



COMUNE DI FERRARA
SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO QUALITA' EDILIZIA - SUE SUAP -
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO QUALITA' AMBIENTALE
U.O. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Alan Fabbri - Sindaco
Nicola Lodi - Vice Sindaco. Deleghe: Sicurezza, Protezione Civile, Frazioni, Mobilità, Urbanistica, Edilizia, Rigenerazione Urbana, Palio



2° VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO
DI INIZIATIVA PUBBLICA (L. 457/78)
AREA EX MOF - DARSENА

GRUPPO DI PROGETTO
SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
Arch. Fabrizio Magnani - Dirigente di Settore

U.O. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
Arch. Barbara Bonora - Responsabile U.O.
Arch. Paola Barillari
Arch. Davide Manfredini
Dis. Massimo Scapoli

SERVIZIO QUALITA' AMBIENTALE
Ing. Alessio Stabellini - Dirigente di Servizio
Ing. Francesca Borea
Ing. Cristian Rizzi

NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE E STRALCIO
STRUMENTAZIONE
URBANISTICA

R 04_V2
Aprile 2021

INDICE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	3
ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME	3
ART. 2 - FINALITA' ED OBIETTIVI	3
ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO.....	3
ART. 4 - CRITERI DI QUALITA' E SOSTENIBILITA' DELL'INSEDIAMENTO	4
ART. 5 - ARTICOLAZIONE IN UNITA' MINIME DI INTERVENTO SCHEDE NORMATIVE ELEMENTI PRESCRITTIVI	4
ART. 6 - SUPERFICIE EDIFICABILE ED USI AMMESSI.....	5
ART. 7 - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI	6
ART. 8 - STRALCI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PDR	6
ART. 9 - RECINZIONI.....	7
ART.10 - SUPERFICI PERMEABILI	7
ART. 11 - SISTEMAZIONI GENERALI : IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI.....	7
ART. 12 - SISTEMAZIONI GENERALI: RETI TECNICHE E TECNOLOGICHE	8
ART. 13 - VERIFICHE DA EFFETTUARSI IN RELAZIONE ALLE POTENZIALI CRITICITA' RISCONTRATE NELL'AREA	9
ALLEGATI.....	11
TABELLE PARAMETRI URBANISTICI ARTICOLATI PER UMI.....	
STRALCIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA	

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME

La 2° Variante al Piano di recupero di iniziativa pubblica del comparto MOF - Darsena, approvato con decreto del Presidente della Provincia di Ferrara prot. n. 4164 del 18/1/2012, nell'ambito dell'Accordo di Programma in variante al PRG sottoscritto in data 19/11/2011 relativo ai "Piani di recupero ex AMGA, ex MOF - Darsena, ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven e ratificato dal Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011- riguarda le aree comprese entro il perimetro identificato dal provvedimento di Consiglio Comunale del 16/7/2007 - P.G. n. 55900 per la trasformazione degli ambiti denominati Palazzo degli Specchi - MOF - Darsena ed AMGA.

ART. 2 - FINALITA' ED OBIETTIVI

La progettazione urbanistica dell'area, così come modificata con la variante, è finalizzata ad ottenere:

- la riqualificazione del parcheggio ex MOF a parcheggio verde attraverso una razionalizzazione degli spazi di stallo in coerenza con una ridefinizione dei percorsi, riduzione delle superfici impermeabilizzate e l'inserimento di alberi, aiuole vegetate e sistemi di gestione sostenibile delle acque meteoriche;
- la ricollocazione dei parcheggi per pullman e camper in coerenza con il sistema del parcheggio a verde;
- l'inserimento di volumetrie a supporto degli spazi individuati a parcheggio (autovetture, camper e pullman) atte a ricucire le parti urbane caratterizzate da differenti progetti e fornire servizi di interesse collettivo e di supporto;
- la ridefinizione di un nuovo spazio di una "Darsena cittadina" in cui confluiranno le funzioni diportistiche, sportive e ricreative ed un vero e proprio spazio di spiaggia fluviale attrezzata, direttamente fruibile in sicurezza dalla città;
- la precisazione di coni di visuale libera tra la città storica ed il Po di Volano;

ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO

La 2° Variante al PDR è costituita dai seguenti elaborati:

TAVOLE:

- 1) SF 01_2V: Rilievo - Stato di fatto planoaltimetrico, Scala 1:1.000
- 2) SF 02_2V: Stato di fatto: sezioni e profili Scala 1:500
- 3) SF 03_2V: Stato di fatto: Reti impiantistiche Scala 1:1.000
- 4) SP 01_2V: Progetto: zonizzazione, parametri urbanistici Scala 1:1.000
- 5) SP 02_2V: Progetto: viste
- 6) SP 03_V2: Progetto: sezioni e profili Scala 1:500
- 7) SP 04_2V: Progetto: Reti di adduzione e scarico Scala 1:1.000
- 8) SP 05_2V: Progetto: Illuminazione pubblica Scala 1:1.000
- 9) SP 06_2V: Progetto: Reti fornitura energia elettrica e telefonica Scala 1:1.000
- 10) SP 07_2V: Progetto: Interferenze reti impiantistiche con lo stato di progetto Scala 1:1.000

RELAZIONI:

- 1) R 01 _V2: Documentazione fotografica
- 2) R 02 _V0: Estratto catastale ed elenco delle proprietà
- 3) R 03 _V2: Relazione illustrativa e previsioni di spesa
- 4) R 04 _V2: Norme tecniche di attuazione Stralcio strumentazione urbanistica
- 5) R 05 _V2: Relazione geologico-geotecnica e sismica
- 6) R 06 _V0 Relazione archeologica
- 7) R 07 _V2: Rapporto ambientale

SCHEMA DI CONVENZIONE

ART. 4 - CRITERI DI QUALITA' E SOSTENIBILITA' DELL'INSEDIAMENTO

1. La 2° Variante al Piano di Recupero, nella stessa ottica del PdR approvato, definisce un progetto di insediamento fortemente orientato a raggiungere un elevato livello di sostenibilità sociale, ambientale ed economica;
2. Per Sostenibilità Sociale s'intende la realizzazione di un ambiente in grado di ospitare una società aperta che sappia accogliere una molteplicità di residenti e di lavoratori e garantire la sicurezza pubblica;
3. Per Sostenibilità economica si intende la capacità di creare un ambiente urbano in grado di rispondere in modo flessibile ai rapidi cambiamenti degli stili di vita e dei consumi in un'ottica futura;
4. Per Sostenibilità ambientale s'intende la capacità del progetto di contribuire a non accrescere l'impatto globale sull'ambiente che gli attuali comportamenti umani determinano, fornendo linee d'indirizzo finalizzate a garantire in particolare elevati livelli di efficienza energetica e promozione della mobilità ciclabile/pedonale;

ART. 5 - ARTICOLAZIONE IN UNITA' MINIME DI INTERVENTO, ELEMENTI PRESCRITTIVI

1. La 2° Variante al Piano di Recupero identifica con apposita numerazione le Unità Minime di Intervento (UMI) all'interno delle quali il processo attuativo deve avvenire in modo coordinato sia per quanto attiene le sistemazioni generali, la definizione della capacità edificatoria e l'articolazione degli spazi pubblici o di uso pubblico;
2. All'interno dell'Unità Minima di Intervento l'attuazione del programma edilizio può avvenire attraverso singoli atti abilitativi relativi alla capacità edificatoria prevista, fermo restando il coordinamento di cui al punto precedente;
3. Per tutelare e valorizzare le mura storiche, eventuali nuovi corpi edilizi che vi prospettano devono avere un numero di piani massimo pari a 2 (h= 8 ml) dove le mura sono tuttora presenti, mentre dove le mura non sono più esistenti, il vincolo è rappresentato esclusivamente dall'altezza max di 12 ml;
4. Sul fronte di Corso Isonzo in corrispondenza delle UMI 1 e 2, dovranno essere adottati accorgimenti progettuali al fine di rendere riconoscibile la delimitazione della Palazzina ex MOF incrementando le superfici a verde;
5. Nella tavola SP01_2V "Progetto: zonizzazione, parametri urbanistici" sono indicati i possibili accessi carrabili pubblici e privati. Una diversa localizzazione degli stessi potrà essere valutata in

fase di progetto esecutivo, nel rispetto dei parametri urbanistici vincolanti, senza che tali modifiche comportino variante al PdR.

6. Non costituirà variante al presente strumento la modifica delle perimetrazioni delle UMI qualora tale modifica sia derivante dalla progettazione esecutiva delle opere in esse comprese.

ART. 6 - SUPERFICIE EDIFICABILE ED USI AMMESSI

1. Nella tavola SP01_2V "Progetto: zonizzazione, parametri urbanistici" e nella tabella allegata alle presenti norme sono indicate le quantità e la distribuzione di superficie utile di progetto pari a 7.124 mq corrispondenti alle quantità demolite. La definizione precisa di tali superfici dipenderà dalle scelte approvate attraverso il progetto esecutivo delle opere;
2. Nelle aree in cui saranno collocati gli elementi edilizi di arredo e servizio dovranno rispettare un indice di copertura (IC) massimo del 35% e un rapporto di verde (Rv) del 20%;
3. Gli usi di progetto all'interno del comparto, con riferimento al RUE Vigente sono prevalentemente i seguenti:
 - a. 1a - Infrastrutture per l'urbanizzazione
 - b. 1b - Attrezzature e spazi collettivi

Potranno essere insediati anche altri usi se a supporto e/o a completamento delle attrezzature e spazi collettivi purché non in contrasto con il vigente PSC e nel limite massimo del carico urbanistico complessivo determinato dalle quantità di dotazioni collocate (parcheggi pubblici e verde) indicata nella tabella allegata. In detta fattispecie, qualora l'intervento venga realizzato da privato, la quota inerente le dotazioni territoriali, in quanto già realizzate, potrà essere monetizzata al pari dei parcheggi pertinenziali, previa verifica attestante che nell'ambito del PdR di iniziativa pubblica vi sia una dotazione di parcheggi pubblici in grado di supportare il fabbisogno aggiuntivo.

Variazioni di quantità delle categorie d'uso rispetto agli usi indicati nella tabella allegata, saranno sempre ammesse, fermo restando la superficie utile complessiva insediabile nel PdR di iniziativa pubblica ed il carico urbanistico massimo complessivo determinato dalle quantità di dotazioni collocate (parcheggi pubblici e verde) di cui alla stessa tabella.

4. La progettazione degli spazi aperti urbani dovrà porre particolare attenzione alla scelta dei materiali, all'ombreggiamento, all'accessibilità e alla sicurezza favorendo l'impiego di materiale vegetale a garanzia di alti livelli di confort ambientale e funzionalità degli spazi

ART. 7 - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

1. L'equilibrio complessivo dei parcheggi pubblici e pertinenziali per l'intero PdR è garantito dalle quantità riportate nella tabella allegata alle presenti norme e dalle seguenti indicazioni progettuali:
 - Nella UMI2 è prevista la riqualificazione del parcheggio ex MOF (P1) la cui superficie garantisce l'equilibrio della quota di parcheggi pubblici generati dalle superfici e dagli usi ammessi dell'intero piano e una quota di 1859 mq di parcheggi pubblici (quota massima derivante dal PDR Ex AMGA)
 - Nella UMI2 è prevista una quota di parcheggi pertinenziali a servizio della palazzina ex MOF (UMI1);
 - Nella UMI3 (P2 e P3) è prevista la realizzazione dei parcheggi destinati ai camper e alle corriere;
 - Nella UMI4 è prevista una quota di parcheggi pertinenziali destinati al CUS ed una quota di parcheggi pubblici destinati agli ex Magazzini Generali.

2. Una diversa localizzazione dei parcheggi, nel rispetto delle quantità dovute, connesse agli usi insediati, potrà essere valutata dall'Amministrazione Comunale, in sede di progetto esecutivo, e qualora accolta, tale modifica non comporterà Variante al presente strumento urbanistico.

ART. 8 - STRALCI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PDR

1. Le opere di carattere generale quali il rifacimento delle reti e sottoservizi, la riqualificazione di via Darsena, la riqualificazione dell'area della Darsena, la riqualificazione del parcheggio pubblico di cui alla UMI 2, il risonamento di via Rampari di San Paolo, compresa "la piazza" e la "porta" antistanti il MEIS, nonché le demolizioni di cui alla Tavola SF02, verranno realizzate dall'Amministrazione Comunale;
2. Con il progetto delle opere di carattere generale sarà altresì possibile dettagliare e quindi modificare le previsioni grafiche di cui alle Tavv PG01 e PG02, relativamente alla definizione e organizzazione degli spazi pubblici, senza che queste comportino variante al PdR, nel rispetto delle quantità complessive;
3. La 2° Variante al Piano di recupero, data la sua complessità e considerato che le aree sono interamente di proprietà pubblica, potrà essere attuata anche in più stralci, corrispondenti alle singole UMI, in parte o a loro aggregazioni.
4. Qualora, a seguito dell'alienazione di parte delle aree di proprietà dell'Amministrazione di cui al presente PdR di iniziativa pubblica, i privati individuati, nel rispetto della normativa vigente in materia, per la realizzazione di qualsiasi intervento edilizio inerente la porzione di area acquisita, dovranno richiedere il Permesso di Costruire in attuazione ed in conformità al piano stesso e sottoscrivere idonea convenzione che ne disciplini la sua realizzazione.

ART. 9 - RECINZIONI

1. Ove necessarie, le recinzioni non devono avere un'altezza superiore a 1,20 m rispetto alla quota dell'area pubblica poiché il contatto visivo tra residente e passante migliora la sensazione di sicurezza;
2. Eventuali sistemi di protezione esterni alle attività insediabili, potranno essere valutati dall'Amministrazione in sede di progetto esecutivo, purché sia garantita la permeabilità visiva dell'area;

ART. 10 - SUPERFICI PERMEABILI

1. La superficie permeabile del comparto dovrà risultare superiore alle condizioni di partenza del 20% del totale complessivo;
2. I percorsi pedonali, ciclabili e i parcheggi a raso devono essere realizzati con soluzioni che privilegino, ovunque possibile, la permeabilità dei suoli.

ART. 11 - SISTEMAZIONI GENERALI: IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI

1. Gli elaborati PG01 e PG02 indicano le caratteristiche di massima dello spazio pubblico; eventuali modifiche o integrazioni potranno essere valutati dall'Amministrazione in sede di progetto esecutivo, con riferimento alla progettazione sostenibile degli edifici e dello spazio pubblico ed alla progettazione degli spazi a verde.

2. Per quanto attiene lo schema di mobilità, la 2° Variante al Piano prevede come elemento prescrittivo la realizzazione di una nuova strada urbana di quartiere, prevalentemente ciclo pedonale, in prosecuzione della esistente via della Grotta.

Indica la risistemazione della via Rampari S. Paolo attraverso la riprogettazione dello spazio antistante il MEIS e la trasformazione di via Darsena in un *boulevard* con priorità pedonale/ciclabile.

In generale devono essere previste pavimentazioni che rendano ben percepibili gli spazi destinati alla mobilità dolce; ciò vale in particolare per le intersezioni pedonali/ciclabili con la via Darsena, che rappresenta l'arteria ove sono previsti i maggiori flussi di traffico veicolare.

Devono essere previsti punti attrezzati per la sosta delle biciclette;

3. La sistemazione prevista per gli spazi a verde punta a valorizzare le mura storiche ed a trasformare profondamente la Darsena in un'area prevalentemente sistemata a verde e comunque in superficie permeabile.

L'ambito del parco delle Mura viene riqualificato attraverso il risezionamento della via Rampari S. Paolo; nel tratto dove le mura storiche sono state demolite viene prevista una ricostruzione morfologica contemporanea.

4. La sistemazione del bacino della Darsena compreso il rifacimento spondale afferisce al Progetto Idrovia;
5. Il bacino della Darsena potrà essere attrezzato con pontili, piscine galleggianti e altre strutture mobili e gli spazi pubblici destinati alla fruizione "dell'acqua" saranno opportunamente attrezzati a seconda delle differenti situazioni (panchine, tavoli, ombrelloni, rastrelliere per le biciclette, cestini per i rifiuti, ...).

ART. 12 - SISTEMAZIONI GENERALI: RETI TECNICHE E TECNOLOGICHE

1. Gli elaborati grafici di progetto indicano gli schemi funzionali/distributivi di massima delle reti tecnologiche nel sottosuolo, e i relativi allacciamenti alle linee e canalizzazioni principali di scala urbana. Eventuali modifiche funzionali alle reti, potranno essere concordate in fase esecutiva con gli enti competenti senza comportare variante al PDR;
2. In sede di progettazione esecutiva dovrà essere verificato il rilievo dei siti e l'eventuale nuovo caposaldo di riferimento. Le quote dovranno essere indicate anche esternamente all'area oggetto dei futuri lavori, in corrispondenza del perimetro della medesima e si dovranno sempre mettere in evidenza gli scoli delle acque superficiali;
3. Il progetto prevede l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento urbano per la produzione di energia termica per climatizzazione invernale;
4. Rispetto allo smaltimento delle acque, sono previste due reti: quella delle acque nere e quella delle acque bianche, ma è fatto obbligo di predisporre per ogni edificio un sistema di raccolta delle acque piovane dai tetti da convogliare in una o più vasche da prevedersi a livello di UMI. L'acqua raccolta sarà disponibile per irrigazione e lavaggio piazzali ed eventuali altri usi a seconda degli sviluppi progettuali delle UMI;
5. Le acque meteoriche saranno recapitate nel Po di Volano al fine di limitare il carico idraulico sul sistema fognario secondo disposizioni del DGR 286/2005 e s.m.i. Lo scarico sarà realizzato nel rispetto della invarianza idraulica.
6. Le stazioni RSU saranno progettate in sede di progetto esecutivo.

**ART. 13 - VERIFICHE DA EFFETTUARSI IN RELAZIONE ALLE POTENZIALI
CRITICITA' RISCONTRATE NELL'AREA**

In relazione alla presenza di aree con attività pregresse a potenziale rischio di inquinamento del suolo, prima dell'avvio degli interventi dovrà essere effettuata una caratterizzazione dei terreni in corrispondenza delle situazioni evidenziate nel Rapporto Ambientale.

ALLEGATI

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI ARTICOLATI PER UMI

UMI	usi	ST (mq)	SU (mq)		Dotazioni (mq)		
			esistente	di progetto*	U1	P pert	**VERDE PUBBLICO
1	Palazzina ex MOF 1b/d pubblica amm	1.331	Palazzina 800	0	60/100 SU 480	30/100 SU 240	
2	parcheggio ex mof 1b/l spazi urbani aperti 1a-U1	24.662		1.624	/	/	
3	parcheggio corriere camper 1b/m parcheggi	8.412		1.500	/	/	
4	Darsena cittadina 1b/i attività sportive 1b/l spazi urbani aperti	32.550	CUS 1b/i		40/100 Sp	40/100 SU	
			1.400		560	560	
				1b/l	/	/	
5	Vallo e rampari di San Paolo 1a Infrastrutture	15.120		4.000			
6	viabilità 1a Infrastrutture	19.638					
totale		101.713	2.200	7.124	1.040	800	0
					dotazioni collocate	12.706	27.291
					differenza	11.666	27.291

* distribuzione indicativa delle quantità

V demolito= 35.622 mc

SU=V demolito/5= 7.124 mq (art. 122 RUE)

**Verde Pubblico= (verde UMI 4*0,65) + verde UMI 5

STRALCIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

Piano Strutturale Comunale (PSC)

Il Consiglio Comunale, nella seduta del 16/04/2009 con delibera P.G. 21901/09 ha approvato il Piano Strutturale Comunale. Il PSC rappresenta lo strumento di pianificazione urbanistica per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio comunale e per tutelarne l'integrità fisica e ambientale e l'identità culturale.

A tal fine il PSC si propone i seguenti obiettivi generali:

- la riqualificazione e il completamento della città e degli insediamenti esistenti, con particolare riguardo alle parti della città contemporanea e alle frazioni;
- l'estensione dei caratteri di qualità urbana del centro storico ai quartieri periferici;
- la costruzione di nuove reti e connessioni sul territorio ed in particolare per quanto riguarda gli spazi verdi e le aree rurali limitrofe ai centri urbani, le attrezzature pubbliche, i percorsi pedonali e le piste ciclabili;
- la tutela del centro storico e del patrimonio culturale rappresentato dal territorio ferrarese;
- la salvaguardia dei valori naturali e ambientali e il miglioramento dello stato dell'ambiente.

Si riportano di seguito gli stralci di PSC che interessano l'area oggetto di intervento.

Tavola 4.2 – Sistemi

I sistemi del PSC rappresentano porzioni di territorio comunale riconoscibili per caratteristiche comuni di funzionamento e di ruolo. Ciò al fine di governare la complessità e l'articolazione delle funzioni riconosciute come caratteristiche tipiche della città contemporanea. Essi si articolano in sub-sistemi, caratterizzati a loro volta da ulteriori specificità d'uso e funzionamento rispetto al sistema principale.



Art. 10.6. Sub-sistema: città verde

1. Il subsistema "Città verde" è costituito dai parchi e dai giardini di uso pubblico, dagli spazi aperti utilizzati per attività sportive libere, dai viali e dalle strade alberate, e dagli altri luoghi aperti principali.
2. Alle aree di questo sub-sistema il PSC affida l'obiettivo di mediare il rapporto tra lo spazio urbano della città consolidata e quello rurale della pianura coltivata. Le aree della Città verde contribuiscono,

per le loro caratteristiche di naturalità, all'equilibrio ambientale della città sia per quanto riguarda l'irraggiamento solare, sia per l'impermeabilizzazione dei suoli.

3. *indirizzi* Per le aree della città verde il RUE, i POC e gli altri strumenti di gestione del territorio dovranno prevedere di:

- garantire la salvaguardia, il recupero e la riqualificazione delle aree verdi esistenti;
- favorire la realizzazione e la gestione delle aree verdi previste;
- favorire la continuità delle connessioni tra le aree verdi e in generale tra gli spazi aperti agricoli e urbani.

Art. 11.4. Sub-sistema: infrastrutture fluviali.

1. L'idrovia ferrarese rappresenta una risorsa per il territorio ed in particolare per il rilancio delle attività industriali e produttive e per lo sviluppo del turismo. Le opere di adeguamento dell'idrovia alla classe quinta di navigazione rappresentano l'occasione per la riqualificazione dei fronti fluviali della città sul canale Boicelli e sul fiume Volano.

2. Il RUE e i POC dovranno prevedere, contestualmente all'adeguamento dell'infrastruttura idroviaria, opere di riqualificazione delle sponde anche al fine di consentirne la fruibilità ciclo-pedonale e a fini ricreativi. Dovranno anche essere previste le opere per l'adeguamento della viabilità lungofiume di attraversamento. I POC coordineranno altresì gli interventi pubblici e privati di riqualificazione urbana delle aree che si affacciano lungo l'idrovia.

Art. 12.2. Sub-sistema: insediamenti contemporanei

1. Il sub-sistema degli "insediamenti contemporanei" è costituito, pur con molteplici variazioni, dai tessuti urbani della città. I principali tessuti insediativi riconoscibili all'interno di questo sub-sistema sono caratterizzati da:

- reticoli più o meno regolari di strade con edifici isolati sul lotto, secondo una regola programmata di iterazione del lotto, e piccoli spazi aperti pubblici spesso di risulta;
- aggregazioni libere di edifici collettivi (torri, barre e schiere) svincolati dai tracciati e disposti su grandi spazi aperti pubblici, sovente esito di progetti unitari, dotati di una autonoma riconoscibilità e di spazi pubblici più consistenti;
- edilizia continua costruita su isolati di dimensione e densità variabile che presentano spesso un affaccio diretto sulla strada e, verso l'interno, spazi aperti di dimensione variabile (cavedi, corti, giardini, orti e parchi). Una quota considerevole dei piani terra di questa edilizia è occupata da attività commerciali, terziarie e di piccolo artigianato, in parte da box per automobili.

Il sub-sistema è caratterizzato dalla prevalenza della funzione residenziale, anche se sono presenti ridotte quote di commercio e servizi, per la maggior parte localizzati ai piani terra degli edifici lungo strada o in singoli manufatti isolati.

2. Obiettivo del PSC per questo sub-sistema, che rappresenta la maggior parte dello spazio abitato della città, è quello di completare e riqualificare i tessuti urbani esistenti e di dotarli dei servizi, degli spazi aperti e delle connessioni al sistema ambientale adeguati.

3. *indirizzi* A tal fine il RUE e i POC dovranno prevedere:

- l'adeguamento delle dotazioni di servizi primari alle esigenze delle diverse aree;
- la riqualificazione dei tessuti urbani esistenti attraverso un attento progetto degli spazi pubblici; particolare attenzione dovrà essere posta alla costituzione di luoghi di connessione per ricollegare i tessuti residenziali attualmente divisi da assi stradali e infrastrutture;
- la valorizzazione degli spazi delle strade residenziali anche attraverso un utilizzo carrabile limitato e delle sezioni stradali adeguate;
- una elevata permeabilità degli spazi aperti privati e pubblici con particolare riguardo a quelli dei nuovi interventi;
- un adeguamento delle reti e dei sottoservizi agli usi previsti.

Art. 12.3. Sub-sistema: aree centrali

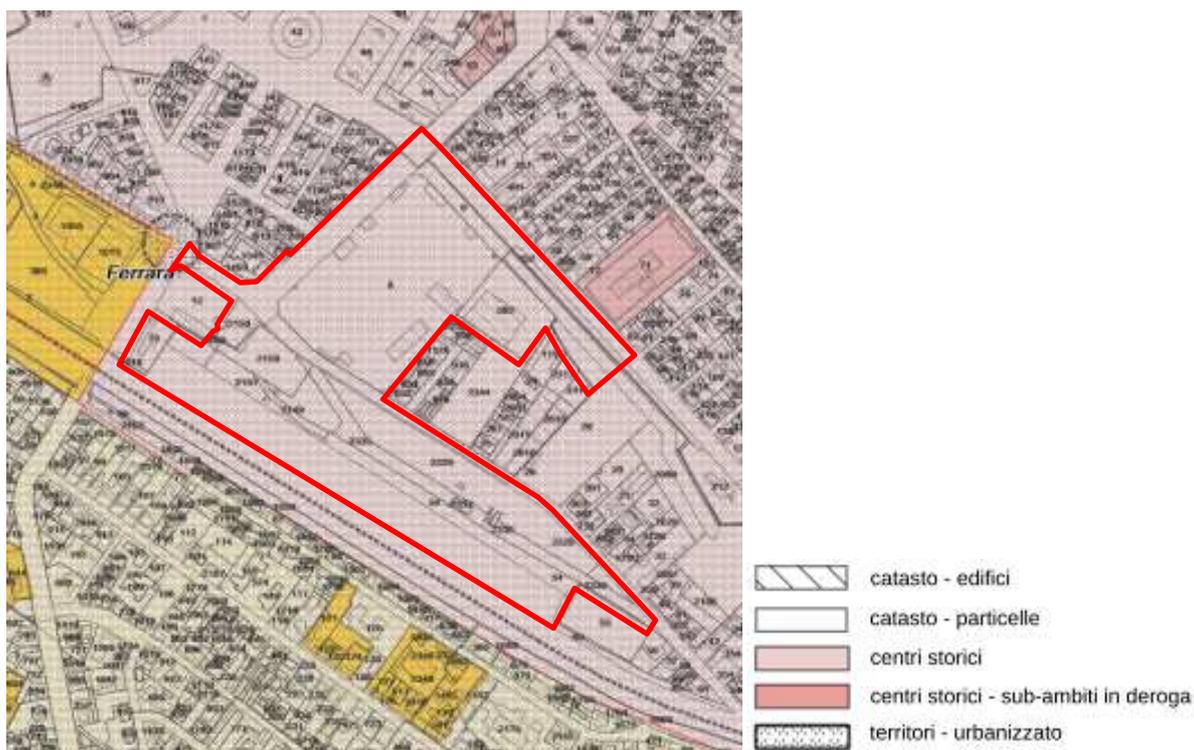
1. Il sub-sistema delle "aree centrali" comprende, in particolare, le aree del primo tratto di via Bologna fino all'ex Foro Boario e alla vicina stazione ferroviaria di Porta Reno, le aree comprese fra la stazione ferroviaria centrale e il canale Boicelli, in parte già coinvolte da un consistente processo di riqualificazione (inserite nei PRU regionali e nel PRUSST Ferrara-Copparo) ed in parte da riqualificare.

2. Il PSC affida a questo subsistema l'obiettivo di costruire una nuova ed inedita centralità per Ferrara che si fondi su un recuperato rapporto con il corso d'acqua del Volano e sfrutti le opportunità di mobilità alternativa offerte dalla introduzione della nuova metropolitana di superficie. Il subsistema partecipa altresì alla definizione e allo sviluppo della polarità commerciale sovracomunale rappresentata dalla città di Ferrara, mediante l'insediamento di medie e grandi strutture commerciali, come specificato in sede di schede d'ambito.

3. *indirizzi* Il RUE e i POC dovranno favorire il riutilizzo delle aree dismesse attraverso progetti che siano attenti al ruolo e alla forma degli spazi pubblici e collettivi, e ad un corretto rapporto tra spazi costruiti e spazi aperti collettivi.

Tavola 4.2 – Ambiti

Nel PSC gli ambiti rappresentano la suddivisione del territorio in funzione del grado di consolidamento e di trasformabilità. Gli ambiti rappresentano le unità territoriali di base, comprensive di parti di sistemi e subsistemi differenti, per le quali il PSC definisce le quantità insediabili minime e massime e le dotazioni di infrastrutture e di attrezzature collettive e le dotazioni ambientali.



Art. 14 - Disposizioni generali

1. Nella tavola 4.2 il PSC classifica il territorio ai sensi dell'art.28 della LR 20/2000 in:
 - territorio urbanizzato;
 - territorio urbanizzabile;
 - territorio rurale.

Il perimetro del territorio urbanizzato come sopra indicato trova applicazione anche ai fini dei rispetti stradali.

[...]

Art. 14.1 - Centri storici

Subambiti in deroga – 01 Subambito Darsena

1. Gli ambiti Centri Storici comprendono:
 - a) le aree della città riconosciute dall'Unesco come patrimonio dell'umanità e in particolare quelle all'interno delle mura, del Borgo di S. Giorgio e quelle del Barco del Duca;
 - b) le zone centrali di Francolino.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE UNITA' MINIME DI INTERVENTO

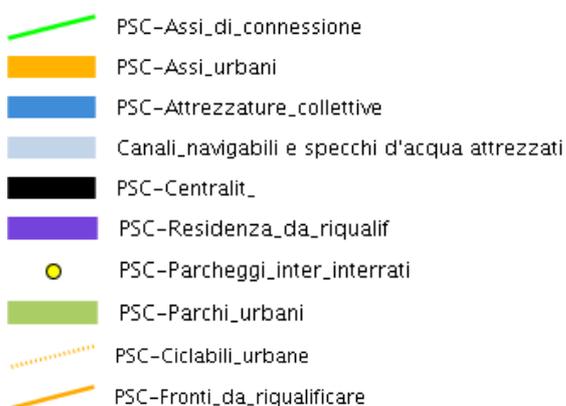
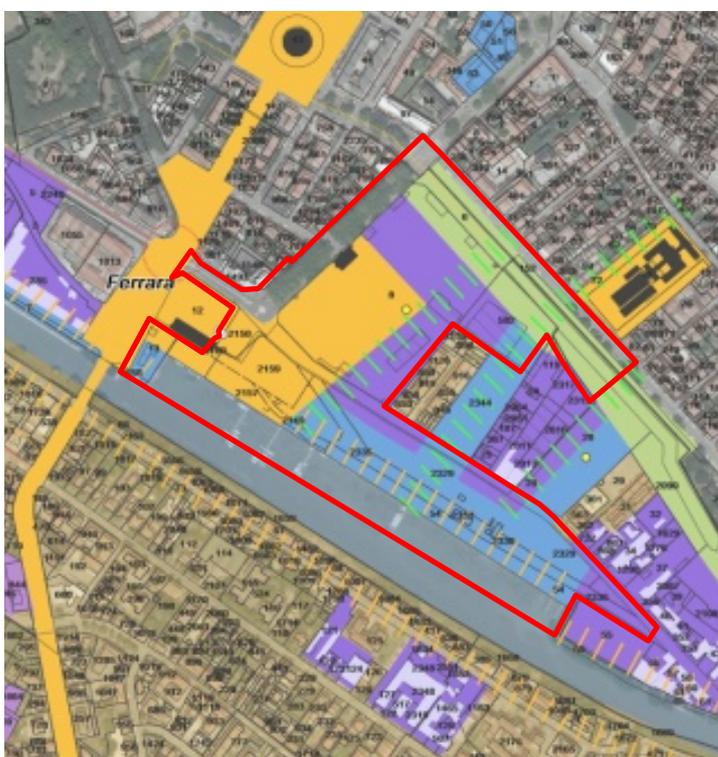
2. Per le aree comprese all'interno di tali ambiti il PSC si pone, oltre a quanto indicato per i rispettivi sistemi e sub-sistemi i seguenti ulteriori obiettivi:
 - conservare i fabbricati, i manufatti e gli spazi aperti di valore storico-testimoniale e le strutture urbanistiche delle parti medioevali e rinascimentali;
 - valorizzare il patrimonio edilizio esistente attraverso il recupero degli edifici e delle aree dismesse, nell'ottica di garantire un'adeguata articolazione funzionale che preveda, oltre alla destinazione residenziale anche quelle per servizi, commerciali, turistico ricettive, ecc.;
 - garantire le condizioni per la sosta dei veicoli in relazione agli usi previsti ed in particolare in risposta alla domanda di parcheggi per i residenti; parallelamente dovranno essere favorite strategie per l'utilizzo di mezzi per il trasporto di cose e persone adeguati alla circolazione lungo le strade delle aree centrali;
 - valorizzare le attività economiche esistenti e di futuro insediamento anche attraverso meccanismi di agevolazione;
 - valorizzare gli spazi aperti di interesse storico e quelli di valore architettonico anche in relazione all'appartenenza agli altri sistemi (città verde).
3. *indirizzi* Il RUE e i POC, per gli ambiti "Centri Storici", al fine di realizzare gli obiettivi previsti dovranno:
 - favorire il riuso degli edifici esistenti con riguardo alle funzioni residenziali e legate alla residenza, raccordandolo alla necessità di prevedere adeguati spazi per la sosta dei residenti;
 - favorire la costituzione e la valorizzazione delle seguenti attività di interesse economico-turistico:
 - Polo Museale di Arte Antica
 - Polo Museale di Arte Moderna
 - Poli Universitari
 - Centri socio-sanitari
 - Centri amministrativi
 - Museo della Shoà;
 - governare e definire la trasformazione delle seguenti aree strategiche per la valorizzazione del centro:
 - Area Ospedale S. Anna
 - Area ex Caserma Pozzuolo del Friuli
 - Area ex carcere di Piangipane
 - Area ex Mof
 - Area P.le Kennedy
 - via Darsena;
 - valorizzare e sviluppare ulteriormente il ruolo del Centro Storico di Ferrara come tradizionale baricentro commerciale del territorio.
4. *direttive* Il RUE disciplina gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto di quanto previsto dall'art. A-7 L.R. n° 20/2000 e s.m.i., e in particolare:
 - a) del divieto di modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;

- b) dell'esclusione di rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato, intendendosi per rilevanti quelle che comportano variazioni rilevanti alle modalità di funzionamento complessivo dei centri storici;
 - c) dell'inammissibilità dell'aumento delle volumetrie preesistenti e dell'impossibilità di rendere edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.
5. La tavola 4.2 individua i sub-ambiti all'interno dei quali, per motivi di interesse pubblico, è possibile attuare specifici interventi in deroga ai principi di cui sopra, come precisato nelle relative schede di sub-ambito.

Tavola 5.1 – Trasformazioni

Al fine di governare le trasformazioni del territorio in un'ottica di maggiore qualità urbana e sostenibilità degli interventi, oltre che per garantire gli obiettivi generali del piano relativi a:

- riqualificazione e completamento della città esistente, con particolare riguardo alle parti della città contemporanea e alle frazioni,
- estensione dei caratteri di qualità urbana del centro storico ai quartieri periferici,
- costruzione di nuove reti e connessioni sul territorio, il PSC riporta, nella tavola 5.1: "TRASFORMAZIONI", la struttura del disegno delle principali trasformazioni previste.



Art. 16.3 - Parchi urbani

1. Rappresentano gli spazi pubblici o di uso pubblico destinati a parco e comunque attrezzati per lo svolgimento di attività all'aperto.
2. Gli spazi verdi vanno realizzati privilegiando la fruibilità sia dei percorsi che delle aree. A tale scopo vanno previste adeguate attrezzature per la sosta e il gioco dei bambini, campi gioco e impianti sportivi. Il disegno preciso delle aree verdi dovrà tener conto delle indicazioni dei percorsi e dei collegamenti riportate nella tavola. Le aree a parco dovranno essere realizzate garantendo e favorendo la continuità con gli spazi e le attrezzature pubbliche pre-esistenti. A tal proposito particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione dei limiti delle aree a parco, favorendo gli accessi e le connessioni con il tessuto circostante e con i principali percorsi ciclopeditoni.

Art. 16.4 - Attrezzature collettive

La tavola 5.1 "Trasformazioni" indica le aree destinate alle principali attrezzature collettive oggetto di trasformazioni.

Art. 16.5 - Assi di connessione

1. Individuano gli spazi e i varchi destinati a favorire le relazioni funzionali e visive tra le diverse parti dei tessuti urbani.
2. Obiettivo principale per questi materiali urbani è perciò quello di garantire la continuità delle relazioni fra le diverse parti della città. A tal fine, gli Assi di connessione dovranno essere realizzati come assi alberati, percorsi pedonali, ciclabili, o semplici varchi visivi.

Art. 16.9 - Percorsi ciclabili di connessione urbana

1. Individuano i principali collegamenti ciclabili tra le diverse parti della città.
2. Vanno realizzati garantendo la continuità dei percorsi e la garanzia delle connessioni tra le diverse attrezzature pubbliche.
3. Particolare attenzione dovrà essere posta alle opportunità di collegamento con gli altri elementi dell'intermodalità (fermate della metropolitana, dei mezzi pubblici, parcheggi, ecc.).

Art. 16.12 - Parcheggi di interscambio

1. Rappresentano i principali spazi destinati alla sosta degli autoveicoli diretti al centro città.
2. Essi dovranno preferibilmente essere realizzati ai piani interrati, contestualmente alla riqualificazione delle aree interessate nell'ottica di favorire la realizzazione di aree polifunzionali e attrezzate, non finalizzate alla sola sosta.

Art. 16.13 - Canali navigabili e specchi d'acqua attrezzati

1. Rappresentano i principali corsi d'acqua, gli specchi d'acqua e le aree funzionalmente connesse.
2. Nella redazione dei POC si dovranno prevedere interventi di valorizzazione dei corsi d'acqua sotto il profilo naturalistico, paesaggistico e per la navigazione interna e la realizzazione e/o attrezzatura degli specchi d'acqua e delle aree connesse per una fruizione correlata alla presenza dell'acqua, con riferimento a funzioni didattiche, ricreative, ricettive e di ristorazione compatibili con il valore naturalistico dei luoghi e con la sicurezza idraulica.

Art. 17.4 - Tessuti da riqualificare per la residenza e per le attività compatibili

1. Individuano le aree attualmente già edificate e per le quali si prevede la ristrutturazione urbanistica al fine di una loro sostanziale trasformazione.
2. Nella redazione dei POC e dei PUA particolare attenzione dovrà essere posta alla collocazione degli spazi aperti, dei percorsi e dei varchi di connessione indicati nella tavola, specialmente per i tessuti che si collocano fra le Mura e il Po di Volano. Al fine di migliorare la qualità degli spazi urbani, i POC potranno prevedere adeguate riduzioni delle superfici coperte esistenti.
3. *indirizzi* Per tali aree si prevedono indicativamente le seguenti densità territoriali massime:
 - isolati da riqualificare nelle "Aree centrali": indice di edificabilità territoriale (IT) previsto: 0,50 mq/mq. E' questa una densità che, similmente a quella già prevista dal piano vigente, consente la ricostruzione di parti di città dense al cui interno possono giocare un ruolo determinante gli spazi pubblici;
 - isolati da riqualificare nel "Centro urbano": indice di edificabilità territoriale (IT) previsto: 0,40 mq/mq. E' questa una densità che consente la ricostruzione di parti di città dismesse, od altrimenti dedicate, confrontandosi con le condizioni dell'immediato contesto;
 - isolati da riqualificare nella "Prima corona": indice di edificabilità territoriale (IT) previsto: 0,30 mq/mq. E' questa una densità che consente la ricostruzione di parti di città dismesse, od altrimenti dedicate, confrontandosi con le condizioni dell'immediato contesto;
 - isolati da riqualificare nei "Nuclei del forese": indice di edificabilità territoriale (IT) previsto: 0,20 mq/mq. E' questa una densità che consente la ricostruzione di parti di città dismesse, od altrimenti dedicate, confrontandosi con le condizioni in questo caso rurali, dell'immediato contesto.¹⁵

¹⁵ comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

Art. 17.5 - Fronti da riqualificare

1. Individuano i fronti stradali per i quali il PSC prevede la trasformazione dell'edificato al fine di ridisegnare lo spazio stradale prospiciente.
2. A tal fine gli strumenti urbanistici sottordinati possono prevedere la perimetrazione di comparti di intervento unitario e indicazioni di dettaglio per le trasformazioni realizzabili.

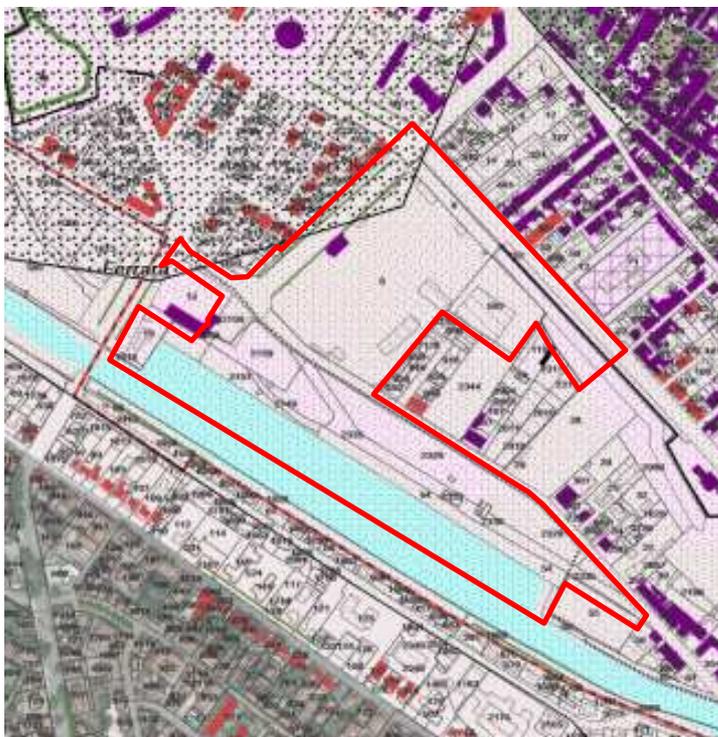
Art. 18.1 - Assi urbani

1. Rappresentano gli assi di collegamento del centro storico con le aree esterne alle mura.
2. L'obiettivo del PSC per questi assi è quello di valorizzarne il ruolo urbano.
3. A tal fine gli strumenti sottordinati dovranno mettere in atto politiche di limitazione del traffico, di trasformazione delle sezioni stradali e di riqualificazione dei fronti stradali anche promuovendo l'insediamento di attività commerciali e di servizio.

Art. 18.2 - Centralità

1. Rappresentano i luoghi delle centralità del territorio. In questo senso divengono importanti riferimenti per il funzionamento delle parti urbane, sia della città sia del forese.
2. Il disegno del PSC conferma tale ruolo, favorendo l'utilizzo e la trasformazione in senso urbano di queste aree attraverso la connessione con gli altri spazi pubblici e gli elementi del sistema ambientale.

3. Tavola 6.1 – Tutela storico culturale



	Catasto-Fabbricati
	Aree_archeologiche - Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico
	Aree_archeologiche - Aree del centro storico a medio potenziale archeologico
	Aree_di_interesse_storico
	Centro_storico
	Dossi_e_rilevati
	Edifici_di_interesse_storico - Edifici di interesse storico-architettonico
	Tutela_Unesco
	Filari_e_siepi

 **Art. 25.1 - Tutela del sito UNESCO**

1. Individua le aree riconosciute "Patrimonio dell'umanità" dall'UNESCO in quanto di "eccezionale valore, essendo città rinascimentale, progettata in modo unico, che ha mantenuto la struttura urbana virtualmente intatta e ha influito in modo eccezionale sulla cultura del Rinascimento e sul paesaggio naturale".
2. *direttive* Per tali aree il RUE disciplinerà gli interventi nel rispetto dei valori riconosciuti e con l'obiettivo della conservazione e del miglioramento delle componenti paesaggistiche proprie del sito e delle relative zone tampone, in particolare nelle loro qualità estetiche; il RUE disciplinerà le modalità di realizzazione delle infrastrutture, con specifica attenzione per le reti tecnologiche aeree, le tipologie e i materiali per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie, nonché gli impianti pubblicitari. In tali aree è vietata l'apertura di discariche pubbliche e private, nonché di impianti per lo smaltimento o il recupero dei rifiuti.

Art. 25.2 - Edifici, insediamenti e infrastrutture di interesse storico

Edifici di interesse storico-architettonico, Aree di interesse storico-architettonico, Edifici ed aree soggetti a vincoli monumentali Direttive.

Per tali edifici ed aree la disciplina di dettaglio del RUE dovrà prevedere i soli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo.

Dossi e rilevati

Rappresentano gli elementi costitutivi il sistema portante della morfologia del territorio ferrarese e testimonianza delle tappe della costruzione e trasformazione della pianura alluvionale e delle sue forme di popolamento.

Direttive Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nell'art. 20, commi 3 e 4, del PTCP e successive modifiche e integrazioni. In particolare, i dossi con presenza della viabilità storica e/o panoramica di cui agli artt. 25.2, comma 4, e 25.5, comma 3, non potranno in nessun caso essere interessati dalla localizzazione di attività di cava, da discariche o da qualsiasi tipo di impianto per lo smaltimento dei rifiuti solidi, speciali ed inerti, comprendendo in tale divieto anche la individuazione di percorsi di accesso o di servizio a tali attività ed impianti. E' vietata in tali aree ogni sensibile modifica della morfologia dei luoghi, se non per il ripristino della morfologia storica, laddove alterata. I POC prevedranno l'inserimento dei dossi, in particolare di quelli interessati da strade panoramiche, nelle reti dedicate prevalentemente ai percorsi per la fruizione turistico-ricreativa del territorio, anche attraverso la attivazione dei progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale di cui all'art. 25.

Art. 25.3 – Aree di interesse archeologico

Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico.

Rappresentano le aree del centro storico di origine medievale e degli edifici e/o complessi storico-monumentali esterni alla cinta muraria del periodo medievale.

Direttive Per tali aree, qualora gli interventi comportino realizzazione di piani interrati o seminterrati, essi dovranno essere preceduti dall'esecuzione di sondaggi preventivi, svolti in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna, rivolti ad accertare la esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o potenziale valorizzazione e/o fruizione del bene.

Aree del centro storico a medio potenziale archeologico.

Rappresentano le aree del centro storico di età rinascimentale o post rinascimentale. *Direttive* Per tali aree, qualora gli interventi comportino realizzazione di piani interrati o seminterrati, è prevista almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna. Entro trenta giorni dalla comunicazione la stessa Soprintendenza potrà formulare prescrizioni sulle modalità di esecuzione dei lavori.

Art. 25.5 Tutela paesaggistica

Alberi monumentali, filari e siepi

La tavola 6.1.1 individua gli alberi monumentali, nonché i filari e le siepi di interesse paesaggistico, assoggettati a tutela ai fini del loro mantenimento e ripristino. La manutenzione delle siepi e delle alberature dovrà essere effettuata mediante attrezzature e metodiche idonee a preservarne la qualità visiva, la ricrescita, la funzione di preservazione della fauna che vi è ospitata, a tutela della biodiversità.

Tavola 6.2 – Classi dei Suoli



Art. 28 - Le classi dei suoli

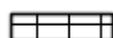


1. Ai fini della determinazione dei diritti edificatori da assegnare ad ogni area di trasformazione ed in funzione dello stato di fatto e di diritto al momento dell'adozione del presente piano, la tav. 6.2 "Classi dei suoli" individua, per ogni area assoggettata a POC, l'appartenenza alla Classe di suolo tra quelle definite di seguito:
 - **Classe 1.** Aree edificate: aree con volumetrie edilizie esistenti.

[...]

2. Ogni Classe di suoli si articola, in funzione degli obiettivi del presente piano, nelle seguenti sottoclassi, come indicato nella tav. 6.2 "Classi dei suoli":
 - Sottoclasse **A.** Aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per la realizzazione di dotazioni territoriali.

[...]



3. Le aree appartenenti alla Sottoclasse A sono ulteriormente articolate in funzione della loro posizione rispetto al territorio comunale. A tal fine, nella tav. 6.2 "Classi dei suoli", il PSC individua le seguenti parti:
 - Centrali;

- Centro urbano;
- Prima corona;
- Forese.

2.4 Piano Operativo Comunale (POC 2)

Nella seduta del 15/06/2015, il Consiglio Comunale, con delibera P.G. 43125/2015, ha avviato il processo di formazione del POC 2, con l'approvazione del relativo Documento degli obiettivi. L'obiettivo del POC 2 è di promuovere lo sviluppo economico e sociale del territorio, accogliendo le esigenze di attività economiche per stabilire, trasferire o migliorare il loro insediamento nel territorio comunale in attuazione delle previsioni del vigente Piano Strutturale Comunale.

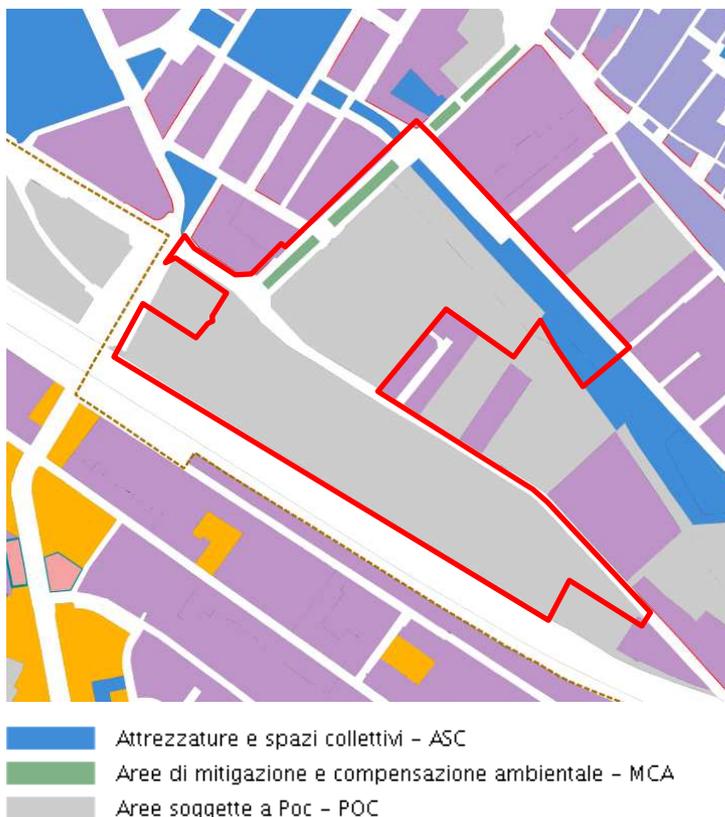
Il POC 2 si affianca al POC *generalista* approvato nel 2014, volendo essere un piano più mirato su luoghi e temi specifici. Ferma restando la durata quinquennale fissata dalla legge vigente per ciascun POC, l'affiancamento di diversi piani operativi potrà consentire di modulare meglio nel tempo e nello spazio gli interventi pubblici e privati di trasformazione del territorio, accompagnando al meglio le mutevoli esigenze degli operatori e della collettività, nell'attuale fase di rapide variazioni economiche e sociali.

In base alle risultanze di un'indagine condotta sul patrimonio residenziale non utilizzato e sulle residue previsioni degli strumenti urbanistici operativi e attuativi vigenti, il Consiglio non ha ritenuto opportuno accogliere in un secondo POC ulteriori previsioni residenziali che non fossero il frutto di interventi di recupero o sostituzione di alloggi esistenti.

Al fine di preservare i suoli agricoli e rurali in genere per la loro funzione di riequilibrio ecologico e ambientale, per la tutela del paesaggio riconosciuto patrimonio dell'Umanità e per la rilevanza economica rappresentata sul territorio ferrarese dalle attività agricole e turistiche, il POC 2 è rivolto a soddisfare le esigenze emerse dalle attività economiche senza prevedere ulteriori espansioni del territorio urbano oltre a quanto già previsto nella pianificazione operativa e attuativa vigente, utilizzando le molteplici possibilità di trasformazione e riutilizzo degli insediamenti esistenti e/o di aree già urbanizzate o comunque intercluse nel territorio urbanizzato.

Nello spirito della normativa in materia di libertà di insediamento, non sono stati posti limiti

quantitativi alle proposte accoglibili, che sono state invece valutate in relazione all'interesse pubblico e, in particolare, in ragione della loro sostenibilità ambientale e territoriale.



2.5 Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)

Il RUE è lo strumento di attuazione del PSC che ha il compito di disciplinare l'attività edilizia in generale e le trasformazioni urbanistiche 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 e le modalità di intervento su edificio e impianti per l'efficienza energetica.

Il Consiglio Comunale, dopo una fase di consultazione degli Ordini professionali e delle Associazioni del settore, nella seduta del 09/07/2012 ha adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio. Nella seduta del 10/06/2013 il Consiglio Comunale ha deciso le osservazioni e

approvato definitivamente il RUE, **che è entrato in vigore il 17/07/2013** con la pubblicazione sul B.U.R.

Successivamente, il RUE è stato modificato con i seguenti provvedimenti:

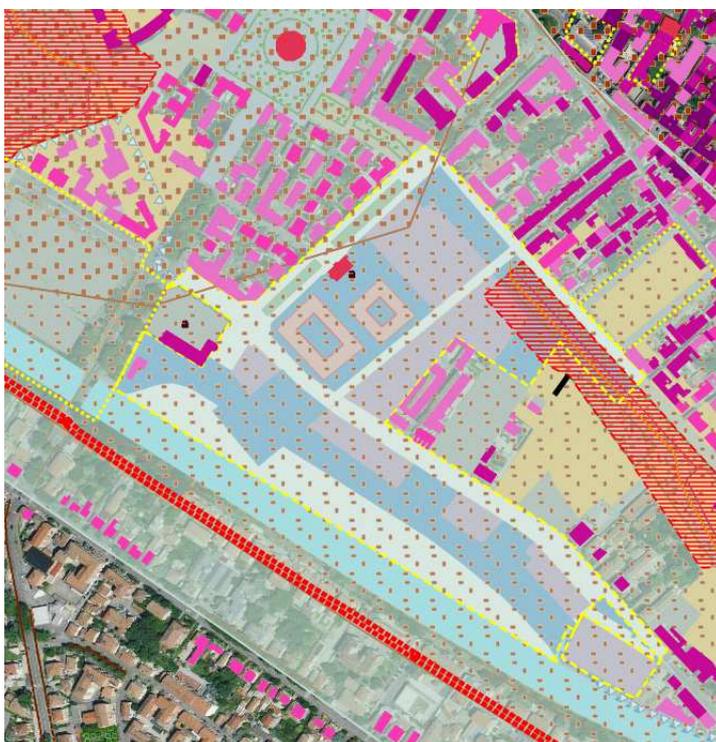
- delibera consiliare P.G. 100273 del 09/12/2014, esecutiva in data 29/12/2014, di adeguamento delle norme tecniche di attuazione all'art. 18 bis L.R. 20/2000;
- 1a variante alle Norme Tecniche di attuazione, adottata con delibera consiliare P.G. 25234 del 20/04/2015, approvata con delibera consiliare P.G. 105662 del 09/11/2015 ed entrata in vigore il 02/12/2015;
- 2a variante specifica, adottata con delibera consiliare P.G. 70378 del 25/06/2018, approvata con delibera P.G. 155341/2018 del 14/01/2019, ed entrata in vigore il 06/02/2019.

Destinazioni d'uso



- Insediamenti prevalentemente residenziali
- Aree prevalentemente terziarie
- Attrezzature e spazi collettivi - ASC
- Aree di mitigazione e compensazione ambientale - MCA

Beni culturali e ambientali



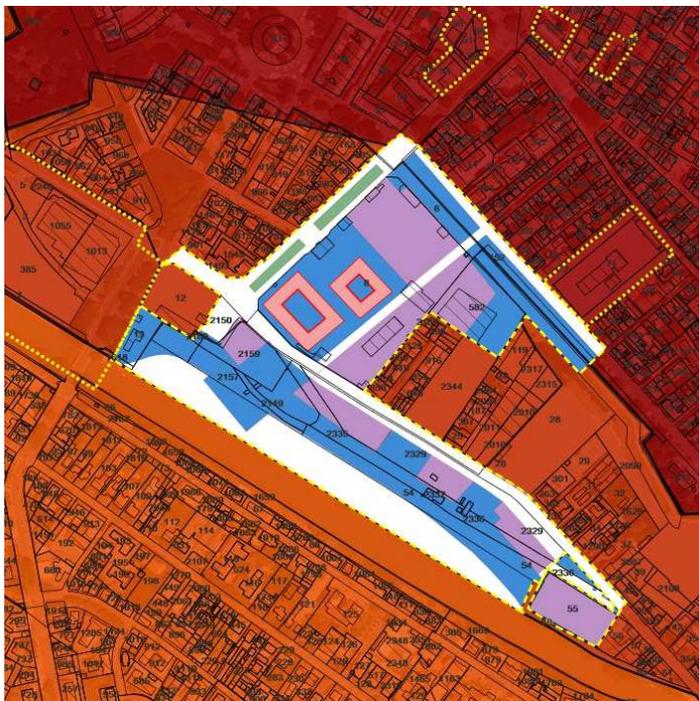
-  Aree del centro storico ad alto potenziale Archeologico
-  Aree del centro storico ad medio potenziale Archeologico
-  Contesti identitari locali
-  Dossi fluviali
-  Insediamenti ed edifici industriali storici
-  Classe 1: edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici
-  Classe 5: edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di pregio storico testimoniale
-  Mura e Vallo
-  Rispetto percorsi panoramici
-  Percorsi e punti panoramici

Regole per trasformazioni



-  Arginature
-  Corsi d'acqua
-  Paleoalvei
-  attrezzature e spazi collettivi
-  Aree di mitigazione e compensazione ambientale
-  Aree a POC
-  Filari esistenti
-  Elettrodotti_MT_cabine

Monetizzazioni



 Classe 2