

OGGETTO: ADOZIONE 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 – rifunzionalizzazione 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>a</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;

Ritenuto pertanto opportuno, per le motivazioni in argomento, adottare ai sensi dell'art. 34 delle N.T.A. del POC vigente, 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.:

#### 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;

altresì 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)

che a decorrere dalla data di adozione della presente variante entreranno in vigore le norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 20/2000 e s.m.;

Dato atto che vista la natura della presente variante allo strumento urbanistico attuativo, già oggetto di VAS in sede di approvazione dello stesso PdR, ai fini di cui all'art. 5 comma 5 della L.R. 20/2000, risulta esclusa dalla procedura di valutazione di sostenibilità;

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 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 adottare, 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 vista la natura della presente variante allo strumento urbanistico attuativo, già oggetto di VAS in sede di approvazione dello stesso PdR, ai fini di cui all'art. 5 comma 5 della L.R. 20/2000, risulta esclusa dalla procedura di valutazione di sostenibilità;

che a decorrere dalla data di adozione della presente variante entreranno in vigore le norme di salvaguardia ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 20/2000 e smi;

che ai fini dell'acquisizione dei pareri e degli atti di assenso in merito alla variante dopo l'adozione verrà convocata una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della L. n. 241/1990 e s.m.i.;

di dare atto che, per l'approvazione, verrà seguito il procedimento di cui agli artt. 34 e 35 delle N.T.A.del POC vigente;

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