

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA "EX MOF - DARSENA" APPROVATO CON DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA DI FERRARA PROT. N. 4164 DEL 18/1/2012, NELL'AMBITO DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA SOTTOSCRITTO IN DATA 19/12/2011.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che con decreto del Presidente della Provincia di Ferrara prot. n. 4164 del 18/1/2012, è stato approvato l' Accordo di Programma in variante al PRG relativo ai "Piani di recupero ex AMGA, ex MOF - Darsena, ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven" sottoscritto in data 19/12/2011 dai rappresentanti del Comune di Ferrara, della Provincia di Ferrara e della S.T.U. Ferrara Immobiliare SpA, e ratificato dal Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011;

che per quanto riguarda gli obiettivi di recupero – rifunionalizzazione che il Comune si è posto per l'ambito ex MOF-Darsena con il Piano di Recupero di cui sopra sono i seguenti:

1. collocazione del nuovo Polo Direzionale Pubblico e realizzazione di un parcheggio pubblico di interscambio;
2. creazione di una "Darsena cittadina" quale nuovo spazio polifunzionale per attività del tempo libero;
3. cura dei rapporti visivi e funzionali con le mura Estensi, nonché delle visuali tra la città storica ed il Po di Volano;
4. completamento di isolati urbani esistenti;
5. creazione di un isolato urbano con funzioni miste residenziali-terziarie e commerciali, salvaguardando i rapporti visivi mura-vallo;
6. valorizzazione della palazzina MOF, che il PRG sottoponeva a vincolo conservativo;

che in data 12 ottobre 2015 è stato sottoscritto un Accordo ai sensi dell'articolo 15 della Legge n.241 del 1990, per *"l'attuazione di un programma di valorizzazione sostenibile delle aree e degli immobili pubblici di eccellenza della città di Ferrara"*, tra il Comune di Ferrara, il Ministero della Difesa, Ministero dell'Interno, Ministero dell'Istruzione dell'Università e della Ricerca, Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, l'Agenzia del Demanio, Agenzia delle Entrate e la Regione Emilia Romagna;

che il Comune di Ferrara e l'Agenzia del Demanio in data 21 dicembre 2015 hanno sottoscritto una Intesa Istituzionale per l'attuazione del Programma Unitario di Valorizzazione di Immobili Pubblici (PUV-Ferrara), ai sensi dell'art 15 della legge 7 agosto 1990, n.241. In detta Intesa Istituzionale è previsto tra l'altro, una permuta di immobili di proprietà dello Stato e del Comune situati nell'ex Aeroporto militare e nell'area MOF;

che inoltre in data 16 agosto 2016 è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa tra Comune di Ferrara ed Agenzia del Demanio al fine di perseguire i principi di partecipazione e di condivisione nel percorso di elaborazione ed attuazione del progetto del *"Nuovo quartiere"* nell'area "ex MOF - Darsena", che il Comune di Ferrara ha presentato ai fini della procedura di selezione avviata con il bando approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 25 maggio 2016, pubblicato sulla G.U. n. 127 del 1<sup>^</sup> giugno 2016;

che si è reso necessario procedere con una variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica "Ex MOF in conformità all'Accordo di Programma, come di seguito specificato:

- rendere completamente autonoma, anche per motivi di pubblica sicurezza (soprattutto per quanto riguarda il parcheggio interrato), la UMI 1, oggetto della suddetta permuta col Demanio. A tal fine si è proceduto ridefinendo il perimetro delle UMI1 e UMI2;

- i parcheggi pubblici, da realizzarsi da parte dell'Amministrazione Comunale, verranno localizzati nella UMI2 anziché come originariamente previsto nella UMI1 per i motivi di cui al punto precedente;
- in considerazione delle mutate richieste di mercato sempre più orientate verso una diversificazione degli usi piuttosto che verso l'esclusivo insediamento residenziale, nell'ambito degli usi ammissibili dal PdR vigente si è prevista una maggior flessibilità degli stessi nel rispetto della Su complessiva insediabile nel PdR e qualora non comportino aumento di carico urbanistico complessivo dello stesso piano;
- il progetto prevede inoltre che una quota consistente di Su quantificata in 14.025 originariamente destinata prevalentemente all'uso residenziale (10.795 mq.), venga destinata alla possibilità di realizzare nella UMI2B un parcheggio pubblico multipiano in alternativa al parcheggio pubblico interrato;
- si è inoltre previsto il risezionamento della via Rampari di S. Paolo anche attraverso la riqualificazione dello spazio antistante il MEIS e la realizzazione di un percorso di connessione tra la "Darsena cittadina", il vallo delle mura e lo stesso museo anche attraverso l'eventuale apertura della "Porta del MEIS";
- si è modificata la UMI8 prevedendone, una diminuzione della Superficie e della Su (1.337 mq di residenza), anche in relazione alla prossima realizzazione, nella stessa UMI, della sede del CUS canottaggio e dello spostamento della motonave Sebastian sul confine est della darsena fluviale;

che la variante, oltre a garantire il rispetto dell'impianto urbanistico conferma gli obblighi di cui all'Accordo di Programma sottoscritto in data 19/12/2011 sopra citato;

che in analogia alle proroghe concesse alle convenzioni attuative di cui al "Decreto del Fare" (decreto-legge 21/06/2013, n. 69 convertito in legge in data 9 agosto 2013, n. 98) la variante al PdR prevederà l'estensione dell'efficacia del piano di ulteriori tre anni;

Considerato:

che il comparto, ai sensi del PSC, è ricompreso in area POC e ricade all'interno della zona di rispetto del sito UNESCO;

che in ordine alla conformità urbanistica della variante al Piano di Recupero di cui trattasi, è stato rilevato che quanto predisposto è conforme con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti;

che la Commissione Qualità, riunitasi nella seduta del 14.09.2017, in ordine alla suddetta variante, si è espressa favorevolmente sottolineando *la delicatezza e l'importanza dell'impostazione, delle prescrizioni e dei contenuti dei bandi di progettazione*;

che il Collegio di Vigilanza di cui all'art. 5 dell'Accordo di Programma sopracitato nella seduta del 14 settembre 2017 ha espresso parere favorevole come da verbale Prot. n. 30865 del 14.09.2017;

che con delibera G.C. n. 463 PG 109695 del 19.09.2017 è stata adottata ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.T.A. del POC vigente, la variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex MOF-Darsena" approvato con Decreto del Presidente della di Ferrara prot. N. 4164 del 18/01/2012 nell'ambito dell'Accordo di programma sottoscritto in data 19/12/2011;

che la deliberazione di G.C. n. 463 PG 109695 del 19.09.2017 e i suoi allegati sono stati depositati in formato cartaceo presso il Servizio Pianificazione Territoriale – U.O. Piani Urbanistici Attuativi Gestione e Progettazione, dal 27/09/2017 al 26/11/2017 per la libera visione; di tale deposito si è dato avviso tramite affissione all'albo pretorio telematico. La suddetta delibera e i suoi

allegati sono stati altresì pubblicati sul sito del Comune di Ferrara – Amministrazione Trasparente, sito liberamente consultabile, ai sensi di legge;

che, contemporaneamente al deposito, la variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica “Ex MOF-Darsena” è stata trasmessa alla Provincia di Ferrara con lettera PG n. 115260, 115267, 115274, 115280 del 29/09/2017 per gli adempimenti di competenza previsti dalle norme vigenti in materia, unitamente a Relazione Tecnico illustrativa del 26.09.2017;

che ai sensi dell’art. 5, comma 5, della LR 20/2000, la variante è esclusa dalla procedura di valutazione di sostenibilità (VAS ai sensi dell’art. 12, comma 4, D. Lgs 152/2006) in quanto lo strumento urbanistico attuativo originario è già stato oggetto di VAS in sede di approvazione dello stesso Piano di Recupero;

che in merito al Parere preventivo di cui all’art. 5 L.R.19/08 (ex art.37 L.R.31/02 e s.m.i), trattandosi di un Piano di iniziativa pubblica per cui è prevista l’attuazione mediante approvazione da parte della Giunta della convenzione, la Relazione geologico-geotecnica e sismica, già elaborata in sede di approvazione dello strumento urbanistico originario, dovrà essere integrata ed aggiornata, sulla base dei progetti esecutivi, in conformità alla normativa di settore vigente in fase attuativa come riportato nell’art. 4 delle NTA della presente variante;

che in merito alla Valutazione previsionale di clima acustico con le stesse modalità in fase attuativa dovrà essere integrata ed aggiornata la Valutazione previsionale di clima acustico elaborata in sede di PdR originario;

che in data 10/10/2017 con comunicazione PG/2017/0120098 è stata indetta la Conferenza dei Servizi Simultanea per il 6/11/2017 per l’approvazione dell’istanza in oggetto;

che per errore materiale, la comunicazione di cui sopra è stata inviata ad ARPAE e ad AUSL in data 2/11/2017 PG/2017/0132622;

che in data 06/11/2017 presso il Comune di Ferrara si è tenuta la Conferenza dei Servizi Simultanea, per l’istruttoria della variante in oggetto, durante la quale sono stati valutati gli elaborati inerenti e sono stati acquisiti e resi tutti i seguenti pareri definitivi degli Enti, ad eccezione, dei pareri di ARPAE e AUSL che a causa del limitato intervallo di tempo intercorso tra la data di indizione e la data fissata per la conferenza, non hanno potuto formulare le loro valutazioni in via definitiva. In sede di Conferenza Simultanea è stata data comunicazione relativa all’indizione della Conferenza dei Servizi Semplificata per l’acquisizione di detti pareri:

- HERA spa e IN Rete Distribuzione Energia prot. N. 105616 del 02/11/2017 e n. 36478 del 02/11/2017, acquisito al PG/2017/134275;
- Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara parere ai sensi art. 21 del D. Lgs. 42/2004 prot. N. 25152 del 06/11/2017, acquisito al PG/2017/134174;
- Ufficio Benessere Ambientale parere del 02/11/2017 Rif Pratica PG 109695/2017;
- Servizio Ambiente parere del 03/11/2017 NP 3147/17;
- Ufficio Verde parere del 03/11/2017 NP 3176 del 08/11/2017 e successiva integrazione del 06/11/2017 NP 3209 del 10/11/2017;
- Ufficio Urbanizzazioni parere del 02/11/2017 PG 133508 del 06/11/2017;
- U.O. Mobilità parere del 03/11/2017 NP 3186 del 09/11/2017;
- Ufficio Pubblica Illuminazione parere del 26/10/2017 NP 3126 del 03/11/2017;
- U.O. Sicurezza sul Lavoro e Protezione Civile parere del 17/11/2017 PG 125562 del 19/11/2017
- E-Distribuzione parere E-DIS-04/11/2017-0653826 acquisito al PG/2017/0133618

che la Regione E.R.- Servizio Area Reno e Po di Volano ha espresso parere favorevole in sede di Conferenza del 06.11.2017 come si evince da verbale allegato;

che in data 09/11/2017 con comunicazione PG/2017/0136288 è stata inviata ad ARPAE e AUSL l'indizione della suddetta Conferenza Semplificata asincrona indicando come termine per l'acquisizione del parere definitivo il 17/11/2017 e allegando all'indizione il verbale della Conferenza Simultanea del 6/11/2017 e i pareri degli altri Enti;

che con nota del 23/11/2017 PG è stato comunicato a tutti i partecipanti alla Conferenza del 06.11.2017, che la stessa Conferenza semplificata asincrona ai sensi dell'art. 14-bis della Legge 241/90 e s.m.i, sostituito con D.Lgs. n. 127 del 30/06/2016, che si è svolta in modalità telematica, si è chiusa con determinazione favorevole in quanto ciascun ente invitato ad esprimersi, ha inviato il parere definitivo, allegando i pareri pervenuti di ARPAE PGFE/2017/12966 del 16/11/2017 acquisito al PG/2017/140039 e AUSL Prot 61932 del 10/11/2017, acquisito al PG/2017/137210;

che la Provincia di Ferrara con Determina del Dirigente responsabile del Settore LL.PP, Pianificazione Territoriale e Mobilità n. 1945 del 16/11/2017 assunta al PG 141656 del 21.11.2017, ai sensi del comma 4° dell'art. 35 della LR 20/2000 e s.m.i, ha formulato le seguenti osservazioni:

per gli aspetti strettamente urbanistici e di pianificazione del territorio (All C alla suddetta determinazione n. 1945 del 16/11/2017) *non si ravvisano motivi ostativi all'approvazione della "Variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica "EX MOF-Darsena" in esame, in quanto si presenta conforme al PSC vigente e agli strumenti regionali e provinciali in materia territoriale e di programmazione settoriale sopravvenuti. Non si ravvisano altresì elementi di incompatibilità con le disposizioni del PTCP vigente e alla variante al medesimo piano, adottata con delibera di CP n. 39 del 29.05.2014 ed in regime di salvaguardia. (...)*

per gli aspetti connessi alla valutazione del rischio sismico ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5 della LR 19/2008, la Regione Emilia Romagna Servizio AREA Reno e Po di Volano con nota prot. N. 37241 del 09.11.2017 (All. A alla suddetta determinazione n. 1945 del 16/11/2017) ha espresso parere positivo specificando che *"In considerazione del fatto che la variante in oggetto conferma gli obblighi di cui all'Accordo di Programma sottoscritto in data 19.12.2011 e che pertanto prevede unicamente modifiche non sostanziali che non comportano ripercussioni geologiche sismiche peggiorative rispetto a quelle già precedentemente analizzate nell'ambito del rilascio del parere di cui al prot. prov.le n. 41038 del 19.05.2011, si conferma quanto già espresso col parere sopracitato tuttavia, alla luce della nuova normativa in materia geologico-sismica si prescrive di procedere in sede attuativa alla rideterminazione delle valutazioni sopra riportate ai sensi della DGR 2193/2015."*(.);

per gli aspetti connessi alla valutazione Ambientale del Piano ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 5 della LR 20/2000 e del D. Lgs 152/2006, l'ARPAE SAC con nota prot. N.35060 del 26.10.2017 (All. B alla suddetta determinazione n. 1945 del 16/11/2017) *ha preso atto e concordato con quanto proposto dal Comune di Ferrara, in qualità di autorità procedente, nel senso di escludere la variante in oggetto dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs n. 152/2006 e art. 5 della LR 20/2000, in quanto lo strumento urbanistico attuativo originario è già stato sottoposto a procedura di valutazione ambientale in sede di approvazione dello stesso PdR e i contenuti della variante, rispetto al PdR originario, non presentano elementi di novità tali da determinare effetti ambientali significativi, non incidono in modo significativo sul dimensionamento e la localizzazione degli insediamenti, delle infrastrutture e delle opere ivi previsti;*

che nei sessanta giorni di deposito, non sono pervenute al Comune osservazioni;

Ritenuto:

di recepire nel loro complesso le osservazioni formulate dalla Provincia di Ferrara di cui alla Determina del Dirigente responsabile del Settore LL.PP, Pianificazione Territoriale e Mobilità n. 1945 del 16/11/2017 assunta al PG 141656 del 21.11.2017 e suoi allegati (A, B e C), come riportato nelle premesse;

di approvare la variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex MOF - Darsena" corredata dai seguenti elaborati, nel rispetto dell'art. 19 comma 2 delle stesse N.T.A., in conformità agli elaborati di seguito elencati e depositati agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale:

#### TAVOLE

- DF 01 \_V0: Documentazione fotografica
- SF 01 \_V0: Stato di fatto: rilievo strumentale Scala 1:1.000
- SF 02\_V0: Stato di fatto planoaltimetrico, manufatti, rilievo del verde Scala 1:1.000
- SF 03\_V0: Stato di fatto: sezioni e profili Scala 1:500
- SF 04 \_V0: Stato di fatto: Reti impiantistiche Scala 1:1.000
- PG 01 \_V0: Progetto: planimetria descrittiva - viste prospettiche Scala 1:1.000
- PG 02\_V0: Progetto: zonizzazione, unità minime di intervento, parametri urbanistici Scala 1:1.000
- PG 03\_V0: Progetto: aree di standard pubblico Scala 1:2.000
- PG 04\_V0: Progetto: sezioni e profili Scala 1:500
- PG 05\_V0: Progetto: Reti di adduzione e scarico Scala 1:1.000
- PG 06\_V0: Progetto: Illuminazione pubblica Scala 1:1.000
- PG 07\_V0: Progetto: Reti fornitura energia elettrica e telefonica Scala 1:1.000
- PG 08\_V0: Progetto: Interferenze reti impiantistiche con lo stato di progetto Scala 1:1.000

#### RELAZIONI

- R 01 \_V0: Stralcio strumentazione urbanistica
- R 02 \_V0: Estratto catastale ed elenco delle proprietà
- R 03\_V0: Relazione illustrativa e previsioni di spesa
- R 04 \_V0: Norme tecniche di attuazione e schede Unità Minime di Intervento
- R 05 \_V0: Linee guida per una progettazione sostenibile
- R 06 \_V0: Linee guida per la progettazione degli spazi aperti
- R 07 \_V0: Relazione di analisi del sito e valutazione energetica
- Schema di convenzione modificata ed integrata;

Dato atto che i sopra citati elaborati sostituiscono integralmente gli elaborati del PdR di iniziativa pubblica di cui alla delibera di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011 ad eccezione dei seguenti documenti:

008 P1FEGG01G14115 Relazione geologico-geotecnica e sismica

010 P1FERT02G14115 Valutazione previsionale di clima acustico

011 P1FERT03G14115 Relazione archeologica

012 P1FERA01G14115 Rapporto ambientale

013 P1FERA02G14115 Rapporto ambientale: integrazioni integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)

Vista la delibera consiliare P.G. 21901 del 16/04/2009 di approvazione del PSC;

Vista la delibera consiliare P.G. 39286 del 10/06/2013 di approvazione del RUE e successiva variante;

Vista la delibera consiliare P.G. 20451 del 07/04/2014 di approvazione del POC e successive varianti;

Vista la Legge 17/8/1942 n. 1150 e s.m.;

Vista la Legge regionale Emilia-Romagna 24/3/2000, n. 20 e s.m.;

VISTO l'art 12 del D.Lgs. 4/2008;

VISTI gli atti;

VISTI: il verbale della Conferenza dei Servizi Simultanea del 06/11/2017 e i pareri degli Enti, Aziende e Servizi competenti allegati al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

Visti i pareri favorevoli espressi dal Dirigente responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale e dal Dirigente di Ragioneria in ordine rispettivamente alla regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs n. 267/2000 T.U. ordinamento EE. LL.;

Con il voto favorevole di tutti i presenti;

#### DELIBERA

di recepire nel loro complesso le osservazioni formulate dalla Provincia di Ferrara di cui alla Determina del Dirigente responsabile del Settore LL.PP, Pianificazione Territoriale e Mobilità n. 1945 del 16/11/2017 assunta al PG 141656 del 21.11.2017 e suoi allegati (A, B e C), come riportate nelle premesse e che qui si richiamano integralmente;

di approvare ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 delle N.T.A. del POC vigente e per le motivazioni esposte in premessa la variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex MOF-Darsena" approvato con Decreto del Presidente della di Ferrara prot. N. 4164 del 18/01/2012 nell'ambito dell'Accordo di programma sottoscritto in data 19/12/2011, costituita dai seguenti elaborati, posti agli atti del Servizio Pianificazione:

#### TAVOLE

- DF 01 \_V0: Documentazione fotografica
- SF 01 \_V0: Stato di fatto: rilievo strumentale Scala 1:1.000
- SF 02 \_V0: Stato di fatto planoaltimetrico, manufatti, rilievo del verde Scala 1:1.000
- SF 03 \_V0: Stato di fatto: sezioni e profili Scala 1:500
- SF 04 \_V0: Stato di fatto: Reti impiantistiche Scala 1:1.000
- PG 01 \_V0: Progetto: planimetria descrittiva - viste prospettiche Scala 1:1.000
- PG 02 \_V0: Progetto: zonizzazione, unità minime di intervento, parametri urbanistici Scala 1:1.000
- PG 03 \_V0: Progetto: aree di standard pubblico Scala 1:2.000
- PG 04 \_V0: Progetto: sezioni e profili Scala 1:500
- PG 05 \_V0: Progetto: Reti di adduzione e scarico Scala 1:1.000
- PG 06 \_V0: Progetto: Illuminazione pubblica Scala 1:1.000
- PG 07 \_V0: Progetto: Reti fornitura energia elettrica e telefonica Scala 1:1.000
- PG 08 \_V0: Progetto: Interferenze reti impiantistiche con lo stato di progetto Scala 1:1.000

#### RELAZIONI

- R 01 \_V0: Stralcio strumentazione urbanistica
- R 02 \_V0: Estratto catastale ed elenco delle proprietà
- R 03 \_V0: Relazione illustrativa e previsioni di spesa
- R 04 \_V0: Norme tecniche di attuazione e schede Unità Minime di Intervento
- R 05 \_V0: Linee guida per una progettazione sostenibile
- R 06 \_V0: Linee guida per la progettazione degli spazi aperti
- R 07 \_V0: Relazione di analisi del sito e valutazione energetica
- Schema di convenzione integrata e modificata;

Di dare atto:

che i sopra citati elaborati sostituiscono integralmente gli elaborati del PdR di iniziativa pubblica di cui alla delibera di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011 ad eccezione dei seguenti documenti, depositati agli atti del Servizio Pianificazione:

008 P1FEGG01G14115 Relazione geologico-geotecnica e sismica

010 P1FERT02G14115 Valutazione previsionale di clima acustico

011 P1FERT03G14115 Relazione archeologica

012 P1FERA01G14115 Rapporto ambientale

013 P1FERA02G14115 Rapporto ambientale: integrazioni integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)

che in analogia alle proroghe concesse alle convenzioni attuative di cui al “Decreto del Fare” (decreto-legge 21/06/2013, n. 69 convertito in legge in data 9 agosto 2013, n. 98) la variante al PdR prevederà l'estensione dell'efficacia del piano di ulteriori tre anni;

che responsabile del procedimento è l'Arch. Barbara Bonora U.O. Piani Urbanistici Attuativi - Progettazione e Gestione;

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente delibera ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.lgs n. 267/2000, con il voto favorevole espresso da tutti i presenti alla seduta.

IL SINDACO  
TIZIANO TAGLIANI

IL SEGRETARIO GENERALE  
CAVALLARI ORNELLA