

OGGETTO: APPROVAZIONE “PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA ZONA A1.1 E A3 AREA SAN ROCCO” AI SENSI DELL’ART. 35 DELLA L.R. 20/2000 E S.M.I., COMBINATO AL DISPOSTO DI CUI ALL’ART. 4 CO.4 L.R. 24/2017.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso:

che in data 24.11.2008 il Consiglio Comunale, con delibera PG 91161 ha approvato il Programma Speciale d’Area: *“Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara”*, attivato dalla Giunta Regionale ai sensi della L.R. 19.08.1996 e che l’area oggetto del Piano di Recupero dell’ex Arcispedale Sant’Anna è uno degli ambiti di riqualificazione del Centro Storico di Ferrara individuati all’interno dello stesso PSA;

che per tale area, in parallelo al “Programma Speciale d’Area”, si è proceduto all’approvazione, con delibera C.C. PG 84112 del 2/10/2008, di una variante specifica del PRG 1995 rispetto alla Scheda Progetto Urbanistico 3b/8 nonché delle tavole 3-3 Categorie d’Interventi e 3-4 Piano dei Servizi e della Riorganizzazione Urbana, in cui si stabilisce la necessità di procedere attraverso specifico Piano Urbanistico Attuativo; detta variante ha modificato le originarie funzioni universitarie e sanitarie, introducendo nella “fascia centrale” aree con funzioni urbane e residenziali. Tale impostazione è stata recepita nel Piano Strutturale Comunale approvato con delibera C.C. PG 21901 del 16.04.2009;

che in data 21.11.2008, è stato sottoscritto dalla Regione Emilia Romagna, dalla Provincia di Ferrara e dal Comune di Ferrara, l’Accordo di Programma in variante agli strumenti urbanistici relativo al Programma Speciale d’Area - *Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara-* (PSA);

che all’art. 11 dell’Accordo del Programma di PSA è prevista una specifica Azione progettuale inerente il Piano del complesso dell’Arcispedale S. Anna. La costruzione del nuovo ospedale nel Polo di Cona ha imposto di ripensare una nuova riorganizzazione e funzione per l’area dell’ ex Ospedale S. Anna, situata in un unico maxi lotto di circa 15 ettari, all’interno delle mura della città storica. Si tratta di spazi dimensionalmente rilevanti in grado di “ricucire” e valorizzare tessuti urbani del centro storico, nell’ottica del piano di gestione UNESCO;

che l’area costituisce un vasto isolato urbano, essendo circondata a est dalla via Rampari di San Rocco, a sud da C.so Giovecca, a ovest dalla via Mortara e a nord da via Fossato di Mortara. Isolato urbano che va ripensato e riportato ad un uso più prettamente pubblico, più integrato con il contesto urbano, venendo a perdere l’esclusivo l’uso sanitario-ospedaliero;

che date le rilevanti dimensioni dell’area e la necessità di realizzare nuovi collegamenti tra la viabilità interna al comparto e quella esistente circostante, è stata assegnata alla quasi totalità dell’area ospedaliera la categoria d’intervento “ristrutturazione urbanistica” e l’attuazione degli interventi venne prevista e indicata attraverso apposito Piano Attuativo (Piano di Recupero di iniziativa pubblica);

che con delibera di Consiglio Comunale PG 91161/08 del 24.11.2008 è stato posto a ratifica il suindicato Accordo di Programma di PSA, attivato dalla Giunta Regionale ai sensi della L.R. 19.08.1996 e l’area Ospedaliero-Universitaria, oggetto del Piano di Recupero dell’ex Ospedale Sant’Anna, è stata individuata come uno degli ambiti più importanti di riqualificazione del Centro Storico di Ferrara all’interno del percorso dello stesso “Programma Speciale d’Area”. Accordo di Programma poi diventato efficace in data 03.06.2009 con la pubblicazione sul BURET del decreto del Presidente della Provincia di Ferrara;

che il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica del complesso dell’Arcispedale S. Anna era previsto, con l’Accordo di Programma del PROGRAMMA D’AREA *“Azioni per lo sviluppo urbanistico delle*

*aree di eccellenza della città di Ferrara*”, che venisse redatto e predisposto a cura e spese del Comune di Ferrara;

che alla luce della ridislocazione dell’insieme dei servizi sanitari, conseguenti la realizzazione del nuovo polo ospedaliero di Cona, è risultato fondamentale definire una politica complessiva di riutilizzo e di valorizzazione, per la città, delle aree e dei contenitori sanitari non più utilizzati o in via di dismissione. Con la realizzazione del Polo in località Cona di Ferrara, è stato possibile quindi concentrare nell’area Sant’Anna le varie attività sanitarie dell’Azienda AUSL e dell’Azienda Ospedaliera che sarebbero rimaste presenti all’interno del tessuto edilizio della città storica, con la creazione della Nuova “Casa della Salute”;

che in data 15.12.2009 la Giunta Comunale con delibera PG 104476 ha approvato la costituzione del Gruppo di progetto per la redazione del Piano di Recupero di iniziativa pubblica (PdR) del complesso dell’Arcispedale Sant’Anna, in attuazione del Programma Speciale d’area, con il coordinamento interno all’Amministrazione Comunale e con la collaborazione dell’Università di Ferrara Dipartimento di Architettura (attivata nell’agosto 2010) e l’ARPA (ora ARPAE), quest’ultima per la collaborazione e consulenza alla progettazione in politiche innovative di sostenibilità ambientale, impegnando il Comune la somma prevista nel Programma d’Area di € 200.000,00 per tutte le spese riferite ad incarichi di collaborazione e consulenza, per indagini geologiche-sismiche, ambientali, archeologiche e per tutte le altre spese che si sarebbero rese necessarie durante la redazione del Piano di Recupero di iniziativa pubblica (PdR);

che il Comune di Ferrara nelle elaborazioni e stesura del PdR del complesso ex Ospedale S. Anna, si è avvalso della collaborazione e supporto tecnico scientifico di Arpa Emilia Romagna Sezione di Ingegneria Ambientale con la quale è stata sottoscritta, nel gennaio 2011, apposita convenzione attuativa (approvata con delibera G.C. 94168 del 03.11.2010);

che le indagini geologico sismiche sono state affidate al Dr. Geol. Riccardo Mari con Determina PG 98077 del 28/10/2010;

che per le attività di ricerca archeologica, svolte in stretta collaborazione con la Soprintendenza Archeologica stante l’area classificata ad alto e medio potenziale archeologico vista la presenza dello storico convento di S. Bernardino, sono state affidate alla ditta IN TERRAS in data 23/09/2010 con Determina PG 83551;

che il PdR di iniziativa pubblica mira alla ridefinizione di un isolato urbano, a destinazione prevalentemente residenziale ma con attività commerciali-direzionali ed extraresidenziali confermando la destinazione socio sanitaria della Cittadella della Salute nell’anello storico su Corso Giovecca/Rampari di san Rocco, di una nuova Cittadella del Commiato ed una destinazione Universitaria sul bordo verso Fossato di Mortara;

che, nel periodo successivo alla firma della suddetta convenzione con ARPAE, l’Amministrazione Comunale con la collaborazione dei consulenti dell’Università ha tenuto dei laboratori urbani e incontri pubblici ai fini di una partecipazione della cittadinanza alla definizione delle varie soluzioni per la progettazione e riqualificazione dell’intero comparto;

che, con determina n. 347 PG 114675/2010 del 23.12.2010 è stato affidato l’incarico all’arch. Giovanni Ginocchini di supporto e consulenza in materia di percorsi partecipativi per le trasformazioni urbanistiche dell’area, incarico poi sottoscritto tra le parti in data 29.12.2010;

che a seguito del terremoto che ha colpito Ferrara in data 20 e 29 maggio 2012 la predisposizione del PdR ha avuto una importante battuta di arresto;

che in data 08.02.2013 l’Azienda Ospedaliero-Universitaria ha chiesto all’Amministrazione di poter rivedere alcune parti l’impianto progettuale in quanto le aspettative economiche derivanti dalla

valorizzazione delle aree con l'attuazione del PdR risultavano inferiori alle aspettative riposte dall'Azienda stessa;

che, con nota del Comune di Ferrara in data 15.06.2017 PG 70649 è stata definita la ripartenza del PdR e individuato un nuovo impianto progettuale che ha tenuto conto anche delle indicazioni date dalle direzioni delle due Aziende sanitarie, riguardo alle carenze strutturali degli edifici (in modo particolare i padiglioni delle ex cliniche universitarie) evidenziate a seguito del terremoto del 2012 e dalle nuove normative nazionali e regionali sulla pericolosità sismica. Successivamente si è giunti ad una nuova soluzione urbanistica che, dopo la condivisione delle due aziende (in data 30.07.2018 nota PG 94859), ha portato alla predisposizione del nuovo PdR;

che si sono eseguite le necessarie indagini ambientali affidate ad ARPAE che con nota in data 16.04.2019 PG 50382 ha trasmesso il conclusivo Rapporto di Valutazione Ambientale;

che la Commissione Qualità, riunitasi nella seduta del 18.04.2019, ha PRESO VISIONE del progetto del PdR di iniziativa pubblica di che trattasi;

che con delibera in data 30.04.2019 PG 54522, la Giunta Comunale ha adottato il "Piano di Recupero di iniziativa pubblica Zona A1.1 e A3 Area San Rocco" ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i., combinato al disposto di cui all'art. 4 co.4 L.R. 24/2017 e dell'art. 34 delle NTA del POC;

che in sede di Conferenza dei Servizi del 22.05.2019 l'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Servizio Area Reno e Po Volano, pur ritenendo corretta nelle procedure di indagine la relazione Geologico-Tecnica e Sismica (elaborato R05) redatta dal geologo Dott. Mari Riccardo nel 2011 e facente parte degli elaborati del PdR adottato, ha richiesto un aggiornamento della stessa in base alle nuove normative nazionali e regionali inerenti la microzonazione sismica del territorio;

che a seguito del suddetto parere è stato contattato, per l'aggiornamento della Relazione Geologico Tecnica e Sismica, il dott. Mari Riccardo, incaricato per la redazione originaria (determina n.18/ 2010) che ha comunicato di non risiedere più in Italia e di non essere più iscritto all'albo dei Geologi e pertanto di non poter eseguire l'aggiornamento richiesto;

che a seguito di tale comunicazione è stata contattata, per ragioni di economicità, la ditta SONGEO srl, che aveva seguito le indagini ed i sondaggi per lo stesso dott. Mari ai fini della redazione della relazione Geologico-Tecnica e Sismica nel 2011, chiedendo di formulare una proposta tecnico-economica di aggiornamento della Relazione come da normativa vigente in materia, possedendo già gli elementi di conoscenza necessari per esercitare l'attività richiesta in tempi rapidi;

che detta società si è dichiarata disponibile e in grado di eseguire gli aggiornamenti ai sensi della NTC 2018, D.M. 17/1/2018 e della D.G.R. Emilia Romagna n. 630 del 29.04.2019, in tempi celeri; pertanto con determina n. 2615 PG 138362 del 10.11.2019 è stato conferito relativo incarico;

che detta relazione è stata poi consegnata dalla Soc. Songeo srl in data 13.12.2019 registrata al PG 156598;

che, a seguito del recepimento di quanto richiesto in sede di prima seduta della Conferenza dei servizi simultanea, in data 26/06/2020 si è svolta in modalità asincrona, la seconda seduta di Conferenza di Servizi, ai sensi dell'art. 14-bis della Legge 241/90 e s.m.i.;

che entro il termine del 26.06.2020 sono pervenuti i seguenti pareri:

- Telecom Itali Focal Point in data 17.06.2020 PG 59945 – parere favorevole e nulla osta
- Ufficio Pubblica Illuminazione in data 22.06.2020 – parere favorevole con prescrizioni

- Soprintendenza Archeologica Belle Arti in data 23.06.2020 PG 62610 – nulla osta con prescrizioni
- Ufficio Verde in data 25.06.2020 parere favorevole con prescrizioni
- Ufficio Urbanizzazioni in data 26.06.2020 PG 64239 – parere favorevole;
- Arpae Emilia Romagna Servizio Sistemi Ambientali in data 25/06/2020 prot. PG/2020/91228 parere condizionato, assunta al PG 63497 del 25.06.2020;
- HERA spa in data 24.06.2020 PG 63008 parere favorevole condizionato;
- U.O. Mobilità parere favorevole con prescrizioni come da NP 764 del 25.06.2020 e NP 1489 del 17.06.2019;

che nei giorni seguenti sono pervenuti i seguenti pareri:

- E-distribuzione in data 29.06.2020 PG 64430 – parere con prescrizioni
- Azienda Ospedaliera di Ferrara e AUSL di Ferrara in data 29.06.2020 PG 64455 parere con prescrizioni
- AUSL Igiene Pubblica in data 30.06.2020 PG 65308 parere favorevole con prescrizioni
- Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara in data 01.07.2020 PG 65683 parere con prescrizioni.

che per quanto riguarda l'Agenda Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, Ferrara Tua, Servizio Ambiente e Ufficio Benessere Ambientale si tiene conto dei rispettivi pareri con prescrizioni, già espressi in sede di prima seduta della Conferenza dei Servizi del 22/05/2019, come si evince da apposito verbale;

che la Conferenza dei Servizi del 26.06.2020, alla luce dei pareri ricevuti sopra citati, si è conclusa con determinazione favorevole nel rispetto dei pareri e delle prescrizioni ivi contenuti, e con nota PG 95077 del 14.09.2020 integrata con nota PG 98393 del 22.09.2020, a seguito della consegna degli elaborati modificati/integrati come richiesto, ne è stata data comunicazione a tutti gli Enti e Servizi;

che tutti gli elaborati del "Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica Zona A1.1 e A3 area San Rocco" sono stati depositati per 60 (sessanta) giorni consecutivi a partire dal 30/09/2020 fino al 30.11.2020 presso il Servizio Qualità Edilizia SUE SUAP e Pianificazione territoriale per la libera visione; il relativo avviso è stato pubblicato sul sito istituzionale e all'Albo pretorio on line; nel periodo di deposito non sono pervenute osservazioni;

che in data 01.10.2020 PG 103081 detto Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica è stato inviato alla Provincia di Ferrara per l'espressione del parere ai sensi dell'art.35 c.4 della L.R. 20/00 in combinato disposto con l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017, per la valutazione di compatibilità con il rischio sismico ai sensi art. 5 L.R.19/08, e per la verifica di assoggettabilità (VA) ai sensi del D. Lgs. 152/2006 e smi, LR 9/2008;

che con nota in data 01.12.2020 PG 131700 è stato comunicato alla Provincia di Ferrara che in fase di deposito non sono pervenute osservazioni in merito al suddetto Piano;

che la Provincia di Ferrara con Atto del Dirigente del Settore 4 Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità n. 118 del 25.01.2021 pervenuto in data 02/02/2021 ed acquisito al PG 14729, si è espressa in merito al procedimento di che trattasi, come segue:

- per gli aspetti strettamente urbanistici e di pianificazione territoriale ai fini di cui all'art. 34 della LR 20/2000 e dell'art. 4, comma 4 della LR 24/2017, non ha formulato osservazioni in virtù delle considerazioni espresse nella relazione istruttoria resa dalla PO Pianificazione Territoriale e Urbanistica PG 1821/2021, allegata all'atto che dello stesso costituisce parte integrante e sostanziale;
- ai fini del parere di cui all'art. 5 della LR 19/2008, ha fatto propria e ha recepito integralmente la proposta di parere resa dalla Regione Emilia Romagna – Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Servizio Area Reno e Po di

Volano, prot. prov.le n. 26751/2020, allegata all'atto che dello stesso costituisce parte integrante e sostanziale;

- ai fini dell'espressione del provvedimento in merito all'assoggettabilità a VAS di cui all'art. 12 del D. Lgs. 152/2006, della LR 9/2008 e della LR 24/2017, ha fatto propria e recepito integralmente la proposta di parere resa dall'Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia – Servizio Autorizzazioni e Concessioni di Ferrara assunta al PG n. 1512/2021, allegata all'atto che dello stesso costituisce parte integrante e sostanziale;

Ritenuto pertanto opportuno, per le motivazioni in argomento, approvare ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 combinato al disposto di cui all'art. 4 co.4 L.R. 24/2017 nonché dell'art. 34 delle NTA del POC, il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica Zona A1.1 e A3 AREA San Rocco, corredato dai seguenti elaborati depositati agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale:

#### RELAZIONI

R01-Relazione Illustrativa e previsioni di spesa  
R02-Norme Tecniche di Attuazione e stralcio PRG-PSC  
R03-Rapporto di Valutazione Ambientale  
R04-Elenco ditte proprietarie  
R05-Relazione geologico-geotecnica e sismica  
R06-Documentazione Fotografica  
R07-Relazione storica  
R08-Relazione archeologica  
Schema di convenzione

#### TAVOLE

T01-Inquadramento generale  
T02-Rilievo  
T03-Demolizioni e Ricostruzioni  
T04-Progetto generale  
T05-Progetto Standard  
T06-Progetto Elementi prescrittivi e mitigazioni  
T07-Viste  
T08-Reti impiantistiche

Visto il verbale della prima seduta della Conferenza dei Servizi del 22.05.2019, visti i pareri espressi nell'ambito della seconda seduta della Conferenza dei Servizi del 26.06.2020 e la nota PG 95077 del 14.09.2020 integrata con nota PG 98393 del 22.09.2020 di comunicazione della conclusione con determinazione favorevole dei lavori della stessa conferenza, allegati quale parte integrale e sostanziale alla presente deliberazione;

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

Vista la Legge 5/8/1978, n. 457 e s.m.;

Vista la L.R. 20/2000 e smi;

Vista la L.R. 21.12.2017 n. 24 in particolare l'art. 4, comma 4;

Vista la L.R. 3/2020;

Visti gli atti;

Visti i pareri favorevoli espressi dal Dirigente responsabile del Servizio Qualità Edilizia SUE SUAP e 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 i pareri di cui all'Atto del Dirigente del Settore 4 Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità della Provincia di Ferrara n. 118 del 25.01.2021 descritti in premessa, pervenuto in data 02/02/2021 ed acquisito agli atti del Servizio al PG 14729, depositato agli atti della UO Pianificazione Attuativa;

di approvare ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i., combinato al disposto di cui all'art. 4 co.4 L.R. 24/2017 nonché dell'art. 34 delle NTA del POC, per le motivazioni di cui nella parte narrativa, il Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica Zona A1.1 e A3 Area San Rocco, corredato dai seguenti elaborati, posti agli atti del Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione:

#### RELAZIONI

R01-Relazione Illustrativa e previsioni di spesa  
R02-Norme Tecniche di Attuazione e stralcio PRG-PSC  
R03-Rapporto di Valutazione Ambientale  
R04-Elenco ditte proprietarie  
R05-Relazione geologico-geotecnica e sismica  
R06-Documentazione Fotografica  
R07-Relazione storica  
R08-Relazione archeologica  
Schema di convenzione

#### TAVOLE

T01-Inquadramento generale  
T02-Rilievo  
T03-Demolizioni e Ricostruzioni  
T04-Progetto generale  
T05-Progetto Standard  
T06-Progetto Elementi prescrittivi e mitigazioni  
T07-Viste  
T08-Reti impiantistiche

Nonché nel rispetto delle prescrizioni e condizioni impartite dagli enti e servizi come da verbale della prima seduta della Conferenza dei Servizi del 22.05.2019, e dai pareri resi nell'ambito della seconda Conferenza dei Servizi del 26.06.2020 come da nota PG 95077 del 14.09.2020 integrata con nota PG 98393 del 22.09.2020, allegati quale parte integrale e sostanziale alla presente deliberazione;

di dare atto che, per l'approvazione, verrà seguito il procedimento di cui all'art. 35 della L.R. 20/2000 e s.m.i. combinato al disposto di cui all'art. 4 co.4 L.R. 24/2017;

di stabilire in dieci anni, il termine di validità del PdR di iniziativa pubblica, a partire dalla data di pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURERT) dell'avviso di avvenuta approvazione del Piano;

che responsabile del procedimento è l'Arch. Barbara Bonora U.O. Pianificazione Attuativa;

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  
ALAN FABBRI

IL SEGRETARIO GENERALE  
CAVALLARI ORNELLA