



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  
2023-111 del 31/10/2023**

**OGGETTO:**

ASSENSO PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 53, COMMA 5, DELLA LR 24/2017 - PROCEDIMENTO UNICO PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA DELL'ESISTENTE STRUTTURA COMMERCIALE SITA A FERRARA IN VIA DELLA FIERA 1, CON VALORE ED EFFETTO DI "POC STRALCIO"

**TESTO PROPOSTA**

Premesso che:

la Società **CVE S.r.l.**, con sede legale nel Comune di Dozza (BO) in Via Emilia n. 54, C.F./P.I. 03220701209, in data 27/02/2023 ha presentato istanza PG. n. 34542 - PR 836/2023 e successive integrazioni di Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 e s.m.i. per ampliamento della superficie di vendita dell'esistente struttura commerciale sita a Ferrara in via della Fiera 1, su area di proprietà della stessa Società catastalmente censita al Foglio 191, mappali 62, 123, 124, 125, 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
Studio Viabilistico	056 - SIV Ferrara ampliamento.pdf.p7m	PG 98827 del 13/06/2023
Relazione Compatibilità Idraulica	7022-E-RI-01-0_Elab-A_Rel compatibilità idraulica.pdf.p7m	PG 98827 del 13/06/2023
Report Fotografico	Fotografie.pdf.p7m	PG 98827 del 13/06/2023
Relazione Tecnica di Valutazione Impatto Acustico	MA090-rev0-MAG-MODA-FERRARA.pdf.p7m	PG 98827 del 13/06/2023
Report Stima Contributo	Report Faggiani stima contributo.p7m	PG 98827 del 13/06/2023
Tav. Stato Di Progetto-Segnaletica Stradale	Stato di progetto-Segnaletica stradale.pdf.p7m	PG 98827 del 13/06/2023
Relazione tecnica urbanistica	CVE FERRARA Relazione tecnica urbanistica.pdf.p7m	PG 168335 del 18/10/2023
Planimetria Generale Stato di Fatto	Planimetria generale stato di fatto_compressed.pdf.p7m	PG 151326 del 22/09/2023

Relazione di inquadramento Urbanistico e Rapporto Ambientale ai fini VALSAT	Relazione di inquadramento urbanistico e rapporto ambientale ai fini VALSAT.pdf.p7m	PG 151326 del 22/09/2023
Stato di fatto - Progetto Standard urbanistici	Standard_fatto_progetto.pdf.p7m	PG 168335 del 18/10/2023
Stato Di Progetto Generale Standard	Stato di progetto generale_standard.pdf.p7m	PG 151326 del 22/09/2023
Scheda	4ASPCN-03-REV05.pdf.p7m	PG 155902 del 29/09/2023

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;

la società CVE S.r.l., con questo intervento chiede di riorganizzare funzionalmente attraverso arredi commerciali, quali scaffalature e banchi di vendita, uno spazio esistente nella attuale superficie commerciale che vende abbigliamento, prodotti per la casa e di cura della persona;

il progetto prevede l’ampliamento della superficie di vendita dell’esistente struttura commerciale per vendita al dettaglio non alimentare con un incremento pari a 2.600 mq, fino al raggiungimento di una superficie di vendita complessiva pari a 5.000 mq rispetto ai 2.400 mq già autorizzati;

la Superficie fondiaria complessiva inerente l’intervento è pari a 20.251 mq. di proprietà della Società CVE S.r.l., con una superficie utile di progetto pari a 8.078 mq; superficie utile lorda pari a mq 8.960,00, una superficie coperta di mq 8.667,07;

la quota di parcheggi pertinenziali è pari a n. 313 stalli calcolati sulla base di uno stallo/16 mq di superficie di vendita di 5000 mq;

il POIC alla TAB. B1 ID n. 9 *“via Ferraresi via della fiera”* individua l’area di intervento come parte dell’*ambito commerciale di attrazione di livello inferiore (rilevanza provinciale) programmato* prevedendo la possibilità di insediare strutture medio grandi e grandi per una superficie di vendita massima sostenibile di 8.000 mq.;

il PSC ricomprende l'area oggetto di intervento nel Sistema insediativo della produzione subsistema città dell'auto - Art. 13 NTA PSC; ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento art. 14.6 NTA PSC;

il RUE identifica l'area come Area demandata a POC - Art. 120.14 RUE, Rispetto infrastrutture - Fasce di rispetto aeroportuale - art.119.3 – elettrodotti alta tensione art.119.6 NTA RUE;

l'area d'intervento, con urbanizzazioni interamente realizzate, collaudate e cedute, è stata oggetto di un piano particolareggiato di iniziativa privata (PPiP) oggi decaduto (convenzione del 20/12/2001, a rogito Notaio Dott. Francesco Cristofori, Rep. n. 56217/11486 registrata e trascritta ai sensi di legge); detto piano pur prevedendo l'uso commerciale non contemplava l'insediamento di grandi strutture di vendita ( 5.000 mq );

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;

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:

l'ampliamento del presente insediamento commerciale, di rilevanza provinciale con attrazione di livello inferiore, necessita da normativa di essere attuato tramite POC e pertanto risulta indispensabile procedere con il Procedimento unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017 in variante alla pianificazione urbanistica comunale con valore di "POC stralcio";

l'approvazione del progetto definitivo comporterà la conformazione allo stesso della pianificazione urbanistica vigente di cui agli elaborati sotto elencati allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale:

- scheda di comparto: 4ASP\_03\_CN - "CVE S.r.l., Ferrara via Fiera, 1", con planimetria 1:5000;
- Tavola comparativa - RP4 – Coordinamento RUE - POC - Destinazioni d'uso – 1:10.000;
- Tavola comparativa – RP6 – Coordinamento RUE - POC – Tavola dei Vincoli – 1:10.000;

si tratta di una modifica puntuale che va a localizzare esclusivamente questo intervento, non riguarda linee strategiche, obiettivi ed azioni di carattere generale;

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

la U.O. Pianificazione Generale e Paesaggistica oltre alla redazione delle suddette tavole comparative ha quantificato in € 134.000,00 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 della Società CVE S.r.l., già insediata in Ferrara.

Ritenuto pertanto di esprimere, per le motivazioni di cui in premessa, l'assenso preliminare al procedimento ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017 per l'approvazione del progetto di ampliamento dell'esistente struttura commerciale sita a Ferrara in via della Fiera 1, su area di proprietà della stessa Società catastalmente censita al Foglio 191, mappali 62, 123, 124, 125, in variante alla pianificazione urbanistica comunale con valore di "POC stralcio", come rappresentato dagli elaborati pervenuti tramite PEC ai PG. n. 34542 del 27/02/2023 PR 836/2023 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, 37 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 per l'approvazione del progetto di ampliamento della superficie di vendita dell'esistente struttura commerciale sita a Ferrara in via della Fiera 1, su area di proprietà della stessa Società catastalmente censita al Foglio 191, mappali 62, 123, 124, 125 in variante alla pianificazione urbanistica comunale con valore di "POC stralcio", come rappresentato dagli elaborati pervenuti tramite PEC ai PG. n. 34542 del 27/02/2023 PR 836/2023 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) l'approvazione del progetto definitivo comporterà la conformazione allo stesso della pianificazione urbanistica vigente di cui agli elaborati sotto elencati allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale:
    - scheda di comparto: 4ASP\_03\_CN - "CVE S.r.l., Ferrara via Fiera, 1", con planimetria 1:5000;
    - Tavola comparativa - RP4 – Coordinamento RUE - POC - Destinazioni d'uso – 1:10.000;
    - Tavola comparativa – RP6 – Coordinamento RUE - POC – Tavola dei Vincoli – 1:10.000;
  - 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 e confermarsi in sede di Conferenza dei servizi decisoria);
    - dal Contributo Straordinario (art.16 comma 4.d.ter del DPR 280/01) pari a € 134.000,00; e che detti 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, è stato esaminato 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 S.p.A.