



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

150 - SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO  
RP 151 -- SERVIZIO QUALITA' EDILIZIA - PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE

## **Proposta di Delibera di Consiglio Comunale 2023-74 del 03/07/2023**

### **OGGETTO:**

AUTORIZZAZIONE AL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLE NORME DEL RUE VIGENTE RICHIESTA IN DATA 25/03/2022 - PG. 41964/2022 – P.R. 1346/2022 – DALLA R.F.I. RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A. PER LA NUOVA COSTRUZIONE SU AREA DI PROPRIETA' FERROVIARIA, DI UNA PALAZZINA USO UFFICI CON RELATIVI SERVIZI AD USO PERSONALE FERROVIARIO - VIA RENZO FELISATTI, 14

### **TESTO PROPOSTA**

Vista la delibera consiliare PG 21901 del 16/04/2009 di approvazione del Piano Strutturale Comunale (PSC);

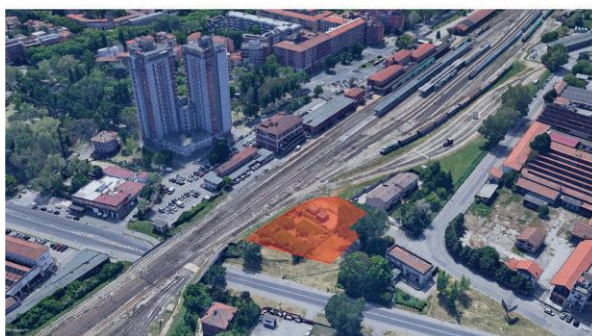
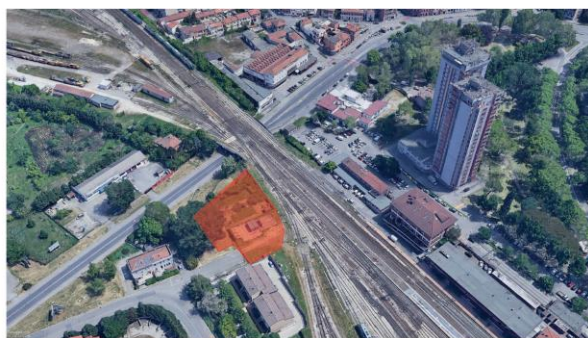
Vista la delibera consiliare PG 39286/2013 del 10.06.2013 di approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) adottato con delibera consiliare PG 32137 del 09/07/2012 e successive varianti ed integrazioni;

Vista la L.R. n. 15 del 30 luglio 2013 e s.m.i. , art. 20 riguardo la disciplina del permesso di costruire in deroga così come modificato dall'art. 10 della L 120/2020;

Visto l'art. 31 del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);

### **Premesso che:**

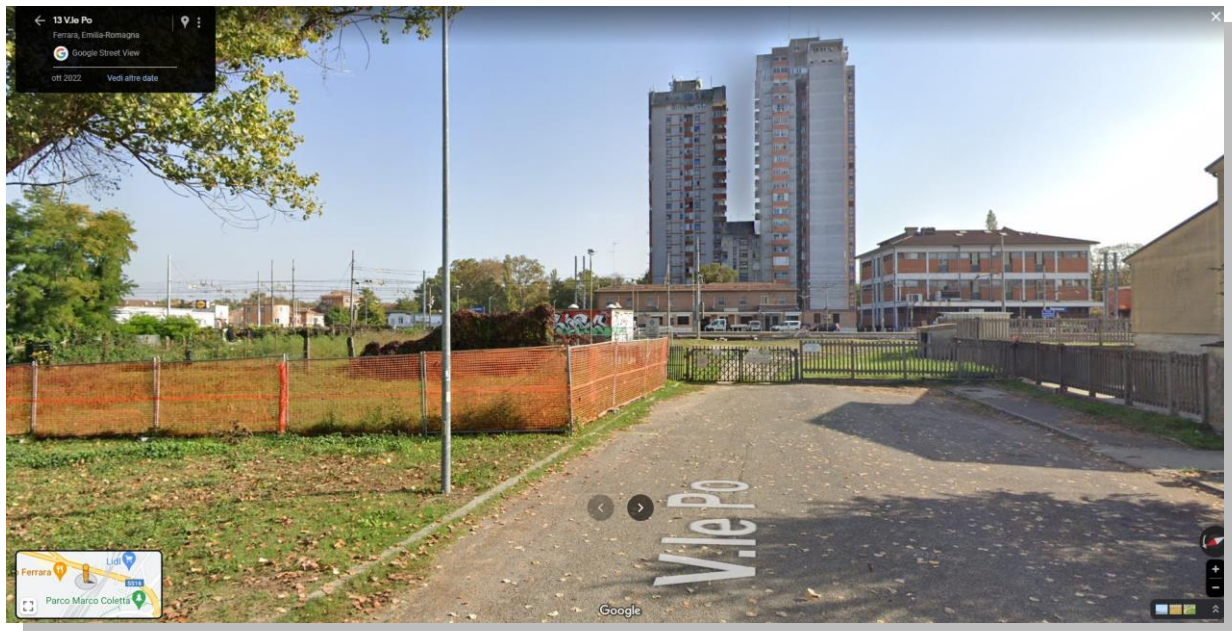
il Sig. **Magri Michele**, in qualità di funzionario della **società R.F.I. Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.**, domiciliato per il permesso in oggetto presso la sede legale della stessa a Roma – Piazza Croce Rossa, 1, ha presentato in data 25/03/2022 – P.G. 41964/22 – P.R. 1346/22 richiesta di Autorizzazione Unica - SUAP – e contestuale richiesta di Permesso di costruire in deroga per il “nuova costruzione di una palazzina uffici con relativi servizi, ad uso del personale ferroviario” presso l'area ferroviaria di via Renzo Felisatti, 14, censita al NCEU di Ferrara al foglio 135, Mappale 22 parte;



l'area in oggetto è localizzata ad Ovest rispetto alla città di Ferrara e a Sud rispetto alla Zona Industriale Mizzana D3, delimitata a Nord dal Viale Po, ad Est dalla linea Ferroviaria Padova-Bologna e a sud da Via del Lavoro, ricopre una superficie di circa 2.370 mq, attualmente incolta, ed ospita un piccolo fabbricato in disuso ed una cabina elettrica in funzione, con accesso da di Via del Lavoro.







**Precisato che:**

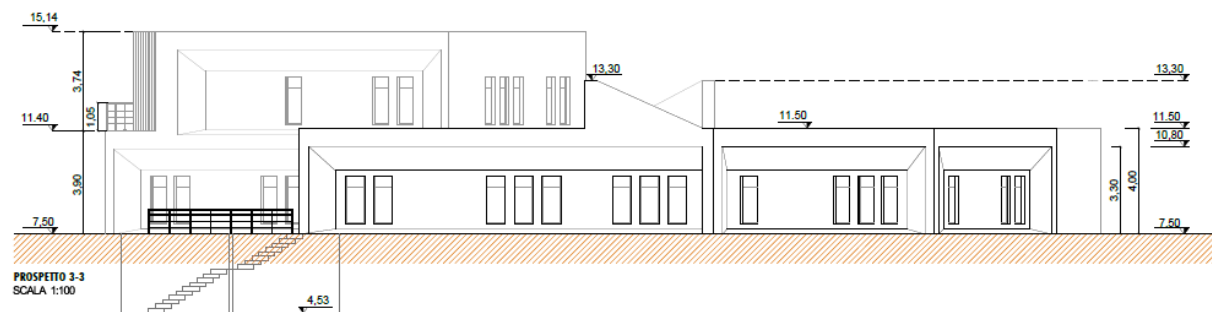
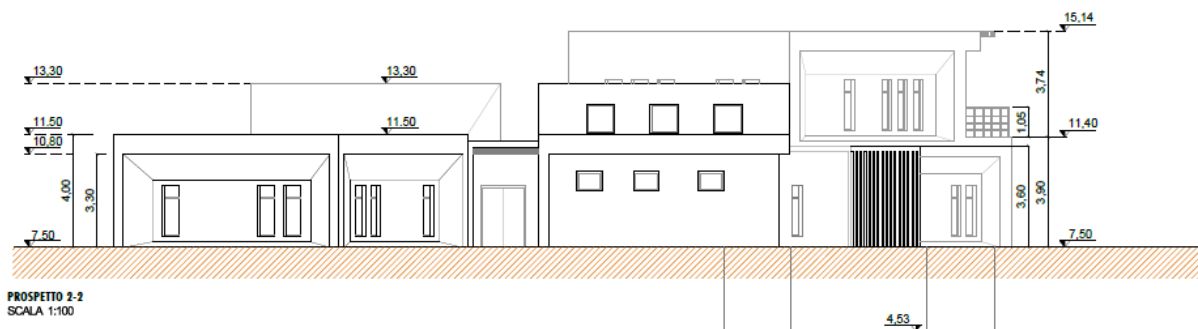
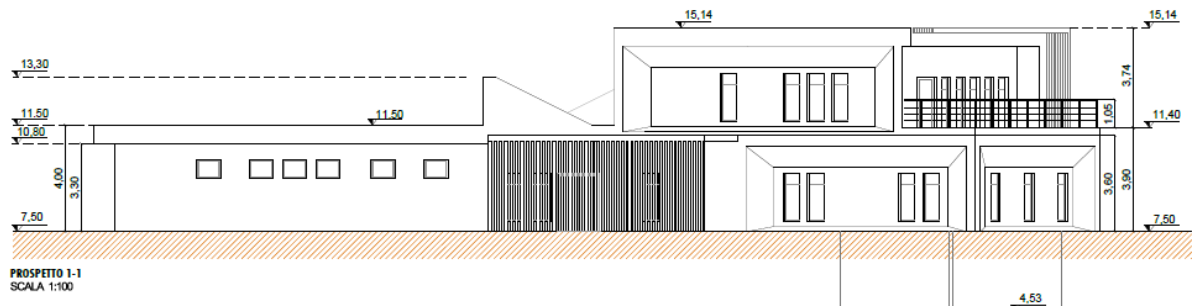
- il progetto prevede la realizzazione di un edificio per uffici, la cui sagoma ricorda una forma ad “X” allungata parallelamente alla linea ferroviaria, posizionato verso il lato Ovest del lotto e separato dalla linea ferroviaria da un parcheggio e aree a verde. L’accesso al fabbricato è consentito solo al personale autorizzato e avviene da via del Lavoro dove sono previsti due ingressi, uno carrabile e uno pedonale. L’edificio di circa 550 mq di superficie utile, si sviluppa prevalentemente al piano terra, ad eccezione di due locali tecnici collocati al piano primo e raggiungibili da una scala interna e un locale tecnico al piano interrato accessibile mediante una scala esterna. Gli uffici e i servizi sono localizzati al piano terra, al fine di garantire la massima funzionalità e accessibilità, in conformità alla normativa relativa all’abbattimento delle barriere architettoniche, un ampio atrio centrale di distribuzione consente il raggiungimento degli uffici dislocati nei 4 blocchi. Il percorso pedonale esterno è pavimentato in materiale antisdrucciolevole, parzialmente schermato e perimetrato da spazi verdi, con accesso diretto all’atrio centrale.



- tutti gli ambienti, di lavoro, di servizio e di distribuzione sono illuminati ed areati naturalmente da finestre sviluppate in senso verticale e l'effetto ombreggiante è garantito dalla "cornice" perimetrale che caratterizza architettonicamente l'intero complesso;
- la struttura portante prevista è costituita da pilastri e travi in c.a. e solai in laterocemento;
- in copertura, caratterizzata dalle ampie finestrate che illuminano dall'alto il corridoio di distribuzione principale, sarà installato l'impianto fotovoltaico.
- l'intera area d'intervento sarà perimetrata da una recinzione metallica di altezza 2 mt e un impianto di illuminazione esterna garantirà la completa visibilità in sicurezza di tutte le aree verdi circostanti l'edificio, la Cabina Elettrica e il parcheggio pertinenziale.

- Al confine del lotto prospiciente Viale Po, sarà realizzata una Barriera Antirumore composta da pannelli fono isolanti in polimetacrilato estruso spessore di 15 mm inseriti su profili d'acciaio.

### Prospetti:



### **considerato che:**

Il procedimento in deroga è reso attuabile da motivazioni legate all'interesse pubblico dello specifico intervento e dell'opera connessa alla riqualificazione urbana dell'area:

l'intervento è strettamente funzionale all'esercizio ferroviario in cui opera il personale dell'azienda che svolge compiti direttivi, oltre ad attività sul campo e di pianificazione e programmazione delle attività



operative relative alla manutenzione ciclica e di primo livello di una infrastruttura a servizio della collettività;

RFI S.p.A. è la Società delegata dallo Stato alla manutenzione ed al potenziamento dell'infrastruttura ferroviaria nazionale, che serve attività commerciali (trasporto merci), attività di trasporto passeggeri a lunga e breve percorrenza nonché di trasporto regionale.

l'edificio di nuova costruzione in via del Lavoro Ferrara, ad uso del personale di manutenzione delle linee Bologna Padova e Bologna-Verona, per le quote parti di competenza della struttura UT Romagna, **si configura come un'opera di pubblica utilità in quanto finalizzato al miglioramento del sistema ferroviario nazionale attraverso il potenziamento ed efficientamento dei processi "produttivi e manutentivi" dell'infrastruttura ferroviaria.**

**l'intervento si inserisce inoltre nell'ambito del processo di riqualificazione dell'intero comparto nord\_ovest della città, stante l'impatto delle opere in termini di riqualificazione urbana e in termini di miglioramento della sicurezza sociale e del rinnovamento dell'immagine dell'ingresso nord-ovest al centro urbano.** È in questo contesto che l'Amministrazione Comunale ha iniziato a dedicare un'attenzione privilegiata alla rigenerazione del comparto della città che si sviluppa a ridosso dell'infrastruttura ferroviaria attivando interventi di riqualificazione e messa in sicurezza anche mediante azioni di prevenzione e promozione sociale quali:

la riqualificazione del complesso edilizio grattacielo e del parco "Coletta" che ospita anche manifestazioni e iniziative sportive;

la rimodulazione del lotto funzionale C1 del Bando Periferie "Collegamento dalla stazione al sistema delle piazze centrali – ampliamento autostazione", su via del Lavoro per l'importo complessivo di euro 2.303.978,38;

futura riqualificazione dell'area dell'"ex Felisatti" nell'ambito di attuazione agli obiettivi individuati dalla Amministrazione Comunale nel Documento di Indirizzi per la formazione del PUG approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 396 del 02/08/2022;

la missione 5 componente 2 investimento 2.1 del PNRR di Rigenerazione Urbana "Accesso nord ovest della città, riqualificazione, ricucitura e miglioramento decoro urbano" intervento approntato con DGC n. 164/2023 per l'importo di € 4.850.000.

#### **dato atto che**

- la destinazione d'uso di progetto ai sensi del RUE vigente è "1A Infrastrutture per l'urbanizzazione"
- l'intervento ricade in area classificata dal RUE vigente "Aree soggette a POC", nelle quali i parametri urbanistici sono disciplinati dai seguenti articoli:

Rapporti di Copertura e di Verde: aree soggette a POC – NTA **art. 100-5 RUE**;

Altezza edifici: aree soggette a POC – NTA **art. 101-5 RUE**;

Densità edilizia: aree soggette a POC – NTA **art. 102-5 RUE**;

Usi: aree soggette a POC – NTA **art. 105-5 RUE**.

- l'intervento ricade in area classificata dal PSC vigente come segue:

#### Sistema PSC

sistema ambientale e delle dotazioni collettive - subsistema mitigazione e compensazione ambientale - NTA **art. 10.5 PSC**

sistema delle infrastrutture per la mobilità - subsistema ferrovia e mobilità ciclabile – Percorsi ciclabili di collegamento urbano NTA **art. 11.2.3 PSC**

#### Trasformazioni PSC:

aree di forestazione e compensazione idraulica – NTA **art. 16.1 PSC**

percorsi ciclabili di connessione urbana – NTA **art. 16.3 PSC**

#### Ambiti PSC

ambiti da riqualificare NTA **art. 14.3 PSC**

- l'istanza di permesso di costruire in deroga alla normativa di R.U.E in base all'art. 31 del RUE e all'art. 20 della L.R. n. 15/2013 e s.m.i. è relativa ai seguenti punti:

**art. 100-5 Indice di Copertura e Rapporto di Verde – punto 5 “Aree soggette a POC”;**

**art. 101-5 Altezza degli edifici – punto 5 “Aree soggette a POC”;**

**art. 102.5 Densità edilizia – punto 5 “Aree soggette a POC”**

*in quanto per tali aree fino all’eventuale inserimento in un POC, non sono ammessi interventi che comportino un indice Rv minore del 20%, aumento del numero di piani fuori terra, fatta salva la realizzazione di volumi tecnici e aumento della densità edilizia, e l’intervento in oggetto, in quanto nuova costruzione, si configura come aumento di volume, aumento superficie coperta e aumento di numeri di piani fuori terra.*

**art. 119 comma 11 del RUE – “Distacchi tra edifici”**

*in quanto non è sempre garantita per l’intero sviluppo dell’edificio il limite di distanza minima di 5,80 ml “pari a due terzi dell’altezza del fronte più alto tra i corpi di fabbrica di uno stesso edificio” tra l’edificio e altri manufatti esistenti sull’area.*

**art. 119 comma 12 del RUE – “Distacchi dai confini di proprietà”**

*in quanto non rispetta la distanza minima di 5,00 dai confini.*

- l’istanza di permesso di costruire in deroga si configura in variante agli indirizzi di Trasformazione di cui agli articoli 16.1 e 16.3 del PSC come specificato nel parere dell’Ufficio Pianificazione Generale PG 17930/2023 allegato al presente atto e che si richiama integralmente.
- detta istanza P.G. 41964/2022 – P.R. 1346/2022 del 25/03/2022 di permesso di costruire in deroga è composta da elaborati progettuali architettonici e amministrativi, depositati agli atti di questa Amministrazione Comunale, di cui si riporta l’elenco degli elaborati (P.G. 154909 del 07/12/2021):

P.G. 154909 del 07/12/2021

- 1) 734401-FIRMATI\_001\_-\_MOD\_1\_\_\_TITOLO\_EDILIZIO\_O\_ISTANZA-RFI\_SpA.pdf.p7m
- 2) 734407-FIRMATI\_007\_-\_Carta\_di\_Identit\_-\_Magri\_Michele.pdf
- 3) 734408-FIRMATI\_008\_-\_Bonfico\_Diritti\_Segreteria.pdf
- 4) 734409-FIRMATI\_009\_-\_DICHIARAZIONE\_PUBBLICA\_UTILITA\_-\_RFI.pdf.p7m
- 5) 734410-FIRMATI\_010\_-\_DOCUMENTAZIONE\_fotografica.pdf.p7m
- 6) 734411-FIRMATI\_011\_-\_Estratto\_di\_mappa\_catastale.pdf
- 7) 734412-FIRMATI\_012\_-\_PROCURA\_SPECIALE.pdf.p7m

P.G. 8158 del 24/01/2022

- 8) 744914-PLANIMETRIA\_DISTANZE.pdf.p7m

P.G. 27727 del 28/02/2022

- 9) 752305-7m-VARI\_Nota\_Comune\_FE\_deposito\_sismico\_signed.pdf.p7m
- 10) 752302-7m-VARI\_AutorizzazioneDerogaDistanzeFerrovia.pdf.p7m
- 11) 752303-7m-VARI\_BASTIANELLO-CartaIdentit\_.pdf.p7m
- 12) 752304-7m-VARI\_Marca\_da\_bollo\_16\_.pdf.p7m

P.G. 41964 del 25/03/2022

- 13) 758590-HERA\_Firmati\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E003-signed.pdf.p7m
- 14) 758591-HERA\_Firmati\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E100-signed.pdf.p7m
- 15) 758592-HERA\_Firmati\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E101-signed.pdf.p7m
- 16) 758593-HERA\_Firmati\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E102-signed.pdf.p7m
- 17) 758594-HERA\_Firmati\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E103-signed.pdf.p7m
- 18) 758595-HERA\_Firmati\_2\_-rich\_parere\_scarico\_fog\_domestico\_All\_1-SCHEDA\_TECNICA\_COMPILATA\_F\_M\_19-01-2022-signed.pdf.p7m
- 19) 758596-HERA\_Firmati\_DomandaAutorizzScaricoHERA.pdf.p7m

P.G. 73731 del 24/05/2022

- 20) E041-sezioni -Sistemazioni Esterne -signed.pdf.p7m

21) E042-sezioni-signed.pdf.p7m

P.G. 113452 del 08/08/2022

22) 795040-1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E031-signed.pdf.p7m

23) 795045-1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E137-signed.pdf.p7m

24) 795049-1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E038-signed.pdf.p7m

25) 795052-1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E039-signed.pdf.p7m

P.G. 152221 del 20/10/2022

26) 813321-RFI-NEMI.DOIT.BO.UT.RA0011P20220000095\_1.pdf\

Protocollo interno n. 166044 del 14/11/2022

27) deposito di Relazione ex Legge 10 in sostituzione della precedente per nuova costruzione della palazzina Uffici RFI - impianto fotovoltaico da 16 KW - in via Felisatti n. 14 - a firma Ing. Mauro Baessato di Treviso

– P.G. 178138 del 05/12/2022

28) 827440-03\_RILIEVO\_TOPOGRAFICO\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E020.pdf.p7m

29) 827441-03\_RILIEVO\_TOPOGRAFICO\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E021.pdf.p7m

30) 827442-15\_SUPERAMENTO\_BARRIERE\_ARCHITETTONICHE\_1858-14-S01-PE-TG00-17-01-E290.pdf.p7m

31) 827443-07\_IMPIANTI\_ELETTRICI\_1858-14-S01-PE-TAIL-17-01-E157.pdf.p7m

32) 827444-07\_IMPIANTI\_ELETTRICI\_1858-14-S01-PE-TG00-17-01-E150.pdf.p7m

33) 827445-01\_PARTE\_GENERALE\_1858-14-S01-PE-TG00-17-01-E001.pdf.p7m

34) 827446-04\_PROGETTO\_ARCHITETTONICO\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E033.pdf.p7m

35) 827447-04\_PROGETTO\_ARCHITETTONICO\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E034.pdf.p7m

36) 827448-04\_PROGETTO\_ARCHITETTONICO\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E035.pdf.p7m

37) 827449-04\_PROGETTO\_ARCHITETTONICO\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E036.pdf.p7m

38) 827450-04\_PROGETTO\_ARCHITETTONICO\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E037.pdf.p7m

39) 827451-04\_PROGETTO\_ARCHITETTONICO\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E040.pdf.p7m

40) 827452-04\_PROGETTO\_ARCHITETTONICO\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E043.pdf.p7m

41) 831818-Mod\_2\_- Relazione\_tecnica\_di\_asseverazione.pdf.p7m

P.G. 3221 del 10/01/2023

42) BASTIANELLO-PROCURA SPECIALE PER INVIO TELEMATICO\_signed.pdf.p7m

43) Mod ISTAT.pdf.p7m

44) Nota Comune FE deposito sismico\_signed.pdf.p7m

45) ProcuraBastianello firmata BAS-1.pdf.p7m

46) ProcuraBastianello firmata BAS-1.pdf.p7m\_report.pdf.p7m

47) prot parere 42496.pdf.p7m (HERA)

**Precisato che:**

- l'art. 31 del RUE e l'art. 20 della Legge regionale 15/2013 e s.m.i. prevedono la possibilità di rilascio di un permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale;
- in particolare, l'art. 31 comma 2 del RUE chiarisce che la deroga, nel rispetto delle norme igieniche sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini stabiliti dagli strumenti di Pianificazione Urbanistica.

**Evidenziato che:**



- si tratta di un complesso edilizio realizzato a regola d'arte e che rispetta tutti i criteri normati dalla vigente normativa per quanto concerne le strutture, gli impianti, le necessarie dotazioni;
- i gradi qualitativi di fruibilità sui quali si è basata la progettazione sono stati quelli della accessibilità, visitabilità ed adattabilità ognuno relativamente al caso nel quale lo stesso è richiesto o previsto;
- In particolare, nonostante le funzioni degli ambienti al Piano Primo siano svolte da personale non soggetto al collocamento obbligatorio, al fine di garantirne l'accessibilità, è stata previsto, come intervento di adattabilità, la realizzazione di un ascensore esterno posizionato nella zona ad Est dell'edificio, in corrispondenza della scala interna.
- a fine lavori, verrà richiesta regolare Conformità Urbanistico-Edilizia e Agibilità anche relativamente agli impianti e agli scarichi fognari;

**Dato atto:**

- che, vista la tipologia del progetto presentato e considerato che l'intervento previsto insiste su area delle Ferrovie dello Stato, si è proceduto, così come previsto dall'art. 8 della legge 241/90, ad utilizzare per la comunicazione di avvio del procedimento forme di pubblicità alternative e semplificate quali l'affissione all'Albo Pretorio;
- che entro il termine fissato non sono pervenute osservazioni, proposte ed opposizioni;

**Visto:**

- il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, espresso nella seduta del 12/01/2023;
- il deposito degli elaborati strutturali in data 10/01/2023, P.G. 3221/2023;
- il parere del Servizio Tutela del Verde P.G. 192629/22 del 30/12/2022, in ordine agli abbattimenti, che si allega;
- il parere del Servizio Qualità Ambientale – Adattamento Climatico del Comune di Ferrara – i –P.G. 50219/2022 del 11/04/2022, che si allega;
- il parere Hera s.p.A. P.G. 62657/2022 del 06/05/2022, che si allega;
- il parere della Commissione NIP (Nuovi Insediamenti Produttivi) del Dipartimento Sanità Pubblica - in relazione ai requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, P.G. 137452/2022 del 26/09/2022, che si allega;
- il parere del Servizio Qualità Edilizia – U.O. sismica e Vigilanza in materia di normativa sismica P.G. 55870/2022 del 22/04/2022 ed energetica P.G. 168980/2022 del 17/11/2022 che si allegano;
- il parere dell'U.O. Pianificazione Generale e Paesaggistica , P.G. 17930/2023 del 01/02/2023, che si allega;

**Considerato:**

- che trattandosi di un intervento di interesse pubblico sussistano, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, i requisiti previsti dall'art. 20 della L.R. 15/2013 e dall'art. 31 del RUE per il rilascio di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti;

**Visto:**

- il DM 2 aprile 1968 n. 1444;
- il D.P.R. 380/01 e s.m.i.;
- la L.R. 15/2013 e s.m.i.;
- la L.R. 120/2020
- il D.Lgs. 267/00 e s.m.i.;
- gli artt. 57 e 59 della L.R. n. 15/2013;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio vigente;

Visti i pareri favorevoli rispettivamente espressi dal Dirigente del Settore Governo del Territorio proponente e dal Dirigente del Servizio Contabilità e Bilancio in ordine alla regolarità Tecnica e contabile (articolo 49 comma 1 e smi del Decreto legislativo 18 agosto 2000 N°267);

**DELIBERA**

per tutte le motivazioni espresse nella premessa e qui integralmente richiamate, ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 31/2002 e s.m.i. e dell'art. 31 del vigente RUE, **di autorizzare** il Dirigente del Settore Governo del territorio al **rilascio del Permesso di Costruire in Deroga** P.G. 41964/22 – P.R. 1346/22 per il “nuova costruzione di una palazzina uffici con relativi servizi, ad uso personale ferroviario” presso l’area ferroviaria di via Renzo Felisatti, 14, censita al NCEU di Ferrara al foglio 135, Mappale 22 parte, in conformità ai seguenti elaborati, depositati agli atti in formato digitale:

P.G. 154909 del 07/12/2021

- 1) 734401-FIRMATI\_001\_-\_MOD\_1\_\_\_TITOLO\_EDILIZIO\_O\_ISTANZA-RFI\_SpA.pdf.p7m
- 2) 734407-FIRMATI\_007\_-\_Carta\_di\_Identit\_-\_Magri\_Michele.pdf
- 3) 734408-FIRMATI\_008\_-\_Bonfico\_Diritti\_Segreteria.pdf
- 4) 734409-FIRMATI\_009\_-\_DICHIARAZIONE\_PUBBLICA\_UTILITA\_-\_RFI.pdf.p7m
- 5) 734410-FIRMATI\_010\_-\_DOCUMENTAZIONE\_fotografica.pdf.p7m
- 6) 734411-FIRMATI\_011\_-\_Estratto\_di\_mappa\_catastale.pdf
- 7) 734412-FIRMATI\_012\_-\_PROCURA\_SPECIALE.pdf.p7m

P.G. 8158 del 24/01/2022

- 8) 744914-PLANIMETRIA\_DISTANZE.pdf.p7m

P.G. 27727 del 28/02/2022

- 9) 752305-7m-VARI\_Nota\_Comune\_FE\_deposito\_sismico\_signed.pdf.p7
- 10) 752302-7m-VARI\_AutorizzazioneDerogaDistanzeFerrovia.pdf.p7m
- 11) 752303-7m-VARI\_BASTIANELLO-CartaIdentit\_.pdf.p7m
- 12) 752304-7m-VARI\_Marca\_da\_bollo\_16\_.pdf.p7m

P.G. 41964 del 25/03/2022

- 13) 758590-HERA\_Firmati\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E003-signed.pdf.p7m
- 14) 758591-HERA\_Firmati\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E100-signed.pdf.p7m
- 15) 758592-HERA\_Firmati\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E101-signed.pdf.p7m
- 16) 758593-HERA\_Firmati\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E102-signed.pdf.p7m
- 17) 758594-HERA\_Firmati\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E103-signed.pdf.p7m
- 18) 758595-HERA\_Firmati\_2\_-rich\_parere\_scarico\_fog\_domestico\_All\_1-SCHEDA\_TECNICA\_COMPILATA\_F\_M\_19-01-2022-signed.pdf.p7m
- 19) 758596-HERA\_Firmati\_DomandaAutorizzScaricoHERA.pdf.p7m

P.G. 73731 del 24/05/2022

- 20) E041-sezioni -Sistemazioni Esterne -signed.pdf.p7m
- 21) E042-sezioni-signed.pdf.p7m

P.G. 113452 del 08/08/2022

- 22) 795040-1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E031-signed.pdf.p7m
- 23) 795045-1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E137-signed.pdf.p7m
- 24) 795049-1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E038-signed.pdf.p7m
- 25) 795052-1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E039-signed.pdf.p7m

P.G. 152221 del 20/10/2022

- 26) 813321-RFI-NEMI.DOIT.BO.UT.RA0011P20220000095\_1.pdf\

Protocollo interno n. 166044 del 14/11/2022

- 27) deposito di Relazione ex Legge 10 in sostituzione della precedente per nuova costruzione della palazzina Uffici RFI - impianto fotovoltaico da 16 KW - in via Felisatti n. 14 - a firma Ing. Mauro Baessato di Treviso

P.G. 178138 del 05/12/2022

- 28) 827440-03\_RILIEVO\_TOPOGRAFICO\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E020.pdf.p7m
- 29) 827441-03\_RILIEVO\_TOPOGRAFICO\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E021.pdf.p7m
- 30) 827442-15\_SUPERAMENTO\_BARRIERE\_ARCHITETTONICHE\_1858-14-S01-PE-TG00-17-01-E290.pdf.p7m
- 31) 827443-07\_IMPIANTI\_ELETTRICI\_1858-14-S01-PE-TAll-17-01-E157.pdf.p7m
- 32) 827444-07\_IMPIANTI\_ELETTRICI\_1858-14-S01-PE-TG00-17-01-E150.pdf.p7m
- 33) 827445-01\_PARTE\_GENERALE\_1858-14-S01-PE-TG00-17-01-E001.pdf.p7m
- 34) 827446-04\_PROGETTO\_ARCHITETTONICO\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E033.pdf.p7m
- 35) 827447-04\_PROGETTO\_ARCHITETTONICO\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E034.pdf.p7m
- 36) 827448-04\_PROGETTO\_ARCHITETTONICO\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E035.pdf.p7m
- 37) 827449-04\_PROGETTO\_ARCHITETTONICO\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E036.pdf.p7m
- 38) 827450-04\_PROGETTO\_ARCHITETTONICO\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E037.pdf.p7m
- 39) 827451-04\_PROGETTO\_ARCHITETTONICO\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E040.pdf.p7m
- 40) 827452-04\_PROGETTO\_ARCHITETTONICO\_1858-14-S01-PE-TFFB-17-01-E043.pdf.p7m
- 41) 831818-Mod\_2\_-Relazione\_tecnica\_di\_asseverazione.pdf.p7m

P.G. 3221 del 10/01/2023

- 42) BASTIANELLO-PROCURA SPECIALE PER INVIO TELEMATICO\_signed.pdf.p7m
- 43) Mod ISTAT.pdf.p7m
- 44) Nota Comune FE deposito sismico\_signed.pdf.p7m
- 45) ProcuraBastianello firmata BAS-1.pdf.p7m
- 46) ProcuraBastianello firmata BAS-1.pdf.p7m\_report.pdf.p7m
- 47) prot parere 42496.pdf.p7m (HERA)

**relativamente alle seguenti deroghe:**

- ☐ *art. 100-5 Indice di Copertura e Rapporto di Verde – punto 5 “Aree soggette a POC”;*
- ☐ *art. 101-5 Altezza degli edifici – punto 5 “Aree soggette a POC”;*
- ☐ *art. 102.5 Densità edilizia – punto 5 “Aree soggette a POC”*

*in quanto per tali aree fino all’eventuale inserimento in un POC, non sono ammessi interventi che comportino un indice Rv minore del 20%, aumento del numero di piani fuori terra, fatta salva la realizzazione di volumi tecnici e aumento della densità edilizia, e l’intervento in oggetto, in quanto nuova costruzione, si configura come aumento di volume, aumento superficie coperta e aumento di numeri di piani fuori terra.*

- ☐ *art. 119 comma 11 del RUE – “Distacchi tra edifici”*

*in quanto non è sempre garantita per l’intero sviluppo dell’edificio il limite di distanza minima di 5,80 ml “pari a due terzi dell’altezza del fronte più alto tra i corpi di fabbrica di uno stesso edificio” tra l’edificio e altri manufatti esistenti sull’area.*

- ☐ *art. 119 comma 12 del RUE – “Distacchi dai confini di proprietà”*

*in quanto non rispetta la distanza minima di 5,00 dai confini.*

**1. di dare atto che:**

- a) il provvedimento non ha rilevanza contabile;
- b) il rilascio del permesso di costruire in deroga è subordinato all’osservanza di tutte le prescrizioni e condizioni impartite dagli uffici e servizi in premessa citati e facenti parte del presente atto;
- c) eventuali richieste di variante in corso d’opera di cui all’art 22 della L. R. 15/2013 e s.m.i che non costituiscono variazione essenziale ai sensi dell’art. 14 bis della L.R. 23 del 2004, relative al presente atto potranno essere autorizzate d’ufficio senza necessità di essere sottoposte a ulteriore delibera consigliare in deroga;
- d) il Responsabile del Procedimento è il’Arch. Paola Onorati, Responsabile dello Sportello unico Edilizia;



**Allegati:**

- parere del Servizio Tutela del Verde P.G. 192629/22 del 30/12/2022, in ordine agli abbattimenti;
- parere del Servizio Qualità Ambientale – Adattamento Climatico del Comune di Ferrara – i –P.G. 50219/2022 del 11/04/2022;
- parere Hera s.p.A. P.G. 62657/2022 del 06/05/2022;
- parere della Commissine NIP (Nuovi Insediamenti Produttivi) del Dipartimento Sanità Pubblica - in relazione ai requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, P.G. 137452/2022 del 26/09/2022;
- parere del Servizio Qualità Edilizia – U.O. sismica e Vigilanza in materia di normativa sismica P.G. 55870/2022 del 22/04/2022 ed energetica P.G. 168980/2022 del 17/11/2022;
- parere dell'U.O. Pianificazione Generale e Paesaggistica , P.G. 17930/2023 del 01/02/2023;

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO**  
Fabrizio Magnani / InfoCert S.p.A.