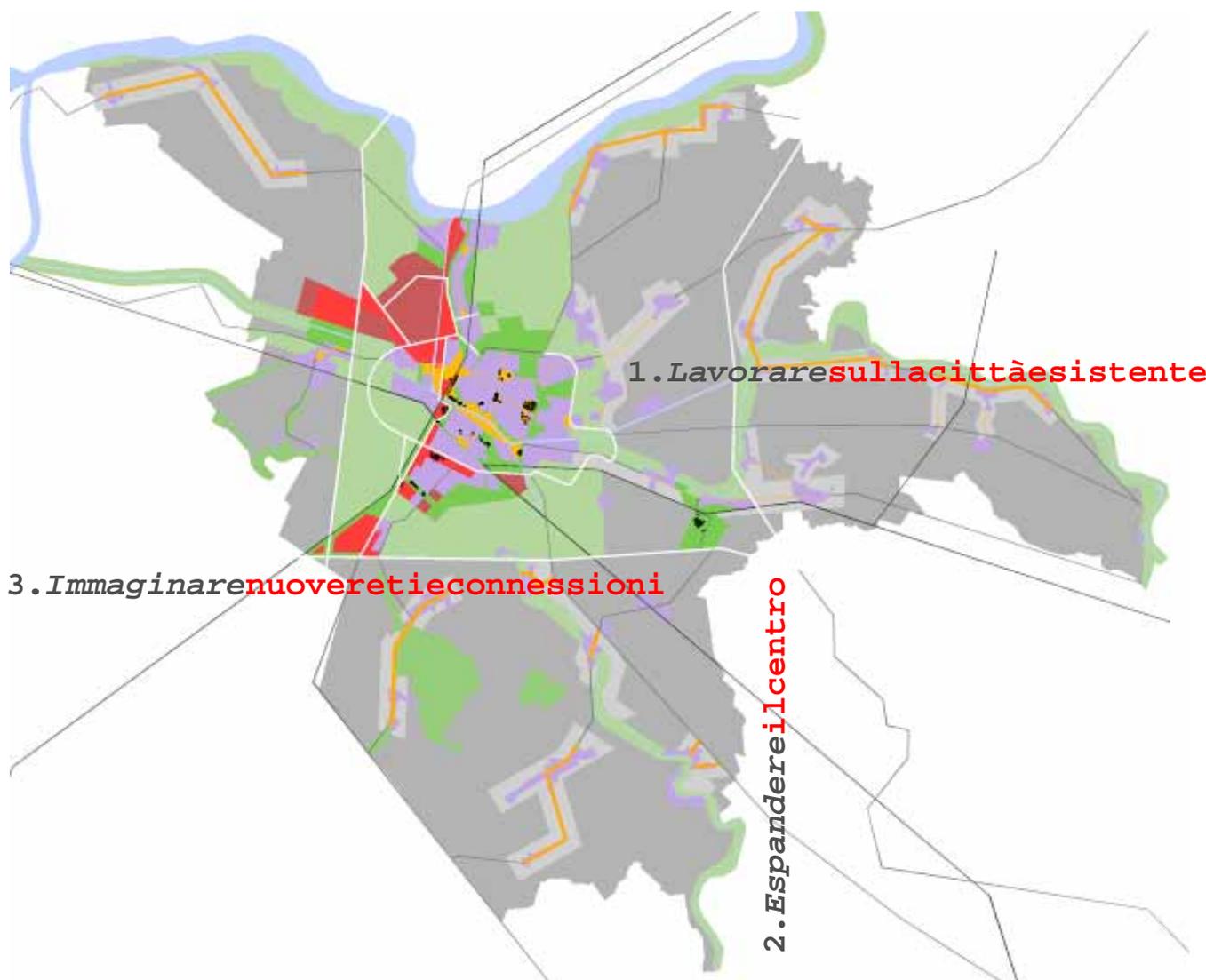




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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 Tumiatì, capo settore pianificazione territoriale

Antonio Barillari, coordinatore

Andrea Ansaloni, Vittorio Baraldini, Patrizia Blasi, Barbara Bonora, Anna Calzolari, Patrizia Carmignola, Andrea Chierigatti, 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

	pag.
Prefazione	4
1. Premessa	7
2. La struttura del RUE	7
3. Integrazioni del Quadro conoscitivo:	8
- integrazioni al quadro geologico, geotecnico e sismico;	8
- contaminazione dei suoli e delle acque sotterranee;	9
- aggiornamento dei dati sulla qualità ambientale;	10
- aggiornamento dei dati demografici;	11
- analisi quantitativa del patrimonio edilizio esistente;	12
- aggiornamento dei dati sulla distribuzione delle attività economiche;	15
- aggiornamento dei dati sulle dotazioni territoriali esistenti;	16
- un atlante del paesaggio;	17
- censimento degli impianti di illuminazione esterna.	19
4. RUE - Parte I - Procedure in continua evoluzione	19
5. RUE - Parte II – Le prestazioni delle opere edilizie:	21
- le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione, alle modalità di intervento su edificio e impianti per l'efficienza energetica e la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici;	21
- la disciplina degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.	23
6. RUE - Parte III - Regolamento o piano? Pianificare l'esistente	24
La disciplina generale e particolareggiata relativa agli interventi:	
- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nel centro storico;	28
- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente negli ambiti da riqualificare;	29
- le trasformazioni negli ambiti consolidati;	30
- gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive;	31
- le trasformazioni nel territorio rurale;	32
- le modalità di calcolo degli incentivi per il raggiungimento di livelli prestazionali superiori ai requisiti minimi di prestazione energetica previsti dalle norme in vigore;	33
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione e le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali.	33
7. Valutazione ambientale e monitoraggio degli effetti del RUE	34

Prefazione

Nella città, intesa come libera scelta di convivenza civile e associata, regole e norme finalizzate a dar forma a uno spazio socialmente significativo sono sempre esistite.

Dapprima secondo consuetudine e successivamente nelle modalità del diritto come evoluzione di ciò che risiedeva già in forme di mentalità legate all'antropologia culturale. Ritrovare il senso di quelle scelte originarie nella stratificazione giuridico-procedurale del diritto amministrativo italiano e in particolare nella struttura normativa che accompagna i piani urbanistici e i regolamenti edilizi rappresenta, a volte, un esercizio difficile.

Nel caso del PSC di Ferrara rimettere insieme le norme urbanistiche e quelle edilizie secondo le indicazioni delle leggi regionali non vuole essere una semplice sommatoria per rendere ancora più complicato l'esercizio, ma vuole rappresentare l'occasione per condividere, per quanto possibile, quella ricerca del senso cui si accennava precedentemente, una ricerca aperta verso una ricognizione del sistema di poteri e di diritti che dovrebbe animare, sostenere e mantenere vivo il percorso partecipativo che ha accompagnato il lungo (forse troppo lungo) iter approvativo del Piano.

Dunque, tentare di ricostruire questa unitarietà della materia verificandone le coerenze interne e di reciprocità appare come un obiettivo condivisibile volto a restituire chiarezza ed efficacia a una materia assai complessa.

Già l'organizzazione dell'indice e la relazione generale rispecchiano il tentativo di restituire un ordine del discorso di volta in volta delineando gli obiettivi di riferimento e quindi restituendo alla norma il suo valore strumentale rispetto alle finalità perseguibili.

L'orizzonte generale di riferimento è costituito dal tentativo di ricondurre i processi e le regole della trasformazione fisica della città e del suo territorio alle nozioni di qualità della vita e di benessere, qualità dell'architettura in particolare, intesa morrissianamente come qualsiasi modifica della crosta terrestre e come investimento anche per le future generazioni, ben sapendo che tali nozioni sono storicamente determinate e possono apparire sfuggenti. Esse vivono della nostra continua capacità di ridefinirle e precisarle. In questo senso la struttura normativa che è stata elaborata, al di là di rispondere ai requisiti di legge, va verificata per la sua operatività ed efficacia, se non vogliamo che le affermazioni di carattere generale relative ai valori e alle strategie complessive restino pura forma retorica per continuare con modalità di sviluppo dei fenomeni territoriali per lo più dediti al consumo di suolo, troppo spesso fenomeni puramente quantitativi.

La struttura dell'impianto normativo tende a costruire le regole per l'erogazione di servizi a supporto dell'attività di pianificazione, interfaccia fra cittadini, professioni e uffici pubblici. In parte sono di indirizzo, sorta di linee guida, là dove possibile, assumendo con ciò le più recenti istanze critiche nei confronti delle modalità sempre prescrittive delle norme italiane, in parte di garanzia della correttezza e della trasparenza procedurale a tutela di doveri e diritti, in parte di controllo condividendo definizioni e modalità di calcolo dei differenti indicatori di misurazione e prestazione dei manufatti. L'ordine logico e le interrelazioni fra le diverse parti, esposte come sempre agli interventi di norme sovraordinate, deve essere oggetto di monitoraggio sia rispetto all'evoluzione dei fenomeni, sia rispetto alla natura strumentale della norma in relazione agli obiettivi di qualità che essa si propone di perseguire, sapendo che il confronto è con dinamiche in continua evoluzione che richiedono attenzione costante.

Nell'ottica della riqualificazione urbana la città e il territorio rappresentano le condizioni di artificialità nelle quali si evolvono i fenomeni di trasformazione. Considerare le condizioni di artificialità complessive delle cose che vediamo significa accettare fino in fondo la responsabilità etica e civile che abbiamo nei loro confronti. La città oggetto di politiche di riqualificazione si presenta dunque come una grande "infrastruttura" percorsa da fenomeni evolutivi. Proprio tali fenomeni, per le loro caratteristiche e dinamiche, sembrano porre

problemi di riforma ai poteri e ai saperi, alle forme di organizzazione sociale e di rappresentanza. Basti pensare alla concezione dei programmi triennali delle opere pubbliche o alle modalità di accesso alle procedure di spesa, all'orizzonte temporale medio-lungo necessario per interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica o alla progettazione e gestione di programmi complessi. Si tratta di "uscir fuori" dalla concezione dei "bisogni per abitante" frutto di passate battaglie che hanno sostenuto una fase della concezione dell'urbanistica del novecento, tuttavia fondata su principi astratti e quantitativi, per approdare a una concezione che veda lo spazio urbano, le sue articolazioni e possibilità d'uso, la qualità e i caratteri della morfologia urbana come uno degli elementi primari del welfare per una città plurale, inclusiva, attenta alle fasce deboli, e per una rinnovata coesione sociale.

Come è noto la città non è omogenea in tutte le sue parti, anzi uno dei problemi è proprio riuscire a riconoscere la diversità delle parti e le dinamiche morfologiche che le hanno costituite e da cui sono attraversate. Quindi la dizione "città consolidata" è troppo semplice per abbracciare l'intero costruito. Ogni parte merita un'attenzione particolare che riesca a declinare i propri obiettivi di trasformazione possibile in relazione alle nozioni di riqualificazione e di miglioramento delle condizioni attuali. Ciò che oggi ammiriamo e cerchiamo di salvaguardare sotto la dizione "centro storico" è frutto di stratificazioni secolari che ci hanno lasciato in eredità una struttura urbana caratterizzata da una densità in termini quantitativi, percettivi e morfologici, assai differente dalle parti ottocentesche. Ciò non può non essere oggetto di riflessione, al di là di ogni riproposizione meccanica, considerando il principio della stratificazione come una delle caratteristiche della città europea cui Ferrara appartiene completamente. L'articolazione normativa cerca di tenere conto anche di queste considerazioni ad esempio quando consente sopraelevazioni liberando spazi o consentendo molteplicità funzionali oppure cercando di non consentire inopportune forme di spreco del territorio agricolo.

Città consolidata come istanza di compiutezza è, per così dire, oggetto di continua ricerca coinvolgendo una molteplicità di strumenti dal restauro alla sostituzione edilizia ben sapendo che le città tendono a organizzarsi per sistemi (commerciali, funzionali, in relazione all'accessibilità, ai trasporti, alle reti) e non per aree.

Ciò è particolarmente evidente nel caso del paesaggio e degli spazi aperti. L'impostazione per sistemi è molto più coerente che non quella per ambiti e relative perimetrazioni su mappa, se l'obiettivo è quello di restituire e ricostruire una relazione diretta fra la struttura geografica del supporto e le condizioni urbane fino ai parchi storici, per ritrovare il "respiro" della città. Nel caso degli spazi periurbani si tratta di cogliere le opportunità presenti nel Piano Agricolo Nazionale e restituire alla città un ambito periurbano che ricostruisca uno skyline riconoscibile sottraendolo ai progressivi fenomeni di periferizzazione omogeneizzante: un grande progetto di paesaggio. Ma se è vero che "un piano senza vincoli è un libro dei sogni e i vincoli senza piano sono ciechi e sordi" è anche vero che un piano senza politiche coerenti di supporto cui fare riferimento è solo un apparato giuridico-procedurale. Qui si può misurare la sovraesposizione dell'urbanistica come unica forma di governo delle trasformazioni territoriali, mentre ne è solo uno degli strumenti. Per gli ambiti periurbani, ad esempio, è necessaria la collaborazione di altri livelli istituzionali. La riflessione sulla relazione fra obiettivi, struttura del piano e la struttura normativa fino alla regolamentazione edilizia può essere l'occasione per verificare anche le aporie di alcune istanze, le difficoltà degli apparati di cui disponiamo per condividere un rinnovato ordine del discorso, per contribuire a un necessario processo di riforma compreso quello di orizzonte della fiscalità e della finanza locale per restituire alla città il senso della propria sovranità.

c.m.

1. Premessa

Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) è lo strumento di dettaglio che rende operative le scelte territoriali strategiche individuate dal vigente Piano Strutturale Comunale relative agli insediamenti urbani esistenti e al territorio rurale e che non richiedono interventi rilevanti di trasformazione (demandati ai Piani Operativi Comunali), ma sono affidati ad interventi di ordinaria gestione del territorio e del patrimonio edilizio. Una volta approvato, il RUE va a sostituire sia il vigente Regolamento Edilizio che, per le parti di territorio non demandate ai POC, il vigente PRG.

Il RUE, a norma della L.R. 20/2000, contiene:

- le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio;
- la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali;

inoltre, esso disciplina:

- le trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale
- gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nel centro storico e negli ambiti da riqualificare
- gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive
- le modalità di intervento per l'efficienza energetica e le modalità di calcolo degli eventuali incentivi;

infine, stabilisce la disciplina particolareggiata di usi e trasformazioni ammissibili per le ampie parti del territorio individuate dal PSC e ad esso demandate.

A seguito delle modifiche apportate con la L.R. 6/2009, non costituiscono più contenuti obbligatori del RUE, in quanto soggetti ad atti di coordinamento regionali, peraltro solo in parte emanati:

- la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e le metodologie per il loro calcolo;
- la disciplina generale delle tipologie, delle modalità attuative degli interventi di trasformazione, delle destinazioni d'uso;

in attesa che la Regione provveda a completare l'emanazione degli atti di coordinamento su tali materie, il presente RUE tratta tali argomenti in appositi allegati.

2. La struttura del RUE

Il presente Regolamento Urbanistico Edilizio utilizza, come Quadro conoscitivo, quello costruito nell'ambito della formazione del PSC, integrandolo con alcuni approfondimenti, di cui si darà conto nel paragrafo successivo.

La proposta di RUE è articolata in tre parti, cui corrispondono altrettante partizioni delle Norme Tecniche di Attuazione:

- la prima parte comprende le regole generali sulle procedure per la progettazione, l'esecuzione, i controlli finali ed in corso d'opera e la certificazione delle opere edilizie; le definizioni di interesse tecnico edilizio ed urbanistico e gli elenchi dei documenti da presentare in allegato alle istanze, soggetti ad atti di coordinamento regionale, sono portati in allegato a questa prima parte, definendone specifiche modalità di aggiornamento;
- la seconda parte contiene le regole generali per la qualità degli edifici e degli spazi aperti urbani; sono allegate a questa parte del RUE le schede relative alle

- prestazioni ambientali degli edifici;
- la terza parte, in conformità alle previsioni del PSC, stabilisce la disciplina relativa alle trasformazioni nei diversi luoghi specifici, utilizzando sei cartografie tematiche; le modalità di calcolo degli incentivi per promuovere il miglioramento delle prestazioni degli edifici, in particolare quelle energetiche; la disciplina del contributo di costruzione; le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali, con l'utilizzo di una ulteriore cartografia tematica.

3. Integrazioni al Quadro conoscitivo

La L.R. 20/2000, all'art. 4, come modificato dalla L.R. 6/2009, non prevede, per il RUE, l'obbligo di elaborazione di uno specifico quadro conoscitivo. Tuttavia, la complessità del territorio comunale rende opportuni alcuni approfondimenti rispetto ad argomenti che in sede di PSC erano stati indagati ad un livello strutturale e non di dettaglio. Inoltre, i tre anni trascorsi dall'approvazione del PSC rendono opportuno l'aggiornamento di alcuni dati, in modo da individuare alcuni trend ambientali e demografici, utili anche per la costruzione di uno strumento valido a tempo indeterminato e quindi privo di contenuti programmatori quale il Regolamento Urbanistico Edilizio. In ogni caso, le scelte effettuate su quali temi aggiornare/approfondire ed i metodi di analisi utilizzati non risultano neutrali ma finalizzati a guidare e supportare adeguatamente le scelte progettuali di piano: ogni operazione conoscitiva su una realtà complessa come il territorio ferrarese comprende anche una scelta, necessariamente legata al contesto, in questo caso di pianificazione, nell'ambito del quale l'analisi viene condotta. Le integrazioni apportate non sono che una tappa del processo di aggiornamento continuo del Quadro conoscitivo che trova occasione nell'elaborazione di ogni nuovo piano urbanistico e nel relativo periodico monitoraggio.

3.1. Integrazioni al quadro geologico, geotecnico e sismico

I dati contenuti nel quadro conoscitivo di PSC e relativi a geologia, geotecnica e comportamento sismico dei terreni furono rilevati generalmente in corrispondenza di espansioni urbane e grandi opere infrastrutturali. La classificazione sismica del territorio, avvenuta in tempi molto recenti, fa sì che in genere i terreni su cui sono edificati i tessuti urbani esistenti, storici o novecenteschi, raramente siano stati esplorati da un punto di vista geologico. E' così che le aree più densamente popolate sono anche le meno conosciute in relazione al rischio geologico; inoltre, esse sono anche le più difficili da indagare: l'analisi aerofotogrammetrica è sostanzialmente impedita dalla copertura antropica; il rilievo dell'altimetria, pur utile, incontra diverse aree estesamente modificate dall'uomo; le indagini geognostiche devono fare i conti, specie nei tessuti storici, con difficoltà di accesso a volte insormontabili e con la presenza di pavimentazioni e sottoservizi. Tuttavia, ritenendo che uno strumento urbanistico rivolto alla disciplina degli insediamenti esistenti non potesse prescindere da una conoscenza adeguata del relativo rischio geologico, si è optato per una campagna di indagine con l'esecuzione di 50 nuove prove penetrometriche statiche con punta elettrica, piezocono e modulo sismico, con una distribuzione all'interno del territorio urbanizzato ottimizzata, con l'ausilio del Sistema Informativo Territoriale, ai fini della massima copertura della popolazione insediata. Si è così indagato il rischio sismico là dove massima era la potenziale esposizione della popolazione. L'elaborazione, curata dall'equipe del prof. Vincenzo Fioravante del Dipartimento di Ingegneria dell'Università di Ferrara per il tramite del Consorzio

Ferrara Ricerche, ha inoltre utilizzato i dati provenienti da ulteriori 13 prove penetrometriche statiche con punta meccanica rinvenute negli archivi comunali, oltre a quelli già utilizzati per l'analisi di 1° livello effettuata in sede di PSC. Si rinvia, per l'esposizione dei risultati dell'indagine, agli specifici elaborati:

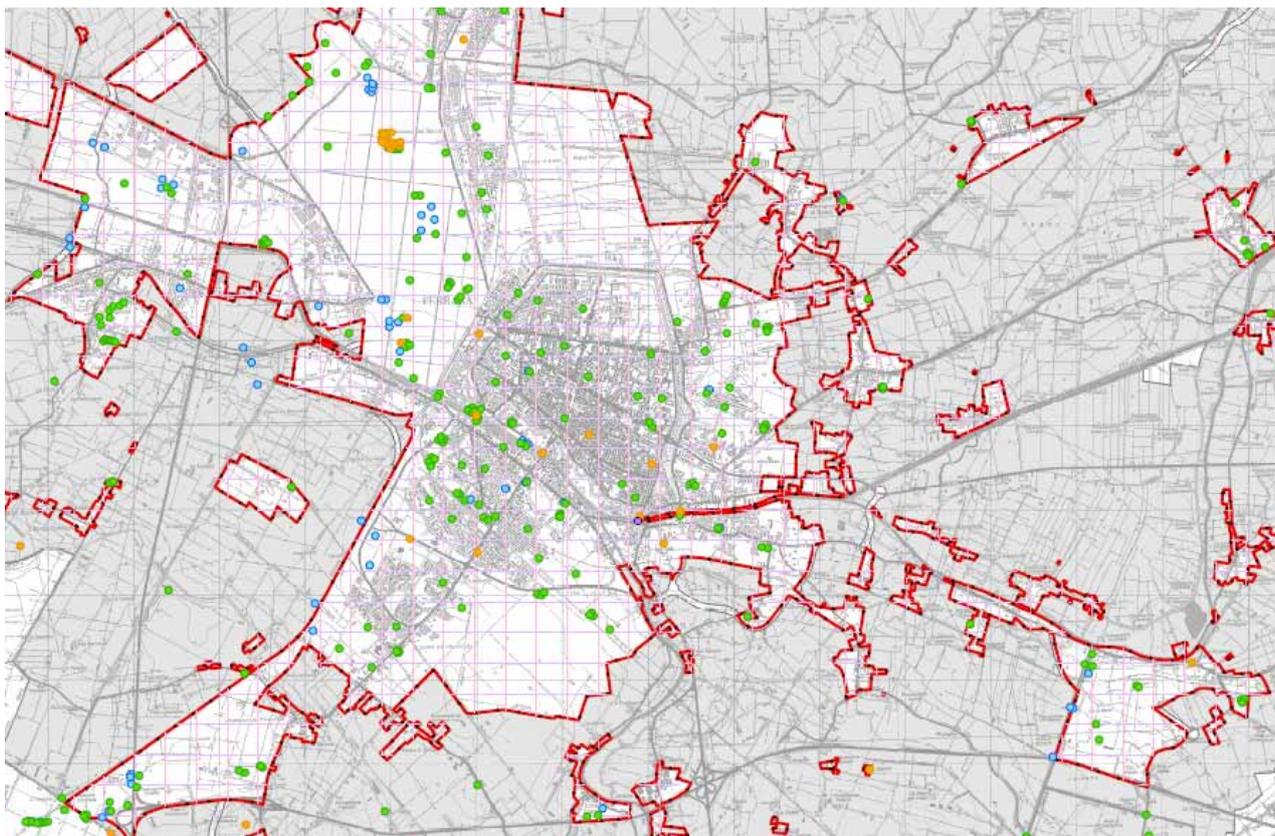
QC1 – Valutazione del rischio geotecnico e sismico a supporto della redazione del Regolamento Urbanistico Edilizio

QC1.T3 – valutazione locale dell'amplificazione stratigrafica

QC1.T4 – valutazione locale del potenziale di liquefazione

QC1.T5 – valutazione locale della suscettibilità a cedimenti indotti dal sisma

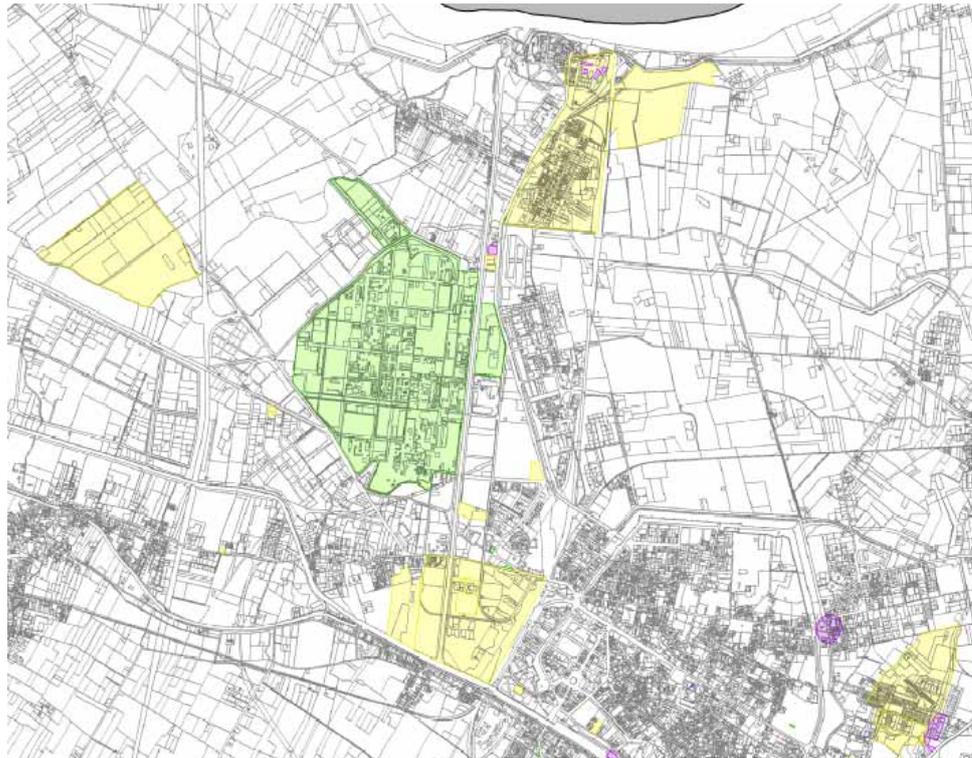
QC1.T6 – sintesi delle valutazioni locali degli effetti di sito.



3.2. Contaminazione dei suoli e delle acque sotterranee

La tavola QC2, sulla base dei dati disponibili presso il Servizio Ambiente del Comune, individua i siti in relazione ai quali risulta in corso un procedimento di bonifica ai sensi della Parte IV, Titolo V del D.Lgs. 152/2004, ovvero esso risulti concluso con limitazioni d'uso. La tavola classifica i siti sulla base della fase procedimentale:

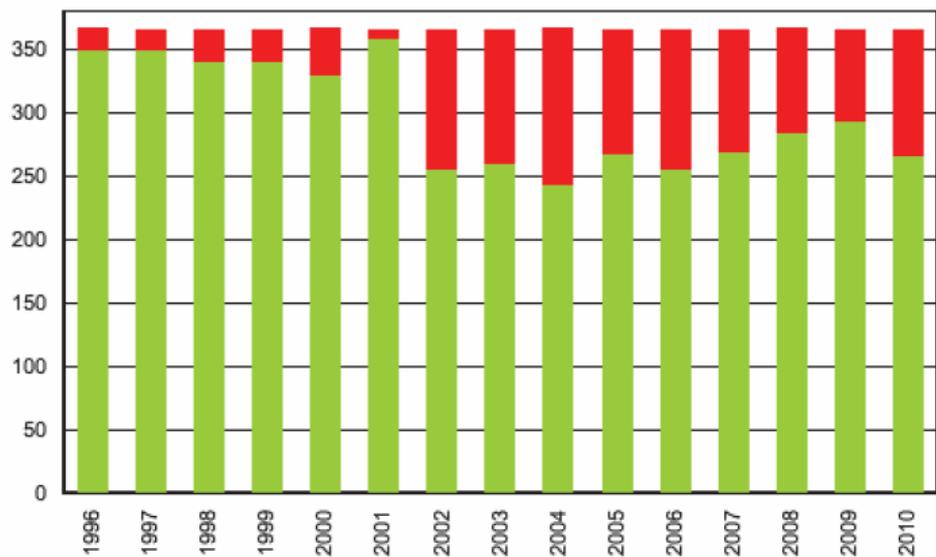
- contaminazione in corso di accertamento
- procedimento di bonifica in corso per accertato superamento delle concentrazioni di rischio
- sito contaminato soggetto ad onere reale ai fini della bonifica
- sito con limitazioni d'uso per contaminazione residua.



3.3. Aggiornamento dei dati sulla qualità ambientale

Si è provveduto ad aggiornare i principali dati riportati nel rapporto di VALSAT del PSC con i dati più recenti, ove disponibili ed utili alla redazione del RUE, riportandoli nel fascicolo QC3. Si espone qui una sintesi delle risultanze, rinviando per i dettagli all'elaborato citato.

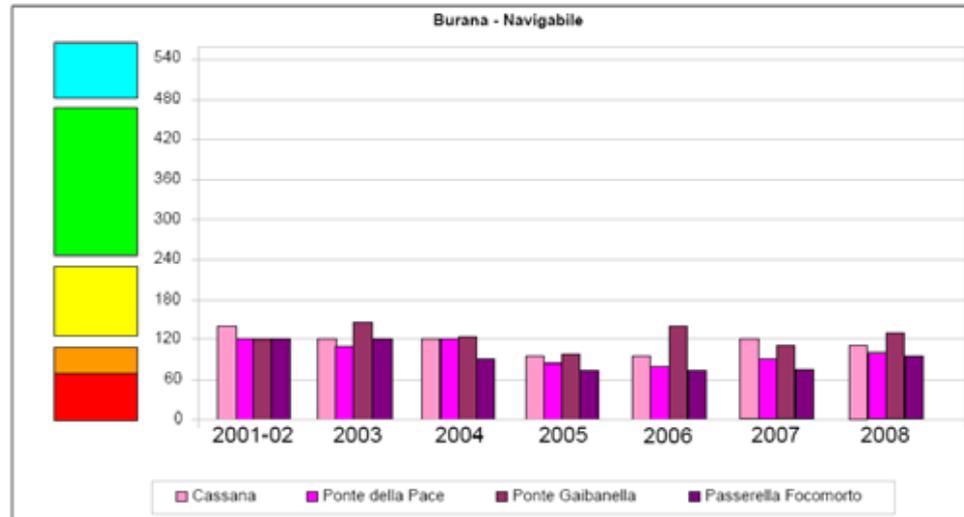
La qualità dell'aria, salvo le oscillazioni stagionali, risulta sostanzialmente stabile su livelli non soddisfacenti: fra il 2002 e il 2010 si sono annualmente verificati fra i 75 e i 120 giorni di superamento dei parametri di concentrazione ammissibili di alcune sostanze, prevalentemente polveri sospese PM10 in inverno e ozono in estate.



giorni con buona qualità dell'aria

I consumi pro capite di acqua potabile, già alti, sono ulteriormente cresciuti negli ultimi anni, portandosi intorno ai 240-250 litri/giorno.

Per quanto riguarda la qualità delle acque superficiali, mentre sembra di poter rilevare un miglioramento delle acque del corso principale del Po, principale fonte di approvvigionamento idropotabile del territorio, risultano stabili su valori scadenti, se non in peggioramento, le acque dei corsi minori, nonostante vada progressivamente migliorando il grado di collettamento al depuratore degli scarichi.



qualità delle acque del canale Burana (macrodescrittori)

Continua a migliorare la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti solidi, ma va registrato anche l'aumento della produzione complessiva di rifiuti solidi pro capite.

Sotto il profilo della mobilità, continua ad aumentare la dotazione del territorio in termini di piste ciclabili ed aree pedonali, mentre può registrarsi una leggera riduzione dell'incidentalità stradale.

Vanno altresì aumentando la dotazione di aree verdi urbane per abitante e la superficie complessiva delle aree protette a fini naturalistici.

Nella successiva illustrazione del RUE si darà conto delle soluzioni proposte a fronte del quadro ambientale delineato nei presenti aggiornamenti e più in generale nella VALSAT del PSC.

3.4. Aggiornamento dei dati demografici

Il dimensionamento residenziale del PSC vigente è riferito al dicembre 2008. Si riporta di seguito il confronto a tre anni di distanza per le aree residenziali consolidate (centri storici e ambiti urbani consolidati) e per il territorio rurale, di più stretto interesse del RUE.

Dal confronto risulta confermata la debolezza demografica, già rilevata in sede di Documento obiettivi del POC (luglio 2010), del Centro storico di Ferrara, della parte occidentale del Centro urbano (Mizzana e Arginone) e dei centri abitati più lontani dal capoluogo (Porporana, Ravalle, Casaglia, Villanova, Denore, S. Bartolomeo, Monestirolo, Marrara); tale debolezza si è estesa altresì, negli ultimi anni, ai centri di Porotto e Cassana. Tali situazioni di debolezza dei trend hanno presumibilmente motivazioni diverse: la difficoltà di mantenimento della rete dei servizi pubblici e privati rivolti alle famiglie, unita alla lontananza del centro urbano, nelle frazioni più periferiche; la pressione di fattori ambientali negativi, in particolare il traffico di attraversamento e gli irrisolti problemi di accesso al Centro cittadino per i quartieri e le frazioni occidentali; la pressione dei valori immobiliari nel Centro storico.

STRUTTURA INSEDIATIVA		abitanti 12/2008	abitanti 12/2011	variazione %
1	Centro storico Ferrara	29.691	29.503	-0,6
2	Porta Catena, San Giacomo	3.798	4.025	6,0
3	Doro	2.094	2.197	4,9
4	Via Bologna	22.939	23.142	0,9
5	Quacchio, Borgo Punta	10.648	10.645	0,0
6	Via Comacchio	4.877	4.929	1,1
7	Malborghetto B, Pontegradella, Focomorto, Boara	6.128	6.213	1,4
8	Aguscello	782	855	9,3
9	Pontelagoscuro, Barco	9.776	9.904	1,3
10	Centro storico Francolino	223	221	-0,9
10	Francolino, Pescara, Sabbioni, Fossadalbero	2.134	2.168	1,6
12	Mizzana	1.960	1.948	-0,6
13	Arginone	1.441	1.396	-3,1
14	Porotto, Cassana	4.638	4.525	-2,4
15	Borgo Scoline, Fondoreno	426	467	9,6
16	Porporana, Casaglia, Ravalle, Castel Trivellino	1.152	1.149	-0,3
18	Cocomaro, Codrea, Cona, Quartesana	3.726	3.766	1,1
19	Correggio, Malborghetto C, Corlo, Baura, Contrapò, Viconovo	2.081	2.130	2,4
20	Albarea, Villanova, Denore, Parasacco	1.163	1.149	-1,2
21	Uccellino, S.Martino, Montalbano	3.625	3.663	1,0
22	San Bartolomeo, Spinazzino	2.103	2.080	-1,1
23	Torrefossa, Fossanova, Gaibanella, S.Egidio, Gaibana	2.724	2.755	1,1
24	Monestirolo, Marrara, Bova	1.434	1.395	-2,7
25	Territorio rurale	9.587	9.658	0,7
totale territorio consolidato		129.150	129.883	0,6
totale territorio comunale		134.059	135.415	1,0

fonte: Servizi Demografici Comune di Ferrara

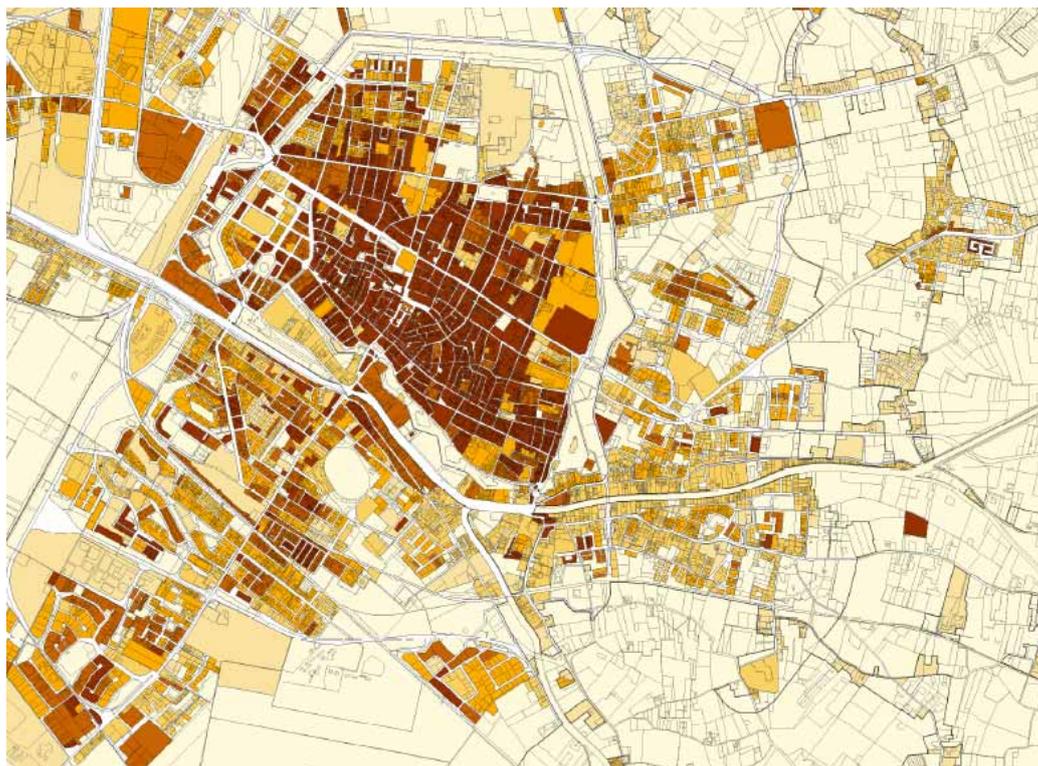
Risulta invece confermata la dinamicità di piccoli centri vicini alla città come Aguscello e Fondo Reno, mentre si raffreddano le dinamiche delle parti est e sud della città e delle direttrici di Cona, Quartesana, S. Martino, Torre Fossa, Gaibanella e, in minor misura, Baura, a fronte di una ripresa demografica dei quartieri del Doro e di v. Canapa. Tali dinamiche sono indubbiamente influenzate dalla presenza di lottizzazioni in corso di attuazione in questi ultimi quartieri, mentre si è ormai esaurita l'espansione verso est prevista dal PRG '95.

Continua a crescere, anche se più lentamente, la popolazione sparsa nel territorio rurale.

3.5. Analisi quantitativa del patrimonio edilizio esistente

Ai fini della redazione del RUE, è stata effettuata, con il supporto del Sistema Informativo Territoriale, un'indagine quantitativa sui tessuti edilizi urbani esistenti, utilizzando come unità territoriale di base l'isolato urbano, definito come area urbana delimitata da strade o altre infrastrutture o corsi d'acqua e dai confini del centro abitato, o porzioni omogenee dello stesso.

In primo luogo si sono indagati i rapporti di copertura medi esistenti negli isolati urbani, assumendo come area coperta dagli edifici la maggiore, per ogni isolato, fra quelle definite sommando, rispettivamente, le superfici degli edifici catastali e quelle degli edifici individuati nella carta aerofotogrammetrica e rapportandola alla superficie fondiaria complessiva dell'isolato. Si è così ottenuta la mappa riportata nella tav. QC4.



rapporti di copertura medi esistenti

Sono evidenti, in mappa, le eccezioni costituite dagli alti rapporti di copertura dei tessuti storici, pressoché ovunque superiori al 50%, delle prime espansioni pianificate novecentesche (quartiere Giardino, zona Arianuova, via Porta Catena, via Bologna, via Foro Boario) e del dopoguerra (zona Stazione, via Oroboni, Pontelagoscuro nuovo) e di alcune aree di espansione non pianificata, in particolare a ridosso delle infrastrutture ferroviarie (zona via Pesci, zona v. Grillenzoni) caratterizzate da tessuti fortemente saturi, con rapporti di copertura mediamente superiori al 40% e, a volte, al 50%; altrettanto evidenti le addizioni pianificate dei grandi comparti PEEP degli anni '70-'80, in cui l'alto rapporto di copertura dei lotti edificati si contrappone agli ampi spazi aperti delle attrezzature collettive. Viceversa, spiccano per il bassissimo rapporto di copertura alcune aree della frangia urbana e della prima corona di frazioni a est, dove sono presenti lottizzazioni dello stesso periodo, con ville caratterizzate da ampi parchi e rapporti di copertura quasi sempre inferiori al 10%; molto radi risultano anche diversi isolati nei centri del forese. E' tuttavia possibile evidenziare come, al di là delle eccezioni richiamate, nella grande maggioranza dei casi il rapporto di copertura medio vari fra il 20% e il 35% nei tessuti esistenti del centro urbano e fra il 10% e il 30% nei centri abitati del forese.

Si è proceduto, inoltre, ad una schedatura su campioni rappresentativi di tipologie, epoche di costruzione e localizzazioni diverse (vedi fascicolo QC5), utilizzando fotografie aeree zenitali e, ove disponibili, oblique, valutando i rapporti di copertura esistenti ed i rapporti fra le superfici verdi esistenti e la superficie dei lotti. I valori di copertura medi per isolato risultano, per le tipologie a villa degli anni '70-'90, generalmente inferiori al 10%, con superfici a verde in genere superiori all'80%. Nelle tipologie a casa isolata i rapporti medi di copertura variano in genere dal 24 al 35%, mentre le superfici a verde variano dal 10-25% degli insediamenti degli anni '70 al 40-60% degli anni '90, per scendere al 25-40% negli ultimi anni, evidenziando una tendenza al peggioramento nella gestione degli spazi aperti privati, spesso dovuta alla maggior necessità di spazi per il

ricovero di automezzi e al proliferare di casette e baracche usate come ripostigli esterni, a fronte dell'insufficiente dotazione di spazi interni agli edifici per tali usi.

Caso 27 _ Via Droghetti, FE _ casa isolata, 2000



Analoga evoluzione è riconoscibile nelle tipologie a schiera, dove a fronte di una leggera riduzione dei rapporti di copertura, dal 37-45% degli anni '70 al 38-42% degli anni 2000, gli spazi scoperti risultano meno verdi (dal 30-45% degli insediamenti realizzati negli anni '70 al 26-33% degli ultimi anni). Nelle tipologie a blocco e in linea prevalentemente realizzate negli anni precedenti al 1990, si individuano casi molto diversificati, con rapporti di copertura generalmente compresi fra il 25 e il 45% e superfici a verde in genere variabili dal 13 fin oltre il 45% del lotto.

Si sono infine analizzate le altezze degli edifici esistenti, mediante un rilievo speditivo del numero di piani con utilizzo delle foto aeree e con alcuni sopralluoghi (vedi tav. QC6).



altezze degli edifici esistenti

3.6. Aggiornamento dei dati sulla distribuzione delle attività economiche

La tav. QC7 riporta la distribuzione sul territorio delle principali categorie di attività economiche, aggiornando e integrando la tav. 1/01.12 del quadro conoscitivo del PSC, utilizzando dati del Servizio Commercio del Comune di Ferrara per le attività commerciali (aggiornamento al maggio 2011), dell'U.O. Attività Culturali e Turismo del Comune di Ferrara per le attività ricettive (aggiornamento al settembre 2010), del Servizio Servizi Tributari del Comune di Ferrara (aggiornamento al 2007) e della Camera di Commercio di Ferrara (aggiornamento al 2010) per le attività produttive.

Si conferma, in particolare, la vocazione delle strutture commerciali, specialmente quelle di vicinato, a relazionarsi in direttrici commerciali, in particolare nell'entro Mura, ma anche negli insediamenti novecenteschi; alle grandi strutture preesistenti si è andato ad aggiungere il complesso "Darsena City".

Notevole sviluppo hanno registrato negli ultimi anni i settori ricettivo e ristorativo, a seguito dell'affermarsi di Ferrara come città d'arte. Mentre il settore ricettivo registra un addensamento nel nucleo storico e lungo la viabilità di accesso alla città, le attività di ristorazione seguono le logiche localizzative del commercio, con un addensamento nel nucleo storico dei locali aperti nelle ore notturne, prevalentemente nella forma di "street bar".

Si conferma infine il ruolo, oltre che del polo industriale chimico, dei "villaggi artigianali", che pur nel tempo hanno subito un processo di parziale terziarizzazione, nell'ospitare gran parte delle attività produttive del territorio.



distribuzione attività commerciali

3.7. Aggiornamento dei dati sulle dotazioni territoriali esistenti

La città e il territorio in cui si colloca possono essere considerati come una complessiva infrastruttura, funzionante per reti e sistemi fra loro interconnessi. Un ruolo rilevante, nel funzionamento complessivo, è svolto dal sistema delle dotazioni territoriali, soggetto, in questi anni, a complesse dinamiche evolutive, connesse alla riorganizzazione dei pubblici servizi, alla progressiva privatizzazione della loro gestione e alle politiche di dismissione immobiliare delle pubbliche amministrazioni, degli enti religiosi e delle aziende ex monopoliste (Enel, Telecom, ecc.). Parallelamente, sono andati affacciandosi sul mercato soggetti privati che offrono servizi in campo sanitario, assistenziale, sportivo, scolastico, fino a pochi anni fa gestiti solo dalla pubblica amministrazione e dagli enti religiosi; tali servizi, svolti con modalità diversificate e diversamente integrate con il complessivo sistema dei servizi alla persona e alle aziende, sono in molti casi da considerarsi di pubblico interesse, se non essenziali al funzionamento della città e del suo territorio. Il sistema evolve quindi verso una configurazione in cui pubblico e privato svolgono ruoli complementari, i cui assetti fisici e organizzativi risultano mutevoli nel tempo, con sedi stabili nel tempo ma anche con sedi che negli anni vengono trasferite più volte. Risulta pertanto necessario aggiornare e approfondire, per quanto possibile nella mutevole situazione attuale, il quadro conoscitivo sulle dotazioni territoriali esistenti. La tavola QC8 riporta, per il territorio di competenza del RUE, un censimento aggiornato delle dotazioni territoriali esistenti, classificandole come segue:

1 - infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

- 1a. impianti della rete di acquedotto
- 1b. impianti di depurazione
- 1c. impianti di raccolta rsu
- 1d. impianti di distribuzione energia elettrica e gas
- 1e. impianti del sistema delle telecomunicazioni
- 1f. stazioni del sistema dei trasporti collettivi

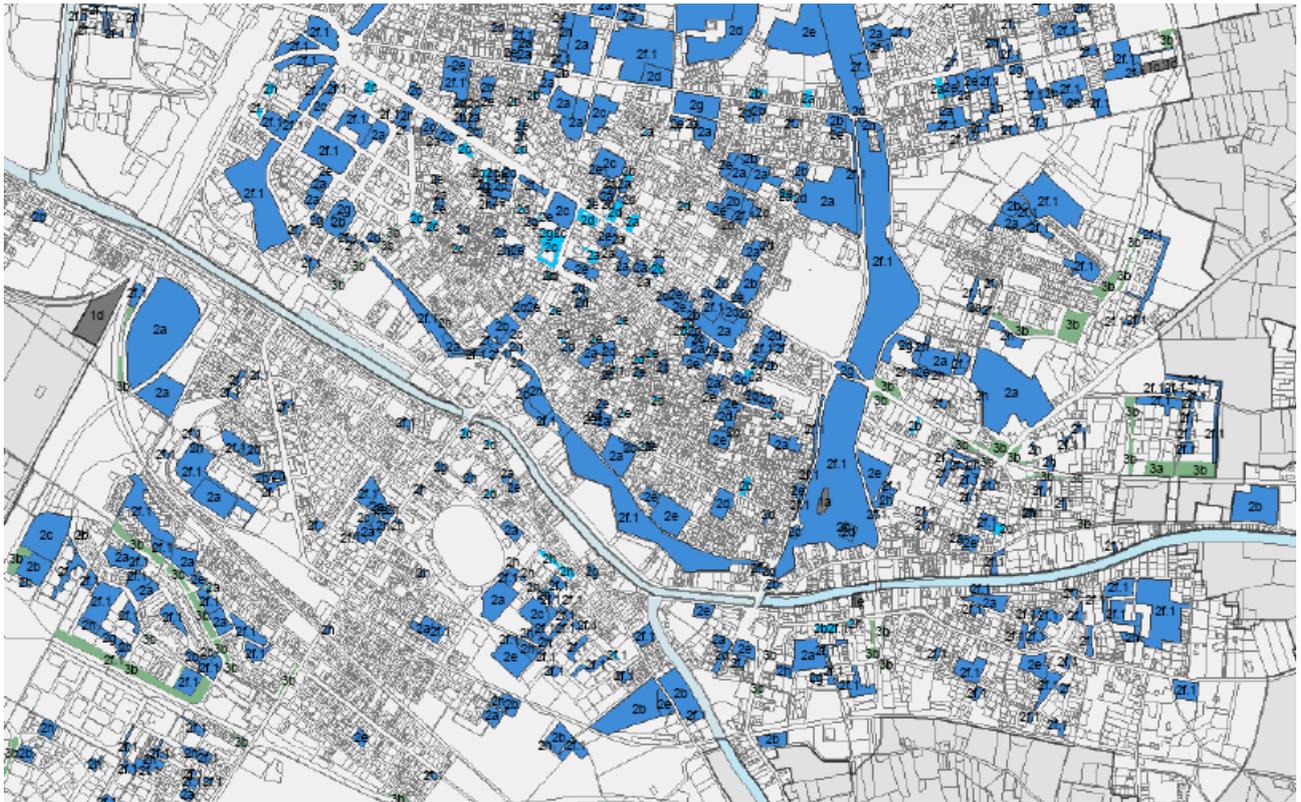
2 – attrezzature e spazi collettivi (distinti in sedi stabili e sedi non stabili o promiscue con altre funzioni)

- 2a. istruzione
- 2b. assistenza e servizi sociali
- 2c. pubblica amministrazione
- 2d. attività culturali, associative e politiche
- 2e. culto
- 2f. spazi aperti attrezzati per gioco, tempo libero e sport (distinguendo quelli urbani da quelli nel territorio rurale)
- 2g. altri spazi aperti di libera fruizione
- 2h. parcheggi non a diretto servizio degli insediamenti

3 – dotazioni ecologiche

- 3a. aree per la laminazione delle acque meteoriche
- 3b. spazi verdi piantumati.

La tassonomia utilizzata, deriva da una lettura dell'Allegato alla L.R. 20/2000; per le attrezzature collettive, si sono distinte altresì le attrezzature a sede relativamente stabile dalle attrezzature caratterizzate da sedi variabili nel tempo o promiscue con altre attività. Il quadro risultante, come in ogni operazione



dotazioni territoriali esistenti

conoscitiva del territorio, è allo stesso tempo frutto di una scelta progettuale: la classificazione effettuata individua, infatti, la vocazione primaria per le aree di proprietà pubblica, confermando o meno quella attuale. Per le aree di proprietà privata la classificazione corrisponde all'effettivo stato di utilizzo dell'area, non potendo il RUE introdurre vincoli di tipo espropriativo.

3.6. Un atlante del paesaggio

L'elaborato QC9 riporta un lavoro di approfondimento sul complesso paesaggio ferrarese. Nell'ambito del lavoro di redazione del RUE e nel quadro delle riflessioni che si stanno effettuando a livello regionale e provinciale nella revisione dei rispettivi piani territoriali in materia di paesaggio, si è ritenuto utile sviluppare le analisi già effettuate in sede di PSC secondo un'impostazione che superi la visione per zone paesaggistiche verso una più articolata e complessa interpretazione per sistemi, in coerenza con il metodo seguito nella formazione del PSC medesimo. Un approccio per sistemi è infatti più adeguato alla realtà del paesaggio ferrarese dove non esistono paesaggi distinti e facilmente delimitabili ma piuttosto sistemi di luoghi e manufatti di interesse paesaggistico in relazione fra di loro e legati da un importante passato: la storia degli Estensi e quella delle azioni di bonifica del territorio.

E' così stato costruito un atlante del paesaggio di Ferrara secondo le seguenti azioni:

- *descrivere* cioè riconoscere i diversi elementi costitutivi del paesaggio e descriverli in "paesaggi storici", "paesaggi naturalistici", "sistemi di funzionamento";
- *tematizzare* cioè individuare alcuni specifici temi, "scenari" da condividere con la comunità ferrarese e dai quali far derivare azioni di valorizzazione.

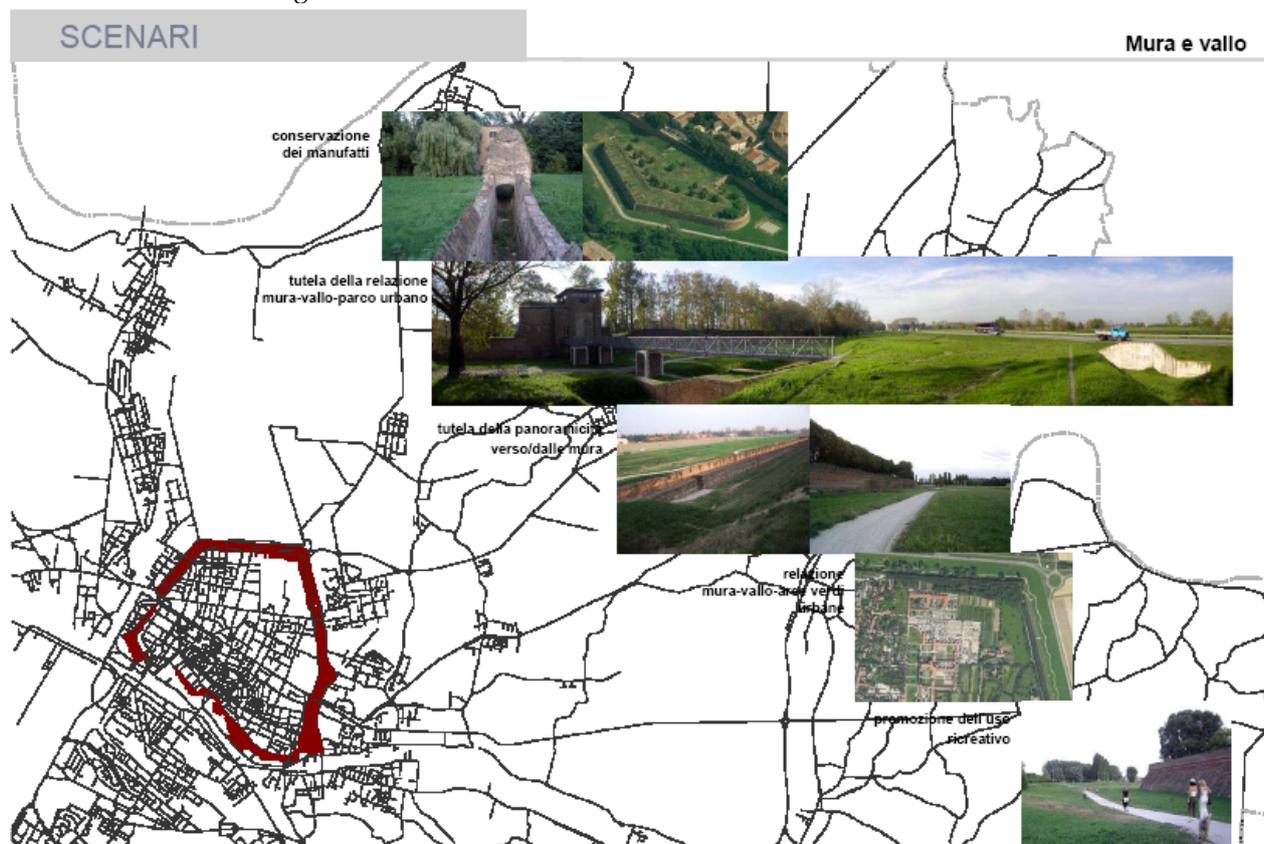
Il riconoscimento e la comprensione degli elementi costitutivi del paesaggio è avvenuta attraverso lo studio dei processi e delle dinamiche di trasformazione del territorio. Con l'ausilio di carte storiche e testi di storia locale si è indagata

l'origine di insediamenti e manufatti principali, vie d'acqua e vie di terra esistenti per individuare le permanenze storiche, distinguendo e considerando tra le periodizzazioni quelle ritenute più significative e determinanti per la storia del territorio ferrarese e cioè: il periodo pre-estense, estense, legatizio e quello industriale. L'associazione degli elementi al dato storico è stata visualizzata nella mappa intitolata "paesaggi storici".

Nella mappa "paesaggi naturalistici", invece, sono stati rappresentati gli elementi vegetali presenti sul territorio ed appartenenti alle principali strutture ambientali (rif. tav. "5.2 Rete ecologica e del verde" di PSC) e descritti in base a morfologia (verde diffuso ed emergenze vegetazionali) e funzione (verde sportivo, ricreativo, parchi urbani, giardini pubblici e privati, verde di mitigazione delle infrastrutture).

Infine, nelle mappe appartenenti alla serie "sistemi di funzionamento", si è riconosciuta la modalità di uso e il ruolo degli elementi costitutivi del paesaggio ferrarese all'interno del sistema di funzionamento (idraulico, giuridico, infrastrutturale) del territorio per scoprire attuali e potenziali reti di percezione e fruizione del paesaggio.

I "paesaggi storici", i "paesaggi naturalistici" e i "sistemi di funzionamento" sono stati disegnati a partire dalle informazioni già presenti nel PSC. Il lavoro di riconoscimento è stato quindi un'operazione di sovrapposizione ragionata di strati, *layer* di database già esistenti, per arrivare a definire un primo set di elementi di paesaggio da disciplinare nel RUE con specifiche regole di tutela e gestione.

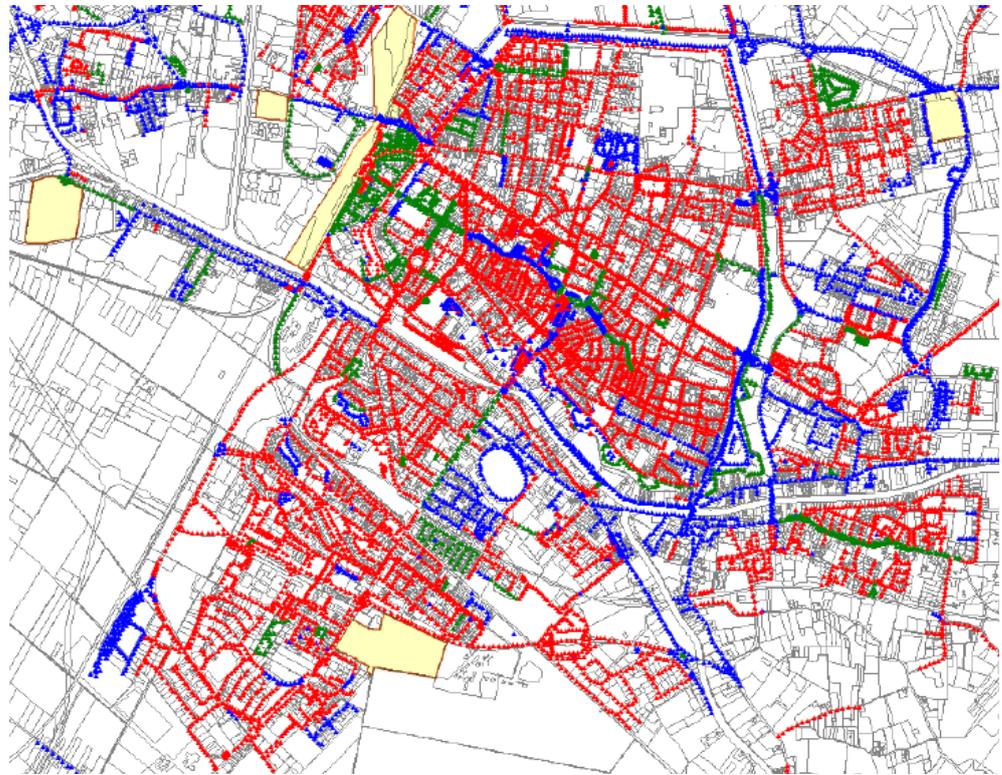


L'Atlante del paesaggio contiene inoltre una sezione intitolata "scenari" che individua alcuni specifici temi e azioni (di riqualificazione) sul paesaggio ferrarese che rappresentano una risorsa ed un riferimento per la valorizzazione paesaggistica del territorio. Sono individuate le seguenti tematiche raccontate da un apparato iconografico (foto, schemi, slogan) che le descrive e problematizza:

- Mura e vallo
- Fiumi e aree golenali
- Centro Storico di Ferrara
- Grandi Infrastrutture
- Percorsi di connessione
- Aree verdi urbane
- Aree agricole periurbane.

3.7. Censimento degli impianti di illuminazione esterna

La tav. QC10, redatta ai sensi della L.R. 19/2003 e della delibera G.R. 2263/2005, riporta un censimento, su dati forniti da Hera Luce, degli impianti di illuminazione pubblica, con una valutazione della loro conformità alle norme regionali sull'inquinamento luminoso citate. La tavola riporta altresì i principali impianti di illuminazione esterna privati o comunque non gestiti da Hera Luce presenti sul territorio.



impianti di illuminazione esterna

4. RUE - Parte I - Procedure in continua evoluzione

Negli ultimi anni i continui interventi del legislatore nazionale volti alla semplificazione procedurale nel settore edilizio ed in ambiti ad esso collegati hanno portato ad una sostanziale instabilità delle procedure abilitative degli interventi edilizi; le modifiche ripetutamente introdotte, inoltre, consistono generalmente in addizioni disorganiche che hanno portato ad una vera e propria proliferazione procedurale, con distinzioni alquanto cavillose. In attesa che la Regione eserciti le sue competenze in materia, auspicabilmente disboscando le eccessive diversificazioni e chiarendo il quadro normativo, il RUE non può che recepire le norme al momento vigenti in materia; vengono pertanto introdotte la SCIA edilizia (artt. 23-24), la comunicazione di inizio lavori (art. 18) e la comunicazione asseverata (art. 19). Non si rinuncia tuttavia ad utilizzare i pochi spazi disponibili per ulteriori alleggerimenti procedurali, nella convinzione che le

scarse risorse disponibili vadano sempre più utilizzate per controlli sulle effettive trasformazioni del territorio, più che sui documenti presentati, distinguendo le responsabilità dell'Ente da quelle degli operatori privati e dei tecnici professionisti e riconoscendo a ciascuno la dignità del proprio ruolo. A tal fine, in applicazione dell'art. 9 della L.R. 31/2002, si conferma la scelta, anticipata con la variante del 2009 al Regolamento Edilizio vigente, di ridurre l'applicazione della procedura del permesso di costruire alle sole opere relative alla realizzazione delle dotazioni territoriali da parte dei privati, alle nuove costruzioni ed ai ripristini degli insediamenti produttivi soggetti ad autorizzazione di Sportello Unico, agli interventi di ristrutturazione urbanistica ed a quelli in deroga a RUE e POC (art. 27); viene invece utilizzata la DIA prevista dalla legge regionale per tutte le nuove costruzioni ed i ripristini non relativi ad insediamenti produttivi, nonché per le demolizioni (artt. 25-26). Il controllo sulla qualità progettuale viene affidato, per gli interventi realizzati con SCIA o DIA, al parere preventivo della Commissione Qualità Architettonica e Paesaggio, reso obbligatorio (art. 22) per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ripristino tipologico, nuova costruzione, parcheggi pertinenziali in deroga, interventi pertinenziali non esaminati in precedenza dalla Commissione, qualora gli interventi suddetti modifichino la sagoma degli edifici o i prospetti appartenenti ad edifici di valore storico o visibili dagli spazi pubblici e non sottoposti a vincoli diretti ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, Parte Seconda. Con tale procedura si garantiscono tempi brevi e certi per l'abilitazione degli interventi, senza perdere di vista la qualità delle trasformazioni del territorio.

Nel complesso quadro normativo sopra descritto, un'operazione di semplificazione effettiva è rappresentata dall'iniziativa assunta dalla Regione con la delibera dell'Assemblea Legislativa del febbraio 2010 per il coordinamento dei regolamenti comunali in merito a definizioni tecniche e documentazione delle istanze, in modo da assicurare agli operatori del settore uniformità di trattamento, definendo un lessico comune utilizzato nell'intero territorio regionale; tale primo intervento necessita tuttavia di essere completato con le definizioni degli usi e aggiornato con la documentazione da presentarsi per le procedure nel frattempo introdotte con i provvedimenti del Governo. In attesa che la Regione completi il ciclo normativo, il RUE riporta le necessarie definizioni tecniche relative a oggetti e parametri edilizi ed urbanistici, agli usi e agli interventi edilizi, nonché gli elenchi delle documentazioni da produrre in sede di presentazione delle varie istanze in appositi allegati alla parte I delle norme, agevolando così un loro aggiornamento a fronte dell'emanazione di future norme regionali.

Particolare attenzione è stata volta alle procedure per la realizzazione di dotazioni territoriali da parte di soggetti privati, che hanno specifica rilevanza patrimoniale sotto il profilo quantitativo, ma hanno riflessi economici e finanziari non trascurabili per l'Ente anche sotto il profilo del livello qualitativo e quindi della durabilità e necessità di manutenzione nel tempo. Si è pertanto ricondotta alla procedura di permesso di costruire la realizzazione da parte dei privati delle dotazioni territoriali ed ogni relativa variante, strutturando il rapporto pubblico-privato sulla base di un accordo da sottoscrivere ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990; distinguendo i casi in cui l'attività del privato è sottoposta o meno, ai sensi delle norme vigenti, al Codice dei Contratti, si sono specificamente disciplinate, al Capo II del Titolo relativo alle procedure, le fasi della progettazione (art. 11), dell'appalto (art. 12) e dei controlli finali delle opere (artt. 15-16). In particolare, viene previsto che l'affidamento e i collaudi delle opere vengano in genere e salvo casi particolari gestiti direttamente dal privato, mentre viene adeguatamente

valorizzato il certificato di conformità edilizia come fase di verifica finale per l'accettazione e presa in carico delle opere da parte dell'Ente.

Un ulteriore elemento di innovazione è rappresentato dal Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'Azienda Agricola (PRA), previsto dalla L.R. 20/2000 e recepito dall'art. 39 delle norme di attuazione. Esso va a sostituire, nel territorio rurale, il Piano di utilizzo istituito dal vigente PRG, quanto a contenuti urbanistici; si tratta tuttavia di uno strumento più complesso, dovendo garantire che gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali siano funzionali alla produzione agricola ed affrontando pertanto i temi della sostenibilità e competitività dell'azienda agricola.

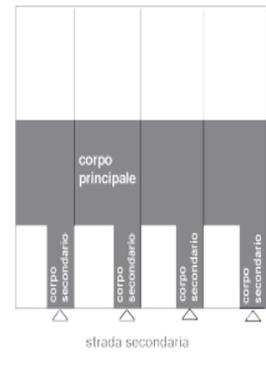
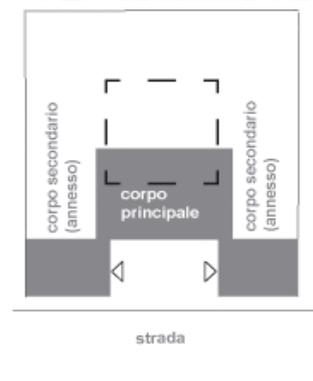
5. RUE - Parte II – Le prestazioni delle opere edilizie

In ultima analisi, la tutela e la promozione della qualità degli insediamenti urbani e rurali e più in generale del territorio è il fine principale del presente RUE e di ogni sua parte, comprese le norme procedurali ed urbanistiche. Tuttavia, la seconda parte delle norme di attuazione è specificamente volta al miglioramento delle prestazioni qualitative degli edifici e degli spazi urbani.

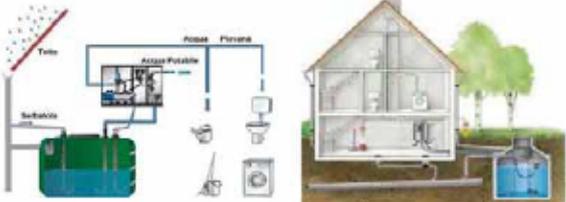
5.1. Le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione, alle modalità di intervento su edificio e impianti per l'efficienza energetica e la disciplina degli elementi architettonici ed urbanistici

Il miglioramento delle prestazioni degli edifici è perseguito mediante un insieme di norme relative all'insediamento dell'edificio sul lotto, alle caratteristiche tecniche prestazionali degli edifici, alla progettazione dei diversi elementi dell'edificio. I relativi livelli di cogenza sono necessariamente differenziati. Il progressivo evolversi della normativa procedurale verso una sempre più ampia applicazione dell'asseverazione da parte del tecnico privato e dell'autocertificazione, distinguendo ruoli e responsabilità fra operatori privati e pubblica amministrazione, ha via via ridotto gli spazi e i tempi di mediazione sui contenuti del progetto. Occorre pertanto, per dare ai cittadini e agli operatori del settore certezza dei diritti e degli adempimenti dovuti e dare trasparenza all'azione amministrativa, ricalibrare attentamente i contenuti ed i livelli di cogenza delle norme sulla qualità edilizia richiesta in sede progettuale ed esecutiva, al fine di consentire un uso agevole e consapevole dei nuovi istituti della comunicazione asseverata, della SCIA e della DIA.

L'art. 62 tratta le modalità insediative degli edifici sul lotto urbano, mediante la proposizione di alcuni schemi indicativi e non vincolanti volti ad ottimizzare la conformazione degli spazi urbani in relazione alla disposizione dei corpi di fabbrica; il rispetto della norma, avente carattere di indirizzo alla progettazione non cogente, è incentivato consentendo deroghe alle distanze minime dalla strada stabilite dal successivo art. 119.



Gli articoli dal 63 al 67 introducono i requisiti prestazionali degli edifici, con riferimento alle norme statali e regionali in materia e al vigente Piano provinciale di Tutela e Risanamento della Qualità dell'Aria. L'Allegato 4 al RUE riporta le schede relative ai requisiti ambientali degli edifici, frutto dell'aggiornamento delle schede elaborate in sede provinciale e già recepite con apposita variante del 2009 al vigente Regolamento Edilizio; tali schede vengono poste alla base della procedura di certificazione di sostenibilità ambientale degli edifici prevista dall'art. 48.

Famiglia: 8	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE	Rif.: Requisito /	Volontario
Area Tematica: SOSTENIBILITA' AMBIENTALE			
4.1	RECUPERO ACQUE PIOVANE		
Livello di Prestazione	 <p>Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, è consigliato, l'utilizzo delle acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Annaffiatura delle aree verdi condominiali; - Usi tecnologici e alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.; - Alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte); - Distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto; - Usi tecnologici relativi, ad esempio, sistemi di climatizzazione passiva/attiva. 		
Applicabilità	Destinazioni d'uso:	Tutte	
	Edifici Nuovi:	Si	
	Edifici Esistenti:	Si, salvo provati impedimenti di natura tecnica	
Riferimenti Normativi	Piano di Tutela e risanamento della Qualità dell'aria -NTA- Art. 26 UNI 9182 "Impianti di alimentazione e distribuzione di acqua fredda e calda. Criteri di progettazione, collaudo, gestione"		
Consigli progettuali	Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda impermeabili atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate. La vasca di accumulo deve essere dotata di un sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di uno sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di un adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo la normativa vigente.		
Documenti da allegare	Documentazione come da D.M. 37/2008.		
Verifica	Verifica degli elaborati di progetto Dichiarazione del direttore dei lavori sulla conformità delle opere realizzate al progetto approvato. Attestato di Qualificazione energetica (ove richiesto).		

Per quanto riguarda gli altri requisiti prestazionali degli edifici, disciplinati dalla delibera regionale G.R. 268/2000 ma soggetti ad una rapida evoluzione, in particolare nell'ambito energetico, visto il susseguirsi di provvedimenti statali e regionali in materia, non si ritengono opportuni tentativi di aggiornamento e sintesi a livello di strumenti urbanistici comunali, che tenderebbero a creare difformità normative rispetto ad altri territori comunali e sarebbero destinati a rapida obsolescenza. Auspicando che la Regione provveda al riordino delle norme in materia edilizia, pare opportuno limitarsi ad un rinvio alle norme di settore vigenti.

Nell'art. 63, considerando la specificità del territorio, purtroppo caratterizzato da una problematica qualità dell'aria, e gli impegni assunti dall'Ente per la riduzione

dei gas clima alteranti, viene confermata, anche a fronte delle modifiche normative intervenute, la scelta già effettuata con la variante al Regolamento Edilizio del 2009 per un livello prestazionale in campo energetico migliorativo rispetto agli standard regionali, riducendo l'indice EPi del 10%, nella convinzione che i costi aggiuntivi di investimento per gli utenti finali vengano ampiamente ripagati nel tempo dalla riduzione dei costi di gestione e che lo sforzo richiesto al settore edile possa portare ad un aumento delle competenze tecnologiche negli operatori ed in definitiva contribuire allo sviluppo economico in un'ottica di *green economy*.

L'art. 68 detta disposizioni cogenti sulla progettazione dei diversi elementi dell'edificio, distinguendo gli interventi sugli edifici storici dalle nuove costruzioni e dagli interventi sugli edifici contemporanei.

L'art. 69 propone indirizzi progettuali non cogenti in merito ad alcuni elementi dell'edificio che assumono particolare rilevanza ai fini del miglioramento della sostenibilità ambientale dell'edificio e dell'insediamento nel suo complesso, in un'ottica legata alle linee d'azione strategica "la città verde" e "abitare a Ferrara" come delineate dal vigente PSC.



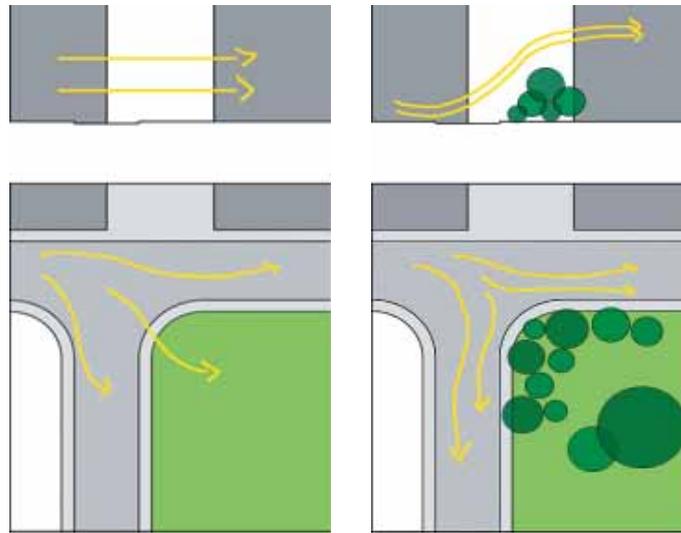
5.2. La disciplina degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano

Gli articoli da 70 a 73 dettano prescrizioni per la progettazione degli spazi verdi pubblici e privati e per gli spazi pubblici pavimentati. Non vengono invece inserite nel RUE disposizioni funzionali relative alle aree di circolazione, che più propriamente potranno essere sviluppate in un regolamento viario che si prevede di adottare con apposito separato atto, in attuazione dei vigenti strumenti di pianificazione della mobilità.

L'art. 74 tratta specificamente l'illuminazione degli spazi aperti pubblici e privati, anche in relazione alle disposizioni della L.R. 19/2003 e delle successive direttive di applicazione.

L'art. 75 detta prescrizioni sulla progettazione delle reti di raccolta, laminazione e smaltimento delle acque meteoriche. Il ciclo delle acque, tema di particolare complessità e rilevanza nel territorio ferrarese, tanto da essere individuato come una delle linee d'azione strategiche del vigente PSC, è peraltro affrontato dal RUE sotto diversi ulteriori aspetti: è oggetto dei requisiti tecnici ambientali degli edifici, per quanto riguarda il recupero delle acque piovane e delle acque grigie, la limitazione della velocità di corrivazione con la realizzazione di tetti verdi, la riduzione dei consumi di acqua potabile; i tetti verdi sono oggetto altresì dell'art. 69, che detta indirizzi progettuali per la loro realizzazione; è indirettamente oggetto delle norme urbanistiche, di cui si tratta nel seguito, che limitano le superfici coperte dagli edifici e fissano quantità minime di aree a verde, puntando a migliorare le prestazioni idrauliche ed ambientali degli insediamenti (art. 100),

tutelano i corsi d'acqua principali e secondari, valorizzandone il ruolo di corridoi ecologici, limitano l'esposizione della popolazione ai rischi idraulici e l'antropizzazione delle golene, tutelano le falde idriche sotterranee (artt. 102, 107 e 118).

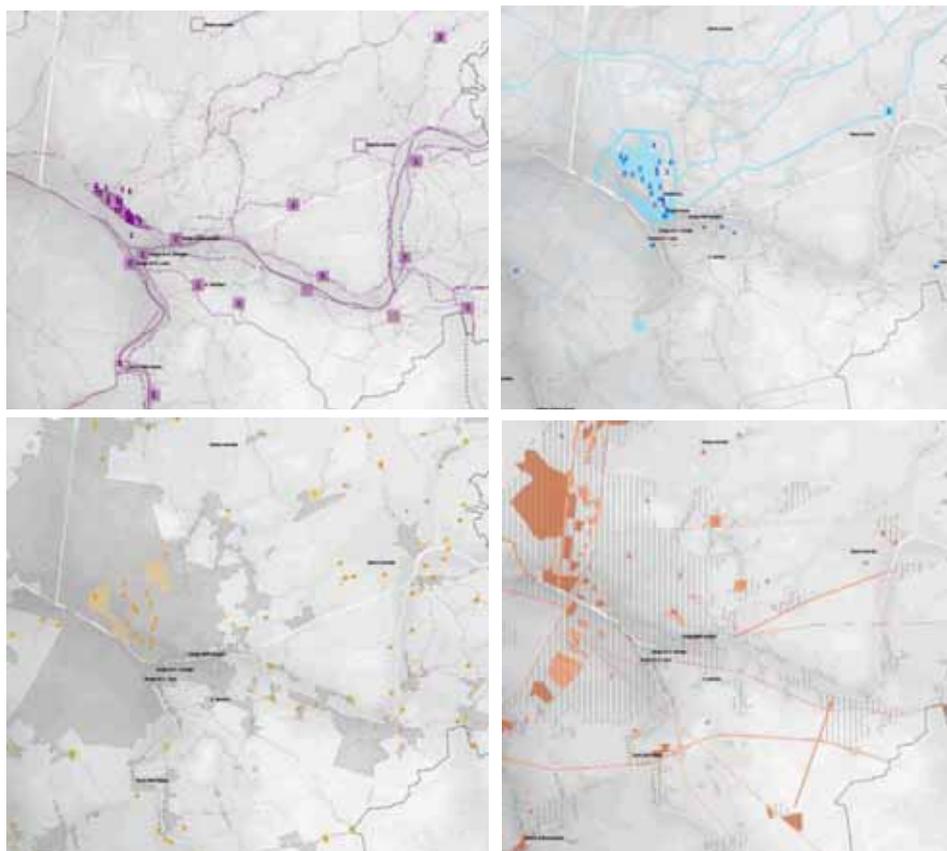


L'art. 77, analogamente a quanto fatto per gli edifici, propone indirizzi non cogenti per la progettazione degli spazi aperti urbani, in relazione ai temi più rilevanti per la loro vivibilità e sostenibilità ambientale ed in attuazione della linea strategica "la città verde" delineata dal PSC vigente.

6. RUE - Parte III – Regolamento o piano? Pianificare l'esistente

La tradizione disciplinare, cui è ancora sostanzialmente ispirato l'ordinamento urbanistico nazionale, distingue la regolamentazione dell'espansione urbana e dei grandi interventi di trasformazione della città, affidata alla pianificazione, dalla regolamentazione delle trasformazioni più o meno minute dell'esistente, urbano o rurale, prevalentemente affidata a leggi e regolamenti nazionali, regionali e locali. Operare secondo tale schema sul territorio italiano, la cui morfologia, già resa complessa dall'evoluzione geologica e dal clima, è il risultato di millenarie stratificazioni di grandi e piccoli interventi dell'uomo, porta spesso a risultati insoddisfacenti. Si utilizza lo strumento del piano urbanistico, in grado, nelle sue migliori espressioni, di adattarsi alle molteplici e diverse situazioni territoriali ed ambientali, per gestire le addizioni urbane, che, dopo le tumultuose fasi di espansione della seconda metà del secolo scorso, costituiscono ormai una quota quantitativamente minore delle trasformazioni del territorio, mentre si affida la trasformazione dei tessuti esistenti a strumenti regolamentari, intrinsecamente portati a generalizzare regole che si vorrebbero valide per tutte le occasioni; come se il *genius loci* fosse rilevante solo nello strappare l'ennesimo brano di territorio all'agricoltura, mentre operare dove da generazioni l'uomo ha stratificato le sue costruzioni fosse riconducibile facilmente a schemi preordinati e senza riferimento alla geografia dei luoghi.

Il paradosso è tanto più evidente in un territorio, come quello di Ferrara, di specifica e totale artificialità, sia nella città che nella campagna, frutto di più di mille anni di governo delle acque e di costruzione di una originale geografia, culminato nell'epoca delle addizioni urbane, delle grandi bonifiche e delle Delizie realizzate dagli Estensi. Lo stratificarsi nel tempo degli interventi dell'uomo ci lascia in eredità un territorio di grande qualità, riconosciuto patrimonio dell'Umanità dall'Unesco, ma anche di grande complessità. Il Piano Strutturale approvato nel 2009 compie uno sforzo di lettura di questa complessità, individuando eccellenze e problematiche. Lavorare sulla città e sul territorio esistenti, riconoscere la specifica qualità che il centro cittadino eredita dalla stratificazione della sua storia millenaria e operare non solo per tutelare tale



paesaggi storici

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 sono fra le principali parole d'ordine enunciate dal PSC. Già in quella sede, a partire dalla complessità del territorio analizzato e dagli obiettivi di qualità enunciati, si individuava la necessità di uno strumento operativo non solo regolamentare ma capace di intervenire nelle diverse articolazioni dei luoghi specifici, ipotizzando la redazione di apposite cartografie. La riforma della Legge urbanistica regionale approvata con la L.R. 6/2009 ha riconosciuto la possibilità, per il RUE, di stabilire, per le parti del territorio specificamente individuate dal PSC, ed in conformità alle sue previsioni, la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili; la medesima legge di riforma regionale ha alleggerito il RUE da contenuti obbligatori generali, affidati al coordinamento regionale, rendendo così più autonomi fra di loro RUE e POC. Coerentemente con l'impostazione data, il presente RUE cerca quindi di utilizzare sia gli strumenti regolamentari che quelli della pianificazione per tutelare e promuovere la qualità delle estese parti del territorio comunale ad esso affidate dal PSC vigente.

La complessità del territorio esistente, cui il RUE si rivolge, ci interroga tuttavia sulle modificazioni che lo strumento necessariamente deve subire per essere efficace ed adeguato alla realtà in cui deve operare. Tessuti urbani storici di matrice medioevale o innestati sulla grande maglia rinascimentale dell'Addizione Erculea; tessuti novecenteschi entro e fuori Mura, pianificati (in modo esemplare o malamente) o spontanei; borghi storici e villaggi rurali filiformi; terre di bonifica antica, dalla geometria labirintica o a pettine, lungo i corsi d'acqua; geometriche bonifiche rinascimentali e bonifiche recenti: ognuno di questi contesti richiede modalità d'intervento diverse. L'unità immobiliare su cui si interviene varia, nel

territorio urbanizzato, da lotti di poche centinaia di metri, spesso di forma irregolare ed assediati da altre costruzioni, a lotti estesi anche diverse migliaia di metri e con ampi spazi liberi; analogamente, nell'esteso territorio rurale, si varia da appezzamenti di poche migliaia di metri, spesso scorporati da tempo dalla struttura produttiva agraria, ad aziende con estensioni oltre i cento ettari, con modalità di conduzione variegata e flessibili nel tempo. Occorre pertanto riconoscere la diversità delle parti, senza perdere di vista il funzionamento complessivo del territorio, che si organizza per sistemi di oggetti e luoghi caratterizzati dalle relazioni reciproche, anche se non sempre contigui fra di loro: pensiamo, ad esempio, alle relazioni funzionali fra i diversi usi dislocati sul territorio, al funzionamento delle reti idrauliche, ovvero alla complessità del nostro paesaggio, di cui il RUE cerca di fornire una lettura per sistemi naturali, culturali, di fruizione. Uno strumento che non voglia costituire rigide gabbie normative ma adattarsi alle diverse situazioni date per accompagnarle nella loro evoluzione, costituendo un efficace mezzo di dialogo fra le esigenze del singolo cittadino e dell'azienda privata e quelle del bene comune, necessariamente deve utilizzare una molteplicità di parametri e strumenti normativi, senza per questo perdere di vista la comprensibilità e la praticità di utilizzo di norme e mappe, senza le quali il rapporto col cittadino perde di trasparenza.

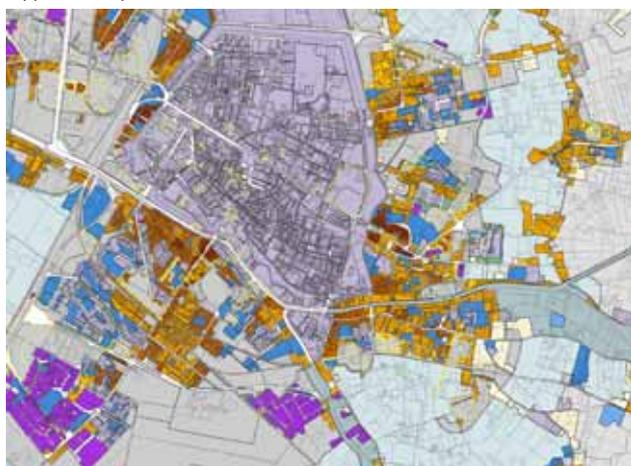
La disciplina urbanistica del territorio affidato al RUE viene pertanto organizzata per livelli informativi e normativi, analogamente al PSC vigente. Sono sei i tematismi individuati e disciplinati dal RUE, cui corrispondono altrettante mappe, elaborate alla scala 1:10.000 e connesse a specifiche parti delle norme di attuazione.



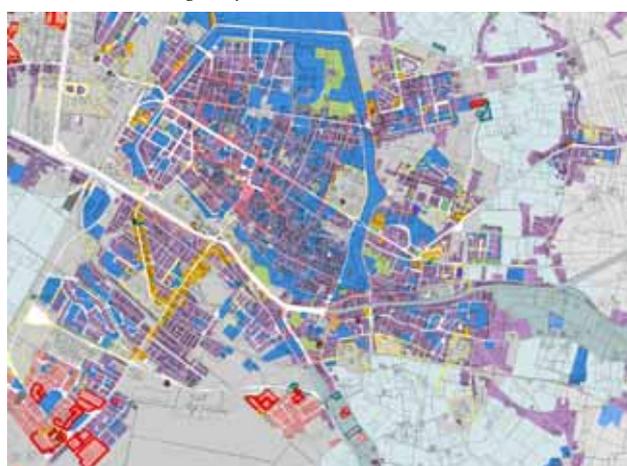
rapporti di copertura e di verde



altezza degli edifici



densità edilizia



destinazioni d'uso

I primi tre sono utilizzati per definire le potenzialità edificatorie di lotti urbani e fondi rurali:

- rapporti di copertura e di verde (art. 100)
- altezza degli edifici (art. 101)
- densità edilizia (art. 102).

Il quarto definisce le destinazioni d'uso ammissibili (art. 105).

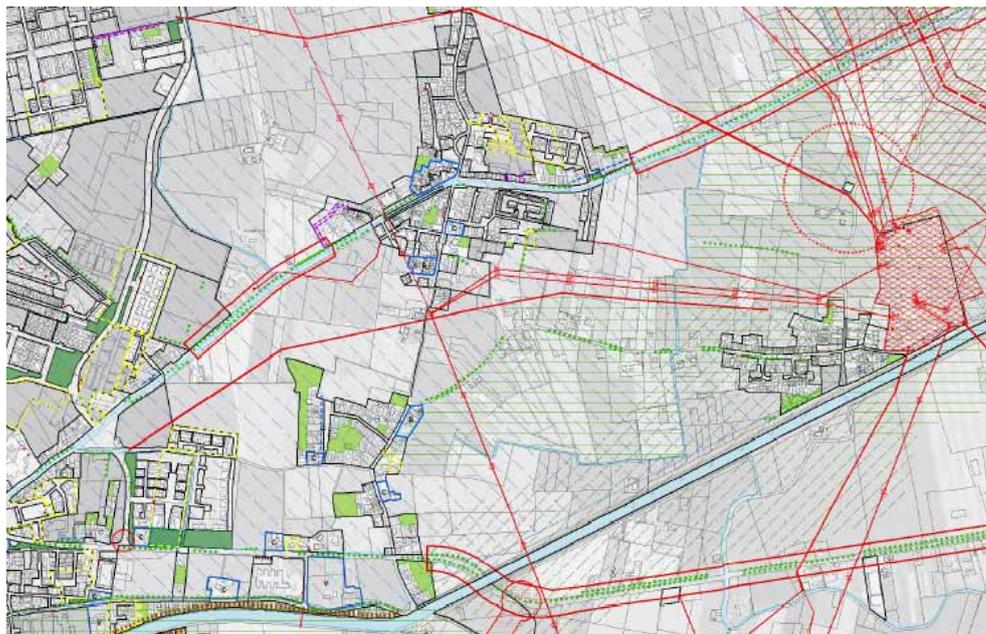
Alle quattro mappe precedenti, relative all'intero territorio comunale, si affianca una serie di tavole di sintesi, elaborate in scala 1:5.000 e relative al solo territorio urbano, che riportano, sulla cromia relativa alle destinazioni d'uso, le informazioni relative a tutti i suddetti parametri e alle destinazioni d'uso in forma di cartiglio per ogni singolo isolato o porzione omogenea di isolato.



Un ulteriore tematismo, rappresentato per l'intero territorio da una specifica mappa in scala 1:10.000, è relativo alla tutela dei beni culturali e ambientali (articoli da 106 a 117); ai fini di una migliore leggibilità, per il Centro storico di Ferrara le informazioni relative alla classifica degli edifici storici ed alle aree di interesse archeologico sono state stralciate e riportate in una apposita tavola elaborata in scala 1:5.000.



Il sesto tematismo, anch'esso disciplinato per l'intero territorio da una specifica mappa in scala 1:10.000, detta specifiche regole per le trasformazioni (articoli da 118 a 120).



Di seguito si illustra la disciplina urbanistica del RUE, esponendo i singoli argomenti sulla base di una lettura trasversale ai diversi tematismi.

6.1. Gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici

Il Centro storico di Ferrara, come delimitato dal PSC vigente, è un organismo insediativo di notevole complessità, comprensivo di insediamenti medioevali, rinascimentali, ma anche di estese parti novecentesche, entro e fuori Mura, e di ampi vuoti urbani, in particolare gli orti intorno alla Certosa ed il Barco del Duca fuori Mura. Se la densità media è alquanto ridotta, per la presenza dei grandi vuoti, i tessuti edificati, come tutti i tessuti storici delle città europee, sono caratterizzati da una forte saturazione. Mentre l'art. A7 della L.R. 20/2000 non ammette, salvo le deroghe previste in sede di PSC, l'aumento delle volumetrie preesistenti, il dimensionamento del PSC vigente prevede di contrastare la tendenza in atto alla perdita di popolazione residente e consente un suo consistente aumento, non tutto concentrato nei subambiti in deroga ma in parte diffuso nell'intero Centro storico. La densità degli insediamenti e delle attività è considerata caratteristica peculiare della città storica ed elemento essenziale della grande qualità ad essa universalmente riconosciuta. Il RUE, pertanto, recepisce il divieto di aumentare i volumi esistenti, salvo le eccezioni previste dal vigente PSC e contestualmente opera per incentivare, ove compatibile con la tutela degli edifici storici, una riqualificazione dei tessuti esistenti mediante la sostituzione dei manufatti privi di interesse storico e la riorganizzazione dei volumi corrispondenti anche con realizzazione di nuova superficie utile a parità di volume e di superficie coperta; la possibilità prevista dall'art. 101, entro ben definiti limiti, di portare tali volumi in sopraelevazione anche all'edificio principale, se contemporaneo o appartenente al tessuto storico minore (classi 3 o inferiori di cui agli artt. 112 e seguenti) è volta altresì ad incentivare la riduzione della superficie coperta ed il recupero degli spazi aperti privati, che hanno un ruolo determinante nella vivibilità e nella sostenibilità ecologica dei tessuti urbani; sempre a tal fine, il RUE fa divieto di ridurre la quantità di superfici a verde esistenti. Analoga disciplina viene formulata per il centro storico di Francolino.

I grandi spazi verdi del Centro storico di Ferrara, sia entro le Mura che nel Barco del Duca, sono oggetto di specifica tutela.

La disciplina delle destinazioni d'uso è volta a tutelare e promuovere il mix

funzionale che è specifica caratteristica del Centro storico di Ferrara ed è alla base, insieme con la stratificazione fisica retaggio delle diverse epoche storiche, della sua straordinaria qualità, ma è anche fonte di conflitti fra diverse categorie di utenti e residenti. La differenziazione effettuata fra tessuti contemporanei e tessuti storici e fra aree prevalentemente residenziali e direttrici commerciali e terziarie, che troverà riscontro nella classificazione acustica di dettaglio che verrà adottata con separato atto, è volta a rispettare le diverse caratteristiche fisiche degli edifici da una parte e le esigenze funzionali delle diverse attività: l'esigenza di quiete e privacy per la residenza e la prossimità ai principali percorsi per il commercio. La distribuzione fisica delle funzioni ammesse tende a conservare e promuovere l'articolazione policentrica dell'entro Mura, contrastando le tendenze in atto alla semplificazione funzionale e all'espulsione delle attività economiche più deboli. Vanno in questo senso le limitazioni ai mutamenti di destinazione d'uso dei piani terra che si affacciano sulle vie commerciali.

Il RUE riconosce il Centro storico di Ferrara come primo contesto identitario del territorio, individuandone gli elementi costitutivi, a partire dal sistema delle Mura estensi e del vallo e dai principali spazi urbani monumentali, non trascurando i grandi spazi verdi nell'intorno della Certosa e nel Barco del Duca e dando uno specifico risalto alle parti della città che sono retaggio della presenza ebraica a Ferrara. La disciplina degli interventi sugli edifici storici si appoggia sulla consolidata esperienza di gestione urbanistica che trae origine dal PRG del 1975, aggiornandola sulla base delle definizioni degli interventi della L.R. 31/2002 e dell'accresciuta conoscenza dell'esteso patrimonio edilizio. La disponibilità di foto aeree oblique da bassa quota ha consentito di valutare anche manufatti non direttamente visibili dalla pubblica via e, in molti casi, di liberalizzarne la sostituzione edilizia, consentendo così la riorganizzazione degli spazi aperti interni agli isolati. La stessa attività edilizia, ormai più che trentennale, di restauro e di recupero edilizio nel Centro storico ha consentito di accumulare maggiori conoscenze sul patrimonio storico, in particolare sulla storia dei singoli edifici e sulla loro effettiva consistenza. Una specifica attività di ricerca, condotta già durante l'elaborazione del PSC dal Dipartimento di Architettura dell'Università di Ferrara, sotto la guida della prof. R. Fabbri, ha consentito di valutare dettagliatamente gli edifici del '900, aggiornandone la disciplina di tutela.

6.2. Gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente negli ambiti da riqualificare

In generale, il vigente PSC demanda l'attuazione degli ambiti da riqualificare ai POC, lasciando al RUE la sola disciplina degli interventi sugli edifici esistenti che non comportino aumento del carico urbanistico. Gli ambiti da riqualificare di via Darsena, del Doro, di Barco e Pontelagoscuro e di Mizzana sono infatti generalmente caratterizzati da aree industriali dismesse, di medie e grandi dimensioni, alcune in corso di riqualificazione, meglio gestibili con il Piano Operativo. Per tali aree, il RUE si limita quindi ad individuare i vincoli agli interventi diretti, dettando prescrizioni per gli edifici di pregio storico testimoniale e riportando i vincoli idraulici e infrastrutturali derivanti da disposizioni di Legge o di PSC.

Fa eccezione l'ambito da riqualificare di via Bologna, dove, insieme ai grandi complessi pubblici del Polo universitario scientifico tecnologico, del Foro boario, dell'adiacente stazione ferroviaria regionale, dell'ippodromo e della Rivana, sono presenti insediamenti prevalentemente residenziali del secolo scorso e in particolare dell'ultimo dopoguerra, caratterizzati da una struttura proprietaria sensibilmente più frazionata e difficilmente gestibili con strumenti urbanistici

attuativi. Per tale ambito, il PSC consente al RUE di disciplinare le nuove costruzioni e tutti gli interventi sull'esistente. In questo caso, pertanto, il RUE rimanda ai POC i grandi complessi pubblici ed alcuni immobili privati di media e grande dimensione, nei quali ci si limita a tutelare gli edifici storici e a riportare i vincoli idraulici e infrastrutturali, disciplinando invece i restanti tessuti residenziali per intervento diretto. In questo quadro, all'asse urbano di via Bologna è riconosciuta e consolidata una maggior densità insediativa ed articolazione funzionale come elemento della sua riqualificazione.

6.3. Le trasformazioni negli ambiti consolidati

L'articolazione per tematismi dello strumento consente di approcciare con flessibilità le situazioni molto differenziate dei tessuti novecenteschi della città e dei centri abitati del forese.

Negli insediamenti prevalentemente residenziali del centro urbano vengono differenziati i tessuti fortemente saturi (le prime espansioni del '900, i borghi storici) e quelli riconoscibili come pianificati (i grandi comparti PEEP, alcune lottizzazioni pubbliche e private formalmente omogenee) dai tessuti spontanei a media e alta densità e dalle aree di frangia urbana, caratterizzate da ville con grandi parchi. I tessuti saturi vengono trattati in modo analogo a quelli del Centro storico, vietando aumenti di superficie coperta e volume ma consentendo, se compatibile con la tutela degli edifici storici, ove presenti, la riorganizzazione dei volumi esistenti anche in sopraelevazione, anche al fine di migliorare l'organizzazione degli spazi aperti privati; i tessuti pianificati vengono trattati in modo analogo, anche se con il diverso obiettivo di consolidare l'identità formale degli insediamenti esistenti. Per le aree di frangia si prevede il mantenimento dei grandi parchi, con un rapporto di verde non inferiore al 65%, prevedendo la possibilità di ampliamenti *una tantum*. Nel resto dei tessuti novecenteschi della città e dei centri abitati della "prima corona" di frazioni, sono previsti parametri omogenei di copertura (35%) e superfici a verde (20%), mentre vengono riconosciute le differenziazioni esistenti nell'altezza prevalente degli edifici (con fasce di altezza massima pari a 2-3-5-8 piani) e conseguentemente nella densità edilizia ammissibile (0,5-0,9 mq/mq in termini di superficie utile su superficie fondiaria).

Nei centri abitati del forese più lontano, tenuto conto delle tipologie edilizie prevalenti a mono e bifamigliare, il rapporto di copertura corrente viene ridotto al 30% e la densità edilizia a 0,3 mq/mq.

I parametri quantitativi assegnati, insieme con gli incentivi descritti al successivo punto 6.6, sono volti a consentire una fisiologica densificazione dei tessuti insediativi esistenti, nella direzione del rinnovo dello stock edilizio obsoleto e del suo miglioramento qualitativo, garantendo al contempo una adeguata dotazione degli spazi aperti necessari alla qualità ecologica ed alla vivibilità degli insediamenti urbani.

Le destinazioni ammissibili costituiscono un ampio ventaglio di opportunità, pur con il vincolo di compatibilità con la residenza, perseguendo la costruzione nel tempo di un adeguato mix funzionale, secondo la proposizione guida del PSC "espandere il centro, ovvero, portare la qualità del centro al resto della città"; insieme con la residenza vengono pertanto ammesse attività artigianali non inquinanti, commercio al dettaglio fino a 1.500 mq di superficie di vendita, uffici, attività ricettive, ricreative e di ristorazione. Assi e centralità urbane vengono differenziati con la possibilità di insediamento per le sedi direzionali medie e grandi.

Anche negli ambiti consolidati esterni ai centri storici il RUE tutela gli edifici

storici, disciplinando gli interventi ammissibili su di essi. Attenzione viene posta ai rapporti visivi fra i tessuti consolidati e i principali percorsi di fruizione del paesaggio, a partire dai camminamenti delle Mura estensi e dal percorso ciclabile Destra Po.

La disciplina quantitativa delle capacità edificatorie, la disciplina degli usi ammissibili e la tutela degli elementi storici e paesaggistici esistenti non risultano tuttavia sufficienti a garantire agli insediamenti novecenteschi una adeguata qualità insediativa. La qualità del Centro storico è il frutto di una stratificazione millenaria di interventi singoli spontanei o, in alcune fasi, guidati da precise regole e di vere e proprie addizioni pianificate e piccoli e grandi interventi del potere pubblico. La grande espansione urbana del '900 ci consegna tessuti urbani spesso "immaturi" perché cresciuti troppo in fretta per consentire lo sviluppo di una cultura condivisa della città e dello spazio urbano; necessitano ulteriori interventi che creino qualità, che consentano alla comunità di riconoscersi nello spazio che condivide: occorre costruire un paesaggio urbano. Con la tavola 6, il RUE individua le aree a verde private da tutelare, con il duplice obiettivo di conservare, all'interno dei tessuti urbani, quote di vegetazione come dotazione ecologica, cui affidare il ruolo di miglioramento climatico e di conservazione della biodiversità, e di regolare il posizionamento degli edifici sui lotti, spesso molto ampi, con profondità che arrivano, in particolare nei centri abitati del forese, anche a 90-100 ml; la tutela di tali aree a verde non incide sull'edificabilità assegnata con la tavola 3 sulla densità edilizia, che potrà essere trasferita e realizzata su altre porzioni del lotto. Vengono inoltre fissate regole per salvaguardare varchi e visuali e sugli altri principali elementi progettuali dell'insediamento.

6.4. Gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive

L'evoluzione dei processi produttivi e delle normative di settore comporta costi crescenti nel riutilizzo di capannoni artigianali, industriali e commerciali esistenti. Ciò rischia di comportare maggiore consumo di suolo produttivo agricolo per la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi e per il trasferimento di attività attualmente insediate in contenitori non più adeguati alle esigenze aziendali. A ciò si aggiunga che, in diverse aree artigianali realizzate anche 40 anni fa, molti alloggi aziendali originariamente occupati dalla famiglia dell'imprenditore nel tempo sono passati agli eredi, mentre l'adiacente capannone è stato dismesso o trasferito ad altra impresa; ne deriva una pressione crescente allo scorporo degli alloggi finalizzato alla loro cessione sul mercato della libera residenza, che comporterebbe, se assecondata, l'ingresso in tali aree produttive di popolazione non legata alla produzione e portatrice di esigenze tendenzialmente conflittuali con quelle delle residue attività produttive.

Sulla scorta dell'analisi effettuata sulla distribuzione delle attività economiche (cfr. punto 3.6), si è pertanto condotta una verifica, in particolare sui margini fra insediamenti produttivi e residenziali, riconoscendo in alcuni casi la transizione avvenuta da area prevalentemente produttiva ad area prevalentemente residenziale. Analogamente, il RUE riconosce, in particolare per gli isolati che si affacciano sulla viabilità principale, l'avvenuta terziarizzazione degli insediamenti in cui prevalgono ormai il commercio e le attività di servizio. In generale, tuttavia, pur riconoscendo alle diverse aree una pluralità di funzioni, coerentemente con quanto previsto dal vigente PSC ed in antitesi ad una tradizionale zonizzazione monofunzionale, viene escluso l'insediamento di residenza libera nelle aree del Sistema della produzione al fine di evitare l'insorgere di conflitti con le attività produttive insediate. Perseguendo l'obiettivo di agevolare il mantenimento delle

attività negli insediamenti produttivi esistenti ed il subentro di nuove attività produttive in quelli dismessi, in alternativa al consumo di suolo agricolo, il RUE consente interventi di densificazione e sostituzione degli edifici esistenti senza altro limite che le distanze dai confini e dagli edifici confinanti, ferma restando la tutela degli edifici di pregio storico testimoniale.

6.5. Le trasformazioni nel territorio rurale

Nel territorio rurale il RUE riserva le nuove costruzioni alle aziende agricole in possesso dei requisiti di competitività e sostenibilità previsti dal Piano regionale di sviluppo rurale: lo strumento di valutazione di tali requisiti è il Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA), che contiene altresì gli elementi urbanistici dell'intervento, quali la localizzazione della corte agricola ed il suo dimensionamento, la collocazione dei nuovi edifici. Considerato il forte invecchiamento degli imprenditori agricoli e la necessità di favorire un ricambio generazionale, oltre ad un primo alloggio riservato ai lavoratori agricoli o al conduttore del fondo, è sempre ammesso un secondo alloggio destinato ai nuclei familiari di primo grado del conduttore del fondo; la sua realizzazione, tuttavia, è condizionata alla demolizione di edifici del territorio rurale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e privi di valore storico, anche appartenenti ad altre aziende; se, infatti, il recupero di edifici di interesse storico del territorio rurale è ammesso con una pluralità di destinazioni d'uso possibili, il RUE, coerentemente con l'obiettivo del PSC vigente di non incrementare ulteriormente la popolazione sparsa, non consente il recupero di edifici non abitativi e senza interesse storico a fini residenziali; la norma è pertanto rivolta a compensare la possibilità di realizzazione del secondo alloggio con la rimozione di una categoria di edifici ormai obsoleti e destinati ad un progressivo degrado, in un quadro di perequazione fra aziende agricole.

Per i nuovi edifici aziendali non abitativi è previsto, oltre al possesso dei requisiti di competitività citati, un indice calante con la dimensione aziendale.

Le norme relative agli interventi di recupero degli edifici esistenti, come accennato, privilegiano il recupero degli edifici storici, ammettendo diverse destinazioni d'uso ma limitando le possibilità di frazionamento e di ampliamento ove l'intervento preveda un aumento delle unità immobiliari, al fine di evitare lo stravolgimento delle caratteristiche dell'edificio e della corte ed aggravii di carico urbanistico ed ambientale nel territorio rurale.

Dal punto di vista dell'articolazione territoriale, il RUE conferma la ripartizione del territorio rurale operata dal PSC nei quattro ambiti previsti dalla L.R. 20/2000. Mentre nelle Aree di valore naturale e ambientale, corrispondenti alle golene dei vari rami del Po, che costituiscono i corridoi primari della rete ecologica del territorio, gli interventi di nuova costruzione e di recupero sono fortemente limitati facendo prevalere le valenze naturalistiche e le esigenze di sicurezza idraulica del territorio, nelle Aree agricole del forese, corrispondenti all'Ambito ad alta vocazione produttiva agricola del PSC, si dà pieno sviluppo alle potenzialità delle aziende agricole, riservando ad esse gli interventi di nuova costruzione. Il ruolo delle aziende agricole viene altresì valorizzato, pur con sfumature diverse, nelle Aree di rilievo paesaggistico, caratterizzate dal particolare pregio del paesaggio che connota specifici contesti identitari, e nelle Aree agricole di cintura, corrispondenti all'Ambito agricolo periurbano di PSC, caratterizzate dalla vicinanza alla città e dalla pressione ambientale che essa comporta; le norme del RUE prevedono in entrambi gli ambiti di sfruttare le ampie potenzialità di rafforzamento delle aziende agricole mediante azioni di integrazione del reddito che prevedano la gestione diretta da parte delle stesse aziende di attività di

servizio, ricettive e ristorative rivolte agli abitanti della città ed ai turisti.

Specifiche norme sulle distanze dai centri abitati e da altri edifici, in particolare quelli storici che nel presente RUE hanno una specifica diversificazione funzionale, sono dettate per gli allevamenti e gli impianti di produzione di energia da biomasse e biogas, caratterizzati da emissioni in atmosfera problematiche in un territorio caratterizzato, purtroppo, da una qualità dell'aria critica.

Il RUE riconosce, nell'ambito del territorio rurale, le attività sportive e ricreative esistenti (pesche sportive, maneggi, club house, ecc.), disciplinandone gli usi specifici e le possibilità di ampliamento.

6.6. Le modalità di calcolo degli incentivi per il raggiungimento di livelli prestazionali superiori ai requisiti minimi di prestazione energetica previsti dalle norme in vigore

Dopo un lungo ciclo in cui, con le eccezioni pur rilevanti degli interventi di recupero del Centro storico e degli edifici storici nell'intorno della città, il settore edilizio si è dedicato prevalentemente alla realizzazione di nuovi edifici, consumando territorio e infine saturando un mercato dimensionato più sui cicli finanziari che sulle reali esigenze della popolazione, si pone ora il problema di *lavorare sulla città esistente*, favorendo la qualificazione e il recupero funzionale dell'ampio *stock* edilizio esistente, migliorandone le prestazioni energetiche, di vivibilità e sicurezza. E' favorendo il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, quantitativamente molto più rilevante delle nuove costruzioni che il mercato sarà presumibilmente in grado di realizzare nei prossimi anni, che si può incidere realmente sui consumi energetici e sulle emissioni di gas clima alteranti del settore, pari a circa un terzo del totale, nonché sulle condizioni di sicurezza, migliorando sensibilmente le condizioni di vita della popolazione. E' altresì noto che l'intensità occupazionale degli interventi di recupero e sostituzione dell'esistente è sensibilmente maggiore rispetto alle nuove costruzioni. Se, infine, gli interventi di recupero e sostituzione saranno qualitativamente elevati, potranno dare un impulso rilevante allo sviluppo di imprese tecnologicamente avanzate nel settore della *green economy*.

E' pertanto sugli interventi di recupero e sostituzione che il RUE prevede incentivi alla qualità, graduando incrementi della superficie coperta e della superficie utile realizzabili dal 5% al 50% a seconda del grado di approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili e del grado di miglioramento/adeguamento sismico. Per accedere agli incentivi, gli interventi dovranno altresì eliminare le barriere architettoniche e rispettare i requisiti igienico sanitari e quelli relativi alla sicurezza degli impianti, alla prevenzione degli incendi e alla sicurezza dei cantieri.

6.7. La disciplina delle dotazioni territoriali, degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione e le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali

Il Titolo IV delle norme del RUE detta la disciplina generale, per le aree ad esso sottoposte, relativa alle dotazioni territoriali e al contributo di costruzione.

In particolare, l'art. 80 ordina gli usi in sei raggruppamenti secondo un livello crescente di carico urbanistico e l'articolo successivo attribuisce a ciascun uso gli standard minimi di parcheggi pubblici ed attrezzature collettive da cedere al Comune; la quantificazione degli standard per le attività residenziali e terziarie viene rapportata alla superficie utile, parametro urbanistico adottato dal presente RUE per definire le densità insediative ammissibili, nel rispetto dei minimi

previsti dall'art. A24 L.R. 20/2000, espressi in abitanti o in superficie lorda di pavimento. Gli articoli seguenti disciplinano la localizzazione delle dotazioni territoriali da cedere, i casi in cui le aree da cedere risultino contaminate, il coordinamento con la realizzazione degli interventi privati, le modalità di cessione. Gli articoli 87 e 88 stabiliscono eccezioni alla cessione delle dotazioni nel caso in cui esse siano funzionali all'uso dell'immobile privato, in particolare per le attività economiche, o quando esse siano fisicamente inscindibili dall'immobile privato, prevedendo in tali casi la concessione in gestione ai soggetti attuatori, con il mantenimento in capo ad essi degli oneri di manutenzione e gestione, ovvero per le dotazioni connesse ad attività economiche senza frequentazione di pubblico o per le aree inferiori a determinate soglie, prevedendo la monetizzazione. Le relative tariffe vengono demandate ad appositi provvedimenti consiliari, sulla base di classi territoriali individuate nella tavola 7 del RUE.

L'art. 89, infine, disciplina la dotazione di parcheggi pertinenziali.

Gli articoli da 90 a 98 disciplinano, nel rispetto delle direttive regionali in materia, le modalità di determinazione del contributo di costruzione, demandando ad appositi provvedimenti consiliari la determinazione delle tariffe e delle relative riduzioni per particolari casi.

Il Titolo V delle norme detta la disciplina urbanistica specifica per gli immobili destinati a dotazioni territoriali. Il RUE, tuttavia, per la sua caratteristica di strumento temporalmente indefinito, non è in grado di affrontare, se non sotto l'aspetto regolamentare e generale, il tema della programmazione del sistema delle dotazioni territoriali, non potendo istituire vincoli di tipo espropriativo su immobili privati. Gli elaborati di progetto del RUE si limitano pertanto a recepire il censimento effettuato in sede di quadro conoscitivo delle aree stabilmente e prevalentemente destinate a dotazioni territoriali, demandando ai POC la gestione urbanistica del complesso processo in atto di ristrutturazione e riconversione del sistema delle dotazioni territoriali.

7. Valutazione ambientale e monitoraggio degli effetti del RUE

Dato che il RUE contiene la disciplina particolareggiata degli usi e delle trasformazioni ammissibili per le ampie parti di territorio ad esso demandate dal PSC, è stato elaborato un rapporto ambientale al fine di supportare la valutazione di assoggettabilità a VAS di competenza della Provincia e l'eventuale successiva fase di Valutazione ambientale strategica. Il rapporto ambientale, al quale si rimanda per i contenuti di dettaglio, comprende, in particolare, le verifiche di coerenza del RUE con il PSC ed i piani sovraordinati, l'individuazione delle criticità ambientali che interessano il territorio normato dal RUE, la valutazione dei possibili impatti del RUE e della sua incidenza sulla Rete Natura 2000, l'individuazione degli indicatori rilevanti per il monitoraggio degli effetti del RUE, oltre alla sintesi non tecnica.