



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

150 - SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
RP 151 -- SERVIZIO QUALITA' EDILIZIA - PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

**Proposta di Delibera di Consiglio Comunale
2023-101 del 12/10/2023**

OGGETTO:

ASSENSO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 53, COMMA 5, DELLA LR 24/2017 - PROCEDIMENTO UNICO PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELL'ESISTENTE FABBRICATO INDUSTRIALE SITO IN FERRARA, VIA GORETTI NN. 86 - 88 -IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI.

TESTO PROPOSTA

Premesso che:

la **Soc. FIN SAI S.a.s.** con sede legale a Ferrara in Via Goretti n. 88, C.F./P.I. 01158230381, proprietaria del fabbricato a destinazione industriale (N.C.T. del Comune di Ferrara - Fg 162 mapp 168) e della adiacente area inedificata (N.C.T. del Comune di Ferrara – Fg 162 mapp 2486) e la **Soc. SATE S.r.l.** con sede legale a Ferrara in Via Goretti n. 88, C.F./P.I. 00091760389, locataria dell'immobile a destinazione industriale sito a Ferrara, in via Goretti n. 88, in data 29/05/2023 hanno presentato istanza PG 89979 PR 2280/2023 e successive integrazioni di Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 e s.m.i. per ampliamento dell'esistente fabbricato industriale sito in Ferrara, via Goretti nn. 86 - 88, su area catastalmente censita al Foglio 162 mapp 168 - 2486, in variante agli strumenti urbanistici vigenti;

con le stesse PEC venivano trasmessi i sotto riportati elaborati inerenti il progetto di ampliamento:

ELABORATO	Nome File	PG
Calcolo Contributo Straordinario	CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO.pdf.p7m	89979 del 29/05/2023
Relazione Tecnica Illustrativa	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA.pdf.p7m	89979 del 29/05/2023
Tav. 1 - PSC	TAV. 1 - PSC.pdf.p7m	89979 del 29/05/2023
Tav. 2 - RUE	TAV. 2 - RUE.pdf.p7m	89979 del 29/05/2023
Tav. 3 - Stato di fatto	TAV. 3 - STATO ATTUALE.pdf.p7m	89979 del 29/05/2023
Tav. 3.4 - Classificazione Acustica	TAV. 3.4 - CLASSIFICAZIONE ACUSTICA.pdf.p7m	89979 del 29/05/2023
Tav. 6 - Soluzione Progettuale Approvata con il piano particolareggiato di	TAV. 6 - SOLUZIONE PROGETTUALE APPROVATA.pdf.p7m	89986 del 29/05/2023

iniziativa pubblica		
Tav. 7 - Documentazione Fotografica	TAV. 7 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.pdf.p7m	89986 del 29/05/2023
Tav. Rp 4 - Coordinamento Rue-Poc - Destinazioni D'uso - Tavola Comparativa	TAV. RP 4 - COORDINAMENTO RUE-POC - DESTINAZIONI D'USO - TAVOLA COMPARATIVA.pdf.p7m	89986 del 29/05/2023
Rapporto di Valsat	VALSAT.pdf.p7m.p7m	128790 del 09/08/2023
Tav. 8 - Individuazione parcheggi privati – Titolo edilizio 2016	TAV. 8.pdf.p7m	141244 del 07/09/2023
Tav. 9ter – Individuazione dei Parcheggi privati di progetto	P. P. Tav. 9ter.pdf.p7m	150030 del 20/09/2023
Tav. 4sexies - Stato di Progetto	PROGETTO Tav. 4sexiespdf.pdf.p7m	150030 del 20/09/2023
Tav. 5quater - viabilità interna	VIABILITA' INTERNA Tav. 5quaterpdf.pdf.p7m	150030 del 20/09/2023
Scheda tecnica	SCHEDA TECNICA.pdf.p7m	160009 del 05/10/2023

la L.R. 24/2017 e s.m.i. al Capo V *“Approvazione delle opere pubbliche e di interesse pubblico e delle modifiche agli insediamenti produttivi esistenti”* disciplina all'art. 53, comma 1, lettera b) il procedimento unico per *“interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all’esercizio di impresa ovvero interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell’area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività”*;

l'articolo 53, al comma 2, specifica altresì che *“L’approvazione del progetto delle opere e interventi elencati al comma 1 attraverso il presente procedimento unico consente: a) di acquisire tutte le autorizzazioni, intese, concessioni, licenze, pareri, concerti, nulla osta e assensi, comunque denominati, necessari per la realizzazione dell’opera o intervento secondo la legislazione vigente; b) di approvare la localizzazione delle opere e interventi non previsti dal PUG, dall’accordo operativo o dal piano attuativo di iniziativa pubblica, ovvero in variante a tali strumenti o alla pianificazione territoriale vigente [omissis]”*;

l'art. 53 comma 5 specifica che *“L’espressione della posizione definitiva degli enti titolari degli strumenti di pianificazione cui l’opera o l’intervento comporta variante è subordinata alla preventiva pronuncia degli organi consiliari, ovvero è soggetta, a pena di decadenza, a ratifica da parte dei medesimi organi entro trenta giorni dall’assunzione della determinazione conclusiva della conferenza di servizi di cui al comma 9.”*;

la RER con delibera della Giunta Regionale n. 1956 del 22/11/2021 ha approvato l’Atto di coordinamento tecnico in merito alla conclusione della prima fase del periodo transitorio della LR 24/2017 dove al punto 6. *“Altri interventi urbanistici edilizi comunque ammessi per effetto della disciplina speciale che li regola”* conferma che rimangono sempre realizzabili tra le procedure approvative speciali l’art. 53 della stessa legge che consente lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate;

l’area oggetto di intervento è catastalmente censita al Foglio 162 mapp. 168 – 2486 la cui superficie catastale complessiva è pari a 5.918 mq.;

il progetto prevede:

- l’ampliamento dei locali del fabbricato esistente avente destinazione di tipografia industriale, mediante la realizzazione di un corpo di fabbrica di SU pari a mq 570 e SUL pari a mq 605 in aderenza a quello esistente;
- la realizzazione, nell’area di proprietà delle società in oggetto posta fra il lotto edificabile e il parcheggio pubblico esistente di via Pitteri, di un parcheggio pari a mq 175 da destinare alle automobili dei dipendenti e da adibire ad area di manovra per gli automezzi presenti in

azienda per lo svolgimento della attività di ingresso e uscita materiali; si specifica che in sede di presentazione di titolo edilizio la superficie adibita a area di manovra dei parcheggi già esistenti (500 mq) dovrà essere espressamente individuata nella tavola grafica dei parcheggi pertinenziali;

il PSC ricomprende l'area oggetto di intervento nel Sistema insediativo dell'abitare subsistema insediamenti contemporanei - Art. 12.2 NTA PSC; Ambiti urbani consolidati art. 14.2 NTA PSC;

il RUE identifica l'area come:

Insedimenti prevalentemente residenziali - art. 105-1.2 NTA RUE

Insedimenti storici e tessuti pianificati - NTA art. 100-1.1 RUE
Insedimenti storici e tessuti pianificati - NTA art. 102-1.1 RUE;

Zona Tampone del Sito Unesco - Art. 107-2.2 NTA RUE

in data 25/09/2023 con PR FEUTG con Ingresso 61545 e con PR FEUTG con Ingresso 61421 sono state richieste le Informazioni antimafia ai sensi dell'art. 91 del D.Lgs. 159/2011 a carico rispettivamente della Società FIN SAI S.a.s. e della Società SATE S.r.l.;

l'approvazione del progetto inerente l'ampliamento di che trattasi, avverrà ai sensi dall'art. 53 della L.R. 24/2017 "Procedimento unico";

Considerato che:

il Procedimento unico proposto per l'approvazione del progetto, ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017, comporterà la conformazione della pianificazione urbanistica vigente allo stesso progetto di cui agli elaborati sotto elencati:

Elaborati di progetto variante:

scheda tecnica: "FIN SAI S.a.s. - Ferrara, Via Goretti c.n. 88", allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale

Elaborati di coordinamento con le tavole del RUE:

comparative - RP4 – Coordinamento RUE - POC - Destinazioni d'uso - 1:10.000

la suddetta scheda tecnica denominata "FIN SAI S.a.s. - Ferrara, Via Goretti c.n. 88", e gli elaborati comparativi di recepimento della variante urbanistica sono stati predisposti dal proponente e verificati dall'U.O. Pianificazione Generale e Paesaggistica, al fine di conformare la pianificazione urbanistica vigente al progetto di cui al presente Procedimento unico; si tratta di una modifica puntuale che va a localizzare esclusivamente questo intervento (con passaggio della classificazione ai sensi del RUE da *RES aree prevalentemente residenziali* a *ART aree prevalentemente artigianali con alloggi aziendali*), non riguarda linee strategiche, obiettivi ed azioni di carattere generale;

il Contributo di Costruzione inerente l'intervento sarà quantificato in sede di Conferenza dei servizi decisoria;

la U.O. Pianificazione Generale e Paesaggistica ha inoltre quantificato in € 7.682,92 il contributo straordinario, ai sensi dell'art.16 comma 4.d.ter del DPR 280/01, per la realizzazione di opere pubbliche generali;

il presente Procedimento unico consente, attraverso una procedura semplificata e tempi celeri, di addivenire all'ampliamento dell'attività economica delle Società interessate, già insediate in Ferrara.

Ritenuto pertanto di esprimere, per le motivazioni di cui in premessa, l'assenso preliminare al procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017 per l'approvazione del progetto di ampliamento dell'esistente fabbricato industriale sito in Ferrara, via Goretti nn. 86 - 88, su area catastalmente censita al Foglio 162 mapp. 168 - 2486, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, come rappresentato dagli elaborati pervenuti tramite PEC ai PG 89979 del 29/05/2023 PR

2280/2023 e successive integrazioni, depositati agli atti della UO Pianificazione Attuativa - Servizio Qualità Edilizia - Pianificazione Territoriale.

Visti:

- l'art. 42 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267;
- gli artt. 4 e 53 comma 5 della L.R. n. 24/2017 e Delibera G.R. n. 1956 del 22/11/2021 "Atto di Coordinamento Tecnico";
- la L.R. n. 15/2013 e smi;
- D.L. 76/2020 convertito nella L. 120/2020;

VISTI i pareri favorevoli espressi dal Dirigente Servizio Qualità Edilizia - 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);

Sentite la Giunta Comunale e la III Commissione Consiliare.

DELIBERA

Per le ragioni indicate in premessa e qui integralmente richiamate:

- 1) di esprimere, l'assenso preliminare al Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017 finalizzato all'approvazione del progetto di ampliamento dell'esistente fabbricato industriale sito in Ferrara, via Goretti nn. 86 - 88, su area catastalmente censita al Foglio 162 mapp. 168 - 2486, in variante agli strumenti urbanistici vigenti, come rappresentato dagli elaborati pervenuti tramite PEC ai PG 89979 del 29/05/2023 PR 2280/2023 e successive integrazioni, depositati agli atti della UO Pianificazione Attuativa - Servizio Qualità Edilizia - Pianificazione Territoriale.
- 2) di esplicitare altresì che al progetto e agli elaborati costitutivi dello stesso possano essere apportate le eventuali modifiche e/o integrazioni e specificazioni ritenute necessarie ed opportune al fine di adeguare lo stesso alle valutazioni conclusive da parte degli Enti e Servizi coinvolti e competenti nell'ambito della determinazione conclusiva della Conferenza dei Servizi, funzionali al perfezionamento del progetto, senza che ciò necessiti di ulteriore deliberazione assentiva da parte dell'organo consiliare, purché da esse non derivi la modifica dei contenuti di variante agli strumenti urbanistici vigenti;
- 3) Di dare atto che:
 - a) la scheda di comparto: "FIN SAI S.a.s. - Ferrara, Via Goretti c.n. 88" e l'elaborato "comparative - RP4 - Coordinamento RUE-POC - Destinazioni d'uso - 1:10.000" sono allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale;
 - b) ai sensi di quanto disposto dal comma 6 lett. E) dell'art. 53 della L.R. 24/2017, la determinazione conclusiva della conferenza dei servizi che abilita l'attuazione dell'intervento decade di diritto qualora sia rilasciata successivamente alla medesima un'informazione interdittiva relativa al soggetto titolare dello stesso intervento;
- 4) Di dare atto altresì che:
 - a) per l'attuazione del Procedimento unico, verrà seguito l'iter di cui all'art. 53 della L.R. n. 24 del 21/12/2017 e smi;
 - b) il presente atto deliberativo comporta riflessi sulla situazione economica dell'Ente derivanti:
 - dal Contributo di Costruzione (da quantificarsi in sede di Conferenza dei servizi decisoria);
 - dal Contributo Straordinario (art.16 comma 4.d.ter del DPR 280/01) pari a € 7.682,92;

i suddetti importi saranno versati, da parte dei soggetti attuatori, all'Amministrazione Comunale successivamente all'avvenuta conclusione del Procedimento Unico, e preliminarmente al rilascio del relativo titolo edilizio;

- c) il Procedimento Unico di cui al presente atto non comporta spese a carico dell'Amministrazione Comunale;
 - d) il presente atto, comprensivo degli allegati informatici richiamati nelle premesse, sono stati esaminati dalla III Commissione Consiliare;
 - e) il responsabile del procedimento è l'arch. Barbara Bonora U.O. Pianificazione Attuativa;
- 5) di dare mandato al Dirigente del Servizio Qualità Edilizia - Pianificazione Territoriale ad esperire ogni atto successivo alla presente delibera, demandando inoltre allo stesso la conclusione della Conferenza decisoria con atto proprio, in conformità alle norme di cui all'art. 53 della L.R. 24/2017 e smi.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Fabrizio Magnani / INFOCERT SPA