



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 2023-113 del 06/11/2023

OGGETTO:

AUTORIZZAZIONE AL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA PER PUBBLICA UTILITA' ALLE NORME DEL RUE VIGENTE E CONVENZIONATO RICHIESTA PG 8886/2023 – VBG 227/23 E PG 17702/23 DEL 25/05/2023 — PR 2223/23 DALLA SOC. ESPERIA REAL ESTATE S.R.L PROPRIETARIA DELL'AREA PER LA REALIZZAZIONE DI UNA MEDIO PICCOLA STRUTTURA COMMERCIALE CON SUPERFICIE DI VENDITA PARI A 1.500 MQ - VIA DEL LAVORO.

TESTO PROPOSTA

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 e successive varianti ed integrazioni;

Vista la L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 e s.m.i., art. 19 bis riguardo la disciplina del permesso di costruire convenzionato;

Vista la L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 e s.m.i., art. 20 riguardo la disciplina del permesso di costruire in deroga così come modificato dall'art. 10 della L. 120/2020;

Vista la L.R. n. 24 del 21 dicembre 2017 e s.m.i., art. 11 riguardo la disciplina del permesso di costruire convenzionato;

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

Vista la Delibera Assemblea Legislativa (DAL) della Regione Emilia Romagna n. 186/2018 così come modificato dalla Delibera Assemblea Legislativa (DAL) della Regione Emilia Romagna n. 1433/2019 in materia di disciplina del contributo di costruzione.

Visto l'indirizzo di Giunta Comunale del 18/04/2023.

Premesso che

la Società Esperia Real Estate S.r.l. in qualità di proprietaria dell'area identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 135, mappali 1480, 1481, 1482, 1483, ha presentato istanza di Permesso di Costruire in deroga VBG 227-2023, PG 17702/2023, per la realizzazione di una medio piccola struttura commerciale con superficie di vendita (SV) pari a 1.500 mq e istanza di Permesso di Costruire in deroga e convenzionato VBG 266/2023, PG 20040/2023, per la realizzazione delle dotazioni territoriali funzionali all'intervento sito in via del Lavoro, 40, a Ferrara;

la proposta progettuale è localizzata nella zona retrostante la stazione ferroviaria di Ferrara, trattasi di area completamente urbanizzata che, causa molteplici motivi (procedimenti di bonifica in corso, piani attuativi di notevoli dimensioni mai realizzati o realizzati in minima parte), versa attualmente in stato di degrado e a rischio di completo abbandono. Il PSC, approvato nel 2009, aveva inserito tutto il comparto come area da riqualificare, tuttavia gli interventi di rigenerazione/riqualificazione sono stati attuati solo in minima parte;

l'area di intervento era in passato sede di uno stabilimento produttivo di stoccaggio della frutta, con capannoni destinati a magazzino per una volumetria complessiva di 45.000 mc, una superficie coperta di 6.400 mq e una superficie adibita a piazzali di circa 4.790 mq;

sull'area in esame era stato approvato un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, convenzionato ai sensi di legge nel 2006, oggi decaduto e non attuato, che prevedeva un intervento in parte residenziale ed in parte commerciale con aumento di carico urbanistico rispetto all'allora esistente stabilimento produttivo;

nel 2013, dopo l'adozione del RUE vigente, l'allora proprietario provvedeva alla demolizione dei suddetti capannoni (SCIA PG 23636 del 25/03/2013); detti edifici, legittimamente in essere alla data di adozione del RUE vigente, sono da considerarsi ai sensi dell'art. 6 dello stesso RUE come "edifici esistenti";

verificata la documentazione presentata in rapporto alla normativa di settore si è ritenuto inquadrare i due procedimenti presentati in un unico procedimento amministrativo come Permesso di Costruire in deroga e convenzionato unificando pertanto i due titoli abilitativi già presentati (dotazioni territoriali e fabbricato);

in data 18/04/2023 la Giunta con proprio indirizzo ha valutato l'intervento coerente con i progetti e le strategie dell'Amministrazione Comunale;

a seguito del suddetto indirizzo in data 25/05/2023 PG 88867 e successive integrazioni la Società Esperia Real Estate S.r.l. e la Società Agricola Casetta di Ascanelli Luca & C. S.S. in qualità di proprietaria dell'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 109, mappale 1067, hanno presentato una unica istanza di Permesso di Costruire in deroga e convenzionato, con la richiesta di archiviazione del Permesso di Costruire in deroga e convenzionato per la realizzazione delle dotazioni territoriali;

la suddetta istanza sebbene unificata mantiene tuttavia la suddivisione tra le dotazioni territoriali individuandole come "I° Stralcio" e il fabbricato con il relativo parcheggio pertinenziale individuandoli come "II° Stralcio";

il progetto prevede la realizzazione una struttura commerciale con Superficie di Vendita di 1.500 mq avente dimensioni ridotte rispetto a quelle previste dal precedente Piano Particolareggiato. Nello specifico l'intervento è realizzato su una Superficie Territoriale rilevata pari a 11.190 mq (superficie catastale 10.690 mq) e Superficie Fondiaria di 10.617 mq. Il progetto prevede inoltre, la realizzazione di un parcheggio pubblico, come opera di urbanizzazione primaria - U1, e la riqualificazione della pista ciclopeditonale e dell'area pubblica compresa tra l'area di intervento e la rotatoria oltre che il raccordo con la pubblica via del Lavoro, opere propedeutiche e funzionali all'intervento edilizio, al fine di collegare in sicurezza il nuovo intervento all'esistente viabilità ciclopeditonale e carrabile oltre che riqualificare l'intero ambito;

è inoltre prevista la cessione, come opere di urbanizzazione secondaria - U2, di un'area verde di 1.362 mq in via Gramiccia identificata al Catasto Terreni al Foglio 109 mappale 1067 (parte); detta area, ai sensi dell'art. 105.5 del RUE vigente, è soggetta a POC – POC;

anche l'area sita in via del Lavoro, attualmente dismessa, è disciplinata dal RUE vigente all'art. 105.5 delle NTA come aree soggette a POC – POC: *“Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso con passaggio fra diversi raggruppamenti, come definiti al precedente art. 80, che comporti aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali richieste ai sensi del precedente art. 81. Dopo la scadenza dei termini di attuazione previsti dalla relativa convenzione di attuazione, sono fatte salve le previsioni dei PUA che non siano in contrasto con il vigente PSC, a condizione che siano state interamente realizzate e collaudate le opere pubbliche e le opere di urbanizzazione previste a carico dei soggetti attuatori nella convenzione medesima”*;

l'area, ai sensi dell'art. 6 del RUE vigente, ha già un suo potenziale edificatorio, generato dall'uso produttivo; le dotazioni territoriali prescritte per l'intervento commerciale sono quantificate in 3.913,55 mq ($U1 = 30\text{mq}/100\text{mq di SU} + U2 = 115\text{mq}/100\text{mq di SU}$, con una Superficie Utile pari a 2.699 mq) mentre le dotazioni territoriali esistenti, determinate per l'uso produttivo sono pari a 2.238,00 mq ($U1 = ST \times 0,05 + U2 = ST \times 0,15$, con una Superficie Territoriale pari a 11.190 mq) si registra pertanto una carenza di 1.675,55 mq;

l'art. 105.5 dello stesso RUE ammette il cambio dall'uso “3 Usi produttivi” all'uso “6b Commercio al dettaglio: Strutture medie e grandi” purché ciò non comporti aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali richieste;

l'intervento comporta l'aumento della densità edilizia IF (art. 102.5), l'aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali (ai sensi dell'art 80 dello stesso regolamento) a seguito del mutamento di destinazione d'uso in area soggetta a POC (art. 105.5) oltre che l'aumento del numero dei piani fuori terra dell'edificio (art. 101.5) e pertanto risulta in deroga rispettivamente agli artt. 102.5, 105.5 e 101.5 del RUE vigente.

Considerato che:

la fattibilità dell'intervento è giustificata in virtù del disposto dell'art. 4, comma 7, lett. a) L.R. 24/2017 e dell'art. 20 della L.R. 15/2013, attraverso l'istituto del Permesso di Costruire in deroga in quanto intervento di riuso e rigenerazione urbana. Il procedimento in deroga infatti è reso attuabile da motivazioni legate all'interesse pubblico dell'opera e dello specifico intervento, stante l'impatto delle opere in termini di rigenerazione urbana anche connessa agli altri interventi in fase di realizzazione nelle aree limitrofe e in termini di miglioramento della sicurezza sociale e della riqualificazione dell'intero comparto con l'adeguamento del percorso ciclopedonale in fregio a Via del Lavoro e la sistemazione dell'area adiacente al richiesto intervento, di proprietà comunale (verde pubblico) anch'essa in forte stato di abbandono.

Inoltre la stessa area di intervento era già stata oggetto di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato e convenzionato, pertanto era già stata accertata la compatibilità di un intervento con aumento di carico urbanistico rispetto alla strumentazione urbanistica comunale;

Dato atto che:

- l'intervento ricade in area classificata dal PSC vigente come segue:

- art. 17.4 – **Tessuti da riqualificare per la residenza e per le attività compatibili**

Individuano le aree attualmente già edificate e per le quali si prevede la ristrutturazione urbanistica al fine di una loro sostanziale trasformazione.

- la destinazione d'uso attuale ai sensi del RUE vigente è produttiva (Uso 3) mentre la destinazione d'uso di progetto è commerciale (Uso 6b);

- l'intervento ricade in area classificata dal RUE vigente come segue:

- art. 100– **Indice di Copertura e Rapporto di Verde** – 5. Aree soggette a POC”.

Per tali aree, fino all’eventuale inserimento in un POC, per gli interventi, ove consentiti ai sensi del presente RUE, sono stabiliti i seguenti parametri: - superficie coperta SCO: ampliamento una tantum 50 mq complessivi per l'intero lotto; rapporto di verde Rv minimo 20%.

- art. 101 – **Altezza degli edifici** – 5. Aree soggette a POC”:

Per tali aree, fino all’eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento del numero dei piani fuori terra, fatta salva la realizzazione di volumi tecnici.

- art. 102 – **Densità edilizia** – 5. Aree soggette a POC”:

Per tali aree, fino all’eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento della densità edilizia IF.

- art. 105 – **Destinazioni d’uso** – 5. Aree soggette a POC - POC”:

Per tali aree, fino all’eventuale inserimento in un POC, non sono ammessi mutamenti della destinazione d’uso con passaggio fra diversi raggruppamenti, come definiti al precedente art. 80, che comporti aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali richieste ai sensi del precedente art. 81. (Dagli articoli e dalle norme tecniche del RUE si evincono indicazioni/limiti rispetto alla superficie utile (SU) e accessoria (SA), e non al volume degli edifici).

- art. 107 – **Sistemi del paesaggio** – 1. Sistemi dei beni naturali – 1. Dossi fluviali.
- art. 107 – **Sistemi del paesaggio** – 2. Sistemi dei beni culturali – 2. Sito Unesco.
- art. 118 – **Vincoli idraulici e idrogeologici** – 5. Paleo alvei.
- art. 119 – **Distacchi e rispetti** – 1. Strade.
- art. 120 – **Progetto urbanistico** – 14. POC.

l’istanza di permesso di costruire in deroga alla normativa di R.U.E in base all’art. 31 del RUE e all’art. 20 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. è relativa ai seguenti punti:

- **art. 101.5 del RUE - Altezza degli edifici**

In quanto per tali aree, fino all’eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento del numero dei piani fuori terra, fatta salva la realizzazione di volumi tecnici.

In riferimento al numero dei piani dell’edificio si richiede la DEROGA in quanto il fabbricato di progetto avrà 2 piani fuori terra.

- **art. 102.5 del RUE – Densità edilizia**

In quanto per tali aree, fino all’eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento della densità edilizia IF.

L’area ha già un suo potenziale edificatorio, attuali dotazioni territoriali per gli usi produttivi sono pari a: $ST\ 11.190 \times 20\% \text{ (} 20\text{ mq/}100\text{mq di SU) = mq } 2.238$ mq che generano una superficie edificabile di mq 1540 ad uso commerciale.

Il progetto necessita di dotazioni territoriali pari a 3.913,55 mq (2699 mq di Su x 145 mq/100mq) per cui la richiesta di DEROGA è per un aumento di carico urbanistico pari mq 1'675,55 (mq 3.913,55 - mq 2.238) dato che l’area ha già un potenziale edificatorio.

Realizzano sul lotto circa 433,50 mq di dotazioni territoriali il resto lo perequano con un'altra area di circa 1.362 mq in via Gramiccia a Ferrara, di interesse pubblico in quanto adiacente al Parco Urbano.

- **art. 105.5 del RUE – Destinazione d’uso**

In quanto per tali aree, fino all’eventuale inserimento in un POC, non sono ammessi mutamenti della destinazione d’uso con passaggio fra diversi raggruppamenti, come definiti all’art. 80 del RUE, che comporti aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali richieste ai sensi dell’art. 81 del RUE.

L’uso dei fabbricati che erano presenti sull’ area era un uso produttivo, USO 3.

L'uso del fabbricato di progetto sarà invece un USO 6B ovvero commercio al dettaglio per media struttura di vendita.

Pertanto, poiché in base all' Art 105.5 del RUE non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso con passaggio fra diversi raggruppamenti che comporti aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali, si richiede la DEROGA per il cambio d'uso da USO 3 produttivo a USO 6B commercio al dettaglio per medie strutture di vendita.

Considerato che

detta istanza PG 17702/23 e PG 8886/2023 del 25/05/2023 – PR 2223/23 – VBG 227/23 e successive integrazioni di Permesso di Costruire in deroga e convenzionato è composta da elaborati progettuali architettonici e amministrativi allegati in forma digitale, di cui si riporta l'elenco:

1	PG 123086/23	1-RELAZIONE GENERALE-1° stralcio.pdf.p7m
2	PG 123086/23	2- RELAZIONE GENERALE - 2° stralcio.pdf.p7m
3	PG 123086/23	3- RELAZ DEROGA INT PUBBL.pdf.p7m
4	PG 123087/23	11- Modulo ASSEVERAZIONE DI TITOLO EDILIZIO O ISTANZA-REV 2(1).pdf.p7m
5	PG 123087/23	12-Allegato_assev_altri_tecnicipdf(1).p7m
6	PG 123087/23	14-MUR_A1-D1 Rev 03_20(1).01.pdf.p7m
7	PG 123087/23	15-D0C FOTO.pdf.p7m
8	PG 123087/23	17-RELAZIONE GEOLOGICA(1).pdf.p7m
9	PG 123088/23	21- Valutazione Previsionale Impatto Acustico(1).pdf.p7m
10	PG 123088/23	22-CME OPERE DI URBANIZZAZIONE(1).pdf.p7m
11	PG 123088/23	23-CME opere extra comparto.pdf.p7m
12	PG 123099/23	27A-BARR ARCH 2° STRALCIO.pdf.p7m
13	PG 123099/23	27-BARR ARCH 1° STRALCIO.pdf.p7m
14	PG 123099/23	28- RELAZIONE AMBIENTALE.pdf.p7m
15	PG 123101/23	VVF01_R01_PP-Relazione tecnica di prevenzione incendi(1).pdf
16	PG 123101/23	VVF02_R01_PP-Planimetria generale accessi(1).pdf
17	PG 123101/23	VVF03_R01_PP-Classificazione aree Attività e Compartimenti(1).pdf
18	PG 123101/23	VVF04_R01_PP-Vie di Esodo(1).pdf.p7m
19	PG 126566/23	VVF05_R02_PP-Presidi antincendio(1)(1).pdf.p7m
20	PG 123101/23	VVF06i_R01_PP-Impianto di rilevazione e segnalazione allarme(1).pdf
21	PG 123101/23	VVF06ii_R01_PP-Impianto di rilevazione e segnalazione allarme(1).pdf
22	PG 123101/23	VVF07_R01_PP-Evacuazione Fumi e Calore(1).pdf
23	PG 123101/23	VVF08_R01_PP-Impianto Fotovoltaico(1).pdf
24	PG 123103/23	IEOP01-REV 01-Relaz tec imp elettr opere pubbl.pdf.p7m.p7m
25	PG 123103/23	ieop02_R01_PP-Imp Elettr di Pubbl Illum.pdf.p7m.p7m
26	PG 143152/23	ie01_R03-Relazione Tecnico descrittiva Imp. elettr-signed.pdf.p7m
27	PG 123106/23	IE02-imp forza motrice(1).pdf
28	PG 123106/23	IE03 imp illum ordinaria e di emerg(1).pdf.p7m
29	PG 123106/23	IE04-imp speciali(1).pdf.p7m
30	PG 143152/23	ie05_R03-Impianto Fotovoltaico-signed.pdf.p7m
31	PG 137157/23	ie06_R01_PP-Impianti Esterni-ie06_R01_PP-Impianti Esterni-signed.pdf.p7m
32	PG 123106/23	ieop04_R00_PP-Cabina Elettrica(1).pdf.p7m
33	PG 137157/23	IM04 ex legge 10_R01-signed.pdf.p7m
34	PG 123107/23	IM GRAFICI(1).pdf.p7m
35	PG 123442/23	TAV 00 REV01-SDF inquadramento.pdf.p7m
36	PG 123442/23	TAV 1 REV 01 SDF rilievo.pdf.p7m
37	PG 123442/23	TAV 1A REV 01 SDF rilievo del verde.pdf.p7m
38	PG 126566/23	TAV 02 REV03 prog stralci e dati urbanistici.pdf.p7m
39	PG 126566/23	TAV 02B REV 03 prog planimetria.pdf.p7m
40	PG 123442/23	TAV 2A REV 02 comparativa.pdf.p7m
41	PG 128307/23	TAV 3 REV 03 PROG piante.pdf.p7m
42	PG 137157/23	TAV 03 A REV 2 pianta copertura.pdf.p7m
43	PG 123442/23	TAV 4 REV 02 PROG prospetti.pdf.p7m
44	PG 143152/23	TAV 5 sezioni-REV 3.pdf.p7m
45	PG 126566/23	TAV 06 REV02 prog barr architett 2° stralcio.pdf.p7m
46	PG 126566/23	TAV 6A REV 03 prog barr arch planim 2° stralcio.pdf.p7m
47	PG 126566/23	TAV 6B REV 03 prog barr archit 1° stralcio.pdf.p7m

48	PG 123443/23	TAV 8 REV 02 PROG segnaletica.pdf.p7m
49	PG 123443/23	TAV 10 REV 02 PROG dotazioni territoriali.pdf.p7m
50	PG 123443/23	TAV 11 REV 02 PROG sezioni stradali.pdf.p7m
51	PG 123443/23	TAV 12 REV 01 PROG verde pubblico.pdf.p7m
52	PG 123443/23	TAV 13 REV 02 PROG rete idrica.pdf.p7m
53	PG 123443/23	TAV 14 REV 02 PROG rete Telecom.pdf.p7m
54	PG 123443/23	TAV 15 REV 02 opere esterne al comparto.pdf.p7m
55	PG 123443/23	TAV 16 REV02 PROG verde 2° stralcio.pdf.p7m
56	PG 123443/23	TAV 16A REV 02 PROG verde 1° stralcio.pdf.p7m
57	PG 123443/23	TAV 17 REV 01 fognatura nera.pdf.p7m
58	PG 123443/23	TAV 17A REV 01 fognatura bianca.pdf.p7m
59	PG 123443/23	TAV 17B REV 01 comparti fognature.pdf.p7m
60	PG 123443/23	TAV 17C fognatura pubblica.pdf.p7m

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;

- 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;

l'art. 19 bis della Legge regionale 15/2013 e s.m.i. prevedono la possibilità di rilascio di un permesso di costruire convenzionato, previa approvazione della convenzione con delibera del Consiglio Comunale.

Evidenziato che:

con riferimento alla Deroga per pubblica utilità, si sottolinea che gli obiettivi principali del progetto sono:

il recupero e la riqualificazione di aree produttive e di spazi su scala urbana oggi degradati, volti a garantire la qualità dell'abitare dal punto di vista ambientale e sociale, salvaguardando territorio, ambiente e paesaggio. La rigenerazione urbana contribuisce, con il recupero dell'area oggi dismessa, a garantire il benessere per le persone, migliorando la qualità degli spazi urbani, i livelli di sicurezza e di accessibilità oltre alla riduzione del consumo di ulteriore suolo edificabile.

L'intervento di tipo non intensivo e comporterà la creazione di circa venti nuovi posti di lavoro.

Visto il Parere Favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio espresso nella seduta n.16 del 03/08/2023 PG 128528.

Vista la comunicazione di determinazione favorevole della Conferenza di Servizi di cui al PG 148212 del 18/09/2023 e i pareri di:

1° Stralcio – Dotazioni Territoriali

- Società HERA S.p.A. – PG 147020/23 del 15/09/2023
- UO Pianificazione Mobilità – PG127609/23 del 08/08/2023
- Servizio Ambiente e Agricoltura (1° Stralcio) – PG 127619/2 del 08/08/2023
- Ufficio Verde – PG 146315 del 14/09/2023
- Ufficio Illuminazione Pubblica - PG 129078 del 10/08/2023
- UO Interventi straordinari e grandi opere– PG 150402/23 del 21/09/2023
- AUSL Igiene Pubblica – PG 128975/23 del 10/08/2023
- Autorizzazione di passo carraio PG 137228 30/08/2023
- Telecom Italia Focal Point Nord Est – PG 112527/23 del 04/07/2023

2° Stralcio – Edificio

- Comando Provinciale VVF di Ferrara – PG 1424040/23 del 08/09/2023
- AUSL Igiene Pubblica – PG 128975/23 del 10/08/2023

- Società HERA S.p.A. – PG 147020/23 del 15/09/2023
- Provincia di Ferrara Servizio Associato Sismica – PG 119561/23 del 21/07/2023
- Telecom Italia Focal Point Nord Est – PG 112527/23 del 04/07/2023
- UO SUE – PG 131104 del 17/08/2023
- UO Sismica, vigilanza e accessibilità – PG 145192 del 13/09/2023
- Ufficio Illuminazione Pubblica PG 146315 del 14/09/2023
- Servizio Ambiente e Agricoltura (2° Stralcio) – PG 127630/2 del 08/08/2023
- Autorizzazione di passo carraio PG 137228 30/08/2023

Precisato che

in relazione ai disposti della Delibera di Consiglio Comunale PG 109165/2019 in recepimento della DAL della Regione Emilia Romagna 186/2018, D.G.R. 624/2019 e D.G.R. 1433/2019 l'Ufficio Oneri del Comune di Ferrara ha determinata, sulla base delle superfici dichiarate la Quota del Costo di Costruzione in € 106.241,71 da corrispondere prima del rilascio del Permesso di Costruire in deroga e convenzionato;

ai sensi della Delibera Assemblea Legislativa (DAL) della Regione Emilia Romagna 186/2018, Delibera di Giunta Regionale (DGR) 624/2019, così come modificate dalla Delibera di Giunta Regionale (DGR) 1433/2019 in materia di disciplina del contributo di costruzione, per detto intervento è dovuto il Contributo Straordinario, quantificato dall'UO Pianificazione Generale e Paesaggistica in 70.000,00 € da corrispondere prima del rilascio del Permesso di Costruire in deroga e convenzionato.

Considerato che

trattandosi di un intervento 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.

Preso atto che

lo schema di convenzione urbanistica predisposto e allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, risulta completo di tutte le prescrizioni e clausole volte ad assicurare la buona realizzazione dell'intervento;

si ravvisa nell'intervento un interesse pubblico per la riqualificazione e rigenerazione dell'area e dell'intorno;

è necessario procedere all'approvazione e successiva stipula della convenzione urbanistica tra la Società Esperia Real Estate S.r.l., la Società Agricola Casetta di Ascanelli Luca & C. S.S. e il Comune di Ferrara;

la Società Esperia Real Estate S.r.l. e la Società Agricola Casetta di Ascanelli Luca & C. S.S., hanno prestato adesione ai patti convenzionali a mezzo PEC, PG 178083 e 178084 del 06/11/2023, per accettazione dello schema di convenzione posto agli atti del Settore;

Rilevato che

Visto che l'informativa antimafia inerente alla Società Esperia Real Estate S.r.l. richiesta al Ministero dell'Interno in data 15/09/2023 non è ancora stata rilasciata ed essendo trascorsi 30 giorni dalla richiesta le parti procedono con la sottoscrizione del presente Accordo, stabilendo che qualora la sussistenza di una causa di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 o gli elementi relativi a tentativi d'infiltrazione mafiosa siano accertati successivamente alla stipula del presente Accordo, si procederà come previsto dagli artt. 92 e 94 dello stesso decreto legislativo.

Vista l'informativa antimafia rilasciata del Ministero dell'Interno in data 25/10/2023 dalla quale si evince che a carico della Società Agricola Casetta di Ascanelli Luca & C. S.S. e dei relativi

soggetti di cui all'art.85 del D.Lgs. 159/2011 non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del D.Lgs. 159/2011 ne' le situazioni di cui all'art. 84, comma 4, e all'art. 91, comma 6, del medesimo Decreto Legislativo.

Visto:

- il DM 2 aprile 1968 n. 1444;
- il D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- la L.R. 15/2013 e s.m.i.;
- la L.R. 24/2017 e s.m.i.;
- la L. 120/2020;
- il D.Lgs. 267/00 e s.m.i.;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio vigente;
- Visti gli atti;

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 smi del Decreto legislativo 18 agosto 2000 N°267);

Sentita la Giunta Comunale e la 3^a Commissione Consiliare;

DELIBERA

di autorizzare per tutte le motivazioni espresse nella premessa e qui integralmente richiamate, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013 e s.m.i. e dell'art. 31 del vigente RUE, il rilascio del Permesso di Costruire in deroga e convenzionato PG 8886/2023 – VBG 227/23 e PG 17702/23 del 25/05/2023 — PR 2223/23, richiesto dalla Società Esperia Real Estate S.r.l. in qualità di proprietaria dell'area identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 135, mappali 1480, 1481, 1482, 1483 e dalla Società Agricola Casetta di Ascanelli Luca & C. S.S. in qualità di proprietaria dell'area identificata al Catasto Terreni al Foglio 109, mappale 1067, per la realizzazione di una medio piccola struttura commerciale con superficie di vendita (SV) pari a 1.500 mq, realizzazione delle dotazioni territoriali funzionali all'intervento sito in via del Lavoro, 40, a Ferrara e riqualificazione dell'area comunale adiacente all'intervento, in conformità ai seguenti documenti e elaborati progettuali:

1	PG 123086/23	1-RELAZIONE GENERALE-1° stralcio.pdf.p7m
2	PG 123086/23	2- RELAZIONE GENERALE - 2° stralcio.pdf.p7m
3	PG 123086/23	3- RELAZ DEROGA INT PUBBL.pdf.p7m
4	PG 123087/23	11- Modulo ASSEVERAZIONE DI TITOLO EDILIZIO O ISTANZA-REV 2(1).pdf.p7m
5	PG 123087/23	12-Allegato_assev_altri_tecnicpdf(1).p7m
6	PG 123087/23	14-MUR_A1-D1 Rev 03_20(1).01.pdf.p7m
7	PG 123087/23	15-DIC FOTOF.pdf.p7m
8	PG 123087/23	17-RELAZIONE GEOLOGICA(1).pdf.p7m
9	PG 123088/23	21- Valutazione Previsionale Impatto Acustico(1).pdf.p7m
10	PG 123088/23	22-CME OPERE DI URBANIZZAZIONE(1).pdf.p7m
11	PG 123088/23	23-CME opere extra comparto.pdf.p7m
12	PG 123099/23	27A-BARR ARCH 2° STRALCIO.pdf.p7m
13	PG 123099/23	27-BARR ARCH 1° STRALCIO.pdf.p7m
14	PG 123099/23	28- RELAZIONE AMBIENTALE.pdf.p7m
15	PG 123101/23	VVF01_R01_PP-Relazione tecnica di prevenzione incendi(1).pdf
16	PG 123101/23	VVF02_R01_PP-Planimetria generale accessi(1).pdf
17	PG 123101/23	VVF03_R01_PP-Classificazione aree Attività e Compartimenti(1).pdf
18	PG 123101/23	VVF04_R01_PP-Vie di Esodo(1).pdf.p7m
19	PG 126566/23	VVF05_R02_PP-Presidi antincendio(1)(1).pdf.p7m
20	PG 123101/23	VVF06i_R01_PP-Impianto di rilevazione e segnalazione allarme(1).pdf
21	PG 123101/23	VVF06ii_R01_PP-Impianto di rilevazione e segnalazione allarme(1).pdf
22	PG 123101/23	VVF07_R01_PP-Evacuazione Fumi e Calore(1).pdf
23	PG 123101/23	VVF08_R01_PP-Impianto Fotovoltaico(1).pdf

24	PG 123103/23	IEOP01-REV 01-Relaz tec imp elettr opere pubbl.pdf.p7m.p7m
25	PG 123103/23	ieop02_R01_PP-Imp Elettr di Pubbl Illum.pdf.p7m.p7m
26	PG 143152/23	ie01_R03-Relazione Tecnico descrittiva Imp. elettr-signed.pdf.p7m
27	PG 123106/23	IE02-imp forza motrice(1).pdf
28	PG 123106/23	IE03 imp illum ordinaria e di emerg(1).pdf.p7m
29	PG 123106/23	IE04-imp speciali(1).pdf.p7m
30	PG 143152/23	ie05_R03-Impianto Fotovoltaico-signed.pdf.p7m
31	PG 137157/23	ie06_R01_PP-Impianti Esterni-ie06_R01_PP-Impianti Esterni-signed.pdf.p7m
32	PG 123106/23	ieop04_R00_PP-Cabina Elettrica(1).pdf.p7m
33	PG 137157/23	IM04 ex legge 10_R01-signed.pdf.p7m
34	PG 123107/23	IM GRAFICI(1).pdf.p7m
35	PG 123442/23	TAV 00 REV01-SDF inquadramento.pdf.p7m
36	PG 123442/23	TAV 1 REV 01 SDF rilievo.pdf.p7m
37	PG 123442/23	TAV 1A REV 01 SDF rilievo del verde.pdf.p7m
38	PG 126566/23	TAV 02 REV03 prog stralci e dati urbanistici.pdf.p7m
39	PG 126566/23	TAV 02B REV 03 prog planimetria.pdf.p7m
40	PG 123442/23	TAV 2A REV 02 comparativa.pdf.p7m
41	PG 128307/23	TAV 3 REV 03 PROG piante.pdf.p7m
42	PG 137157/23	TAV 03 A REV 2 pianta copertura.pdf.p7m
43	PG 123442/23	TAV 4 REV 02 PROG prospetti.pdf.p7m
44	PG 143152/23	TAV 5 sezioni-REV 3.pdf.p7m
45	PG 126566/23	TAV 06 REV02 prog barr architett 2° stralcio.pdf.p7m
46	PG 126566/23	TAV 6A REV 03 prog barr arch planim 2° stralcio.pdf.p7m
47	PG 126566/23	TAV 6B REV 03 prog barr archit 1° stralcio.pdf.p7m
48	PG 123443/23	TAV 8 REV 02 PROG segnaletica.pdf.p7m
49	PG 123443/23	TAV 10 REV 02 PROG dotazioni territoriali.pdf.p7m
50	PG 123443/23	TAV 11 REV 02 PROG sezioni stradali.pdf.p7m
51	PG 123443/23	TAV 12 REV 01 PROG verde pubblico.pdf.p7m
52	PG 123443/23	TAV 13 REV 02 PROG rete idrica.pdf.p7m
53	PG 123443/23	TAV 14 REV 02 PROG rete Telecom.pdf.p7m
54	PG 123443/23	TAV 15 REV 02 opere esterne al comparto.pdf.p7m
55	PG 123443/23	TAV 16 REV02 PROG verde 2° stralcio.pdf.p7m
56	PG 123443/23	TAV 16A REV 02 PROG verde 1° stralcio.pdf.p7m
57	PG 123443/23	TAV 17 REV 01 fognatura nera.pdf.p7m
58	PG 123443/23	TAV 17A REV 01 fognatura bianca.pdf.p7m
59	PG 123443/23	TAV 17B REV 01 comparti fognature.pdf.p7m
60	PG 123443/23	TAV 17C fognatura pubblica.pdf.p7m

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

- **art. 101.5 del RUE - Altezza degli edifici**

In riferimento al numero dei piani dell'edificio in quanto il fabbricato di progetto avrà 2 piani fuori terra.

- **art. 102.5 del RUE – Densità edilizia**

In riferimento alla densità edilizia in quanto il progetto necessita di maggiori dotazioni territoriali per l'aumento di carico urbanistico pari a 1.675,55 mq realizzandone pertanto, 433,50 mq (quantità maggiore dei 313,55 mq richiesti) in via del Lavoro e 1.362 mq in via Gramiccia a Ferrara, area di interesse pubblico in quanto adiacente al Parco Urbano.

- **art. 105.5 del RUE – Destinazione d'uso**

In riferimento al mutamento della destinazione d'uso, in quanto i fabbricati presenti nell'area avevano Uso 3 produttivo mentre l'edificio di progetto avrà un Uso 6b commercio al dettaglio per media struttura di vendita.

di approvare lo schema di convenzione, allegato al presente atto quale parte integrante, da sottoscrivere tra il Comune di Ferrara, la Società Esperia Real Estate S.r.l. e la Società Agricola Casetta di Ascanelli Luca & C. S.S. con riferimento all'intervento di cui al Permesso di Costruire in

deroga e convenzionato PG 8886/2023 – VBG 227/23 e PG 17702/23 del 25/05/2023 — PR 2223/23 e successive integrazioni;

di precisare che il rilascio del suddetto Permesso di Costruire in deroga e convenzionato e successive integrazioni, è comunque subordinato alla stipula della convenzione in discorso;

di precisare fin d'ora che tutte le spese relative alla stipulazione dell'atto allegato, con ogni altra, anche fiscale, dipendente e conseguente siano a carico delle proprietà attuarie;

di dare mandato al Dirigente del Servizio Qualità edilizia, SUE, SUAP e Pianificazione Territoriale, che stipulerà in nome e per conto del Comune di Ferrara, di inserire in sede di sottoscrizione dell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le precisazioni e integrazioni che si rendessero necessarie o utili a definirlo in tutti i suoi aspetti.

Di dare atto che

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

l'agibilità del fabbricato sarà subordinata all'avvenuto collaudo delle dotazioni territoriali ai sensi del RUE vigente (artt. 15,16 e art. 46);

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;

il provvedimento ha rilevanza contabile;

il responsabile del procedimento è l'Arch. Fabrizio Magnani, Dirigente del Servizio Qualità edilizia e Pianificazione Territoriale;

Allegati facenti parte integrante del presente atto:

Schema convenzione

Pareri Dotazioni Territoriali primo e secondo stralcio

- Società HERA S.p.A. – PG 147020/23 del 15/09/2023
- UO Pianificazione Mobilità – PG127609/23 del 08/08/2023
- Servizio Ambiente e Agricoltura (1° Stralcio) – PG 127619/2 del 08/08/2023
- Ufficio Verde – PG 146315 del 14/09/2023
- Ufficio Illuminazione Pubblica - PG 129078 del 10/08/2023
- UO Interventi straordinari e grandi opere– PG 150402/23 del 21/09/2023
- Autorizzazione di passo carraio PG 137228 30/08/2023
- Comando Provinciale VVF di Ferrara – PG 1424040/23 del 08/09/2023
- AUSL Igiene Pubblica – PG 128975/23 del 10/08/2023
- Provincia di Ferrara Servizio Associato Sismica – PG 119561/23 del 21/07/2023
- Telecom Italia Focal Point Nord Est – PG 112527/23 del 04/07/2023
- UO SUE – PG 131104 del 17/08/2023
- UO Sismica, vigilanza e accessibilità – PG 145192 del 13/09/2023
- Ufficio Illuminazione Pubblica PG 146315 del 14/09/2023
- Servizio Ambiente e Agricoltura (2° Stralcio) – PG 127630/2 del 08/08/2023

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Fabrizio Magnani / InfoCert S.p.A.