

ISTRUTTORIA CONSILIARE

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE AL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLE NORME DEL RUE VIGENTE RICHIESTO IN DATA 04/10/2021 - PG. 122175/2021 - PR. 3256/2021 DAL SIG. MONTI FEDERICO LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOC. "CIEMME S.R.L.", PER LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DEL POLIAMBULATORIO "VITALIS", IN FERRARA – VIA RAVENNA,163.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

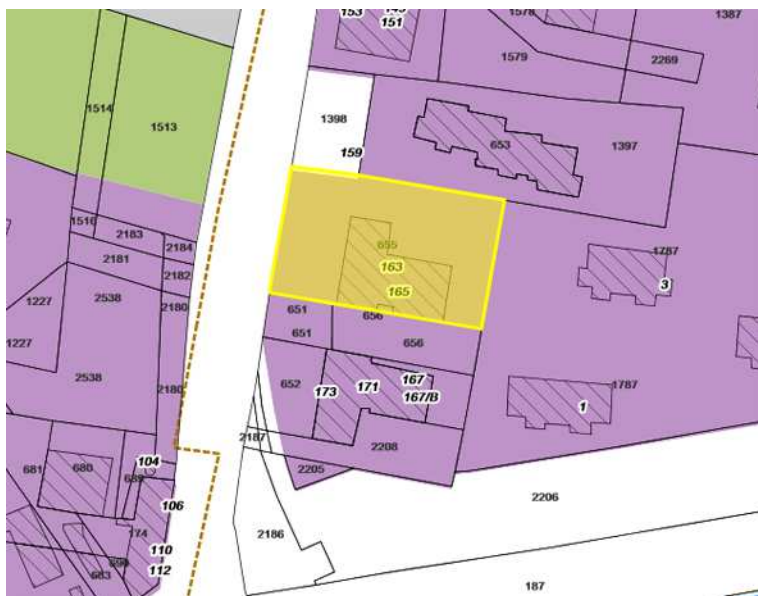
che il Sig. **Monti Federico, Legale Rappresentante della Società Ciemme s.r.l.**, domiciliato per il permesso in oggetto presso la sede della stessa a Bologna – Via Innerio, 10, ha presentato in data 04/10/2021 – P.G. 122175/21 – P.R. 3256/21, richiesta di Autorizzazione Unica – SUAP – e contestuale richiesta di permesso di costruire in deroga in variante essenziale alla SCIA – P.G. 87647/2021 – P.R. 2236/2021 del 16/07/2021 per lavori di **"riqualificazione del poliambulatorio "Vitalis" in Ferrara – Via Ravenna, 163 – censito al NCEU di Ferrara al Foglio 195, mapp. 650, sub. 1-3;**

che l'intervento di che trattasi prevede la riqualificazione degli attuali ambulatori, il potenziamento della palestra riabilitativa al piano terra, la realizzazione degli ambienti e impianti necessari alla diagnostica, alla piscina riabilitativa ed ai servizi di supporto, oltre alla realizzazione di limitati ampliamenti fuori sagoma per consentire la costruzione del nuovo volume di collegamento costituito dalla scala esterna e la ricollocazione funzionale del locale refertazione.

che più nel dettaglio l'intervento prevede;

- a) realizzazione di scala esterna e di ascensore per il collegamento con il piano seminterrato;**
- b) realizzazione box terapeutici e riorganizzazione di spazi ambulatoriali;**
- c) realizzazione di vasca balneoterapica e relativi spazi di servizio nel piano seminterrato;**
- d) modifica/rifacimento degli impianti meccanici ed elettrici.**

- che l'intervento ricade in area classificata dal RUE vigente *Aree del centro urbano e prima corona*, art. 105-1.2 Destinazioni d'uso - RES insediamenti prevalentemente residenziali i cui parametri urbanistici e distacchi sono disciplinati dai seguenti articoli del RUE Vigente:
- art. 100-1.2 Indice di Copertura e Rapporto di Verde – Q 35% e RV 20%
- art. 101-1.3 Altezza degli edifici – H 5
- art. 102-1.3 Densità edilizia – Area ad alta densità – If 0,9
- art. 119 comma 11 Distacchi tra edifici
- art. 119 comma 12 Distacchi dai confini



che l'istanza di permesso di costruire è in deroga alla normativa di RUE in base all'art. 31 del RUE e all'art. 20 della L.R. n. 15/2013 ai seguenti parametri:

- **art. 100.-1.2 "Indici di copertura e rapporto di verde"**- Per tali aree, il RUE in virtù delle caratteristiche e degli indici di copertura riconosciuti prevede i seguenti parametri:
 - **indice di copertura (IC) massimo 35%**
in quanto l'intervento prevede un aumento dell'IC che corrisponde complessivamente al 35,03%, leggermente superiore all'indice massimo di zona.
 - **indice di verde RV minimo 20%**
in quanto l'intervento, prevede come da dichiarazione P.G. 75690/22 del 26/05/22 del tecnico, una diminuzione di RV corrispondente complessivamente al 4%, inferiore all'indice minimo di zona, anche se migliorativo rispetto all'RV esistente.
- **art. 119 comma 11 "Distacchi tra edifici"**
in quanto "non viene rispettato il limite di distanza *"pari a due terzi dell'altezza del fronte più alto tra i corpi di fabbrica di uno stesso edificio"* tra un lato del nuovo lato scala e la parte di facciata adiacente all'edificio la distanza è pari a 0,80 m < 10,45 m (2/3 H facciata).

che l'intervento si configura come opera di interesse pubblico in quanto il potenziamento e l'ampliamento del Centro consentirà la realizzazione di una sezione specifica di Diagnostica per immagini ed una per la riabilitazione in acqua.

Il nuovo Centro Diagnostico nasce da un accordo tra la Regione Emilia-Romagna e la AUSL di Ferrara a seguito di deliberazione n. 162 in data 29/07/2021 che si allega in copia, avente per oggetto il "progetto di potenziamento dell'attività diagnostica radiologica presso la Provincia di Ferrara", per dare un nuovo servizio nel territorio di Ferrara a quegli utenti che sono costretti ad una mobilità passiva verso altre realtà fuori Provincia o fuori Regione.

Contestualmente la riduzione della mobilità passiva costituisce un alleggerimento nel bilancio della AUSL locale.

Gli interventi di progetto nel complesso, oltre ad aumentare la qualità e la quantità dei servizi offerti, rappresentano una nuova opportunità dal punto di vista occupazionale in quanto si prevede il raddoppio del personale che attualmente collabora con il centro "Vitalis" oggi quantificabile in 18 unità.

- che detta istanza PG 122175/2021 – P.R. 3256/2021 del 04/10/2021, di permesso di costruire in deroga, è composta dagli elaborati progettuali architettonici e amministrativi, depositati agli atti di questa Amministrazione Comunale, in formato digitale, di cui si riporta di seguito l'elenco:

Da P.G. 122175 del 04/10/2021

- 1) 716083-DIRITTI_SEGR_BOLLO_PAGO_PA.pdf.p7m
- 2) 716090-PAS_Progettista_Architettonico.pdf.p7m
- 3) 716091-CI_Progettista_Strutture.pdf.p7m
- 4) 716092-CI_Progettista_Impianti_Elettrici.pdf.p7m
- 5) 716093-CI_Committente.pdf.p7m
- 6) 716094-Procura_Speciale.pdf.p7m
- Determinazione 162 del 29/07/2021 di accordo con Regione E.R. e AUSL.

Da P.G. 31992-32767 del 09/03/2022

- 7) 754567-verbale_084_del_07.07.2021_autorizz_condominio_Vitalis.pdf.p7m

Da P.G. 60249 del 03/05/2022

- 8) 767828-1_Modulo_TITOLO_EDILIZIO_O_ISTANZA.pdf.p7m
- 9) 767831-AF_-Allegato_Fotografico.pdf.p7m
- 10) 767832-BA_-SUPERAMENTO_BARRIERE_ARCHITETTONICHE.pdf.p7m
- 11) 767833-DICHIARAZIONE_RISPONDERENZA.pdf.p7m

Da P.G. 60254 del 03/05/2022

- 12) 767836-M-NC-D1.pdf.p7m
- 13) 767837-PDC_A01_PLANIMETRIA__ST_LEGITTIMO_REV2.pdf.p7m
- 14) 767839-PDC_A03-PROSPETTI_ST_LEGITTIMO_REV2.pdf.p7m
- 15) 767840-PDC_A04_SEZIONI_ST_LEGITTIMO_REV2.pdf.p7m
- 16) 767841-PDC_A05_PLANGEN_PROGETTO_REV3.pdf.p7m
- 17) 767844-PDC_A08_SEZIONI_PROGETTO_REV3.pdf.p7m
- 18) 767846-PDC_A10-PIANTE_INTERVENTI_REV3.pdf.p7m
- 19) 767847-PDC_A11-PROSPETTI_INTERVENTI_REV3.pdf.p7m
- 20) 767848-PDC_A12_SEZIONI_INTERVENTI__REV3.pdf.p7m
- 21) 767849-PDC_A13-PIANTE_LEGGE_13_REV3.pdf.p7m
- 22) 767850-PDC_A14-IPRIPI_PIANTE_ALL1_REV3.pdf.p7m
- 23) 767851-PDC_A15-PIANTA_FOGNATURE_REV3.pdf.p7m
- 24) 767852-PDC_A16_SERVIZI_IGIENICI_DETAGLI_REV2.pdf.p7m
- 25) 767854-PDC_A18_DETAGLIO_LAVAPIEDI_REV1.pdf.p7m
- 26) 767855-PDC_A19_LOCALI_TECNICI_REV2.pdf.p7m
- 27) 767856-REL_- _Relazione_Illustrativa.pdf.p7m
- 28) 767857-RICHIESTA_DEROGA_LOCALI_TECNICI.pdf.p7m

Da P.G. 61992 del 05/05/2022

- 29) 768942-2_Modulo_ASSEVERAZIONE_DI_TITOLO_EDILIZIO_O_ISTANZA_rev2.pdf.p7m
- 30) 768943-PDC_A02-PIANTE_ST_LEGITTIMO_REV3.pdf.p7m
- 31) 768944-PDC_A06-PIANTE_PROGETTO_REV4_.pdf.p7m
- 32) 768945-PDC_A07-PROSPETTI_PROGETTO_REV4.pdf.p7m
- 33) 768946-PDC_A09-PLANIM_INTERVENTI_REV4.pdf.p7m
- 34) 768947-PDC_A17-PIANO_SEGNALAMENTO_REV3.pdf.p7m
- 35) 768948-PDC_TS_-_Tabelle_Superfici_REV4.pdf.p7m

Da P.G. 66409 del 13/05/2022

- 36) 771340 VITALIS Verbale assemblea .pdf.p7m
- 37) 771339 PDC a05 – plan gen. Progetto Rev. 3.pdf.p7m.

Da P.G. 75690/2022 del 26/05/2022

- 38) 775223-PDC_A20-PLANGEN_AreeVerdi.pdf.p7m

In conformità ai seguenti pareri depositati agli atti:

- Servizio Qualità Ambientale – Adattamento Climatico del 21/03/2022;
- ARPAE – impatto acustico;
- Verbale assemblea condominiale P.G. 31992/22 – 32767/22 del 09/03/22 e del 13/05/22;
- AUSL – PROT. N. 84230 del 28/12/2021;
- AUA del 17/03/2022;
- HERA del 17/03/2022;
- Mobilità e traffico del 19/05/2022;
- Ufficio energia del 12/04/2022;
- Ufficio Accessibilità del 25/05/2022

Precisato:

- che l'art. 31 del RUE e l'art. 20 della Legge regionale 15/2013 e s.m.i. prevedono la possibilità di rilascio di un permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale;
- che, in particolare, l'art. 31 comma 2 del RUE chiarisce che la deroga, nel rispetto delle norme igieniche sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità

edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini stabiliti dalle norme di attuazione del POC, del PUA (Piano Urbanistico Attuativo), o del RUE stesso;

Visto:

- Il parere favorevole dello Sportello Unico Edilizia, che, valutate le integrazioni documentali richieste e pervenute in data 09/03/2021 con P.G. 122175/21, in data 09/03/2022 con P.G. 31992-32767, in data 03/05/2022 con P.G. 60249-60254/22, in data 05/05/2022 con P.G. 61992/22 e in data 13/05/2022 con P.G. 66409/22, ha reso la propria istruttoria in data 17/05/2022, depositata agli atti dell'Amministrazione Comunale;
- il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, espresso nella seduta del 05/05/2022;

Visto il Testo Coordinato DGR 564/2000 con integrazioni e modifiche DGR 1423/2015 – relativo alla direttiva regionale per l'autorizzazione al funzionamento delle strutture residenziali e semiresidenziali per portatori di handicap, anziani e malati di AIDS, in attuazione della L.R. 12 Ottobre 1998, n. 34;

Vista l'asseverazione relativa all'autorizzazione sismica, presentata ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera b) della L.R. n. 19/2008, che prevede il deposito del progetto esecutivo riguardante le strutture **non contestuale** alla richiesta del titolo edilizio, bensì all'inizio dei lavori;

Datto atto:

che, vista la difficoltà ad individuare tutti i soggetti potenzialmente interessati, è stata effettuata comunicazione di avvio del procedimento in data – P.G. , ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge n. 241/90, attraverso avviso all'Albo Pretorio del Comune e all'Albo online dell'amministrazione comunale;

- che l'avviso prevedeva la pubblicazione con termine;

- che decorsi i termini di pubblicazione non sono pervenute osservazioni, proposte ed opposizioni;

Ritenuto che trattandosi di attività di interesse pubblico sussistano, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, i requisiti previsti dall'art. 20 della L.R. 15/2013 e dall'art. 31 del RUE per il rilascio di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti;

Vista la delibera consiliare PG 21901 del 16/04/2009 di approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC);

Vista la delibera consiliare PG 39286/2013 del 10.06.2013 di approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottato con delibera consiliare PG 32137 del 09/07/2012;

Vista la L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 l'art. 20 riguardo la disciplina del permesso di costruire in deroga;

Visto l'art. 31 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

Visti gli atti;

Sentita la Giunta Comunale;

Sentita la Terza Commissione Consiliare;

Visti i pareri favorevoli rispettivamente espressi dal Dirigente del Settore Governo del Territorio proponente e dal Dirigente del Servizio Contabilità e Bilancio in ordine alla regolarità Tecnica e contabile (articolo 49 comma 1 e s.m.i. del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 N°267);

DELIBERA

di autorizzare per tutte le motivazioni espresse nella premessa e qui integralmente richiamate, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 31/2002 e s.m.i. e dell'art. 31 del vigente RUE, il rilascio del permesso di costruire in deroga PG. 99255/2021 – P.R. 2566/2021, per **“riqualificazione del poliambulatorio “Vitalis” in Ferrara – Via Ravenna, 163 – censito al NCEU di Ferrara al Foglio 195, mapp. 650, sub. 1-3;**

In conformità ai seguenti elaborati:

Da P.G. 122175 del 04/10/2021

- 1) 716083-DIRITTI_SEGR_BOLLO_PAGO_PA.pdf.p7m
- 2) 716090-_PAS_Progettista_Architettonico.pdf.p7m
- 3) 716091-_CI_Progettista_Strutture.pdf.p7m
- 4) 716092-_CI_Progettista_Impianti_Elettrici.pdf.p7m
- 5) 716093-_CI_Committente.pdf.p7m
- 6) 716094-Procura_Speciale.pdf.p7m
- Determinazione 162 del 29/07/2021 di accordo con Regione E.R. e AUSL.

Da P.G. 31992-32767 del 09/03/2022

- 7) 754567-verbale_084_del_07.07.2021_autorizz_condominio_Vitalis.pdf.p7m

Da P.G. 60249 del 03/05/2022

- 8) 767828-1_Modulo_TITOLO_EDILIZIO_O_ISTANZA.pdf.p7m
- 9) 767831-AF_-_Allegato_Fotografico.pdf.p7m
- 10) 767832-BA_-_SUPERAMENTO_BARRIERE_ARCHITETTONICHE.pdf.p7m
- 11) 767833-DICHIARAZIONE_RISPONDENZA.pdf.p7m

Da P.G. 60254 del 03/05/2022

- 12) 767836-M-NC-D1.pdf.p7m
- 13) 767837-PDC_A01_PLANIMETRIA_ST_LEGITTIMO_REV2.pdf.p7m
- 14) 767839-PDC_A03-PROSPETTI_ST_LEGITTIMO_REV2.pdf.p7m
- 15) 767840-PDC_A04_SEZIONI_ST_LEGITTIMO_REV2.pdf.p7m
- 16) 767841-PDC_A05_PLANGEN_PROGETTO_REV3.pdf.p7m
- 17) 767844-PDC_A08_SEZIONI_PROGETTO_REV3.pdf.p7m
- 18) 767846-PDC_A10-PIANTE_INTERVENTI_REV3.pdf.p7m
- 19) 767847-PDC_A11-PROSPETTI_INTERVENTI_REV3.pdf.p7m
- 20) 767848-PDC_A12_SEZIONI_INTERVENTI_REV3.pdf.p7m
- 21) 767849-PDC_A13-PIANTE_LEGGE_13_REV3.pdf.p7m
- 22) 767850-PDC_A14-IPRIPI_PIANTE_ALL1_REV3.pdf.p7m
- 23) 767851-PDC_A15-PIANTA_FOGNATURE_REV3.pdf.p7m
- 24) 767852-PDC_A16_SERVIZI_IGIENICI_DETAGLI_REV2.pdf.p7m
- 25) 767854-PDC_A18_DETAGLIO_LAVAPIEDI_REV1.pdf.p7m
- 26) 767855-PDC_A19_LOCALI_TECNICI_REV2.pdf.p7m
- 27) 767856-REL_-_Relazione_Illustrativa.pdf.p7m
- 28) 767857-RICHIESTA_DEROGA_LOCALI_TECNICI.pdf.p7m

Da P.G. 61992 del 05/05/2022

- 29) 768942-2_Modulo_ASSEVERAZIONE_DI_TITOLO_EDILIZIO_O_ISTANZA_rev2.pdf.p7m
- 30) 768943-PDC_A02-PIANTE_ST_LEGITTIMO_REV3.pdf.p7m
- 31) 768944-PDC_A06-PIANTE_PROGETTO_REV4_.pdf.p7m
- 32) 768945-PDC_A07-PROSPETTI_PROGETTO_REV4.pdf.p7m
- 33) 768946-PDC_A09-PLANIM_INTERVENTI_REV4.pdf.p7m
- 34) 768947-PDC_A17-PIANO_SEGNALAMENTO_REV3.pdf.p7m
- 35) 768948-PDC_TS_-_Tabelle_Superfici_REV4.pdf.p7m

Da P.G. 66409 del 13/05/2022

- 36) 771340 VITALIS Verbale assemblea .pdf.p7m
- 37) 771339 PDC a05 – plan gen. Progetto Rev. 3.pdf.p7m.

Da P.G. 75690/2022 del 26/05/2022

- 38) 775223-PDC_A20-PLANGEN_AreeVerdi.pdf.p7m

In conformità ai seguenti pareri depositati agli atti:

- Servizio Qualità Ambientale – Adattamento Climatico del 21/03/2022;
- ARPAE – impatto acustico;
- Verbale assemblea condominiale P.G. 31992/22 – 32767/22 del 09/03/22 e del 13/05/22;
- AUSL – PROT. N. 84230 del 28/12/2021;
- AUA del 17/03/2022;
- HERA del 17/03/2022;
- Mobilità e traffico del 19/05/2022;
- Ufficio energia del 12/04/2022;
- Ufficio Accessibilità del 25/05/2022;

in deroga alla normativa di R.U.E. in base all'art. 31 del RUE e all'art. 20 della L.R. 15/2013, ai seguenti parametri:

- **art. 100.-1.2 “Indici di copertura e rapporto di verde”-** *Per tali aree, il RUE in virtù delle caratteristiche e degli indici di copertura riconosciuti prevede i seguenti parametri:*
 - **indice di copertura (IC) massimo 35%**
in quanto l'intervento prevede un aumento dell'IC che corrisponde complessivamente al 35,03%, leggermente superiore all'indice massimo di zona.
 - **indice di verde RV minimo 20%**
in quanto l'intervento, prevede come da dichiarazione P.G. 75690/22 del 26/05/22 del tecnico, una diminuzione di RV corrispondente complessivamente al 4%, inferiore all'indice minimo di zona, anche se migliorativo rispetto all'RV esistente.
- **art. 119 comma 11 “Distacchi tra edifici”**
in quanto “non viene rispettato il limite di distanza “*pari a due terzi dell'altezza del fronte più alto tra i corpi di fabbrica di uno stesso edificio*” tra un lato del nuovo lato scala e la parte di facciata adiacente all'edificio la distanza è pari a $0,80\text{ m} < 10,45\text{ m}$ ($2/3\text{ H}$ facciata)

di dare atto che il presente provvedimento non ha rilevanza contabile;

di dare atto che il rilascio del permesso di costruire in deroga è subordinato all'osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni impartite dagli uffici e servizi in premessa citati e facenti parte del presente atto;

che prima dell'inizio dei lavori dovrà essere depositato il progetto esecutivo riguardante le strutture in oggetto ai sensi della D.G.R. Emilia Romagna n. 1373/2011;

che eventuali richieste di variante in corso d'opera di cui all'art 22 della L. R. 15/2013 e s.m.i che non costituiscono variazione essenziale ai sensi dell'art. 14 bis della L.R. 23 del 2004, relative al presente atto non dovranno essere sottoposte a delibera consigliare in deroga;

di dare atto che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Paola Onorati, Responsabile dello Sportello Unico Edilizia.