



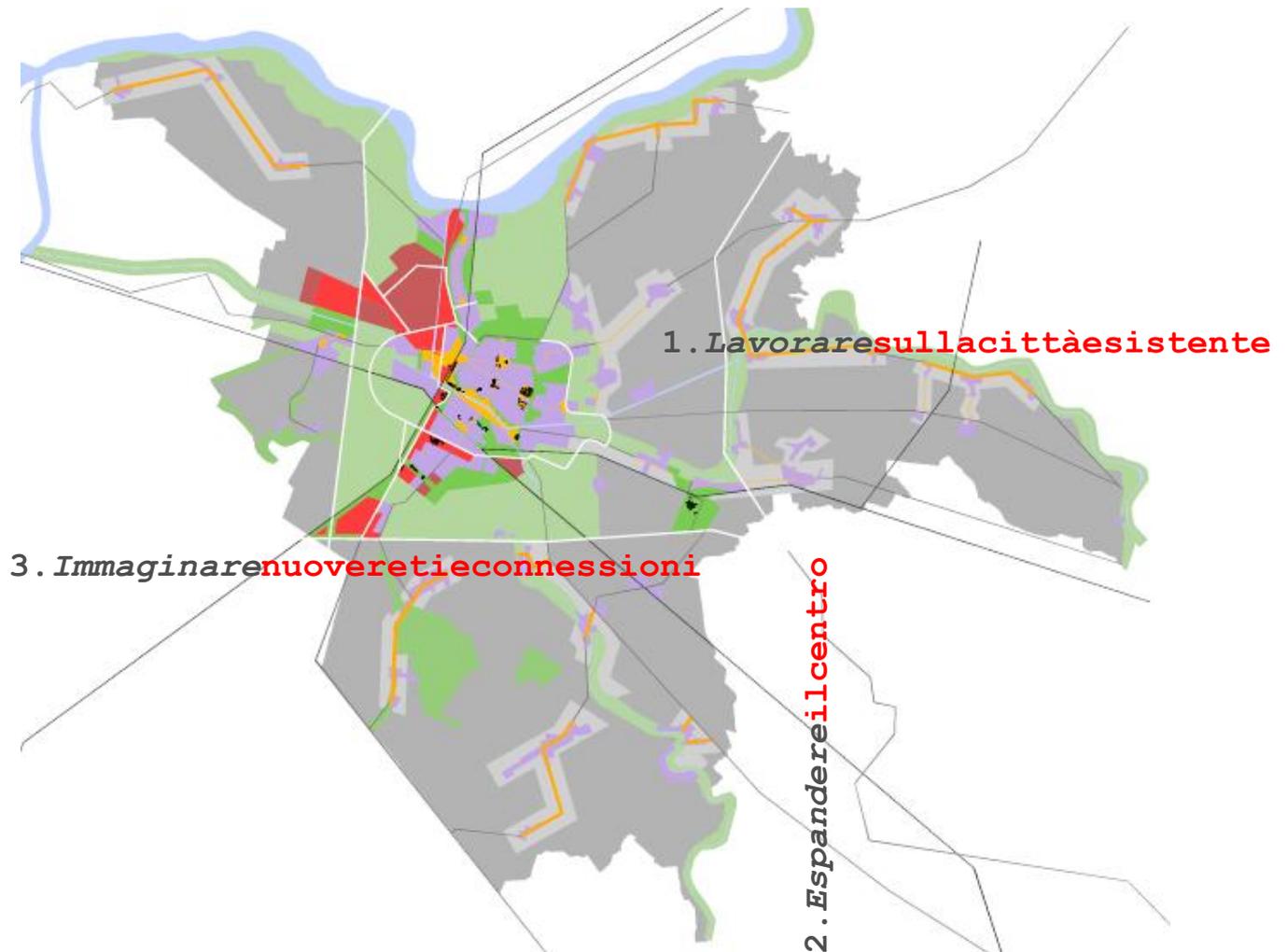
COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 9001:2015  
UNI EN ISO 14001:2015



SISTEMI DI GESTIONE  
CERTIFICATI



## VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

ADOTTATA CON DELIBERA CONSILIARE P.G. 70378 DEL 25/06/2018

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

# **Piano urbanistico comunale di Ferrara**

## **Regolamento Urbanistico Edilizio**

- adottato con delibera consiliare P.G. 32137 del 09/07/2012
- approvato con delibera consiliare P.G. 39286 del 10/06/2013
- adeguato alla L.R. 15/2013 con delibera consiliare P.G. 100273 del 09/12/2014
- variante adottata con delibera consiliare P.G. 25234 del 20/04/2015 e approvata con delibera consiliare P.G. 105662 del 09/11/2015
- variante adottata con delibera consiliare P.G. 70378 del 25/06/2018

Tiziano Tagliani, sindaco

Roberta Fusari, assessore all'urbanistica

Fulvio Rossi, direttore tecnico

Antonio Barillari, coordinatore

Andrea Chierregatti, Antonella Maggipinto, Patrizia Masola, Silvia Mazzanti,  
Cristiano Rinaldo, Enrico Simoni

## **PREMESSA**

A due anni dall'approvazione della precedente, si propone una seconda variante al RUE, finalizzata ad agevolare l'insediamento, l'ampliamento o il trasferimento di attività economiche e la realizzazione degli interventi di recupero edilizio, riqualificazione e rigenerazione urbana e, in particolare, a completare il recepimento delle proposte pervenute a seguito dell'avviso pubblicato in esecuzione del Documento degli obiettivi, rivolto alle attività economiche, che ha già dato origine all'approvazione del 2° POC e di una variante al 1° POC, ovvero pervenute successivamente ma riconducibili alle medesime finalità. Viene prestata specifica attenzione alle esigenze delle attività economiche insediate, riservando ad esse apposite quote di ampliamento *una tantum*. Più in generale, in questa fase economica caratterizzata da interventi edilizi dimensionalmente ed economicamente più contenuti rispetto al passato, la variante è tesa a rendere più flessibile la disciplina del territorio, al fine di agevolare gli interventi minori sotto il profilo procedurale, consentendone l'attuazione diretta e senza necessità di inserimento nel POC ove non vi siano modifiche sensibili ai carichi urbanistici. Con un primo recepimento della nuova Legge regionale urbanistica, vengono previste agevolazioni per gli usi temporanei, che possono costituire importanti elementi di innesco dei processi di rigenerazione delle parti dismesse della città. In Centro storico, con l'allentarsi della pressione immobiliare da parte delle attività bancarie e finanziarie, si ritiene possibile, al fine di agevolare il riuso dei piani terra e la rigenerazione delle vie commerciali, ammettere l'utilizzo delle vetrine esistenti anche per uffici e studi professionali, fermo restando il divieto di trasformazione in autorimesse e fatte salve eventuali limitazioni alle attività insediabili stabilite da provvedimenti volti a tutelare i beni culturali e/o le aree di particolare pregio storico, artistico e paesaggistico. Più in generale, con il recepimento delle recenti innovazioni legislative regionali, vengono agevolati i mutamenti di destinazione d'uso fra diverse attività economiche, assecondando così le necessità di trasferimento delle stesse all'interno del territorio comunale. Particolare attenzione viene rivolta al tema del superamento e non creazione di barriere architettoniche, rafforzando il rimando, contenuto nelle Norme Tecniche di Attuazione, alle norme di settore e precisandone il campo di applicazione.

Sotto il profilo ambientale e dell'adattamento climatico, la variante rafforza le norme sulla gestione delle acque meteoriche, rendendo obbligatorio il loro recupero o infiltrazione in falda per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di interi edifici ad uso residenziale o ricettivo, e introduce l'obbligo di realizzare aree verdi e alberature all'interno dei parcheggi, al fine di attenuare le isole di calore da essi generate.

Si recepiscono inoltre le normative statali e regionali sopravvenute, completando la Tavola dei Vincoli e la relativa Scheda dei vincoli per l'intero territorio e aggiornando le Norme tecniche di attuazione, che vengono notevolmente alleggerite nelle parti procedurali. Nella Tavola dei Vincoli, in particolare, vengono inseriti, sulla base di un complesso lavoro di ricognizione e verifica, i vincoli monumentali di tutela indiretta, in precedenza non graficizzati.

Vengono inoltre corretti alcuni errori materiali e introdotte modifiche al fine di rendere più organiche e leggibili le tavole e le norme di piano.

Viene recepito nel Quadro Conoscitivo un importante lavoro di riordino e rielaborazione critica della enorme mole di conoscenze sull'assetto geologico e geomorfologico del territorio maturata a partire dalla classificazione del Comune in zona sismica.

Viene adeguata e resa più leggibile la Classificazione Acustica del territorio.

## **INTEGRAZIONI AL QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

Ai fini della redazione della presente variante sono state prodotte integrazioni al Quadro Conoscitivo del piano urbanistico comunale sotto il profilo geologico e geomorfologico. E'

inoltre stata aggiornata la tavola di ricognizione delle dotazioni territoriali esistenti e convenzionate.

## **Geologia e geomorfologia**

Mediante una convenzione di ricerca, stipulata tra il Comune di Ferrara e il Dipartimento di Architettura dell'Università di Ferrara, con responsabile scientifico il prof. Marco Stefani, è stata realizzata una nuova carta geologica di superficie e dei primi 30 metri di sottosuolo del territorio del Comune di Ferrara. Nell'ambito della ricerca sono stati coordinati e messi a sistema tutti i dati disponibili e, in particolare, quelli presenti nella banca dati regionale e quelli rilevati nel corso della formazione del PSC, del RUE, del POC e della micro zonazione sismica, realizzando così un rilevamento geologico di dettaglio di tutto il territorio comunale e la ricostruzione di profili geologico-stratigrafici nei primi 30 m di sottosuolo. Il rilevamento geologico e geomorfologico si è basato su tecniche di telerilevamento, integrate da controlli di terreno. Le tecniche di telerilevamento hanno permesso l'analisi di un'ampia serie di immagini satellitari ed aeree, nel visibile e nel vicino infrarosso, e l'interpretazione del modello topografico digitale del terreno, elaborato a partire da accurati dati di telemetria laser aerotrasportata (LIDAR). Si rinvia per ulteriori dettagli alle "Note illustrative alla Carta geologica di superficie del Comune di Ferrara".

I risultati della ricerca sono già stati utilizzati per la redazione del Quadro Conoscitivo geologico relativo ai comparti del 1° e del 2° POC; essendo il RUE, a differenza dei POC, uno strumento relativo all'intero territorio comunale, in occasione della presente variante gli elaborati prodotti vengono organicamente inseriti all'interno del Quadro Conoscitivo del piano urbanistico comunale. Ciò consente di mettere a disposizione della comunità un importante patrimonio di conoscenze, fornendo nuovi elementi utili alla comprensione ed alla mitigazione dei rischi ambientali che interessano il territorio di Ferrara, come effetti di sito dovuti a sismi, inquinamento delle falde idriche sotterranee ma anche pericoli da esondazione fluviale, e offrendo i fondamenti per una migliore interpretazione ed interpolazione spaziale dei caratteri geologici, geotecnici e geofisici del sottosuolo e per la ricostruzione dell'evoluzione ambientale di questa area di bassa pianura alluvionale. L'utilizzo della nuova Carta geologica potrà altresì consentire un affinamento della delimitazione dei paleo alvei contenuta nei piani urbanistici comunali, operazione che va tuttavia demandata a separato e successivo atto, in quanto richiede una variante al PSC.

## **Ricognizione delle dotazioni territoriali esistenti e convenzionate**

Il quadro conoscitivo costruito in sede di formazione del RUE comprendeva la tav. "QC8 – Dotazioni territoriali esistenti" che effettuava la ricognizione delle dotazioni esistenti nelle aree disciplinate dal RUE medesimo. Tale quadro conoscitivo è stato oggetto di monitoraggio, aggiornamento e integrazione in occasione della formazione del 1° e del 2° POC e delle relative varianti, giungendo alla costruzione di un quadro complessivo delle dotazioni territoriali esistenti e/o convenzionate sull'intero territorio comunale. In occasione della presente variante, pertanto, si è proceduto all'aggiornamento di tale quadro complessivo, riportato nella tav. QC8 aggiornata. Si riportano di seguito i dati complessivi relativi al solo territorio disciplinato dal RUE e all'intero territorio comunale mettendo a confronto la situazione all'approvazione del RUE (10/06/2013), all'ultimo monitoraggio effettuato in approvazione del 2° POC (11/12/2017) e al momento attuale.

		QC_8 RUE vigente	QC_8 POC2 approvato	QC_8 variante RUE	Differenza variante-RUE vigente
INFRASTRUTTURE	territorio urbanizzato RUE	1.223.717	1.223.716	1.219.263	-4.454
	territorio urbanizzato RUE + Rurale	1.224.224	1.224.223	1.224.033	-191
	totale territorio comunale		2.574.356	2.574.166	
ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI	territorio urbanizzato RUE	6.429.016	6.433.533	6.424.922	-4.094
	territorio urbanizzato RUE + Rurale	7.685.701	7.690.218	7.452.940	-232.761
	totale territorio comunale		11.131.843	10.894.387	
DOTAZIONI ECOLOGICHE	territorio urbanizzato RUE	530.894	529.094	525.141	-5.753
	territorio urbanizzato RUE + Rurale	530.894	529.094	525.141	-5.753
	totale territorio comunale		1.852.216	1.852.096	

Le variazioni rilevate risultano quantitativamente irrilevanti, se non per le attrezzature collettive nel territorio rurale, da attribuire al fatto che la variante registra l'avvenuta dismissione di due maneggi localizzati nel territorio rurale.

## MODIFICHE ALLA CARTOGRAFIA DI PROGETTO DEL RUE

Il PSC vigente, negli **ambiti attuabili mediante POC**, demanda in genere al RUE la disciplina degli interventi sugli edifici esistenti che non comportino aumento del carico urbanistico; il RUE vigente in genere disciplina tali aree ammettendo esclusivamente gli interventi che non aumentino la superficie coperta o la superficie utile, non riducano le superfici a verde e non introducano mutamenti delle destinazioni d'uso che aumentino il carico urbanistico, rinviando ai futuri POC per il resto.

Fa eccezione l'ambito 4AR, costituito dalle **aree da riqualificare del quartiere Via Bologna**, dove la scheda d'ambito del PSC, riconoscendone le peculiari caratteristiche di densità esistente e parcellizzazione della proprietà, demanda l'attuazione prevalentemente al RUE, lasciando ai POC i principali interventi di riqualificazione urbana. In tale ambito il RUE vigente disciplina compiutamente la gran parte degli immobili che si affacciano sulla via Bologna, nel tratto fra il Volano e l'asse Wagner-Beethoven, e su via Foro Boario, con l'esclusione del comparto ferroviario e dell'ex mercato bestiame.

Fanno altresì eccezione alcune **aree del Centro storico fra le Mura e il Volano**, anch'esse caratterizzate da forte parcellizzazione della proprietà e aventi destinazione esistente prevalentemente residenziale, nelle quali il RUE ha potuto disciplinare compiutamente le destinazioni d'uso e le altezze in conformità all'esistente, in quanto il carico urbanistico resta sostanzialmente limitato dal divieto di realizzare nuove volumetrie nei centri storici.

Anche alla luce di alcune proposte pervenute in occasione dell'avviso pubblico riservato alle attività economiche pubblicato in attuazione del Documento obiettivi del 2° POC, a cinque anni di distanza dall'adozione del RUE vigente e dopo l'adozione del 2° POC, è stata effettuata, nei due ambiti citati, una ricognizione degli immobili la cui attuazione è tuttora rinviata ai futuri POC. Tale ricognizione ha evidenziato alcuni immobili che nel frattempo sono stati trasformati con interventi autorizzati in base al precedente PRG, vigente fino all'approvazione del RUE nel 2013, ovvero che per caratteristiche dimensionali o di frazionamento proprietario possono essere diversamente disciplinati dal RUE al fine di consentire interventi minuti di recupero e rigenerazione che non comportano aumento del carico urbanistico complessivo ed evitare così un progressivo degrado. Per tali immobili, prevalentemente ubicati sulle **vie Darsena, Volano**

**e Bologna**, si propone di riconoscere le destinazioni prevalenti esistenti e, al di fuori del Centro storico, la densità edificatoria corrispondente all'esistente.

Le modifiche cartografiche recepiscono altresì due specifiche proposte pervenute a seguito dell'avviso pubblico riservato alle attività economiche pubblicato in attuazione del Documento obiettivi del 2° POC, che hanno dato luogo ad altrettanti accordi ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000:

- riqualificazione **area ex Marechiaro in via Ravenna** – la proposta prevede la sostituzione dell'edificio dismesso e degradato esistente con una struttura commerciale medio piccola, al posto delle residenze originariamente previste, con trasferimento dello standard di attrezzature e spazi collettivi in adiacenza agli orti urbani di via Frutteti;
- ampliamento **distributore carburanti in Mizzana**, via Traversagno – la proposta prevede l'ampliamento e riqualificazione dell'impianto esistente, con la realizzazione di fasce verdi di mitigazione e di un percorso pedonale di connessione fra l'area di verde pubblico adiacente e la via Modena.

Ulteriori modifiche e correzioni di errori materiali sono relative a:

- **retro abside chiesa Teatini** in v. Cairoli – i negozi esistenti all'angolo fra via Cairoli e via dei Teatini vengono estrapolati dall'area ad attrezzature e spazi collettivi;
- vengono riconosciuti **fronti commerciali** esistenti nei tratti iniziali di **via Ravenna e via Bologna e in via Darsena**;
- viene attribuita una **densità edilizia** rispettivamente pari a **0,5 e 0,9 mq/mq** a due porzioni di isolato poste in **via Anselmi** e in **via Zucchelli**, tenuto conto che la prima è all'interno e la seconda all'esterno della zona C del piano di rischio dell'aeroporto di S. Luca;
- viene attribuita una **densità edilizia** pari a **0,5 mq/mq** a due isolati del quartiere di **via Frutteti**, in analogia agli isolati adiacenti;
- presso la **sede della Fondazione Navarra** in Malborghetto di Boara, la villa storica e le abitazioni esistenti vengono estrapolate dall'area ad attrezzature e spazi collettivi, in quanto non destinate in via esclusiva all'attività didattica;
- viene riconosciuta **un'attività produttiva esistente in via delle Bonifiche**;
- viene attribuita la destinazione ad attrezzature e spazi collettivi ad un **piazzale di proprietà comunale a Cona**;
- viene riconosciuto un **parcheggio esistente a lato di v. Mascheraio**;
- vengono riportate nelle tavole del RUE le **rotatorie realizzate fra le vie Ravenna e Comacchio e fra le vie Pomposa e Pontegradella**, nonché alcune **altre strade, piste ciclabili, canali e ferrovie** esistenti all'interno delle aree demandate a POC;
- il tratto terminale di **v. Pitteri** viene riclassificato ad area viaria in conformità alla convenzione vigente;
- viene riconosciuto come area stradale un tratto di strada nell'insediamento terziario di **v. Zucchini**, a seguito della sua cessione al Comune;
- viene eliminata una incongruenza fra le tavv. "1 – rapporti di copertura e di verde" e "3 - densità edilizia" e le tavv. "2 – altezze degli edifici", "4 – Destinazioni d'uso" e "5 – beni culturali e ambientali", allineando le prime due alle successive riguardo ad **un'area verde privata in via Caldirolo**;
- viene eliminata una incongruenza fra la tav. "3 - densità edilizia" e la tav. "4a – sintesi per il territorio urbano destinazioni d'uso", allineando la prima alla seconda riguardo alla densità ammissibile nel **complesso "Casona" v. Diana**;
- viene riportato in cartografia **l'ampliamento del depuratore di Gaibanella** recentemente realizzato;
- viene corretta la **delimitazione di sette aree ad attrezzature e spazi collettivi** rispettivamente in v. Boschetto, v. Gramicia, v. Pontegradella, in v. Diamantina, a

Pontelagoscuro, a Contrapò e a S. Bartolomeo, portandole a coincidere con le effettive delimitazioni;

- due **maneggi** da tempo dismessi, in **via S. Lucia** e in **via dell'Idrovaro**, vengono riclassificati da "Attrezzature sportive e ricreative nel territorio rurale" rispettivamente in "Aree agricole di cintura" e "Aree agricole del forese", assimilandoli alle aree agricole contermini;
- vengono eliminati minimi disallineamenti rispetto al PSC o al catasto in **v. Poletti, v. Canani, v. San Bartolo, v. Eridano, v. Calzolai**, in **v. Pioppa**, a **Casaglia, Porporana e S. Martino**;
- vengono aggiornati, su tutte le tavole di progetto, i perimetri dei **piani attuativi previgenti**, cassando quelli nel frattempo scaduti.

In recepimento delle nuove definizioni tecniche uniformi emanate con delibera G.R. 922/2017, la tav. 1 viene ridenominata "indici di copertura e rapporti di verde".

## TAVOLA DEI VINCOLI

Il RUE vigente è già dotato, fin dalla sua adozione, di cartografie che individuano i vincoli gravanti sul territorio, costituite dall'insieme delle tavole "5 - Beni culturali e ambientali" e "6 - Regole per le trasformazioni".

Con la presente variante la ricognizione dei vincoli viene completata inserendo nella tavola "5 - Beni culturali e ambientali" la rappresentazione dei **vincoli di tutela indiretta** ai sensi dell'art. 45 D.Lgs. 42/2004 (ex art. 21 L. 1089/1939) e, in particolare, di quelli apposti per il rispetto delle Mura Estensi, frutto di un complesso lavoro ricognitivo effettuato a partire dai dati disponibili presso il Comune di Ferrara e presso la competente Soprintendenza, mediante ricostruzione storica d'archivio, presso il Catasto e la Conservatoria dei registri immobiliari, della configurazione degli immobili al momento dell'emanazione dei decreti di apposizione del vincolo; vengono altresì aggiornati i vincoli monumentali diretti, sulla base delle informazioni fornite dalla competente Soprintendenza. Al fine di migliorare la leggibilità delle tavole, i vincoli monumentali diretti e indiretti e i vincoli archeologici relativi al Centro storico vengono estrapolati dalle tav. 5 e 5a e riportati in una apposita tav. "5b - Beni monumentali e archeologici - Centro storico". Nella tav. "5 - Beni culturali e ambientali" vengono altresì apportate correzioni al **tracciato dei corsi d'acqua principali**, che impropriamente contenevano alcune modifiche di progetto previste nell'ambito del progetto "Idrovia ferrarese" e aggiornati gli **specchi d'acqua**, prendendo atto della chiusura di alcuni invasi, posti in zona "Poggetto", per decorrenza dei termini dei relativi finanziamenti regionali. Viene inoltre completata l'individuazione degli **alberi monumentali**, recependo il D.M. 5450/2017. Nella tav. "6 - Regole per le trasformazioni" vengono revisionate e corrette le **fasce di rispetto delle strade e delle ferrovie** e vengono inserite quelle relative alle strade di tipo D e F, che non erano graficamente rappresentate; viene di conseguenza riformulato l'art. 119.1 delle NTA. Vengono altresì aggiornati i **tracciati degli elettrodotti e le cabine elettriche**, sulla base del catasto elettrico fornito da ENEL Distribuzione, nonché i depuratori. I tracciati degli elettrodotti aerei rilevanti ai fini paesaggistici vengono analogamente corretti nella tav. "5 - Beni culturali e ambientali". Vengono aggiornati i tracciati dei **gasdotti**. Vengono inoltre aggiornati i **corridoi infrastrutturali** riportati nella tav. "6 - Regole per le trasformazioni", cassando quelli relativi alle infrastrutture che nel frattempo sono state attuate. Vengono infine aggiornati i **tracciati dei corsi d'acqua** e inserite le **arginature dei corsi d'acqua principali**. Vengono inoltre soppressi due **arretramenti obbligatori delle recinzioni** rispettivamente in **via dei Noccioli** e in **via Strozzi**, che si sono rivelati incongrui con le effettive situazioni di fatto, caratterizzate da sezioni stradali sufficientemente ampie.

A seguito delle suddette modifiche e integrazioni, vengono aggiornate e integrate le tav. RP5 e RP6 di coordinamento fra RUE e POC, ridenominandole come segue:

- RP5 – Coordinamento RUE-POC - Tavola dei vincoli – Beni culturali e ambientali
- RP5a – Coordinamento RUE-POC - Tavola dei vincoli – Beni culturali e ambientali – Centro storico
- RP5b - Coordinamento RUE-POC - Tavola dei vincoli – Beni monumentali e archeologici – Centro storico
- RP6 - Coordinamento RUE-POC - Tavola dei vincoli – Rispetti e regole per le trasformazioni; dette tavole vengono complessivamente a costituire la "**Tavola dei vincoli**" dell'intero territorio comunale, in recepimento dell'art. 37 L.R. 24/2017; alla parte "III – Norme urbanistiche" delle NTA viene inserito un allegato "**6 - Scheda dei vincoli**", secondo quanto previsto dalla norma di legge citata.

## **MODIFICHE ALLA CLASSIFICAZIONE ACUSTICA**

A seguito delle modifiche sopra elencate, viene aggiornata, ove necessario, la Classificazione Acustica.

Al fine di migliorare la leggibilità delle tavole, le fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture vengono estrapolate dalla tav. 3 – Classificazione acustica e riportate nella nuova tav. 7 – Infrastrutture di trasporto e relative fasce di pertinenza acustica, che riporta anche la classificazione delle strade e pertanto sostituisce anche la corrispondente tavola del quadro conoscitivo "QC2.2 – infrastrutture di trasporto", adeguando di conseguenza le Norme tecniche di attuazione. Contestualmente, viene rettificata la classificazione di alcune strade, al fine di renderla più aderente alle norme vigenti in materia (CNR 78/1980, DM 05/11/2001, DPR 142/2004).

## **NTA**

Si riassumono di seguito le modifiche proposte, raggruppandole per argomento.

### **Miglioramento e semplificazione delle NTA:**

- allegato 1.1 – definizioni: nella definizione di superficie permeabile, si sostituisce la tabella dei coefficienti di deflusso con una tabella dei coefficienti di permeabilità, di più semplice utilizzo nel calcolo
- art. 63 – requisiti tecnici edifici: viene chiarito che i requisiti tecnici vanno rispettati anche per le opere di edilizia libera; viene rafforzato il rimando alle norme in materia di superamento e non creazione di barriere architettoniche, specificando le attività private che devono intendersi come aperte al pubblico; viene adeguata la norma in materia sismica, rinviando al D.M. 17/01/2018 e alla micro zonazione sismica
- art. 68.3 – prescrizioni per la progettazione degli edifici – coperture, allegato 2: viene riportata all'art. 68.3, collocandola fra le prescrizioni per i soli edifici storici, una norma relativa alla coibentazione delle coperture che era impropriamente inserita nella definizione di manutenzione straordinaria;
- art. 75, allegato 4 scheda 4.1 – raccolta e smaltimento acque meteoriche: viene reso obbligatorio il recupero o l'infiltrazione in falda delle acque meteoriche per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni di interi edifici ad uso residenziale o ricettivo
- art. 77.3 - indirizzi per la progettazione degli spazi aperti urbani – ombreggiamento: al fine di mitigare le isole di calore generate dai piazzali di parcheggio e migliorare la vivibilità, si introducono quantità minime di verde e di alberature

- art. 87 – concessione ai soggetti attuatori delle dotazioni territoriali: viene chiarito che in caso di affidamento delle dotazioni territoriali, dopo la loro realizzazione, ai soggetti attuatori, la responsabilità dei medesimi è limitata alla manutenzione ordinaria e straordinaria, mantenendo le dotazioni le caratteristiche di aree demaniali a tutti gli effetti
- nuovo art. 88 bis – cessione di alloggi ERP/ERS: al fine di contribuire al soddisfacimento del diritto all’abitazione, viene introdotta la possibilità di cessione gratuita di alloggi da destinare a ERP o ERS in sostituzione delle dotazioni territoriali, ove i relativi fabbisogni d’ambito siano già soddisfatti
- artt. 100.1, 102.1 – attività economiche in aree residenziali: anche in accoglimento di alcune proposte pervenute in occasione dell’avviso pubblico riservato alle attività economiche pubblicato in attuazione del Documento obiettivi del 2° POC, si introducono *una tantum* di 50 mq di superficie coperta e di 50 mq di superficie utile per gli insediamenti non residenziali esistenti nelle aree prevalentemente residenziali, al fine di agevolarne il mantenimento e l’adeguamento
- art. 100.4.2 - nuove attrezzature collettive: in considerazione dei caratteri specialistici di tali insediamenti, vengono cassati il rapporto di copertura massimo e il rapporto di verde minimo, che restano così demandati al progetto edilizio
- artt. 100.5, 101.5 – aree soggette a POC: vengono introdotti una *una tantum* di 50 mq di superficie coperta e un rapporto di verde minimo del 20%, nonché la possibilità di realizzare volumi tecnici, oltre ai piani esistenti, per gli interventi nelle aree demandate a POC per l’attuazione ma ancora non inserite in un POC, al fine di consentire piccoli interventi di adeguamento senza aumento di carico urbanistico degli edifici esistenti ed evitarne così il degrado
- art. 102.3.1 - edifici residenziali non aziendali esistenti in territorio rurale: viene confermata e precisata la possibilità di adeguamento delle altezze, purché compatibile con l’eventuale classe d’intervento
- art. 102.3.7 – attrezzature sportive nel territorio rurale: l’una tantum viene portata da 100 mq al 50% della SU esistente
- artt. 105.1.1, 105.1.2: viene cassato il divieto di insediare usi direzionali nei piani terra non residenziali dei fronti commerciali del centro storico, fermo restando il divieto di insediarvi residenza e relative autorimesse e fatte salve eventuali limitazioni alle attività insediabili stabilite da provvedimenti volti a tutelare i beni culturali e/o le aree di particolare pregio storico, artistico e paesaggistico
- art. 105.2.1: viene riformulato il rinvio alle norme sovra comunali in materia di strutture commerciali medie e grandi, al fine di potersi adeguare al continuo susseguirsi di modifiche
- art. 114 – edifici storici in classe 5: viene coordinato con gli artt. 118.9 e 119.14, come modificati con la variante precedente, che prevedono la possibilità di delocalizzazione di edifici in fasce di tutela o rispetto
- art. 117: viene riformulato, per migliorarne la leggibilità, il comma relativo agli ampliamenti nelle classi di intervento 3 e 5
- art. 118.3 – fascia a rischio di effetto dinamico: viene riformulata, per migliorarne la leggibilità, la norma sugli usi non ammissibili
- art. 120.3 – lotti liberi: viene introdotta la previsione di un accordo per disciplinare i casi di frazionamento multiplo o di disomogenea ripartizione della capacità edificatoria
- art. 120.5 – verde privato di dotazione ecologica: dopo un periodo di sperimentazione applicativa, che ha visto anche l’emanazione di un atto di indirizzo da parte della Giunta, la norma viene consolidata con specifiche attuative e chiarimenti, in relazione al divieto di costruire o ampliare manufatti, all’indice di permeabilità richiesto, all’obbligo di

progettare la sistemazione dell'area la cui potenzialità edificatoria venga utilizzata, confermando sostanzialmente le regole progettuali in precedenza indicate dalla Giunta, anticipando l'esame da parte della conferenza dei servizi comunali al parere della CQAP, prevedendo la partecipazione dell'U.O. Mobilità alla conferenza dei servizi ove il progetto preveda la realizzazione di viabilità o parcheggi, precisando gli elaborati da presentare

- art. 123 – comparti perequativi: viene riconosciuto che i comparti possono essere attuati per intervento diretto

### **Recepimento L.R. 15/2013, 9/2015, 12/2017, artt. 16 e 37 L.R. 24/2017 e D.M. 02/03/2018:**

- art. 2 – composizione del RUE: l'articolo viene integrato con riferimenti alla nuova tav. "5b – beni monumentali e archeologici – centro storico di Ferrara" e alle tavole di coordinamento con i POC, comprensive della Tavola dei vincoli ai sensi dell'art. 37 L.R. 24/2017
- art. 6 bis, 17, 20, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 34, 43, 51 – procedure edilizie: gli articoli che costituivano mero rinvio alle singole disposizioni di legge sulle procedure relative ai titoli edilizi e di chiusura degli interventi vengono sostituiti da un nuovo art. 6 bis di rinvio generale, al fine di non dover ripetutamente adeguare i singoli rinvii a seguito del susseguirsi delle innovazioni normative in materia di procedure edilizie
- nuovo art. 22 – procedure edilizie: in seguito alla soppressione degli articoli sulle procedure per i titoli edilizi, vengono raggruppate nel nuovo art. 22 le residue disposizioni comunali in materia (divieto di presentare pratiche uniche per più edifici, conferenza dei servizi interni al Comune, non decadenza del titolo in contrasto con disposizioni sopravvenute, termini e varianti in corso d'opera) comuni ai diversi titoli
- artt. 5, 31, 37 – vengono inseriti o aggiornati rinvii alla L.R. 15/2013 modificata
- artt. 11, 14, 16 – dotazioni territoriali: le procedure relative all'approvazione del progetto e delle varianti e ai controlli finali vengono aggiornate alle modifiche di legge, in particolare con la sostituzione del certificato di conformità edilizia e agibilità con la comunicazione di fine lavori e un provvedimento di accettazione delle opere
- artt. 21, 40, 102.3.1, 107.2.1, 109, 111 – CILA: viene recepita l'estensione applicativa della CILA, come previsto dall'art. 6 modificato della L.R. 15/2013
- art. 32 – accertamento di conformità: le norme procedurali vengono sostituite da un rinvio all'art. 17 L.R. 23/2004, mantenendo e specificando la disciplina del parere della CQAP
- artt. 46, 65 – conformità edilizia: il certificato viene sostituito da segnalazione certificata
- art. 57 – competenze CQAP: in recepimento delle modifiche all'art. 6 L.R. 15/2013, viene aggiunta la competenza sulle CILA in edifici storici e soppressa la competenza sulle autorizzazioni paesaggistiche semplificate
- allegato 1.1 – definizioni tecniche: viene riformulata la definizione di "arredi delle aree pertinenziali degli edifici" in adeguamento alla disciplina intervenuta in merito all'attività edilizia libera
- allegato 2 – definizioni interventi: vengono modificate le precisazioni relative agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di interventi pertinenziali, in adeguamento alla disciplina intervenuta in materia di attività edilizia libera; viene cassata la definizione di "ripristino tipologico", espunta dalla Legge regionale, conseguentemente in tutti gli articoli vengono sostituiti i riferimenti a tale categoria di intervento con riferimenti alla ristrutturazione edilizia mediante ripristino; viene aggiornato il riferimento alla L.R. 15/2013 per l'intervento di mutamento di destinazione d'uso

- artt. 79, 80, 105 – mutamenti di destinazione: vengono inseriti rinvii all'art. 28 L.R. 15/2013 modificato e adeguati i raggruppamenti degli usi, con l'accorpamento del commercio di vicinato al terziario in genere; vengono inoltre inseriti riferimenti alle deroghe previste dalla G.R. 2186/2005 (affittacamere), dalla L.R. 34/2002 (associazioni promozione sociale) e dalla L.R. 12/2005 (organizzazioni volontariato); contestualmente viene effettuato un primo recepimento della L.R. 24/2017, inserendo un riferimento alle agevolazioni previste dall'art. 16 della Legge citata per gli usi temporanei
- art. 95 – costo di costruzione: viene recepito il trattamento di favore previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia previsto dall'art. 31 L.R. 15/2013 modificato
- art. 97 - esclusioni dalle riduzioni del contributo di costruzione: viene cassato il riferimento al certificato di conformità edilizia.

### **Recepimento G.R. 922/2017 (direttiva semplificazione):**

- viene aggiunto, come fascicolo a parte comune a tutti i fascicoli del RUE, l'indice tipo secondo l'accordo nazionale sul regolamento edilizio tipo
- in tutti gli articoli vengono aggiornate le denominazioni e gli acronimi dei parametri edilizi e urbanistici secondo le nuove DTU
- artt. 3, 4, 6 – definizioni tecniche e interventi: gli allegati 1, 2 e 3 *rinviano* alle DTU e alla modulistica unificata e non ne *riportano* i testi, ma si limitano ad integrarle ove necessario
- artt. 8, 9 – moduli: viene aggiornato il rinvio alla modulistica unificata
- art. 48 – certificazione ambientale: viene cassato l'obbligo di certificazione ambientale in quanto incompatibile con la modulistica unificata
- allegato 1.1 – definizioni tecniche: i punti che costituivano mero rinvio alle singole definizioni tecniche unificate vengono sostituiti in premessa da un rinvio generale alle nuove definizioni della direttiva G.R. 922/2017, al fine di non dover ripetutamente adeguare i singoli rinvii a seguito del susseguirsi delle innovazioni normative in materia; per la superficie di vendita, mancante nelle nuove DTU, si inserisce un rinvio alla direttiva regionale C.R. 1253/1999 e s.m.i. sui criteri urbanistici nel settore commercio; viene trasferita dalla definizione di superficie fondiaria a quella di densità fondiaria la precisazione relativa al calcolo dell'indice di edificabilità fondiaria in caso di scorporo di aree per dotazioni territoriali;
- allegato 3 – documentazione istanze: vengono aggiornati i rinvii alla modulistica unificata
- art. 69.2 – tetti verdi: viene cassata la definizione di tetto verde, ora contenuta nelle DTU
- art. 75 – raccolta acque meteoriche: al fine di bilanciare la DTU di "altezza del fronte", che sposta il riferimento dalla quota di campagna esistente a quella di progetto, si introducono norme volte ad evitare, in caso di movimenti di terreno, lo sgrondo delle acque verso i lotti confinanti
- art. 99 – norme generali sugli interventi: viene reintrodotta una norma sul divieto di utilizzo ripetuto degli indici che era presente nella previgente definizione di "potenzialità edificatoria", ora soppressa
- art. 101.1.1, 102.1.1 – in relazione al divieto di aumentare le volumetrie esistenti nei centri storici, il riferimento al "volume utile", non più previsto dalle nuove DTU, viene sostituito con quello al "volume totale"; tale sostituzione è sostanzialmente bilanciata dalle deroghe introdotte dalla delibera G.R. 967/2015
- art. 119.11 – distacchi tra edifici: al fine di bilanciare la DTU di "altezza del fronte", che sposta il riferimento dalla quota di campagna esistente a quella di progetto, si introducono norme volte ad evitare, in caso di movimenti di terreno, l'eccessiva penalizzazione degli edifici confinanti esistenti

### **Recepimento L.R. 13/2015 (nuovo riparto competenze Regione-Province):**

- art. 2 – la competenza sulle bonifiche dei siti contaminati passa dalla Provincia ad ARPAE
- art. 39 – programma di riconversione e ammodernamento dell'azienda agricola: viene soppressa la previsione di parere della Provincia

### **Recepimento direttive energia G.R. 967/2015 e 1275/2015:**

- art. 47 – certificazione energetica: viene soppresso il rinvio a norme regionali superate, sostituito dal nuovo art. 6 bis
- art. 63 – requisiti tecnici edifici: viene aggiornato il riferimento alle norme regionali per l'indice di prestazione degli edifici per il riscaldamento invernale
- allegato 4 – requisiti di sostenibilità ambientale: vengono soppressi i riferimenti a norme regionali superate
- art. 100, 101, 102, 119.1, 119.2, 119.11, 119.12: vengono inseriti riferimenti alle deroghe su copertura, altezze, densità, distanze previste dalla delibera G.R. 967/2015
- art. 103: viene aggiornato il riferimento alla G.R. 967/2015 e gli incentivi di RUE vengono coordinati con la direttiva medesima

### **Recepimento altre norme sopravvenute:**

- artt. 11, 12 – dotazioni territoriali: viene recepito il D.Lgs. 50/2016 (Codice Appalti), sostituendo il "progetto di massima" con il "progetto di fattibilità tecnica ed economica", assoggettando al Codice le dotazioni territoriali a scomputo di oneri e inserendo rinvii al Codice per modalità e contenuti dei progetti e per le opere a spese del privato;
- nuovo art. 22, art. 40 – comunicazione antimafia: vengono inseriti rinvii all'art. 32 L.R. 18/2016 relativo alla comunicazione antimafia per interventi oltre i 150.000 euro
- art. 33, allegato 3 – autorizzazione paesaggistica semplificata: viene recepito il D.P.R. 31/2017, semplificando e aggiornando i rinvii al Codice dei beni culturali e alle norme procedurali di attuazione
- artt. 74, 107.1.1 – illuminazione spazi aperti: viene recepita la delibera G.R. 1732/2015 (inquinamento luminoso), aggiornando i rinvii alla direttiva regionale
- allegato 4 - requisiti di sostenibilità ambientale: vengono aggiornati i riferimenti alle norme tecniche
- art. 105 – impianti fotovoltaici: viene inserito un rinvio alla G.R. 46/2011 (ricognizione aree per installazione impianti fotovoltaici)
- art. 107.1.1 – rete Natura 2000: vengono recepite la direttiva 2009/147/CE (protezione uccelli), l'art. 20 L.R. 22/2015, la delibera G.R. 1419/2013 e gli artt. 27 bis, 30, 31 e 33 NTA del PTCP, modificate con la variante relativa alla Rete Ecologica Provinciale, aggiornando e integrando i riferimenti alla normativa vigente
- art. 107.1.3.1 – aree boscate: viene inserito un rinvio all'art. 30 NTA del PTCP, modificate con la variante relativa alla Rete Ecologica Provinciale
- art. 107.1.3.6 – alberi, filari e siepi: viene recepita la L. 10/2013 di tutela degli alberi monumentali
- art. 107.2.1 - immobili tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio: vengono inseriti riferimenti agli artt. 45 e segg. relativi ai vincoli di tutela monumentale indiretta e all'art. 149 relativo agli interventi esclusi dall'obbligo di autorizzazione paesaggistica del Codice dei beni culturali

- art. 119.10 – rischio incidente rilevante: viene recepito il D.Lgs. 105/2015, aggiornando i riferimenti alla norma nazionale

## DIMENSIONAMENTO ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

Le modifiche alla dotazione di attrezzature e spazi collettivi introdotte dalle previsioni progettuali della presente variante sono sostanzialmente riconducibili ai due comparti oggetto di accordo con i privati, costituiti dall'area ex Marechiaro di via Ravenna e dal distributore Brixia di via Traversagno. Il primo comporta una riduzione delle aree per attrezzature e spazi collettivi pari a mq 2.811; tale riduzione è in realtà compensata dalla cessione di un'area di mq 3.000 posta in adiacenza agli orti urbani di via Frutteti, che tuttavia non può essere conteggiata nella presente variante in quanto ricade in area demandata a POC. La modifica di via Traversagno comporta un aumento delle aree per attrezzature e spazi collettivi pari a mq 57. Più rilevanti sono le variazioni derivanti dal monitoraggio dell'andamento delle dotazioni territoriali esistenti e/o convenzionate che comportano una riduzione complessiva delle aree per attrezzature e spazi collettivi pari a mq 247.337, in buona parte (mq 235.403) riferibile all'avvenuta dismissione di due maneggi localizzati nel territorio rurale.

Come indicato al paragrafo 2.3 del Rapporto ambientale, tale riduzione si riflette sul dimensionamento complessivo di RUE, 1° POC e 2° POC come segue:

		Previsioni PSC	RUE e POC vigenti	4^ Variante al 1° POC adottata	Variante RUE
<b>Attrezzature e spazi collettivi esistenti e/o convenzionati (ASC)</b>	[mq]	14.458.218	11.145.970	11.141.724	10.894.387
<b>Fabbisogno ASC degli insediamenti terziari e commerciali</b>	[mq]	3.500.000	2.752.684	2.752.684	2.752.684
<b>Fabbisogno ASC degli insediamenti produttivi [mq]</b>	[mq]	2.387.103	1.157.820	1.157.820	1.147.746
<b>Dotazione ASC per insediamenti residenziali</b>	[mq]	8.571.115	7.236.466	7.231.220	6.993.957
<b>Numero di abitanti effettivi e potenziali</b>	[ab]	173.500	168.146	168.020	163.429
<b>Dotazione di attrezzature e spazi collettivi per abitante</b>	[mq/ab]	<b>49,4</b>	<b>43,0</b>	<b>43,0</b>	<b>42,8</b>

Si rileva che il dimensionamento complessivo, anche se in leggera diminuzione, resta ampiamente al di sopra dei minimi di legge.

## **ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE**

La presente variante al RUE che, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 20/2000, ha inoltre il valore e gli effetti di variante alla classificazione acustica, risulta costituita, oltre che dalla presente relazione, dai seguenti elaborati:

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

QC1.2.3 - Carta geologica del Comune di Ferrara, 1:36.000  
QC1.2.4 - Carta geologica del Comune di Ferrara - Note illustrative  
QC1.2.5 - Carta geologica del Comune di Ferrara - Sezioni geologiche  
QC1.2.6 - Modello altimetrico del Comune di Ferrara, 1:36.000  
QC8 - Dotazioni territoriali esistenti - 1:36.000

### **Accordi con i soggetti attuatori:**

accordo stipulato con Immobiliare Via Ravenna S.r.l. e i sigg. Francesco, Giorgio e Maria Teresa Pistocchi in data 12/12/2017  
accordo stipulato con Brixia Finanziaria S.r.l. in data 13/12/2017

### **Elaborati di progetto**

tav. 1 - rapporti di copertura e di verde - n. 9 fogli 1:10.000  
tav. 2 - altezze degli edifici - n. 8 fogli 1:10.000  
tav. 3 - densità edilizie - n. 9 fogli 1:10.000  
tav. 4 - destinazioni d'uso - n. 9 fogli 1:10.000  
tav. 4a - tavola di sintesi per il territorio urbano - n. 15 fogli 1:5.000  
tav. 5 - beni culturali ed ambientali - n. 8 fogli 1:10.000  
tav. 5a - beni culturali ed ambientali - centro storico di Ferrara - 1:5.000  
tav. 5b - beni monumentali e archeologici - Centro storico - 1:5.000  
tav. 6 - regole per le trasformazioni - n. 9 fogli 1:10.000

### **Norme Tecniche di Attuazione**

indice Regolamento Edilizio ex art. 4 D.P.R. 380/2001  
parte I - norme procedurali  
allegati alla parte I - definizioni - documentazione istanze  
parte II - prestazioni degli edifici e degli spazi aperti  
parte III - norme urbanistiche - parte IV - disposizioni finali e transitorie

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

Rp4 - Coordinamento RUE-POC - Destinazioni d'uso - n. 9 fogli 1:10.000  
RP5 - Coordinamento RUE-POC - Tavola dei vincoli - Beni culturali e ambientali - n. 9 fogli 1:10.000  
RP5a - Coordinamento RUE-POC - Tavola dei vincoli - Beni culturali e ambientali - Centro storico - 1:5.000  
RP5b - Coordinamento RUE-POC - Tavola dei vincoli - Beni monumentali e archeologici - Centro storico - 1:5.000  
RP6 - Coordinamento RUE-POC - Tavola dei vincoli - Rispetti e regole per le trasformazioni - n. 9 fogli 1:10.000

### **Variante alla Classificazione acustica:**

3.n - Classificazione acustica - 9 fogli, 1:10000  
4 - Norme Tecniche di Attuazione  
5 - Elenco delle aree particolarmente protette dal punto di vista acustico  
7 - Infrastrutture di trasporto e relative fasce di pertinenza acustica, 1:36000

### **Rapporto ambientale di ValSAT**