincia PO Sviluppo Sostenibile parere favorevole espresso in conferenza;
- Ufficio Idrovia della Provincia parere favorevole del 11/09/2015 prot. 060919, con l'indicazione di essere convocati alla conferenza di servizi per la fase di opere di urbanizzazione;

che la Conferenza è stata chiusa con determinazione favorevole con la prescrizione di integrare la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica di che trattasi con la Relazione Geologica aggiornata e con il bollettino di pagamento dei diritti di segreteria di 600,00 €;

che a seguito di istruttoria di merito sulla superficie oggetto di cessione gratuita in data 03/11/2015 il Servizio Qualità Edilizia ha adottato la Determina Dirigenziale n. 1911 al fine di procedere alla sottoscrizione del contratto di cessione gratuita al Comune di Ferrara da parte della Soc. La Darsena srl, delle aree distinte al catasto fabbricati al foglio 160 mapp. 2338 e 2339 per complessivi 395 mq., atto poi modificato e sostituito integralmente dalla Determina Dirigenziale n. 1364/2015 del 26.07.2016. Ad oggi detta acquisizione non si è ancora perfezionata;

che in data 11/11/2015, a seguito di concessione di proroga su istanza di parte, il tecnico incaricato consegnava la Relazione Geologica aggiornata unitamente al bollettino di pagamento dei diritti di segreteria;

Considerato:

che prima dell'approvazione della presente variante dovevano perfezionarsi le cessioni gratuite all'Amministrazione Comunale delle aree, di cui alla convenzione originaria, distinte al catasto fabbricati al foglio 160 mapp. 2338 e 2339 per complessivi 395 mq. Con lo stesso atto l'area oggetto di cessione distinta al catasto fabbricati al foglio 160 map. 2338 per complessivi 205 mq. veniva concessa in detenzione allo stesso soggetto attuatore per il tempo strettamente necessario

allo loro realizzazione. L'asservimento ad uso pubblico delle altre aree, tra cui quelle facenti parte del fabbricato di progetto, oggetto della presente variante, doveva invece essere perfezionato solo dopo la dichiarazione di conformità edilizia ed agibilità dello stesso edificio;

che le aree di proprietà comunale censite al N.C.E.U. di Ferrara al Fg. 160 mapp. 2192 e mapp. 2336/parte (porzione compresa tra i mapp. 2192 e il 2338), sono già state concesse in detenzione gratuita al soggetto attuatore per il tempo necessario alla realizzazione delle opere stesse a seguito del rilascio del relativo permesso PG. 52519/07 in data 08/09/2011, con le responsabilità ad essa connesse ai sensi degli art. 5 e 6 della convenzione attuativa sottoscritta in data 18/10/2010;

che sebbene il sopra citato permesso di costruire sia decaduto per decorrenza del termine di inizio lavori, le parti hanno concordato che detta detenzione è da intendersi ancora efficace, senza necessità di redigere ulteriori atti;

che la Provincia di Ferrara con determina n. 2791 del 08/11/2016 del Dirigente del Settore LL.PP., Pianificazione Territoriale e Mobilità – PO Pianificazione Territoriale e Urbanistica recante all'oggetto: "Comune di Ferrara variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica (P.P.i.P.) Zona A4, Via Darsena, adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 439 del 16.08.2016 PG n. 92420. Proponente Soc. la Darsena srl. Parere art. 35 LR 20/2000 e smi. Parere art. 5 LR 19 del 2008. Parere art. 5 LR 20 del 2000", ricevuto tramite PEC in data 11 novembre 2016 PG 126686, ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000 e smi, non ha formulato osservazioni sugli aspetti urbanistici e inerenti alla pianificazione territoriale, in quanto strumento attuativo del POC comunale vigente e ad esso conforme; inoltre non ha ravvisato elementi di incompatibilità con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente e alla variante al medesimo piano, adottata con delibera di C.P. n. 32 del 29.05.2014 ed in regime di salvaguardia allegato A) della medesima determinazione; per gli aspetti connessi alla valutazione ambientale del Piano ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5 LR 20/2000 e D. Lgs. 152/2006 e smi, si è espressa nel senso di escludere il Piano dalla valutazione di cui agli artt. da 13 a 18 del D.Lgs. n. 152/2006 con le prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli enti con competenze ambientali, facendo propria la proposta di parere formulata da ARPAE allegato C) della suddetta determinazione;

che con la medesima determinazione n. 2791 del 08/11/2016 della Provincia di Ferrara, per gli aspetti connessi alla valutazione del rischio sismico ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della L.R. 19/08, è stato espresso parere positivo facendo propria la proposta di parere formulata dalla Regione Emilia Romagna Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po di Volano, allegato B) della medesima determinazione; rammentando in ogni modo che in fase di progettazione esecutiva dell'intervento vengano eseguite ulteriori indagini in corrispondenza di tutte le strutture in progetto al fine di effettuare valutazioni geologico-geotecniche rappresentative di tutta l'area (una sola SCPTU non lo può essere), anche alla luce del fatto che indagini effettuate nelle adiacenze dell'intervento in questione hanno evidenziato strati con indici del potenziale di liquefazione differente e pertanto potrebbe sussistere variabilità stratigrafica orizzontale all'interno dell'area oggetto d'intervento;

che con nota in data 22/11/2016 assunta al PG 134635 del 25/11/2016 la Soc. La Darsena ha presentato, tramite e-mail, osservazione tardiva, specificando quanto di seguito:

"Sono in corso le trattative per la vendita delle aree situate all'interno del Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica – Zona A4 Via Darsena, pertanto si chiede di posticipare la cessione gratuita al Comune delle aree censite al catasto fabbricati al foglio 160 mapp. 2338 e 2339 per complessivi 205 mq, contestualmente alla stipula della convenzione attuativa della variante, la cui istanza e i nuovi elaborati esecutivi inerenti le opere di urbanizzazione in conformità alla stessa Variante, dovranno essere presentati entro e non oltre 90 gg. dalla data di esecutività della relativa delibera di approvazione.

Ferme le condizioni inerenti l'asservimento ad uso pubblico delle aree facenti parte del fabbricato di progetto previsto nella variante.";

che la suddetta proposta della proprietà, non riguardando le caratteristiche quantitative, distributive e ambientali del piano, bensì la sola tempistica per addivenire alla cessione gratuita delle aree inerenti la viabilità, non ne modifica gli aspetti urbanistici;

che non si ravvisano ragioni di interesse pubblico tali da ostacolare l'accoglimento dell'osservazione sopra citata, precisando che la stipula della cessione gratuita al Comune, dovrà essere perfezionata, come atto immediatamente conseguente la sottoscrizione della convenzione attuativa della variante al Piano;

che necessita ora procedere all'approvazione della variante al Piano particolareggiato di iniziativa pubblica di che trattasi, ai sensi dell'art.35 della LR 20/2000 e smi;

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

Vista la delibera consiliare PG 105662 del 09/11/2015 di approvazione della variante alle Norme Tecniche di Attuazione del RUE entrata in vigore con la pubblicazione sul B.U.R. in data 02/12/2015;

Vista la L.R. 24/3/2000, n. 20 e s.m.;

VISTO l'art 12 del D.Lgs. 4/2008;

VISTA la L.R. 16 del 21/12/2012 e smi;

VISTA la L.R. 15 del 30/07/2013;

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 gli atti;

VISTI: il verbale della conferenza definitiva del 11/09/2015 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 controdedurre accogliendo nel suo complesso, quanto determinato con atto del Dirigente del Settore LL.PP., Pianificazione Territoriale e Mobilità – PO Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia di Ferrara n. 2791 del 08.11.2016 e suoi allegati, ai sensi dell'art. 35 comma 4 della LR 20/2000 e smi, come riportato nella parte narrativa del presente provvedimento e che qui si richiama integralmente;

di controdedurre accogliendo l'osservazione PG 134635 del 25.11.2016 presentata dalla Soc. La Darsena, consistente nel posticipare la cessione gratuita al Comune, delle aree censite al catasto fabbricati al foglio 160 mapp. 2338 e 2339 per complessivi 395 mq, contestualmente alla stipula

della convenzione attuativa della presente variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica - zona A4 Via Darsena;

di approvare ai sensi dell'art. 35 della L.R. n. 20/2000 e smi, per le motivazioni di cui nella parte narrativa, la Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica - zona A4 Via Darsena, presentata dalla Società "La Darsena srl" con sede in Merlara (PD) via Marconi n.40, identificata al foglio 160 mappali 55 – 2338 – 2339 (La Darsena) – 2336 parte e 2192 (Comune), in conformità agli elaborati di seguito elencati e depositati agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione:

- RDT - RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA - datata ufficio PUA 04/08/2015
- NTA - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - datata ufficio PUA 04/08/2015
- DF - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - datata ufficio PUA 04/08/2015
- RA - RAPPORTO AMBIENTALE - datata ufficio PUA 04/08/2015
- RG - RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA DI INDAGINE GEOTECNICA - datata ufficio PUA 04/08/2015
- RGI - INTEGRAZIONE DEI DATI ESISTENTI AI FINI DELLA CLASSIFICAZIONE SISMICA - datata ufficio PUA 04/08/2015
- RELAZIONE GEOLOGICA E SISMICA DEL 05/11/2015 - datata ufficio PUA 11/11/2015
- VCA - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO - datata ufficio PUA 04/08/2015
- TAV 00 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE - datata ufficio PUA 04/08/2015
- TAV 00a - STATO DI FATTO - COMPARATIVA - datata ufficio PUA 04/08/2015
- TAV 01 - PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO - datata ufficio PUA 11/09/2015
- TAV 02 - PLANIVOLUMETRICO - datata ufficio PUA 04/08/2015
- TAV 03 - PROFILI ALTIMETRICI - datata ufficio PUA 04/08/2015
- TAV 04a - PLANIVOLUMETRICO TRIDIMENSIONALE - datata ufficio PUA 04/08/2015
- TAV 04b - ESPLOSO TRIDIMENSIONALE - datata ufficio PUA 04/08/2015
- schema di convenzione

di stabilire che la stipula delle cessioni gratuite all'Amministrazione Comunale delle aree, di cui alla convenzione originaria, distinte al catasto fabbricati al foglio 160 mapp. 2338 e 2339 per complessivi 395 mq. dovrà essere perfezionata, come atto immediatamente conseguente la sottoscrizione della convenzione attuativa della variante al Piano. Con lo stesso atto l'area oggetto di cessione distinta al catasto fabbricati al foglio 160 map. 2338 per complessivi 205 mq. verrà concessa in detenzione allo stesso soggetto attuatore per il tempo strettamente necessario allo loro realizzazione ad esclusione dell'area di cui al foglio 160 mapp. 2339 destinata a verde pubblico e pista ciclabile, sui lati ovest e sud del lotto in fregio al Po di Volano, di complessivi 190 mq., sulla quale non sono previsti lavori a carico del soggetto attuatore. L'asservimento ad uso pubblico delle altre aree, tra cui quelle facenti parte del fabbricato di progetto, oggetto della presente variante, dovrà invece essere perfezionato solo dopo la dichiarazione di conformità edilizia ed agibilità dello stesso;

di dare atto che a seguito dell'approvazione della variante il soggetto attuatore o suoi aventi causa, al fine di poter dare attuazione al piano dovrà richiedere la modifica della convenzione originaria presentando i nuovi elaborati esecutivi inerenti il Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione in conformità alla stessa variante entro e non oltre 90 gg. dalla data di esecutività della presente deliberazione pena la cessazione della detenzione delle aree censite al N.C.E.U. di Ferrara al Fg. 160 mapp. 2192 e mapp. 2336/parte (porzione compresa tra i mapp. 2192 e il 2338), già concesse in detenzione gratuita al soggetto attuatore a seguito del rilascio del relativo permesso PG. 52519/07 in data 08/09/2011 (decaduto di validità);

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

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente delibera ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.lgs n. 267/2000, con il voto favorevole espresso da tutti i presenti alla seduta.

IL SINDACO
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE
CAVALLARI ORNELLA