

**Adozione di variante al 1° Piano Operativo Comunale e alla classificazione acustica, ai sensi degli artt. 20 e 34 della L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **Premesso:**

- che con delibera consiliare P.G. 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) comprensivo della classificazione acustica;
- che con delibera consiliare P.G. 20451/14 del 07/04/2014 è stato approvato il 1° Piano Operativo Comunale (POC);
- che con delibera consiliare P.G. 4692/15 del 09/02/2015 è stata approvata una 1^ variante al 1° Piano Operativo Comunale;
- che con delibera consiliare P.G. 55548/16 del 04/07/2016 è stata approvata una variante alla classificazione acustica, al fine di adeguarla alla disciplina territoriale di dettaglio fissata dal RUE approvato nel 2013 e dal POC approvato nel 2014 e successiva variante;
- che con delibera consiliare P.G. 98196/16 del 19/09/2016 è stato approvato un PUA di iniziativa pubblica in variante al 1° Piano Operativo Comunale;
- che sono state approvate una seconda variante al 1° POC vigente e alla classificazione acustica con delibera di Consiglio Comunale P.G. 132237/16 del 09/05/2016 e, con delibera di Consiglio Comunale P.G. 64070/17 del 10/07/2017, una terza variante al 1° POC vigente e alla classificazione acustica;
- che dopo gli assestamenti alle previsioni del 1° POC apportati con le varianti sopra citate, la presente variante comporta:
  - ulteriori modifiche in riduzione al POC vigente mediante lo stralcio dei comparti attuativi oggetto di grave e persistente inerzia da parte dei soggetti attuatori;
  - l'adeguamento di un'opera pubblica di interesse generale;

### **Considerato, in particolare:**

- che risultano oggetto di gravi inadempienze i seguenti comparti:
  - **4ASPCN-03** – Nuovo insediamento commerciale e terziario in via Fiera;
  - **18ANS-02** – Villa Pignare;
  - **21ANS-02** – Nuovo insediamento residenziale in S.Martino, via Lamborghini;
- che la Soc. CVE S.r.l e il Comune hanno sottoscritto un accordo in data 31/03/2014, ai sensi dell'art. 11 L.241/1990, per l'inserimento nel POC, poi approvato, del comparto 4ASPCN-03 – Nuovo insediamento commerciale e terziario in via Fiera; in particolare il comparto prevede la riqualificazione di una struttura commerciale esistente, a fronte dei seguenti:
  - **impegni disattesi:**
    - cedere gratuitamente al Comune un'area in via Gramiccia destinata ad attrezzature collettive, entro il 07/10/2015;
    - versare un contributo di Euro 130.000,00, entro il 07/10/2016;

- che la soc. La Quartesana, il sig. Trovato Massimo e il Comune hanno sottoscritto un accordo in data 31/03/2014, ai sensi dell'art. 11 L.241/1990, per l'inserimento nel POC, poi approvato, del comparto 18ANS-02 – Villa Pignare; in particolare il comparto prevede la realizzazione di 66 alloggi privati, a fronte dei seguenti:
  - **impegni disattesi:**
    - presentare il PUA entro il 07/10/2015
    - presentare il progetto esecutivo di n. 2 alloggi ERS da cedere gratuitamente al Comune oltre alle due autorimesse pertinenziali, entro dodici mesi dall'approvazione del PUA;
- che la soc. Donegà Costruzioni S.n.c., la sig.ra Battaglini Francesca e il Comune hanno sottoscritto un accordo in data 31/03/2014, ai sensi dell'art. 11 L.241/1990, per l'inserimento nel POC, poi approvato, del comparto 21ANS-02 – Nuovo insediamento residenziale in S.Martino, via Lamborghini; in particolare il comparto prevede la realizzazione di 40 alloggi privati, a fronte dei seguenti:
  - **impegni assolti:**
    - cessione gratuita al Comune da parte della sig.ra Battaglini di un'area di mitigazione e compensazione ambientale adiacente alla linea ferroviaria a Porotto, avvenuta in data 21/10/2015;
  - **impegni disattesi:**
    - presentazione, da parte della società Donegà Costruzioni, del PUA e del progetto esecutivo dell'opera di interesse generale costituita da una vasca di laminazione e un collettore acque meteoriche di collegamento con lo scolo Civetta, entro il 07/04/2016, come da proroga concessa con delibera della Giunta GC-2015-541 del 03/11/2015;
- che i soggetti attuatori dei comparti 4ASPCN-03, 18ANS-02 e 21ANS-02 sopra elencati, nonostante i solleciti e le diffide non hanno adempiuto, tranne parzialmente per il comparto 21ANS-02, agli impegni assunti con gli accordi citati;
- che tutti gli accordi prevedono che, decorso il termine di 6 mesi rispetto alle tempistiche pattuite, a fronte della perdurante inerzia dei soggetti attuatori, valutata la natura della violazione effettuata, il Comune possa dichiarare la risoluzione dell'accordo per inadempimento, ferma restando l'applicazione delle penali dovute; al Comune è altresì riservata, in ogni caso di inadempienze dei soggetti attuatori, la facoltà di avviare l'iter amministrativo ritenuto più consono per il perseguimento dell'interesse pubblico e degli obiettivi della pianificazione;
- che si rende pertanto opportuno procedere alla risoluzione degli accordi per inadempimento e all'adozione di variante al 1° POC per lo stralcio dei tre comparti, ferma restando l'applicazione delle penali dovute;
- che, a seguito dello stralcio dal POC vigente del comparto 21ANS-02 - Nuovo insediamento residenziale in S.Martino, via Lamborghini, si rende opportuno stralciare altresì l'opera pubblica connessa al comparto medesimo e relativa alla vasca di laminazione e al canale acque meteoriche di collegamento con lo scolo Civetta, nonché il relativo vincolo preordinato all'esproprio, in quanto al momento non è programmata l'attuazione degli altri comparti, previsti dal PSC vigente, che potrebbero scaricare le acque meteoriche tramite tale opera;

**Considerato, inoltre:**

- che in data 02/04/2014 è stato sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 tra la Soc. Real Estate Ferrara S.r.l. e il Comune ai fini dell'inserimento nel POC del comparto 12AR-01 – Ex distilleria Turchi, con la previsione dei seguenti impegni:
  - presentazione del progetto definitivo della rotatoria fra le vie Modena ed Eridano e bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima, avvenuta in data 26/02/2016;
  - presentazione del PUA e del progetto definitivo del nuovo ponte carrabile sul canale Boicelli, entro il 31/10/2017, come da proroga concessa con delibera della Giunta GC-2017-269 del 13/06/2017;
  - cessione gratuita al Comune e relativa bonifica e ripristino ambientale di un'area da destinare ad attrezzature collettive e a dotazioni ecologiche, entro mesi sei dall'approvazione del PUA comprensivo del primo stralcio attuativo e comunque non oltre la data di stipula di convenzione di detto PUA;
- che il progetto definitivo presentato della rotatoria fra le vie Modena ed Eridano prevede l'adeguamento degli accessi ai fabbricati esistenti prospicienti via Pontida e via Modena tramite l'apertura di due nuovi innesti viari in sicurezza; le opere aggiuntive previste dal progetto definitivo, rispetto a quelle originariamente previste dal POC vigente, risultano necessarie al buon funzionamento dell'intersezione ma comportano l'estensione dell'ingombro delle opere al fine di razionalizzare e mettere in sicurezza gli accessi esistenti su via Pontida e su via Modena;
- che tali modifiche comportano l'esecuzione di opere su ulteriori aree di proprietà terze, in parte non assoggettate a vincolo espropriativo dal POC vigente e, in particolare, sulle seguenti particelle:
  - foglio 100 mapp. 368 parte, foglio 134 mapp. 500 parte e 1464 parte per una maggiore estensione rispetto a quella vincolata dal POC vigente;
  - foglio 134 mapp. 744 parte, 1466 parte, 1339 parte, 1462 parte, esterne alle aree già vincolate dal POC vigente;
- che le ulteriori indennità di esproprio dovute dalla variazione delle aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio, saranno a carico del soggetto attuatore, con liquidazione diretta delle indennità agli espropriandi secondo quanto indicato nella scheda di comparto allegata all'accordo sottoscritto in data 02/04/2014;

**Ritenuto:**

- che sia interesse dell'Amministrazione comunale ridurre le previsioni di realizzazione di nuovi alloggi comprese nella vigente pianificazione comunale, ai fini dell'adeguamento del dimensionamento urbanistico alla capacità di assorbimento del mercato edilizio, tenuto anche conto che, in occasione della predisposizione del quadro conoscitivo per il Documento degli Obiettivi del 2° POC, è emersa l'esistenza di un rilevante patrimonio abitativo non utilizzato;

- che si renda pertanto opportuno apportare modifiche in riduzione al POC vigente mediante lo stralcio dei comparti attuativi oggetto di grave e persistente inerzia dei soggetti attuatori, come sopra individuati;

**Precisato:**

- che, in sintesi, la presente variante al 1° POC vigente prevede:
  - **lo stralcio** dal vigente POC dei seguenti tre comparti:
    - 4ASPCN-03 – Nuovo insediamento commerciale e terziario in via Fiera;
    - 18ANS-02 – Villa Pignare;
    - 21ANS-02 – Nuovo insediamento residenziale in S.Martino, via Lamborghini e della connessa opera pubblica di interesse generale relativa alla vasca di laminazione e al canale acque meteoriche di collegamento con lo scolo Civetta.
  - **la modifica** dell'opera pubblica di interesse generale connessa al comparto 12AR-01 – Ex distilleria Turchi, relativa alla realizzazione della rotatoria all'intersezione fra le vie Modena ed Eridano e bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima e delle relative aree interessate dall'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.
- che le modifiche previste dalla presente variante al 1° POC comportano le seguenti variazioni di superficie territoriale:

|                 | <b>POC<br/>VIGENTE</b> | <b>POC<br/>VARIANTE</b> |                   |
|-----------------|------------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>comparto</b> | <b>St</b>              | <b>St</b>               | <b>differenza</b> |
| 4ASPCN-03       | 26.326                 | 0                       | -26.326           |
| 18ANS-02        | 31.408                 | 0                       | -31.408           |
| 21ANS-02        | 40.110                 | 0                       | -40.110           |
| <b>Totale</b>   |                        |                         | <b>-97.844</b>    |

- che complessivamente la presente variante al 1° POC comporta un minor consumo di suolo pari a mq **44.126**, a seguito dello stralcio dei comparti 18ANS-02 e 21ANS-02;
- che gli interventi previsti nelle aree dei tre comparti 4ASPCN-03, 18ANS-02 e 21ANS-02, a fronte dello stralcio dal POC vigente, saranno disciplinati dal RUE vigente come previsto dall'art. 20 delle NTA del POC vigente;
- che le modifiche all'opera pubblica di interesse generale relativa alla realizzazione della rotatoria all'intersezione fra le vie Modena ed Eridano e bretella di collegamento del nuovo insediamento alla medesima non incidono sul dimensionamento complessivo del 1° POC in quanto sono esterne al comparto 12AR-01 – Ex distilleria Turchi;
- che le nuove aree interessate dall'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, esterne alle aree già vincolate dal POC vigente, interessano una superficie aggiuntiva pari a mq 2.792;

- che la presente variante incide sul dimensionamento complessivo del 1° POC per i seguenti aspetti:

|                                  |                                    |
|----------------------------------|------------------------------------|
| residenza - abitanti insediabili | - 240 abitanti                     |
| residenza - alloggi              | - 106 alloggi                      |
| residenza - ERS                  | - 2 alloggi da realizzare e cedere |
| attrezzature e spazi collettivi  | - 19.479 mq                        |
| dotazioni ecologiche             | - 3.973 mq                         |

- che, come si evince dal dimensionamento complessivo del Piano Urbanistico Comunale (RUE, 1° POC e 2° POC adottato), di seguito riportato, il rapporto attrezzature collettive per abitante si mantiene inalterato, e ampiamente al di sopra del minimo di legge:

|   |               | <b>RUE e POC<br/>vigenti</b> | <b>2° POC<br/>(adottato<br/>con<br/>delibera<br/>P.G.<br/>56423/17)</b> | <b>4^<br/>variante 1°<br/>POC</b> |
|---|---------------|------------------------------|---|-----------------------------------|
| Attrezzature e spazi collettivi previsti (ASC)  | m<br>q        | <b>11.130.452</b>            | <b>11.145.970</b>   | <b>11.126.491</b>                 |
| <b><i>a sottrarre:</i></b><br><i>Fabbisogno ASC per insediamenti terziari e direzionali</i> | m<br>q        | 2.748.834                    | 2.752.684   | 2.752.684                         |
| <i>Fabbisogno ASC per insediamenti produttivi</i>   | m<br>q        | 1.158.260                    | 1.157.820   | 1.157.820                         |
| Dotazione ASC per insediamenti residenziali (per differenza)                                | m<br>q        | <b>7.223.358</b>             | <b>7.235.466</b>  | <b>7.215.987</b>                  |
| Totale abitanti previsti  | ab            | <b>168.066</b>               | <b>168.146</b>  | <b>167.906</b>                    |
| <b>Dotazione di ASC per abitante</b>  | m<br>q/<br>ab | <b>43,0</b>                  | <b>43,0</b>   | <b>43,0</b>                       |

- che, suddividendo i dati in relazione alle strutture insediative interessate dalla presente variante, si evidenzia quanto segue:
  - la struttura insediativa 5 "Quacchio, Borgo Punta", a fronte dello stralcio del comparto 4ASPCN-03, registra un decremento di complessivi mq 6.075 destinati ad attrezzature collettive;
  - la struttura insediativa 14 "Porotto, Cassana", a fronte dello stralcio del comparto 21ANS-02, non è interessata a modifiche rispetto al numero

abitanti e alle attrezzature collettive, pertanto il dimensionamento dell'ambito non viene modificato;

- la struttura insediativa 18 "Cocomaro, Codrea, Cona, Quartesana", a fronte dello stralcio del comparto 18ANS-02, registra un ulteriore incremento del rapporto attrezzature/abitanti, già ampiamente sopra il valore di legge, dovuto alla diminuzione del numero di abitanti (126 unità) a fronte di un decremento di aree destinate ad attrezzature collettive pari a 4.246 mq; in relazione alle aree di dotazione ecologica, viene meno la previsione dei 3.973 mq destinati alla laminazione delle acque meteoriche a servizio dell'insediamento stesso;
  - per la struttura insediativa 21 "Uccellino, S.Martino, Montalbano", il dimensionamento relativo alle aree a POC si mantiene al di sopra dei minimi di legge, contribuendo al miglioramento della situazione deficitaria pregressa, sebbene lo stralcio del comparto a destinazione residenziale 21ANS-02 implichi un decremento delle aree per attrezzature collettive di 3.738 mq, oltre a 5.420 mq destinati alla laminazione delle acque meteoriche a servizio dell'insediamento, rispetto alle previsioni del POC vigente;
- che, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 20/2000, la presente variante al 1° POC ha inoltre il valore e gli effetti di variante alla classificazione acustica;

**Visti** gli elaborati tecnici e amministrativi costituenti la presente variante, posti agli atti del Servizio Ufficio di Piano;

**Ritenuto** che i contenuti di progetto della presente variante siano condivisibili e coerenti con il PSC vigente e con gli atti di programmazione e di indirizzo assunti dal Consiglio,

**Vista** la L.R. 20/2000 e s.m.i., e in particolare gli artt. 5, 20, 30 e 34;

**Vista** la L.R. 15/2001 e s.m.i.;

**Vista** la L.R. 37/2002 e s.m.i. e in particolare gli artt. 8, 9 e 10;

**Visti** i pareri favorevoli espressi in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica e contabile dal Responsabile del Servizio Ufficio di Piano proponente e dal responsabile di Ragioneria (art.49 1° comma D.Lgs. 267/2000);

**Sentite** la Giunta Comunale e la 3<sup>a</sup> Commissione Consiliare;

### **DELIBERA**

- di adottare, ai sensi e per gli effetti degli artt. 20 e 34 della L.R. 20/2000 e s. m. e i. e per le motivazioni esposte in premessa, la presente variante al 1° Piano Operativo Comunale – POC, costituita dai seguenti elaborati, posti agli atti del Servizio Ufficio di Piano, conferendole altresì il valore e gli effetti di variante alla classificazione acustica:

## **1\_Relazione illustrativa di variante**

### **Elaborati di progetto**

- 2\_Documento programmatico per la qualità urbana (DPQU)
- 5\_Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico – n. 2 fogli 1:25.000
- 6.1\_Vincoli preordinati all'esproprio – fogli nn. 100, 134, 283 - 1:2000
- 6.2\_Elenco dei proprietari delle aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio - modifica
- 7\_Rapporto ambientale di VALSAT della variante
- 8\_Relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria degli interventi e agenda di attuazione della variante al 1° POC

### **Elaborati di coordinamento con le tavole del RUE vigente:**

- Rp4\_Destinazioni d'uso – fogli nn. 4,5,6,7 - 1:10.000
- Rp5\_Beni culturali e ambientali – fogli nn. 4,5,6,7 - 1:10.000
- Rp6\_Regole per le trasformazioni – fogli nn. 4,5,6,7 - 1:10.000.

### **Variante alla classificazione acustica**

- 3n.\_CLASSIFICAZIONE ACUSTICA – CARTOGRAFIA – fogli nn. 4,5,6,7 - 1:10.000
- 6\_Elenco dei conflitti acustici tra U.T.O. contigue

- di dare atto che con l'approvazione della presente variante verranno apposti, ai sensi degli artt. 8 e segg. L.R. 37/2002 e s.m.i., vincoli espropriativi sui beni immobili di cui in premessa, individuati nella tav. "6.1\_Vincoli preordinati all'esproprio" ai fogli 6.1.100 e 6.1.134 e nell'elaborato "6.2\_Elenco dei proprietari delle aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio – modifica";
- di dare atto altresì che con l'approvazione della presente variante saranno cassati i fogli nn. 6.1.285 e 6.1.286 ed i vincoli preordinati all'esproprio in essi contenuti a seguito dello stralcio dell'opera pubblica relativa alla vasca di laminazione e al canale acque meteoriche di collegamento con lo scolo Civetta;
- di dare atto inoltre che, sotto il profilo contabile, la presente variante comporta minori introiti per contributi straordinari dai soggetti attuatori per euro 130.000,00 e che pertanto, in sede di approvazione definitiva della presente variante urbanistica, si terrà conto degli effetti contabili in termini di entrate per contributi straordinari e di finanziamento degli investimenti per opere pubbliche e si provvederà alla relativa variazione del DUP e del Bilancio di previsione;
- di dare inoltre atto che, per l'approvazione, verrà seguito il procedimento di cui all'art. 34 L.R. 20/2000 e s.m.e i., integrato secondo quanto previsto all'art. 3 L.R. 15/2001 e s.m.i. e dagli artt. 9 e 10 L.R. 37/2002 e s.m.i.;
- di dare atto infine che il responsabile del procedimento è l'arch. Andrea Chierigatti, istruttore tecnico direttivo del Servizio Ufficio di Piano.