

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

SEZIONE  
**A**  
ARCHITETTO

GIROLAMO  
SEGATO  
N° 1942

Girolamo Segato Architetto  
Via San Giuseppe 24/E  
30015 Chioggia (VE)  
tel-fax: 041.5500915  
c.f.: SGTGLM60E26C638E - p.i.: 02777030277  
e.mail: studioarch.segato@tin.it  
pec.: girolamo.segato@archiworldpec.it

PROVINCIA DI FERRARA - COMUNE DI FERRARA

Committenti  
ASPIAG SERVICE SRL  
Via Buozi Bruno n. 30 - 39100 Bolzano (BZ)  
C.F./ P.Iva 00882800212 - tel. 049.9009311

Progetto  
**AMPLIAMENTO AREA VENDITA DEL 20%  
IN ATTUAZIONE DELIBERA C.C. prot. gen.le  
87831/18**

Elaborato  
**RELAZIONE**

Scala:

Data: Dicembre 2018

Note:

file: attuale aggiornato\_recover, plot stile: aspiag color 35%.ctb, foglio: A1+

Rev.	Data.	Oggetto
1	03-12-2018	-
2	-	-
3	-	-

**AII.A**

Con il progetto, che si allega alla presente relazione, si intende ampliare l'area vendita dell'Interspar sito in via Casalecchio nr.11, all'interno della sagoma esistente autorizzata con permesso di Costruire nr. 23480 del 28/02/2017. Detto ampliamento avverrebbe mediante la rimozione di delimitazioni che intercludono al pubblico aree interne alla legittimata zona vendita.

L'ampliamento richiesto è pari al 20% dell'area vendita, ovvero si passerebbe dai 2.500 mq autorizzati, ai 3.000 mq di vendita, determinando con tale richiesta il passaggio della struttura commerciale da medio-grande a grande struttura di vendita.

L'aumento della superficie a vendita comporta un aumento della richiesta di parcheggi pertinenziali privati che ai sensi dell'art. 5.2.4 della DCR 1253/1999 con le modifiche introdotte dalle DD.CC.RR .nn.344/2002 - 653/2005 e dal. n.155/2008 consiste in 1 posto auto ogni 8 mq di superficie a vendita, nel caso in oggetto risultano essere  $3.000 \text{ mq} / 8 = 375$  posti. Con CILA PG. 130983/18 del 23/10/2018 viene denunciato l'inizio lavori inerente la realizzazione di 40 nuovi parcheggi da realizzarsi in continuità a quelli esistenti che porteranno i parcheggi pertinenziali esistenti da 356 a 396 soddisfacendo così quanto previsto dalla normativa vigente. I lavori di cui alla CILA citata sono attualmente in corso e si prevede vengano terminati entro il mese di Dicembre 2018.

Come evidenziato in sede di Consiglio Comunale, l'adeguamento ed il consolidamento della rete commerciale esistente ha l'importante funzione di rivitalizzare e promuovere lo sviluppo della città e valorizzare luoghi in un tessuto morfologicamente consolidato e con una adeguata mixité dei servizi, tutto ciò costituisce, pertanto, un interesse pubblico che si reputa meritevole di attenta considerazione.

Il potenziamento dell'attività economica in oggetto porta, tra le altre cose, un aumento delle necessità di personale e preme sottolineare che la stessa Corte Costituzionale ha richiamato con la sentenza n. 85/2013- "l'interesse costituzionalmente rilevante al mantenimento dei livelli occupazionali ed il dovere delle istituzioni pubbliche di spiegare ogni sforzo in tal senso").

A livello economico/sociale si stà, in questi anni, assistendo a una progressiva parcellizzazione dei nuclei familiari e sono subentrate, inoltre, figure sociali con esigenze del tutto diverse dalla famiglia media che ha caratterizzato tutto il dopoguerra fino a pochi anni fa, modifiche che hanno comportato una profonda variazione sui comportamenti di spesa che non vedono più al centro unicamente i prodotti alimentari o i prodotti standardizzati di "largo consumo", ma una gamma sempre più articolata di prodotti personali, per il tempo libero, per l'intrattenimento domestico, la comunicazione, ecc. Le attività esistenti e insediate nel territorio che intendono crescere devono stare al passo con le nuove esigenze del cliente modificando pertanto la propria offerta.

La spesa alimentare è destinata a crescere solo dal punto di vista qualitativo ma non quantitativo, tendenza che porta alla diversificazione e moltiplicazione dei prodotti non alimentari e alimentari di uso corrente.

L'obiettivo del potenziamento dell'attività in oggetto è dunque da perseguire introducendo elementi innovativi di forte capacità attrattiva in grado di competere con l'offerta delle attività limitrofe, potenziamento che può essere quindi perseguito attraverso un'offerta più variegata di prodotti in linea con le nuove tendenze, biologico, vegetariano, vegano, senza glutine... ma anche aggiungendo nuovi prodotti non alimentari che attirino un maggior numero di utenti creando un offerta più completa e diversificata. Tutto ciò necessita di maggiori spazi e maggiore personale.

Tra gli obiettivi del Piano provinciale del Commercio vi sono:

- risparmio di territorio;
- risparmio energetico ed idrico;
- mobilità sostenibile;
- sostenibilità sociale con particolare riferimento ai soggetti attivi nel settore;
- riqualificazione dell'esistente, qualità estetica e funzionale dei nuovi insediamenti

Obiettivi perfettamente in linea con quanto previsto nel progetto.

## **QUADRO DELLE VICENDE RELATIVE ALL'INTERVENTO**

1. In data 26/03/2014 e' stato sottoscritto l'accordo a norma dell'art.18 lr.20/2000 tra la soc. Aspiag service s.r.l. e il comune di Ferrara per l'attuazione del comparto "riqualificazione struttura commerciale via Duran" scheda poc 5ans\_04" intesa preliminarmente la cui era subordinata all'adozione della variante POC ed al suo recepimento all'interno della stessa variante.  
Il suddetto accordo, all'art. 2 "impegni del soggetto attuatore", ha previsto, tra l'altro, l'obbligo a presentare entro 12 mesi dall'avvenuta approvazione della variante al POC, il progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale e precisamente la riorganizzazione dell'intersezione tra le vie Pomposa e Pontegradella e realizzare a propria cura e spese le suddette opere pubbliche;
2. in data 09/02/2015 con delibera di C.C. PG 4692 e' stata approvata la variante al primo POC per l'inserimento tra gli altri anche del comparto 5ans\_04. La suddetta scheda, oltre alla riqualificazione della struttura commerciale di via Duran prevede anche la progettazione e la realizzazione della rotatoria all'intersezione fra le vie Pomposa e Pontegradella, come opera pubblica di interesse generale; che la suddetta scheda approvata in data 09/02/2015 prevede come "elementi vincolanti della planimetria" la delimitazione delle aree destinate alla cessione al comune ed il collegamento viario tra le vie Duran e Pomposa; la prevista viabilità di raccordo, a causa dell'indisponibilità, da parte del soggetto proponente, di alcuni immobili prospicienti la via Pomposa, censiti al foglio 164, mappale 229 ed individuati nell'ex pastificio Ricci, presenta una deviazione ad angolo retto nel tratto verso via Pomposa;
3. che la soc. Aspiag service s.r.l., a seguito dell'acquisizione di detti immobili, ha rivisto il progetto nel suo complesso rendendo l'intero comparto più gestibile e razionale per quanto riguarda la viabilità carrabile e pedonale. Il nuovo schema planimetrico oltre alla rettifica della viabilità interessa, con l'ampliamento dell'edificio commerciale sul lato sud, un'esigua porzione di area soggetta a RUE e non a POC al fine di rendere possibile la nuova soluzione progettuale, la stessa società, in data 21 maggio 2015 PG 52047 ha richiesto di poter presentare un PUA di iniziativa pubblica al fine di approvare, con lo stesso anche la variante al POC;
4. che la Giunta Comunale con proprio indirizzo espresso nella seduta del 09 giugno 2015 PG 57894, ha valutato detta proposta ritenendola meritevole di approvazione in quanto l'intero comparto risulta più funzionale;
5. che in data 10 giugno 2015 il Dott. Klotz Paul Otto, in qualità di amministratore delegato e legale rappresentante della società Aspiag service srl, ha presentato istanza PG. 59178, PR.

1612 di approvazione di PUA di iniziativa pubblica in variante al POC inerente il comparto di cui all'oggetto inserendo anche il progetto preliminare della rotatoria all'intersezione fra le via Pomposa e Pontegradella, sebbene opera pubblica di interesse generale fuori comparto, al fine di evidenziare e risolvere al meglio le criticità derivanti da eventuali interferenze tra la viabilità di progetto e quella esistente, anche in relazione ai nuovi accessi alla struttura commerciale;

- 6** che in data 03/12/2015 con PG 126268 è stata presentata richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di una cabina enel in conformità ai disegni presentati per il PUA, che si rendeva necessaria a seguito dello spostamento delle linee elettriche per il quale si era ottenuta autorizzazione con prot. 109030 del 26 ottobre 2015;
- 7** in data 3/12/2015 con PG 126158 e' stata protocollata SCIA per la realizzazione della vasca antincendio per la quale si e' presentata richiesta di certificato di conformità edilizia il 13/03/2017 con PR 639;
- 8** con delibera di Consiglio Comunale PG 26447 del 21/03/2016 e' stato adottato il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica in variante al POC, inerente la "riqualificazione struttura commerciale di via Duran" scheda POC 5ans\_04;
- 9** in data 24/03/2016 con PG 34363 la società Aspiag service srl ha presentato il progetto esecutivo della rotatoria in attuazione della scheda di POC come previsto dall'accordo stipulato in data 26/03/2014;
- 10** in data 12/04/2016 con delibera della Giunta Comunale nr.191/2016 PG 41470 viene concessa temporaneamente un'area ad Aspiag in esecuzione della delibera del Consiglio Comunale del 21/03/2016 PG 26447/16 per la realizzazione di un magazzino temporaneo;
- 11** in data 27/04/2016 viene protocollata comunicazione opere temporanee allo sportello unico attività produttive per la realizzazione del magazzino temporaneo;
- 12** in data 02/05/2016 con PG 49663 la società Aspiag Service srl ha presentato richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione prevista dal PUA;
- 13** lo schema di accordo ai sensi ex art. 11 legge 241/90 e s.m.i. disciplinante i rapporti e le modalità di esecuzione per la realizzazione della rotatoria fra le vie Pomposa e Pontegradella e' stato approvato con delibera di Giunta n. 288 PG 62477 del 31/05/2016;
- 14** in data 14/06/2016 con PG 67202 tra il comune di Ferrara e Aspiag service srl e' stato sottoscritto l'accordo ai sensi ex. art.11 legge 241/90 e s.m.i. di cui il progetto esecutivo e' parte integrante;
- 15** in data 14/06/2016 PG 70412-pr 1813 del 21/06/2016 la soc. Aspiag service srl ha presentato istanza di permesso di costruire per la realizzazione della rotatoria in conformità al progetto esecutivo allegato alla convenzione del 14/06/2016 PG 67202/16;
- 16** in data 30/06/2016 con prot. 74533 viene rilasciato il PDC per la realizzazione della rotatoria, il 30/06/2016;

- 17 con delibera di consiglio comunale PG 98196 del 19/09/2016 e' stato approvato il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica in variante al POC, inerente la "riqualificazione struttura commerciale di via Duran" scheda POC 5ans\_04;
- 18 l'11/10/2016 con PR 3258/16 e PG 113455/16 viene presentata richiesta di permesso di costruire a sanatoria della cabina Enel rilasciata il 17/11/2016 con nr. 122487/2016;
- 19 in data 24/10/2016 con nr. 120343 viene rilasciato il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione per le quali si comunica l'inizio lavori il 27/10/2016 con PR. 3380. A questo seguirà una SCIA in variante avente PG. 144890/2017. In data 25/01/2018 viene presentato collaudo parziale delle opere di urbanizzazione che ha PG 120280;
- 20 in data 27/10/2016 con PG 122487 viene protocollata la richiesta di permesso di costruire per l'ampliamento del PV Interspar rilasciato il 28/02/2017 PG. 23480 e per il quale si e' comunicato l'inizio lavori il 23/03/2017 con PR 752/17. A questo è seguita una SCIA in variante protocollata il 27 Novembre 2017 con PG. 144837. In data 04/12/2017 viene presentata SCEA parziale inerente il negozio al quale sono seguite le SCEA parziale della tabaccheria il 28/02/2018 e del bar il 06/11/2018;
- 21 in data 01/12/2016 con PG.137554 viene protocollata SCIA per la realizzazione della recinzione per la quale e' stata presentata richiesta di certificato di conformità edilizia il 13/03/2017 con PR. 641;
- 22 in data 22/12/2016 la Società ASPIAG SERVICE s.r.l. ha presentato istanza PG. 147853 del 28/12/2016 per ottenere l'ampliamento della medio grande struttura commerciale attraverso l'approvazione di una Variante al PUA di iniziativa Pubblica in variante al POC (approvato con delibera di CC PG 98196/16 del 19/09/2016) a cui viene data comunicazione di preavviso di diniego in data 18/01/2017 PG 7183 in quanto la proposta, non risultava, allo stato, accoglibile;
- 23 in data 23/10/2018 viene protocollata CILA per la realizzazione dell'ampliamento del parcheggio del Pv in oggetto, e i lavori sono attualmente in corso.

#### **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

Gli interventi in progetto previsti nella CILA alla presente relazione allegata autorizzabili ai sensi della delibera del Consiglio Comunale prot.gen. 87831/18, verranno realizzati solo a seguito del buon esito della Convocazione della Conferenza di Servizi prevista dalla Legge n. 241/90 e smi" o ove occorrer e possa, la Conferenza svolta ai sensi e per gli effetti dell'art. 53 della L.R. N.24 del 21/12/2017 - "Procedimento unico" come è stato deliberato dalla stessa delibera di Consiglio Comunale.