



Provincia di Ferrara

DECRETO DELIBERATIVO DEL PRESIDENTE

Decreto. n. 88 del 26/08/2024

Oggetto: COMUNE DI FERRARA - PROCEDIMENTO UNICO ART. 53 L.R. 24/2017 - APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA DELLA STRUTTURA COMMERCIALE SITA IN V. DELLA FIERA 1, IN VAR. ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE, PROPONENTI CVE SRL E FASHION MARKET ROMA SRL. CONFERENZA DI SERVIZI ART. 14-TER L. 241/90. PARERE AI SENSI ART. 53, CO. 9, DELLA L.R. 24/2017, VALUTAZIONE AMBIENTALE (D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II., L.R. 24/2017 ART. 18, L.R. 9/2008 ART. 1, CO. 4) E VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON RISCHIO SISMICO (ART. 5 L.R. 19/2008 E SS.MM.II.).

IL PRESIDENTE

Con la partecipazione e l'assistenza del Vice Segretario Generale, dott. Walter Laghi.

Su proposta del Dirigente Aragusta Andrea,

ADOPTA IL SEGUENTE PROVVEDIMENTO

Richiamate le valutazioni istruttorie rese dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica, allegato parte integrante formale e sostanziale al presente atto, agli atti con PG n. 27258 del 19.08.2024 (allegato A);

Richiamato, in particolare, l'art. 53, co. 1, lett. b) della LR 24/2017 secondo il quale "*1. (...) gli enti e i soggetti interessati possono promuovere lo svolgimento del procedimento unico disciplinato del presente articolo per l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo dei seguenti interventi e opere:*

(...)

b) 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";

Richiamata, infine, la D.G.R. n. 1577/2024, (Approvazione dell'atto di coordinamento tecnico, in merito agli interventi di edilizia residenziale e sociale (ERS) e al procedimento unico di cui all'art. 53 della legge regionale n. 24 del 2017) e, in particolare, il paragrafo 3.2., ove è riportato che:

"... la disciplina stabilita dall'art. 53 deve essere comunque interamente osservata anche nei casi in cui il procedimento unico non comporti variante alla pianificazione territoriale vigente, ma si limiti a stabilire la puntuale localizzazione nel territorio dell'ampliamento dell'attività economica già insediata e a definire puntualmente la disciplina urbanistica ed edilizia di dettaglio di tale intervento, in conformità a quanto

prescritto dalla legge per i nuovi insediamenti extraurbani e alle indicazioni strategiche del piano generale, assolvendo ad una funzione del tutto analoga agli strumenti attuativi”;

Vista la nota del Comune di Ferrara, acquisita agli atti con PG n. 18260 del 05.06.2024 con la quale è stata indetta la Conferenza di Servizi in forma simultanea e in modalità sincrona relativa al Procedimento Unico, ai sensi dell’art. 53 co. 1 lett. b) della L.R. 24/2017, per l’approvazione del progetto di ampliamento della superficie di vendita della struttura commerciale sita in v. della Fiera 1, in var. alla pianificazione urbanistica comunale vigente, da parte di CVE srl e FASHION MARKET ROMA srl, e, contestualmente, è stata trasmessa la documentazione relativa al progetto;

Tenuto conto che:

- conseguentemente, il progetto di ampliamento in oggetto è sottoposto a Valutazione Ambientale (Valsat), ai sensi dell’art. 18 della L.R. 24/2017;
- l’autorità competente ad effettuare la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e ad assumere il parere ambientale è la Provincia di Ferrara, ai sensi dell’art. 1, co. 4, della L.R. 9/2008;
- in virtù della convenzione in essere inerente il supporto istruttorio di Valsat nei procedimenti rientranti nel campo di applicazione della L.R. 24/2017, sottoscritta in data 26.06.2024, Arpae-SAC svolge l’attività istruttoria in materia di VAS-Valsat per conto della Provincia; conseguentemente la Provincia esercita le funzioni in materia di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), previa istruttoria di Arpae-SAC;

Tenuto conto inoltre che, trattandosi di procedimento con funzione di pianificazione attuativa, la Provincia si esprime in merito al progetto sottoposto a procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017 di che trattasi anche relativamente alla valutazione di compatibilità con il rischio sismico, ai sensi dell’art. 5 della LR 19/2008;

Dato atto che la Provincia, nell’ambito delle proprie competenze, si esprime sul progetto in oggetto comportante variante urbanistica, ai sensi:

- dell’art. 53, co. 9, della L.R. 24/2017 (formulazione di riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore);
- dell’art. 1, co. 4, della L.R. 9/2008 e dell’art. 18 della L.R. 24/2017 (Valutazione ambientale);
- dell’art. 5 della L.R. 19/2008 (Valutazione di compatibilità con il rischio sismico);

Evidenziato che:

- gli uffici preposti del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica hanno condotto le valutazioni istruttorie inerenti agli aspetti urbanistici e di pianificazione territoriale ai fini delle riserve (art. 53, co. 9, L.R. n. 24/2017 e art. 34, co. 6, L.R. 20/2000) e della valutazione di compatibilità con il rischio sismico (art. 5, LR 19/2008), riportate nell’allegato A, agli atti con PG n. 27258 del 19.08.2024, parte integrante formale e sostanziale del presente atto.
- è stata acquisita, altresì, la proposta di parere in merito alla Valutazione ambientale (art. 1, co. 4, L.R. 9/2008 e art. 18 L.R. 24/2017) resa da Arpae-SAC di Ferrara, acquisita agli atti con PG n. 27178 del 19.08.2024, allegato B) parte integrante formale e sostanziale del presente atto;
- relativamente agli aspetti inerenti al traffico e all’interferenza del progetto con la viabilità di competenza, gli uffici preposti del Servizio Mobilità e Viabilità non hanno rilevato elementi di competenza;

Ricordato che:

- con Decreto del Presidente n.130 del 29.07.2022, è stato conferito al Dott. Andrea Aragusta l'incarico di direzione del Settore 4 Appalti Gare e Patrimonio;
- con Decreto del Presidente n.129 del 29.07.2022, è stato conferito all'Ing. Luca Capozzi l'incarico di direzione del Settore 3 Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità;
- il Responsabile del Procedimento è la dott.ssa Manuela Coppari;

Atteso che, con Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara n. 56 del 23.05.2023, è stato nominato il Dott. Andrea Aragusta sostituto dell'Ing. Luca Capozzi in caso di sua assenza, ai sensi dell'art.17, co. 3, del vigente Regolamento di Organizzazione;

In relazione ai contenuti della sopra descritta documentazione acquisita;

Vista la propria competenza a provvedere;

Acquisiti gli uniti pareri favorevoli del Dirigente del Settore Appalti Gare e Patrimonio, dott. Aragusta e della Dirigente del Settore Bilancio, dott.ssa Frapiccini, in ordine, rispettivamente, alla regolarità tecnica e contabile;

DECRETA

ai fini dell'espressione delle Riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore, art. 53, co. 9, della L.R. 24/2017, della Valutazione ambientale, art. 1, co. 4, della L.R. 9/2008 e art. 18 della L.R. 24/2017 e della Valutazione di compatibilità con rischio sismico, art. 5, L.R. 19/2008 e ss.mm.ii:

1 - di esprimersi sugli **aspetti urbanistici e inerenti alla pianificazione territoriale**, facendo proprie le considerazioni contenute nella *Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia di Ferrara* PG n. 27258 del 19.08.2024 (**allegato A al presente atto**) a cui si rimanda integralmente, dando atto che, in ragione di quanto ivi espresso, **si formulano le seguenti "RISERVE"**.

Il Comune, nell'ambito della Dichiarazione di Sintesi, dovrà dar conto del rispetto di quanto riportato nella scheda di valutazione di VAS - Valsat del POIC, in merito alle mitigazioni e alle misure di sostenibilità inerenti:

- la realizzazione di percorsi ciclabili di connessione urbana, al fine di soddisfare i requisiti di accessibilità ciclabile e pedonale e di collocazione rispetto ai nodi di interscambio di cui al punto 5.3.3 della D.C.R. n. 1253/1999, coordinata con le modifiche introdotte dalle D.C.R. n. 344/2002, n. 653/2005 e dalla D.A.L. n. 155/2008;
- la realizzazione di aree di nuova forestazione tra via Ferraresi e la ferrovia BO-PD, l'attivazione della REC attraverso la realizzazione dei nodi di rete previsti nell'area di cui sopra e la valorizzazione degli assi di connessione come varchi di permeabilità ecologica, in linea con le prescrizioni di carattere ambientale formulate da Arpa-SSA.

Resta inteso che il Comune dovrà altresì:

- verificare il rispetto delle limitazioni definite nella scheda di comparto "4ASP_CN "CVE S.r.l., Ferrara via Fiera, 1";
- verificare il rispetto delle condizioni e prescrizioni formulate dagli Enti convocati nella Conferenza di Servizi;

- acquisire l'informazione antimafia ai sensi dell'art. 91 del D.Lgs. 159/2011 a carico del proponente, come previsto dall'art. 53, co. 6, lett. e) della L.R. 24/2017;
- pubblicare la Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi sul proprio sito web e depositarla presso la propria sede per la libera consultazione del pubblico. Un avviso dell'avvenuta conclusione della conferenza di servizi dovrà essere pubblicato sul BURERT, ai sensi dell'art. 53, co. 10, della L.R. 24/2017;
- provvedere a trasmettere a questa Provincia, quale autorità competente per la valutazione ambientale, copia integrale della Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi, per la pubblicazione sul proprio sito web;

2 - di esprimersi in qualità di autorità competente per la **Valutazione ambientale**, facendo propri i contenuti dell'istruttoria resa da ArpaE-SAC di Ferrara, assunta al PG n. 27178 del 19.08.2024 (**allegato B al presente atto**), cui si rimanda integralmente, **con le seguenti raccomandazioni**:

- il Comune, nell'ambito della Dichiarazione di Sintesi, dovrà dar conto del rispetto di quanto riportato nella scheda di valutazione di VAS - Valsat del POIC, in merito alle mitigazioni e alle misure di sostenibilità sopra richiamate;
- siano adottate essenze arboreo-arbustive ed erbacee a ridotta idroesigenza;

3 - di esprimere **Valutazione favorevole di compatibilità con il rischio sismico**, ai sensi dell'art. 5 L.R. 19/2008, facendo proprie le risultanze istruttorie contenute nella *Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia di Ferrara* PG n. 27258 del 19.08.2024 (**allegato A al presente atto**) a cui si rimanda integralmente, **con la seguente condizione**:

- le modifiche alla struttura garantiscano la funzionalità della stessa anche nel caso in cui si verificassero effetti di sito a seguito di un evento sismico.

4 - di dare atto che nessun onere di natura finanziaria deriva in capo alla Provincia dall'adozione del presente Decreto;

5 - di trasmettere il presente Decreto al Comune di Ferrara.

Stante l'urgenza di provvedere al fine di procedere alla celere definizione della procedura in oggetto

DECRETA, INOLTRE

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 12, comma 9 dello Statuto dell'Ente.

Sottoscritto dal Presidente
Gianni Michele Padovani
con firma digitale

Sottoscritto dal Vice Segretario Generale
Walter Laghi
con firma digitale



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Protocollo 27258 del 19/08/2024

Classificazione 012.007.020

Fascicolo 2024/5

Allegato A)

Oggetto: OGGETTO: COMUNE DI FERRARA - PROCEDIMENTO UNICO ART. 53 L.R. 24/2017 – APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA DELLA STRUTTURA COMMERCIALE SITA IN V. DELLA FIERA 1, IN VAR. ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE, PROPONENTI CVE SRL E FASHION MARKET ROMA SRL. CONFERENZA DI SERVIZI ART. 14-TER L. 241/90. VALUTAZIONI ISTRUTTORIE INERENTI AL PARERE AI SENSI ART. 53, CO. 9, DELLA L.R. 24/2017 E ALLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL RISCHIO SISMICO (ART. 5 L.R. 19/2008 E SS.MM.II.).

Protocollo 27258 del 19/08/2024

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Formulazione di riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello territoriale superiore (art. 53, co. 9, L.R. n. 24/2017 e art. 34, co. 6, L.R. 20/2000 e ss.mm.ii.). Relazione istruttoria.

Richiamati:

- la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, recante “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” e ss.mm.ii.;
- la previgente L.R. 24 marzo 2000, n. 20, recante “Disciplina generale sulla tutela e l’uso del territorio” e ss.mm.ii., in quanto applicabile in virtù di quanto disposto dall’art. 79 L.R. 24/2017;
- la L. 7 agosto 1990, n. 241, recante “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e s.m.i.;
- la L.R. 30 luglio 2015, n. 13, recante “Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su città metropolitana di Bologna, province, comuni e loro unioni”, modificata dalla L.R. 21 ottobre 2015, n. 17 e dalla L.R. 29 dicembre 2015, n. 22;
- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. 2 aprile 2006, n. 152, recante “Norme in materia ambientale” e ss.mm.ii.;
- la L.R. 13 giugno 2008, n. 9, recante “Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l’applicazione del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152”;
- la L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 recante “Norme per la riduzione del rischio sismico”;
- la L.R. 9 maggio 2001, n. 15, recante “Disposizioni in materia di inquinamento acustico”, e ss.mm.ii.;
- la L.R. 5 luglio 1999, n. 14 recante “Norme per la disciplina del commercio in sede fissa in attuazione del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114” e ss.mm.ii.;
- la D.C.R. 23 settembre 1999, n. 1253 recante “Criteri di pianificazione territoriale ed urbanistica riferiti alle attività commerciali in sede fissa, in applicazione dell’art. 4 della L.R. 5 luglio 1999, n. 14” coordinata con le modifiche introdotte dalle D.C.R. n. 344/2002, n. 653/2005 e dalla D.A.L. n. 155/2008;

Richiamate altresì:

- la D.G.R. n. 1577 del 08.07.2024 recante “Approvazione dell’atto di coordinamento tecnico, in merito agli interventi di edilizia residenziale e sociale (ERS) e al procedimento unico di cui all’art. 53 della legge regionale n. 24 del 2017”;

Protocollo 27258 del 19/08/2024

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po





PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

- la D.G.R. n. 2053 del 09.10.2001 recante “Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio ai sensi del comma 3 dell’art. 2 della L.R. 9 maggio 2001, n. 15 recante “Disposizione in materia di inquinamento acustico”;
- la D.G.R. 22 novembre 2021, n. 1956, recante “Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell’art. 49 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 e ss.mm.ii., in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio, previsto dagli artt. 3 e 4 della medesima L.R. 24 del 2017”;

Premesso che, in riferimento allo stato della pianificazione, il Comune di Ferrara:

- ha completato il procedimento di formazione e approvazione del sistema della pianificazione previsto dalla L.R. 24 marzo 2000, n. 20 e ss.mm.ii. dotandosi di:
 - Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con delibera di C.C. P.G. n. 21901 del 16.04.2009 comprensivo della Classificazione Acustica;
 - Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), approvato con delibera C.C. P.G. n. 39286 del 10.06.2013;
 - 1° Piano Operativo Comunale (P.O.C.), approvato con delibera di C.C. P.G. 20451 del 07.04.2014;
 - 2° Piano Operativo Comunale (P.O.C.), approvato con delibera di C.C. P.G. 139299 del 11.12.2017;

e che tali strumenti urbanistici sono stati in seguito modificati con successive varianti;

- ha intrapreso il percorso di formazione del Piano Urbanistico Generale (PUG), svolgendo la Consultazione Preliminare, ai sensi dell’art. 44 della LR 24/2017, conclusasi il 20.06.2023;
- con D.G.C. n. 536 del 24.10.2023 ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi dell’art. 45, co. 2, della LR 24/2017, e, conseguentemente, ha provveduto a darne comunicazione a questa Provincia quale autorità competente alla valutazione ambientale;
- a seguito della conclusione dei termini per le osservazioni, ha predisposto la proposta di controdeduzione del piano approvata con D.G.C. n. 187 del 21.03.2024;

Preso atto che il Comune di Ferrara:

- con nota del 05.06.2024, agli atti con PG n. 18260/2024:
 - ha indetto la Conferenza di Servizi decisoria in forma simultanea ed in modalità sincrona, ai sensi dell’art. 14-ter della L. 241/90, relativa all’istanza di Procedimento Unico, ai sensi dell’art. 53 co. 1 lett. a) della L.R. 24/2017, per l’approvazione del progetto di ampliamento della superficie di vendita della struttura commerciale sita in v. della Fiera 1, in var. alla pianificazione urbanistica comunale vigente, da parte di CVE srl e FASHION MARKET ROMA srl.;
 - ha messo a disposizione la documentazione relativa al progetto al seguente link:

Protocollo 27258 del 19/08/2024

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

https://drive.google.com/drive/folders/14P_eipUrawN2O0-K-QjBVT2bRQv8N-af?usp=sharing;

- con successiva nota del 05.06.2024, agli atti con PG n. 18334/2024:
 - ha richiesto l'espressione del parere di competenza provinciale ai sensi dell'art. 53, co. 9, L.R. 24/2017;
 - ha trasmesso l'avviso di pubblicazione della documentazione (a partire dal 05.06.2024) precisando che, il procedimento di che trattasi è in pubblicazione sul BURERT e depositato a decorrere dalla medesima data per 60 gg;
 - ha trasmesso a questa Provincia la Relazione tecnico illustrativa, esplicativa dei contenuti di variante alla pianificazione comunale vigente del progetto proposto;

Preso atto, inoltre, che con nota PG n. 20344 del 20.06.2024 questa Provincia ha richiesto integrazioni per la necessità di acquisire:

- un aggiornamento della Relazione tecnico illustrativa predisposta dal Comune ove si dia specifica evidenza:
 - della coerenza dell'intervento con tutti gli strumenti urbanistici vigenti (partic. PSC e disposizioni in materia di commercio) e con i criteri di localizzazione definiti dal POIC per gli insediamenti commerciali (si veda in particolare art. 6 delle Norme POIC) oltre che con la normativa di settore;
 - dell'adeguatezza delle dotazioni urbanistiche di progetto (ovvero già esistenti ma riconfermate dal progetto).

oltre a suggerire un confronto anche con il QCD del PUG assunto, benchè non in regime di salvaguardia, quale utile riferimento per le valutazioni di sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento.

- l'adeguamento della Relazione denominata "Relazione di inquadramento urbanistico e rapporto ambientale ai fini Valsat" predisposta dal proponente, al fine di formulare in modo chiaro e sistematizzato i contenuti previsti per il Rapporto Ambientale ai fini Valsat (si veda Allegato 1 parte II del D.Lgs 152/2006), adeguandone i contenuti a quanto riportato nella Relazione tecnico illustrativa predisposta dal Comune (così come aggiornata), e confrontandosi con il quadro conoscitivo diagnostico del PUG assunto.

Preso atto, infine, che, a seguito della suddetta richiesta di integrazioni:

- con nota PG n. 21832 del 02.07.2024 il Comune di Ferrara ha trasmesso l'aggiornamento della Relazione tecnico illustrativa;
- con nota PG n. 24661 del 24.07.2024 il Comune di Ferrara ha trasmesso l'aggiornamento della "Relazione di inquadramento urbanistico e rapporto ambientale ai fini Valsat" predisposta dal proponente;
- in data 06.08.2024, con note PG n. 26025 e n. 26034, ha trasmesso i pareri resi dagli enti

Protocollo 27258 del 19/08/2024

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

competenti in materia ambientale e ha comunicato che durante il periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;

Dato atto che, relativamente alla coerenza con la pianificazione urbanistica vigente e alla proposta di controdeduzione del PUG, approvata con D.G.C. n. 187/2024, il Comune di Ferrara ha rilevato che:

- il procedimento unico proposto per l'approvazione del progetto, ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017, oltre ad acquisire tutte le autorizzazioni, pareri, nulla osta e assensi, necessari alla realizzazione dell'intervento, approva la variante agli strumenti di pianificazione territoriali vigenti e comporterà la conformazione della pianificazione urbanistica vigente allo stesso progetto di cui agli elaborati:
 - scheda di comparto: 4ASP_CN - "CVE S.r.l., Ferrara via Fiera, 1", con planimetria 1:5000, allegata al presente atto quale parte integrante e sostanziale
 - comparative - RP4 – Coordinamento RUE-POC - Destinazioni d'uso - 1:10.000
 - comparative - RP6 - Coordinamento RUE-POC - Tavola dei vincoli – Rispetti e regole per le trasformazioni - 1:10.000;
- il progetto in esame risulta coerente con i contenuti strategici del PSC;
- il progetto risulta compatibile con le limitazioni imposte dagli articoli 119.6, 119.13 e 119.1 delle NTA RUE;
- l'ampliamento non comporta consumo di suolo, in quanto l'intervento è previsto all'interno dell'immobile esistente, e non comporta aumento di carico urbanistico, pertanto non verranno realizzate ulteriori dotazioni territoriali in aggiunta a quelle già realizzate e cedute con l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata, esige invece un incremento di 313 posti auto pertinenziali calcolati sulla base di uno stallo/16 mq di superficie di vendita di 5.000 mq, incremento che tuttavia risulta garantito dal sovradimensionamento dell'esistente parcheggio;
- la progettualità risulta coerente con il POIC vigente poiché:
 - si tratta di un ambito inserito all'interno del Territorio urbanizzato a vocazione commerciale-produttiva, confermato nel nuovo PUG;
 - è garantita l'accessibilità viaria, ciclabile e pedonale su via della Fiera e via Ferraresi, da via Veneziani si raggiunge via Bologna, dove in quest'ultima sono ubicate le fermate del trasporto pubblico. L'area inoltre risulta facilmente accessibile dai collegamenti autostradali (A13 Padova-Bologna); entrambi i caselli di Ferrara Nord e Ferrara Sud sono raggiungibili in pochi minuti attraverso la Tangenziale Ovest, sulla quale l'area si affaccia;
 - l'ambito oggetto di ampliamento è inserito nel POIC vigente tra quelli commerciali di attrazione di livello inferiore programmati – TAB. B1_9;
 - il progetto di ampliamento è sottoposto a parere della Conferenza dei Servizi per

Protocollo 27258 del 19/08/2024

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po





PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

l'autorizzazione delle grandi strutture di vendita;

- la proposta di controdeduzione del PUG analizza il sistema commerciale comunale nei seguenti elaborati:
 - Quadro conoscitivo diagnostico ove è stata elaborata un approfondimento in relazione alle strutture commerciali insediate nel quale, per l'ambito di v. Ferraresi, si evidenzia che trattasi di *Ambito Parzialmente attuato Mag Moda - Avviato proced. Art. 53 per ampliamento GSC fino a 5000 mq SV*;
 - SQUEA_Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale nello specifico in riferimento all'Obiettivo Strategico OS3/LS3/AP4 *“Qualificare via Eridano e via Ferraresi come direttrici per il commercio anche di rilevanza sovralocale con progetti di rigenerazione dei settori urbani interessati, integrati e orientati alla qualità paesaggistica, ecologica e ambientale, soprattutto lungo i tracciati strutturanti della mobilità”, all'interno degli Schemi di assetto del territorio urbanizzato e nelle Strategie Locali*;
 - ValSAT ove nel capitolo 5.13 e Allegato 4_Macrosimulazioni del traffico si propongono alcune considerazioni valutative riguardo la coerenza del PUG con il POIC supportate da uno studio del traffico lungo gli assi commerciali di via Eridano e via della Fiera/via Ferraresi.
(...) *Questi approfondimenti sono effettuati ad una scala dimensionale e temporale più ampia rispetto all'Elaborato n.1 “Studio viabilistico”, allegato alla richiesta del Proponente dell'art.53; possono essere considerate comunque quale valutazioni integrative ad esso.*
(...) *In definitiva si può concludere che ad un livello preliminare l'assetto viabilistico esistente dovrebbe essere in grado di sostenere l'aumento di carico urbanistico derivante dalla attuazione di tutta la direttrice commerciale anche con superfici di vendita moderatamente superiori a quelle massime individuate dal POIC.*

Richiamata la D.G.R. n. 1577/2024, (Approvazione dell'atto di coordinamento tecnico, in merito agli interventi di edilizia residenziale e sociale (ERS) e al procedimento unico di cui all'art. 53 della legge regionale n. 24 del 2017) e, in particolare, il paragrafo 3.2., ove è riportato che:

“... la disciplina stabilita dall'art. 53 deve essere comunque interamente osservata anche nei casi in cui il procedimento unico non comporti variante alla pianificazione territoriale vigente, ma si limiti a stabilire la puntuale localizzazione nel territorio dell'ampliamento dell'attività economica già insediata e a definire puntualmente la disciplina urbanistica ed edilizia di dettaglio di tale intervento, in conformità a quanto prescritto dalla legge per i nuovi insediamenti extraurbani e alle indicazioni strategiche del piano generale, assolvendo ad una funzione del tutto analoga agli strumenti attuativi”;

Tenuto conto che:

- conseguentemente, il progetto di ampliamento in oggetto è sottoposto a Valutazione

Protocollo 27258 del 19/08/2024

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Ambientale (Valsat), ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24/2017;

- l'autorità competente ad effettuare la Valutazione di Sostenibilità Ambientale e ad assumere il parere ambientale è la Provincia di Ferrara, ai sensi dell'art. 1, co. 4, della L.R. 9/2008;
- in virtù della convenzione in essere inerente il supporto istruttorio di Valsat nei procedimenti rientranti nel campo di applicazione della L.R. 24/2017, sottoscritta in data 26.06.2024, Arpae-SAC svolge l'attività istruttorio in materia di VAS-Valsat per conto della Provincia; conseguentemente la Provincia esercita le funzioni in materia di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat), previa istruttoria di Arpae-SAC;

Tenuto conto inoltre che, trattandosi di procedimento con funzione di pianificazione attuativa, la Provincia si esprime in merito al progetto sottoposto a procedimento unico ex art. 53 LR 24/2017 di che trattasi anche relativamente alla valutazione di compatibilità con il rischio sismico, ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008;

Esaminati gli elaborati tecnici e amministrativi costitutivi lo strumento di che trattasi, si evince che:

- l'intervento proposto riguarda l'ampliamento della superficie di vendita (non alimentari), da 2.400 a 5.000 mq, dell'esistente struttura commerciale sita nel Comune di Ferrara, in v. della Fiera n. 1 (ex Mercatone Uno); tale incremento si concretizza in un esercizio con superficie di vendita superiore a 2.500 mq e la conseguente identificazione della struttura commerciale in grande struttura di vendita con attrazione di livello inferiore;
- il suddetto ampliamento avviene all'interno del fabbricato esistente, pertanto non comporta consumo di suolo e non prevede un aumento di volume bensì una riorganizzazione funzionale interna mediante opere qualificate dal proponente come non strutturali (realizzazione isole verdi e demolizione parziale di pareti in cartongesso);
- l'intervento non comporta, altresì, un aumento di carico urbanistico, pertanto non verranno realizzate ulteriori dotazioni territoriali in aggiunta a quelle già esistenti. E' previsto, invece, un incremento di 313 posti auto pertinenziali calcolati sulla base di uno stallo/16 mq di superficie di vendita di 5.000 mq, incremento che tuttavia risulta garantito dal sovradimensionamento dell'esistente parcheggio;
- le opere in oggetto interessano l'area del Comune di Ferrara identificata catastalmente al Fg. 191, map.li 124 e 125;
- secondo quanto attestato dal Comune, il progetto proposto comporta la variante agli strumenti urbanistici vigenti, in particolare trattasi di POC "stralcio" con modifica degli elaborati di coordinamento del RUE;

Considerato che:

- in riferimento al vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.), l'area interessata dalle opere in oggetto è compresa nell'Unità di Paesaggio n. 3, denominata "delle

Protocollo 27258 del 19/08/2024

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po





PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Masserie” (art. 8) ed è individuata quale “*ambito commerciale di attrazione di livello inferiore in cui sono sostenibili aggregazioni di medie strutture superiori a 5000 mq di superficie di vendita*” con la denominazione “ambito via Ferraresi/via della Fiera” (art. 44, co. 6, p.to 2, lett. 2.h.);

- il vigente Piano Provinciale per il Commercio - P.O.I.C. - (variante di adeguamento del POIC della Provincia di Ferrara e il conseguente adeguamento del PTCP approvati entrambi con DCP n. 38 del 18.05.2016), individua l’area oggetto di intervento come ambito commerciale di rilevanza provinciale programmato, denominato “ambito via Ferraresi via della Fiera” (art. 6 delle Norme), per il quale:
 - a fini dell’attuazione, si applicano i criteri e le condizioni di utilità sociale e per la sostenibilità ambientale e territoriale, con particolare riferimento a quanto disposto dall’art. 6, co. 2, delle Norme POIC;
 - è prevista una superficie di vendita massima sostenibile in strutture grandi e medio grandi pari a 8.000 mq (art. 6, co. 6, e TAB.B1_9), fermo restando il rispetto degli obblighi e delle prescrizioni definiti nelle singole schede di valutazione contenute nella VAS – Valsat del Piano;
 - la specifica scheda di valutazione contenuta nella VAS – Valsat prevede come mitigazioni e misure di sostenibilità:
 - relativamente al sistema della mobilità e alle reti infrastrutturali, la realizzazione di percorsi ciclabili di connessione urbana, lo spostamento del flusso di traffico verso via Ferraresi e la ri-significazione di via Bologna;
 - in materia di paesaggio ed ecosistemi, la realizzazione di aree di nuova forestazione tra via Ferraresi e la ferrovia BO-PD, l’attivazione della REC attraverso la realizzazione dei nodi di rete previsti nell’area di cui sopra e la valorizzazione degli assi di connessione come varchi di permeabilità ecologica;

Considerato, inoltre, che:

- il Comune attesta che il progetto in esame risulta coerente con i contenuti strategici del PSC e con la proposta di controdeduzione del PUG approvata con D.G.C. n. 187/2024;
- gli Enti competenti in materia ambientale si sono così espressi:
 - Arpae-SSA, parere favorevole con prescrizioni di carattere ambientale;
 - Comune di Ferrara - Servizio Ambientale e Agricoltura, parere favorevole con prescrizioni;
 - AUSL, parere favorevole con condizioni;
- durante il periodo di deposito (60 gg) non sono pervenute osservazioni;
- per quanto concerne gli aspetti strettamente urbanistici e di pianificazione territoriale, in ragione delle valutazioni del Comune e degli Enti competenti in materia ambientale:

Protocollo 27258 del 19/08/2024

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

- non si ravvisano elementi di incompatibilità rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) vigente;
- la coerenza con il POIC è condizionata al rispetto delle mitigazioni e delle misure di sostenibilità, contenute nella scheda di valutazione di VAS – Valsat, richiamate nel precedente “Considerato”, di cui il Comune dovrà dar conto nella Dichiarazione di Sintesi ai fini Valsat;

Dato atto che la Provincia, nell’ambito delle proprie competenze, si esprime sul progetto in oggetto comportante variante urbanistica, ai sensi:

- dell’art. 53, co. 9, della L.R. 24/2017 (formulazione di riserve relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore);
- dell’art. 1, co. 4, della L.R. 9/2008 e dell’art. 18 della L.R. 24/2017 (Valutazione ambientale);
- dell’art. 5 della L.R. 19/2008 (Valutazione di compatibilità con il rischio sismico);

Ciò premesso, constatato e considerato,

si formula il seguente PARERE ai sensi dell’art. 53, co. 9, della L.R. 24/2017:

- per quanto concerne **gli aspetti strettamente urbanistici e di pianificazione territoriale**, in ragione di quanto espresso nei precedenti “Considerato” **si formulano le seguenti “RISERVE”:**

il Comune, nell’ambito della Dichiarazione di Sintesi, dovrà dar conto del rispetto di quanto riportato nella scheda di valutazione di VAS - Valsat del POIC, in merito alle mitigazioni e alle misure di sostenibilità inerenti:

- la realizzazione di percorsi ciclabili di connessione urbana, al fine di soddisfare i requisiti di accessibilità ciclabile e pedonale e di collocazione rispetto ai nodi di interscambio di cui al punto 5.3.3 della D.C.R. n. 1253/1999, coordinata con le modifiche introdotte dalle D.C.R. n. 344/2002, n. 653/2005 e dalla D.A.L. n. 155/2008;
- la realizzazione di aree di nuova forestazione tra via Ferraresi e la ferrovia BO-PD, l’attivazione della REC attraverso la realizzazione dei nodi di rete previsti nell’area di cui sopra e la valorizzazione degli assi di connessione come varchi di permeabilità ecologica, in linea con le prescrizioni di carattere ambientale formulate da Arpaè-SSA.

Resta inteso che il Comune dovrà altresì:

- verificare il rispetto delle limitazioni definite nella scheda di comparto “4ASP_CN “CVE S.r.l., Ferrara via Fiera, 1”;
- verificare il rispetto delle condizioni e prescrizioni formulate dagli Enti convocati nella Conferenza di Servizi;
- acquisire l’informazione antimafia ai sensi dell’art. 91 del D.Lgs. 159/2011 a carico del

Protocollo 27258 del 19/08/2024

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

proponente, come previsto dall'art. 53, co. 6, lett. e) della L.R. 24/2017;

- pubblicare la Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi sul proprio sito web e depositarla presso la propria sede per la libera consultazione del pubblico. Un avviso dell'avvenuta conclusione della conferenza di servizi dovrà essere pubblicato sul BURERT, ai sensi dell'art. 53, co. 10, della L.R. 24/2017;
 - provvedere a trasmettere a questa Provincia, quale autorità competente per la valutazione ambientale, copia integrale della Determinazione conclusiva della Conferenza di Servizi, per la pubblicazione sul proprio sito web;
- per quanto concerne la **Valutazione Ambientale**, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, dell'art. 18 della L.R. 24/2017 e dell'art. 1, co. 4, della L.R. 9/2008, si rimanda integralmente alla proposta di parere resa da Arpa-SAC Ferrara, agli atti con PG n. 27178 del 19.08.2024;
- per quanto concerne la **Valutazione di compatibilità con il rischio sismico**, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, si rimanda integralmente alla relativa *Relazione istruttoria*, riportata di seguito alla presente.

Visti i contenuti della relazione redatta dal tecnico istruttore arch. Chiara Cavicchi.

Protocollo 27258 del 19/08/2024

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Valutazione di compatibilità con il rischio sismico (art. 5 L.R. 19/2008 e ss.mm.ii.). Relazione istruttoria.

Richiamati:

- il D.M. 16 gennaio 1996, n. 64 recante “Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche”;
- il D.M. 17 gennaio 2018, n. 8 recante “Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni”;
- la L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 recante “Norme per la riduzione del rischio sismico”;
- le Ordinanze P.C.M. 20 marzo 2003, n. 3274 e 2 ottobre 2003, n. 3316 recanti “Primi elementi di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica”;

Richiamate altresì:

- la D.G.R. 01 agosto 2016, n. 1300 recante “Prime disposizioni regionali concernenti l’attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nel settore urbanistico, ai sensi dell’art. 58 Elaborato n. 7 (Norme di Attuazione) e dell’art. 22 Elaborato n. 5 (Norme di Attuazione) del Progetto di Variante al PAI e al PAI Delta adottato dal Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n. 5 del 17/12/2015”;
- la D.G.R. 23 luglio 2018, n. 1164 recante “Aggiornamento della classificazione sismica di prima applicazione dei comuni dell’Emilia-Romagna”;
- la D.G.R. 12 aprile 2021, n. 476 recante “Aggiornamento dell’”Atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (artt. 22 e 49, LR n. 24/2017)”. BURERT n.137 del 12/05/2021-Parte seconda n. 113”;
- la D.G.R. 26 marzo 2021, n. 564 recante “Integrazione della propria deliberazione n. 476 del 12 aprile 2021 mediante approvazione dell’allegato a, "atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (Artt. 22 e 49, L.R. n. 24/2017)";
- la D.A.L. 02 maggio 2007, n. 112 recante “Approvazione dell’atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell’art. 16 comma 1, della L.R. 20/2000 per “Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica”. BURERT n. 64 del 17/05/2007”;

Premesso che:

- il progetto prevede l’ampliamento della superficie di vendita da mq. 2.400 a mq.5.000, dell’esistente struttura commerciale sita in Ferrara – Via della Fiera, n.1 (ex Mercatone Uno);
- per quanto concerne la parte esterna alla struttura, l’intervento nello specifico prevede un

Protocollo 27258 del 19/08/2024

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po





PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

adeguamento delle aree con realizzazione di nuove isole ed un aumento del numero di posti auto. In particolare, questi ultimi saranno ampliati da 282 a 313, mentre i parcheggi pubblici restano invariati (2.121 mq);

- per quanto riguarda le modifiche interne alla struttura, l'intervento prevede la parziale demolizione di una parete in cartongesso che separa due ambienti.

Esaminata la documentazione (relazione tecnica e relativi allegati) e valutata la tipologia delle opere in progetto;

Preso atto dell'asseverazione contenuta nel modulo MUR A1/D1, ovvero che l'opera ricade fra le ONS (Opere non Strutturali) e che quindi l'intervento non comporta la necessità di realizzare, modificare, rinnovare o sostituire elementi strutturali dell'edificio;

**Ciò premesso e considerato,
si formula il seguente PARERE:**

per quanto concerne la **Valutazione di compatibilità con il rischio sismico**, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, si ritiene che non debbano essere effettuati ulteriori approfondimenti dal punto di vista geotecnico – sismico e si formula **PARERE FAVOREVOLE, con la seguente condizione:**

- le modifiche alla struttura garantiscano la funzionalità della stessa anche nel caso in cui si verificassero effetti di sito a seguito di un evento sismico.

Visti i contenuti della relazione redatta dal tecnico istruttore dott. geol. Giacomo Carloni.

Ferrara, 19/08/2024

Il funzionario responsabile
COPPARI MANUELA

Documento informatico firmato digitalmente

Protocollo 27258 del 19/08/2024

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po





Pratica SINADOC n. 21549/2024

Provincia di Ferrara
Settore Pianificazione Territoriale
c.so Isonzo 26
c.a. Arch. Manuela Coppari
provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

OGGETTO: D.Lgs.152/06 L.R. 9/08 LR 24/2017. Trasmissione della relazione istruttoria ai fini dell'espressione del parere ambientale - Valsat per il "Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 comma 1 lett. b) della L.R. 24/2017 e s.m.i., per l'approvazione del progetto di ampliamento della superficie di vendita dell'esistente struttura commerciale sita a Ferrara in via della Fiera 1, in variante in variante alla pianificazione comunale vigente con valore ed effetto di "POC stralcio". Proponenti: Società CVE S.R.L. e FASHION MARKET ROMA S.r.l." Comune di Ferrara (FE)

In allegato alla presente si trasmette la relazione istruttoria conclusiva della valutazione relativa alla VALSAT per il piano in oggetto.

firmato digitalmente
Il Responsabile UO
Autorizzazioni complesse ed energia
Dott. Alessandro Travagli

RELAZIONE ISTRUTTORIA AI FINI DELL'ESPRESSIONE DEL PARERE AMBIENTALE - VALSAT PER IL "PROCEDIMENTO UNICO AI SENSI DELL'ART. 53 COMMA 1 LETT. B) DELLA L.R. 24/2017 E S.M.I., PER L'APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA DELL'ESISTENTE STRUTTURA COMMERCIALE SITA A FERRARA IN VIA DELLA FIERA 1, IN VARIANTE IN VARIANTE ALLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE CON VALORE ED EFFETTO DI "POC STRALCIO". PROPONENTI: SOCIETÀ CVE S.R.L. E FASHION MARKET ROMA S.R.L." COMUNE DI FERRARA (FE)

VISTI:

- il D.Lgs 152/2006 "Norme in materia ambientale" così come modificato dal D.Lgs. 4/2008;
- la L.R. 13 giugno 2008 n. 9 "Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l'applicazione del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n.152";
- il documento "Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del D.Lgs 16 Gennaio 2008 n. 4, correttivo della parte seconda del Decreto Legislativo 3 Aprile 2006 n. 152, relativa a VAS, VIA e IPPC e del Titolo I della L.R. 13 Giugno 2008, n. 9";
- la L.R. 30 luglio 2015, n. 13 "Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città Metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro unioni" art. 15 e la successiva DGR 2170/2015 recante in allegato la "Direttiva per svolgimento di funzioni in materia di VAS, VIA, AIA e AUA in attuazione della LR n. 13/2015";

PREMESSO CHE il Comune di Ferrara:

- è dotato dei seguenti strumenti di pianificazione comunale:
 - Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con delibera di C.C. P.G. n. 21901 del 16.04.2009 comprensivo della Classificazione Acustica, ex L.R. 20/2000;
 - Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), approvato con delibera C.C. P.G. n. 39286 del 10.06.2013, ex L.R. 20/2000;
 - 1° Piano Operativo Comunale (P.O.C.), approvato con delibera di C.C. P.G. 20451 del 07.04.2014, ex L.R. 20/2000;
 - 2° Piano Operativo Comunale (P.O.C.), approvato con delibera di C.C. P.G. 139299 del 11.12.2017, ex L.R. 20/2000;
- con D.G.C. n. 536 del 24.10.2023 ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi dell'art. 45, co. 2, della LR 24/2017;

PREMESSO INOLTRE CHE:

- come attestato dal Comune di Ferrara, nella propria *Relazione tecnico illustrativa* allegata alla documentazione trasmessa, i contenuti del procedimento art.53 sono i seguenti:

1. *Le società CVE S.R.L. e FASHION MARKET ROMA S.R.L. hanno presentato istanza di Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 della L.R. 24/2017 e s.m.i., per il progetto di ampliamento della superficie di vendita dell'esistente struttura commerciale sita a Ferrara in via della Fiera 1, su area catastalmente censita al Foglio 191, mappale 62 - 123 - 124 - 125 in variante alla pianificazione comunale vigente con valore ed effetto di "POC Stralcio";*
2. *L'ampliamento di superficie di vendita (SV non alimentari) da 2.400 mq. a 5.000 mq. dell'esistente struttura commerciale avviene all'interno di un fabbricato esistente senza incremento di volume, attraverso una riorganizzare funzionale dello stesso in un'area identifica dal RUE vigente come Area demandata a POC. L'area dove sorge il fabbricato ha una superficie territoriale/fondiarie di 20.251 mq;*
3. *Dal punto di vista urbanistico 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, mentre il RUE identifica l'area come Area demandata a POC - Art. 120.14 RUE, Rispetto infrastrutture - Fasce di rispetto aeroportuale - art.119.3 NTA RUE;*
4. *Il Procedimento unico proposto per l'approvazione del progetto, ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017, oltre ad acquisire tutte le autorizzazioni, pareri, nulla osta e assensi, necessari alla realizzazione dell'intervento, approva la variante agli strumenti di pianificazione territoriali vigenti e comporterà la conformazione della pianificazione urbanistica vigente allo stesso progetto di cui agli elaborati sotto elencati:*

Elaborati di progetto variante:

- *scheda di comparto: 4ASP_CN - "CVE S.r.l., Ferrara via Fiera, 1", con planimetria 1:5000, 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*
- *comparative - RP6 - Coordinamento RUE-POC - Tavola dei vincoli - Rispetti e regole per le trasformazioni - 1:10.000*

5. *il deposito della documentazione è stato pubblicato sull'Albo on line del Comune, dal 05/06/2024 al 04/08/2024 per 60gg;*

- il Comune di Ferrara ha trasmesso e messo a disposizione la documentazione relativa all'istanza di Procedimento Unico, ai sensi dell'art. 53 co. 1 lett. a) della L.R. 24/2017;

- nell'ambito del procedimento il Comune di Ferrara ha indetto la Conferenza di servizi decisoria, ex art.14-ter della Legge 241/90 e s.m.i., mediante la quale raccogliere i pareri degli enti necessari alla conclusione del procedimento;
- ai fini della Valutazione Ambientale è stato considerato l'elaborato "Relazione inquadramento urbanistico e rapporto ambientale ai fini VALSAT", trasmesso dal Comune di Ferrara con nota prot. n.0133500/2024 del 24/07/2024 (e assunta da Arpae al PG/2024/135353 del 24/07/2024), che contiene gli elementi di istruttoria utili alla Valsat di cui alla LR 24/2017;
- pertanto si ritiene di poter svolgere l'istruttoria di Valsat ai sensi degli artt. 4 e 18 L.R. 24/2017 per il procedimento ex art.53 LR 24/2017 nel quale è compresa la variante al PSC comunale vigente;
- in ragione della L.R. 13/2015 la Provincia, autorità competente, emanerà con proprio provvedimento il parere ambientale di Valsat, avvalendosi degli esiti dell'attività istruttoria svolta da ARPAE – SAC, riportati nella presente relazione istruttoria a firma della Responsabile della UO Autorizzazioni Complesse e Energia di ARPAE – SAC Ferrara;

DATO ATTO CHE:

- ARPAE SAC ha preso atto dei pareri degli Enti con competenze ambientali trasmessi dal Comune di Ferrara con nota PG 0141328/2024 del 05/08/2024 assunta da Arpae al PG/2024/143676 del 06/028/2024:
 - Arpae-SSA, parere positivo con osservazioni;
 - Comune di Ferrara – Servizio Qualità Ambientale, parere favorevole con condizioni;
- il Comune di Ferrara con nota PG 0141390/2024 del 05/08/2024 assunta da Arpae al PG/2024/143596 del 06/028/2024 ha trasmesso inoltre il parere di:
 - AUSL Dip Sanità pubblica, favorevole con prescrizioni
- con le medesime note il Comune di Ferrara ha comunicato alla Provincia di Ferrara e ad ARPAE SAC che a seguito delle procedure di deposito, pubblicità e partecipazione previste dalla fase di consultazione non sono pervenute né osservazioni né opposizioni.

VALUTATO CHE:

- Il progetto riguarda l'ampliamento della superficie di vendita da mq. 2.400 a mq.5.000, dell'esistente struttura commerciale sita in Ferrara – Via della Fiera, n.1 (ex Mercatone Uno, attualmente Mag Moda) senza aumento di carico urbanistico.

- L'intervento di progetto non comporta nuove edificazioni o modifiche di interni, ma tramite nuove disposizioni di arredi interni vi è un semplice aumento della superficie di vendita che sarà destinata a prodotti per la casa.
- La destinazione d'uso dei locali, sia dello stato legittimo che quello di progetto è sempre il medesimo e cioè: 6b – Commercio al dettaglio in sede fissa grandi strutture;
- l'intervento in oggetto non comporta un aumento del volume dell'edificio, nè variazioni di destinazione d'uso;
- a fronte dell'aumento della superficie di vendita i proponenti hanno concordato con gli Uffici comunali di aumentare il numero di posti auto privati di utilizzo pubblico e di realizzare nuove isole verdi con piantumazione di idonee alberature;

in esito alla istruttoria anzi descritta

SI PROPONE

alla Provincia di Ferrara in qualità di autorità competente:

di esprimere il PARERE AMBIENTALE, ai sensi dell'art.4 e 19 della LR 24/17 in merito al "Procedimento Unico ai sensi dell'art. 53 comma 1 lett. b) della L.R. 24/2017 e s.m.i., per l'approvazione del progetto di ampliamento della superficie di vendita dell'esistente struttura commerciale sita a Ferrara in via della Fiera 1, in variante in variante alla pianificazione comunale vigente con valore ed effetto di "POC stralcio". Proponenti: Società CVE S.R.L. e FASHION MARKET ROMA S.r.l." Comune di Ferrara (FE)" con le prescrizioni impartite dagli Enti con competenze ambientali che si intendono qui richiamate, e la seguente raccomandazione:

- vengano adottate essenze arboreo-arbustive ed erbacee a ridotta idroesigenza.

firmato digitalmente

Il Responsabile UO

Autorizzazioni complesse ed energia

Dott. Alessandro Travagli