

Progressivo N. 48

Verbale N. 7

Prot. Gen.le N° 70378/18



# COMUNE DI FERRARA

## ATTI DEL CONSIGLIO COMUNALE

### SEDUTA DEL 25 GIUGNO 2018

Convocato il Consiglio Comunale, a termini di legge, in seduta di **I** invito, con avviso in data **19/6/2018**, n° **76955/18** si sono oggi riuniti nella sala delle adunanze alle **ore 15,15** con la Presidenza del Signor ZARDI Dr. Giampaolo –Vice 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° **25**

- |  |                              |                                    |
|--|------------------------------|------------------------------------|
| <b>1.</b> TAGLIANI Tiziano – SINDACO                           |                              |                                    |
| <b>2.</b> ZARDI Giampaolo – VICE PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE |                              |                                    |
| <b>3.</b> BALBONI Alessandro                                   | <b>11.</b> FORNASINI Matteo  | <b>19.</b> SORIANI Elisabetta      |
| <b>4.</b> BERTOLASI Davide                                     | <b>12.</b> GUZZINATI Vito    | <b>20.</b> TALMELLI Alessandro     |
| <b>5.</b> BIANCHINI Patrizia                                   | <b>13.</b> MARCUCCI Lorenzo  | <b>21.</b> TOSI Ruggero            |
| <b>6.</b> BOVA Alberto   | <b>14.</b> MARESCA Dario     | <b>22.</b> TURRI Pietro            |
| <b>7.</b> CALO' Dr. Girolamo                                   | <b>15.</b> MARESCOTTI Deanna | <b>23.</b> VIGNOLO Mauro           |
| <b>8.</b> CAVICCHI Giovanni                                    | <b>16.</b> MORGHEN Ilaria    | <b>24.</b> VITELLETTI Bianca Maria |
| <b>9.</b> FACCHINI Fausto                                      | <b>17.</b> PERUFFO Paola     | <b>25.</b> VITELLIO Luigi          |
| <b>10.</b> FEDELI Silvia                                       | <b>18.</b> RENDINE Francesco |                                    |

#### **ASSESSORI:**

- |                              |                          |
|------------------------------|--------------------------|
| <b>1.</b> CORAZZARI Cristina | <b>5.</b> MODONESI Aldo  |
| <b>2.</b> FERRI Caterina     | <b>6.</b> SAPIGNI Chiara |
| <b>3.</b> FUSARI Roberta     | <b>7.</b> VACCARI Luca   |
| <b>4.</b> MERLI Simone       |                          |

**SCRUTATORI NOMINATI:** TOSI – TALMELLI - MARCUCCI

~~Visto della Ragioneria~~

(O MISSIS)

**In copia:**

Adozione di variante specifica al Regolamento Urbanistico Edilizio e alla Classificazione Acustica.

- Ufficio di Piano / Barillari
- Sett. Attività Interfunzionali / Rossi
- Ragioneria
- Ufficio Atti Consiglio Comunale

Il Vice Presidente dà la parola all'Ass. Fusari la quale presenta la pratica in oggetto. Seguono gli interventi della Cons. Morghen (che dà lettura di un emendamento) e del Cons. Facchini (che dà lettura di una Risoluzione).

Dichiarata aperta la discussione su tutti i documenti, si hanno gli interventi dei Cons.ri Facchini, Morghen, Rendine, Vitellio, Marescotti, Zardi, nonché dell'Ass. Fusari e del Sindaco. Si hanno le dichiarazioni di voto sull'emendamento presentato dalla Cons. Moghen, con gli interventi dei Cons.ri Facchini e Marcucci (in dissenso dal Gruppo).

Quindi il Vice Presidente pone in votazione il sottoriportato emendamento:

*Ai fini del contenimento dell'ampliamento di superfici commerciali destinate alla tipologia "Supermercati"; vista l'anomalia del Comune di Ferrara che presenta rispetto ai restanti dati regionali, 55.000 mq di grandi e medie superfici commerciali rispetto al numero di abitanti pari a circa 135.000, con effetti devastanti sul tessuto economico commerciale creando zone di desertificazione evolute in degrado urbano sostituito da infiltrazione e controllo malavitoso; in particolare non essendo specificata nemmeno al primo punto sotto elencato la tipologia della nuova struttura commerciale, informazione che si ritiene indispensabile in un iter trasparente e di condivisione con gli abitanti della zona; non potendosi ritenere dirimente la notizia di stampa che suggerisce la realizzazione di un ulteriore "supermercato", e che comunque si potrebbe ravvedere l'intento di facilitare una famiglia proprietaria dell'immobile che ora possiede un edificio fatiscente di nessun valore ma che con il cambio d'uso si ritrova una superficie rivalutata enormemente ma di cui non si ravvede in nessun modo l'intento di PUBBLICA UTILITA' nello specifico attinente a tale cambio d'uso, (e se pure per pubblica utilità si intendono i supermercati che non appartengono alla categoria economica dei beni comuni, si obietta che a pochissima distanza dalla zona urbana citata di intervento ve ne sono già in funzione, se ne contano almeno 3 in meno di 1 km); tali varianti al RUE che l'amministrazione si propone di deliberare sono anticipatorie di varianti al POC che la Regione Emilia Romagna e le Associazioni di Categoria del Commercio hanno ritenuto irricevibili nei mesi scorsi. Da questi passaggi inseriti in Delibera emerge tutto l'artificio tecnico burocratico di bypassare queste obiezioni che in un sistema amministrativo democratico e rispettoso della volontà dei cittadini e delle istituzioni di governo superiori, prosegue insensibile sulla strada suicida dell'ampliamento delle superfici commerciali del 20%;*

*Tutto ciò premesso si propone l'eliminazione in toto dalla Delibera in oggetto, in quanto dicitura tecnica che consente procedure facilitatorie per l'autorizzazione ad ulteriori espansioni della categoria di vendita grande e media distribuzione, a beneficio già di ben identificati soggetti privati ed economici, dei seguenti punti così come riportati in Delibera:*

*- accordo approvato con delibera GC-2017-514 del 17/10/2017 e stipulato con Immobiliare Via Ravenna S.r.l. e i sigg. Francesco, Giorgio e Maria Teresa Pistocchi in data 12/12/2017, relativo ad un intervento di realizzazione di una nuova struttura commerciale in via Ravenna, previa demolizione dell'edificio "ex Marechiaro";*

*- che ulteriori proposte di variante al RUE vigente, pervenute nell'ambito della citata procedura pubblica di selezione o successivamente, possono essere soddisfatte*

***mediante modifiche delle Norme Tecniche di Attuazione, efficaci nei confronti di tutti i soggetti operanti in analoghe situazioni e pertanto senza necessità di essere disciplinate da appositi accordi.***

---

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

CONSIGLIERI PRESENTI: N° **25**

CONSIGLIERI VOTANTI: N° **25**

VOTI FAVOREVOLI: N° **2** (Cons.ri Morghen e Balboni A.)

VOTI CONTRARI: N° **17** (Cons.ri Bertolasi, Bianchini, Calò, Facchini, Fedeli, Guzzinati, Marcucci, Maresca, Marescotti, Soriani, Tagliani, Talmelli, Tosi, Turri, Vignolo, Vitelletti e Vitellio)

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

Il Vice Presidente, visto l'esito della votazione, proclama ***respinto*** l'emendamento,

---

Esce il Cons.re Bertolasi – PRESENTI: N° **24**

---

Si hanno ora le dichiarazioni di voto sulla Risoluzione presentata dal Cons.re Facchini con gli interventi dei Cons.ri Rendine e Facchini dopodiché il Vice Presidente la pone in votazione nel testo sottoriportato:

***Considerato che***

*- la variante di RUE in discussione nella seduta del Consiglio comunale del 25 giugno p.v., specifica e rafforza le norme riferite all'accessibilità degli edifici, in un quadro di politiche cittadine attente a rendere la città ospitale (e quindi anche accessibile);*

*- la popolazione ha un elevato indice di invecchiamento e quindi l'accessibilità degli edifici, anche privati, diventa un requisito importante;*

*- la nostra città ha un centro storico molto esteso e gran parte degli edifici sono di pregio storico-architettonico, dove si interviene con restauri;*

***IL CONSIGLIO COMUNALE IMPEGNA IL SINDACO E LA GIUNTA***

*nelle more dell'approvazione della variante, ad istituire un tavolo di lavoro con uffici comunali e associazioni per individuare modalità di miglioramento dell'accessibilità anche negli edifici di pregio storico-architettonico-testimoniale, nelle parti non più originali dove sia possibile effettuare trasformazioni.*

---

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

CONSIGLIERI PRESENTI: N° **24**

CONSIGLIERI VOTANTI: N° **24**

VOTI FAVOREVOLI: N° **17**

VOTI CONTRARI: N° **5** (Cons.ri Balboni A., Fornasini, Marcucci, Morghen e Rendine)

ASTENUTI: N° **2** (Cons.ri Cavicchi e Peruffo)

Il Vice Presidente, visto l'esito della votazione, proclama approvata la Risoluzione.

---

Entra il Cons.re Bertolasi – PRESENTI: N° **25**

---

Quindi si aprono le dichiarazioni di voto sulla delibera e si hanno gli interventi dei Cons.ri Facchini e Cavicchi dopodiché il Vice Presidente la pone in votazione nel preciso testo sottoriportato:

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**Premesso:**

- che con delibera consiliare P.G. 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) comprensivo della classificazione acustica;
- che con delibera consiliare P.G. 39286 del 10/06/2013 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- che con delibera consiliare P.G. 100273 del 09/12/2014 le norme di attuazione del PSC e del RUE sono state adeguate all'art. 18 bis L.R. 20/2000, introdotto dalla L.R. 15/2013, e ad altre norme statali e regionali sopravvenute;
- che con delibera consiliare P.G. 105662 del 09/11/2015 è stata approvata una prima variante alle Norme Tecniche di Attuazione del RUE;
- che con delibera consiliare P.G. 20451/14 del 07/04/2014 è stato approvato il 1° Piano Operativo Comunale (POC);
- che con delibera consiliare P.G. 139299/17 del 11/12/2017 è stato approvato il 2° Piano Operativo Comunale (POC2);

- che con delibera consiliare P.G. 55548/15 del 04/07/2016 è stata approvata una variante alla classificazione acustica, al fine di adeguarla alla disciplina territoriale di dettaglio fissata dal RUE e dal 1° POC;

- che, successivamente, la classificazione acustica, con delibere consiliari P.G. 132237/16 del 05/12/2016, P.G. 64070/16 del 10/07/2017, P.G. 139299/17 del 11/12/2017 e P.G. 63499/18 del 25/6/2018 è stata ulteriormente modificata in occasione dell'approvazione delle varianti al 1° POC e dell'approvazione del 2° POC;

**Richiamate** le molteplici normative di emanazione statale o regionale sopravvenute dall'approvazione della citata variante al RUE, che necessitano di essere recepite nello strumento comunale e, in particolare:

- le modifiche apportate alla L.R. 15/2013 "Semplificazione della disciplina edilizia" dalle successive LL.RR. 9/2015 e 12/2017, in particolare in materia di procedure;
- l'atto regionale di coordinamento tecnico per la semplificazione e l'uniformazione in materia edilizia (delibera G.R. 922/2017) di recepimento dell'accordo Stato-Regioni sul Regolamento Edilizio unico, delle definizioni tecniche uniformi e di aggiornamento della modulistica;
- il D.M. 02/03/2018, di approvazione del "glossario dell'edilizia libera";
- la L.R. 13/2015, che ha ripartito diversamente le competenze prima attribuite o delegate alle Province;
- le nuove direttive regionali in materia di energia nel settore edile (delibere G.R. 967/2015 e 1275/2015);
- il nuovo Codice degli Appalti (D.Lgs. 50/2016), in relazione alle procedure di realizzazione delle dotazioni territoriali;
- le semplificazioni procedurali introdotte in materia di autorizzazione paesaggistica dal D.P.R. 31/2017;

**Richiamata altresì** la L.R. 24/2017 (nuova Legge Regionale urbanistica), che all'art. 4 co. 4 prevede che, entro il 01/01/2021, possano essere adottate le varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;

**Considerato:**

- che, in occasione della formazione del 2° POC, è stata effettuata una procedura pubblica di selezione di aree e immobili nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi per l'insediamento, l'ampliamento o il trasferimento di attività economiche, invitando le imprese interessate a presentare proposte non solo per la formazione di detto Piano Operativo, ma anche per la modifica delle previsioni del 1° Piano Operativo Comunale o del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigenti;

- che tale procedura ha già dato origine, oltre all'approvazione del 2° POC riservato alle attività economiche, ad una variante al 1° POC;

- che le proposte di modifica del RUE sono state oggetto, sulla base dello scorrimento delle graduatorie e dello schema di accordo tipo approvato dalla Giunta unitamente alle

graduatorie medesime, di una fase di negoziazione volta a migliorare la coerenza degli interventi alle strategie del PSC e a definire le forme di partecipazione dei soggetti proponenti all'attuazione della città pubblica;

- che, in esito alla negoziazione, i soggetti proponenti di 2 comparti hanno aderito ad accordi ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000, che sono stati sottoscritti, previa autorizzazione da parte della Giunta e, più precisamente:

- accordo approvato con delibera GC-2017-461 del 19/09/2017 e stipulato con Brixia Finanziaria S.r.l. in data 13/12/2017, relativo ad un intervento di ristrutturazione e ampliamento del distributore di carburanti esistente in via Traversagno;

- accordo approvato con delibera GC-2017-514 del 17/10/2017 e stipulato con Immobiliare Via Ravenna S.r.l. e i sigg. Francesco, Giorgio e Maria Teresa Pistocchi in data 12/12/2017, relativo ad un intervento di realizzazione di una nuova struttura commerciale in via Ravenna, previa demolizione dell'edificio "ex Marechiaro";

- che ulteriori proposte di variante al RUE vigente, pervenute nell'ambito della citata procedura pubblica di selezione o successivamente, possono essere soddisfatte mediante modifiche delle Norme Tecniche di Attuazione, efficaci nei confronti di tutti i soggetti operanti in analoghe situazioni e pertanto senza necessità di essere disciplinate da appositi accordi;

**Ritenuto:**

- che si renda opportuno, a due anni dall'approvazione della precedente, adottare una seconda variante al RUE, con specifica attenzione alle esigenze delle attività economiche e alla realizzazione degli interventi di recupero edilizio, riqualificazione e rigenerazione urbana;

- che, più in generale, in questa fase economica caratterizzata da interventi edilizi dimensionalmente ed economicamente più contenuti rispetto al passato, la variante debba essere tesa a rendere più flessibile la disciplina del territorio, al fine di agevolare gli interventi minori, e ad alleggerire sotto il profilo procedurale le norme comunali in materia edilizia;

- che, a tali fini, si renda utile recepire fin da ora le agevolazioni per gli usi temporanei previste all'art. 16 della nuova Legge regionale urbanistica n. 24/2017, che possono costituire importanti elementi di innesco dei processi di rigenerazione delle parti dismesse della città;

- che, in centro storico, con l'allentarsi della pressione immobiliare da parte delle attività bancarie e finanziarie, si renda possibile, al fine di agevolare il riuso dei piani terra e la rigenerazione delle vie commerciali, ammettere l'utilizzo delle vetrine esistenti anche per uffici e studi professionali, fermo restando il divieto di trasformazione in autorimesse e fatte salve eventuali limitazioni alle attività insediabili stabilite da provvedimenti volti a tutelare i beni culturali e/o le aree di particolare pregio storico, artistico e paesaggistico;

- che vadano agevolati i mutamenti di destinazione d'uso fra diverse attività economiche, assecondando così le necessità di trasferimento delle stesse all'interno del territorio comunale, con il recepimento delle recenti innovazioni legislative regionali in materia;

- che, come richiesto dalle Associazioni del settore, particolare attenzione vada rivolta al tema del superamento e non creazione di barriere architettoniche, rafforzando in tal senso il contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE;
- che, sotto il profilo ambientale e dell'adattamento climatico, si renda opportuno rafforzare le norme sulla gestione delle acque meteoriche, rendendo obbligatorio il loro recupero o infiltrazione in falda per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di interi edifici ad uso residenziale o ricettivo e introducendo l'obbligo di realizzare aree verdi e alberature all'interno dei parcheggi, al fine di attenuare le isole di calore da essi generate;
- che, in recepimento dell'art. 37 della Legge regionale urbanistica n. 24/2017, vada completata per l'intero territorio la Tavola dei Vincoli e la relativa Scheda dei vincoli, inserendo, in particolare, sulla base del complesso lavoro di ricognizione e verifica effettuato, i vincoli monumentali di tutela indiretta e le fasce di rispetto delle strade di categoria D e F, in precedenza non graficizzati;
- che vada recepito nel quadro conoscitivo degli strumenti urbanistici comunali l'importante lavoro effettuato di riordino e rielaborazione critica della enorme mole di conoscenze sull'assetto geologico e geomorfologico del territorio maturata a partire dalla classificazione del Comune in zona sismica;
- che vada conseguentemente adeguata la Classificazione Acustica del territorio e resa più leggibile, introducendo una nuova tav. 7 – Infrastrutture di trasporto e relative fasce di pertinenza acustica, contestualmente rettificando la classificazione di alcune strade, al fine di renderla più aderente alle norme vigenti in materia;
- che sia pertanto condivisibile la proposta di variante specifica al RUE e alla Classificazione Acustica predisposta dal Servizio Ufficio di Piano con i contenuti sopra delineati e meglio descritta negli elaborati posti agli atti del Servizio Ufficio di Piano;

**Visto** l'art. 4 co. 4 della L.R. 24/2017;

**Vista** la L.R. 15/2001 e successive modifiche ed integrazioni;

**Visti** i pareri favorevoli espressi in ordine alla regolarità tecnica dal Responsabile del Servizio Ufficio di piano proponente e in ordine alla regolarità contabile dal Responsabile di Ragioneria (art.49 1° comma D.Lgs 267/2000);

**Sentite** la Giunta e la 3<sup>a</sup> Commissione Consiliare;

### **DELIBERA**

- di adottare, ai sensi dell'art. 4 co. 4 della L.R. 24/2017 e per le motivazioni esposte in premessa, la variante specifica al Regolamento Urbanistico Edilizio - RUE costituita dai seguenti elaborati, posti agli atti del Servizio Ufficio di Piano, conferendole altresì il valore e gli effetti di variante alla Classificazione Acustica:

#### **Relazione illustrativa**

#### **Integrazioni al quadro conoscitivo:**

QC1.2.3 - Carta geologica del Comune di Ferrara, 1:36.000

QC1.2.4 - Carta geologica del Comune di Ferrara - Note illustrative

QC1.2.5 - Carta geologica del Comune di Ferrara - Sezioni geologiche

QC1.2.6 - Modello altimetrico del Comune di Ferrara, 1:36.000

QC8 - Dotazioni territoriali esistenti – 1:36.000

**Accordi con i soggetti attuatori:**

accordo stipulato con Immobiliare Via Ravenna S.r.l. e i sigg. Francesco, Giorgio e Maria Teresa Pistocchi in data 12/12/2017

accordo stipulato con Brixia Finanziaria S.r.l. in data 13/12/2017

**Elaborati di progetto:**

tav. 1 – rapporti di copertura e di verde – n. 9 fogli 1:10.000

tav. 2 – altezze degli edifici – n. 8 fogli 1:10.000

tav. 3 – densità edilizie – n. 9 fogli 1:10.000

tav. 4 – destinazioni d'uso – n. 9 fogli 1:10.000

tav. 4a – tavola di sintesi per il territorio urbano – n. 15 fogli 1:5.000

tav. 5 – beni culturali ed ambientali – n. 8 fogli 1:10.000

tav. 5a – beni culturali ed ambientali – centro storico di Ferrara - 1:5.000

tav. 5b – beni monumentali e archeologici – Centro storico – 1:5.000

tav. 6 – regole per le trasformazioni – n. 9 fogli 1:10.000

**Norme Tecniche di Attuazione:**

indice Regolamento Edilizio ex art. 4 D.P.R. 380/2001

parte I - norme procedurali

allegati alla parte I – definizioni - documentazione istanze

parte II - prestazioni degli edifici e degli spazi aperti

parte III - norme urbanistiche - parte IV - disposizioni finali e transitorie

**Elaborati di coordinamento fra le tavole del RUE e dei POC vigenti:**

Rp4 – Coordinamento RUE-POC - Destinazioni d'uso – n. 9 fogli 1:10.000

RP5 – Coordinamento RUE-POC - Tavola dei vincoli – Beni culturali e ambientali – n. 9 fogli 1:10.000

RP5a – Coordinamento RUE-POC - Tavola dei vincoli – Beni culturali e ambientali – Centro storico - 1:5.000

RP5b - Coordinamento RUE-POC - Tavola dei vincoli – Beni monumentali e archeologici – Centro storico - 1:5.000



RP6 - Coordinamento RUE-POC - Tavola dei vincoli – Rispetti e regole per le trasformazioni – n. 9 fogli 1:10.000

**Variante alla Classificazione acustica:**

3.n - Classificazione acustica - 9 fogli, 1:10000

4 - Norme Tecniche di Attuazione

5 - Elenco delle aree particolarmente protette dal punto di vista acustico

7 - Infrastrutture di trasporto e relative fasce di pertinenza acustica, 1:36000

**Rapporto ambientale di ValsAT**

- di dare atto che, essendo la presente variante specifica riferita anche alla disciplina particolareggiata di parti del territorio, per l'approvazione verrà seguito il procedimento di cui all'art. 34 L.R. 20/2000 e successive modifiche ed integrazioni, integrato secondo quanto previsto all'art. 3 L.R. 15/2001 e s.m.i.;

- di dare atto che il responsabile del procedimento è l'Ing. Antonio Barillari, Dirigente dell'Ufficio di Piano.

---

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

**CONSIGLIERI PRESENTI: N° 25**

**CONSIGLIERI VOTANTI: N° 25**

**VOTI FAVOREVOLI: N° 20**

**VOTI CONTRARI: N° 3** (Cons.ri Marcucci, Morghen e Rendine)

**ASTENUTI: N° 2** (Cons.ri Balboni A. e Fornasini)

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

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**CAVALLARI Dr.ssa Ornella**

**IL VICE PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**ZARDI Dr. Giampaolo**

---

Escono i Cons.ri Fedeli, Rendine e Turri – PRESENTI: N° 22

|

|

