

OGGETTO: ADOZIONE SECONDA 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 il Piano di Recupero di iniziativa pubblica "ex MOF – Darsena" è stato approvato nell'ambito di un Accordo di programma approvato con decreto del Presidente della Provincia di Ferrara prot. n. 4164 del 18/01/2012; detto Piano di Recupero di iniziativa pubblica è entrato in vigore in data 29.02.2012, con la pubblicazione sul BURERT del sopra citato decreto;

che con delibera di G.C. n. 653 PG 149 745 del 05/12/2017 è stata approvata una variante Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex MOF-Darsena" dove tra l'altro si traslava il parcheggio pubblico ex MOF, già candidato col Bando Periferie, dalla UMI 1 alla UMI2 prevedendo anche la possibilità di realizzarlo in elevazione piuttosto che interrato, in sostituzione di un edificio a destinazione residenziale. Con la stessa variante si era resa completamente autonoma, anche per motivi di sicurezza (soprattutto per quanto riguarda il parcheggio interrato), la UMI 1, oggetto di permuta col Demanio attraverso la ripermimetrazione delle UMI 1 e 2. Si era inoltre stabilita un'estensione dell'efficacia del Piano di Recupero di ulteriori tre anni, con scadenza al 28/02/2025;

che il Consiglio Comunale nella seduta del 30/06/2020 con proprio Atto PG 60834/2020 verbale n. 6, recante all'oggetto: "O.d.g. presentato dai Gruppi Consiliari di Maggioranza sul programma "Periferie della città", si è pronunciato in merito alla ridefinizione e "rimodulazione" di tre interventi candidati al Bando Periferie, fra i quali l'intervento "A5 Parcheggio multipiano ex MOF" (ricompreso nel perimetro del PdR), fermo restando gli obiettivi e la strategia del Progetto complessivamente presentato, e in continuità con il percorso di ridefinizione sulle opere da realizzare, avviato nel 2019 con la Presidenza del Consiglio dei Ministri;

che già nel mese di dicembre 2019 si erano evidenziate le problematiche che hanno portato a tali ipotesi di rimodulazione ed è stata richiesta la possibilità di avere un incontro a Roma per una prima condivisione delle motivazioni che suggerivano la modifica degli interventi, pur nel rispetto e nella coerenza con gli obiettivi e la strategia del programma, incontro poi tenutosi in data 03/02/2020;

che i motivi della richiesta di rimodulazione dell'intervento A5 Parcheggio multipiano ex MOF così come specificato nell'Orientamento di Giunta PG 56478/2020 e nella Determinazione del Servizio Programmazione OO.PP., Amministrativo ed Espropri n. 996 PG 58427/2020 di sospensione della procedura di gara relativa ai lavori di realizzazione del suddetto intervento, nascevano dall'esigenza di svolgere alcuni approfondimenti tecnici amministrativi sulle opere da realizzare, ritenute di maggior impatto urbanistico e rispetto alla cui progettazione, erano cambiati alcuni degli scenari che hanno portato alla sua genesi;

che in primo luogo risulta mutato lo scenario socio economico in cui si collocano determinate scelte urbanistiche, disciplinate dal PdR di iniziativa pubblica del 2012, la cui strategia di sviluppo, particolarmente complessa, richiedeva una riflessione al fine di verificarne la corrispondenza con le attuali necessità della cittadinanza;

che il processo di trasformazione dell'area, avviato con il Piano di Recupero, che prevedeva l'insediamento di attività prevalentemente residenziali e direzionali, demandando all'attuazione dello stesso Piano lo sviluppo delle infrastrutture propedeutiche all'insediamento di tali attività, ha subito, negli ultimi anni, una battuta d'arresto dovuta a un trend del mercato immobiliare in

controtendenza, con una domanda per l'insediamento di attività commerciali di vicinato e di nuovi alloggi sempre minore;

che un trend in controtendenza che trova conferma nelle risultanze di un'indagine, propedeutica alla redazione del POC 2 condotta sul patrimonio residenziale non utilizzato e anche a seguito della quale l'Amministrazione ha ritenuto di ridurre radicalmente le nuove volumetrie di progetto previste nell'intero quartiere "Ex Mof Darsena", avviando la procedura per l'adozione di una Variante al PdR;

che da tali analisi, l'input a ripensare la progettazione delle aree in oggetto, rinunciando alla realizzazione del Parcheggio Multipiano, che era pensato per ospitare in primis i parcheggi a servizio delle attività insediate nelle nuove volumetrie di progetto, a favore di una riprogettazione degli spazi pubblici di connessione che favorisca un riequilibrio ecologico/ambientale, anche attraverso la realizzazione di parcheggi "green", condividendo il più possibile le riflessioni e gli apporti, anche critici, riguardanti il tema dell'ambiente e della sostenibilità, che ci sono pervenuti, attraverso la partecipazione attiva al governo della città e dando concretezza ad alcune delle linee programmatiche di mandato;

che a questi aspetti si aggiungeva la necessità di promuovere iniziative finalizzate al dibattito e alla divulgazione dei progetti al fine di raccogliere l'opinione della cittadinanza su tali rilevanti interventi, dando ascolto e risposta ai cittadini, che con una petizione hanno richiesto un approfondimento relativo all'impatto ambientale delle progettate strutture di parcheggio;

che sempre nell'ottica della divulgazione e dell'ascolto, in data 21/09/2020, le nuove proposte progettuali sono state illustrate ai presidenti degli ordini professionali e in data 01/10/2020 alle associazioni di categoria (commercio, artigianato ecc.);

che oltre a un mutato contesto "urbano" di riferimento, risultava prioritario verificare la coerenza degli interventi "*Parcheggio multipiano ex MOF*" e "*parcheggio ex Pisa*" (anche quest'ultimo oggetto di rimodulazione) con la situazione legata all'emergenza sanitaria e ai suoi effetti di lungo periodo sul sistema socio-economico mettendoli a confronto con gli aspetti salienti della politica della sosta in vista dell'avvio di un iter di predisposizione del PUG il nuovo Piano Urbanistico Generale;

che lo stato di emergenza sanitaria epidemiologica da COVID-19 e le misure urgenti messe in atto, per il contenimento di diffusione della stessa, hanno inevitabilmente comportato la necessità di rimodulare il programma delle opere pubbliche, sia in termini prettamente temporali sia in riferimento alle scelte strategiche in quanto l'Amministrazione alla luce dello scenario verificatosi si è trovata a dover rivedere le priorità, gli obiettivi e il quadro esigenziale delle OO.PP., rispetto al programma delle opere approvato;

che a tal proposito è emersa la necessità di rivalutare detti progetti, alla luce di una maggiore sostenibilità ambientale ed economica, anche in riferimento ai futuri costi di gestione e manutenzione;

che il progetto di rimodulazione del parcheggio denominato ex MOF prevede il mantenimento dell'attuale parcheggio a raso, con l'inserimento di elementi naturali atti ad aumentare il confort urbano dell'area nel suo insieme. La superficie territoriale passa dai 5.524 mq del parcheggio multipiano ai 33.123 mq dell'attuale progetto prevedendo, oltre alla sosta delle auto, anche quella dei bus turistici e la riqualificazione dell'Area sosta Camper;

che la nuova soluzione ha come obiettivo la ridefinizione dello spazio aperto, in linea con gli elementi di sostenibilità ambientale. E' previsto un incremento delle attività proprie del centro storico in continuità con gli interventi di riqualificazione della Darsena cittadina, luogo dedicato allo svago, all'intrattenimento e allo sport e dell'area pedonale dell'ex piazzale dell'autostazione di Rampari di San Rocco, finanziati con il Bando Periferie;

che si prevede quindi il mantenimento dell'attuale parcheggio a raso dove vengono inseriti elementi di connessione ciclopedonale con il tessuto urbano limitrofo, ridotte le superfici impermeabili ed intensificate le zone d'ombra in contrasto con l'isola di calore. Obiettivo principale è creare un "parcheggio verde" che ha anche il compito di diventare un corridoio di connessione urbana tra la città storica ed il fiume attraverso l'elemento "acqua";

che i percorsi si articolano in 2 camminamenti in senso nord-sud e est-ovest che attraversano l'area parcheggio oltre al nuovo tratto di via della Grotta che diventa l'asse di riferimento per i collegamenti ciclo pedonali e per mezzi di servizio o autorizzati. In corrispondenza della via Darsena, un'ampia superficie a "piazza" potrà ospitare parte delle volumetrie previste da destinarsi ad attività di servizio diventando così elemento di collegamento fisico e funzionale con l'attiguo parco della Darsena;

che l'effetto complessivo fornisce al parcheggio un più alto confort urbano e maggiori prestazioni ambientali a favore del paesaggio urbano;

che in continuità con il *Progetto Air Break* – che il Comune di Ferrara ha candidato e che è stato scelto tra i vincitori nell'ambito del programma europeo delle Urban Innovative Actions (Uia), che consentirà di mettere in pratica diverse soluzioni, finalizzate a ridurre l'inquinamento atmosferico del 25% nella città di Ferrara nell'arco di tre anni - potranno essere adottate soluzioni innovative, smart e sostenibili finalizzate al risparmio energetico, come i sistemi di illuminazione integrata/adattiva, al miglioramento della qualità dell'aria con l'impiego di materiali assorbenti di CO2 e l'uso di essenze arboree anti-smog, oltre all'utilizzo di innovazioni tecniche volte al contenimento della dispersione idrica al fine di contestare gli effetti dilavanti delle "bombe d'acqua";

che la nuova soluzione progettuale proposta, relative al parcheggio Ex Mof, è scaturita dall'analisi delle suddette riflessioni e nell'ottica di salvaguardare il valore strategico dei progetti compresi nel *"Programma Straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie e delle città metropolitane e dei capoluoghi di provincia" (Bando Periferie)*, inserito nella cornice complessiva del Piano di Recupero ex MOF - Darsena, i cui obiettivi sono di favorire scelte che non determinano nuovo consumo di suolo, ma una sua valorizzazione oltre che provocarne un processo di rilancio ed innescare un diverso modo di "vivere la città" ricomponendo il rapporto tra la città storica e il suo fiume, favorendo il ripristino ambientale, garantendo la dotazione di attrezzature collettive verde, percorsi piazze e parcheggi propedeutica al corretto funzionamento del quartiere sia per un immediato utilizzo che in un'ottica di sviluppo futuro di lungo periodo;

che con nota in data 13/10/2020 PG 108609 è stata richiesta alla Presidenza del Consiglio dei Ministri, la rimodulazione, fra gli altri, dell'intervento inerente il Parcheggio ex MOF, istanza poi approvata dalla stessa PDCM con nota assunta al PG 142330 in data 24/12/2020;

che si è reso necessario procedere con la presente variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica "Ex MOF – Darsena" al fine di renderlo conforme alle nuove esigenze emerse, coerentemente con il quadro programmatico della pianificazione generale e di settore, e in conformità con la scelta strategica di ridurre le nuove volumetrie di progetto a favore del ripristino ambientale delle aree dismesse attraverso la realizzazione di attrezzature collettive quali verde, percorsi, piazze e parcheggi. L'obiettivo è quello di eliminare le quote ad uso residenziale e commerciale dando la priorità all'insediamento di attività pubblico/private di tipo diffusivo a servizio delle attività sportive legate alla Darsena cittadina quale polo nautico della città, riducendo notevolmente la Superficie utile complessiva di progetto che passerà dai 43.775 mq. della variante del 2017 ai 7.124 mq. proposti ridefinendo le UMI come di seguito specificato:

UMI		usi	ST	SU		U1	P pert	
				esistente	di progetto*			
1	Palazzina ex MOF	1b/d pubblica amm	1.331	Palazzina		60/100 SU	30/100 SU	
				800	0	480	240	
2	parcheggio ex mof	1b/l spazi urbani aperti	24.662		1.624	/	/	
		1a-U1						
3	parcheggio corriere camper	1b/m parcheggi	8.412		1.500	/	/	
4	Darsena cittadina	1b/i attività sportive	32.550	CUS 1b/i		40/100 Sp	40/100 SU	
				1.400		560	560	
		1b/l spazi urbani aperti			1b/l	/	/	
				4.000				
5	Vallo e rampari di San Paolo	1a Infrastrutture	15.120					
6	viabilità	1a Infrastrutture	19.638					
totale			101.713	2.200	7.124	1.040	800	
						dotazioni collocate	12.706	1.179
						differenza	11.666	379

* distribuzione indicativa delle quantita
V demolito= 35.622 mc
SU=V demolito/5= 7.124 mq (art. 122 RUE)

che la superficie utile, oggi prevista di 7.124 mq., è stata quantificata prendendo come riferimento il volume insistente sull'area, oggi demolito (35.622 mc.), in analogia con l'art. 122 del RUE vigente – *TITOLO VI- "Criteri per la definizione dei diritti edificatori da utilizzare nella formazione del POC"*, dove si recita. "...Qualora nel PUA previgente non sia quantificata la superficie utile SU edificabile, i diritti edificatori espressi con altri parametri potranno essere tradotti in superficie utile secondo le seguenti espressioni:

- Superficie utile SU= volume totale VT/5....";

che le operazioni e le strategie messe in campo dall'Amministrazione che prevedono di riqualificare tutte le aree dell'ex Mof e della darsena destinandole ad attrezzature collettive, di fatto escludono la permuta tra l'area dell'aeroporto di proprietà del demanio e parte di quella dell'ex MOF, permuta che sarà oggetto di nuova negoziazione per l'acquisizione dell'area del parco Sud;

che strategie di ampia portata e di lungo periodo, come è quella riguardante il ruolo e l'ubicazione dell'aeroporto, la sua nuova localizzazione o la conferma dell'esistente, potranno essere affrontate e discusse nel nuovo piano urbanistico generale (PUG) che il Comune di Ferrara sta redigendo e che dovrebbe essere approvato entro il 2024;

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 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, riunitasi nella seduta del 06/05/2021 in ordine alla suddetta variante, ha espresso Parere Favorevole;

che in data 19.05.2021 la variante al PdR di iniziativa pubblica è stata illustrata alla III Commissione Consiliare;

Visto:

- che l'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna ha approvato la Legge Regionale 21 dicembre 2017 n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che ha abrogato e sostituito integralmente sia la legge regionale 24 marzo 2000 n. 20 sia la legge regionale 3 luglio 1998 n. 19, e, ha previsto all'art. 3, comma 1, l'obbligo per i Comuni di procedere all'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente ai principi fondamentali ivi previsti, entro termini perentori per l'avvio del relativo processo e per la sua conclusione;

che con le disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio regionale, approvate con la legge regionale n. 3 del 31 luglio 2020 ed in particolare con gli articoli 8, 9 e 10, l'Assemblea legislativa regionale ha prorogato di un anno i termini di 3 e 5 anni del periodo transitorio della legge urbanistica regionale (LR 24/2017);

- che l'articolo 4, comma 4, della L.R. 24/2017, nel dettare le regole per la attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, prevede che entro il termine perentorio per l'avvio del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) (4 anni a decorrere dal 1 gennaio 2018) possano "essere adottati i seguenti atti e può essere completato il procedimento di approvazione degli stessi avviato prima della data di entrata in vigore della presente legge: a) le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali; b) i piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti, anche in variante...; c) i Piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000; d) i Programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana); e) gli atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica";

- che la circolare regionale prot. PG/2018/179478 del 14/03/2018, ha dettato le "prime indicazioni operative della nuova legge urbanistica";

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:

- 1) SF 01_2V: Rilievo - Stato di fatto planoaltimetrico, Scala 1:1.000
- 2) SF 02_2V: Stato di fatto: sezioni e profili Scala 1:500
- 3) SF 03_2V: Stato di fatto: Reti impiantistiche Scala 1:1.000
- 4) SP 01_2V: Progetto: zonizzazione, parametri urbanistici Scala 1:1.000
- 5) SP 02_2V: Progetto: viste
- 6) SP 03_V2: Progetto: sezioni e profili Scala 1:500
- 7) SP 04_2V: Progetto: Reti di adduzione e scarico Scala 1:1.000
- 8) SP 05_2V: Progetto: Illuminazione pubblica Scala 1:1.000
- 9) SP 06_2V: Progetto: Reti fornitura energia elettrica e telefonica Scala 1:1.000

RELAZIONI:

- 1) R 01_V2: Documentazione fotografica

- 2) R 02_V0: Estratto catastale ed elenco delle proprietà
- 3) R 03_V2: Relazione illustrativa e previsioni di spesa
- 4) R 04_V2: Norme tecniche di attuazione Stralcio strumentazione urbanistica
- 5) R 05_V2: Relazione geologico-geotecnica e sismica
- 6) R 06_V0 Relazione archeologica
- 7) R 07_V2: Rapporto ambientale

SCHEMA DI CONVENZIONE

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 della Relazione archeologica R 06_V0 e dell'Estratto catastale ed elenco delle proprietà R 02_V0;

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;

Visti gli artt. 22, 31 e 35 della LR 20/2000 e s.m.i.;

Vista la L.R. 24/2017 e s.m.i.;

Vista la L.R. n. 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 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 seconda variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica "Ex MOF-Darsena", costituita dai seguenti elaborati, posti agli atti del Servizio Qualità Edilizia SUE SUAP e Pianificazione Territoriale:

TAVOLE:

- 1) SF 01_2V: Rilievo - Stato di fatto planoaltimetrico, Scala 1:1.000
- 2) SF 02_2V: Stato di fatto: sezioni e profili Scala 1:500
- 3) SF 03_2V: Stato di fatto: Reti impiantistiche Scala 1:1.000
- 4) SP 01_2V: Progetto: zonizzazione, parametri urbanistici Scala 1:1.000
- 5) SP 02_2V: Progetto: viste
- 6) SP 03_V2: Progetto: sezioni e profili Scala 1:500
- 7) SP 04_2V: Progetto: Reti di adduzione e scarico Scala 1:1.000
- 8) SP 05_2V: Progetto: Illuminazione pubblica Scala 1:1.000
- 9) SP 06_2V: Progetto: Reti fornitura energia elettrica e telefonica Scala 1:1.000

RELAZIONI:

- 1) R 01_V2: Documentazione fotografica

- 2) R 02_V0: Estratto catastale ed elenco delle proprietà
- 3) R 03_V2: Relazione illustrativa e previsioni di spesa
- 4) R 04_V2: Norme tecniche di attuazione Stralcio strumentazione urbanistica
- 5) R 05_V2: Relazione geologico-geotecnica e sismica
- 6) R 06_V0 Relazione archeologica
- 7) R 07_V2: Rapporto ambientale

SCHEMA DI CONVENZIONE

Di dare atto:

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 della Relazione archeologica R 06_V0 e dell'Estratto catastale ed elenco delle proprietà R 02_V0;

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 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 si provvederà ad attivare le procedure di pubblicità previste dall'art. 35, comma 1, della Legge Regionale n. 20/2000 e s.m.i.;

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