



COMUNE DI FERRARA

ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL 15 GIUGNO 2015

Convocato il Consiglio Comunale, a termini di legge, in seduta di I invito, con avviso in data **11/6/2015**, n° **59553/15** si sono oggi riuniti nella sala delle adunanze alle **ore 15,30** con la Presidenza del Signor CALO' Dr. Girolamo – Presidente del Consiglio Comunale - i Signori Consiglieri appresso indicati, assistiti dalla Signora CAVALLARI Dr.ssa Ornella – Segretario Generale del Comune di Ferrara (Classe 1/A).

CONSIGLIERI: assegnati n° **32 + 1** – in carica n° **32 + 1** – intervenuti n° **31**

1. TAGLIANI Tiziano – SINDACO

2. CALO' Girolamo – PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE

3. ANSELMI VITTORIO

4. BALBONI Federico

5. BARALDI Iliaria

6. BAZZOCCHI Alessandro

7. BERTOLASI Davide

8. BOVA Alberto

9. CAVICCHI Giovanni

10. CORAZZARI Cristina

11. CRISTOFORI Tommaso

12. FACCHINI Fausto

13. FEDELI Silvia

14. FINCO Renato

15. FIORENTINI Leonardo

16. FOCHI Claudio

17. FORNASINI Matteo

18. GUZZINATI Vito

19. MANTOVANI Silvia

20. MARESCA Dario

21. MARESCOTTI Deanna

22. MORGHEN Iliaria

23. PERUFFO Paola

24. RENDINE Francesco

25. SORIANI Elisabetta

26. TALMELLI Alessandro

27. TOSI Ruggero

28. TURRI Pietro

29. VITELLETTI Bianca Maria

30. VITELLIO Luigi

31. ZARDI Giampaolo

ASSESSORI:

1. FERRI Caterina

2. FUSARI Roberta

3. MAISTO Massimo

4. MERLI Simone

5. MODONESI Aldo

6. SAPIGNI Chiara

7. SERRA Roberto

8. VACCARI Luca

SCRUTATORI NOMINATI: VIGNOLO – MANTOVANI - TALMELLI

~~Visto della Ragioneria~~

(OMISSIS)

Dichiarata immediatamente
eseguibile ai sensi dell'art. 134 –
4° comma – del D.Lgs. n°
267/2000

2° Piano Operativo Comunale. Approvazione del Documento degli Obiettivi.

Inviata copia:

- Servizio Ufficio di Piano
- Ragioneria

Il Presidente dà la parola all'Ass. Fusari la quale illustra la pratica in oggetto.

Dichiarata aperta la discussione, si hanno gli interventi dei Cons.ri Rendine, Bova, Vitellio (per fatto personale), Rendine (per fatto personale), Sindaco, Balboni, Cristofori, Morghen, Anselmi, Guzzinati, Fiorentini (che dà lettura di un emendamento all'Allegato B) della delibera), Facchini nonché la replica dell'Ass. Fusari. Si hanno gli interventi per dichiarazione di voto sull'Emendamento presentato dal Cons.re Fiorentini dei Cons.ri Morghen, Facchini, Cavicchi, Anselmi e Fiorentini.

Esce il Cons.re Cristofori – PRESENTI: N° **30**

Il Presidente pone in votazione il sottoriportato emendamento:

Si modifica a pag. 29 dell'Allegato B) alla delibera, punto 2.6, punto 3, secondo criterio, in questo modo: “trasferimento di attività economiche, compresi i distributori di carburanti attualmente insediate in aree individuate come incongruo dal PSC o che comportino rilevanti impatti ambientali e/o paesaggistici sul contesto ove sono insediate”.

La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° **30**

CONSIGLIERI VOTANTI: N° **30**

VOTI FAVOREVOLI: N° **25**

VOTI CONTRARI: N° -- (Cons.ri Cavicchi e Rendine)

ASTENUTI: N° **5** (Cons.ri Anselmi, Fornasini, Rendine, Turri e Zardi)

Il Presidente, visto l'esito della votazione, proclama approvato l'emendamento.

Si hanno ora le dichiarazioni di voto sulla delibera emendata con gli interventi dei Cons.ri Rendine, Morghen, Fiorentini, Anselmi, Guzzinati, Cavicchi nonché l'intervento del Sindaco.

Il resoconto di quanto sopra è riportato nel verbale di questa stessa seduta cui si rinvia.

Quindi il Presidente pone in votazione il sottoriportato schema di deliberazione proposto dalla Giunta Comunale:

IL CONSIGLIO COMUNALE**Premesso:**

- che con delibera consiliare P.G. 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC);
- che il PSC vigente è la parte del piano urbanistico comunale che costituisce il piano-cornice, *“predisposto dal Comune... per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale”* del proprio territorio (art. 28 LR 20/2000);
- che con delibera consiliare P.G. 20451 del 07/04/2014, immediatamente esecutiva, è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC);
- che i POC sono programmi quinquennali che individuano e coordinano le opere pubbliche e gli interventi privati di rilevante trasformazione del territorio e, allo stesso tempo, piani che disciplinano urbanisticamente le aree di espansione residenziale e produttive e le aree di riqualificazione urbana;
- che i POC devono dare attuazione alle proposizioni guida del PSC vigente: *“Lavorare sulla città esistente”, “Espandere il centro, ovvero portare la qualità del centro al resto della città”, “Stabilire reti e connessioni”*, selezionando prioritariamente le azioni coerenti con esse;
- che, in particolare, ai sensi dell'art. 7 delle NTA del PSC vigente, i POC devono:
 - selezionare gli ambiti o le porzioni di ambito nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC;
 - definire i Comparti Perequativi di Attuazione, comprensivi di aree da riqualificare o per nuovi insediamenti, e di aree destinate dal PSC ad attrezzature e spazi collettivi, a dotazioni ecologiche ambientali o ad aree agricole periurbane di riqualificazione ambientale; il singolo Comparto potrà comprendere aree anche non contigue fra loro;
 - definire i diritti edificatori delle aree comprese nei Comparti Perequativi di Attuazione, in conformità con le Classi omogenee dei Suoli individuate dal PSC;
 - inserire le aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi previgenti e già convenzionati facendone salvi i relativi diritti acquisiti;
 - localizzare le principali opere pubbliche previste nel quinquennio e, in particolare, tutte quelle che presuppongono procedure espropriative; i POC potranno motivatamente procedere ad una più opportuna localizzazione delle opere pubbliche indicate nel PSC o localizzare opere in esso non previste, purché nel rispetto delle altre prescrizioni di PSC;
 - perimetrare i siti di emittenza radio e televisiva di nuova previsione e le relative fasce di rispetto;
 - effettuare una valutazione dei fabbisogni comunicativi e degli adeguamenti infrastrutturali eventualmente necessari per i servizi di comunicazione a banda larga;

- individuare le quote e le tipologie di risposta al fabbisogno abitativo e assegnare i diritti edificatori necessari alla realizzazione delle quote di edilizia sociale che il Comune ritiene necessario immettere sul mercato per far fronte alla domanda; la definizione dei comparti edificatori tiene conto della quota di edilizia sociale che il Comune ritiene necessaria per ciascun comparto;
- che, ai sensi dell'art. 30 L.R. 20/2000, come modificato dalla L.R. 6/2009, *“il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti”*, anche se *“le indicazioni del PSC relative: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, la cui puntuale definizione e specificazione è operata dal piano operativo comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC”* (art. 28 L.R. 20/2000 e s.m.i.);
- che il PSC ha previsto per la formazione dei POC procedure di massima trasparenza e partecipazione, stabilendo, in particolare, che l'adozione dei POC dovrà obbligatoriamente essere preceduta dall'attivazione di procedure di evidenza pubblica, al fine di selezionare le richieste di inserimento nel POC delle aree interessate alle trasformazioni; le richieste selezionate, e i relativi Comparti Attuativi, saranno oggetto di un'ulteriore fase di negoziazione volta a definire le forme di partecipazione dei soggetti all'attuazione del POC; saranno altresì inserite nel POC le ulteriori aree che siano ritenute utili all'organica attuazione del piano;
- che, alla conclusione di tali procedure e previa delibera della Giunta, verranno stipulati, con gli aventi titolo, accordi volti a disciplinare la realizzazione degli interventi; tali accordi saranno subordinati alla condizione sospensiva del recepimento dei rispettivi contenuti nella delibera consiliare di adozione del POC;
- che il PSC stabilisce che la procedura di evidenza pubblica si fonda su un documento degli obiettivi del POC, preventivamente approvato dal Consiglio e contenente, oltre all'aggiornamento del quadro conoscitivo:
 - le valutazioni sugli andamenti della popolazione e dei principali settori economici per il periodo interessato dal POC;
 - l'indicazione degli obiettivi di sviluppo e trasformazione e del dimensionamento, previsti nel PSC, da attuarsi nel quinquennio;
 - gli indirizzi generali della programmazione delle opere pubbliche per il periodo interessato dal POC nonché l'indicazione delle priorità rispetto alle opere pubbliche da finanziare con l'apporto di capitali privati;
 - la definizione degli obiettivi rispetto alle linee d'azione del PSC (*L'acqua come risorsa, Abitare a Ferrara, La città verde, Centro Storico, Ferrara città universitaria*);
 - l'indicazione dei diritti edificatori minimi e massimi previsti per le Classi Omogenee dei Suoli;
- che, al fine di effettuare una prima analisi delle esigenze in relazione alla formazione di un secondo POC, gli uffici competenti hanno redatto un quadro conoscitivo complessivo,

in particolare, dei dati disponibili sul patrimonio edilizio esistente e sulla pianificazione operativa e attuativa vigente;

Considerato:

- che, in relazione al settore residenziale, tale quadro conoscitivo evidenzia come la potenzialità edificatoria residua dei piani attuativi e operativi vigenti risulti ampiamente sufficiente, anche a fronte delle ipotesi di maggiore sviluppo demografico, peraltro improbabili nell'attuale congiuntura economica, e difficilmente assorbibile dall'attuale rarefatto mercato immobiliare; infatti, l'insieme dei piani urbanistici vigenti attuativi del PRG '95 e del 1° POC di recente approvato comprende previsioni residenziali non attuate o in corso di realizzazione per complessivi 5.193 nuovi alloggi, che, se interamente realizzate, si andranno a sommare alla quota del patrimonio edilizio abitativo esistente che risulta non utilizzata, stimata fra i 5.400 e i 7.400 alloggi;

- che le suddette previsioni residenziali inattuate hanno una localizzazione prevalente (143 ha di superficie territoriale) nel territorio urbanizzato, ma con una componente rilevante (132 ha di ST) nel territorio urbanizzabile, con corrispondente consumo di suolo agricolo;

- che, peraltro, a distanza di un anno dall'approvazione del 1° POC, uno solo dei 28 comparti residenziali è giunto alla presentazione del piano urbanistico attuativo, mentre per altri due il relativo soggetto attuatore ha presentato richiesta di stralcio;

- che, in relazione ai settori terziario e produttivo, l'indagine effettuata ha portato all'individuazione di lotti edificabili liberi esistenti o in corso di urbanizzazione per attività non residenziali per circa 96 ha, cui vanno ad aggiungersi ulteriori 47 ha di superficie fondiaria realizzabile nell'ambito del 1° POC vigente; inoltre, un censimento realizzato dagli uffici sulle aree produttive e terziarie esistenti ha portato a individuare edifici o porzioni di edifici produttivi e terziari non utilizzati o fortemente sottoutilizzati per una superficie coperta di 168.400 mq, insistente su una superficie fondiaria complessiva di ulteriori 45 ha;

- che, in termini di superficie territoriale, le previsioni terziarie o produttive dei piani operativi o attuativi vigenti risultano localizzate per 425 ha nel territorio urbanizzato, mediante interventi di densificazione e riqualificazione urbana, e per 136 ha nel territorio urbanizzabile o rurale, con corrispondente consumo di suolo agricolo;

- che tale disponibilità di immobili sarebbe quantitativamente in grado di soddisfare qualsiasi esigenza di insediamento, ma tuttavia vanno considerate, per i settori non residenziali, la forte diversificazione tipologica, dimensionale e di localizzazione della domanda e la sua veloce evoluzione non solo quantitativa ma anche qualitativa nell'attuale congiuntura economica, che devono confrontarsi con le caratteristiche dimensionali e prestazionali dei capannoni esistenti e non utilizzati, generalmente di taglio piccolo e con strutture e impianti obsoleti;

- che risulta più articolato, nei settori non residenziali, il possibile campo d'azione di un secondo POC che, secondo le disposizioni di legge e dei piani sovra ordinati, interviene primariamente negli ambiti a destinazione prevalente terziaria e produttiva di nuovo insediamento o di riqualificazione urbana, ma può anche promuovere e coordinare interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale e di valorizzazione economica,

turistica e per il tempo libero di aree del territorio rurale; i POC hanno altresì specifici compiti di natura settoriale, in particolare per l'insediamento di distributori di carburante e di medie e grandi strutture commerciali, per le quali vanno altresì considerate le innovazioni introdotte a livello normativo dalle leggi statali e regionali di recepimento delle Direttive comunitarie in materia di libertà di insediamento delle attività economiche (D.L. 201/2011, D.L. 1/2012, L.R. 7/2014) e dalla variante al POIC adottata dalla Provincia, che potrebbero fare emergere nuove iniziative imprenditoriali;

Ritenuto:

- che, a fronte delle risultanze dell'indagine condotta sul patrimonio residenziale non utilizzato e sulle residue previsioni degli strumenti urbanistici operativi e attuativi vigenti e della perdurante stagnazione del mercato immobiliare, non sia opportuno accogliere in un secondo POC ulteriori previsioni residenziali che non siano il frutto di interventi di recupero o sostituzione, ove ammissibile, di alloggi esistenti;

- che, al fine di promuovere lo sviluppo economico e sociale del territorio, risulti opportuno valutare le esigenze delle attività economiche per stabilire, trasferire o migliorare il loro insediamento nel territorio comunale in attuazione delle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale, mediante la formazione di un 2° Piano Operativo Comunale (POC), ma anche, ove risultasse necessario, di modifica delle previsioni del 1° Piano Operativo Comunale o del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigenti;

- che, al fine di preservare i suoli agricoli e rurali in genere per la loro funzione di riequilibrio ecologico e ambientale, per la tutela del paesaggio riconosciuto patrimonio dell'Umanità e per la rilevanza economica rappresentata sul territorio ferrarese dalle attività agricole e turistiche, sia possibile e opportuno soddisfare le esigenze che dovessero emergere senza prevedere ulteriori espansioni del territorio urbano oltre a quanto già previsto nella pianificazione operativa e attuativa vigente ma utilizzando le molteplici possibilità di trasformazione e riutilizzo degli insediamenti esistenti e/o di aree già urbanizzate o comunque intercluse nel territorio urbanizzato, fatta salva la possibilità di realizzare, al di fuori di tali aree, impianti di distribuzione di carburanti, interventi di riqualificazione di immobili e aree rurali anche con l'insediamento di attività economiche compatibili in tali ambiti, parchi urbani e interventi di forestazione o compensazione idraulica;

- che, nello spirito della normativa in materia di libertà di insediamento, non siano da stabilire preliminarmente limiti quantitativi alle proposte accoglibili, che andranno invece valutate in relazione all'interesse pubblico e, in particolare, in ragione della loro sostenibilità ambientale e territoriale;

- che occorra pertanto approvare il Documento degli obiettivi del 2° POC al fine di avviare il processo di formazione del piano;

- che detto Documento degli obiettivi debba costituire indirizzo anche per valutare eventuali proposte di modifica delle previsioni del 1° Piano Operativo Comunale o del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigenti;

Vista la L.R. 20/2000 come modificata dalla L.R. 6/2009 e, in particolare, gli artt. 7, 18, 28, 30 e 34;

Visto l’art. 7 delle NTA del PSC vigente;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del Responsabile del Servizio proponente (art. 49 – 1° comma – D.Lgs. n° 267/2000);

Dato atto che la pratica non ha rilevanza sotto l’aspetto contabile;

Sentite la Giunta e la 3^a Commissione Consiliare;

DELIBERA

- di approvare il Documento degli obiettivi del 2° Piano Operativo comunale, costituito dai seguenti elaborati, allegati sub “A” e “B” al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale:

- quadro conoscitivo
- indirizzi per la formazione del POC;

- di dar mandato alla Giunta e agli uffici per l’attivazione delle procedure di evidenza pubblica previste dall’art. 7 delle NTA del PSC vigente, al fine di selezionare le richieste di inserimento nel 2° POC delle aree interessate alle trasformazioni;

- di precisare che nell’ambito di dette procedure di evidenza pubblica andranno valutate anche eventuali proposte di modifica delle previsioni del 1° Piano Operativo Comunale o del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigenti;

- di dare atto che il responsabile del procedimento è l’ing. Antonio Barillari, dirigente del Servizio Ufficio di Piano.

La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° 30

CONSIGLIERI VOTANTI: N° 30

VOTI FAVOREVOLI: N° 24

VOTI CONTRARI: N° --

ASTENUTI: N° 6 (Cons.ri Anselmi, Cavicchi, Fornasini, Peruffo, Rendine e Zardi)

Il Presidente, visto l’esito della votazione, proclama approvata la deliberazione nel preciso testo soprariportato.

Esce il Sindaco – PRESENTI: N° 29

Quindi il Presidente propone al Consiglio di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. n. 267 del 18/8/2000.

La votazione, effettuata con sistema elettronico, dà i seguenti risultati:

CONSIGLIERI PRESENTI: N° **29**
CONSIGLIERI VOTANTI: N° **29**
VOTI FAVOREVOLI: N° **24**
VOTI CONTRARI: N° **--**
ASTENUTI: N° **5** (Cons.ri Anselmi, Fornasini, Peruffo, Rendine e Zardi)

Il Presidente, visto l'esito della votazione, proclama l'immediata eseguibilità dell'adottata deliberazione.

Il Segretario Generale
CAVALLARI Dr.ssa Ornella

Il Presidente del Consiglio Comunale
CALO' Dr. Girolamo

Escono i Cons.ri Baraldi, Fiorentini, Maresca e Morghen - PRESENTI: N° **25**

