

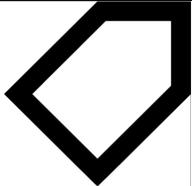


COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

## PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA - sottozona F2 – Polo Ospedaliero di Cona

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE CON ESTRATTO DELLE N.T.A DEL PRG '95

<b>Area del Territorio e dello Sviluppo Economico</b> Settore Pianificazione Territoriale Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione		<b>Rel. 2</b> <b>CONTRODEDOTTE</b>	
<b>Elaborato:</b> Norme Tecniche di Attuazione – estratto NTA PRG 95			data : MAGGIO 2011
<p><i>COMUNE DI FERRARA</i>  <i>Sindaco:</i>          Tiziano Tagliani  <i>Assessori:</i>          Roberta Fusari          Rossella Zadro          Chiara Sapigni          Aldo Modonesi</p> <p><i>Area del territorio e dello sviluppo economico:</i>          Ing. Fulvio Rossi  <i>Settore Pianificazione Territoriale:</i>          Arch. Davide Tumiati  <i>Settore Ambiente e Attività Produttive:</i>          Ing. Alberto Bassi  <i>Servizio Pianificazione Territoriale:</i>          Arch. Paolo Perelli</p>	<p><i>Gruppo Operativo</i></p> <p><i>Coordinamento:</i>          Arch. Davide Tumiati          Arch. Paolo Perelli</p> <p><i>Gruppo di Lavoro:</i>          Arch. Davide Manfredini          Arch. Paola Onorati          Ing. Antonio Parenti          Ing. Alessio Stabellini          Geom. Francesca Guerzoni          Ril. Maria Chiara Menegatti          Dis. Massimo Scapoli          Ing. Giada Guzzinati</p>	<p><i>AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA DI FERRARA:</i>          Dott. G.Rinaldi          Ing-P.Chiarini          Ing. C. Melchiorri          Arch.F.Sani          Ing. C.Turbinati          Arch. A. Riciarelli          Ing. R. Baruchello</p> <p><i>UNIVERSITA' DI FERRARA E FACOLTA' DI ARCHITETTURA:</i>          Prof. P. Nappi          Prof. R. di Giulio</p> <p><i>ARPA Struttura Tematica Ingegneria Ambientale:</i>          Ing. P. Cagnoli</p> <p><i>Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara:</i>          Ing. G. Tebaldi          Ing. M. Volpin</p>	<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-weight: bold;">PIANIFICAZIONE</div>  <div style="font-weight: bold;">PROGETTAZIONE</div> </div>

## **ART. 1**

### **OGGETTO**

1. Le presenti norme disciplinano l'utilizzo, in termini fisici e funzionali, delle aree oggetto del presente piano particolareggiato di iniziativa pubblica " Polo Ospedaliero di Cona".
2. Lo strumento urbanistico, ricomprende le sottozone e/o aree classificate dal PRG 1995 come:
  - F2 Aree per attrezzature di interesse generale – Attrezzature socio sanitarie
  - sottozona B3.1 "Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità";
  - sottozona B6.2 "Corti coloniche nel territorio non urbanizzato";
  - sottozona E5 "Verde privato";
  - aree stradali della via Comacchio, del nuovo raccordo tra la via Comacchio e la via Palmirano, della via Palmirano e della superstrada Ferrara-Mare;
  - aree di sedime del nuovo tracciato della ferrovia Ferrara-Codigoro ; e classificate dal PSC :
  - Sistema –Ambiente e dotazioni collettive (art.10);
    - Sub Sistema- Attrezzature e spazi collettivi (art 10.7);
    - Sub sistema Mitigazione e compensazione ambientale (art.10.5);
      - Ambiti- Poli Funzionali esistenti - Sub ambito Ospedale di Cona (art.14.5);
      - Ambiti – Mitigazione e compensazione ambientale (art.10.5);
  - Sistema –Abitare (art.12);
    - Sub Sistema \_Insedimenti di prima corona (art 12.4);
      - Ambiti – Urbani consolidati ( art.14.2);
      - Infrastrutture viarie e ferroviarie.

## **ART. 2**

### **ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

1. Oltre alle presenti norme sono elementi costitutivi del presente piano particolareggiato i sottoelencati elaborati:

*Rel. 1 Relazione illustrativa e finanziaria*

*Rel. 2 Norme Tecniche di Attuazione con estratto delle NTA del PRG 1995*

Rel. 3 Rapporto di Valutazione Ambientale  
- Allegato 1 - Analisi dei flussi di traffico  
- Allegato 2 – Analisi del clima acustico e dell’impatto acustico  
- Allegato 3 – Analisi delle emissioni in atmosfera  
- Allegato 4 – Parere del Consorzio di Bonifica

Rel. 4 Elenco delle ditte proprietarie

Rel. 5 Relazione geologica e geotecnica

Rel. 6 Documentazione Fotografica

Schema di convenzione di attuazione degli interventi

Tav. A.1 Stato di fatto - Stralcio C.T.R - Ortofotocarta;

Tav. A.2 Stato di fatto –Opere di urbanizzazione previste dal Permesso di Costruire e dall’Accordo di Programma- Stralcio C.T.R - Ortofotocarta;

Tav. B.1 Stralcio del Piano Regolatore Generale;

Tav. B.2 Stralcio del Piano Strutturale Comunale: Luoghi e Azioni, Tav 5\_1\_a e 5\_1\_b-  
Classi dei Suoli Tav 6\_2\_a e 6\_2\_b;  
Tutela culturale- ambientale Tav. 6\_1\_1

Tav. C Planimetria stato di fatto Catastale;

Tav. D Rilievo planoaltimetrico;

Tav. E.1 Progetto: Diritti edificatori –Confronto PRG / PSC

Tav. E.2 Progetto: Zonizzazione – Unità di intervento – Destinazioni d’uso – Parametri urbanistici;

Tav. E.3 Progetto: Profili longitudinali e sezioni;

Tav. E.4 Progetto: Mitigazioni e sistemazione del verde, sezioni;

Tav. E.5 Progetto: Planivolumetrico e viste prospettiche

Tav. F Stato di fatto e Progetto: Reti Tecnologiche – Schemi

## **ART. 3**

### **DESTINAZIONI D’USO AMMESSE**

All’interno dei Lotti, dei Sub Lotti e delle Unità di intervento, salvo diversa specifica prescrizione contenuta nelle norme degli stessi, è possibile insediare i seguenti usi:

**LOTTO A-**

**Sub lotto A1, (limitatamente all'edificio "dell'Accoglienza")**

- U2 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extraalberghiero
- U3.1 Attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato
- U3.2 Pubblici esercizi
- U3.4.1 Attività commerciali al dettaglio – mediopiccole strutture di vendita
- U3.6 Direzionale e complessi terziari
- U3.7 Artigianato di servizio
- U3.10 Servizi sociali di quartiere Scuole Superiori
- U3.12 Università
- U3.14 Attrezzature socio - sanitarie
- U6.6 Parcheggi attrezzati

**Sub lotto A1, A2,A3**

- U3.12 Università
- U3.14 Attrezzature socio - sanitarie
- U6.6 Parcheggi attrezzati

- Attività pubbliche e private funzionali e complementari al polo ospedaliero, da insediarsi previa convenzione con l'amministrazione comunale che ne disciplini gli aspetti realizzativi e gestionali

**LOTTO B -**

**Sublotto B1**

**Unità di intervento U1 (Forestazione)**

Rimboschimento delle aree con progetto di valorizzazione paesaggistica e di fruizione pubblica delle stesse

**Unità di intervento U2 ( ex B6.2 - Ca' Nova)**

Mantenimento degli usi in essere

U3.14 Attrezzature socio – sanitarie pubbliche o private.

Nel caso di Attrezzature Private, queste dovranno risultare funzionali e complementari al Polo Ospedaliero, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne disciplini le modalità realizzative e gestionali, garantendone l'integrazione funzionale e la sinergia con la struttura ospedaliera principale, come normato all'art. 35 delle NTA di PRG modificate a seguito di approvazione di variante normativa, con Delibera Consiglio Comunale PG. 103300/10, del 7 Marzo 2011.

**LOTTO B -**

**Sublotto B2**

**Unità di intervento U1 ( ex zona B3.1)**

- U1 Abitazioni
- U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra -alberghiero
- U3.1 Attività commerciali al dettaglio
- U3.2 Pubblici esercizi
- U3.7 Artigianato di servizio
- U3.10 Servizi sociali di quartiere
- U3.14 Attrezzature socio – sanitarie
- U6.1 Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza

**Unità di intervento U2 (ex zona E5 - verde Privato )**

Usi previsti dall'art. 34.5 delle NTA del PRG 1995

**Unità di intervento U3 ( ex zona B62)**

- U1 Abitazioni
- U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra -alberghiero
- U3.1 Attività commerciali al dettaglio
- U3.2 Pubblici esercizi
- U3.3 Usi vari di tipo diffusivo

- U3.7 Artigianato di servizio
- U3.10 Servizi sociali di quartiere
- U5.1 Abitazioni agricole
- U5.2 Edifici esistenti in zona agricola ma recuperati o recuperabili anche ad usi diversi
- U5.3 Annessi rustici

**Unità di intervento U4 (Nuova linea idraulica)**

Realizzazione di nuova linea idraulica con funzione di valorizzazione paesaggistica e di cassa di espansione – dotazioni territoriali.

**Unità di intervento U5, U6 ( Forestazione )**

Rimboschimento delle aree con progetto di valorizzazione paesaggistica e di fruizione pubblica delle stesse.

**LOTTO B -  
Sublotto B3**

**Unità di intervento U1 ed U2 (ex zona B62)**

- U1 Abitazioni
- U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra -alberghiero
- U3.1 Attività commerciali al dettaglio
- U3.2 Pubblici esercizi
- U3.3 Usi vari di tipo diffusivo
- U3.7 Artigianato di servizio
- U3.10 Servizi sociali di quartiere
- U5.1 Abitazioni agricole
- U5.2 Edifici esistenti in zona agricola ma recuperati o recuperabili anche ad usi diversi
- U5.3 Annessi rustici

**Unità di intervento U3 (Lotto edificabile - sanitario)**

U3.14 Attrezzature socio – sanitarie pubbliche o private.

Nel caso di Attrezzature Private, queste dovranno risultare funzionali e complementari al Polo Ospedaliero, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne disciplini le modalità realizzative e gestionali, garantendone l'integrazione funzionale e la sinergia con la struttura ospedaliera principale, come normato all'art. 35 delle NTA di PRG modificate a seguito di approvazione di variante normativa, con Delibera Consiglio Comunale PG. 103300/10, del 7 Marzo 2011.

**Unità di intervento U4 (Nuova linea idraulica)**

Realizzazione di nuova linea idraulica con funzione di valorizzazione paesaggistica e di cassa di espansione – dotazioni territoriali.

**Unità di intervento U5, U6, U7 (Forestazione)**

Rimboschimento delle aree con progetto di valorizzazione paesaggistica e di fruizione pubblica delle stesse.

ART. 4

**LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI**

**MODALITA' DI ATTRIBUZIONE DEGLI INDICI EDIFICATORI E ATTUAZIONE DELLE AREE CONSOLIDATE**

1. Gli indici di utilizzazione territoriale vengono attribuiti alle aree che, ricomprese nel Piano Particolareggiato del Polo di Cona, sono classificate come sottozona F2 nel PRG 1995.
2. Nel Lotto A viene previsto un indice di utilizzazione territoriale di 0,7 mq/mq, inferiore all'indice massimo di 1 mq/mq, previsto dall'art. 35 delle NTA di PRG, e sufficiente a garantire il completamento del Polo Ospedaliero e l'inserimento delle Strutture Universitarie con i relativi spazi

di servizio.

3. Nel lotto A vengono previste nuove superfici lorde per complessivi **138.021** mq, da destinarsi a funzioni Sociosanitarie, Universitarie e di Servizio.
4. Nel Lotto B viene previsto un indice di utilizzazione territoriale meno elevato, di 0,2 mq/mq, al fine di garantire una minor densità edilizia ed una maggiore dotazione di spazi destinati alla forestazione ed alla valorizzazione paesaggistica ed al corridoio ecologico di scala comunale previsto dal PSC. Tale indice è quindi calibrato per non gravare ulteriormente il sistema infrastrutturale di collegamento viario, descritto ai capitoli 4 e 5 dell'elaborato Rel. 3, Rapporto di valutazione ambientale ,ed in conformità alle densità edilizie ipotizzate dal PSC per l'ambito di prima corona rappresentato dai centri di Cona, Codrea e Quartesana di 0,90 mc/mq, pari a 0,18 mq/mq;
5. Che l'indice di utilizzazione territoriale sopradescritto, viene apposto ,oltre che alle aree per attrezzature collettive anche alle aree che il PSC destina a Forestazione, al fine di garantire l'acquisizione al demanio pubblico di tutte le aree non edificabili previste dal presente piano urbanistico
6. Le superfici generate dall'utilizzo degli indici territoriali del Lotto B, per complessivi **98.424** mq, da destinarsi a funzioni Sociosanitarie, Universitarie e di Servizio, di attuazione pubblica o privata, come meglio specificato al precedente art.3, possono essere collocate unicamente nell'unità U3 del Sublotto B3, dando valore progettuale alle condizioni di stato di fatto dei luoghi, che escludono le altre aree dai processi trasformativi in quanto:
  - La fascia est, parallela al S. Antonino, deve essere salvaguardata sia in quanto corridoio ecologico di valenza comunale, indicato dal PSC e di collegamento tra gli ambiti di valenza provinciale del Po di Volano a Nord con quelli più a sud del Po di Primaro; che per le sue indubbe valenze paesaggistiche, riconosciute e tutelate ai sensi dell'art. 142 D.lgs. 42/02 e s.m. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio". A tal fine sarà oggetto di un piano di riqualificazione paesaggistica esteso a tutte le aree di rimboschimento ed a quelle destinate alla nuova linea idraulica, prevista nel lotto B. Nell'ambito di tale progetto saranno valutate le opportunità di dotare tali aree di percorsi di funzione pubblica quali percorsi vita, percorsi terapeutici, percorsi tattili ed orti terapeutici, nonché di aree di parcheggio, limitatamente alle aree contigue a quella dell'anello viario del Polo Ospedaliero. In tali casi andranno comunque garantite le condizioni di ottimale inserimento paesaggistico e di invarianza idraulica delle stesse;
  - La fascia sud, nelle Unità di intervento U4 dei Sublotti B2 e B3, deve essere salvaguardata **sia** per accogliere la nuova linea Idraulica emersa come necessaria, dallo studio eseguito in attuazione del protocollo d'intesa tra " Comune di Ferrara ed il Consorzio di Bonifica -2° Circondario\_ Polesine di San Giorgio per la definizione di uno studio di Fattibilità per un progetto di paesaggio attento alle tematiche della sostenibilità urbana nell'area del nuovo Ospedale in località Cona", studio commissionato con Delibera di Giunta Comunale ,PG 37166 del 08 Maggio 2007 , **cui è seguita la formalizzazione di un incarico ( PG 25080 del 18 Marzo 2010) per la progettazione preliminare della nuova linea idraulica, progetto consegnato in data 7 Febbraio 2011 con PG. 9803 , che per accogliere una eventuale viabilità complanare all'attuale Ferrara-Mare, nel caso la stessa si trasformi in Autostrada Regionale.**
7. Le Superfici Lorde derivate dall'indice di utilizzazione territoriale del Lotto B, non collocate nell'Unità di intervento U3 del Sublotto B3, potranno chiedere di essere inserite nei meccanismi della perequazione del POC .
8. L'utilizzo degli indici descritti ai commi precedenti, comporta la contestuale cessione delle aree corrispondenti all'amministrazione comunale.
9. Le sottozone B6.2, B3.1, E5 del PRG 1995, ora perimetrare come aree consolidate dal PSC, mantengono , per la loro attuazione, le norme del PRG 1995, con l'eccezione che: sino alla data di approvazione del PSC, del RUE , i nuovi edifici e gli ampliamenti, ove ammessi, dovranno collocarsi solo nelle parti di territorio consolidato già mappato come sottozona B6.2, B3.1, E5 del PRG 1995.
10. Gli edifici con categoria di intervento di Risanamento tipo B del PRG 1995 e di valenza storico testimoniale nel PSC, mantengono la Modalità di intervento di Risanamento Conservativo di tipo B.
11. Gli edifici con categoria di intervento di Adeguamento funzionale nel PRG 1995 e di Valenza Storico testimoniale nel PSC, potranno essere oggetto di tutti gli interventi sull'esistente, ad esclusione della demolizione e ricostruzione dell'edificio.
12. Se in sede di progetto delle opere di urbanizzazione, nella fase di progettazione esecutiva della nuova linea idraulica, si rendesse necessaria una diversa collocazione planimetrica della stessa , l'eventuale modifica del tracciato, anche se comportante un aumento della superficie fondiaria dell'Unità U3 del Sublotto B3, sino al limite della previsione di PSC delle aree per attrezzature e spazi collettivi, come riportata nella Tav. B.2, non determina variante al presente strumento urbanistico.
13. **In sede di progetto delle opere di urbanizzazione, ferme restando le dimensioni di Superficie Fondiaria e di Superficie Lorda massime, identificate per l'unità U3 del Sublotto B3, nella Tav. E1, potrà essere proposta una diversa collocazione dell'area fondiaria a condizione che tale collocazione non risulti di impedimento al rafforzamento del quadro infrastrutturale e che:**
  - a) **La nuova area fondiaria individuata rientri all'interno della zona per "Attrezzature collettive" come**

definita dal PSC e riportata nella Tav E1;

- b) La nuova collocazione, venga supportata da una Valutazione Ambientale Strategica (VAS), che dimostri il non peggioramento degli impatti per gli scenari previsti nel Rapporto Ambientale del presente strumento urbanistico relativamente agli aspetti di:
- Valenza ambientale del corridoio ecologico del S. Antonino;
  - Equilibrio idraulico dell'intero lotto B;
  - Inquinamento acustico ed atmosferico;
  - Carico veicolare nella viabilità dell'anello del Polo Ospedaliero.

ART. 5

**LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI –  
MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

1. Gli interventi si articolano in Lotti, Sublotti, Unità di intervento.
2. Ciascuna proposta progettuale dovrà essere estesa ad almeno una Unità di intervento così come perimetrata nella Tav. E.2 del presente strumento urbanistico.
3. La complessità dei meccanismi di attuazione dei vari Lotti, Sublotti ed Unità di intervento, deriva dal particolare contesto in cui il presente strumento urbanistico si trova a dover operare, ovvero in una fase in cui **vige sia il PRG 1995, che il PSC approvato in data 16 aprile 2009 PG.21901** .

**LA DIMENSIONE DEGLI INTERVENTI**

1. Gli interventi previsti all'interno del presente strumento urbanistico si possono riassumere nella seguente tabella A Illustrativa del computo dei diritti edificatori:

**LOTTO A**

1. Il lotto A si suddivide in 3 ulteriori sublotti; A1,A2 e A3.
2. Gli interventi edilizi dovranno garantire il rispetto dell'indice di utilizzazione territoriale massima di 0,7 mq/mq, e rispettare il limite dell'altezza massima di 20,00 ml.
3. In considerazione del fatto che il lotto A è già stato oggetto di due titoli abilitanti all'intervento, una iniziale Concessione edilizia nel 1995 ed un successivo Permesso di costruire PG 66629 del 2006, le ulteriori residue attività edificatorie a completamento del Polo Sanitario dovranno rispettare:
  - Per le parti relative all'insediamento dei nuovi edifici a funzione universitaria da collocarsi **nel sub lotto A2**, le indicazioni di sagoma massima ammissibile graficizzate nella Tav. E.2, e di altezza precisate al precedente comma 2, ponendo particolare attenzione alle distanze di rispetto di cui al DM 24 Novembre 1984 e s.m., dal gasdotto Snam indicato nella Tav. F;
  - Per la realizzazione dei nuovi edifici, ora non graficizzati, nel sublotto A1, sarà obbligatorio, presentare, uno studio plano altimetrico e volumetrico, riferito a tutto il Lotto A, al fine di poter controllare compiutamente la corrispondenza tra le superfici edificate, gli spazi pubblici e le attrezzature di collegamento veicolare e ciclopedonali previste e graficizzate nella Tav. E.2;
  - Con la redazione di un progetto esteso a tutto il lotto A, la superficie lorda massima ammissibile potrà essere ripartita tra i diversi sublotti, in modo diverso da quello derivato dalla applicazione matematica dell'indice di utilizzazione territoriale;
4. L'insediamento universitario **nel sub lotto A2** dovrà obbligatoriamente garantire una dotazione di standard pubblici di parcheggio, superiori del 20%, al minimo dovuto dall'uso insediato, al fine di garantire la totale autosufficienza dagli spazi di parcheggio realizzati per il funzionamento delle attività Ospedaliere.
5. In aggiunta a quanto esposto al comma precedente, Il Polo Ospedaliero e l'Università dovranno dotarsi, di un piano della mobilità ospedaliera e studentesca, da redigere a cadenza biennale e da trasmettere all'amministrazione comunale ed all'Agenzia della Mobilità per le opportune valutazioni.
6. Se, con il completamento delle funzioni universitarie, si rendesse necessario un nuovo collegamento diretto con il tratto della superstrada Ferrara-mare adiacente, tale previsione andrà assentita con apposita Variante **e/o** con specifico Accordo di Programma.

7. L'edificio di Cà la Morte, classificato dal PRG ad Adeguamento funzionale e non classificato dal PSC, potrà essere oggetto di tutti gli interventi sull'edificio esistente compresa la demolizione e ricostruzione. In subordine, se non ritenuto strategico nell'organizzazione complessiva del lotto, una volta approvato il PSC, il RUE ed il POC potrà essere demolito e non ricostruito.

#### **LOTTO B**

1. Il lotto B si suddivide in 3 ulteriori sublotti: B1, B2 e B3.
2. La superficie Lorda derivata dalla sottozona F2 del PRG 1995, sarà quella ottenuta utilizzando un indice territoriale di 0,2mq/mq, il tutto come graficizzato nella tabella della Tav.E.1, ed allegata come Tabella A alle presenti norme.
3. Le superfici lorde generate dall'applicazione degli indici del lotto B, come descritto ai commi precedenti, andranno collocate unicamente nell'area fondiaria prevista nel sublotto B3, Unità di intervento U3, nel rispetto delle sagoma di ingombro massima ivi collocata, come graficizzata nella Tav. E.2, e nel rispetto dell'altezza massima prevista per le nuove costruzioni di 20,00 ml.
4. Le aree che, dotate degli indici di utilizzazione territoriale, generano la Superficie Lorda massima ammissibile del lotto B, andranno attuate con un unico progetto di urbanizzazione che, con la sola esclusione delle Unità di Intervento:
  - U2 per il Sublotto B1
  - U1,U2,U3, per il Sublotto B2
  - U1,U2,U3, per il Sublotto B3dovrà prevedere l'individuazione delle aree di forestazione di cessione, la progettazione della nuova linea idraulica e di recettore delle aree meteoriche, nonché l'indicazione delle forme di fruizione pubblica, che si intende permettere nelle aree di forestazione.
5. Il progetto di cui al comma precedente dovrà contenere il progetto esecutivo della nuova linea idraulica, da redigersi su conforme parere del Consorzio di Bonifica competente.

Tale nuova linea idraulica dovrà assolvere alla importante funzione di laminazione delle piene, al fine di non sollecitare ulteriormente la rete di bonifica, e confluirà nel collettore S. Antonino a monte del manufatto "modulatore".

6. Le aree dell'invaso di laminazione rappresentate dalle Unità di intervento U4 dei sublotti B2 e B3, potranno essere adeguatamente piantumate, a completamento ed implementazione della massa vegetale complessiva e per valorizzare ulteriormente la funzione paesaggistica e fluviale dell'area.
7. L'utilizzo dei diritti edificatori assegnati, siano essi rivolti al concorso nella definizione delle superfici lorde da collocare sull'Unità di intervento U3 del Sublotto B3, o perché prevedano la richiesta di essere inseriti nei meccanismi della perequazione, comportano l'obbligo della contestuale cessione delle aree all'amministrazione comunale.
8. La forestazione delle aree di cui al comma precedente sia che preveda il rinnovo naturale parziale o totale delle essenze, sia che richieda di essere considerata come vera e propria attività culturale, potrà essere affidata dall'amministrazione comunale a soggetti privati previa stipula di un'apposita convenzione .

#### **Sublotto B1**

##### **Unità di intervento U1 (Forestazione)**

1. Gli interventi ammessi sono quelli di forestazione e valorizzazione paesaggistica, per garantire nell'area di tutela paesaggistica, posta a corona, ad Ovest del Polo Ospedaliero, il potenziamento della funzione di:
  - Produzione di ossigeno attraverso la fotosintesi clorofilliana ed assorbimento dell'anidride carbonica, causata dal traffico delle infrastrutture territoriali adiacenti.
  - Contenimento dell'inquinamento atmosferico, in particolare di quello dovuto al pulviscolo;
  - Contenimento dell'inquinamento acustico;
  - Depurazione batteriologica dell'aria.
2. Le distanze di impianto consigliate sono le seguenti :

- Alberi che a pieno sviluppo misureranno oltre ml 20:	ml 10
(esempio: farnia, platani, pioppi, frassini, tigli, ecc.)	
- Alberi che a pieno sviluppo misureranno da 10 a 20 ml:	ml 6
(acero campestre, carpino bianco. ecc.)	
- Alberi che a pieno sviluppo misureranno fino a 10 ml:	ml. 4
(Cercis, Prunus spp. ecc.)	

- Alberi con forma della chioma piramidale e colonnare: ml. 4
- 3. In considerazione del valore paesaggistico e della localizzazione dell'area, si ritiene ammissibile la sua utilizzazione per:
  - Percorsi vita;
  - Percorsi tattili e/o sensoriali;
  - Realizzazione di parchi terapeutici.
- 4. Nelle aree di forestazione contigue alla viabilità dell'anello, potranno essere realizzate aree di parcheggio, purché armonicamente inserite nel contesto paesaggistico complessivo e progettate con elementi in grado di garantire l'invarianza idraulica.

#### **Unità di intervento U2 (ex B62 ora edifici ad uso U3.14)**

1. Gli edifici esistenti, classificati ad intervento di "Adeguamento funzionale dal PRG 1995 e classificati ad interesse Storico Testimoniale dal PSC , potranno essere assoggettati a tutti gli interventi sull'esistente ad esclusione della demolizione e ricostruzione degli stessi.
2. Su tali edifici sono ammessi ampliamenti nella misura massima del 20% dalla superficie lorda, realizzabili anche in corpi separati purché dichiarati pertinenziali.

### **LOTTO B**

#### **Sublotto B2**

##### **Unità di intervento U1 (ex zona B31)**

1. In tale Unità di intervento, vigono, per la parte relativa alla sottozona B3.1 di PRG, le norme dell'art 29.3.1 delle NTA del PRG 1995, e per la ulteriore parte prevista ad aree consolidate dal PSC, l'utilizzazione Territoriale di 0,2 mq/mq collocabile unicamente nell'Unità di intervento U3 del Sublotto B3, o in subordine tali superfici potranno chiedere il loro inserimento nei meccanismi della perequazione come precisato al precedente art.4 comma 7.
2. In considerazione della collocazione di tali aree all'interno dell'ambito del Polo Ospedaliero, si prescrive che le aree di standard, relative all'intervento, debbano essere obbligatoriamente cedute, se il soggetto intervenitore e/o proprietario, alla data di adozione delle presenti norme, risulti possedere, all'interno delle aree interessate dal perimetro del presente strumento urbanistico, aree individuate  
  
come standard e/o come forestazione e compensazione idraulica.
3. Se non si verificano le condizioni di cui al comma precedente, tali aree potranno essere monetizzate.
4. I distacchi dai confini e tra gli edifici sono quelli definiti dall'art 45.11 delle Nta di PRG 1995.
5. L'utilizzazione ai fini fondiari dell'area definita come tessuto consolidato dal PSC, in ampliamento della sottozona B31 del PRG 1995, potrà avvenire solo ad avvenuta approvazione del RUE .

##### **Unità di intervento U2 (ex zona E5)**

1. In tali aree, finalizzate alla integrazione degli insediamenti esistenti e di progetto, valgono integralmente le prescrizioni previste dall'art. 34.5 delle NTA del PRG 1995.

##### **Unità di intervento U3 (ex zona B62)**

1. In tali aree vigono integralmente le norme dell'art. 29.6 delle NTA del PRG 1995 ad esclusione:
  - del comma 10 dell'art 29.6, in quanto le nuove costruzioni ammissibili o gli ampliamenti di quelle esistenti potranno essere realizzate solo all'interno della Unità di intervento U3, così come perimetrale nel PRG 1995.
2. Per gli edifici classificati "adeguamento funzionale" dal PRG 1995 e di valenza "storico testimoniale" dal PSC, sono possibili tutti gli interventi sull'esistente ad esclusione della demolizione e ricostruzione.
3. Per gli edifici classificati "Risanamento conservativo tipo b " dal PRG 1995 e di "valenza storico testimoniale" dal PSC , sono possibili solo interventi di " Restauro e Risanamento conservativo di tipo b".

##### **Unità di intervento U4 (Nuova linea idraulica)**

1. In tali aree viene prevista la nuova infrastruttura idraulica con funzione di valorizzazione paesaggistica graficizzata sulla tav. E.2, e descritta al precedente punto, Lotto B, commi 5e 6.

##### **Unità di intervento U5, U6 (Forestazione)**

1. In tali aree sono riconfermati gli obiettivi delle attività di forestazione e di valenza paesaggistica precisati al precedente punto, Sublotto B1, Unità di intervento U1.

### **LOTTO B**

#### **Sublotto B3**

##### **Unità di intervento U1 e U2 (ex zona B62)**

1. In tali aree per la parte ricompresa in sottozona B6.2 dal PRG 1995, vigono integralmente le norme dell'art. 29.6 delle NTA del PRG 1995 ad esclusione:

- del comma 10 dell'art 29.6, in quanto le nuove costruzioni o gli ampliamenti di quelle esistenti potranno essere realizzate solo all'interno delle Unità di intervento U1 ed U2, così come perimetrale quali sottozona B62 dal PRG 1995.
- **Dopo l'approvazione del RUE le nuove costruzioni o gli ampliamenti di quelle esistenti potranno essere realizzate anche nelle aree indicate come tessuti consolidati dal PSC**
- Per le unità di intervento classificate dal PRG 1995 sottozona B62, nelle parti ampliate e considerate aree consolidate dal PSC, le superfici lorde generate dall'indice di utilizzazione territoriale di 0,2 mq/mq, saranno collocabili nell'unità di intervento U3 del subplotto B3, o in subordine potranno :
  - **chiedere il loro inserimento nei meccanismi della perequazione come precisato all'art. 4 comma 7 .**
  - **essere utilizzate nei tessuti consolidati ad avvenuta approvazione del RUE**

2. Per gli edifici classificati "adeguamento funzionale" dal PRG 1995 e di valenza "storico testimoniale" dal PSC, sono possibili tutti gli interventi sull'esistente ad esclusione della demolizione e ricostruzione
3. Per gli edifici classificati "Risanamento conservativo tipo b" dal PRG e di "valenza storico testimoniale" dal PSC sono possibili solo interventi di "Restauro e Risanamento conservativo di tipo b".

#### **Unità di intervento U3 (Nuova edificazione del lotto B)**

1. In tali aree andranno collocate tutte le superfici lorde generate dagli indici di utilizzazione territoriale del Lotto B.
2. L'edificazione dovrà rispettare il limite di sagoma massima indicato nella Tav. E.2 e di altezza massima degli edifici di 20,00 ml.
3. Nella realizzazione delle previsioni dell'unità di intervento U3 andrà obbligatoriamente tralata e interrata la linea di media tensione che ora attraversa l'area, come indicato nella Tav.F.
4. **L'intervento potrà avvenire anche per stralci funzionali**

#### **Unità di intervento U4 (nuova linea idraulica)**

In tali aree vigono i disposti del precedente punto, Lotto B commi 5 e 6.

#### **Unità di intervento U5, U6 ,U7 (Forestazione)**

In tali aree vigono i disposti del precedente punto, Sublotto B1, Unità di intervento U1.

#### **LOTTO C – Infrastrutture**

1. In tale lotto sono ricomprese le infrastrutture viarie e ferroviarie di accesso al Polo Ospedaliero.
2. Sarà sempre conforme alle previsioni del presente strumento urbanistico la manutenzione straordinaria di tali infrastrutture, nonché il loro potenziamento, la loro riqualificazione anche ampliandone gli spazi di pertinenza, nonché la realizzazione di protezioni acustiche o di dotazioni arboree di mitigazione.

#### **Sub lotto C1**

E' rappresentato dalla parte Ovest della nuova viabilità di collegamento tra la via Comacchio e la via Palmirano e dal tratto ovest della ferrovia Ferrara-Codigoro.

#### **Sub lotto C2**

Comprende la parte Est della nuova viabilità di collegamento tra la via Comacchio e la via Palmirano, la via Palmirano stessa ed il tratto del Raccordo Autostradale Ferrara-Porto Garibaldi

### **ART. 6**

#### **LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI –**

##### **LE MITIGAZIONI AMBIENTALI**

1. Oltre alle mitigazioni di seguito elencate, andranno anche previste e realizzate quelle derivate dalle valutazioni degli impatti e dalle attività di monitoraggio previste nei capitoli 4 e 5 del Rapporto ambientale (Rel .3).

##### **LE MITIGAZIONI AMBIENTALI DI CARATTERE GENERALE**

1. Molte opere di carattere generale in fase di completamento e/o di progettazione sono anche funzionali e di supporto al Polo Ospedaliero di Cona, quali:
  - Il completamento della tangenziale est sino alla via Copparo, in fase di esecuzione da parte della Provincia di Ferrara;
  - La progettazione e la realizzazione della "bretella est", di collegamento tra la via Wagner e la via Pomposa, in fase di progettazione all'interno del progetto di riqualificazione dell'idrovia ferrarese;
  - Il completamento delle opere della metropolitana di superficie in corso di realizzazione da parte delle Ferrovie Regionali.
2. Per quanto riguarda le opere previste nelle aree ricomprese dal presente strumento urbanistico,

dovranno essere reperite le risorse per progettare e realizzare:

- il prolungamento, a Nord, del sottopasso stradale ferroviario posto in corrispondenza della fermata della ferrovia metropolitana. Tale opera costituisce il principale collegamento ciclopedonale tra il Polo Ospedaliero e le nuove aree di ampliamento del centro di Cona.
- il secondo sottopasso ciclopedonale ad est, necessario a collegare le aree del Polo Ospedaliero con le nuove espansioni dell'abitato di Cona previste dal Psc.
- l'area, ora esterna al presente strumento urbanistico e contigua all'area dell'Azienda Ospedaliera di ingresso, lato Nord, per collocarvi il parcheggio di attestamento Nord graficizzato nella Tav. E.4, allo scopo di rendere più agevole l'offerta di parcheggio agli utenti che provengono da est, senza che questi debbano impegnare la viabilità dell'anello ospedaliero ed i parcheggi interni. Tale parcheggio assumerebbe inoltre la valenza di attestamento per le provenienze dal territorio e per l'interscambio con la metropolitana da e per la città di Ferrara.
- Qualora la Superstrada Ferrara-mare dovesse trasformarsi in autostrada regionale Cispadana, sarà necessario che la Regione e/o il concessionario, realizzi una nuova viabilità complanare o alla stessa Superstrada o alla ferrovia Ferrara Codigoro, in grado di rappresentare un collegamento veloce diretto tra la città di Ferrara ed il Polo Ospedaliero, alternativo al nuovo sistema autostradale.
- La realizzazione delle mitigazioni sono descritte al successivo titolo " LE MITIGAZIONI AMBIENTALI RELATIVE AI CORRIDOI ECOLOGICI".

#### **LE MITIGAZIONI AMBIENTALI POSTE A CAPO DEL LOTTO A –**

##### **Azienda Ospedaliera S. Anna**

1. Le mitigazioni ambientali poste in capo al Lotto A, sono da realizzarsi con un progetto unitario, congiuntamente alla realizzazione delle opere previste dall'Accordo di Programma ratificato dal Consiglio Comunale in data 26 Gennaio 2009, PG 926 .
2. In considerazione del fatto che le opere dell'Accordo di Programma, per la parte necessaria a realizzare l'accesso nord al Polo Ospedaliero, prevedono il "taglio " della barriera già realizzata a protezione dalle fonti di inquinamento acustico rappresentate dalla nuova viabilità della via Comacchio, via Palmirano e dal nuovo tracciato ferroviario, sarà compito dell'Azienda Ospedaliera, una volta realizzato l'accesso in sottopasso, provvedere al ripristino, con i materiali e le tecnologie ritenute più idonee, della funzionalità delle barriere acustiche stesse.
3. Al fine di mantenere l'integrità della "cella idraulica" rappresentata dall'anello del Polo Ospedaliero, il progetto del sottopasso di accesso ,dalla variante alla via Comacchio, dovrà essere opportunamente racchiuso da un idoneo argine in terra.
4. In attuazione del parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici e per il Paesaggio prot. 17627 del 9 Dicembre 2008 reso all'interno della Procedura della Conferenza dei Servizi dell'Accordo di Programma ,si richiede che congiuntamente alla realizzazione delle opere previste nello stesso Accordo di Programma venga prevista "...oltre alla realizzazione delle due aree di verde pubblico di progetto" graficizzate sulla Tav. E.4 anche "... un intervento di piantumazione di siepi sempreverdi in essenze autoctone, a fianco della nuova viabilità, sul lato verso il canale S.Antonino e all'interno della rotatoria".
5. Andranno adeguatamente forestate le aree di proprietà dell'Azienda Ospedaliera poste all'esterno del lotto A:
  - a. nella parte sud compatibilmente con la fascia di rispetto del gasdotto Snam.
  - b. nella parte est , compatibilmente con i coni di volo dell'eliporto, ai lati della strada di accesso dalla via Palmirano
  - c. nella parte nord, nelle aree dell'anello interno allo svincolo di accesso
6. Il parcheggio inserito con l'Accordo di Programma all'esterno dell'anello, ad est, andrà realizzato garantendo un rapporto di piantumazione di almeno un (1) albero ad alto fusto ogni 6 posti auto.
7. Andranno realizzate le urbanizzazioni aggiuntive rispetto al progetto concessionato, come graficizzate nella Tav. E.2, ed indispensabili a completare e migliorare i collegamenti ciclopedonali di distribuzione all'interno dell'anello.
8. Andranno realizzate le mitigazioni descritte al successivo titolo " LE MITIGAZIONI AMBIENTALI RELATIVE AI CORRIDOI ECOLOGICI".

#### **LE MITIGAZIONI AMBIENTALI POSTE A CAPO DEL LOTTO B**

1. Le Superfici Lorde realizzabili nel lotto B, da collocarsi unicamente nell'unità di intervento U3, del Sublotto B3, dovranno comportare la realizzazione dell'infrastruttura di difesa idraulica descritta al precedente art. 5 lotto B, commi 5 e 6 .
2. I costi di realizzazione della linea idraulica prevista dallo strumento urbanistico saranno posti a capo del soggetto attuatore, in quota proporzionale alle superfici impermeabilizzate, rispetto a quelle complessive computate per il calcolo di portata della linea stessa che comprendono le nuove previsioni di espansione del centro di Cona.
3. Nel caso di intervento per stralcio funzionale e/o in grado di garantire modesti apporti di acque bianche, su conforme parere del Consorzio competente, potrà essere assentita una immissione delle stesse nell'adiacente condotto Acque alte di Cona, fermo restando che il costo in quota

parte della costruzione della linea idraulica prevista dal piano sarà egualmente imputato come onere al soggetto intervenitore

4. Le aree descritte al comma precedente, per il loro carattere fisico/formale di aree di grande invaso con terreni a pendenza inferiore o uguale al 5 % saranno computate quali dotazioni territoriali.

#### **LE MITIGAZIONI AMBIENTALI POSTE A CAPO DEL LOTTO C**

1. Nel momento in cui il raccordo autostradale Ferrara-Porto Garibaldi si trasformasse in Autostrada regionale, sarà posto a capo della Regione Emilia Romagna e/o al concessionario, sia la realizzazione di una strada complanare di raccordo Ferrara-Cona, che le eventuali necessarie opere aggiuntive di mitigazione acustica.
2. In considerazione del fatto che la variante alla via Comacchio si configura anch'essa come strada panoramica alberata, nel tratto tra il canale S.Antonino ed il sovrappasso della ferrovia, si propone, quale opera di mitigazione e di valorizzazione ambientale/paesaggistica, la piantumazione degli ulteriori tratti sino alla via Comacchio ad Ovest ed alla via Palmirano ad Est.

#### **LE MITIGAZIONI AMBIENTALI POSTE A CAPO DELLE FERROVIE REGIONALI**

1. Le Ferrovie Regionali dell'Emilia Romagna hanno l'onere di progettare e realizzare un ponte veicolare a circolazione locale , di collegamento tra la via Fiaschetta e gli edifici del Fondo Canova.
2. La progettazione del ponte dovrà tener conto anche della valenza di corridoio ecologico che lo stesso dovrà assumere, a collegamento delle aree est e ad ovest del Canale S.Antonino.

#### **LE MITIGAZIONI AMBIENTALI RELATIVE AI CORRIDOI ECOLOGICI**

1. Il Corridoio ecologico, acquatico e terrestre dell'area è rappresentato dal Canale S. Antonino e dalla sua area di rispetto ambientale e paesaggistica.
2. Attraverso le sponde del corso d'acqua è possibile, per la fauna migrante, sottopassare le infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti e collegarsi con le aree poste a nord della ferrovia.
3. La nuova linea idraulica prevista tra il canale S.Antonino e lo scolo delle acque alte, rappresenta il secondo corridoio, di progetto sull'area e rende coerente il porre in capo all'azienda Ospedaliera, nella fase di realizzazione della viabilità dell'anello, la posa delle strutture tese ad impedire l'attraversamento dei piccoli animali, così come descritte nell'elaborato Rel. 3 Rapporto Ambientale.
4. Ulteriore opera di mitigazione di carattere generale sarà quella di progettare e realizzare soluzioni in grado di risolvere il principale punto di conflitto tra il corridoio del S. Antonino e la Superstrada Ferrara-mare, evidenziato nelle tavole del PSC, ma demandando l'individuazione della soluzione tecnica più idonea in capo agli interventi tesi a definire un nuovo access alle aree Universitarie del Polo Ospedaliero, o in occasione della trasformazione della Superstrada Ferrara-Mare in Autostrada .

#### **ART. 7**

##### **LA QUALITA' DEGLI INTERVENTI - I REQUISITI ARCHITETTONICI E DI SOSTENIBILITA' -**

1. Gli edifici di nuova costruzione da realizzarsi dopo l'approvazione del Presente strumento urbanistico, dovranno essere obbligatoriamente predisposti per tecnologie passive e/o di produzione di energie alternative, tali da contenere i consumi ed i costi dell'energia.
2. Gli edifici di cui al comma precedente dovranno altresì obbligatoriamente dotarsi di impianti per il recupero delle acque meteoriche, da utilizzarsi per gli usi previsti dalle soluzioni progettuali, ritenute opportune per ottenere effetti che possono andare dal rinfrescamento interno agli ambienti alle semplici funzioni irrigue.

#### **ART. 8- DISPOSIZIONI FINALI**

1. Per quanto non previsto dalle presenti norme si rimanda alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

## ESTRATTO DELLE N.T.A DEL PRG '95



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'umanità

SETTORE DEL TERRITORIO E DELLO SVILUPPO ECONOMICO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE

# PIANO REGOLATORE GENERALE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

ADOZIONE                      Delibera Consiglio Comunale n. 16806 seduta del 21 Giugno 1993  
verbale n.56

APPROVAZIONE              Delibera Giunta Regionale n. 1309 seduta del 11 Aprile 1995  
(controllata dalla CCARER con atto prot.737/780 del 4/5/1995)

### **VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 9 - 24.6 - 29.2**

ADOZIONE                      - Delibera Consiglio Comunale n. 36189/97 seduta del 17 Marzo 1997  
verbale n.9

APPROVAZIONE              - Delibera Consiglio Comunale n. 38064/97 seduta del 29 Dicembre  
1997 verbale n.8

### **ADEGUAMENTO AL D.LGS. N° 114/98 E ALLA L.R. N° 14/99**

APPROVAZIONE – Delibera Conferenza provinciale di servizi seduta del 19 Giugno 2000

### **TESTO COORDINATO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

APPROVAZIONE – Delibera Consiglio Comunale n. 44385/97 seduta del 06 Aprile 1998  
verbale n. 11

### **VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 28.4 – 29.1.2 – 29.4.5 - 30**

ADOZIONE                      - Delibera Consiglio Comunale n. 12329/99 del 19/04/1999 verbale n. 10

APPROVAZIONE              - Provincia di Ferrara – Atto Dirigenziale P.G. 588 P.U. 1615 in data  
3/1/2002

**VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 29 – 29.1 – 29.2 – 29.3 –  
29.3.2 – 29.5.3 – 29.4 – 29.5**

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 33271/03 del 20/01/2003 verbale n. 14  
APPROVAZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 75934/03 del 19/01/2004

**VARIANTE NORMATIVA RELATIVA ALL'ARTICOLO 34.6**

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 38383/01 del 12/03/2002  
APPROVAZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 16013/04 del 05/04/2004

**VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 9 – 21 – 28.5 29.5 – 29.5.1  
– 29.6 – 33.1 – 34.1**

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 21358/02 del 09/12/2002 verbale n. 17  
APPROVAZIONE - Delibera Giunta Provinciale n. 57925/04 del 25/05/2004

**VARIANTE NORMATIVA RELATIVA ALL'ARTICOLO 29.4.6**

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale P.G. 39161/03 del 07/07/2003  
CONTRODEDUZIONE alle osservazioni e opposizioni P.G. 22654/04  
APPROVAZIONE - Giunta Provinciale n° 458 del 04/11/2004

**VARIANTE NORMATIVA RELATIVA AGLI ARTICOLI 22 – 33.2 – 34.3 - 35**

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale P.G. 5736/02 del 03/06/2002  
CONTRODEDUZIONE alle osservazioni e opposizioni P.G. 28283/04  
APPROVAZIONE - Giunta Provinciale n° 20 del 25/01/2005

**VARIANTE NORMATIVA RELATIVA ALL'ARTICOLO 35**

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 74915/05 del 07/11/2005 verbale n. 23  
APPROVAZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 34898/06 del 22/05/2006 verbale n.  
48

**VARIANTE NORMATIVA RELATIVA ALL'ARTICOLO 34.8**

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 29689/06 del 27/06/2006 verbale n. 15  
APPROVAZIONE - Delibera Consiglio Comunale 14131/07 del 26/03/2007 verbale n. 19

**VARIANTE NORMATIVA RELATIVA ALL'ARTICOLO 29.4.7**

ADOZIONE P.S.A. - Delibera Consiglio Comunale n. 74915/05 del 23/07/2007

APPROVAZIONE P.S.A. - Delibera Consiglio Comunale n. 91161/08 del 24/11/2008  
verbale n. 13

**VARIANTE NORMATIVA RELATIVA ALL'ARTICOLO 30.8**

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 21466/05 del 11/04/2005  
APPROVAZIONE - Giunta Provinciale n° 217 del 5/6/2009

**VARIANTE NORMATIVA RELATIVA ALL'ARTICOLO 35**

ADOZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 7418/07 del 26/01/2007  
APPROVAZIONE - Delibera Consiglio Comunale n. 103300/10 del 16/11/2010

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPITOLO 1 GENERALITÀ**

**ART. 1** Finalità delle norme ed elaborati del piano regolatore.  
Rapporti col regolamento edilizio

<sup>1</sup> Le presenti norme disciplinano le modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale nel rispetto delle leggi vigenti.

<sup>2</sup> Il Regolamento Edilizio, cui si rinvia, disciplina le opere, nonché i processi di intervento per realizzarle.

<sup>3</sup> Qualora sussistano contrasti negli elaborati grafici di P.R.G. in scala diversa, prevalgono le previsioni degli elaborati grafici di maggior dettaglio. Le prescrizioni delle presenti norme prevalgono rispetto a quelle degli elaborati grafici.

<sup>4</sup> Costituiscono parte integrante delle presenti Norme Tecniche i seguenti elaborati:

A1	CARTA GEOMORFOLOGICA	1:25000	Tav. N.	1
A2	CARTA DELLE BONIFICHE	1:25000	"	1
A2/1	CARTA DEL SISTEMA DI SCOLO	1:25000	"	1

COMUNE DI FERRARA

A3	CARTA DELLA PROPENSIONE AL DISSESTO	1:25000	"	1
A4/n	CARTA DELL'ATTITUDINE ALLO SPANDIMENTO DI LIQUAMI ZOO-TECNICI	1:10000	"	23 (1/23)
A5/n	CARTA DEL MICRORILIEVO	1:10000	"	24 (1/23)
A6	CARTA DELLA GEODINAMICA	1:25000	"	1
A7	CARTA GEOLOGICO- AMBIENTALE	1:25000	"	1
00/1	ANALISI DEL PAESAGGIO "Unità di paesaggio"	1:25000	"	1
01/n	ANALISI DEL PAESAGGIO	1:10000	"	23 (1/23)
02/n	SISTEMA DEI VINCOLI	1:10000	"	23 (1/23)
1/n	USI DEL SUOLO	1:5000	"	65 (1/70)
				(Mancano: 4, 44, 57, 67, 68 <sup>1</sup> )
2/n	CENTRO URBANO PROGETTO URBANISTICO	1:2000		80 (1/80)
2a/n	FORESE PROGETTO URBANISTICO	1:2000		25 (1/25)
2b/n	SCHEDE PROGETTO URBANISTICO	1:2000		86 (1/86)
3/1	C. ST. DI FERRARA. ANALISI STORICA DEL TESSUTO URBANO	1:2000		1
3/2	C. ST. DI FERRARA ANALISI TIPOLOGICA DEGLI EDIFICI	1:2000		1
3/3	C. ST. DI FERRARA CATEGORIE DI INTERVENTO	1:2000		1
3/4	C. ST. DI FERRARA PIANO DEI SERVIZI E DELLA RIORGANIZZAZIONE URBANA	1:2000		1
3/5	C. ST. DI FERRARA INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI STORICO MORFOLOGICI	1:5000		1
3a/1	C. ST. DI FRANCOLINO ANALISI STORICA DEL TESSUTO URBANO	1:2000		1
3a/2	C. ST. DI FRANCOLINO CATEGORIE DI INTERVENTO	1:2000		1
3b/n	SCHEDE PROGETTO URBANISTICO	1:2000		26 (1/26)

<sup>5</sup> Qualora dal confronto tra il perimetro delle zone omogenee risultante dalla cartografia di piano ed i confini di proprietà come risultanti dalle mappe catastali emergano differenze non eccedenti il 10 % delle singole misure lineari, le destinazioni di piano potranno essere uniformate allo stato catastale, sempre che le differenze suddette non siano dovute a frazionamenti posteriori alla data di adozione delle presenti norme.

<sup>1</sup> Le tavole mancanti contengono porzioni marginali del territorio agricolo comunale. La destinazione di zona è riscontrabile dalla carta 01 (Analisi del Paesaggio alla scala 1:10.000).

### CAPITOLO 3 INDIVIDUAZIONE ZONE **B**: SOTTOZONE ED AMBITI

#### ART. 29 Zone B: Aree edificate.

<sup>1</sup>. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, così come definite all'art. 2 del DI 2.4.68 n. 1444.

<sup>2</sup>. Le zone B, come le zone A, sono caratterizzate dalla complessità degli insediamenti sia per quanto attiene agli aspetti tipo - morfologici, sia relativamente agli usi presenti.

<sup>3</sup>. Il Piano Regolatore intende confermare e rafforzare la complessità propria di queste zone attraverso la individuazione di ambiti caratterizzati da un impianto urbanistico - tipologico e da una struttura funzionale riconoscibili.

<sup>4</sup> Le zone B vengono pertanto suddivise in sottozone in rapporto a specifiche caratteristiche fisico - funzionali. Ogni tipo di sottozona riguarda, a sua volta, diversi ambiti specifici per alcuni dei quali oltre alle norme della sottozona, è stata elaborata una specifica scheda progetto urbanistico.

<sup>5</sup> Le prescrizioni di cui al successivo comma 6 prevalgono qualora più restrittive sulle specifiche norme di sottozona e d'ambito, fatto salvo quanto previsto all'art. 29.2 comma 4<sup>19</sup>.

<sup>6</sup> Il tipo di intervento dovrà in ogni caso essere finalizzato ad ottenere un oggetto edilizio che stabilisca un rapporto di congruità e compatibilità, in termini dimensionali e qualitativi, con gli elementi del contesto che si prevede di conservare. In particolare negli ambiti non soggetti a ristrutturazione fondiaria e/o urbanistica:

- Il numero di piani dell'edificio non dovrà superare la media, arrotondata all'unità superiore, del numero di piani degli edifici esistenti nell'ambito in cui ricade; nel calcolo di detta media non si terrà conto di proservizi,

<sup>19</sup> comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

autorimesse e pertinenze in genere, né degli edifici interamente non residenziali<sup>20</sup>.

- le distanze dai confini laterali e posteriori, dovranno essere almeno pari a quelle determinate dalle pareti degli edifici insistenti sui lotti adiacenti. Qualora sul confine esista un fabbricato, è possibile la costruzione in aderenza a termine del Codice Civile. Qualora non esistano edifici sui lotti limitrofi, ovvero gli edifici esistenti distino dal confine più di 5 metri, la distanza minima deve essere pari a mt. 5

- la distanza dalle strade, fermo restando il rispetto del Codice della Strada sarà pari a quella degli edifici confinanti sul medesimo fronte strada. Qualora i due edifici confinanti abbiano dalla strada distanze diverse, sarà rispettata quella che rappresenta la prevalente nello stesso fronte strada nell'isolato<sup>10</sup>

- le recinzioni su strada, fermo restando il rispetto del Codice della Strada, dovranno rispettare l'allineamento e l'altezza di quelle adiacenti. Qualora queste presentino difformità saranno mantenuti l'allineamento e l'altezza di quella, tra le due, che rappresenti le caratteristiche prevalenti relativamente allo stesso fronte strada nell'isolato.

<sup>7</sup> Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, laddove per gli interventi sia prescritto il rispetto dell'If o del Q, si intende superficie fondiaria l'intera superficie perimetrata in cartografia e contrassegnata dalla lettera B e da un codice numerico, secondo quanto stabilito nei successivi articoli. Il reperimento di quote di standard sul lotto non riduce pertanto la capacità edificatoria del comparto<sup>21</sup>.

<sup>8</sup> Sono esclusi da quanto previsto al precedente 7° comma gli ambiti B1.2, B4.3, B4.4, B4.5 e comunque tutti gli ambiti o le porzioni di ambito in cui si intervenga mediante ristrutturazione fondiaria e/o urbanistica. Per tali ambiti la definizione della Sf e la quantità di standard richiesta è definita dalla relativa normativa d'ambito, in carenza di questa si fa riferimento a quanto

<sup>20</sup> comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

<sup>10</sup> Isolato: complesso di edifici e aree delimitato da strade di uso pubblico.

<sup>21</sup> comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

ART. 29.3 Sottozone B3 - Aree edificate ad impianto urbanistico riconoscibile o consolidato

<sup>1</sup> Si tratta di zone di più vecchio impianto, rispetto a quelle di cui al precedente art 29.2, sorte spesso spontaneamente lungo assi viari preesistenti. Tale tipo di aggregazione, costituita prevalentemente da edifici a tipologia mista ma in genere di modeste dimensioni, si è andato consolidando nel tempo fino ad acquisire una propria caratterizzazione specifica.

<sup>2</sup> Gli interventi in dette aree sono finalizzati alla conservazione e al consolidamento dell'impianto insediativo.

<sup>3</sup> In tali zone sono consentiti gli interventi indicati in cartografia.

<sup>4</sup> Ove non indicati sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 49 ad esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica.

<sup>5</sup> Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 29 comma 6°. In ogni caso non potranno essere superati gli indici e i parametri indicati per ogni ambito.<sup>26</sup> Sono comunque consentiti gli interventi di adeguamento funzionale nel rispetto dei distacchi di cui all'art. 45 punto 11

<sup>6</sup> Ove non diversamente disposto in sede di normativa specifica d'ambito, nelle sottozone B3 è consentito l'insediamento dei seguenti usi, come definiti all'art. 24:

- U1 Abitazioni
- U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra - alberghiero
- U3.1 Attività commerciali al dettaglio
- U3.2 Pubblici esercizi
- U3.7 Artigianato di servizio
- U3.10 Servizi sociali di quartiere
- U3.14 Attrezzature socio - sanitarie
- U6.1 Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza

Art. 29.3.1 B3.1 Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità

<sup>1</sup> Sono consentiti tutti gli interventi compresi gli ampliamenti e le nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti indici e parametri: If 2 mc/mq, altezza massima degli edifici pari a 2 piani utili fuori terra oltre al piano terra se destinato ad autorimesse, locali di servizio o tecnologici con un massimo assoluto di mt. 9,50. Distacco dai confini e distacco tra edifici secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

<sup>26</sup> comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

## ART. 29.6 Sottozone B6 - Corti coloniche

<sup>1</sup> Sono i nuclei insediativi, costituiti da edifici residenziali e non, storicamente connessi all'uso agricolo del territorio. Tali nuclei 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.

<sup>2</sup> Gli interventi mirano a salvaguardare la riconoscibilità del tipo insediativo originario mediante l'inserimento degli usi di cui all'art. 29.5 (Sottozone B.5), nonché degli usi U5.1, U5.2 e U5.3.

<sup>3</sup> Purché compatibili con le categorie d'intervento indicate in cartografia, sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente di cui all'art. 4.13 del Regolamento Edilizio, l'adeguamento funzionale di cui all'art. 49.9 delle presenti norme, nonché ampliamenti una tantum, anche in corpi di fabbrica separati, nei seguenti limiti: 50 mq di Su oppure 20 % della Su esistente, 150 mc oppure 20 % del volume esistente; rientrano entro tali limiti gli interventi pertinenziali di nuova costruzione.<sup>35</sup>

<sup>3 bis</sup> Gli ampliamenti di cui al comma precedente sono subordinati al contestuale recupero degli edifici che vengono ampliati; superficie utile e volume esistenti vanno riferiti ai soli edifici recuperati.<sup>36</sup>

---

<sup>34</sup> comma modificato in seduta Consiglio Comunale P.G. 75934/03 del 19/01/2004

<sup>35</sup> comma modificato con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

<sup>36</sup> comma modificato con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

<sup>4</sup> È consentito altresì recuperare volumi incongrui rispetto alla tipologia originaria accorpandoli agli edifici da conservare o sostituendoli con nuovi edifici, di pari volumetria; la ricollocazione dei volumi sostituiti e degli ampliamenti di cui al comma 3 può dar luogo ad uno o più edifici la cui collocazione potrà essere anche esterna al limite della sottozona, purché riconducibile ad uno dei modelli tipici di cui alla tavola seguente, o comunque tale da consentirne la leggibilità; la riconducibilità a tali modelli sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione per la qualità Architettonica e per il Paesaggio.<sup>37</sup>

<sup>5</sup> In ogni caso le eventuali parti di nuova costruzione dovranno armonicamente inserirsi nel contesto della corte sia per tipologia che per materiali e tecnologia costruttiva in conformità a quanto previsto all'art. 51 del Regolamento Edilizio.<sup>38</sup>

<sup>6</sup> È in ogni caso consentita la costruzione di autorimesse in rapporto agli edifici residenziali, secondo lo standard di parcheggio privato previsto per le abitazioni all'art. 24, e nel rispetto dei criteri costruttivi di cui ai commi 4 e 5 precedenti.<sup>39</sup>

<sup>7</sup> La corte costituisce unità minima funzionale del fondo agricolo. Pertanto l'intero comparto B6, identificando l'ambito all'interno del quale conservare e valorizzare il modello insediativo della corte agricola, non può essere frazionato 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 soltanto lungo il perimetro esterno, e per le parti strettamente necessarie alla custodia degli animali.

<sup>8</sup> Qualora gli interventi in tali zone siano attuati in funzione della conduzione del fondo da soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 40 della L.R. 47/78 e successive modificazioni, la concessione edilizia verrà rilasciata in conformità a quanto previsto dall'art.9 lettera A della L. 10/77. Qualora alla data di adozione del presente Piano le sottozone B6, come individuate cartograficamente, siano asservite ad unità poderali agricole, la capacità edificatoria relativa andrà scomputata da quella complessiva del fondo in rapporto alla titolarità del richiedente.

<sup>9</sup> Le zone B6 si dividono in

---

<sup>37</sup> comma modificato con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

<sup>38</sup> comma modificato con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

<sup>39</sup> comma modificato con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

- B6.1 Corti coloniche all'interno degli aggregati urbani.  
B6.2 Corti coloniche nel territorio non urbanizzato.

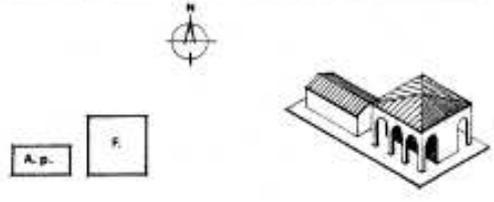
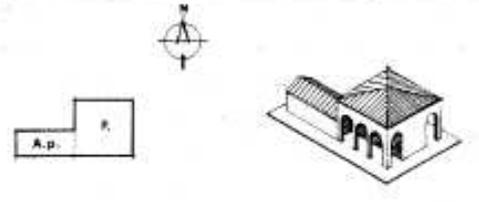
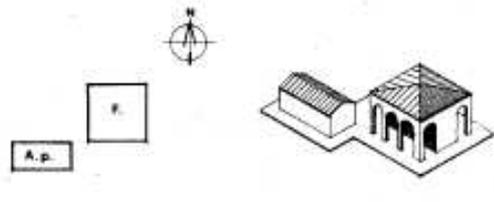
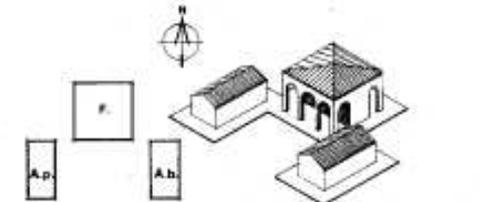
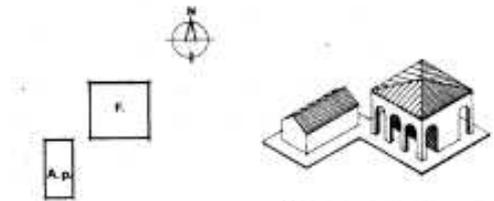
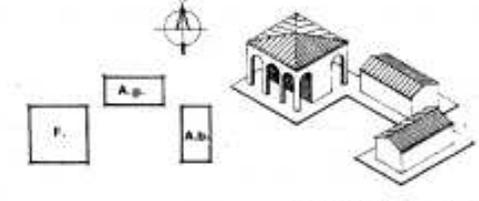
<sup>10</sup> Nuovi edifici non connessi con le attività esistenti all'interno della corte B6.2, ove ammessi, potranno essere edificati all'esterno della corte stessa, come individuata in cartografia, ad una distanza dal perimetro della stessa non inferiore a mt. 30. Tale distanza non si applica alle opere di cui ai precedenti commi 3, 4 e 6, né alle opere da realizzarsi in adiacenti zone diverse dalle zone E.<sup>40</sup>

<sup>11</sup> Relativamente agli annessi rustici, si applicano altresì le prescrizioni di cui al precedente art. 21.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> comma modificato con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

<sup>41</sup> comma inserito con delibera del Giunta Provinciale n. 57295/04 del 25/05/2004

TIPOLOGIA CORTI AGRICOLE	LEGENDA: A.p.: abitazione padronale A.b.: ab. braccianti F.: fienile
 <p style="text-align: center;"><b>CORTE LINEARE</b></p>	 <p style="text-align: center;"><b>CORTE ACCOSTATA</b></p>
 <p style="text-align: center;"><b>CORTE A SCACCHIERA</b></p>	 <p style="text-align: center;"><b>CORTE CENTRALE A</b></p>
 <p style="text-align: center;"><b>CORTE ANGOLARE</b></p>	 <p style="text-align: center;"><b>CORTE CENTRALE B</b></p>

## CAPITOLO 6 INDIVIDUAZIONE ZONE E E SOTTOZONE

## ART. 32 Zone E

<sup>1</sup> Sono le parti del territorio non urbanizzate. Gli insediamenti ricadenti in tali zone sono finalizzati o comunque connessi all'uso prevalentemente agricolo delle stesse.

<sup>2</sup> Gli insediamenti esistenti in zona E, in quanto testimonianza dell'evoluzione storica del sistema di produzione agricola e dei sistemi insediativi connessi, fanno parte integrante del patrimonio edilizio esistente e, come tali, debbono essere conservati e valorizzati ancorché non più destinati o destinabili all'attività agricola.

<sup>3</sup> Nuovi insediamenti in zona E sono consentiti solo se, ed in quanto, connessi o compatibili con l'uso agricolo del territorio, ai sensi delle presenti norme, o finalizzati al soddisfacimento delle esigenze abitative dei conduttori e dei loro familiari, ancorché facenti parte di nuclei familiari autonomi.

<sup>4</sup> I nuovi insediamenti e gli interventi per il recupero e l'integrazione degli insediamenti esistenti devono tenere conto delle esigenze di tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo ed, in generale, di tutela dell'ambiente.

<sup>5</sup> Fatto salvo quanto previsto per le singole sottozone, nella zona E sono consentiti gli usi di cui all'art. 24.5, U5.

<sup>6</sup> L'unità di riferimento per l'applicazione delle norme agricole è il fondo agricolo. Esso è costituito dall'insieme dei terreni contigui destinati all'attività agricola a conduzione unitaria. S'intendono contigue due porzioni dello stesso fondo anche se separate da strade, fossi, canali o altre infrastrutture a condizione che le due parti siano collegate almeno in un punto.

<sup>7</sup> Nell'ambito di una stessa azienda agricola<sup>30</sup> sarà consentito il trasferimento di capacità edificatoria tra fondi anche non contigui.

<sup>8</sup> Mediante piano di sviluppo aziendale (P.S.A.) proposto dai soggetti di cui agli articoli 6 e 7 della L.R. 18/77 e valutati ai sensi della L.R. 50/84 è ammesso il superamento degli indici previsti al successivo art. 33.

## ART. 33 Attuazione degli interventi in zona E

---

<sup>30</sup> Per azienda agricola si intende il complesso di beni organizzati dall'imprenditore agricolo per l'esercizio della propria attività.

#### ART. 34.5 Sottozone E5 - Verde privato

<sup>1</sup> Tali zone, sono finalizzate alla integrazione di insediamenti esistenti o di progetto.

<sup>2</sup> In tali zone destinate prevalentemente al rimboschimento, è consentita la realizzazione di giardini e/o orti privati.

<sup>3</sup> Per definizione tali zone sono normalmente connesse ad insediamenti edilizi; non hanno pertanto alcuna capacità edificatoria propria.

<sup>4</sup> Sugli edifici esistenti in tali zone alla data di adozione delle presenti norme potranno essere effettuati tutti gli interventi sull'esistente compresi gli ampliamenti nella misura massima del 20 % della Su o del volume.

## CAPITOLO 7 INDIVIDUAZIONE ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

### ART. 35 Zone F Aree per attrezzature di interesse generale

<sup>1</sup> Sono le aree destinate ad attrezzature di uso pubblico e per servizi pubblici tecnologici ed amministrativi di livello comunale e sovracomunale, nonché di interesse provinciale, regionale e nazionale, in conformità agli strumenti di programmazione di rispettiva competenza.

<sup>2</sup> In tali aree sono tra l'altro ammessi gli usi previsti ai punti: U3.6<sup>33</sup> qualora destinati a funzioni pubbliche di interesse comunale o sovracomunale. e qualora la concessione sia richiesta direttamente dai soggetti pubblici interessati<sup>34</sup>, ovvero esista una convenzione tra il soggetto pubblico utente ed il soggetto richiedente la concessione stessa.

<sup>3</sup> Nel caso di centri integrati la funzione pubblica si intende accertata qualora per almeno il 70% della Su di progetto ricorrano le condizioni di cui al comma precedente.

<sup>4</sup> Sono inoltre ammessi gli usi U3.8 e gli usi U3.9, U3.11 U3.12, U3.13 e U3.14 di scala comunale e sovracomunale, e tutti gli usi U6. <sup>35</sup>

---

33

U3.6 Direzioneale e complessi terziari

<sup>34</sup> Per soggetti pubblici si intendono: il Comune, i consorzi di Comuni, le Aziende di Servizio (A.G.E.A., A.CO.SE.A., ecc.), l'U.S.L., la Provincia, la Regione, lo Stato, nonché i soggetti che svolgono funzioni pubbliche ai sensi della legislazione vigente.

35

U3.8 Attività di servizio e distribuzione di carburanti  
U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo  
U3.11 Scuole superiori  
U3.12 Università  
U3.13 Attrezzature per lo sport  
U3.14 Attrezzature sociosanitarie  
U6 Impianti e attrezzature civiche, militari e tecnologiche  
U6.1 Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani  
U6.2 Aree cimiteriali  
U6.3 Attrezzature aeroportuali  
U6.4 Attrezzature ferroviarie  
U6.5 Aree di servizio alla navigazione

<sup>5</sup> In particolare si individuano le seguenti sottozone:

- F1 Scuole superiori ,università (U3.11-12); sono altresì ammessi spin off accademici non molesti o nocivi e che non immettano nell'ambiente sostanze pericolose ai sensi delle vigenti normative per un max del 30% della superficie del comparto F1, purchè connessi alla ricerca applicata e finalizzati al trasferimento della ricerca al mondo imprenditoriale con la creazione di sinergie tra i gruppi di ricerca accademici e le imprese operanti in settori innovativi regolati da appositi regolamenti o convenzioni. Quando l'intervento non avviene su aree o immobili di proprietà comunale o dell'Università degli Studi di Ferrara il regolamento o la convenzione dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale.<sup>55</sup>
- F2 Attrezzature socio - sanitarie (U3.14). Ad esclusione dell'ambito in località Cona, possono essere realizzati alloggi per studenti, anziani o altre categorie protette e speciali per un max del 30% della superficie del comparto F2; i relativi standard saranno dimensionati come per l'uso U1. L'ambito in località Cona è destinato alla realizzazione del polo ospedaliero e viene attuato mediante piano particolareggiato unitario relativo all'intero ambito come perimetrato in cartografia; in tale ambito, oltre alle attività sanitarie e universitarie, sono consentite esclusivamente attività pubbliche e private funzionali e complementari al polo ospedaliero, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne disciplini le modalità realizzative e gestionali garantendone l'integrazione funzionale e la sinergia con la struttura ospedaliera-universitaria principale; gli standard relativi a dette attività complementari saranno dimensionati secondo i relativi usi come disciplinati all'art. 24 delle presenti norme.<sup>56</sup>
- F3 Strutture sportive e di spettacolo (U3.9-13)
- F4 Attività direzionali pubbliche di cui al 2° comma. Fiere (U3.6)
- F5 Parchi di scala urbana e/o territoriale
- F6 Attrezzature civiche, militari e tecnologiche (U6)

---

U6.6	Parcheggi attrezzati
U6.7	Attrezzature militari
U6.8	Carceri
U6.9	Discariche

<sup>55</sup> Comma modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 21 del 22/05/2006 PG 34898/06

<sup>56</sup> Comma modificato con delibera del Consiglio Comunale PG 103300/10

F7 Musei e accoglienza turistica (U3.9)<sup>57</sup>

<sup>6</sup> La cartografia indica le sottozone per le quali le destinazioni previste sono considerate vincolanti. Per tali sottozone l'insediamento di destinazioni non previste, nell'ambito comunque di quelle consentite nelle zone F, o la modifica degli indici e parametri previsti è subordinata all'approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica con le procedure di cui all'art. 3, 1° e 2° comma L.R. 46.88.

<sup>7</sup> Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, la cartografia non indica sottozone.

<sup>8</sup> Le zone F di cui al 7° comma sono sempre soggette ad un progetto unitario esteso all'intera zona o sottozona, approvato dal Consiglio Comunale, con il quale vengono fissate le destinazioni e gli indici.

<sup>9</sup> In tutte le sottozone è ammessa la possibilità che il 30% della Su realizzabile sia destinata ad attività integrate, anche di tipo privato, compresi eventuali alloggi per personale di custodia; in questo caso, l'area d'intervento, che può essere costituita dall'intera sottozona o da uno stralcio di questa, sarà soggetta a piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

<sup>10</sup> Qualora detto Piano Particolareggiato modifichi le indicazioni cartografiche di P.R.G., dovrà essere approvato con le procedure di cui all'art. 3, 1° e 2° comma della L.R. 46/88.

<sup>11</sup> Nelle zone destinate a parco è consentita la costruzione degli spazi strettamente funzionali alle attività con un Ut max di 0,1 mq/mq; in tutte le altre zone è ammesso un Ut di 1 mq/mq.

<sup>12</sup> È consentito il superamento degli indici mediante Piano Particolareggiato o altro strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica.