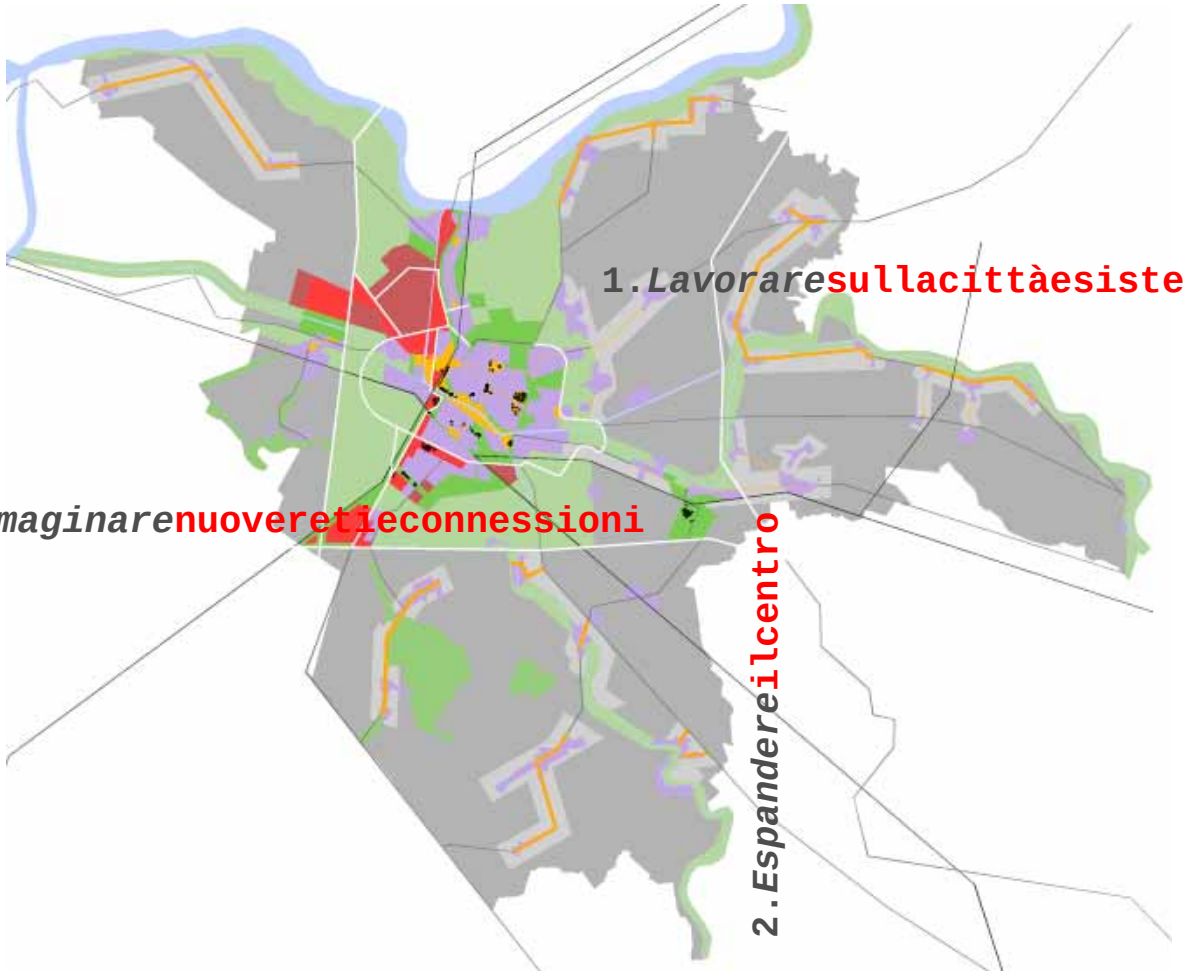
COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



RUE ferrara

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

NTA PARTE III: NORME URBANISTICHE

PARTE IV: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

10/06/2013

Nuovo piano urbanistico di Ferrara
Regolamento Urbanistico Edilizio

adottato con delibera consigliare P.G. 32137 del 09/07/2012
approvato con delibera consigliare P.G. 39286 del 10/06/2013

Tiziano Tagliani, sindaco

Roberta Fusari, assessore all'urbanistica

Fulvio Rossi, direttore tecnico
Davide Tumiati, capo settore pianificazione territoriale

Antonio Barillari, coordinatore
Andrea Ansaloni, Vittorio Baraldini, Patrizia Blasi, Barbara Bonora, Anna Calzolari, Patrizia Carmignola, Andrea Chieregatti, Stefano De Biaggi, Roberto Fiorentini, Marco Gardesani, Carlotta Grillone, Mario Lazzari, Antonella Maggipinto, Patrizia Masola, Silvia Mazzanti, Gianluca Nicosia, Paolo Padovani, Enrico Pocaterra, Cristiano Rinaldo, Enrico Simoni, Marco Vanini

ISP IUAV studi e progetti srl
Mario Spinelli, direttore
Carlo Magnani, responsabile generale del Piano
con Daniele Paccone

Aspetti giuridici
Federico Gualandi

Aspetti Agronomici
Carlo Fiorenza

Analisi di rischio geotecnico e sismico
Vincenzo Fioravante
con Daniela Giretti

Indice

PARTE I NORME PROCEDURALI

TITOLO I REGOLE GENERALI

Capo I Norme Preliminari

Art. 1 - Oggetto e finalità del Regolamento Urbanistico Edilizio
Art. 2 - Composizione del RUE

Capo II Definizioni

Art. 3 – Coordinamento regionale in merito a definizioni tecniche e documentazione delle istanze
Art. 4 – Definizioni tecniche
Art. 5 – Destinazioni d'uso
Art. 6 - Interventi edilizi

TITOLO II REGOLE GENERALI PER LE PROCEDURE

Capo I Norme generali

Art. 7 – Semplificazione delle procedure
Art. 8 – Modelli di riferimento e facsimili
Art. 9 - Soggetti aventi titolo

Capo II Opere pubbliche

Art. 10 - Opere pubbliche o d'interesse pubblico
Art. 11 - Requisiti e procedimento per l'approvazione del progetto di dotazioni territoriali
Art. 12 - Soggetti appaltanti
Art. 13 – Garanzia sulle opere
Art. 14 – Varianti relative a dotazioni territoriali
Art. 15 – Collaudo
Art. 16 – Controlli e presa in carico delle opere

Capo III Attività edilizia libera

Art. 17 - Attività edilizia libera
Art. 18 - Attività edilizia libera ma soggetta a comunicazione (CIL)
Art. 19 - Attività edilizia libera ma soggetta a comunicazione e asseverazione (CILA)

Capo IV Procedure facoltative

Art. 20 - Valutazione preventiva di ammissibilità edilizio-urbanistica
Art. 21 - Richiesta di parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio

Capo V Procedure obbligatorie

Art. 22 - Casi in cui il parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio è obbligatorio
Art. 23 - Interventi soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
Art. 24 - Disciplina della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)
Art. 25 - Interventi soggetti a denuncia di inizio attività (DIA)
Art. 26 - Disciplina della denuncia di inizio attività (DIA)
Art. 27 - Interventi soggetti a Permesso di costruire
Art. 28 - Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire
Art. 29 - Caratteristiche ed efficacia del Permesso di costruire
Art. 30 - Decadenza e annullamento
Art. 31 - Permesso di costruire in deroga
Art. 32 - Accertamento di conformità

Art. 33 - Autorizzazione paesaggistica
Art. 34 - Variazioni minori in corso d'opera
Art. 35 - Variazioni essenziali
Art. 36 - Voltura del permesso di costruire
Art. 37 - Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame
Art. 38 - Procedure per la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili
Art. 39 - Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'Azienda Agricola

Capo VI Esecuzione dei lavori
Art. 40 - Comunicazione di inizio dei lavori
Art. 41 - Conduzione del cantiere
Art. 42 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici o di valore storico artistico

Capo VII Conclusione dei lavori
Art. 43 - Obbligo della comunicazione di fine lavori
Art. 44 - Scheda Tecnica descrittiva e fascicolo del fabbricato
Art. 45 - Certificato di Conformità edilizia ed agibilità
Art. 46 - Procedimento per il rilascio del Certificato di conformità edilizia e agibilità
Art. 47 – Certificazione energetica
Art. 48 – Certificazione di sostenibilità ambientale

Capo VIII Disciplina dei controlli delle trasformazioni edilizie
Art. 49 - Cartello di cantiere
Art. 50 - Controlli sull'attività urbanistico edilizia
Art. 51 - Tolleranza
Art. 52 - Prescrizione abusi edilizi minori
Art. 53 - Ordinanze
Art. 54 - Sanzioni pecuniarie per le violazioni alle prescrizioni contenute nel RUE

Capo IX Organi consultivi
Art. 55 – Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Composizione e nomina
Art. 56 – Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Dichiarazione di indirizzi
Art. 57 – Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Competenze
Art. 58 – Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Disciplina generale del funzionamento
Art. 59 – Consulta per l'edilizia e il Territorio
Art. 60 – Urban Center

ALLEGATI ALLA PARTE I

ALLEGATO 1 – DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA
1. DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED OGGETTI URBANISTICI ED EDILIZI
1.1. Oggetti e parametri edilizi
1.2. Parametri e indici urbanistici
1.3. Altre definizioni
2. DEFINIZIONI DEGLI USI
1. Dotazioni territoriali
2. Usi per l'attività produttiva agricola e al servizio delle aziende e del territorio agricolo
3. Usi produttivi
4. Residenza e assimilabili
5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato
6. Usi ricettivi e terziari

ALLEGATO 2 – DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LE ISTANZE DA PRESENTARE AL SUE

PARTE II PRESTAZIONI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI

TITOLO III PRESTAZIONI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI

Art. 61 – Prestazioni delle opere edilizie

Capo I Edifici

Art. 62 - Modalità insediative degli edifici
Art. 63 - Requisiti tecnici degli edifici
Art. 64 - Classificazione dei requisiti
Art. 65 - Modalità di applicazione dei requisiti
Art. 66 - Requisiti e tipi di intervento
Art. 67 - Procedure comprese nei requisiti definiti da norme nazionali
Art. 68 - Prescrizioni per la progettazione degli edifici
Art. 69 – Indirizzi per la progettazione di alcuni elementi degli edifici

Capo II Spazi aperti

Art. 70 - Aree a verde pubblico o di uso pubblico
Art. 71 - Verde privato
Art. 72 - Requisiti delle pavimentazioni degli spazi pubblici
Art. 73 - Marciapiedi
Art. 74 - Illuminazione degli spazi aperti
Art. 75 - Raccolta e smaltimento acque meteoriche
Art. 76 - Apposizione di segnaletica ed altri apparecchi
Art. 77 - Indirizzi per la progettazione degli spazi aperti urbani

ALLEGATI ALLA PARTE II

ALLEGATO 4 - SCHEDE DEI REQUISITI TECNICI

pag.

PARTE III NORME URBANISTICHE

TITOLO IV REGOLE GENERALI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI E I CONTRIBUTI

Capo I Disciplina delle dotazioni territoriali

Art. 78 - Definizione delle dotazioni territoriali 8
Art. 79 - Concorso dei soggetti attuatori nella realizzazione delle dotazioni territoriali 8
Art. 80 - Raggruppamento degli usi 9
Art. 81 - Quantificazione delle dotazioni territoriali 9
Art. 82 - Reperimento delle dotazioni territoriali 10
Art. 83 - Cessione di dotazioni territoriali in siti contaminati 10
Art. 84 - Modalità di cessione delle dotazioni territoriali 11
Art. 85 - Coordinamento fra realizzazione delle dotazioni territoriali ed interventi edilizi 12
Art. 86 - Realizzazione per stralci funzionali 12
Art. 87 - Concessione in gestione ai soggetti attuatori delle dotazioni territoriali 12
Art. 88 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali 12
Art. 89 - Parcheggi privati a servizio degli insediamenti esistenti o di nuova edificazione 13

Capo II Disciplina del Contributo di Costruzione

Art. 90 - Contributo di costruzione 15
Art. 91 - Oneri di urbanizzazione 15
Art. 92 - Articolazione degli oneri di urbanizzazione 16

Art. 93 - Parametrazione degli oneri ed unità di misura 17
Art. 94 - Riduzione degli oneri di urbanizzazione 17
Art. 95 - Costo di costruzione 18
Art. 96 – Versamento del contributo di costruzione e rateizzazioni 18
Art. 97 - Esclusioni dalle riduzioni del contributo di costruzione 19
Art. 98 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza 19

TITOLO V REGOLE SPECIFICHE PER I LUOGHI
Art. 99 - Norme generali sugli interventi 20
Capo I Potenzialità edificatorie
Art. 100 – Rapporto di Copertura e di Verde 22
Art. 101 – Altezza degli edifici 23
Art. 102 – Densità edilizia 24
Art. 103 - Misure per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente 29
Art. 104 - Impianti fotovoltaici 30

Capo II Usi
Art. 105 – Destinazioni d'uso 31

Capo III Beni culturali ed ambientali - Tutela del Paesaggio e dell'Ambiente
Art. 106 – Disposizioni generali 39
Art. 107 - Sistemi del paesaggio 39
Art. 108 - Contesti identitari locali 49

Capo IV Beni culturali ed ambientali - Interventi sugli edifici storici o compresi negli insediamenti storici
Art. 109 – Disposizioni generali 50
Art. 110 - Classe 1: edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici 50
Art. 111 – Classe 2: edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica 51
Art. 112 – Classe 3: edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia 53
Art. 113 – Classe 4: edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale 54
Art. 114 – Classe 5: edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di pregio storico testimoniale 55
Art. 115 – Classe 6: edifici e manufatti incongrui 56
Art. 116 – Classe 7: edifici fatiscenti o parzialmente demoliti di cui si intende permettere la ricostruzione 56
Art. 117 - Pertinenze di edifici storici 57

Capo V Regole per le trasformazioni
Art. 118 - Vincoli idraulici e idrogeologici 58
Art. 119 - Distacchi e rispetti 60
Art. 120 - Progetto urbanistico 64

TITOLO VI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI DA UTILIZZARE NELLA FORMAZIONE DEI POC
Art. 121 - Determinazione dei diritti edificatori nella formazione dei Piani Operativi Comunali 67
Art. 122 - Insediamenti residenziali, terziari e produttivi 67
Art. 123 - Comparti perequativi 68
Art. 124 - Quote premiali 68
Art. 125 - Interventi non soggetti a perequazione urbanistica 69

Art. 126 - Interventi non attuati 69

ALLEGATI ALLA PARTE III
ALLEGATO 5 - SCHEDE NORMATIVE DEI CONTESTI IDENTITARI

PARTE IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE
TITOLO VII DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 127 - Entrata in vigore ed efficacia delle disposizioni 71
Art. 128 - Disposizioni transitorie per le norme edilizie del presente RUE relativamente alle domande presentate prima dell'adozione 71
Art. 129 - Salvaguardia per le disposizioni pianificatorie 72
Art. 130 – Piani Urbanistici Attuativi previgenti 72
Art. 131 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate 73

RUE ferrara
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

PARTE III NORME URBANISTICHE

TITOLO IV - REGOLE GENERALI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI E I CONTRIBUTI

CAPO I - Disciplina delle dotazioni territoriali

Art. 78 - Definizione delle dotazioni territoriali

1. Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati, come definiti nell'Allegato 1 al presente RUE, che concorrono a realizzare i livelli di qualità urbana ed ecologico ambientale richiesto dagli insediamenti.
2. Il presente Capo integra le disposizioni generali al riguardo contenute nella L.R 20/2000 e s.m.i.

Art. 79 - Concorso dei soggetti attuatori nella realizzazione delle dotazioni territoriali

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dal presente RUE.

2. Ciascun intervento che determini un aumento del carico urbanistico, diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, compresi gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia ed urbanistica ed il significativo mutamento di destinazione d'uso con o senza opere, comporta l'onere:

a. di provvedere al reperimento ed alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella misura non inferiore alla quantità fissata dal successivo art. 81 per gli interventi soggetti al presente RUE;
b. di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano ad essi correlati, ivi compresi gli allacciamenti alle reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo; nel caso in cui le carenze delle infrastrutture esistenti non siano risolvibili contestualmente, l'intervento non potrà essere abilitato;
c. di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali nei limiti individuati dal piano;
d. di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali non al diretto servizio dell'intervento o comunque non eseguite, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 90 e seguenti del presente RUE.

3. Ai fini del precedente comma 2, si considera significativo il mutamento di destinazione d'uso che comporta il passaggio da un raggruppamento inferiore ad uno superiore secondo la classificazione riportata al successivo art. 80. Non si considera significativo il mutamento di destinazione da 4. Usi residenziali e assimilati a 6. Usi ricettivi e terziari, qualora interessi una superficie utile (Su) inferiore a 60 mq.
4. Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, attraverso una apposita convenzione può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi.

5. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, in attuazione di quanto disposto dal comma 2 lettera b e dal comma 4, comporta lo scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione dovuti e l'acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune.
6. Non determinano aumento di carico urbanistico gli interventi per la copertura stagionale di impianti sportivi con strutture tensostatiche, pressostatiche, geodetiche o simili, purché tali strutture non permangano sul territorio oltre otto mesi l'anno. In tali casi il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla sottoscrizione di un accordo fra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i., col quale verranno disciplinati i termini e le modalità di rimozione dei manufatti e le relative sanzioni in caso di inadempimento.

Art. 80 - Raggruppamento degli usi
Gli usi, come individuati nell'Allegato 1 al presente RUE, vengono raggruppati in funzione del livello crescente di dotazioni territoriali dovuto, secondo la seguente progressione:

Raggruppamento 1	Dotazioni territoriali 1a – 1b – 1c – 1d – 1e - 1f
Raggruppamento 2	Usi agricoli 2a - 2b – 2c – 2d – 2e – 2f
Raggruppamento 3	Usi produttivi e commercio all'ingrosso 3a – 3b – 3c – 3d
Raggruppamento 4	Usi residenziali e assimilati 4
Raggruppamento 5	Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato 5
Raggruppamento 6	Usi ricettivi e terziari 6a – 6b - 6c – 6d – 6e – 6f

Art. 81 - Quantificazione delle dotazioni territoriali
1. Le dotazioni territoriali nelle aree soggette a piano urbanistico attuativo sono quantificate, individuate e disciplinate dal POC.
2. Per gli interventi soggetti al presente RUE, le dotazioni territoriali richieste per le diverse destinazioni d'uso, da cedersi gratuitamente al patrimonio del Comune entro il termine stabilito nell'accordo di cui al precedente art. 11, sono riportate nella seguente tabella:

ara
TICO EDILIZIO

Usi	**Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: quota minima parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento** **(opere di urbanizzazione primaria U1)**	**Dotazioni territoriali minime per attrezzature e spazi collettivi** **(opere di urbanizzazione secondaria U2)**
1b/a. istruzione 1e. scuole private	30 mq/100 Su	
1b/b. assistenza e servizi sociali e igienico sanitari 1d. strutture sanitarie private	20 mq/100 Su	
1b/c. carceri	10 mq/100 Su	

1b/d. pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile	60 mq/100 Su	
1b/f. attività culturali	50 mq/100 Su	
1b/i attività sportive	40 mq/100 mq di superficie destinata al pubblico e agli atleti	
3. usi produttivi	5 mq/100 mq di ST	15mq/100mq di ST
4. residenza e assimilabili	15 mq/100 mq di Su	100 mq/100 di Su
5. commercio al dettaglio: esercizi di vicinato 6a. ricettivo 6b. commercio al dettaglio: strutture medie e grandi 6d. servizi per la somministrazione di alimenti e bevande 6e. attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo 6f. direzionale	50 mq/100 mq di Su	120 mq/100 mq di Su

3. Per gli interventi sull'esistente la quantificazione delle dotazioni territoriali sarà determinata dalla differenza tra la dotazione prescritta per il nuovo uso e quella prescritta per l'uso esistente, come quantificate al precedente comma 2. Per la quantificazione delle dotazioni territoriali dovute non è rilevante la variazione del numero delle unità immobiliari.
4. Quantità di dotazioni territoriali in eccedenza ai minimi non daranno luogo a riduzione del contributo di costruzione.

Art. 82 - Reperimento delle dotazioni territoriali

1. In generale le dotazioni territoriali riguardanti la quota di parcheggio pubblico devono essere individuate all'interno del lotto di intervento o contermini ad esso. Qualora non sia possibile l'integrale reperimento dei parcheggi pubblici nel lotto, essi potranno, ad esclusione della quota destinata ai disabili, ove dovuta, essere reperiti a distanza non superiore a ml 200, in riferimento al percorso pedonale praticabile in sicurezza.
2. La quota di dotazioni territoriali per attrezzature e spazi collettivi e per dotazioni ecologiche dovute, dovrà essere reperita in aree a ciò destinate dai piani urbanistici comunali.
3. Per interventi diretti, qualora il reperimento delle dotazioni territoriali avvenga in ambiti diversi da quello di intervento, la quantità di area ceduta sarà rapportata al valore di quella dovuta nella zona di intervento, valutata secondo le tariffe di monetizzazione di cui al successivo art. 88.
4. Il reperimento delle dotazioni territoriali in comparti diversi da quello di intervento è condizionato al parere favorevole della conferenza dei servizi, comprensiva del competente ufficio dello Sportello Unico Edilizia, del Servizio Ufficio di Piano e del Servizio Mobilità, che dovrà essere acquisito prima della presentazione della SCIA o della DIA o prima del rilascio del permesso di costruire.

Art. 83 – Cessione di dotazioni territoriali in siti contaminati

1. Il soggetto attuatore che, nell'ambito dell'intervento, debba cedere al Comune aree destinate a dotazioni territoriali che risultino contaminate, assume l'obbligo di eliminare, laddove non provveda il responsabile dell'inquinamento, tutte le

situazioni di contaminazione dei suoli e delle acque, secondo quanto previsto dalla Parte IV, Titolo V del Decreto citato.
2. Unitamente al progetto definitivo per la realizzazione delle dotazioni territoriali, il soggetto attuatore, qualora non rilevi il superamento del livello delle concentrazioni soglia di contaminazione del sito ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., dovrà presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver accertato tale superamento.
3. Nell'ambito dell'istruttoria del progetto, il Comune potrà prescrivere campionamenti ed analisi dei terreni e delle acque sotterranee, con oneri completamente a carico del soggetto attuatore, ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al citato Decreto. Il Comune potrà prescrivere che i campionamenti e le analisi siano effettuati in tutto o in parte in contraddittorio.
4. Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dalle analisi di cui al comma precedente, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, come definite dal D. Lgs.152/2006 e s.m.i., il soggetto attuatore dovrà sottoporre, con oneri integralmente a suo carico, il sito interessato alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure di cui all'art. 242 e seguenti del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., effettuando le prescritte comunicazioni.
5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazione soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. emerga durante l'esecuzione di lavori.
6. Il soggetto attuatore è obbligato ad osservare tutte le prescrizioni impartite dal Comune e dalle altre Autorità competenti ai fini della messa in sicurezza d'emergenza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata.
7. Resta comunque in facoltà del Comune assicurare un'adeguata informazione in merito all'eventuale situazione di contaminazione del sito, in base alla normativa sul diritto d'accesso all'informazione ambientale.

Art. 84 - Modalità di cessione delle dotazioni territoriali

1. Le aree da cedere al Comune per le dotazioni territoriali devono essere frazionate conformemente al progetto approvato e cedute prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse. Fino a quel momento debbono rimanere nella disponibilità piena del soggetto attuatore o del suo avente causa.
2. L'atto di cessione dovrà prevedere, tra l'altro, le modalità di concessione delle aree in detenzione al soggetto attuatore per il tempo necessario alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attribuendo ad esso tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino al termine della concessione. Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi.
3. Il soggetto attuatore sarà tenuto ad acconsentire l'allacciamento da parte di terzi alla viabilità ed alle reti infrastrutturali, anche in corso di realizzazione, qualora abilitati dal Comune.
4. La concessione in detenzione cesserà al momento della presa in carico delle opere da parte dal Comune, ai sensi dell'art. 16 del presente RUE.

5. Le dotazioni territoriali realizzate accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art.934 del Codice Civile.
6. L'apertura al traffico delle strade realizzate potrà avvenire solo dopo l'emissione dell'apposita ordinanza che verrà emanata dopo la presa in carico delle opere da parte dal Comune, ai sensi dell'art. 16 del presente RUE; sino a tale termine dovrà essere mantenuta segnaletica visibile con la dicitura STRADA PRIVATA.

Art. 85 - Coordinamento fra realizzazione delle dotazioni territoriali ed interventi edilizi

1. I tempi e le modalità di attuazione delle dotazioni territoriali dovranno essere coordinati con quelli dei connessi interventi edilizi. A tal fine, non potranno essere rilasciati i permessi di costruire, né presentate le DIA o le SCIA relativi agli interventi edilizi prima dell'avvenuta cessione delle aree per le dotazioni territoriali previste al loro servizio, della prestazione delle relative garanzie fideiussorie e dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle dotazioni medesime.

Art. 86 - Realizzazione per stralci funzionali

1. In caso di particolare complessità o estensione, le dotazioni territoriali potranno essere realizzate per stralci che abbiano completa autonomia funzionale, purché lo preveda la convenzione di attuazione del PUA o l'accordo di cui al precedente art. 11.
2. A tal fine, il progetto definitivo delle dotazioni territoriali dovrà essere unitario ed essere corredato da un piano programma che definisca l'articolazione in stralci ed i rispettivi tempi di attuazione coordinati con i tempi di realizzazione degli interventi edilizi.

Art. 87 – Concessione in gestione ai soggetti attuatori delle dotazioni territoriali

1. Quando le dotazioni territoriali soddisfino esigenze funzionali strettamente legate all'uso dell'immobile o quando interagiscano con le proprietà private, rendendo difficile la loro manutenzione, come, in genere, le dotazioni territoriali relative ad attività non residenziali, quelle antistanti singoli edifici residenziali, quelle sopra o sottostanti immobili privati, esse, dopo la cessione al Comune, verranno generalmente concesse a titolo gratuito al soggetto attuatore, il quale assumerà l'onere della relativa gestione e della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti.
2. Resta salva la facoltà del Comune di assumere direttamente la gestione e manutenzione di tali opere.
3. Le concessioni in gestione ai soggetti attuatori saranno oggetto di atti convenzionali nei quali saranno definite le modalità d'uso pubblico e le sanzioni in caso di inadempimenti del concessionario relativi alla gestione e manutenzione delle opere. In caso di gravi inadempimenti, tali da pregiudicare la sicurezza degli utenti, il Comune potrà ordinare la chiusura del traffico ed avrà facoltà di agire in via sostitutiva.
4. L'accordo di cui al precedente art. 11 o la convenzione attuativa del PUA indicano se le dotazioni territoriali debbano essere concesse in gestione ai soggetti attuatori.

Art. 88 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali

1. In luogo della cessione delle aree per le dotazioni territoriali di cui a comma 2 lett. a dell'art. 79, i soggetti attuatori ed il Comune possono convenire di monetizzare le aree dovute e determinate ai sensi dei precedenti articoli, solo nelle

seguenti ipotesi:
a) qualora nell'ambito di PSC interessato dall'intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista;
b) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta una ragionevole fruizione delle dotazioni territoriali dovute e in particolare per le aree a verde quando la superficie da cedere non superi 500 mq;
c) nelle attività direzionali tipicamente non frequentate dal pubblico, quali i call center, i centri elaborazione dati, ecc., potranno essere monetizzate le quote di parcheggio pubblico.
2. Il valore delle aree da monetizzare è determinato in relazione alla loro ubicazione secondo la tavola 7 del presente RUE, sulla base di tariffe approvate con provvedimento del Consiglio Comunale.
3. Per dotazioni territoriali inferiori a 100 mq o a 4 posti auto, la monetizzazione è obbligatoria, salva diversa e motivata prescrizione degli Uffici comunali in sede di istruttoria del titolo abilitativo.
4. Il pagamento della quota della monetizzazione è rateizzabile con le stesse modalità previste per il contributo di costruzione al successivo art. 96.

Art. 89 - Parcheggi privati a servizio degli insediamenti esistenti o di nuova edificazione

1. In aggiunta alle dotazioni territoriali di cui agli articoli precedenti, in tutte le nuove costruzioni, le ristrutturazioni urbanistiche, nonché, al di fuori degli ambiti centri storici del vigente PSC, le ristrutturazioni edilizie con aumento delle unità immobiliari devono essere previsti posti auto nelle aree di pertinenza degli edifici in quantità non inferiore a quella indicata nella tabella successiva:

Usi	Parcheggi pertinenziali
1b/a. istruzione 1b/b. assistenza e servizi sociali e igienico sanitari 1b/d. pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile 1b/f. attività culturali 1b/g. culto 1d. strutture sanitarie private 1e. scuole private 3. usi produttivi 6e. attività private culturali, di ritrovo e spettacolo 6f. direzionale	30 mq/100 mq di Su
1b/i attività sportive 6e. attività private sportive	40 mq/100 mq di Su destinata al pubblico e agli atleti
6a. ricettivo	40 mq/100 mq di Su
5. commercio al dettaglio: esercizi di vicinato 6d. servizi per la somministrazione di alimenti e bevande	50 mq/100 mq di Su
6b. commercio al dettaglio: strutture medie e grandi	come da delibera C.R. 1523/1999 e s.m.i.
4. residenza e assimilabili	50 mq/100 mq di Su con un minimo di 1,5 posti auto per ogni alloggio, con arrotondamento all'unità superiore

1 bis. Ferme restando le norme vigenti in materia di barriere architettoniche, ove applicabili, i posti auto nei parcheggi privati non potranno avere dimensioni inferiori a ml 5,00x2,50.
2. In tutti i casi in cui non sia possibile reperire i posti auto sul lotto di pertinenza dell'edificio, non è prevista la monetizzazione degli stessi, tuttavia gli spazi per i parcheggi privati potranno essere ricavati in immobili appositamente asserviti o convenzionati a tale uso.
3. Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti alla data di adozione del presente RUE è consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di una autorimessa, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- l'autorimessa potrà essere realizzata una tantum anche se supera gli indici di edificabilità previsti, purché di altezza massima inferiore a ml 3,00 ed abbia una superficie accessoria Sa massima di mq 25 per ogni alloggio esistente che ne sia privo;
- le autorimesse dovranno essere uniformate al fabbricato principale per materiali e per tipologia; se realizzate al servizio di fabbricati plurifamiliari esistenti dovranno essere edificate preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario; tali manufatti possono essere costruiti in confine di proprietà;
- l'intervento non dovrà essere in contrasto con le modalità di intervento dell'edificio principale.

4. omissis
5. Non sono ammessi cambi d'uso di autorimesse che comportino una riduzione della dotazione di parcheggio privato esistente alla data di adozione delle presenti norme ove ciò non sia dovuto a ripristino di tipologie originarie in edifici soggetti a restauro e a risanamento conservativo.
6. Sono ammessi ampliamenti di autorimesse esistenti nei limiti ed alle condizioni di cui ai commi precedenti.

Capo II Disciplina del contributo di costruzione

Art. 90 - Contributo di costruzione

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la DIA o la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, definito contributo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il Permesso di costruire e dall'interessato per quelli da realizzare con DIA o SCIA.
3. Le modalità di calcolo del Contributo di costruzione sono definite dagli specifici provvedimenti del Consiglio comunale sulla base delle direttive regionali.
4. Il contributo di costruzione non è dovuto :

- per gli interventi da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale, ai sensi dell'art. 12 della L.9 maggio 1975, n. 153 e s.m.i., ancorché in quiescenza;
- per gli interventi abitativi in territorio rurale, definiti nell'Allegato 1 come uso 2e. Abitazioni aziendali agricole, esclusivamente se destinati alla residenza del nucleo famigliare dell'imprenditore agricolo professionale;
- per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli Enti e Aziende istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati;
- per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia;
- per gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e restauro, realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di unità immobiliari, eliminazione delle barriere architettoniche o comunque finalizzati al miglioramento delle condizioni di vita dei portatori di gravi handicap motori, ristrutturazione di edifici unifamiliari (il requisito dell'unifamiliarità è richiesto sia prima che dopo l'intervento), ampliamento di edifici unifamiliari in misura non superiore al 20 per cento della Superficie Complessiva (Sc) preesistente (il requisito dell'unifamiliarità è richiesto sia prima che dopo l'intervento).

Art. 91 - Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione alle dotazioni territoriali richieste dalla normativa per gli interventi di ristrutturazione edilizia o per gli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico così come definito nell'Allegato 1 al presente RUE.
2. Gli oneri di cui al comma precedente sono dovuti per la parte di opere non realizzata direttamente dal soggetto attuatore dell'intervento.
3 Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, il Consiglio comunale delibera sulla applicazione delle tariffe sulla base di quelle definite dal Consiglio regionale, comprese le percentuali di riduzioni per i casi elencati al successivo art. 94.

Art. 92 - Articolazione degli oneri di urbanizzazione

1. Ai fini della determinazione della quota dovuta di oneri, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

U1 - Infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti (oneri di urbanizzazione primaria);

U2 – Attrezzature e spazi collettivi (oneri di urbanizzazione secondaria).

2. L'incidenza delle Infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti U1 è la seguente:

Residenza

Opere	**% di U1**
le strade, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, gli spazi di raccolta dei rifiuti	22
gli spazi di sosta e di parcheggio al diretto servizio dell'insediamento	10
la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche	8
gli impianti di depurazione	3
gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua, il sistema di distribuzione dell'acqua	7
il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e forza motrice	8
il sistema di distribuzione del gas e di altre forme di energia	9
gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni	7
la pubblica illuminazione	10
il verde di corredo,gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili	16
	100

Attività produttive

Opere	**% di U1**
le strade, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, gli spazi di raccolta dei rifiuti	30
gli spazi di sosta e di parcheggio al diretto servizio dell'insediamento	2
la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche	10
gli impianti di depurazione	10
gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua, il sistema di distribuzione dell'acqua	6
il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e forza motrice	8
il sistema di distribuzione del gas e di altre forme di energia	5
gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni	8
la pubblica illuminazione	7
il verde di corredo,gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili	4
	100

3. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria U2 è la seguente:

Per ogni attività

Opere	**% di U2**
gli asili nido e le scuole materne	10
le scuole dell'obbligo	38
le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi e di culto	7
i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie, l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari	7

i mercati di quartiere e le delegazioni comunali, la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile	6
gli spazi pubblici a parco e per lo sport	25
i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento	7
	100

Art. 93 - Parametrazione degli oneri ed unità di misura

1. Le tabelle di parametrazione ed incidenza degli oneri di urbanizzazione sono raggruppate in cinque categorie funzionali, come disposto dalle norme regionali:

- **Tabella A**: uso 4. Residenza e assimilabili;
- **Tabella B**: usi 1d. Strutture sanitarie private, 1e. Scuole private, 3a. Artigianato di servizio, 3b. Artigianato produttivo solamente se laboratoriale per la parte di SU fino a 200 mq, 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato, 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa – strutture medie e grandi, 6c. Distribuzione di carburanti, 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande, 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo, 6f. Direzionale;
- **Tabella C**: usi 2d. Allevamenti, se di tipo intensivo, 3b. Artigianato produttivo compreso quello di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, 3c. Industria;
- **Tabella D**: altri usi 2. Usi per l'attività produttiva agricola e al servizio delle aziende e del territorio agricolo svolti da non aventi titolo;
- **Tabella E**: uso 6a. Ricettivo.

2. Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri U1 e U2 sono così determinate:

- usi 1d. Strutture sanitarie private, 1e. Scuole private, 3a. Artigianato di servizio, 3b. Artigianato produttivo laboratoriale, 4. Residenza e assimilabili, 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato, 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa – strutture medie e grandi, 6c. Distribuzione di carburanti, 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande, 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo, 6f. Direzionale - l'unità di superficie è il mq di Superficie utile (Su) come definito nell'Allegato 1 del presente RUE;
- usi 2d. Allevamenti, se di tipo intensivo, altri usi 2. Usi per l'attività produttiva agricola e al servizio delle aziende e del territorio agricolo svolti da non aventi titolo, 3b. Artigianato produttivo non laboratoriale, 3c. Industria; 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, 6a. Ricettivo - l'unità di superficie è il mq di superficie utile (Su) come definito nell'Allegato 1 del presente RUE;
- insediamenti all'aperto per le attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo - l'unità di superficie (Ai) è il mq dell'area dell'insediamento, come definito nell'Allegato 1 al presente RUE.

Art. 94 - Riduzione degli oneri di urbanizzazione

1. Il Consiglio comunale, nell'atto di approvazione delle tariffe di cui all'art. 91, delibera anche sulle riduzioni/esoneri degli oneri di urbanizzazione nei casi previsti dall'Atto regionale e nei casi di seguito elencati:

- costruzioni bioclimatiche, ecologiche o, comunque, realizzate con materiali e tecnologie alternative e non inquinanti, qualora ottengano una valutazione energetica/ambientale di qualità non inferiore al limite che sarà stabilito nell'atto consiliare medesimo (U2);

- gli interventi che riducono il consumo energetico attraverso l'uso dell'energia alternativa e rinnovabile o comunque una consistente riduzione di consumi rispetto ai valori di legge (U2);
- interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscono un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal DM 14 giugno 1989, n. 236 (U2).

2. Le caratteristiche costruttive e gli interventi che danno accesso alle riduzioni di cui al comma precedente devono essere dettagliatamente descritte nel progetto presentato e certificate in sede di fine lavori-agibilità dal Direttore dei lavori.
3. Per gli interventi con cambio d'uso, quando il cambio di destinazione d'uso con opere avvenga entro i dieci anni successivi all'ultimo titolo edilizio rilasciato, su richiesta dell'interessato è applicata l'aliquota ridotta corrispondente al recupero edilizio senza aumento di carico urbanistico.
4. Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione per i casi sopra elencati sono cumulabili fino ad un massimo di riduzione del 75% dell'onere stesso.

Art. 95 - Costo di costruzione

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dal Consiglio comunale sulla base di quello determinato dal Consiglio regionale, con i relativi parametri di differenziazione.
2. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente con determina dirigenziale in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica.
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica il costo di costruzione, documentato dal progettista con computo metrico estimativo o perizia estimativa, non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.
4. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, non è dovuta la quota relativa al costo di costruzione e il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione, qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la DIA o la SCIA si impegni, attraverso una convenzione con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo deliberata dal Consiglio Comunale.

Art. 96 - Versamento del contributo di costruzione e rateizzazioni

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della DIA o della SCIA.
2. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta all'inizio lavori.
3. Il versamento degli oneri di urbanizzazione può essere rateizzato su richiesta dell'interessato, in quattro rate semestrali di pari entità; la prima rata dovrà essere corrisposta all'atto del rilascio del permesso o alla presentazione della DIA o della SCIA.
4. Con le stesse modalità può essere rateizzato l'importo dovuto per la monetizzazione delle dotazioni territoriali di cui al precedente art. 88, nonché l'importo dell'oblazione dovuta nel caso di titoli in sanatoria.
5. Il versamento della quota relativa al costo di costruzione può essere rateizzato, su richiesta dell'interessato, secondo le seguenti modalità: 50% all'inizio lavori o presentazione della DIA o della SCIA, 25% dopo 18 mesi, saldo entro 60 giorni dalla comunicazione di fine lavori.

6. In casi di ritardo del pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 20 della LR. 23/2004 e s.m.i..
7. A garanzia del pagamento di tutte le rate residue, all'atto del rilascio del permesso e a richiesta del Comune, l'interessato dovrà presentare fidejussione bancaria o assicurativa prestata da banca o compagnia assicurativa regolarmente iscritte nei relativi registri, di un importo pari al 100% della somma complessiva da versare, oltre alle sanzioni derivanti dall'applicazione dell'art. 20 L.R. 23/2004 e s.m.i.
8. Non saranno accettate richieste di rateizzazione presentate da soggetti che in precedenza siano stati inadempienti o abbiano un contenzioso in essere con il Comune.
9. Non saranno accettate garanzie da parte di banche o assicurazioni che in precedenza siano state inadempienti o abbiano un contenzioso in essere con il Comune.

Art. 97 - Esclusioni dalle riduzioni del contributo di costruzione

1. A qualunque intervento abusivo, per il quale viene richiesta la sanatoria, non viene applicata alcuna riduzione sulla quota degli oneri di urbanizzazione né sulla quota del costo di costruzione.
2. Non è ammesso il convenzionamento, ai sensi degli artt. 30 e 31 della L.R. 31/02, degli immobili sui quali venga commesso un abuso edilizio riconducibile ai casi di opere eseguite in assenza di titolo, in difformità dal titolo per variazioni essenziali o in difformità totale.
3. Qualora l'abuso venga commesso, nel corso dell'intervento, su un immobile convenzionato, la convenzione decade automaticamente ed è dovuta anche la quota del costo di costruzione maggiorata degli interessi legali maturati dal momento della stipula della convenzione al momento dell'accertamento dell'abuso edilizio.
4. La decadenza dai benefici della convenzione opererà anche a lavori ultimati, qualora, entro il termine di attestazione del certificato di conformità edilizia ed agibilità, vengano accertati gli abusi di cui al secondo comma; conseguentemente, l'oblazione determinata ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004 e s.m.i., nei casi di accertamento di conformità, è dovuta nella misura intera senza alcuna riduzione della quota relativa al costo di costruzione.

Art. 98 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. L'incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base ai parametri definiti dal Consiglio regionale in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10 per cento del costo di costruzione stabilita, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale.

TITOLO V REGOLE SPECIFICHE PER I LUOGHI

Art. 99 - Norme generali sugli interventi

1. Lo stratificarsi nel tempo degli interventi dell'uomo lascia in eredità alla comunità ferrarese un territorio di grande qualità, riconosciuto patrimonio dell'Umanità dall'Unesco, ma anche di grande complessità. Tale complessità propone all'attenzione della progettazione sia il tema della conservazione, secondo le sue classi di intervento, che il tema della progettazione contemporanea, come momento innovativo dell'architettura moderna. Il presente RUE, in attuazione delle indicazioni del vigente PSC, lavora sulla città e sul territorio esistenti, riconoscendo la specifica qualità che il centro cittadino eredita dalla stratificazione della sua storia millenaria e operando non solo per tutelare tale qualità ma anche per portarla al resto della città e del territorio, individuando le regole e le azioni perché gli interventi contemporanei possano contribuire all'ulteriore innalzamento della qualità complessiva, ricomponendo l'unità tra i due momenti della conservazione e della progettazione contemporanea in una nuova immagine complessa del progetto della città e del paesaggio.

2. A tal fine, il RUE disciplina gli usi e le trasformazioni ammissibili per le parti di territorio specificatamente individuate dal PSC, informandosi ai seguenti obiettivi generali:

- promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
- assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica, con l'identità culturale del territorio e con la progettazione complessa e successiva del territorio nel tempo;
- disciplinare l'insediamento delle attività economiche, applicando il principio di libertà di accesso, di organizzazione e di svolgimento e contemperandolo con le esigenze connesse alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente e dei beni culturali;
- migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;
- salvaguardare le zone ad alto valore ambientale, biologico, paesaggistico e storico;
- ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali anche attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;
- promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;
- incentivare la sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero la loro riprogettazione, riorganizzazione e riqualificazione, recuperando la trama ed il concatenarsi dei segni materiali e virtuali dei luoghi (rapporto pieni e vuoti, legami prospettici e simbolici), al fine di limitare il consumo di nuovo territorio in una città che ripensa se stessa;
- promuovere l'efficienza energetica e l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili, allo scopo di contribuire alla protezione dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile.

3. Al fine di disciplinare in modo efficace ed adeguato la città ed il territorio esistenti nella loro complessità, adattandosi alle diverse situazioni date per accompagnarle nella loro evoluzione e costituendo un efficace mezzo di dialogo fra le esigenze del singolo cittadino e dell'azienda privata e quelle del bene comune, il presente RUE utilizza una pluralità di parametri e strumenti normativi. Gli interventi sulle aree disciplinate dal RUE sono pertanto soggetti, oltre alle "Regole generali per la qualità" del precedente Titolo III, agli indici e ai parametri

urbanistici ed edilizi contenuti negli articoli successivi del presente Titolo V. Gli interventi dovranno anche far riferimento a quanto contenuto negli specifici elaborati grafici relativamente a:

- tav. 1 – rapporti di copertura e di verde 1:10.000
- tav. 2 – altezze degli edifici 1:10.000
- tav. 3 – densità edilizie 1:10.000
- tav. 4 – destinazioni d'uso 1:10.000
- tav. 5 – beni culturali ed ambientali 1:10.000
- tav. 5a – beni culturali ed ambientali – centro storico di Ferrara 1:5.000
- tav. 6 – regole per le trasformazioni 1:10.000

Per il territorio urbanizzato e urbanizzabile, la tav. 4a – tavola di sintesi per il territorio urbano 1:5.000 riporta in modo sintetico le informazioni contenute nelle tavole 1, 2, 3 e 4.

4. Le tavole del RUE individuano altresì le aree assoggettate dal PSC vigente a POC come presupposto per le trasformazioni edilizie; le norme del presente Titolo V stabiliscono, ai sensi dell'art. 5 L.R. 31/2002 e s.m.i., gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente in tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC che le disciplinerà in via definitiva. I POC potranno disciplinare diversamente le aree e gli immobili ad essi demandati dal PSC per l'attuazione, che siano provvisoriamente disciplinati dal presente RUE.

5. Gli interventi di trasformazione delle aree interessate dai procedimenti di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. ed, in particolare, di quelle censite nella tavola "QC2 – contaminazione dei suoli e delle acque sotterranee" del presente RUE, sono condizionati all'osservanza di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità competenti ai fini della messa in sicurezza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata, nonché alle risultanze dell'analisi di rischio.

CAPO I - Potenzialità edificatorie

art. 100 - Rapporto di Copertura e di Verde

Il RUE definisce, per le aree individuate nella tavola 1, i Rapporti di Copertura (Q) e di Verde (Rv) seguenti. Sono in ogni caso fatti salvi i rapporti di copertura Q esistenti.

1. Sistema insediativo dell'abitare

1.1. Insediamenti storici e aree pianificate

Sulle aree così individuate il RUE, in virtù delle caratteristiche e dei rapporti di copertura riconosciuti, prevede il mantenimento del Rapporto di copertura (Q) e del Rapporto di verde (Rv) esistenti.

Sono fatti salvi gli interventi di ripristino edilizio per gli edifici inseriti nella classe 7 di cui al successivo art. 116.

1.2. Aree del centro urbano e della prima corona

Sulle aree così individuate il RUE, in virtù delle caratteristiche e dei rapporti di copertura riconosciuti, prevede i seguenti parametri:

- rapporto di copertura (Q) massimo 35%
- rapporto di verde (Rv) minimo 20%.

1.3. Aree urbane del forese

Sulle aree così individuate il RUE, in virtù delle caratteristiche e dei rapporti di copertura riconosciuti, prevede i seguenti parametri:

- rapporto di copertura (Q) massimo 30%
- rapporto di verde (Rv) minimo 20%.

1.4. Aree della frangia urbana e delle corti storiche

Sulle aree così individuate il RUE, in virtù delle caratteristiche e dei rapporti di copertura riconosciuti, prevede i seguenti parametri:

- superficie coperta Sq: ampliamento una tantum 50 mq complessivi per l'intero lotto;
- rapporto di verde Rv minimo 65 %.

2. Sistema insediativo della produzione

Sulle aree così individuate, il RUE non prevede limiti ai Rapporti di copertura (Q) e di verde (Rv), fatto salvo quanto previsto al successivo punto 2.1.

2.1. Polo estrattivo

Comprende le aree in corso di attuazione del relativo vigente Piano di settore. Nelle aree così individuate sono ammessi gli interventi previsti dal vigente Piano di settore, nelle quantità ivi indicate.

3. Territorio rurale

Sulle aree così individuate, il RUE non prevede limiti ai Rapporti di copertura (Q) e di verde (Rv).

Tuttavia, fatto salvo quanto eventualmente previsto dai POC, rimane escluso ogni aumento della superficie coperta negli interventi di recupero di edifici esistenti a fini residenziali non aziendali agricoli, qualora prevedano l'aumento del numero di alloggi.

4. Dotazioni territoriali

4.1. Aree per infrastrutture

Sulle aree così individuate, il RUE non prevede limiti ai Rapporti di copertura (Q) e di verde (Rv).

4.2. Aree per attrezzature e spazi collettivi

I parametri di tali aree saranno definiti dai progetti, che dovranno garantire il massimo di superficie a verde compatibile con lo svolgimento delle specifiche attività. Per le attrezzature collettive di nuovo insediamento, fermo restando

l'obiettivo suddetto e fatte salve le specifiche norme di settore, dovranno in ogni caso essere rispettati i seguenti parametri:

- rapporto di copertura (Q) massimo 40%
- rapporto di verde (Rv) minimo 20%.

4.3 Aree di mitigazione e compensazione ambientale

In tali aree non è prevista la realizzazione di edifici se non per i manufatti tecnologici strettamente connessi alla loro funzione.

5. Aree soggette a POC

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento della superficie coperta Sq o riduzione del Rapporto di verde Rv.

art. 101 – Altezza degli edifici

Il RUE definisce e indica nella tavola 2 le altezze massime consentite per gli edifici ricadenti nelle aree individuate. Sono comunque fatte salve le altezze degli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE; negli edifici suddetti è altresì ammesso l'utilizzo dei sottotetti e/o l'inserimento di solai intermedi, qualora compatibili con le altre norme del presente RUE.

1. Sistema insediativo dell'abitare

1.1. Insediamenti storici

Al fine di consentire la riqualificazione degli spazi aperti interni ai nuclei storici, fermo restando il divieto di aumentare il volume utile Vu esistente fuori terra, nelle sole tipologie a cortina su strada e con esclusione degli edifici appartenenti alle classi 1 e 2 di cui ai successivi artt. 110 e 111, è ammessa, previa acquisizione di conforme parere della Commissione QAP, la sopraelevazione mediante accorpamento di volumi accessori esistenti privi di pregio testimoniale, nel limite dell'adeguamento all'eventuale maggiore altezza degli edifici confinanti sul fronte stradale ed a condizione che l'intervento comporti una corrispondente riduzione della superficie coperta Sq ed una più equilibrata configurazione planivolumetrica.

1.2. Insediamenti contemporanei alti

Sui lotti così individuati sono previsti i seguenti parametri:

- numero massimo di piani fuori terra 8
- altezza (H) massima ml 25.

Altezze maggiori potranno essere motivatamente previste in sede di POC.

1.3. Insediamenti contemporanei medio alti

Sui lotti così individuati sono previsti i seguenti parametri:

- numero massimo di piani fuori terra 5
- altezza (H) massima ml 19.

1.4. Insediamenti contemporanei medio bassi

Sui lotti così individuati sono previsti i seguenti parametri:

- numero massimo di piani fuori terra 3
- altezza (H) massima ml 12.

1.5. Insediamenti contemporanei bassi

Sui lotti così individuati sono previsti i seguenti parametri:

- numero massimo di piani fuori terra 2
- altezza (H) massima ml 8.

1.6. Orti e giardini urbani

Non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, né la sopraelevazione di quelle esistenti.

2. Sistema insediativo della produzione

Nel Sistema insediativo della produzione non sono previsti limiti di altezza.

3. Territorio rurale

Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le nuove costruzioni, ove consentiti, sono previsti i seguenti parametri:

- numero massimo di piani fuori terra 2
- altezza (H) massima ml 8, fatti salvi gli edifici produttivi.

4. Dotazioni territoriali

4.1 Aree per infrastrutture, Attrezzature e spazi collettivi

Per tali dotazioni territoriali, in ragione delle tipologie specialistiche che le caratterizzano, non sono previsti limiti di altezza.

4.2 Aree di mitigazione e compensazione ambientale

In tali aree non è prevista la realizzazione di nuove costruzioni, se non per i manufatti tecnologici strettamente connessi alla loro funzione, né la sopraelevazione di quelle esistenti.

5. Aree soggette a POC

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento del numero dei piani fuori terra.

art. 102 – Densità edilizia

Il RUE definisce, per le aree individuate nella tavola 3, le capacità edificatorie di cui ai commi successivi.

Al fine di rispettare il dimensionamento stabilito dal vigente PSC per ciascun ambito, in ogni lotto edificabile, come individuato dalla tavola 3, potranno essere utilizzati, in aggiunta alle capacità edificatorie suddette ma ferme restando tutte le altre disposizioni del presente RUE, diritti edificatori trasferiti in base a contratti trascritti ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile, purché provenienti da lotti situati nel medesimo ambito del PSC vigente in cui vengano utilizzati.

1. Sistema insediativo dell'abitare

1.1. Insediamenti storici e tessuti pianificati

Sulle aree così individuate, in virtù delle caratteristiche riconosciute negli ambiti storici e dell'unitarietà del progetto degli insediamenti, non sono ammessi incrementi del volume utile Vu esistente fuori terra, computato escludendo eventuali corpi di fabbrica che non siano legittimi; la superficie utile Su potrà essere aumentata nel rispetto di tale limite.

1.2. omissis

1.3. Aree ad alta densità

Sui lotti così individuati il RUE prevede la seguente densità edilizia: indice di edificabilità fondiaria IF massimo 0,9 mq/mq.

Indici di edificabilità maggiori potranno essere motivatamente previsti in sede di POC.

1.4. Aree a media densità

Sui lotti così individuati il RUE prevede la seguente densità edilizia: indice di edificabilità fondiaria IF massimo 0,5 mq/mq.

1.5. Aree a bassa densità

Sui lotti così individuati il RUE prevede la seguente densità edilizia: indice di edificabilità fondiaria IF massimo 0,3 mq/mq.

1.6. Aree con modesto incremento della densità esistente

Sulle aree così individuate il RUE, in virtù delle caratteristiche degli ambiti riconosciuti, prevede interventi di recupero o sostituzione degli edifici esistenti, anche con trasformazione di superficie accessoria esistente in superficie utile e/o utilizzo dei sottotetti, nonché ampliamenti con aumento (una tantum) della Su esistente di 50 mq complessivi per l'intero lotto, da realizzarsi nel rispetto degli

altri parametri e prescrizioni contenuti nel presente RUE ed, in particolare, di quelle contenute nel successivo Capo IV.

2. Sistema insediativo della produzione

Sulle aree così individuate il RUE, con l'obiettivo di ottimizzare l'utilizzo di territorio e di favorire la conservazione e lo sviluppo delle attività esistenti, prevede di incrementare le densità. A tal fine sui lotti esistenti all'interno di tali aree, non sono previsti limiti di densità edilizia; fanno eccezione le aree produttive all'interno della zona A di tutela dei piani di rischio degli aeroporti di cui al successivo art. 119.3, nella quale non sono ammessi incrementi di superficie utile Su, nonché quelle all'interno della zona B di tutela dei medesimi piani di rischio, nelle quali la densità edilizia ammissibile è limitata a 0,7 mq/mq.

E' altresì fatto salvo quanto previsto al successivo punto 2.1.

2.1. Polo estrattivo

Comprende le aree in corso di attuazione del relativo vigente Piano di settore. Nelle aree così individuate sono ammessi gli interventi previsti dal vigente Piano di settore, nelle quantità ivi indicate.

3. Territorio rurale

3.1 Interventi di nuova costruzione nel territorio rurale

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o sopraelevazione di edifici aziendali funzionali alla produzione, ove consentiti ai sensi del presente RUE, sono subordinati ai programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), previsti dall'art. 39 del presente RUE o dai programmi di settore, ovvero predisposti ed accolti nei tre anni precedenti alla presentazione dell'istanza di autorizzazione unica in attuazione di normativa comunitaria ed integrati dalla documentazione prevista dalla sez. 8 dell'Allegato 3 al presente RUE; sono esclusi dall'obbligo del PRA i soli interventi per la realizzazione del secondo alloggio aziendale.

La realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni resta condizionata alla dimostrazione, in sede di PRA:

a. che l'azienda agricola sia in possesso dei requisiti di competitività e sostenibilità di cui al vigente Piano regionale di sviluppo rurale, tenuto conto delle agevolazioni, ove previste, per i giovani imprenditori; in particolare:
   - il volume di lavoro in ULU (Unità Lavorative Umane) sia commisurato al numero dei titolari/soci secondo quanto previsto dal vigente PSR;
   - il livello di redditività dell'Azienda (rapporto fra reddito e volume di lavoro R/ULU) sia adeguato secondo quanto previsto dal vigente PSR ed il programma degli investimenti preveda l'incremento ovvero, in caso di aumento del volume di lavoro, di miglioramento delle condizioni di sicurezza e di lavoro, miglioramento dell'ambiente (compreso il risparmio idrico ed energetico), miglioramento delle condizioni di igiene e benessere degli animali, miglioramento e certificazione volontaria della qualità delle produzioni agricole o miglioramento della qualità e sicurezza degli alimenti, quantomeno la stabilità del livello di redditività aziendale;
   - il programma degli investimenti sia coerente con il PSR ed i suoi strumenti attuativi, in relazione ai vari comparti produttivi ;
   - siano rispettati i requisiti riferiti alla condizionalità (norme di natura ambientale) cui sono subordinati gli aiuti comunitari;
b. che non esistano edifici non utilizzati, funzionalmente recuperabili a fini aziendali;
c. che il soggetto proponente svolga attività agricola primaria, se si tratta di persona fisica, ovvero esclusiva, se si tratta di persona giuridica ed, in entrambi i casi, l'azienda sia iscritta alla CCIAA nella sezione speciale per le

imprese agricole, nonché nell'Anagrafe Regionale delle Aziende Agricole, con posizione validata.

In caso di conduzione in affitto, in sede di PRA occorrerà dimostrare altresì che la residua durata del titolo sia non inferiore a 10 anni.

Per il secondo alloggio aziendale, l'impossibilità di utilizzare ai fini abitativi fabbricati eventualmente esistenti nell'azienda dovrà essere argomentata in apposita relazione tecnica da allegarsi all'istanza.

Le nuove costruzioni devono essere localizzate nell'ambito delle corti aziendali esistenti, che devono essere individuate e perimetrate nel PRA; nei fondi agricoli che siano privi di edifici e distanti oltre 1 km da altri fondi della stessa azienda agricola dotati di edifici esistenti, il PRA potrà individuare e perimetrare una sola nuova corte aziendale di superficie non superiore a mq 5.000; tale superficie massima potrà essere incrementata in ragione di particolari tipologie di produzioni o trasformazioni aziendali da esplicitare nel PRA.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni, ove ammessi dal presente RUE, saranno commisurati alla seguente potenzialità edificatoria.

a. abitazioni aziendali

per aziende di superficie fondiaria SF non inferiore a 5 ha, due alloggi di Su complessiva 160 mq, dei quali:

- il primo da destinarsi esclusivamente ai lavoratori agricoli la cui continuativa presenza in azienda è necessaria ai fini della produzione agricola, nonché ai conduttori del fondo ancorché collocati a riposo;
- il secondo con la medesima destinazione, ovvero destinato ai nuclei familiari di primo grado del conduttore del fondo; la costruzione del secondo alloggio è condizionata alla demolizione di edifici del territorio rurale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e privi di valore storico, di superficie netta totale non inferiore; il fabbricato esistente da demolire potrà appartenere anche ad azienda e/o fondo diversi da quello dove avverrà la nuova costruzione; la demolizione dovrà avvenire prima dell'inizio dei lavori per la nuova costruzione; la presentazione delle DIA relative alla demolizione e alla nuova costruzione sarà preceduta dalla sottoscrizione, da parte della/e proprietà, di un accordo con il Comune, ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. per la disciplina e il coordinamento degli interventi;

la superficie fondiaria minima potrà essere ridotta in ragione di particolari tipologie di produzioni o trasformazioni aziendali da esplicitare nel PRA.

b. annessi agricoli, attrezzature aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici

Su nella misura di:

- 60 mq/ha fino a 5 ha di fondo;
- 30 mq/ha per i 5 ha di fondo successivi;
- 10 mq/ha per la SF rimanente;

sono fatte salve esigenze per particolari tipologie di produzioni o trasformazioni aziendali da esplicitare nel PRA.

c. serre fisse

per aziende di superficie fondiaria SF non inferiore a 0,5 ha, Su nella misura di 7.000 mq/ha di fondo;

d. allevamenti

Su nella misura di:

- 100 mq/ha di superficie d'intervento per allevamenti non suinicoli;
- 50 mq/ha di superficie d'intervento per allevamenti suinicoli;

La superficie d'intervento, anche di diverse proprietà o aziende, va individuata nel PRA ed i terreni saranno vincolati all'uso dal relativo atto d'obbligo.

e. edifici residenziali non aziendali esistenti

per gli edifici residenziali non aziendali esistenti alla data di adozione del PSC, è consentito l'ampliamento una tantum nella misura di 30 mq di Su complessivi per l'intero fondo di proprietà, ad esclusione degli interventi che prevedano l'aumento del numero di alloggi; gli interventi di ampliamento saranno condizionati alla sottoscrizione da parte del titolare, preliminarmente alla presentazione della DIA, di atto unilaterale d'obbligo che preveda il divieto di aumentare il numero degli alloggi per una durata non inferiore a 10 anni.

f. edifici produttivi non agricoli, ricettivi e terziari esistenti

per gli edifici produttivi non agricoli, ricettivi o terziari esistenti alla data di adozione del PSC, è consentito l'ampliamento una tantum nella misura del 50% della Su esistente, in funzione delle esigenze dell'attività produttiva insediata.

3.2. Interventi di recupero edilizio nel territorio rurale

Gli interventi di recupero di edifici a fini aziendali agricoli sono ammessi nel rispetto della Su e del numero di alloggi massimi di cui al precedente punto 3.1; la superficie utile Su degli edifici aziendali agricoli e gli alloggi aziendali agricoli esistenti sono fatti salvi anche oltre i limiti quantitativi di cui al precedente punto 3.1, ma non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ad abitazioni aziendali agricole di altri edifici e manufatti aziendali che comporti aumento della Su e del numero di alloggi oltre i suddetti limiti relativi agli alloggi aziendali agricoli.

Gli interventi di recupero di edifici a fini non aziendali agricoli sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e la mobilità.

Negli interventi di recupero a fini non aziendali agricoli di edifici storici di cui al successivo Capo IV a destinazione originaria non abitativa (fienili e simili), ove consentiti ai sensi del presente RUE, è ammesso un numero massimo di alloggi o unità immobiliari non residenziali non superiore al numero di campate del portico principale.

3.3. Aree di valore naturale e ambientale

NUOVE COSTRUZIONI Nelle aree di valore naturale e ambientale non sono ammesse nuove costruzioni, salvo che l'azienda agricola sia priva di adiacenti aree diversamente classificate utilizzabili per la realizzazione di edifici aziendali; in tal caso e subordinatamente al rispetto delle norme di compatibilità con il rischio idraulico e di tutela degli habitat naturali dettate ai successivi capi III e V, sono ammesse nuove costruzioni, nei limiti e alle condizioni previsti al precedente punto 3.1; il rilascio del permesso di costruire per gli interventi suddetti sarà subordinato alla preventiva stipula di apposito accordo fra proponente e Comune, che disciplini la realizzazione di opere necessarie alla tutela e riqualificazione dell'area, secondo quanto previsto al successivo capo III.

EDIFICI ESISTENTI Nelle aree di valore naturale e ambientale, gli interventi di recupero degli edifici esistenti ed i relativi ampliamenti, ove consentiti ai sensi del presente RUE, sono condizionati al rispetto delle norme di compatibilità con il rischio idraulico e di tutela degli habitat naturali dettate ai successivi capi III e V.

Il rilascio del permesso di costruire e la presentazione della DIA o della SCIA per gli interventi che prevedano l'aumento di superficie utile destinata ad attività non aziendali agricole saranno subordinati alla preventiva stipula di apposito accordo fra proponente e Comune, che disciplini la realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti, ovvero di talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione dell'area.

3.4. Aree agricole di rilievo paesaggistico

Gli interventi, al fine di realizzare gli obiettivi di valorizzazione del paesaggio, dovranno, in particolare, essere finalizzati a:

- salvaguardare le attività agricole ambientalmente sostenibili e i valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti sul territorio;
- conservare o ricostituire il paesaggio rurale e il relativo patrimonio di biodiversità, le singole specie animali o vegetali, i relativi habitat e le associazioni vegetali e forestali;
- salvaguardare o ricostituire i processi naturali e gli equilibri ecologici;
- promuovere lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo.

NUOVE COSTRUZIONI Nelle aree agricole di rilievo paesaggistico non sono ammesse nuove costruzioni finalizzate ad attività che non siano connesse con la produzione agricola, ovvero volte a favorire l'integrazione del reddito delle aziende agricole mediante la promozione dell'uso ricreativo e per il tempo libero degli spazi rurali.

EDIFICI ESISTENTI Nelle aree agricole di rilievo paesaggistico, gli interventi di recupero a fini non aziendali agricoli sono ammessi nei limiti di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2.

3.5. Aree agricole del forese

NUOVE COSTRUZIONI Nelle aree agricole del forese non sono ammesse nuove costruzioni finalizzate ad attività che non siano strettamente connesse con la produzione agricola.

EDIFICI ESISTENTI Nelle aree agricole del forese, gli interventi di recupero a fini non aziendali agricoli sono ammessi nei limiti di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2.

3.6. Aree agricole di cintura

Gli interventi, al fine di realizzare gli obiettivi di valorizzazione agricola in funzione della vicinanza alla città, dovranno essere finalizzati a:

- instaurare, per quanto possibile, relazioni dirette tra il territorio urbano e le aree rurali anche favorendo circuiti brevi di commercializzazione e vendita diretta dei prodotti agricoli;
- favorire servizi didattico-pedagogici legati all'attività agricola e allo spazio rurale (visite alle aziende, raccolta diretta dei prodotti, ecc.);
- incrementare l'uso turistico-ricreativo di tali aree (agriturismo, aree attrezzate, percorsi ciclabili, ecc.).

NUOVE COSTRUZIONI Nelle aree agricole di cintura non sono ammesse nuove costruzioni finalizzate ad attività che non siano connesse con la produzione agricola, ovvero volte a favorire l'integrazione del reddito delle aziende agricole mediante la promozione dell'uso ricreativo e per il tempo libero degli spazi rurali.

EDIFICI ESISTENTI Nelle aree agricole di cintura, gli interventi di recupero a fini non aziendali agricoli sono ammessi nei limiti di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2.

3.7. Attrezzature sportive e ricreative nel territorio rurale

Sulle aree così individuate il RUE prevede un aumento (una tantum) della Su esistente di 100 mq da realizzarsi nel rispetto degli altri parametri contenuti nel presente RUE.

3.8. Interventi nel territorio rurale da prevedersi nei POC

Nell'ambito degli interventi di valorizzazione ambientale e paesistica da realizzarsi nelle Aree di valore naturale e ambientale, nelle Aree agricole di rilievo paesaggistico e nelle Aree agricole di cintura, i POC potranno, nel rispetto delle previsioni di PSC, prevedere ulteriori potenzialità edificatorie, sia per le nuove costruzioni che per l'ampliamento degli edifici esistenti.

4. Dotazioni territoriali

4.1. Aree per infrastrutture, Attrezzature e spazi collettivi

Per tali dotazioni territoriali, in ragione delle tipologie specialistiche che le caratterizzano, non sono previsti limiti di densità edilizia.

4.2. Aree di mitigazione e compensazione ambientale

In tali aree non è prevista la realizzazione di nuove costruzioni, se non per i manufatti tecnologici strettamente connessi alla loro funzione, né l'ampliamento di quelle esistenti.

5. Aree soggette a POC

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento della densità edilizia IF**.**

Art. 103 - Misure per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente

1. Il RUE persegue l'obiettivo di favorire la qualificazione e il recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui al successivo Capo III e in coerenza con i caratteri storici, paesaggistici, ambientali ed urbanistici degli ambiti ove tali edifici sono ubicati. Tale obiettivo ha come elementi fondamentali l'adeguamento delle condizioni di sicurezza degli edifici, in particolare sotto il profilo sismico, nonché il miglioramento delle loro prestazioni energetiche e della loro fruibilità, in particolare da parte delle fasce deboli di popolazione.

2. A tale scopo per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che applichino integralmente i requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici ed assicurino, per l'intero edificio oggetto di intervento, anche mediante demolizione e ricostruzione ove consentite, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento da fonti rinnovabili in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui alla delibera A.L.E.R. 156/2008 e s.m.i., il rapporto di copertura, l'indice di edificabilità fondiaria e la superficie utile massimi previsti agli articoli precedenti sono incrementati come segue:

incremento copertura consumi con fonti rinnovabili rispetto ai valori minimi obbligatori	incremento rapporto di copertura Q, indice di edificabilità fondiaria IF, superficie utile Su	incremento dell'ampliamento una tantum di cui ai precedenti artt. 100.1.4, 102.1.6 e 102.3.1 lett. e-f
> 30%	+ 5%	+ 10%
> 60%	+ 10%	+ 20%
> 80%	+ 25%	+ 50%

2 bis. Per gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico del patrimonio edilizio esistente secondo quanto previsto dalla normativa tecnica per le costruzioni che assicurino, per l'intero edificio oggetto di intervento, coefficienti di sicurezza non inferiori a quelli indicati nella tabella seguente, il rapporto di copertura, l'indice di edificabilità fondiaria e la superficie utile massimi previsti agli articoli precedenti sono incrementati come segue:

	incremento rapporto di copertura Q, indice di edificabilità fondiaria IF, superficie utile Su	incremento dell'ampliamento una tantum di cui ai precedenti artt. 100.1.4, 102.1.6 e 102.3.1 lett. e-f
miglioramento sismico con raggiungimento di un coefficiente di sicurezza non inferiore al 60% di quello previsto per le nuove costruzioni	+ 10%	+ 20%
totale adeguamento sismico dell'edificio con raggiungimento di un coefficiente di sicurezza non inferiore a quello previsto per le nuove costruzioni, anche mediante demolizione e ricostruzione ove consentite	+ 25%	+ 50%

2 ter. Gli incentivi per l'adeguamento sismico e per il miglioramento energetico di cui ai commi precedenti sono cumulabili; gli edifici compresi nelle fasce di rispetto, aree di attenzione, aree di rischio o corridoi infrastrutturali di cui al successivo art. 119, ovvero nelle aree di valore naturale e ambientale di cui agli artt. 102 e 105, con l'esclusione degli edifici storici compresi nelle classi da 1 a 4 di cui agli artt. 110 e segg., potranno contestualmente essere traslati, nell'ambito del lotto o fondo di appartenenza, al di fuori delle suddette fasce, aree e corridoi; restano fermi gli altri indici e parametri, nonché i vincoli e prescrizioni previsti dal presente RUE, in particolare laddove siano esclusi aumenti di superficie coperta.

3. L'applicazione degli incentivi di cui ai commi precedenti è condizionata altresì:
- all'eliminazione delle barriere architettoniche secondo le norme vigenti;
- al rispetto dei requisiti igienico sanitari degli abitati e dei locali di abitazione e lavoro, nonché dei requisiti relativi alla sicurezza degli impianti, alla prevenzione degli incendi e alla sicurezza dei cantieri;
- al contenimento delle emissioni atmosferiche di NO_x e particolato, che non dovranno aumentare a seguito dell'intervento.

4. Il SUE, nel caso di riconoscimento degli incentivi di cui al presente articolo, verifica specificamente il rispetto dei livelli prestazionali richiesti in sede di esame del progetto, nel corso dei lavori e alla loro conclusione, ai sensi della L.R. 31/2002. In caso di difformità, trovano applicazione le sanzioni relative ai lavori realizzati in contrasto con il titolo abilitativo edilizio, di cui alla L.R. 23/2004.

Art. 104 - Impianti fotovoltaici

Per gli impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica, valgono i limiti di superficie e di potenza fissati dalla delibera A.L.E.R. n. 28/2010 e s.m.i. Per gli impianti fotovoltaici collocati su serre fisse, valgono i medesimi limiti degli impianti con moduli ubicati al suolo.

Capo II Usi

Art. 105 – Destinazioni d'uso

Il RUE definisce e indica nella tavola 4 le destinazioni d'uso consentite.

L'ammissibilità degli usi 2g. Impianti fotovoltaici agricoli con moduli ubicati al suolo e 3e. Impianti fotovoltaici non agricoli con moduli ubicati al suolo è disciplinata dalla delibera A.L.E.R. n. 28/2010 e s.m.i., ferme restando le modalità di realizzazione stabilite dal presente RUE.

Sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE sono comunque fatte salve le destinazioni in atto ai sensi del precedente art. 5.

Le destinazioni di seguito riportate fanno riferimento alle definizioni contenute nell'allegato 1 al presente RUE.

1. Sistema insediativo dell'abitare

1.1. Nuclei storici - NST

Nelle aree così individuate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Dotazioni territoriali;
3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.;
3b. Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.;
3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, fino ad una Su max di 250 mq per u.i.;
4. Residenza e assimilabili;
5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
6a. Ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
6f. Direzionale.

All'interno dei nuclei storici, nelle sole unità immobiliari che si affaccino su un fronte commerciale come individuato nella tavola 4, ovvero sul suo prolungamento fino alla prima intersezione stradale, sono altresì ammessi, purché compatibili con la dotazione infrastrutturale esistente, i seguenti usi ed attività:

6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività:
a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari;
b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;
6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;

nelle unità immobiliari che abbiano almeno un affaccio su un fronte commerciale come individuato nella tavola 4 non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso dei vani posti al piano terra da usi non residenziali a 4. Residenza o a 6f. Direzionale, fatti salvi gli sportelli bancari automatici (A.T.M. e P.O.S.) senza presenza di personale della banca.

1.2. Insediamenti prevalentemente residenziali - RES

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Dotazioni territoriali;
3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;
3b. Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;

3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, fino ad una Su max di 250 mq per u.i.;
4. residenza e assimilabili;
5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
6a. ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività:
a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari;
b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;
6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;
6f. Direzionale (con una Su max per u.i. di 300 mq).

Per gli insediamenti prevalentemente residenziali compresi nell'ambito 1ACS-Centro storico, le attività 6b/a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari e 6b/b) Medio piccole strutture di vendita alimentari e l'uso 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo sono ammessi nelle sole unità immobiliari che si affaccino su un fronte commerciale, come individuato nella tavola 4, ovvero sul suo prolungamento fino alla prima intersezione stradale. Nelle medesime unità immobiliari è inoltre ammesso, per i soli vani posti ai piani superiori al piano terra, l'uso 6f. Direzionale senza limiti di dimensione; per i vani posti al piano terra non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso da usi non residenziali a 4. Residenza o a 6f. Direzionale, fatti salvi gli sportelli bancari automatici (A.T.M. e P.O.S.) senza presenza di personale della banca.

1.3 Centralità urbane - CUR

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Dotazioni territoriali;
3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;
3b. Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;
3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, limitato alle attività compatibili con la residenza, fino ad una Su max di 250 mq per u.i.;
4. residenza e assimilabili;
5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
6a. ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività:
a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari;
b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;
6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;
6f. Direzionale.

1.4 Orti e giardini urbani - OGU

Aree urbane non utilizzabili a fini edificatori e caratterizzate da presenza di vegetazione significativa per l'equilibrio ambientale urbano, in particolare per il microclima e la ricarica delle falde acquifere sotterranee. Sono ammesse attività all'aperto e senza realizzazione di nuove costruzioni, quali giardini e orti privati, coltivazioni agricole compatibili con le confinanti attività urbane, attività ricreative e sportive.

2. Sistema della produzione

2.1 Aree prevalentemente terziarie - TER

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Dotazioni territoriali;
3. Usi produttivi;
5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
6a. ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
6b. commercio al dettaglio in sede fissa - strutture medie e grandi fermo restando che le nuove strutture medio-grandi e grandi e l'ampliamento di quelle esistenti sono disciplinate dal POC;
6c. Distribuzione di carburanti;
6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;
6f. Direzionale.

2.2 Aree prevalentemente artigianali con alloggi aziendali - ART

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività:
   a) infrastrutture per l'urbanizzazione;
   b) attrezzature e spazi collettivi;
   c) attrezzature ecologiche ed ambientali;
3. Usi produttivi;
5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività:
   a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari;
   b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;
6c. Distribuzione di carburanti;
6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
6f. Direzionale.

2.3 Aree produttive - PRO

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività:
   a) infrastrutture per l'urbanizzazione;
   b) attrezzature e spazi collettivi;
   c) attrezzature ecologiche ed ambientali;
3. Usi produttivi;
6f. Direzionale.

2.4 Distretto della frutta e dell'agroalimentare - DFA

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività:
   a) infrastrutture per l'urbanizzazione;
   b) attrezzature e spazi collettivi;
   c) attrezzature ecologiche ed ambientali;
2c. Attrezzature aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici;
3c. industria, limitatamente alla lavorazione e produzione di beni agroalimentari;
3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica limitatamente al trattamento di beni agroalimentari.

2.5 Aree prevalentemente destinate alla logistica - LOG

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività:

a) infrastrutture per l'urbanizzazione;
b) attrezzature e spazi collettivi;
c) attrezzature ecologiche ed ambientali;

2c. Attrezzature aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici;

3a. Artigianato di servizio limitato alle attività connesse alla logistica e al trasporto merci;

3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica;

5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato limitato alle attività connesse alla logistica e al trasporto merci;

6a. ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;

6c. Distribuzione di carburanti;

6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

6f. Direzionale, limitato alle attività connesse alla logistica e al trasporto merci.

2.6 Attrezzature di servizio alla viabilità - SVI

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

3a. Artigianato di servizio limitato alle attività di manutenzione automezzi;

6c. Distribuzione di carburanti;

6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

2.7 Polo estrattivo - PES

Comprende le aree in corso di attuazione del relativo vigente Piano di settore. Nelle aree così individuate sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal vigente Piano di settore.

3. Territorio rurale

3.1 Aree di valore naturale e ambientale - AVN

NUOVE COSTRUZIONI Nelle aree di valore naturale e ambientale, le nuove costruzioni, ove ammesse dal presente RUE, sono esclusivamente destinate a 2. attività produttiva agricola al servizio delle aziende e del territorio agricolo, limitata all'attività a) attività aziendali agricole.

EDIFICI ESISTENTI Nelle aree di valore naturale e ambientale, sono ammesse, per gli edifici esistenti, le seguenti destinazioni d'uso, subordinatamente al rispetto delle norme di compatibilità con il rischio idraulico e di tutela degli habitat naturali dettate ai successivi capi III e V:

a. edifici storici di cui al successivo Capo IV ed altre abitazioni esistenti:

2. attività produttiva agricola al servizio delle aziende e del territorio agricolo, limitata alle seguenti attività:
a) attività aziendali agricole;
e) abitazioni aziendali agricole;
f) agriturismo;

4. residenza e assimilabili;

b. insediamenti produttivi esistenti: è consentito il mantenimento dell'uso esistente, nonché l'insediamento dell'uso 2. attività agricola.

I POC potranno prevedere ulteriori destinazioni d'uso, sia per le nuove costruzioni che per gli edifici esistenti, nell'ambito degli interventi di valorizzazione ambientale e paesistica.

3.2 Aree agricole di rilievo paesaggistico - ARP

NUOVE COSTRUZIONI Nelle aree agricole di rilievo paesaggistico le nuove costruzioni, ove ammesse dal presente RUE, possono avere le seguenti destinazioni d'uso:

2. attività produttiva agricola al servizio delle aziende e del territorio agricolo, limitata alle seguenti attività:
a) attività aziendali agricole;
e) abitazioni aziendali agricole.

Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni d'uso, purché realizzate e gestite dalle aziende agricole ad integrazione del reddito agrario:

1e. Scuole private.
6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo.

EDIFICI ESISTENTI Nelle aree agricole di rilievo paesaggistico, sono ammesse, per gli edifici esistenti, le seguenti destinazioni d'uso:

a. edifici storici di cui al successivo Capo IV:
1b. attrezzature e spazi collettivi;
1e. Scuole private.
2. attività produttiva agricola al servizio delle aziende e del territorio agricolo, limitata alle seguenti attività:
a) attività aziendali agricole;
e) abitazioni aziendali agricole;
f) agriturismo;
3a. artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e che non comportino impermeabilizzazione dei terreni oltre i 1.000 mq e/o impatti paesaggistici;
4. residenza e assimilabili;
5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
6a. ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;

b. abitazioni esistenti:
1e. Scuole private;
2. attività produttiva agricola al servizio delle aziende e del territorio agricolo, limitata alle seguenti attività:
a) attività aziendali agricole;
e) abitazioni aziendali agricole;
f) agriturismo;
4. residenza e assimilabili;

c. insediamenti produttivi esistenti: è consentito il mantenimento dell'uso esistente, nonché l'insediamento dell'uso 2. attività agricola.

I POC potranno prevedere ulteriori destinazioni d'uso, sia per le nuove costruzioni che per gli edifici esistenti, nell'ambito degli interventi di valorizzazione ambientale e paesistica.

3.3 Aree agricole del forese - AVP

NUOVE COSTRUZIONI Nelle aree agricole del forese le nuove costruzioni possono avere destinazione d'uso 2. attività produttiva agricola al servizio delle aziende e del territorio agricolo.

L'insediamento delle attività:

2.c. attrezzature aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici;
2.d. allevamenti;

è subordinata alla sottoscrizione, preliminare al rilascio del permesso di costruire, di accordo fra il proponente e il Comune per la realizzazione degli adeguamenti

alle infrastrutture eventualmente necessari e degli interventi di mitigazione degli impatti ambientali previsti.

EDIFICI ESISTENTI Nelle aree agricole del forese, sono ammesse, per gli edifici esistenti, le seguenti destinazioni d'uso:

a. edifici storici di cui al successivo Capo IV:

1b. attrezzature e spazi collettivi;
2. attività agricola;
3a. artigianato di servizio;
4. residenza e assimilabili;
5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
6a. ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

b. abitazioni esistenti:

2. attività agricola;
4. residenza e assimilabili ;

c. insediamenti produttivi esistenti: è consentito il mantenimento dell'uso esistente, nonché l'insediamento dell'uso 2. attività agricola.

3.4 Aree agricole di cintura - AAP

NUOVE COSTRUZIONI Nelle aree agricole di cintura le nuove costruzioni, ove ammesse, possono avere le seguenti destinazioni d'uso:

2. attività produttiva agricola al servizio delle aziende e del territorio agricolo, limitata alle seguenti attività:
   a) attività aziendali agricole;
   b) colture in serre fisse;
   e) abitazioni aziendali agricole.

Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni d'uso, purché realizzate e gestite dalle aziende agricole ad integrazione del reddito agrario:

1e. Scuole private.
6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo.

EDIFICI ESISTENTI Nelle aree agricole di cintura, sono ammesse, per gli edifici esistenti, le seguenti destinazioni d'uso:

a. edifici storici di cui al successivo Capo IV:

1b. attrezzature e spazi collettivi;
   1e. Scuole private.
2. attività produttiva agricola al servizio delle aziende e del territorio agricolo, limitata alle seguenti attività:
   a) attività aziendali agricole;
   e) abitazioni aziendali agricole;
   f) agriturismo;
3a. artigianato di servizio;
4. residenza e assimilabili;
5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
6a. ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;

b. abitazioni esistenti:

1e. Scuole private;
2. attività produttiva agricola al servizio delle aziende e del territorio agricolo, limitata alle seguenti attività:
   a) attività aziendali agricole;

e) abitazioni aziendali agricole;
f) agriturismo;
4. residenza e assimilabili;

c. insediamenti produttivi esistenti: è consentito il mantenimento dell'uso esistente, nonché l'insediamento dell'uso 2. attività agricola.

I POC potranno prevedere ulteriori destinazioni d'uso, sia per le nuove costruzioni che per gli edifici esistenti, nell'ambito degli interventi di valorizzazione ambientale e paesistica.

3.5 Attrezzature sportive e ricreative nel territorio rurale - ATR

Il RUE individua e perimetra le attrezzature sportive e ricreative esistenti nel territorio rurale. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo con esclusione delle attività che comportino un affollamento superiore a 200 persone.

4. Dotazioni territoriali

La tav. 4 individua le aree stabilmente destinate a dotazioni territoriali. I POC, nell'ambito della programmazione e pianificazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e nel rispetto del dimensionamento stabilito dal vigente PSC, potranno modificare le destinazioni d'uso e le altre previsioni urbanistiche stabilite nel presente Titolo V su tali aree, senza che ciò comporti variante al presente RUE.

4.1 Servizi tecnici - STE

Comprendono i principali impianti e attrezzature tecnologiche volti ad assicurare la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti alla scala comunale o sovra comunale, come individuati nell'uso 1a. Infrastrutture per l'urbanizzazione.

Sono ammessi gli interventi di adeguamento e di riduzione degli impatti ambientali degli impianti e attrezzature, garantendo un adeguato inserimento entro i contesti in cui si collocano. Tali interventi dovranno essere accompagnati da adeguate misure di compensazione e mitigazione in funzione delle attività svolte.

4.2 Aree di interscambio - INT

Nelle aree così individuate, gli edifici esistenti e di nuova costruzione possono avere le seguenti destinazioni d'uso:

1a/f. fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi;
1b/m. parcheggi non al diretto servizio dell'insediamento;
5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
6f. Direzionale.

4.3 Attrezzature e spazi collettivi - ASC

Comprendono impianti e opere destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, come individuati nell'uso 1b. Attrezzature e spazi collettivi.

Al fine di realizzare un'adeguata dotazione di servizi territoriali e di attrezzature collettive al servizio della città, come definita dalle schede d'ambito del PSC vigente, e di riqualificare, integrare e razionalizzare la rete delle attrezzature collettive, le attrezzature esistenti potranno essere modificate, integrate, riconvertite ad altra destinazione nell'ambito di quelle comprese nell'uso 1b. Attrezzature e spazi collettivi.

E' inoltre ammesso l'insediamento degli usi:

1d. Strutture sanitarie private;

1e. Scuole private;
1f. Autorimesse private;
6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo, limitato a cinema, teatri, impianti sportivi, palestre;

nonché di altre attività private funzionali e complementari alle attrezzature pubbliche, purché il perseguimento degli obiettivi fissati dal presente piano sia garantito da apposita convenzione con il Comune, relativa alle modalità gestionali. L'insediamento, nelle unità immobiliari destinate a cinema e teatri, di attività complementari è condizionato al mantenimento delle attività esistenti e alla realizzazione, sulle medesime, di interventi di riqualificazione e messa a norma.

4.4 Aree di mitigazione e compensazione ambientale - MCA

Comprendono le aree e gli spazi prevalentemente liberi da edificazione, collocati a ridosso delle infrastrutture rilevanti e delle aree urbanizzate, cui è affidato il ruolo di mitigare e compensare l'impatto delle principali infrastrutture e delle aree produttive esistenti e di favorire un più corretto funzionamento del sistema idraulico, nonché di accrescere l'assorbimento della CO2 al fine di rispettare gli obiettivi regionali e provinciali in attuazione degli obiettivi di Kyoto.

In tali aree sono previsti la realizzazione e il mantenimento delle formazioni boschive e delle aree per la sicurezza idraulica, nonché di altre attrezzature, comprese nell'uso 1c. Attrezzature ecologiche e ambientali, secondo le modalità indicate al Titolo III del presente RUE.

5. Aree soggette a POC- POC

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso con passaggio fra diversi raggruppamenti, come definiti al precedente art. 80, che comporti aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali richieste ai sensi del precedente art. 81.

Capo III Beni culturali ed ambientali - Tutela del Paesaggio e dell'Ambiente

art. 106 – Disposizioni generali

Il PSC tutela il paesaggio in quanto rappresentazione materiale e visibile dell'identità collettiva, riconoscendo, salvaguardando e recuperando i valori culturali che esso esprime e demandando al RUE il recepimento, l'articolazione e la specificazione dei vincoli da esso individuati, la valorizzazione e salvaguardia del paesaggio rurale, dei suoi aspetti tradizionali e dei relativi equilibri ecologici, attraverso la conservazione delle caratteristiche morfologiche, paesistiche, tipologiche e ambientali dei tessuti agricoli propri del Sito UNESCO e delle sue zone tampone, delle Unità di paesaggio delle "Masserie", delle "Valli del Reno", delle "Terre Vecchie" e degli "ambiti naturali fluviali", nonché dell'Ambito di paesaggio notevole e, più in generale, del Sistema delle aree agricole, come individuati nella tav. 5 e disciplinati agli artt. 8, 9 e 11 delle NTA del PTCP, nonché la tutela delle zone di specifico interesse agrituristico e della produzione di prodotti agricoli tipici e di qualità e della produzione in generale con tecniche di agricoltura biologica.

Il territorio comunale di Ferrara trova il suo confine a nord, come l'intera Provincia e la Regione stessa, nell'U.P. degli "ambiti naturali fluviali", coincidente con l'alveo pensile del grande fiume Po; per il resto, esso si trova all'incrocio fra le tre U.P. delle "Masserie", delle "Valli del Reno", delle "Terre Vecchie", venendo a costituire un'area di transizione fra di esse, in cui le rispettive caratteristiche sfumano in vario modo. Sono i grandi Sistemi paesaggistici, di cui all'articolo successivo, che innervano e danno struttura al paesaggio di transizione ferrarese; ad essi è principalmente affidata l'identità del territorio ed in essi trovano i necessari riferimenti gli specifici contesti identitari locali.

art. 107 - Sistemi del paesaggio

La tavola 5 del presente RUE individua i seguenti Sistemi ed elementi paesaggistici.

1. Sistema dei beni naturali

1.1. Fiumi, golene, argini, dossi fluviali e canali principali

Il sistema dei principali corsi d'acqua – Po grande, Po di Volano e Diversivo, Po di Primaro, Poatello, Burana, Boicelli – costituisce la principale risorsa naturale del territorio ed ospita i corridoi ecologici primari. I fiumi pensili, con le loro golene e arginature, ed i dossi fluviali che derivano dalle loro storiche divagazioni, rappresentano gli elementi costitutivi il sistema portante della morfologia del territorio ferrarese e la testimonianza delle tappe della costruzione e trasformazione della pianura alluvionale e delle sue forme di popolamento e garantiscono la connessione tra le diverse parti del territorio e tra gli ambienti rurali e quelli urbani.

Gli alvei e le golene del Po grande e del Po di Primaro sono interessati da siti della Rete Natura 2000 (SIC/ZPS), come perimetrati nella tav. 5 del presente RUE. Tali siti rappresentano le aree di "Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche" in applicazione della direttiva 92/43/CEE (direttiva HABITAT) e di "Conservazione di tutte le specie di uccelli selvatici" in applicazione della direttiva 79/409/CEE (direttiva UCCELLI). All'interno di tali aree gli interventi sono subordinati alla redazione di una Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR 357/97 e della LR 7/2004 e devono rispettare le misure specifiche di conservazione ed i piani di gestione adottati

dagli enti gestori. Tali aree sono altresì individuate come "Zone di protezione dall'inquinamento luminoso" ai sensi della L.R. 19/2003 e della direttiva G.R. 2263/2005; in esse, tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono rispondere ai requisiti specificati all'art. 5 della direttiva G.R. 2263/2005 citata.
Gli alvei dei principali corsi d'acqua sono tutelati dalle norme dell'art. 18 del PTCP.
Nelle golene del Po di Primaro, del Po di Volano e del Poatello, ai fini del recupero delle connessioni eco-biologiche ed in attuazione della Rete Ecologica primaria e secondaria, le nuove costruzioni di edifici aziendali agricoli, ove ammesse dal presente RUE, dovranno prevedere la contestuale realizzazione di fasce alberate e/o arbustive per una superficie non inferiore a 10 volte la superficie coperta dalle nuove costruzioni, utilizzando le modalità di rinaturalizzazione di cui all'art. 12 del vigente Regolamento del verde pubblico e privato ed adottando disposizioni planimetriche volte a migliorare la continuità del corridoio ecologico ed a mitigare l'impatto paesaggistico ed ambientale delle nuove costruzioni. Nelle medesime golene, gli interventi che prevedano l'aumento di superficie utile destinata ad attività non aziendali agricole dovranno prevedere la rimozione di eventuali baracche e depositi di materiali, che costituiscano elementi di degrado ambientale e paesaggistico, nonché la sistemazione a verde dell'area di proprietà fra gli edifici e il corso d'acqua con l'impianto di essenze arboree ed arbustive autoctone di cui all'Allegato 3 al vigente Regolamento del verde pubblico e privato.
Le golene e i dossi fluviali con presenza della viabilità storica e/o dei percorsi panoramici di cui ai successivi punti 2.3.6 e 3.1, non potranno in nessun caso essere interessati dalla localizzazione di attività di cava, da discariche o da qualsiasi tipo di impianto per lo smaltimento dei rifiuti solidi, speciali ed inerti, comprendendo in tale divieto anche la individuazione di percorsi di accesso o di servizio a tali attività ed impianti. E' vietata in tali aree ogni sensibile modifica della morfologia dei luoghi, se non per il ripristino della morfologia storica, laddove alterata. I progetti di opere infrastrutturali che prevedano, in tali aree, la realizzazione di rilevati o trincee, dovranno essere corredati da specifiche valutazioni, al fine di minimizzarne l'impatto sul paesaggio e sul funzionamento idraulico del territorio.

1.2. Zone umide, specchi d'acqua, maceri

Rappresentano le aree con presenza d'acqua e vegetazione caratterizzate dalla qualità del microhabitat naturale e pertanto considerate componenti del sistema ambientale di pianura. Esse comprendono i maceri superstiti, cui viene attribuito il valore di componente complessa del paesaggio, in quanto sono da considerare contemporaneamente elemento di testimonianza storica della canapicoltura ed ecosistemi sedi di flora e fauna notevoli. Su tali aree sono consentiti gli interventi sullo stato esistente che hanno l'obiettivo della conservazione del microhabitat. Sono comunque esclusi i tombamenti degli specchi d'acqua e dei maceri. Sono altresì vietati gli interventi che possano pregiudicare la qualità dell'acqua con sversamenti di reflui o rifiuti di qualsiasi tipo, ovvero con modifiche delle connessioni idrauliche esistenti. L'eventuale vegetazione ripariale è tutelata in quanto parte integrante del microhabitat; a tal fine una fascia di ml 5 dalle sponde non potrà essere soggetta a coltivazioni agrarie. In generale è vietata la modifica della morfologia delle sponde, fatta eccezione per gli specchi d'acqua e i maceri inclusi in aree urbane accessibili al pubblico, ove sono ammessi, per motivi di sicurezza, modifiche alla pendenza delle sponde, purché siano tutelate la qualità dell'acqua e l'eventuale vegetazione ripariale, anche mediante

interventi di reimpianto, ove necessario, che dovranno essere effettuati utilizzando esclusivamente essenze autoctone. Ove il macero o lo specchio d'acqua per la loro collocazione costituiscano pericolo per le persone o grave impedimento alla conduzione agricola dei suoli, ne sarà ammesso il trasferimento, previa sottoscrizione di accordo fra la proprietà e il Comune ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i., sulla base di un progetto che dimostri come la nuova collocazione risulti migliorativa per la tutela e la promozione dei valori naturalistici e paesaggistici tutelati. Gli specchi d'acqua realizzati in via temporanea nell'ambito delle misure ambientali dei P.S.R. potranno, a scadenza del vincolo, essere chiusi e ripristinati all'uso agricolo secondo le norme vigenti in materia.

1.3 Aree verdi

La tav. 5 individua le aree verdi paesaggisticamente rilevanti, distinguendole fra aree a prevalente carattere di naturalità e aree attrezzate a parco urbano, giardino o per lo sport. Ad esse è affidato il ruolo di mediare il rapporto tra lo spazio urbano e quello rurale della pianura coltivata.

Le aree verdi urbane contribuiscono, per le loro caratteristiche di naturalità, all'equilibrio ambientale della città sia per quanto riguarda l'irraggiamento solare, sia per l'impermeabilizzazione dei suoli. Vanno pertanto garantiti la salvaguardia, il recupero e la riqualificazione delle aree verdi urbane esistenti e la continuità delle connessioni tra le aree verdi e in generale tra gli spazi aperti agricoli e urbani.

Le aree a prevalente carattere di naturalità comprendono le aree boscate, le aree di riequilibrio ecologico e le oasi faunistico venatorie di cui ai punti successivi.

1.3.1. Aree boscate

Rappresentano le aree caratterizzate dalla presenza di bosco, termofilo e/o igrofilo, nonché da impianti di riforestazione, ancorché temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali od interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi. Tali aree rivestono finalità prioritarie di tutela naturalistica, paesaggistica e di protezione idrogeologica, di riproduzione della flora e della fauna, oltre che di ricerca scientifica, di riequilibrio climatico, di fruizione turistico-ricreativa e produttiva. In tali aree non sono ammesse forme di utilizzazione che possano alterare l'equilibrio delle specie autoctone esistenti.

La gestione delle aree suddette persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale, e pertanto sono ammessi esclusivamente:

a. la realizzazione di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di piste di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche;

b. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui manufatti edilizi esistenti;

c. le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche;

d. le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.

Nelle aree boscate è ammessa la realizzazione esclusivamente delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale, a condizione che le stesse siano esplicitamente previste dagli strumenti di pianificazione, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto

ambientale laddove essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali. La realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale di cui sopra per la cui attuazione la legislazione vigente non richieda la necessaria previsione negli strumenti di pianificazione in considerazione delle limitate dimensioni, è subordinata alla espressa verifica di compatibilità paesaggistico-ambientale effettuata nell'ambito delle ordinarie procedure abilitative dell'intervento, se e in quanto opere che non richiedano la valutazione di impatto ambientale. I progetti relativi agli interventi di trasformazione di cui sopra devono altresì essere corredati dalla esauriente dimostrazione sia della necessità della realizzazione delle opere stesse, sia dell'insussistenza di alternative, e dovranno contemplare eventuali opere di mitigazione finalizzate a ridurre gli effetti negativi derivanti dall'intervento, nonché gli interventi compensativi dei valori compromessi. Dovrà comunque essere evitato che la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale alteri negativamente l'assetto paesaggistico, idrogeologico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. Tutti gli interventi devono comunque avere caratteristiche, dimensioni e densità tali da:

- rispettare le caratteristiche del contesto paesaggistico e le emergenze naturali presenti;
- essere realizzati e integrati, ove possibile, in manufatti e impianti esistenti anche al fine della minimizzazione delle infrastrutture di servizio;
- essere localizzati in modo da evitare dissesti idrogeologici, interessare la minore superficie forestale e boschiva possibile, salvaguardando in ogni caso le aree umide e i margini boschivi.

Nei boschi ricadenti nelle golene, valgono inoltre le seguenti norme:

a. nei boschi governati ad alto fusto è vietato il trattamento a taglio a raso; gli interventi selvicolturali devono favorire le specie vegetali autoctone;

b. nei boschi cedui che non abbiano subito il taglio per un numero di anni uguale o superiore ad una volta e mezzo la durata del turno minimo stabilito dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale, sono favoriti i tagli di conversione all'alto fusto; le utilizzazioni del bosco ceduo in quanto tale sono autorizzate e disciplinate dagli Enti delegati di cui all'articolo 16 della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30, in seguito a puntuale istruttoria tecnica, da eseguirsi in relazione agli strumenti di pianificazione forestale.

1.3.2. Aree di riequilibrio ecologico (LR 6/2005)

Rappresentano le aree naturali o in corso di rinaturalizzazione, di limitata estensione, inserite in ambiti territoriali caratterizzati da intense attività antropiche che, per la funzione di ambienti di vita e rifugio per specie vegetali ed animali, sono organizzate in modo da garantirne la conservazione, il restauro, la ricostituzione. All'interno di tali aree non sono consentiti interventi edilizi e tutti gli interventi non compatibili con gli obiettivi di naturalizzazione previsti per il sito dai relativi provvedimenti istitutivi e regolamenti di gestione.

1.3.3. Oasi di protezione della fauna

Rappresentano le aree che costituiscono rifugio per la fauna selvatica, svolgono funzioni di tutela e riproduzione della fauna stessa e si prestano ad attività didattico-naturalistiche divulgative e di valorizzazione ambientale. Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nel Piano Faunistico Venatorio Provinciale.

1.3.4. Aree verdi di pertinenza delle infrastrutture

Comprendono aree spesso incolte o a bassa manutenzione poste ai margini delle principali infrastrutture. Ai fini del rafforzamento della loro funzione ecologica, saranno indicativamente oggetto di interventi quali:

- movimenti di terra per creare microhabitat di interesse naturalistico;
- piccoli bacini di raccolta delle acque piovane finalizzati alla riduzione della velocità di corrivazione e alla realizzazione di piccole zone umide;
- impianti di vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea.

1.3.5. Aree a verde attrezzato

Comprendono parchi e giardini pubblici, spazi aperti utilizzati per attività sportive, ricreative e di tempo libero, orti urbani e altri spazi alberati o a prato accessibili al pubblico.

Gli interventi in tali aree devono garantire la manutenzione della vegetazione esistente, il controllo della funzionalità e sicurezza delle strutture presenti e la riqualificazione di quelle degradate, operando nel rispetto delle caratteristiche del paesaggio locale e limitando per quanto possibile l'impermeabilizzazione dei suoli.

Per incrementare la funzione ecologica di tali aree, oltre all'incremento della vegetazione con la messa a dimora di alberi e arbusti autoctoni, dovranno essere creati, ove possibile, habitat favorevoli allo sviluppo di nicchie ecologiche terrestri ed acquatiche, mediante la sistemazione ed eventuale modellamento del terreno, l'inserimento di rifugi per la fauna, la creazione di zone umide e vasche di raccolta delle acque meteoriche.

Gli orti urbani saranno contornati da siepi e filari.

1.3.6. Alberi, filari e siepi

La tavola 5 del presente RUE individua gli alberi, i filari e le siepi di interesse paesaggistico, assoggettati a tutela ai fini del loro mantenimento e ripristino, distinguendo gli alberi e i filari riconosciuti come monumentali.

La manutenzione delle siepi e delle alberature individuate dovrà essere effettuata mediante attrezzature e metodiche idonee a preservarne la qualità visiva, la ricrescita, la funzione di preservazione della fauna che vi è ospitata, a tutela della biodiversità. Nel caso si renda inevitabile il loro abbattimento, esso dovrà essere effettuato con le modalità previste dal vigente Regolamento del verde pubblico e privato e si dovrà procedere al reimpianto in loco con le essenze autoctone di cui all'Allegato 3 al Regolamento citato. I vuoti nei filari vanno ripristinati con esemplari della stessa specie.

Gli alberi e i filari monumentali sono soggetti a specifiche norme di tutela, indicate, ai sensi della L.R. 2/1977, nel decreto di individuazione, nonché alle norme di cui al capitolo II del vigente Regolamento del verde pubblico e privato e s.m.i..

2. Sistema dei beni culturali

2.1. Immobili tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio

La tav. 5 riporta indicativamente i beni immobili tutelati dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Per la loro effettiva individuazione, tuttavia, occorre fare riferimento ai relativi atti di vincolo, ovvero, per le fasce di tutela dei corsi d'acqua, al rilievo dello stato di fatto.

Gli interventi su beni culturali tutelati dagli artt. 10 e 11 D.Lgs. 42/2004 dovranno essere autorizzati dalla competente Soprintendenza prima della presentazione della SCIA o della DIA o prima dell'inizio dei lavori, se soggetti a permesso di costruire.

Gli interventi su beni tutelati dalla parte III del D.Lgs. 42/2004 dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica prima della presentazione della SCIA o della DIA o prima del rilascio del permesso di costruire.

2.2. Sito Unesco

Comprende le aree riconosciute "Patrimonio dell'umanità" dall'UNESCO in quanto di eccezionale valore: la città rinascimentale, progettata in modo unico,

che ha mantenuto la struttura urbana virtualmente intatta e ha influito in modo eccezionale sulla cultura del Rinascimento e sul paesaggio naturale, il territorio coinvolto dal progetto di ristrutturazione ambientale degli Este, che vollero replicare l'immagine della Corte al di fuori del contesto urbano, per un processo di integrazione e continuità tra città e territorio e le relative zone tampone. Si tratta delle aree in cui è più riconoscibile l'organizzazione territoriale del periodo estense. In particolare, esse comprendono il principale contesto identitario del paesaggio ferrarese: il centro storico di Ferrara, con le sue Mura e il Barco del Duca.
Le norme seguenti sono volte a disciplinare gli interventi nel rispetto dei valori riconosciuti e con l'obiettivo della conservazione e del miglioramento delle componenti paesaggistiche proprie del sito e delle relative zone tampone, in particolare nelle loro qualità estetiche.
In tali aree è vietata l'apertura di discariche pubbliche e private, nonché di impianti per lo smaltimento o il recupero dei rifiuti.
La progettazione delle nuove infrastrutture, in particolare di quelle viarie e delle reti tecnologiche aeree, dovrà minimizzare l'impatto delle opere sui tracciati storici e sulla trama delle bonifiche estensi e sul paesaggio in generale.
I progetti per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie dovranno adottare tipologie e materiali volti a minimizzarne l'impatto sul paesaggio.
Fermi restando i divieti e le limitazioni posti dall'art. 30 del PTCP e dal Piano generale degli impianti pubblicitari, l'installazione di impianti pubblicitari nel territorio rurale inserito nel Sito Unesco è soggetta al parere vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, previo esame degli uffici competenti.

2.3. Edifici, insediamenti e manufatti di interesse storico

La tav. 5 individua gli edifici, insediamenti e manufatti che costituiscono testimonianza storica dell'evoluzione del territorio ferrarese ed in particolare:
- le Mura cittadine;
- i castelli, le ville e delizie estensi;
- i santuari, i conventi, le chiese, le pievi, gli oratori, le edicole e gli altri edifici storici per il culto cattolico;
- le sinagoghe, le scuole e gli altri edifici collettivi distintivi della organizzazione sociale e religiosa della comunità ebraica;
- gli edifici rurali, isolati o organizzati in ville padronali, corti agricole e borghi;
- i complessi produttivi e/o i singoli edifici industriali storici;
- gli edifici storici dell'organizzazione sociale e le botteghe storiche;
- i manufatti di regolazione del sistema storico delle bonifiche;
- i manufatti storici del sistema acquedottistico.

La tav. 5 disciplina altresì le modalità di intervento sui singoli edifici e manufatti di interesse storico con riferimento alle norme di cui al successivo capo IV. Gli interventi dovranno salvaguardare la riconoscibilità dei singoli edifici e manufatti, anche in riferimento alla funzione originaria, laddove individuata dalla tavola suddetta. Gli interventi edilizi e quelli sugli spazi aperti nelle adiacenze di tutti gli edifici e manufatti di interesse storico dovranno considerare l'impatto paesaggistico sui medesimi mediante adeguate valutazioni, lasciando sempre libere le visuali dalla pubblica via.

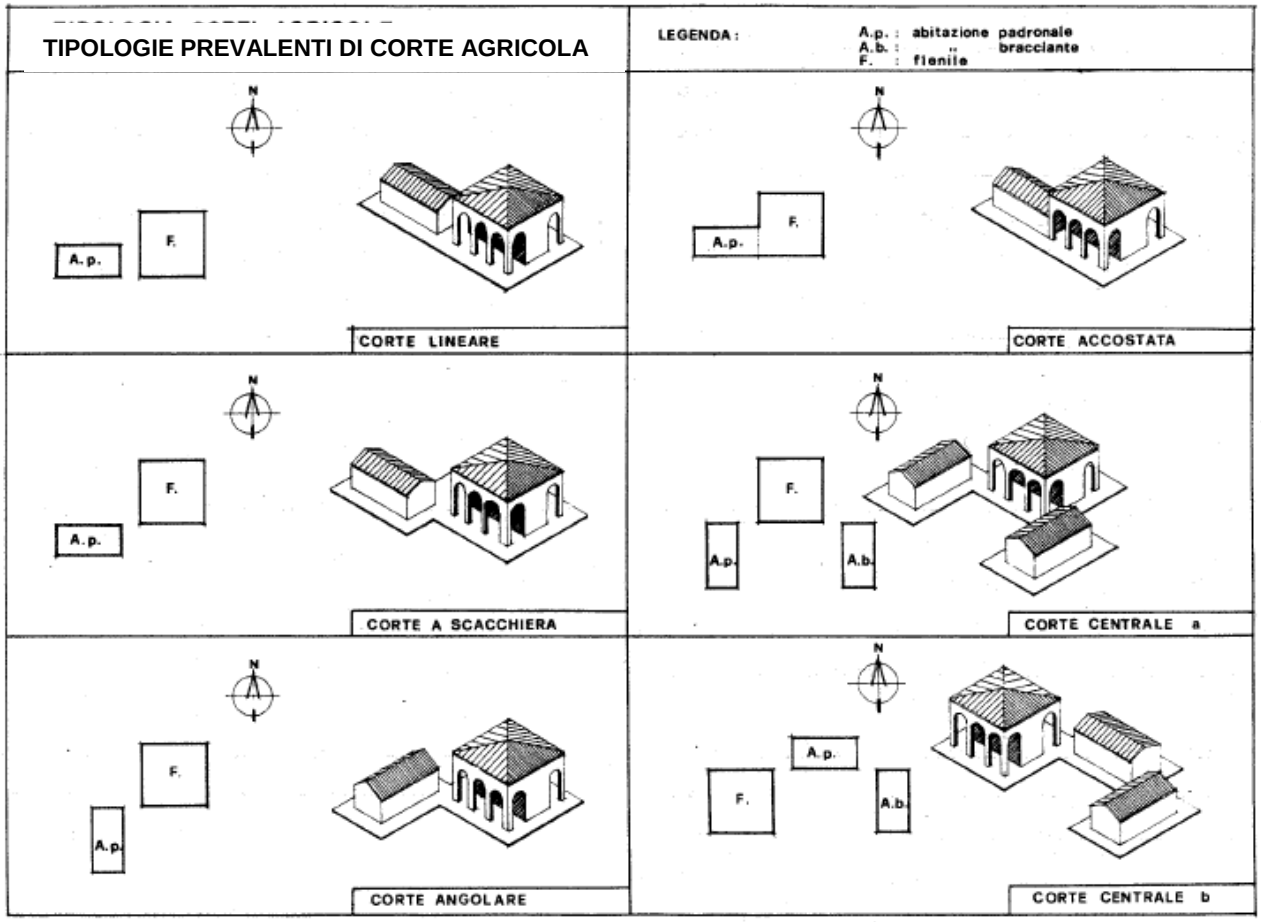
2.3.1. Ville

La tav. 5 individua le ville storiche. Sono edifici isolati o costituiscono complessi articolati in cui la residenza padronale è associata ad edifici di servizio o a corti agricole. Oggetto di tutela non sono solamente i singoli edifici e manufatti,

secondo le modalità d'intervento indicate in cartografia, ma anche le mutue relazioni fra i diversi edifici che costituiscono il complesso e le sistemazioni a parco e giardino e i viali alberati che lo caratterizzano. Dovranno in particolare essere conservate le alberature di pregio o comunque caratteristiche dell'epoca di realizzazione del giardino; nel caso si renda inevitabile il loro abbattimento, esso dovrà essere effettuato con le modalità previste dal vigente Regolamento del verde pubblico e privato e si dovrà procedere al reimpianto in loco con le medesime essenze, o comunque caratteristiche dell'epoca di realizzazione del giardino.

2.3.2. Corti agricole

1. La tav. 5 individua le corti agricole, in quanto nuclei insediativi, costituiti da residenze ed edifici di servizio, storicamente connessi all'uso agricolo del territorio. Tali nuclei costituiscono l'ossatura portante dell'appoderamento storico e, in genere, hanno conservato la tipologia insediativa originaria, pur essendo in taluni casi non più legati alla produzione agricola, per intervenuti mutamenti nell'organizzazione del sistema produttivo, ovvero in quanto ormai inseriti in un tessuto edificato più complesso.
2. Gli interventi devono mirare a tutelare i singoli edifici e manufatti secondo le modalità d'intervento indicate nella tav. 5 e disciplinate dalle norme di cui al successivo Capo IV e devono salvaguardare i caratteri morfologici della corte attraverso la conservazione dell'impianto planimetrico originario e dei caratteri morfologici dell'insediamento (spazio aperto centrale della corte, accessi dalla strada principale, accessi dalla corte agli edifici). A tal fine i progetti relativi al recupero degli edifici della corte, nonché quelli relativi ad ampliamenti e nuove costruzioni, ove consentiti, dovranno essere corredati da un progetto unitario degli spazi aperti esteso all'intera corte; ove la corte risulti frazionata antecedentemente all'adozione del presente RUE, gli elaborati dovranno comunque comprendere il rilievo degli spazi aperti dell'intera corte, inserendo adeguatamente le trasformazioni previste nel contesto complessivo.
3. Gli ampliamenti oltre i 30 mq di Su e le nuove costruzioni, laddove consentiti dal presente RUE, sono subordinati al contestuale recupero degli edifici storici della stessa proprietà presenti nella corte.
4. É consentito altresì recuperare edifici incongrui rispetto alla tipologia originaria accorpandoli agli edifici da conservare o sostituendoli con nuovi edifici, di superficie utile pari all'esistente; la ricollocazione degli edifici sostituiti e degli ampliamenti e nuove costruzioni dovrà essere riconducibile ad uno dei modelli tipici di cui alla tavola seguente, o comunque tale da consentirne la leggibilità; in particolare, gli accorpamenti, gli ampliamenti e le nuove costruzioni non dovranno occupare l'area centrale della corte, né frapporsi fra gli edifici storici e la viabilità; la riconducibilità ai modelli tipici sarà oggetto del parere della Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio.



5. In ogni caso le eventuali parti di nuova costruzione dovranno armonicamente inserirsi nel contesto della corte, stabilendo con gli edifici tutelati un rapporto chiaro, non necessariamente di mimesi, che tenga conto delle diverse epoche di costruzione con i relativi materiali e tecniche costruttive e che sappia esaltare la diversità e il valore della contemporaneità in relazione all'antico.
6. La corte non può essere frazionata mediante recinzioni o altri elementi, anche di tipo naturale, che siano in contrasto con l'obiettivo di garantire la leggibilità del tipo insediativo. Saranno consentite recinzioni non trasparenti soltanto lungo il perimetro esterno, le quali, se di altezza superiore a ml. 1,50, dovranno essere mimetizzate da siepi naturali sul lato esterno.

2.3.3. Borghi storici

1. La tav. 5 individua i borghi storici, costituiti da complessi di più edifici, in genere residenze bracciantili, non riconducibili nella disposizione agli schemi tipici delle ville e delle corti.
2. Gli interventi devono mirare a salvaguardare la riconoscibilità dell'insediamento originario.
3. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni, laddove consentiti dal presente RUE, sono subordinati al contestuale recupero degli edifici storici presenti sul lotto d'intervento.
4. É consentito altresì recuperare edifici incongrui rispetto alla tipologia originaria accorpandoli agli edifici da conservare o sostituendoli con nuovi edifici, di superficie utile pari all'esistente; gli accorpamenti, gli ampliamenti e le nuove costruzioni non dovranno frapporsi fra gli edifici storici e la viabilità.
5. In ogni caso le eventuali parti di nuova costruzione dovranno armonicamente inserirsi nel contesto, stabilendo con gli edifici tutelati un rapporto chiaro, non necessariamente di mimesi, che tenga conto delle diverse epoche di costruzione

con i relativi materiali e tecniche costruttive e che sappia esaltare la diversità e il valore della contemporaneità in relazione all'antico.

2.3.4. Negozi e laboratori storici

1. La tav. 5 individua i negozi e i laboratori artigianali storici, distinguendo quelli caratterizzati da vetrine e/o arredi di pregio testimoniale. L'art. 68 del presente RUE disciplina le modalità d'intervento su tali manufatti.

Ove siano presenti arredi interni, decorazioni, pavimenti, rivestimenti, corpi illuminanti storici, essi dovranno essere conservati e restaurati con riproposizione dei colori esistenti e/o storicamente documentati. Le pavimentazioni non recuperabili potranno essere sostituite con altre dello stesso materiale e colore o comunque con altre di tipologia coerente con il contesto. In caso di inserimento di nuovi corpi illuminanti andranno individuati modelli congrui con quelli esistenti, da sottoporre al parere preventivo della Commissione QAP, mediante proposta di una gamma di soluzioni rappresentate graficamente ed eventualmente campionate.

Al fine di promuovere e valorizzare le attività economiche originarie o con merceologia analoga a quella originaria, insediate nelle botteghe storiche, viene permessa, se non in contrasto con altre norme e prescrizioni regolamentari, la esposizione di bacheche, realizzate in forma e materiali congrui con quelli della bottega oggetto di tutela o ad essi riferibile per stile costruttivo, previa verifica di compatibilità degli aspetti strutturali e del loro inserimento nel contesto edificato storico, dai competenti uffici comunali.

2.3.5. Parchi storici

I parchi storici, come individuati nella tavola 5, sono assoggettati a tutela ai fini del loro ripristino e mantenimento. Dovranno in particolare essere conservate le alberature di pregio, le pavimentazioni, gli elementi di arredo e le sistemazioni del verde caratteristici dell'epoca di realizzazione del parco. Nel caso si renda inevitabile l'abbattimento di alberature, esso dovrà essere effettuato con le modalità previste dal vigente Regolamento del verde pubblico e privato e si dovrà procedere al reimpianto in loco con le medesime essenze, o comunque caratteristiche dell'epoca di realizzazione del parco.

2.3.6. Viabilità storica

E' costituita dalle strade storiche del territorio ferrarese.

Per tali percorsi dovrà essere mantenuto l'andamento sia planimetrico che altimetrico originario, fatte salve le migliorie ai fini della sicurezza della circolazione, che dovranno però essere previste all'interno di un progetto complessivo per l'intero itinerario storico, accompagnate da valutazioni di impatto riferite ai valori storico/documentali del sito e con diverse opzioni di soluzione. Tali progetti dovranno essere preventivamente sottoposti a nulla-osta da parte della Amministrazione Provinciale, che si esprimerà sentendo la Commissione Provinciale per le Bellezze Naturali.

Dovranno inoltre essere conservati e, ove occorra, ripristinati i filari alberati che accompagnano le strade storiche.

2.3.7. Idrografia storica

E' costituita dai canali artificiali storici e dai loro tracciati ancora rinvenibili nel territorio ferrarese. In particolare, la tav. 5 individua l'antico drizzagno del Vecchio Reno fra Vigarano Mainarda e Porotto, i canali navigabili e le fosse storici.

Per tali corsi idrografici o paleo idrografici dovrà essere mantenuto l'andamento sia planimetrico che altimetrico originario, fatte salve le migliorie ai fini della sicurezza idraulica, che dovranno però essere accompagnate da valutazioni di impatto riferite ai valori storico/documentali del sito. In particolare, per i canali

navigabili, è tutelato il complesso costituito dal corso d'acqua, dalle vie alzaie e dalle piarde, dai ponti e dalle opere di regolazione idraulica, nonché dai filari alberati.

2.4. Aree di interesse archeologico

2.4.1. Complessi archeologici.

Rappresentano complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture. Fino alla approvazione dei relativi progetti pubblici di valorizzazione previsti dall'art. 21 del PTCP vigente, in tali complessi sono ammesse esclusivamente le attività di studio, ricerca, scavo, restauro inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli Enti ed Istituti scientifici autorizzati.

2.4.2. Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica.

Rappresentano aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica. Fino alla approvazione dei relativi progetti pubblici di valorizzazione previsti dall'art. 21 del PTCP vigente, in tali aree, oltre alle attività e trasformazioni di cui al punto precedente e ferme restando comunque eventuali disposizioni più restrittive puntualmente indicate dalla competente Soprintendenza Archeologica, sono ammissibili solamente:

a. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni scavo od aratura dei terreni a profondità superiore a cm. 50 deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza archeologica;

b. gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, ivi incluse le opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione.

2.4.3. Aree di concentrazione di materiali archeologici.

Rappresentano aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti; aree di rispetto od integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico. Fatta salva diversa disposizione derivante dalla approvazione dei progetti di cui al precedente punto 2.4.1, in tali aree ogni intervento di occupazione permanente del suolo è subordinato alla esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, rivolti ad accertare la esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o potenziale valorizzazione e/o fruizione del bene tutelato.

2.4.4. Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico.

Rappresentano le aree del centro storico di origine medievale e degli edifici e/o complessi storico-monumentali esterni alla cinta muraria del periodo medievale. Per tali aree, qualora gli interventi comportino realizzazione di piani interrati o seminterrati, essi dovranno essere preceduti dall'esecuzione di sondaggi preventivi, svolti in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna, rivolti ad accertare la esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o potenziale valorizzazione e/o fruizione del bene.

2.4.5. Aree del centro storico a medio potenziale archeologico.

Rappresentano le aree del centro storico di età rinascimentale o postrinascimentale. Per tali aree, qualora gli interventi comportino realizzazione di piani interrati o seminterrati, è prevista almeno trenta giorni prima dell'inizio

dei lavori, comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna. Entro trenta giorni dalla comunicazione la stessa Soprintendenza potrà formulare prescrizioni sulle modalità di esecuzione dei lavori.

3. Sistemi di percezione e fruizione del paesaggio

3.1. Percorsi e punti di valore panoramico

La tavola 5 individua i percorsi e i punti di rilievo paesaggistico e di valore panoramico e le rispettive aree di rispetto.

Gli interventi all'interno di tali aree che abbiano come oggetto la nuova edificazione, l'ampliamento, ed in genere quelli che comportino una trasformazione importante del terreno, dovranno essere accompagnati da uno studio adeguato per verificare l'impatto della trasformazione rispetto ai punti di vista del percorso panoramico.

Per una fascia continua di 150 ml., misurata dal perimetro più esterno del corpo stradale o del percorso e per entrambi i lati, è vietata la realizzazione di impianti puntuali per la trasmissione di segnali via etere.

3.2. Criticità del paesaggio

La tavola 5 individua, come criticità del paesaggio, le principali infrastrutture viarie e gli elettrodotti ad alta tensione. Gli interventi su tali infrastrutture a rete dovranno essere volti a ridurne e migliorarne l'impatto sul paesaggio, in particolare in corrispondenza delle loro interferenze con i beni naturali e culturali tutelati.

art. 108 - Contesti identitari locali

La tav. 5 del presente RUE individua inoltre i seguenti contesti identitari locali:

1 – Centro storico di Ferrara
2 – Parco agricolo Bassani e aree agricole periurbane da riqualificare
3 – Ravalle e Scolo Nicolino
4 – Anse fluviali di Contrapò e Fossalta
5 – Ansa fluviale di Cocomaro
6 – Dosso del Sandolo
7 – Dosso del Vecchio Reno
8 – Cuniola.

Le misure di tutela e le azioni di riqualificazione dei contesti identitari sopra elencati sono disciplinate nelle schede normative contenute nell'Allegato 5 al presente RUE.

CAPO IV - Beni culturali ed ambientali - Interventi sugli edifici storici o compresi negli insediamenti storici

Art. 109 – Disposizioni generali

1. La tavola 5 del presente RUE specifica, per gli edifici storici, o comunque compresi negli insediamenti storici, gli interventi ammissibili con riferimento agli interventi edilizi definiti nell'allegato 2 del presente RUE. In tali edifici sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che dovranno comunque rispettare le prescrizioni di seguito riportate e riferite allo specifico edificio.
2. Tutti gli interventi dovranno inoltre rispettare le norme di decoro, qualità formale e compositiva di cui all'art. 68 del presente RUE.
3. Nel caso in cui la classificazione della tav. 5 citata o le specifiche di cui agli articoli seguenti non trovassero riscontro nell'oggettivo stato di fatto dell'edificio o di parte di esso, a causa di una diversa consistenza o suddivisione, di interventi pregressi o dello stato di conservazione, previo parere della Commissione QAP, sono ammesse modalità d'intervento diverse, ferme restando le prescrizioni di cui all'art. 25.2 delle NTA del PSC vigente.
4. L'istanza di parere preventivo di cui al comma precedente dovrà essere corredata da relazione tecnica concernente l'evoluzione storica dell'edificio, sulla base della documentazione disponibile, la sua definizione tipologica e il suo stato di conservazione, le motivazioni relative alle specifiche modalità d'intervento proposte.
5. Nei 15 giorni successivi al parere della Commissione, il responsabile del procedimento convoca la conferenza dei servizi, comprensiva del competente ufficio dello Sportello Unico Edilizia, dell'Ufficio Sismica, del Servizio Ufficio di Piano e dell'Ufficio responsabile delle autorizzazioni paesaggistiche. La conferenza si esprime nei 60 giorni successivi.
6. Il parere della Commissione e la determinazione della conferenza di servizi dovranno essere resi noti al pubblico mediante pubblicazione sul sito web del Comune per non meno di 60 giorni.
7. Preliminarmente alla presentazione della SCIA o della DIA o al rilascio del permesso di costruire, dovrà essere sottoscritto, fra l'avente titolo e il Comune, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. al fine di disciplinare le modalità dell'intervento e le sanzioni in caso di inosservanza.
8. La procedura di cui ai commi 3 e segg. non si applica agli edifici o parti di essi demoliti abusivamente.

Art. 110 – Classe 1: edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici

1. La classe 1 comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Tali edifici sono assoggettati ad intervento di "restauro scientifico", come definito al punto 3 dell'allegato 2 del presente RUE.
2. Gli interventi di restauro consistono in operazioni storico – critiche per la lettura e la conservazione di un'unità edilizia e architettonica di rilevante pregio storico architettonico. Tali interventi riguardano l'unità architettonica nella sua interezza, con le sue pertinenze, le aree esterne ed eventuali arredi originari integrati nell'impianto architettonico, riconoscendone lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione.

Art. 111 – Classe 2: edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica

1. La classe 2 comprende le unità edilizie che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna ricorrente degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche ed il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero. Tali edifici e manufatti sono assoggettati ad intervento di "restauro e risanamento conservativo", come definito al punto 4 dell'allegato 2 del presente RUE.

2. E' prescritta la valorizzazione degli aspetti architettonici originari mediante:

a. la salvaguardia della sagoma planivolumetrica originaria e il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; è consentita la modifica di aperture esistenti incongrue rispetto alla tipologia originaria al fine di conseguire una maggiore riconoscibilità tipologica del prospetto; sui fronti secondari sono altresì consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, secondo quanto indicato al successivo comma 9; vanno comunque salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
b. il restauro e il ripristino degli ambienti interni, anche di uso comune, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza, con la conservazione degli arredi fissi intesi come apparati di finitura integrati;
c. il restauro e il ripristino degli spazi ad uso comune o ad uso pubblico;
d. il restauro e il ripristino degli elementi delle aree di pertinenza esterne caratterizzanti il progetto architettonico complessivo quali recinzioni, arredi esterni, ecc.;
e. il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali quando siano originari:
   - murature portanti sia interne che esterne;
   - solai e volte;
   - scale;
   - balconi, pensiline e strutture aggettanti;
   - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
f. l'eliminazione delle superfetazioni come definite al punto 46 dell'allegato 1 al presente RUE;
g. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

3. E' inoltre consentita :

a. la creazione di lucernari nei limiti indicati all'art. 68 del presente RUE;
b. la creazione di soppalchi in struttura leggera quando compatibili con la conservazione delle strutture originarie ed in assenza di elementi decorativi;
c. la creazione di nuove unità immobiliari quando non venga alterata la riconoscibilità tipologica e morfologica dell'edificio;
d. l'utilizzo dei sottotetti, in quanto ammesso dalle norme vigenti;
e. la rimozione di controsoffitti non di pregio e la loro eventuale sostituzione con strutture orizzontali leggere con mantenimento delle quote originarie;
f. la demolizione e costruzione di tramezze interne.

RUE ferrara REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

4. L'utilizzo di pertinenze, purché legittime, ad uso di autorimessa privata è consentito solo qualora non vengano danneggiate o compromesse sistemazioni a giardino significative.

5. Non sono consentiti:

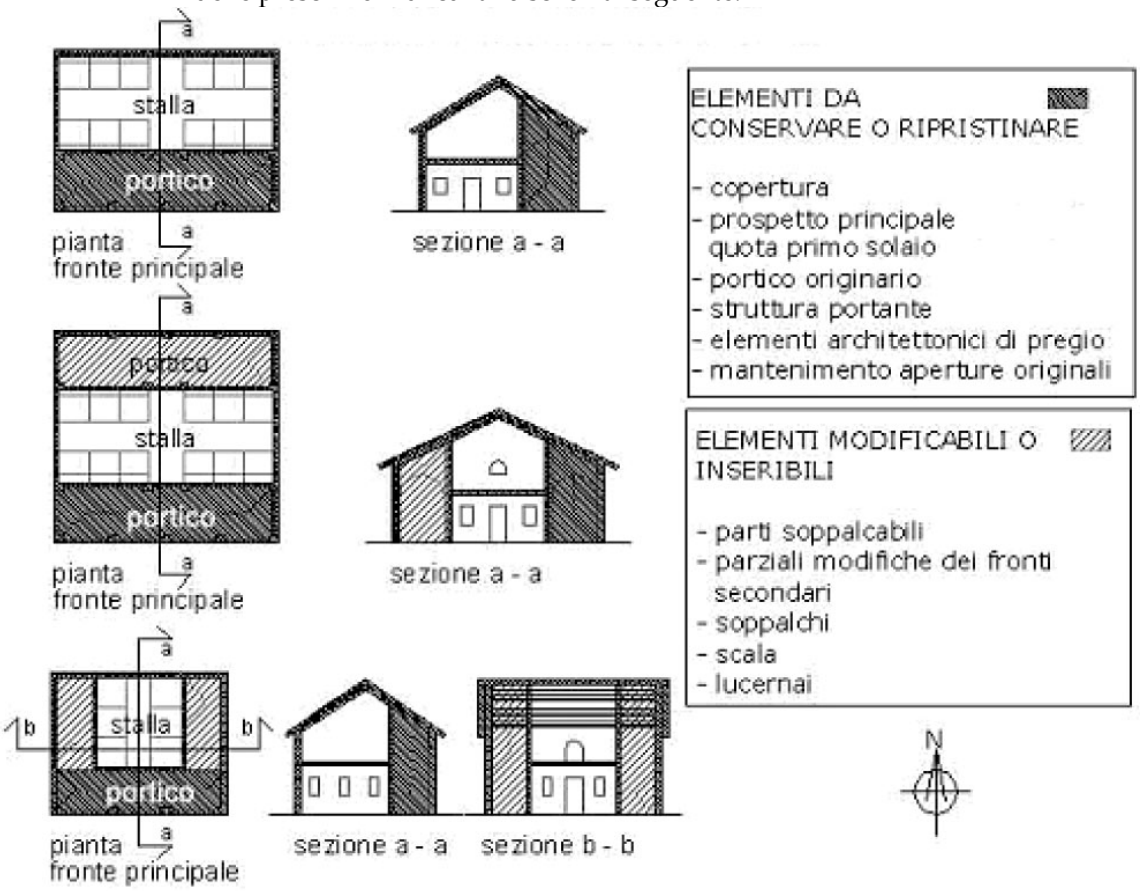
a. le interruzioni o le modifiche delle falde di copertura.

b. la variazione delle quote di gronda, della cornice e del colmo, nonché della pendenza originaria della falda; sono comunque consentiti interventi di isolamento termico o acustico e adeguamenti strutturali delle coperture, senza modifiche della quota della struttura portante e della cornice, utilizzando pacchetti con spessore complessivo non superiore a 20 cm.

c. la demolizione integrale dell'edificio come definita al punto 11 dell'allegato 2 del presente RUE; in situazioni di gravi carenze strutturali dovrà essere richiesto agli uffici comunali sopralluogo di controllo e di assenso preventivo alla demolizione di parti di edificio non recuperabili; la demolizione integrale dell'edificio non è compatibile con gli interventi di cui al presente articolo.

d. l'accorpamento all'edificio principale di volumi accessori;

6. Per gli interventi di recupero degli annessi rustici esistenti è richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui allo schema seguente.



7. La progettazione dovrà tendere alla conservazione dei caratteri formali del portico; potranno essere ammessi tamponamenti con elementi vetrati arretrati rispetto al filo del fabbricato, a condizione che non ne risultino compromessi i caratteri formali.

8. Qualora la tipologia dell'edificio non sia riconducibile allo schema, è obbligatoria l'acquisizione del parere preventivo della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio.

9. Ai fini del precedente comma 2 non viene alterata l'unitarietà del prospetto qualora:

- si mantengano le bucature originarie o tipologicamente ricorrenti nell'edilizia minore ferrarese;
- si inseriscano finestre o finestrini nel sottogronda ove esista lo spazio fra gronda e bucature del piano inferiore;
- si inseriscano finestre o porte in asse od a completamento di quelle esistenti ove mancanti;
- si inseriscano portoni carrabili se ciò non comporta la chiusura o l'annullamento totale delle finestre esistenti e la qualità formale complessiva del prospetto;

tali criteri potranno essere motivatamente disattesi, purché preliminarmente alla presentazione della SCIA vengano acquisiti i pareri favorevoli della Commissione QAP e della conferenza dei servizi, secondo le procedure previste dal precedente art. 109, commi 4 e 5.

Art. 112 – Classe 3: edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia

1. La classe 3 comprende le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna ricorrente degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. Tali edifici sono assoggettati ad intervento di "restauro e risanamento conservativo", come definito al punto 4 dell'allegato 2 del presente RUE.

2. E' prescritta la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

a. la salvaguardia della sagoma planivolumetrica originaria e il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; sono ammesse modifiche e nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, secondo le indicazioni di cui al comma 9 del precedente art. 111, e non vengano compromessi elementi architettonici di pregio; sono altresì ammessi l'allargamento o il restringimento di porte o finestre in equilibrio e armonia con le dimensioni del prospetto; sono fatti salvi ampliamenti e sopraelevazioni ove consentiti dalle norme del presente RUE, purché siano conservate la linea di gronda sul fronte stradale e, in caso di copertura inclinata, l'inclinazione della relativa falda di copertura;
b. la conservazione dei portici;
c. il restauro degli ambienti interni anche di uso comune, con la conservazione degli arredi fissi intesi come apparati di finitura integrati; sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti, anche con l'inserimento di nuovi solai, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
d. il restauro e il ripristino degli spazi ad uso pubblico;
e. il restauro e il ripristino degli elementi delle aree di pertinenza esterne caratterizzanti il progetto architettonico complessivo quali recinzioni, arredi esterni, ecc.;
f. il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;
g. l'eliminazione delle superfetazioni come definite al punto 46 dell'allegato 1 al presente RUE;
h. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

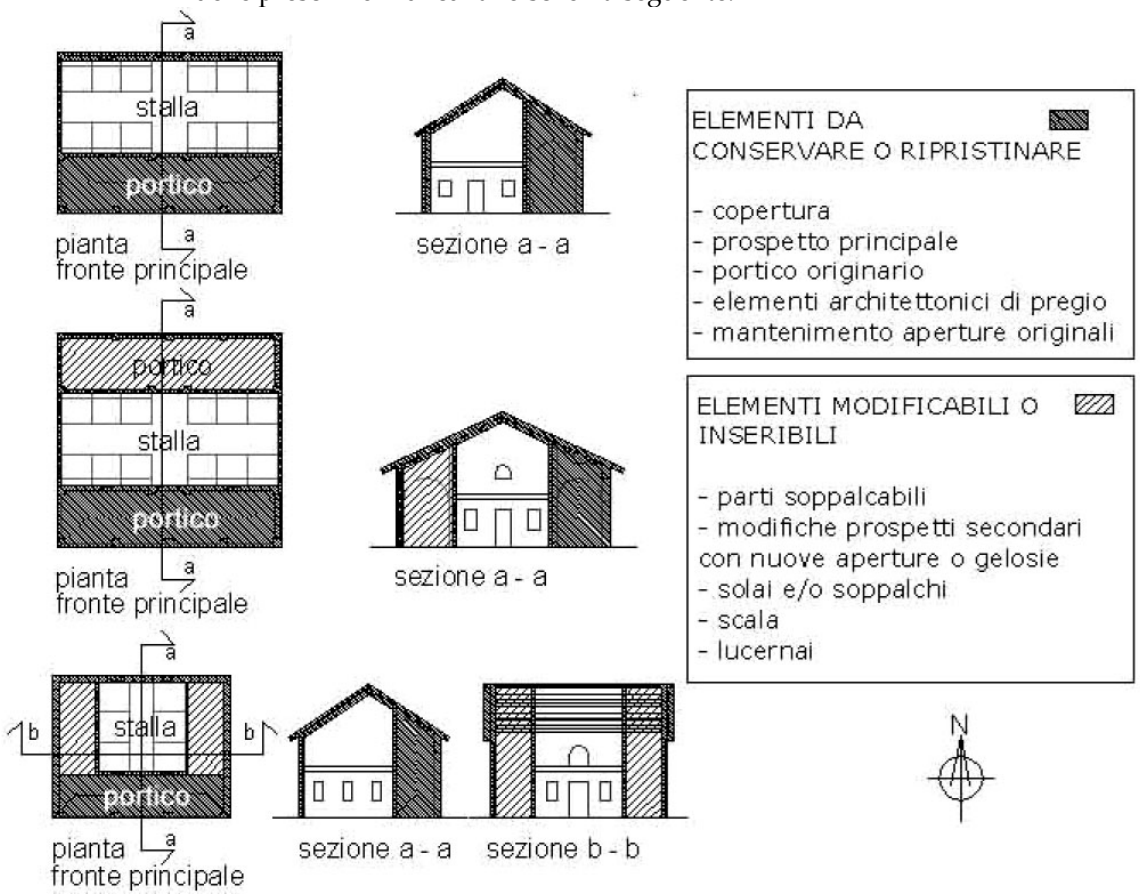
3. E' inoltre consentito quanto elencato al comma 3 dell'articolo 111.

4. Non sono consentiti:

a. la variazione delle quote di gronda, della cornice e del colmo, nonché della pendenza originaria della falda, fatte salve le sopraelevazioni ove consentite dal presente RUE e con le prescrizioni di cui al precedente comma 2; sono comunque consentiti interventi di isolamento termico o acustico e adeguamenti strutturali delle coperture, senza modifiche della quota della struttura portante e della cornice, utilizzando pacchetti con spessore complessivo non superiore a 20 cm;

b. la demolizione integrale dell'edificio come definita al punto 11 dell'allegato 2 del presente RUE; in situazioni di gravi carenze strutturali dovrà essere richiesto agli uffici comunali sopralluogo di controllo e di assenso preventivo alla demolizione di parti di edificio non recuperabili. La demolizione integrale dell'edificio non è compatibile con gli interventi di cui al presente articolo.

5. Per gli interventi di recupero degli annessi rustici esistenti è richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui allo schema seguente:



6. La progettazione dovrà tendere alla conservazione dei caratteri formali del portico; potranno essere ammessi tamponamenti con elementi vetrati arretrati rispetto al filo del fabbricato, a condizione che non ne risultino compromessi i caratteri formali.

7. Qualora la tipologia dell'edificio non sia riconducibile allo schema, è obbligatoria l'acquisizione del parere preventivo della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio.

Art. 113 – Classe 4: edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale

1. La classe 4 comprende le unità edilizie, prevalentemente del '900, che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono

testimonianza storica delle modalità compositive e costruttive del periodo. Tali edifici sono assoggettati:

a. ad intervento di "restauro e risanamento conservativo", come definito al punto 4 dell'allegato 2 del presente RUE, per quanto riguarda i fronti principali o visibili dagli spazi pubblici e gli elementi delle aree di pertinenza esterne caratterizzanti il progetto architettonico; gli spazi esterni ad uso comune e/o ad uso pubblico nonché gli arredi esterni.
b. ad intervento di "ristrutturazione edilizia", come definito al punto 6 dell'allegato 2 del presente RUE, per quanto riguarda gli altri elementi dell'edificio.

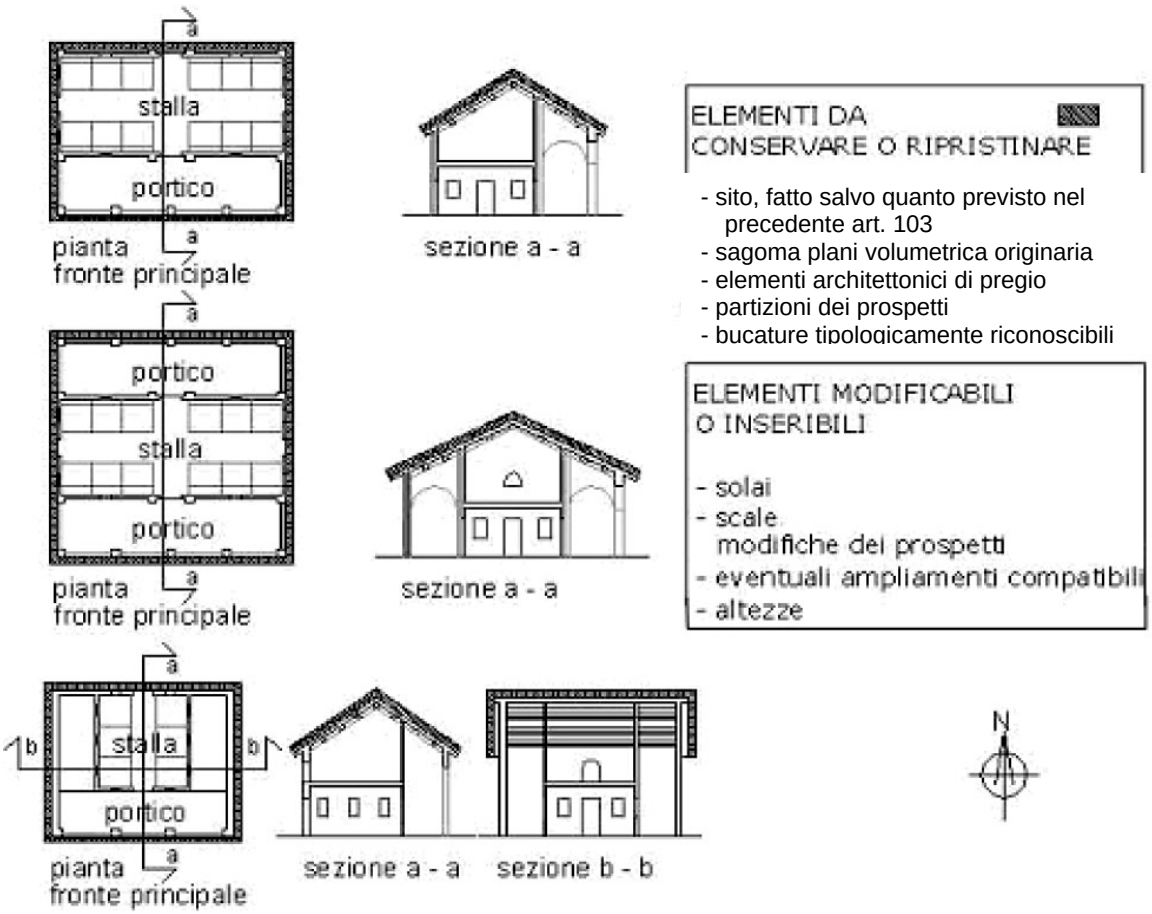
2. Sono prescritte le seguenti modalità d'intervento:

a. la conservazione o il recupero dei fronti principali o visibili dagli spazi pubblici, del disegno delle aperture, delle caratteristiche e dei materiali delle finiture esterne, per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; sono ammesse modifiche e nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, secondo quanto indicato al precedente art. 111, e non vengano compromessi elementi architettonici di pregio; sono altresì ammessi l'allargamento o il restringimento di porte o finestre in equilibrio e armonia con le dimensioni del prospetto;
b. il rispetto della sagoma planivolumetrica originaria, fatti salvi ampliamenti e sopraelevazioni ove consentiti dalle norme del presente RUE.

3 Non è ammessa la demolizione integrale dell'edificio come definita al punto 11 dell'allegato 2 del presente RUE; in situazioni di gravi carenze strutturali dovrà essere richiesto agli uffici comunali sopralluogo di controllo e di assenso preventivo alla demolizione di parti di edificio non recuperabili. La demolizione integrale dell'edificio non è compatibile con gli interventi di cui al presente articolo.

Art. 114 – Classe 5: edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di pregio storico testimoniale

1. La classe 5 comprende le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica di valore dal punto di vista tipologico e formale, ma fanno parte integrante dell'organizzazione morfologica del tessuto urbano o del territorio rurale. Tali edifici sono assoggettati ad intervento di ristrutturazione edilizia, come definito al punto 6 dell'allegato 2 del presente RUE, con obbligo di mantenimento degli allineamenti stradali e della linea di gronda sui prospetti visibili dagli spazi pubblici, fatti salvi ampliamenti e sopraelevazioni ove consentiti dalle norme del presente RUE. Potrà essere modificata la forma della copertura per le porzioni non visibili dagli spazi pubblici; la forma delle porzioni visibili dagli spazi pubblici potrà essere modificata per adeguarla alle tipologie confinanti sul fronte strada.
2. Per gli interventi di recupero delle abitazioni esistenti nel territorio rurale sono prescritti la conservazione della sagoma planivolumetrica, fatto salvo l'adeguamento delle altezze ai minimi regolamentari, e il ripristino di eventuali elementi architettonici di pregio, delle partizioni dei prospetti e delle bucature ancora tipologicamente riconoscibili.
3. Per gli annessi rustici esistenti è richiesto il rispetto delle prescrizioni espresse nello schema seguente:



Art. 115 – Classe 6: edifici e manufatti incongrui

1. La classe 6 comprende le unità edilizie che, per collocazione, impatto visivo, dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano l'identità storica, culturale e/o paesaggistica dei luoghi: esse sono assoggettate all'intervento di "demolizione" senza ricostruzione, come definito alla lett. i) dell'Allegato alla L.R. 31/2002 e s.m.i.. L'intervento prevede la demolizione senza ricostruzione di tali edifici in quanto incompatibili con la struttura dell'insediamento, comporta la rimozione delle macerie e la pulizia dell'area di sedime dell'edificio e del lotto e concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree edificate.

2. In assenza dell'intervento di demolizione gli interventi ammessi su tali edifici sono unicamente quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 116 – Classe 7: edifici fatiscenti o parzialmente demoliti di cui si intende permettere la ricostruzione.

1. La classe 7 comprende le unità edilizie fatiscenti, parzialmente o totalmente demolite o trasformate, il cui ripristino contribuisce al riconoscimento dell'identità storica, culturale e/o paesaggistica dei luoghi ed è reso possibile dalla reperibilità di adeguata documentazione dell'organizzazione tipologica originaria e dall'esistenza di adeguate dotazioni territoriali. Tali edifici sono assoggettati all'intervento di "ripristino tipologico", come definito al punto 5 dell'allegato 2 del presente RUE.

1 bis. E' prescritta la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali principali quali androni, blocchi scale, portici;

- il ripristino e mantenimento della forma, delle dimensioni, dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri e giardini;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi di finitura.

1 ter. La ricostruzione deve avvenire sull'area di sedime risultante dalla documentazione storica o catastale di primo impianto

2. L'intervento dovrà contestualmente prevedere la riqualificazione delle aree scoperte di pertinenza nel rispetto delle alberature esistenti che siano da salvaguardare ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento del Verde pubblico e privato.

Art. 117 - Pertinenze di edifici storici

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici storici di cui ai precedenti artt. 110, 111, 112 e 113 è ammessa la realizzazione di manufatti destinati a servizi tecnologici degli edifici esistenti, solo se strettamente indispensabili, nel rispetto della configurazione degli spazi esterni e dei loro elementi caratterizzanti (recinzioni, arredi esterni, essenze arboree di pregio, ecc.); tali manufatti saranno progettati autonomamente, con precise scelte effettuate dal progettista sui materiali e sulle finiture, in modo da costituire un rapporto armonico con l'edificio storico principale,evitando preferibilmente soluzioni mimetiche o di "falso storico".

2. E' inoltre consentito:
   a. la razionalizzazione di volumi pertinenziali non originari o superfetazioni, purché legittimi, mediante ricomposizione volumetrica a condizione che:
      - non vengano compromesse eventuali pregevoli sistemazioni a giardino;
      - la ricomposizione avvenga con modalità e materiali coerenti con la cultura costruttiva, distributiva e compositiva del contesto e sia situata di preferenza nella parte posteriore dell'area cortiliva;
   b. la realizzazione di autorimesse interrate e/o l'utilizzo di pertinenze esistenti, purché legittime, ad uso di autorimessa privata, solo qualora non vengano danneggiate o compromesse sistemazioni a giardino significative;
   c. l'accorpamento all'edificio principale di volumi accessori esistenti, purché legittimi, esclusivamente nella tipologia a cortina su strada e con esclusione degli edifici appartenenti alle classi 1 e 2 di cui ai precedenti artt. 110 e 111, previo conforme parere della Commissione Q.A.P.; tale accorpamento è consentito anche attraverso la realizzazione di elementi contemporanei che salvaguardino la riconoscibilità del manufatto originario.

3. Il posizionamento di ampliamenti, ove consentiti dalle norme del presente RUE, in aderenza ai fabbricati appartenenti alle classi 3 e 5 di cui ai precedenti artt. 112 e 114 del territorio rurale, è consentito purché avvenga su un prospetto secondario o in posizioni tipologicamente ricorrenti e venga mantenuta la leggibilità dell'edificio principale".

CAPO V Regole per le trasformazioni

Art. 118 - Vincoli idraulici e idrogeologici

1. Fascia A piano di bacino Po.

La tav. 6 riporta le aree coincidenti con la fascia A del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino del fiume Po approvato con DPCM 24/05/2001 (PAI Po) e s.m.i., costituita dalla fascia di deflusso della piena. Il RUE recepisce l'obiettivo, indicato dal PSC, di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

Per tali aree, destinate a vincolo speciale di tutela fluviale, si rinvia alla disciplina contenuta nell'art. 18 del PTCP e s.m.i. e negli artt. 29 e 39 del PAI Po e s.m.i.

2. Fascia B piano di bacino Po.

La tav. 6 riporta le aree coincidenti con la fascia B del PAI Po e s.m.i., costituita dalle golene del Po. Tali aree, escluse quelle comprese dal vigente PSC nel territorio urbanizzato, sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale.

Il RUE recepisce l'obiettivo, indicato dal PSC, di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nell'art. 18 del PTCP e s.m.i. e negli artt. 30 e 39 del PAI Po e s.m.i.; ai sensi delle norme citate, in tali aree sono vietate le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale e edilizio, fatti salvi i seguenti interventi:

- gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le occupazioni temporanee, connesse alla fruizione turistico-ricreativa, se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena o di massimo invaso;
- il mantenimento, la ristrutturazione e la rilocalizzazione di capanni ed altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero di piccole imbarcazioni, purché amovibili e realizzate con materiali, forme e tipologie distributive tradizionali, esclusivamente sulla base di programmi comunali o sovracomunali che riguardino l'intero corso d'acqua ed in maniera da non intralciare la normale risalita verso monte del novellame e/o il libero passaggio dei natanti, delle persone e dei mezzi di trasporto nel tronco idraulico interessato, ivi compresi coronamenti, banchine e sponde;
- gli interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.

3. Fascia a rischio di effetto dinamico.

La tav. 6 individua, anche con riferimento alla "fascia C" del Piano Stralcio per le aree fluviali adottato dalla Autorità di Bacino del Po, le aree che costituiscono una fascia soggetta, in caso di rotta del Po, al rischio di effetti dinamici in relazione alla velocità di fuoriuscita delle acque. In tali aree non sono ammessi interventi che comportino aumenti dell'esposizione della popolazione al rischio. In particolare, non sono ammessi interventi che comportino:

RUE ferrara REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

- luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità;
- aumento del numero di alloggi o di negozi di vicinato;
- aumento della superficie di vendita delle medie e grandi strutture commerciali al dettaglio;
- per tutti gli altri usi, aumento della superficie utile.

4. Aree a rischio di allagamento

La tav. 6 individua, anche con riferimento alla "fascia C" del Piano Stralcio per le aree fluviali adottato dalla Autorità di Bacino del Po, le aree soggette a grave rischio di allagamento (da fiumi e canali). All'interno di tali aree:

- qualsiasi intervento di modificazione plano-altimetrica del suolo, ivi comprese la realizzazione di infrastrutture stradali e di sottoservizio, dovrà essere accompagnato da adeguato studio che verifichi l'effetto dell'intervento in funzione dell'evento oggetto del rischio;
- non sono consentiti piani interrati o seminterrati;
- ai piani terra dei nuovi edifici non vanno preferibilmente collocati locali destinati al soggiorno stabile delle persone e comunque è fatto divieto di prevedere, nei nuovi edifici, camere da letto a quote inferiori a ml 3 dal piano di campagna esistente.

5. Paleo alvei

La tav. 6 individua le aree soprastanti gli antichi percorsi dei corsi d'acqua, presumibilmente caratterizzati da depositi di sabbie a varia granulometria, alle quali viene affidata la ricarica della falda. Per tali aree, l'insediamento e l'ampliamento di attività a rischio di inquinamento della falda è subordinato all'esecuzione di adeguate indagini geologiche al fine di escludere la presenza di paleo alvei al di sotto dell'area di insediamento. Sono considerate a rischio di inquinamento della falda, in particolare, le seguenti attività:

- produzione di colori e vernici, cosmetici, detersivi, lubrificanti, oli vegetali, lavorazione di materie plastiche, gomma e vetroresina, lavorazione metalli e galvanotecnica, lavorazione pelle e calzaturifici, stoccaggio e lavorazione di materiali bituminosi, produzione e/o stoccaggio di prodotti chimici, batterie e accumulatori, mobilifici e lavorazione legno, industrie tessili, tipolitografie, distillerie, industrie farmaceutiche, cartiere, lavanderie;
- stoccaggio e/o distribuzione di carburanti (esclusi metano e GPL), riparazione e vulcanizzazione di pneumatici, autofficine e officine meccaniche, carrozzerie e autodemolizioni, autolavaggi;
- inceneritori, recupero e/o smaltimento rifiuti speciali;
- ospedali e case di cura.

In presenza di paleo alvei, tali interventi non sono ammessi.

Laddove non vi sia rischio di infiltrazione di inquinanti, si dovrà evitare una ulteriore impermeabilizzazione del suolo, ovvero favorire anche attraverso interventi di deimpermeabilizzazione il mantenimento di un bilancio idrogeologico in pareggio. In particolare, le nuove costruzioni e gli ampliamenti di edifici residenziali dovranno garantire un indice di permeabilità fondiaria Ipf minimo pari al 40%, mediante l'utilizzo delle tecnologie di riduzione dell'impermeabilizzazione indicate al punto 9 dell'Allegato 1 al presente RUE. Negli interventi sopra indicati e nelle ristrutturazioni di edifici residenziali è prescritto lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche.

6. Aree a ridotta soggiacenza della falda freatica

La tav. 6 riporta le aree individuate per la particolare quota della falda freatica. Le nuove costruzioni su tali aree sono soggette ad indagine preventiva sulla falda, atta ad individuare il suo massimo livello rispetto al piano di campagna;

tale indagine dovrà essere effettuata nei periodi stagionali di maggior pluviometria e/o di massimo invaso dei canali di bonifica, ove presenti.
In tali aree non sono ammesse costruzioni sotterranee o seminterrate.

7. Tutela dei corpi idrici sotterranei.

La tav. 6 riporta le aree caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche, in particolare le aree di rispetto degli impianti di captazione dell'acquedotto di Pontelagoscuro. Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nell'art. 26 del PTCP e s.m.i.
In tutto il territorio comunale, l'insediamento di attività produttive idroesigenti è condizionato alla disponibilità delle risorse idriche necessarie e alla sostenibilità dei relativi prelievi, che dovranno essere oggetto di adeguate analisi da allegarsi al progetto di intervento, privilegiando l'utilizzo di acque superficiali rispetto all'attingimento da risorse idriche profonde. Ai singoli attingimenti da acque di falda o dalle acque superficiali di cui al successivo punto 8 sarà preferibile la realizzazione di attingimenti da asservirsi ad acquedotti civili industriali con distribuzione a più utenze, ai fini della riduzione dei costi e del miglioramento della sostenibilità ambientale.

8. Corsi d'acqua e canali di bonifica.

La tav. 6 riporta le superfici bagnate dei corsi d'acqua naturali e artificiali. Per tali aree, le relative pertinenze idrauliche e le arginature si rinvia alla disciplina contenuta nell'art. 18 del PTCP e successive modifiche e integrazioni, nonché alle norme vigenti in materia di sicurezza idraulica (R.D. 523/1904 e s.m.i), di Demanio dello Stato per le opere idrauliche (D.Lgs. 112/1998, L.R. 7/2004 e s.m.i), di navigazione delle acque interne (R.D. 959/1913, D.P.R. 631/1949 e s.m.i.), di tutela ambientale (art. 115 D.Lgs. 152/2006 e s.m.i).
I corsi d'acqua individuati dalla tav. 6 costituiscono altresì l'ossatura portante della rete ecologica comunale, rappresentandone i corridoi ecologici acquatici primari (fiumi e relative golene) e secondari (canali di bonifica). La gestione e gli interventi di manutenzione su tali corsi d'acqua dovranno tutelarne il ruolo ecologico, garantendo portate minime compatibili ed utilizzando ovunque possibile tecniche di rinaturalizzazione delle sponde.

Art. 119 - Distacchi e rispetti

1. Strade

La tav. 6 riporta le fasce di rispetto delle strade di tipo A, B, C, D, come individuate ai sensi del D.P.R. 495/1992 e s.m.i. (Regolamento attuativo del Codice della Strada), nonché la delimitazione dei centri abitati ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/1992 e s.m.i.. Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta negli artt. 26, 27, 28 del D.P.R. 495/1992 e s.m.i.. Per le altre strade pubbliche o vicinali, fuori dei centri abitati, vanno rispettate le distanze previste dagli artt. 26 e 27 del D.P.R. 495/1992 citato per le strade di tipo F.
La tav. 6 definisce altresì, laddove necessario, gli allineamenti stradali di progetto, intesi come distanza minima dalla strada da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade.
La tav. 6 individua inoltre i tratti stradali lungo i quali gli allineamenti esistenti sono vincolanti: nei lotti fronteggianti tali tratti stradali gli ampliamenti non potranno ridurre la distanza dell'edificio esistente dalla strada, mentre, in caso di nuove costruzioni o di ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, dovrà essere rispettata una distanza minima dalla strada di ml 6.
All'interno dei centri abitati, ove la tav. 6 non riporti le indicazioni specifiche di cui sopra e fatte salve le disposizioni contenute nei piani attuativi, ove presenti,

le nuove costruzioni dovranno rispettare l'allineamento prevalente sul fronte dell'isolato ove sono ubicate; in mancanza di allineamento prevalente, dovrà essere osservata la seguente distanza minima dalla strada, fatto salvo quanto previsto all'art. 62 del presente RUE:

- ml 5 per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10 per strade di larghezza superiore a ml 15.

2. Ferrovie

La tav. 6 riporta le fasce di rispetto della rete ferroviaria. Per tali aree vige la disciplina di cui al titolo III del DPR 753/80 e s.m.i. e di cui al DM 3/8/1981 e s.m.i.

3. **Aeroporti**

La tav. 2 riporta le fasce di rispetto dell'aeroporto di S. Luca e dell'aeroporto di progetto individuate dal vigente PSC ai sensi degli artt. 707 e segg. del Codice della Navigazione.

La tav. 6 riporta le zone di tutela dei piani di rischio degli aeroporti individuate ai sensi degli artt. 707 - comma 5 - e 715 del Codice della Navigazione. Gli indici edificatori fissati dal presente RUE all'interno di tali zone tengono conto delle esigenze di tutela stabilite dalle norme vigenti.

Fermo restando il mantenimento delle edificazioni e delle attività esistenti, all'interno delle suddette zone di tutela non sono ammessi la realizzazione di luoghi soggetti ad elevato affollamento, di scuole, ospedali e altri obiettivi sensibili, né l'insediamento di attività che comportino pericolo di incendio, esplosione o danni ambientali.

Nella zona A, inoltre, non è ammessa la realizzazione di nuove unità immobiliari a destinazione residenziale o di nuovi insediamenti non residenziali che comportino permanenza continua di persone oltre le quattro ore.

4. Cimiteri

La tav. 6 riporta le fasce di rispetto individuate ai sensi dell'art. 338 del RD 1265/1934. Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nella L.R. n° 19/2004 e s.m.i..

5. Depuratori

La tav. 6 riporta le fasce di rispetto individuate ai sensi della Delibera Comitato dei Ministri 4/2/77 e s.m.i.. Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nell'Allegato 4 alla Delibera Comitato dei Ministri 4/2/77 e s.m.i.

6. Elettrodotti

La tav. 6 riporta i tracciati degli elettrodotti ad alta tensione e di quelli in media tensione con conduttori aerei nudi, nonché i perimetri delle stazioni primarie e l'ubicazione delle cabine elettriche.

Per tali reti e manufatti si rinvia alla disciplina di cui al DPCM 8 luglio 2003 e s.m.i. ed al D.Min.Amb. 29/05/2008.

7. **Impianti per l'emittenza radio-televisiva**

La tav. 6 individua i perimetri dei siti esistenti di emittenza radio e televisiva e le relative fasce di rispetto o di ambientazione, nelle quali deve essere verificata l'ammissibilità degli interventi edilizi ai sensi della LR 30/2000 e s.m.i., della delibera G.R. n. 197/2001 e s.m.i., della delibera G.R. 1138/2008 e s.m.i., dell'art. 33 PTCP, nonché del Piano provinciale di Localizzazione dell'Emittenza Radio e Televisiva (PLERT).

I perimetri dei siti devono essere dotati, a cura e spese dei soggetti gestori, di apposite ed idonee chiudende e recinzioni, nonché di idonee segnalazioni di pericolo e di divieto di accesso. Le aree comprese nei perimetri dei siti sono inedificabili, salvo che per gli impianti tecnici necessari al funzionamento dei siti medesimi.

8. Pipeline

La tav. 6 riporta le fasce di rispetto delle pipeline di connessione fra il polo industriale chimico ferrarese e gli analoghi impianti di Ravenna e Marghera.

Nelle aree con distanza inferiore a 300 ml dalla pipeline Ferrara-Ravenna non sono ammessi nuovi interventi che comportino:

- luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità;
- luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto, salvo che la capienza non superi le 100 presenze o che la frequentazione sia al massimo settimanale;
- luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso con capienza superiore a 500 presenze o, in caso di periodi di esposizione al rischio limitati, con capienza superiore a 1000 presenze;
- nodi di trasporto con movimento passeggeri oltre 1000 persone/giorno.

Sono fatti salvi gli interventi relativi alle attività sopraelencate qualora la frequentazione sia esclusivamente diurna.

Nelle aree con distanza inferiore a 50 ml dalla pipeline Ferrara-Ravenna e 25 ml dalla pipeline Ferrara-Marghera, oltre a quelli sopra elencati non sono ammessi nuovi interventi che comportino luoghi soggetti ad affollamento rilevante se non con frequentazione al massimo mensile.

Per le attività elencate al presente punto 8 esistenti non sono ammessi interventi che comportino aggravamento del rischio.

Per la residenza e le attività con essa compatibili la densità edilizia indicata nella tav. 3 tiene conto dei limiti fissati dall'art. 26.2.8 del vigente PSC.

9. Gasdotti

La tav. 6 riporta i tracciati dei gasdotti. Per tali impianti si rinvia alla disciplina contenuta nel DM 24/11/1984 e s.m.i..

10. Rischio di incidente rilevante

La tavola 6 riporta le aree a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 334/99 e del DM 09.05.2001 e s.m.i., come individuate dal vigente PSC. Ferme restando le eventuali ulteriori limitazioni stabilite dal presente RUE, per tali aree valgono le limitazioni alle tipologie di insediamento corrispondenti alle categorie territoriali indicate nella tavola 6, con riferimento alla tabella 1 di cui al D.M. 09/05/2001 e s.m.i.. E' in ogni caso fatto divieto di insediare attività o di apportare modifiche alle attività esistenti tali da comportare aggravi degli scenari incidentali incompatibili con le delimitazioni delle aree a rischio di incidente rilevante o con le categorie territoriali riportate in cartografia, ovvero comportare il rischio di effetto domino come definito all'art. 12 del D.Lgs. 334/1999 e s.m.i..

11. Distacchi tra edifici

Negli ambiti Centri storici del vigente PSC le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti all'intervento, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Al di fuori di tali ambiti è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici o corpi di fabbrica antistanti; tale distanza minima non si applica a pareti di corpi di fabbrica di uno stesso edificio se della stessa proprietà, fermo restando il rispetto dei requisiti di illuminamento naturale degli ambienti che vi si affacciano.

Ai fini del computo di tale distanza, non vengono considerati gli edifici, di altezza massima inferiore a ml 3, pertinenziali alla residenza; tali edifici dovranno comunque rispettare le norme del Codice Civile.

Non sono considerate finestrate le pareti recanti aperture per dare aria e luce ai vani scala, alle cantine, ai locali destinati a servizi tecnologici e le aperture definite luci dal Codice Civile quando servono per dare aria e luce a locali non

adibiti al soggiorno di persone o ad attività lavorative comportanti la presenza di personale.
Per i pozzi luce (o chiostrine) la distanza minima tra una finestra (esclusivamente di stanze da bagno, lavanderie, corridoi, vani scala) e la parete antistante non dovrà essere inferiore a ml 3 e l'area libera del pozzo luce non dovrà essere inferiore a 1/18 della somma delle superfici dei muri che lo delimitano.
Ancorché le pareti non siano finestrate, la distanza tra edifici e tra corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fronte più alto ed il rapporto tra detta distanza e la dimensione, in pianta, del minore fra gli edifici ed i corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore a 1.
Davanti agli accessi alle autorimesse dovrà essere prevista una fascia di manovra di profondità non inferiore a ml 6.
Per gli edifici con destinazione 2d. allevamenti, nonché per gli edifici ed impianti 2c. Attrezzature aziendali e interaziendali relativi alla produzione di energia da biomasse, esclusi gli impianti a cogenerazione o trigenerazione, o da biogas, in considerazione delle specifiche funzioni insediate sul territorio comunale ed in particolare di quelle insediabili ai sensi del precedente art. 105 negli edifici storici del territorio rurale, sono prescritte le seguenti distanze minime:
- ml 100 da abitazioni non connesse all'attività;
- ml 300 da edifici storici di cui al precedente Capo IV non connessi all'attività;
- ml 1.000 dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile come individuato dal PSC vigente;
- ml 3.000 dal perimetro dell'ambito di PSC "18APF1 - Polo funzionale Ospedale di Cona";

tali distanze minime sono raddoppiate per gli allevamenti suinicoli; per gli allevamenti equini le distanze minime da edifici storici e dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile sono ridotte rispettivamente a ml 100 ed a ml 300; per gli allevamenti esistenti a distanze inferiori a quelle sopra riportate sono ammessi interventi di adeguamento e ampliamento che non riducano le distanze medesime, purché sia assicurato un miglioramento della sostenibilità ambientale ed, in particolare, una riduzione delle emissioni di odori.

12. Distacchi dai confini di proprietà

Fermi restando i distacchi fra edifici di cui al punto precedente, devono essere osservate le seguenti distanze dai confini di proprietà:
- per gli interventi sul patrimonio esistente che non comportino variazioni alla sagoma planivolumetrica e per le sopraelevazioni, sono ammesse le distanze preesistenti;
- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino variazioni alla sagoma planivolumetrica, per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, escluse le sopraelevazioni: ml 5; sono fatti salvi gli allineamenti preesistenti verso strade private e corti comuni; davanti agli accessi alle autorimesse dovrà essere prevista una fascia di manovra di profondità non inferiore a ml 6.

È sempre consentita la costruzione in aderenza ad edificio preesistente costruito sul confine. Ove l'edificio preesistente sia di altezza massima inferiore a ml 3, la nuova costruzione in confine non potrà eccedere tale altezza; eventuali eccedenze in elevazione potranno essere ammissibili previa convenzione tra confinanti, registrata e trascritta.
È sempre ammessa la costruzione in confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle sopraindicate a condizione che vengano rispettate le distanze tra edifici e tra pareti finestrate previste dalle presenti norme e previa convenzione tra confinanti registrata e trascritta. Fanno eccezione i fabbricati adibiti ad

autorimessa di altezza massima inferiore a ml 3 che potranno essere costruiti in confine di proprietà nel rispetto del Codice Civile.
Ai fini del presente articolo per confine di proprietà si intende il confine delle aree di tutte le proprietà dei richiedenti il titolo di costruire, considerate nel loro complesso.
Fatti salvi i diritti di terzi, è ammesso il rinnovo di titoli abilitativi scaduti per decorrenza dei termini di ultimazione, per il completamento di costruzioni abilitate a distanze inferiori a quelle indicate nel presente articolo 12 ed in quello precedente per effetto di norme previgenti, nel caso in cui siano state realizzate, anche parzialmente, le strutture che costituiscono riferimento per la misurazione delle distanze dagli edifici e/o dai confini; in tal caso varianti essenziali alla sagoma sono ammesse solamente per l'adeguamento alle norme del presente RUE.

13. Corridoi infrastrutturali

La tavola 6 riporta i corridoi delle infrastrutture di progetto come definiti dal vigente PSC. Fino all'attuazione di tali infrastrutture, i corridoi infrastrutturali costituiscono allineamento per gli interventi privati: essi non incidono sulle potenzialità edificatorie dei terreni in essi compresi, che tuttavia potranno realizzarsi solo mediante traslazione degli indici al di fuori dei corridoi medesimi. A seguito dell'inserimento nel POC dell'infrastruttura e della conseguente definizione delle relative fasce di rispetto e degli eventuali vincoli preordinati all'esproprio ed, in genere, a seguito della realizzazione dell'opera, il corridoio infrastrutturale riportato nel presente RUE perderà ogni efficacia.

Art. 120 - Progetto urbanistico

1. Principali spazi urbani storici

Comprendono i principali spazi monumentali della città storica, i sagrati e le porte di accesso alla città murata.
Gli interventi sulle corrispondenti aree pubbliche e sugli edifici che vi si affacciano dovranno tenere in particolare considerazione e salvaguardare la riconoscibilità e le valenze simboliche di tali spazi, in particolare per quanto riguarda i materiali e i colori utilizzati per le pavimentazioni e le facciate, l'illuminazione notturna, gli elementi di arredo, le insegne, le affissioni, la segnaletica, le piantumazioni.

2. Ville, corti e borghi storici

Si applicano le norme di cui ai punti 2.3.1 e segg. dell'art. 107 del presente RUE.

3. Lotti liberi

Nelle aree del Sistema insediativo dell'abitare di cui agli artt. 100 e segg. del presente RUE, la realizzazione di nuovi edifici principali a destinazione residenziale, ove ammessi dal presente RUE, è condizionata all'individuazione dei relativi lotti liberi edificabili, anche mediante frazionamento di lotti edificati, purché i lotti edificati risultanti rispettino gli indici e parametri stabiliti dal presente RUE ed i nuovi lotti liberi abbiano superficie fondiaria SF non inferiore a mq 500 ed almeno un fronte di ml 5 sulla pubblica via, oppure un corridoio di accesso di ampiezza non inferiore a ml 5, ricavato anche mediante servitù di passaggio regolarmente trascritta; il corridoio di accesso dovrà essere di ampiezza non inferiore a ml 6,50 ove sia al servizio di più di un alloggio; eventuali nuove recinzioni divisorie non potranno essere collocate a distanza inferiore a ml 3 dalle pareti finestrate.
Al di fuori dei suddetti lotti liberi, la realizzazione di nuovi edifici principali a destinazione residenziale è ammessa per sostituzione di edificio principale esistente o per ampliamento in aderenza al medesimo.

La tav. 6 individua i fronti stradali ove, contestualmente all'attuazione, dovrà essere realizzato ed asservito all'uso pubblico un allargamento stradale per tutto il fronte del lotto e per una profondità non inferiore a ml 4, in cui dovranno essere localizzati parcheggi pubblici nella quantità prevista dall'art. 81 del presente RUE.

4. Edifici e manufatti incongrui

Si applicano le norme di cui al precedente art. 115.

5. Verde privato di dotazione ecologica

La tav. 6 individua le aree urbane caratterizzate da presenza di vegetazione significativa per l'equilibrio ambientale urbano, in particolare per il microclima e la ricarica delle falde acquifere sotterranee. Esse non incidono sulle potenzialità edificatorie dei terreni in esse compresi, che tuttavia potranno realizzarsi solo mediante traslazione degli indici al di fuori delle medesime.

Ferma restando la quantità indicata nella tav. 6 e fatte salve le aree verdi tutelate dalla tav. 5, è ammessa una diversa distribuzione del verde privato di dotazione ecologica, a condizione che non vengano soppresse alberature salvaguardate ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento del verde pubblico e privato e che la soluzione proposta preveda un miglioramento dell'organizzazione planivolumetrica del lotto in relazione al contesto insediativo ed in particolare ai margini fra territorio urbanizzato e territorio rurale. La modifica distributiva è condizionata all'acquisizione, preliminarmente alla presentazione della SCIA o della DIA o al rilascio del permesso di costruire, di favorevole parere preventivo della Commissione QAP e della conferenza dei servizi comunali interessati. La documentazione allegata all'istanza dovrà adeguatamente illustrare le piantumazioni esistenti e la relativa consistenza qualiquantitativa, nonché le motivazioni relative alle specifiche modalità d'intervento proposte. Nei 15 giorni successivi al parere della Commissione, il responsabile del procedimento convoca la conferenza dei servizi, comprensiva del competente ufficio dello Sportello Unico Edilizia, dell'Ufficio Verde, del Servizio Ufficio di Piano e dell'Ufficio responsabile delle autorizzazioni paesaggistiche. La conferenza si esprime nei 60 giorni successivi.

6. Verde pubblico da densificare

La tav. 6 individua le aree di verde pubblico che per la specifica localizzazione assumono il ruolo di mitigare e compensare l'impatto delle principali infrastrutture e delle aree produttive esistenti, di costruire fasce di continuità ecologica, nonché di accrescere l'assorbimento della CO_2 al fine di rispettare gli obiettivi regionali e provinciali in attuazione degli obiettivi di Kyoto. In tali aree vanno previsti interventi per il mantenimento, ove esistenti, o la realizzazione di formazioni boschive chiuse e con caratteri di forte naturalità, per consentire il recupero dell'equilibrio biologico e il filtraggio degli inquinanti aerei. A tal fine si prevede il ricorso a formazioni arboree miste con elevato grado di copertura (70-80%), con l'impianto di essenze autoctone di cui all'Allegato 3 del vigente Regolamento del verde pubblico e privato. In tali aree, in genere, non sarà consentita la fruizione libera. Nei casi di limitazione all'impianto di alberature (ad esempio lungo le strade) si può prevedere, per i tratti interessati, il ricorso all'impianto di arbusteti-cespuglieti con le stesse caratteristiche di copertura e di limitazione dell'accessibilità.

7. Aree verdi per la laminazione delle acque meteoriche

La tav. 6 individua le aree verdi utilizzate per la laminazione delle acque meteoriche. La realizzazione e manutenzione di tali aree dovrà rispettare le norme di cui all'art. 75 del presente RUE.

8. Filari alberati

La tav. 6 riporta i filari alberati esistenti più significativi, indicando altresì gli interventi di nuovo impianto, sostituzione e completamento ritenuti necessari per la definizione del paesaggio. Le essenze da utilizzare sono quelle indicate dal vigente Regolamento del verde pubblico e privato.

9. Barriere vegetali

La tav. 6 individua alcuni interventi di realizzazione di barriere vegetali, necessarie a delimitare e proteggere spazi aperti di pregio paesaggistico da interferenze visive di infrastrutture e manufatti di impatto eccessivo. Le essenze da utilizzare sono quelle autoctone indicate dal vigente Regolamento del verde pubblico e privato.

10. Visuali libere

La tav. 6 individua le aree da liberare e/o mantenere libere da ostacoli visivi al fine di consentire la prospezione e il rapporto di continuità visiva fra diversi spazi aperti.

11. Varchi

La tavola 6 individua i varchi nel tessuto urbano da mantenersi liberi da edificazione al fine di preservare la visibilità degli spazi retrostanti e/o la continuità ecologica negli spazi urbani. Essi costituiscono allineamento per gli interventi privati ma non incidono sulle potenzialità edificatorie dei terreni in essi compresi, che tuttavia potranno realizzarsi solo mediante traslazione degli indici al di fuori dei varchi medesimi.

12. Percorsi turistici da riqualificare

La tav. 6 individua i principali percorsi turistici ciclo-pedonali da riqualificare nel Centro storico.

Particolare attenzione andrà posta nella qualità progettuale degli interventi pubblici relativi alla riqualificazione e/o alla manutenzione degli spazi urbani attraversati, nonché alla segnaletica turistica, al fine di preservare e valorizzare il paesaggio urbano tutelato dall'UNESCO.

I progetti degli interventi privati, in particolare quelli relativi alle attività commerciali, artigianali, ricettive e di ristorazione, dovranno esplicitare gli specifici accorgimenti adottati per preservare e valorizzare il paesaggio urbano.

13. Fronti da riqualificare

La tav. 6 individua i fronti edificati per i quali è prevista una specifica attenzione al fine di riqualificare lo spazio urbano prospiciente.

Particolare attenzione andrà posta nella qualità progettuale degli interventi pubblici relativi alla riqualificazione e/o alla manutenzione degli spazi urbani interessati, al fine di riqualificare e valorizzare il paesaggio urbano.

I progetti degli interventi edilizi nei lotti interessati da tali fronti dovranno esplicitare gli specifici accorgimenti adottati per la riqualificazione dei fronti medesimi.

14. POC

La tav. 6 riporta per le aree soggette a POC i vincoli imposti da norme sovraordinate, che dovranno essere rispettati negli interventi realizzabili in attesa dell'eventuale inserimento dell'area nel POC.

In tutte le aree del territorio comunale i POC potranno motivatamente modificare le previsioni della tav. 6 al fine di coordinarle con gli interventi in essi previsti, senza che ciò comporti variante al presente RUE.

TITOLO VI - CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI DA UTILIZZARE NELLA FORMAZIONE DEI POC

Art. 121 - Determinazione dei diritti edificatori nella formazione dei Piani Operativi Comunali

Il PSC vigente non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree, né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC. Per le aree disciplinate dal presente RUE la potestà edificatoria è disciplinata dal Titolo V delle presenti norme; per le aree la cui attuazione è demandata ai POC, la potestà edificatoria è attribuita dai POC medesimi, utilizzando i seguenti criteri e metodi per la determinazione dei diritti edificatori spettanti a ciascun immobile, in applicazione del principio di perequazione urbanistica, assicurando la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

Art. 122 - Insediamenti residenziali, terziari e produttivi

Gli interventi di trasformazione del territorio nelle aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale, terziaria o produttiva sono soggetti a perequazione urbanistica. Pertanto, i diritti edificatori necessari per la realizzazione delle trasformazioni non saranno distribuiti solo sulle aree dove vanno costruiti gli alloggi e gli insediamenti terziari e produttivi, ma anche sulle aree da acquisire al Comune per realizzare servizi per la collettività.

Il PSC, alla tav. 6.2 "Classi dei suoli", stabilisce, per le parti di territorio interessate dalle trasformazioni, le classi e sottoclassi omogenee dei suoli in funzione del loro stato di fatto e di diritto al momento della sua adozione, secondo l'articolazione individuata dall'art. 28 delle NTA del PSC. Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione del Documento degli obiettivi del POC previsto dall'art. 7 delle NTA del PSC, indicherà, in modo omogeneo per ciascuna classe e sottoclasse, i diritti edificatori minimi previsti per le aree che verranno inserite nel POC. Tali diritti minimi dovranno essere indicati in quantità decrescente dalla classe 1 alla classe 4 per ogni sottoclasse; nell'ambito della sottoclasse A, inoltre, detta quantità dovrà essere decrescente dalle posizioni "centrali" alle posizioni del "forese". Nelle aree edificate (classi di suolo 1A e 1B) i diritti edificatori minimi potranno essere altresì commisurati alla superficie utile esistente, al fine di compensare gli oneri di demolizione.

Il Documento degli obiettivi potrà definire coefficienti di conversione dei diritti edificatori minimi generati dalle aree di sottoclasse B (aree produttive e relative dotazioni territoriali), qualora i medesimi vengano utilizzati per la realizzazione di insediamenti in aree di sottoclasse A(aree residenziali o terziarie e relative dotazioni territoriali) o viceversa.

I diritti minimi assegnabili alle diverse classi e sottoclassi saranno in genere insufficienti a realizzare la densità edilizia prevista dal PSC nelle diverse aree edificabili, dovendosi reperire la differenza con i meccanismi della perequazione urbanistica: i diritti mancanti dovranno obbligatoriamente essere reperiti coinvolgendo nel Comparto di attuazione, ai sensi del successivo art. 123, le aree per servizi collettivi, che, per generare tali diritti, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, e/o utilizzando, ai sensi del successivo art. 124, i diritti edificatori premiali previsti per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, opere pubbliche, dotazioni ecologiche, per la riqualificazione ambientale delle

aree agricole periurbane e per la dismissione di manufatti incongrui ed edifici agricoli non più funzionali.
Potranno essere previste agevolazioni per le aree isolate e di piccola dimensione, quali l'attribuzione di quote di diritti *una tantum*.
Nelle aree di espansione i diritti edificatori complessivamente attribuiti, comprensivi delle premialità di cui al successivo art. 124, non potranno in alcun caso superare la superficie utile da realizzare nel comparto.
La quantificazione dei diritti minimi assegnabili, come determinata ai sensi dei commi precedenti, resterà valida per tutta la durata del POC e si applicherà anche alle aree inserite nel POC in seguito a varianti che non siano precedute dalle procedure di evidenza pubblica di cui all'art. 7 comma 3 delle NTA del PSC.
Nelle aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi previgenti e convenzionati, saranno fatti salvi i diritti edificatori acquisiti; ulteriori diritti necessari per la realizzazione di eventuali varianti in aumento di carico urbanistico dovranno essere reperiti con i meccanismi della perequazione urbanistica. 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
- superficie utile Su = superficie utile lorda x 0,8.

Art. 123 - Comparti perequativi

I POC definiscono i Comparti di attuazione, che comprendono, oltre alle aree di sedime dei tessuti insediativi di progetto, anche le aree per servizi, compensazione e riqualificazione ambientale, ovvero le aree e i manufatti incongrui necessari affinché la somma dei diritti edificatori raggiunga la somma delle capacità insediative previste nel Comparto. All'interno dei Comparti di Attuazione definiti dal POC, gli interventi si attuano attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) unitari. Nei PUA i diritti edificatori derivanti dalle diverse aree vengono realizzati sulle aree previste come edificabili, mentre le aree destinate alle dotazioni territoriali pubbliche devono essere cedute gratuitamente al Comune.
Non è ammesso l'utilizzo dei diritti edificatori generati da aree classificate nella tav. 6.2 – classi di suolo del PSC vigente in sottoclasse B (aree produttive e relative dotazioni territoriali) per la realizzazione di insediamenti in aree di sottoclasse A (aree residenziali o terziarie e relative dotazioni territoriali) se il Documento degli obiettivi non abbia, preliminarmente alla formazione del POC, definito i relativi coefficienti di conversione.
L'utilizzo dei diritti edificatori generati da aree classificate nella tav. 6.2 – classi di suolo del PSC vigente in sottoclasse C (aree periurbane di riqualificazione ambientale) è condizionato alla realizzazione di interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree medesime commisurati al valore dei diritti edificatori assegnati.

art. 124 - Quote premiali

Nella formazione dei POC, i diritti edificatori minimi attribuibili alle aree inserite in un Comparto, a discrezione dell'Amministrazione Comunale e ferma restando la capacità insediativa complessiva prevista per il Comparto medesimo, potranno essere aumentati di una quota premiale, in funzione del verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:
a. realizzazione di edilizia residenziale sociale direttamente dal proponente previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale nella quale

venga stabilito il tipo di intervento, la durata delle locazioni e le modalità di determinazione del canone;

b. cessione di aree urbanizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica;

c. realizzazione di opere pubbliche oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto.

Tale quota premiale dovrà essere commisurata al valore dell'opera ceduta al Comune e/o al minor guadagno previsto per il proponente a fronte delle prestazioni garantite. La quantificazione della quota premiale suddetta andrà effettuata al netto dei diritti edificatori connessi alle aree di cui alla precedente lett. b ed alle opere da cedersi al Comune, qualora costituiscano superficie utile (alloggi od altri edifici comprensivi di superficie utile).

I POC potranno altresì assegnare quote di diritti edificatori a fronte della cessione gratuita di aree destinate alla realizzazione di infrastrutture, mediante riclassificazione delle aree medesime nelle corrispondenti classi e sottoclassi, assimilando in tal caso le aree in territorio rurale alle urbanizzazioni residenziali più prossime.

Per la realizzazione delle Aree di forestazione e di compensazione idraulica di cui all'art. 16 delle NTA del PSC, i POC potranno, in luogo dell'acquisizione al demanio comunale e dell'applicazione del principio perequativo, promuoverne l'attuazione da parte dei privati attraverso apposite convenzioni che garantiscano il perseguimento delle finalità del PSC ed il mantenimento nel tempo delle prestazioni attese. A tal fine, il Documento degli obiettivi potrà prevedere di assegnare, a titolo di incentivazione, quote di diritti edificatori commisurate alle prestazioni fornite dai privati e/o alla eventuale riduzione dei redditi derivanti dagli immobili interessati.

Per le aree ed i manufatti individuati come incongrui dal PSC, comprensivi degli edifici del territorio rurale privi di valore storico e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, al fine della loro dismissione, i POC possono stabilire diritti edificatori aggiuntivi da realizzare all'interno delle aree previste come edificabili dal PSC. Le condizioni della demolizione e del ripristino dei luoghi interessati dovranno essere garantite da apposita convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione comunale e i proprietari.

Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione del Documento degli obiettivi del POC previsto dall'art. 7 delle NTA del PSC, indicherà la misura delle suddette quote premiali, per le diverse fattispecie.

art. 125 - Interventi non soggetti a perequazione urbanistica

Non sono soggetti a perequazione urbanistica gli interventi per la realizzazione di dotazioni territoriali, come definite nell'Allegato 1 al presente RUE, ancorché realizzate da privati, purché il perseguimento dell'interesse pubblico sia garantito da apposita convenzione con il Comune, relativa alle modalità gestionali.

Non sono altresì soggetti a perequazione urbanistica gli interventi, ancorché realizzati da privati, di valorizzazione naturalistica, paesaggistica e turistica del territorio rurale previsti dal vigente PSC.

Laddove i POC prevedano la realizzazione degli interventi di cui ai commi precedenti, pertanto, attribuiranno alle relative aree di intervento l'intera dotazione di diritti edificatori ad essi necessaria.

art. 126 - Interventi non attuati

Al termine quinquennale di validità del POC, le aree di trasformazione in esso previste e non attuate perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati,

senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti; in particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:
a) nel caso di intervento indiretto, non sia pervenuto al convenzionamento il PUA, prescritto dal POC stesso;
b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la SCIA, la DIA ovvero non sia stata validamente presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire.
Successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applica l'art. 5 della L.R. n° 31/2002 e s.m.i.
Le aree interne ai PUA già convenzionati e non scaduti sono inserite nel successivo POC confermando i diritti edificatori del PUA.

PARTE IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

TITOLO VII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 127 - Entrata in vigore ed efficacia delle disposizioni

1. Ai sensi dell'art. 33 della L.R. 20/2000, il presente RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso della sua avvenuta approvazione.
2. Il presente RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle disposizioni del vigente PSC.
3. A decorrere dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale e sostituisce integralmente il Regolamento edilizio previgente (approvato con delibera Consiglio Comunale P.G. 43385 del 06/04/1998 e s.m.i.), nonché, per le parti di territorio demandate al RUE dal vigente PSC, il PRG previgente (approvato con delibera Giunta Regionale n. 1309 del 11/04/1995 e s.m.i.). Sono fatti salvi i vincoli espropriativi previsti dal PRG previgente fino a decorrenza dei rispettivi termini di efficacia.
4. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE sono altresì abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

Art. 128 - Disposizioni transitorie per le norme edilizie del presente RUE relativamente alle domande presentate prima dell'adozione

1. Le norme del presente RUE, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 129 in relazione alla salvaguardia delle disposizioni pianificatorie, non si applicano alle comunicazioni, alle SCIA, alle DIA e alle domande di permesso di costruire presentate prima della sua entrata in vigore, purché complete e prive di carenze progettuali, grafiche e documentali secondo le norme previgenti e purché i lavori vengano iniziati ed ultimati entro i termini ivi previsti; è fatta salva, per gli elaborati grafici e la documentazione allegata, la possibilità di apportare modeste e non sostanziali integrazioni e specificazioni in fase istruttoria. Dette norme non si applicano inoltre:
a) alle varianti in corso d'opera ai sensi dell'art. 19 della L.R. 31/02 purché realizzate nel periodo di validità del titolo abilitativo rilasciato in data antecedente a quella di adozione del presente RUE o rilasciato successivamente perché in possesso dei requisiti previsti dal presente comma;
b) alle varianti essenziali che, dal solo punto di vista urbanistico-edilizio, ovvero per consistenza delle opere, rientrino nella definizione di variante in corso d'opera ma che, modificando in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura, siano soggette all'ottenimento di un nuovo titolo abilitativo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 31/2002;
c) alle varianti di progetti in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III del D.Lgs n. 42/2004, che presentino, sotto il profilo sostanziale, la consistenza delle medesime varianti in corso d'opera ma che siano comunque classificate come essenziali ai sensi del comma 1, lettera f), dell'art. 23 L.R. 31/2002;
d) alle DIA presentate ai sensi dell'art. 9 della L.R. 31/2002, relative ad interventi ricadenti in strumenti urbanistici approvati e convenzionati prima della data di adozione del RUE e che ne disciplinino i contenuti planivolumetrici, formali, tipologici e costruttivi.

2. Per i processi edilizi nonché per i procedimenti in corso all'entrata in vigore del presente RUE verrà rilasciato certificato di abitabilità/agibilità secondo le procedure previgenti.

Art. 129 - Salvaguardia per le disposizioni pianificatorie

1. Ai sensi dell'art.12 della L.R. n. 20/2000 le misure di salvaguardia da esso previste trovano applicazione per la parte urbanistica del RUE che, data la sua natura, è da assumere tra gli "strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica" di cui all'articolo stesso e che risulta costituita dal precedente TITOLO V - REGOLE SPECIFICHE PER I LUOGHI delle presenti norme, dalle connesse definizioni contenute negli Allegati 1 e 2, dall'Allegato 5, nonché dalle tavole 1, 2, 3, 4, 4a, 5, 5a e 6; le misure di salvaguardia si applicano altresì alle norme di cui al precedente art. 39 ed alla sez. 8 dell'Allegato 3 al presente RUE, in quanto funzionali alle norme urbanistiche di disciplina del territorio rurale. Pertanto, a decorrere dalla data di adozione del presente RUE e delle relative varianti, gli uffici competenti sospendono ogni determinazione in merito all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del RUE adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione. Saranno altresì ritenute inammissibili le DIA, le SCIA e le comunicazioni asseverate, presentate dopo la data di adozione, che non siano corredate da asseverazione di conformità al presente RUE.

2. Tenuto conto che le scelte strutturali e strategiche, in particolare quelle relative alla tutela dei beni ambientali e paesaggistici, sono comunque garantite dal PSC vigente, in considerazione delle difficoltà di gestione che comporterebbe il contemporaneo uso di definizioni e unità di misura diverse, i Piani Urbanistici Attuativi, i permessi di costruire e le DIA presentati prima dell'adozione del RUE, purché le istanze siano complete e prive di carenze progettuali, grafiche e documentali e fatta salva, per gli elaborati grafici e la documentazione allegata, la possibilità di apportare modeste e non sostanziali integrazioni e specificazioni in fase istruttoria, fino alla definitiva entrata in vigore del RUE sono considerati non in contrasto col medesimo e possono pertanto essere approvati, rilasciati e perfezionati in conformità al PRG e al PSC vigenti.

3. Nelle aree individuate nelle tavole del presente RUE come "aree soggette a POC", fino all'approvazione del primo POC valgono le disposizioni del previgente PRG che non siano in contrasto con le disposizioni del PSC vigente e del POC adottato.

Art. 130 – Piani Urbanistici Attuativi previgenti

1. Sono in ogni caso fatti salvi i Piani Urbanistici Attuativi approvati, comunque denominati, purché sia rispettato il termine di convenzionamento eventualmente fissato in sede di approvazione o, in mancanza, si proceda al convenzionamento entro il termine di 10 anni dall'approvazione. Detti Piani Urbanistici Attuativi rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici generali (PSC, RUE, POC) difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali strumenti attuativi o di loro varianti; in caso di mancanza di una data di scadenza esplicitata nella convenzione si considera una durata di 10 anni dalla relativa stipula.

2. Sono altresì fatti salvi gli interventi previsti dal Programma Speciale d'Area "Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara" (PSA): per la loro attuazione rimarranno vigenti le normative del PRG previgente

fino al termine della completa attuazione dei vari Piani Particolareggiati e dei vari progetti edilizi, purché tali progetti e piani urbanistici siano stati presentati per l'avvio dell'iter di approvazione entro il 21/04/2012, salvo i casi di sopravvenuti impedimenti non imputabili alla volontà del soggetto attuatore, e comunque su decisione discrezionale della Giunta Comunale.
3. Le tavole 1, 2, 3, 4, 6 indicano i perimetri degli strumenti di cui ai commi precedenti.

Art. 131 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate
1. Ogni volta che le norme del RUE contengono un riferimento a disposizioni sovraordinate, qualora detta disposizione venga modificata o integrata, si intende che il riferimento si applica alla disposizione vigente a seguito delle modificazioni e integrazioni.