



**PUG 2022**  **COMUNE DI FERRARA**

**Piano Urbanistico Generale (PUG)**

(Legge Regionale n. 24/2017)

**RICOGNIZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE E TUTELA DEL PATRIMONIO  
STORICO-ARCHITETTONICO E STORICO-CULTURALE E TESTIMONIALE - Relazione**

ottobre 2022

**QC-4.2**



**Piano Urbanistico Generale (PUG) di Ferrara**

Legge Regionale n. 24 del 2017

**QC.4.2**

**RICOGNIZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE E TUTELA DEL PATRIMONIO  
STORICO-ARCHITETTONICO E STORICO-CULTURALE E TESTIMONIALE**

**Relazione**



## COMUNE DI FERRARA

Piazza del Municipio, 2  
44121 FERRARA  
Tel. 800 532532



### Sindaco

Alan FABBRI

### Vicesindaco

Nicola LODI

### Ufficio di Piano

Arch. Fabrizio MAGNANI (Responsabile UdP)

Ing. Cristiano RINALDO (Coordinatore UdP)

Arch. Anna ALESSIO

Arch. Andrea CHIEREGATTI

Arch. Stefania GALLINI

Arch. Antonella MAGGIPINTO

Arch. Silvia MAZZANTI

Dott. Michele PANCALDI

Dott.ssa Federica PARIS

Dott.ssa Elisa SCARANELLO

### Strutture organizzative correlate

Arch. Barbara BONORA (U.O. Pianificazione attuativa)

Arch. Paola ONORATI (U.O. Sportello Unico Edilizia)

Ing. Mariangela CAMPAGNOLI (U.O. Sismica e vigilanza)

Dott.ssa Sara AGGIO (U.O. SUAP)

### Competenze professionali (DGR n. 1255/2018)

#### CAMPO PIANIFICATORIO

Arch. Fabrizio MAGNANI (Dirigente Governo del territorio)

Arch. Barbara BONORA

Arch. Andrea CHIEREGATTI

Arch. Silvia MAZZANTI

#### CAMPO PAESAGGISTICO

Arch. Antonella MAGGIPINTO

#### CAMPO AMBIENTALE

Ing. Alessio STABELLINI (Dirigente Qualità Ambientale)

Ing. Cristiano RINALDO

#### CAMPO EDILIZIO

Arch. Paola ONORATI

Ing. Mariangela CAMPAGNOLI

#### CAMPO GIURIDICO

Avv. Roberto OLLARI (esperto esterno)

#### CAMPO ECONOMICO-FINANZIARIO

Urb. Daniele RALLO (esperto esterno)

#### GARANTE COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE PER IL PUG

Arch. Silvia MAZZANTI



Architetto  
Francesco NIGRO  
STUDIO



## GRUPPO DI LAVORO

### Progettisti

#### Responsabile tecnico scientifico

Prof. Arch. Carlo GASPARRINI

#### Responsabile Contrattuale

Urb. Raffaele GEROMETTA (MATE)

#### Coordinatore del Gruppo di Lavoro

Urb. Daniele RALLO (MATE)

#### Coordinatore Operativo

Urb. Fabio VANIN (MATE)

### Esperti specialistici

#### Pianificazione Urbanistica

Arch. Francesco VAZZANO (MATE)

Arch. Sergio FORTINI (Città della Cultura)

Arch. Anna LUCIANI (Città della Cultura)

Arch. Chiara CESARINI (MATE)

Arch. Michele AVENALI (Città della Cultura)

#### Pianificazione Urbanistica e supporto tecnico al coordinatore scientifico

Arch. Valeria SASSANELLI (Studio Gasparrini)

#### Paesaggio, territorio agricolo, ecologia, ambiente

Arch. Francesco NIGRO

Dott. for. Paolo RIGONI (SILVA)

Dott. for. Marco SASSATELLI (SILVA)

#### Sistema Informativo Territoriale (SIT)

Urb. Lisa DE GASPER (MATE)

Urb. Marco ROSSATO (MATE)

#### Valutazione ambientale

Ing. Elettra LOWENTHAL (MATE)

#### Materia giuridica

Avv. Roberto OLLARI

## **Premessa**

La tutela del paesaggio nell'esteso e complesso territorio del Comune di Ferrara, in gran parte riconosciuto Patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO, si articola nel piano urbanistico vigente (PSC-RUE-POC) in un "Atlante del paesaggio", che descrive il paesaggio esistente sotto il profilo storico, naturalistico e funzionale e ne evidenzia le tematiche salienti; in una "Carta dei vincoli" che individua, fra l'altro, i beni culturali e ambientali meritevoli di tutela e i vincoli derivanti da norme e piani sovraordinati; nelle "Norme tecniche di attuazione" del RUE che agli artt. 106-117 disciplinano i molteplici elementi e sistemi del paesaggio.

In particolare, il RUE individua e tutela oltre 13.400 edifici e manufatti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, oltre a 77 edifici e manufatti incongrui.

Nel centro storico di Ferrara tale disciplina trae origine dal PRG del 1975 che, anticipando la legge regionale, insieme a quello di Bologna fece scuola sulle modalità di tutela dei centri storici, definendo per la prima volta una dettagliata classifica di ogni edificio esistente nell'entro Mura. Tale classifica è stata successivamente revisionata e aggiornata in occasione della variante generale del 1985 e del PRG 1995 e delle relative innumerevoli varianti specifiche ed infine con i vigenti PSC (2009) e RUE (2013), venendo a consolidare una disciplina ampiamente sperimentata e condivisa con gli operatori del settore edilizio e immobiliare che, anche per i suoi caratteri di flessibilità, ha visto negli ultimi anni ridursi fortemente le richieste di modifica.

Fuori dalle Mura, invece, la disciplina vigente è relativamente recente, in quanto il PRG del 1975 sostanzialmente si limitava a tutelare i complessi parrocchiali e le ville storiche, mentre gli insediamenti minori dell'appoderamento ottocentesco e novecentesco e dei borghi bracciantili sono stati oggetto di censimento e tutela solamente con il PRG del 1995, recepiti con alcuni aggiornamenti nel PSC e nel RUE. Tuttavia, il criterio utilizzato in quell'occasione per classificare un patrimonio numerosissimo e sparso su oltre 40.000 ettari di territorio è stato prevalentemente quello della permanenza sul sedime, in base al confronto fra la cartografia tecnica regionale (1985), la mappa napoleonica del territorio ferrarese (1814) e le mappe catastali d'impianto (1939-42), riservando la rilevazione diretta con sopralluogo solo ad alcune porzioni di territorio a campione. Se ciò ha consentito di individuare rapidamente il rilevante patrimonio di insediamenti storici minori del territorio mettendolo in salvaguardia, ha tuttavia generato una classifica che spesso non tiene conto della storia dell'edificio successiva alla sua costruzione e del suo stato di conservazione: la prassi di ricostruire sul sedime consolidato edifici distrutti da eventi traumatici o comunque obsoleti, fa sì che in molti casi oggi sul sedime sette-ottocentesco si trovino manufatti del dopoguerra; altri edifici, in particolare quelli abitativi, sono stati oggetto di pesanti interventi di adeguamento delle altezze e delle aperture che ne hanno irrimediabilmente stravolto l'aspetto e la riconoscibilità; viceversa, il rilievo cartografico non ha consentito di valorizzare adeguatamente un notevole patrimonio di edifici rurali realizzati fra la fine dell'ottocento e la prima metà del novecento, caratterizzati, pur nella tipologia tradizionale, da un rilevante apparato compositivo architettonico. Va inoltre considerato che, alla normale obsolescenza legata agli oltre 25 anni trascorsi dal censimento, si aggiungono i rilevanti danni causati dal sisma del 2012 e da interventi di recupero non sempre appropriati.

Si è pertanto ritenuto opportuno procedere ad un nuovo censimento degli edifici storici, finalizzato ad una variante al PSC e al RUE per la revisione complessiva delle tutele degli edifici storici; il sopravvenire della nuova Legge urbanistica regionale ha poi fatto sì che il lavoro confluisse nella formazione del nuovo PUG.

## **Il censimento degli edifici storici**

Il nuovo rilievo si è potuto avvalere di una documentazione cartografica ben più ampia di quella disponibile nei precedenti lavori: oltre alla mappa napoleonica del 1814, ora digitalizzata, gli uffici hanno potuto consultare una copia cartacea delle mappe del catasto pontificio ottocentesco, le mappe catastali d'impianto (1939-42) digitalizzate, le coperture aerofotografiche digitali derivate dai voli del 1931-37 (IGM) e del 1954 (GAI); per buona parte

del centro storico di Ferrara, è inoltre disponibile la banca dati fotografica georeferenziata dell'archivio Bottoni, realizzato alla fine degli anni '60. Per quanto riguarda la situazione odierna, sono ora disponibili le molteplici coperture ortofotogrammetriche realizzate a partire dal 2000, nonché le foto aeree oblique della parte centrale del territorio comunale e le foto da terra disponibili su Google Maps.

Nel territorio rurale e nei centri e nuclei abitati del forese sono stati effettuati oltre 2.800 sopralluoghi, rilevando fotograficamente circa 5.400 edifici e manufatti, rappresentanti la totalità degli edifici tutelati dal PSC e/o dal RUE, ad esclusione di quelli fisicamente non raggiungibili e con l'aggiunta di alcuni edifici ulteriori individuati durante i sopralluoghi. Successivamente, è stata effettuata una valutazione critica di ogni edificio e manufatto rilevato, tenendo conto della datazione più probabile, della riconoscibilità tipologica, della presenza di elementi architettonici di rilievo, della visibilità e della rilevanza nel contesto paesaggistico, dello stato di conservazione, al fine di verificare l'appropriatezza delle classi di tutela assegnate da PSC e RUE; tale valutazione è stata effettuata collettivamente dal gruppo di lavoro al fine di ridurre, per quanto possibile, disparità di valutazione legate alle diverse sensibilità di ciascuno.

Per 3.450 edifici circa, pari al 63,9% degli edifici rilevati, la valutazione ha portato ad evidenziare l'opportunità di modificare la classifica vigente e per tali casi è stata compilata una scheda di valutazione, composta da una prima pagina che individua e qualifica il bene, costituito da un singolo edificio o da un complesso di edifici (villa, corte, borgo, ecc.), localizzandolo (ortofoto in scala 1:2000), definendone una sommaria periodizzazione storica (attraverso il confronto fra *Carta storica del Territorio ferrarese 1814*, *Catasto Pontificio e Mappe d'impianto catastale 1939*), riportandone l'eventuale assoggettamento ad un provvedimento di vincolo culturale e paesaggistico di cui alla Parte II e III del D.lgs. 42/2004. Ogni sito schedato è contraddistinto da un codice alfanumerico che lo identifica nei quadri di unione delle tavole di RUE e in una progressione numerica relativa al susseguirsi dei rilievi in situ. Il codice è incrementato con una terza cifra numerica nelle successive schede relative al singolo edificio, al fine della costruzione della banca dati geografica degli edifici storici. Oltre ad immagini fotografiche ed informazioni relative allo stato di conservazione e di uso del bene, la scheda è strutturata per sezioni correlate tra di loro che descrivono le caratteristiche tipologiche tradizionali, i valori architettonici, decorativi e stilistici del bene. La scheda arriva a definire una ipotesi di nuova classificazione sulla scorta di quelle vigenti rispettivamente nel PSC e nel RUE. In allegato si riporta un esempio di scheda compilata per una corte agricola storica e per i relativi edifici.

COMUNE DI FERRARA - SERVIZIO UFFICIO DI PIANO  
 CENSIMENTO DEGLI IMMOBILI RURALI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE

DATA DEL RILEVAMENTO: 11/03/2015

**CODICE IDENTIFICATIVO DEL BENE:** 1a\_9

**BENE:**  semplice  complesso corte chiusa



Denominazione	Possessione Olmo		
Indirizzo	Ravalle, via C. Martelli 171-173		
Vincolo monumentale	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Presenza nelle carte storiche	<input checked="" type="checkbox"/> carta 1814	<input checked="" type="checkbox"/> catasto regio 1846	<input checked="" type="checkbox"/> NCT
Vincolo paesistico	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Vincoli urbanistici vigenti	<input type="checkbox"/> ville RUE	<input type="checkbox"/> corti RUE	<input type="checkbox"/> parchi storici RUE
Visibilità da strada	<input checked="" type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/> media	<input type="checkbox"/> nulla
Contesto identitario	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si n° 3	
Aree di pertinenza esterne	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
<i>nel dettaglio:</i>			

Note: viene assegnata la tutela "Corti agricole" art. 107.2.3.2 NTA RUE



COMUNE DI FERRARA - SERVIZIO UFFICIO DI PIANO  
 CENSIMENTO DEGLI IMMOBILI RURALI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE

DATA DEL RILEVAMENTO: 11/03/2015

**CODICE IDENTIFICATIVO DEL BENE COMPONENTE:** 1a\_9\_8

**TIPO:** ex annesso rustico ora nuova abitazione

**ESTREMI CATASTALI DEL FABBRICATO:** F 8 / P 303



R1



R2

Stato di conservazione

- buono       mediocre       pessimo       rudere

Stato di utilizzo

- utilizzato       parziale       inutilizzato

Presenza di caratteri tipologici tradizionali

No

Si

*nel dettaglio:*

- presenza di caratteri costruttivi e morfologici specifici del '900

Presenza di aspetti architettonici di valore

No

Si

*nel dettaglio:*

Presenza di aspetti decorativi \ stilistici di valore

No

Si

*nel dettaglio:*

Presenza di sopraelevazioni ed elementi incongruenti

- sopraelevazioni       volumi incongruenti       elementi in facciata incongruenti per dimensioni e forme

Parte integrante dell'organizzazione morfologica del tessuto insediativo storico rurale

No

Si

*nel dettaglio:* contribuisce a definire la morfologia della corte chiusa

Note:

VINCOLI URBANISTICI	vigenti	proposti
PSC	interesse storico-architettonico	pregio storico-culturale-testimoniale
RUE	classe di intervento n. 3	classe di intervento n. 5

COMUNE DI FERRARA - SERVIZIO UFFICIO DI PIANO  
CENSIMENTO DEGLI IMMOBILI RURALI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE

DATA DEL RILEVAMENTO: 11/03/2015

**CODICE IDENTIFICATIVO DEL BENE COMPONENTE:** 1a\_9\_116

**TIPO:** abitazione padronale

**ESTREMI CATASTALI DEL FABBRICATO:** F 8/ P 304



A1

Stato di conservazione

buono       mediocre       pessimo       rudere

Stato di utilizzo

utilizzato       parziale       inutilizzato

**Presenza di caratteri tipologici tradizionali**

No  
 Si

*nel dettaglio:*

presenza di caratteri costruttivi e morfologici specifici del '900

**Presenza di aspetti architettonici di valore**

No  
 Si

*nel dettaglio:*

**Presenza di aspetti decorativi \ stilistici di valore**

No  
 Si

*nel dettaglio:*

**Presenza di sopraelevazioni ed elementi incongruenti**

sopraelevazioni       volumi incongruenti       elementi in facciata incongruenti per dimensioni e forme

**Parte integrante dell'organizzazione morfologica del tessuto insediativo storico rurale**

No  
 Si

*nel dettaglio:*

Note:

VINCOLI URBANISTICI	vigenti	proposti
PSC	interesse storico architettonico	pregio storico-culturale-testimoniale
RUE	classe di intervento n. 3	classe di intervento n. 3

Il rilievo ha registrato un discreto degrado nel patrimonio storico-architettonico-testimoniale censito nel forese, con il 9% circa degli edifici rilevati in pessimo stato di conservazione o di rudere e il 20% circa in stato di totale o parziale abbandono. Tale degrado riguarda per la maggior parte gli edifici abitativi e si concentra in particolare nella zona a sud di Ferrara, fra i centri di S. Martino, Montalbano, Fossanova e Gaibanella, con ogni probabilità per il sovrapporsi degli effetti di una maggior diffusione del latifondo e del diffuso passaggio dalla conduzione agricola intensiva (frutteto) a quella estensiva (seminativo), che comportano una più forte riduzione di addetti stanziali sui fondi, e di una maggiore intensità dei danni conseguenti al sisma del 2012 per la vicinanza alla faglia interessata.

Nel centro urbano di Ferrara, diversamente da quanto fatto nel forese, il rilievo non è stato fatto sulla totalità degli edifici già tutelati, ma su quella parte, individuata speditivamente mediante le foto disponibili su Google Maps, che sembrava evidenziare una consistenza non congruente con la classifica del RUE vigente; il rilievo, essendo stato realizzato in parte durante la pandemia, al fine di contenere gli spostamenti del personale ha ove possibile utilizzato le medesime foto aeree e da terra di Google Maps.

Per le parti di città esterne al centro storico, sono stati rilevati circa 300 edifici. La successiva valutazione di gruppo ha portato ad individuare 312 edifici o parti di edificio con classificazione incongrua, corrispondenti a circa il 36,7% dei circa 850 edifici tutelati dal RUE vigente.

Infine, nel centro storico di Ferrara sono stati rilevati 365 edifici semplici o complessi di edifici e in base alla successiva valutazione sono stati individuati 409 edifici o parti di edificio con classificazione incongrua, corrispondenti a circa il 5,6% dei circa 7.300 edifici tutelati dal RUE vigente nel centro storico.

Anche per i casi suddetti è stata compilata una scheda di valutazione analoga a quella utilizzata nel forese, pur con alcune modifiche legate al diverso contesto urbano (vedi esempio allegato).

COMUNE DI FERRARA - SERVIZIO QUALITÀ EDILIZIA, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, SUE, SUAP  
 CENSIMENTO DEGLI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE

DATA DEL RILEVAMENTO: 20/09/2019

CODICE IDENTIFICATIVO DEL BENE: CS\_14

BENE:  semplice  complesso:





Denominazione			
Indirizzo	Via G. Baruffaldi 9-13		
Vincolo monumentale	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Tutela indiretta beni culturali	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Presenza in carte storiche	<input checked="" type="checkbox"/> catasto pontificio	<input checked="" type="checkbox"/> NCT	
Piano di ricostruzione	<input checked="" type="checkbox"/> demolizione	<input type="checkbox"/> danni gravi	
Vincolo paesistico	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	
Visibilità da strada	<input checked="" type="checkbox"/> alta	<input type="checkbox"/> media	<input type="checkbox"/> nulla
Vincoli urbanistici vigenti	<input type="checkbox"/> ville RUE	<input type="checkbox"/> corti RUE	<input type="checkbox"/> parchi storici RUE
Contesto identitario	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si n° 1 subcontesto	
Aree di pertinenza esterne	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	

*nel dettaglio:*

**Note:** area di sedime non corrispondente agli edifici originari presenti al catasto pontificio e catasto impianto; presenti demolizioni nel piano di ricostruzione

COMUNE DI FERRARA - SERVIZIO QUALITÀ EDILIZIA, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, SUE, SUAP  
CENSIMENTO DEGLI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO E TESTIMONIALE

DATA DEL RILEVAMENTO: 20/09/2019

CODICE IDENTIFICATIVO DEL BENE COMPONENTE: CS_14_15		
TIPO: abitazioni, negozi		
ESTREMI CATASTALI DEL FABBRICATO: F 385 / P 100		
		
A1		A2
Stato di conservazione		
<input checked="" type="checkbox"/> buono <input type="checkbox"/> mediocre <input type="checkbox"/> pessimo <input type="checkbox"/> rudere		
Stato di utilizzo		
<input checked="" type="checkbox"/> utilizzato <input type="checkbox"/> parziale <input type="checkbox"/> inutilizzato		
Presenza di caratteri tipologici tradizionali		
<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si		
<i>nel dettaglio:</i>		
<input type="checkbox"/> presenza di caratteri costruttivi e morfologici specifici		
<input type="checkbox"/> presenza di caratteri costruttivi e morfologici specifici del '900		
Presenza di aspetti architettonici di valore		
<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si		
<i>nel dettaglio:</i>		
Presenza di aspetti decorativi \ stilistici di valore		
<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si		
<i>nel dettaglio:</i>		
Presenza di superfetazioni ed elementi incongruenti		
<input type="checkbox"/> sopraelevazioni <input type="checkbox"/> volumi incongruenti <input type="checkbox"/> elementi in facciata incongruenti per dimensioni e forme		
Parte integrante dell'organizzazione morfologica del tessuto insediativo storico		
<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si		
<i>nel dettaglio:</i> contribuisce a definire la morfologia del tessuto insediativo storico		
Note:		
VINCOLI URBANISTICI	vigenti	Proposti
PSC	interesse storico-architettonico	pregio storico-culturale-testimoniale
RUE	classe di intervento n. 3	classe di intervento n. 5

### Proposta di revisione delle tutele degli edifici storici

Sulla scorta dei risultati del rilievo effettuato è stata elaborata la presente proposta di revisione delle tutele contenute nel PSC e nel RUE vigenti e relative agli edifici storici, finalizzata all'inserimento nel PUG in corso di elaborazione.

La proposta è costituita dalla presente relazione illustrativa e dai seguenti elaborati:




- Norme tecniche di attuazione
- Tavola Interventi sugli edifici storici – n. 9 fogli 1:10.000
- Tavola Interventi sugli edifici storici – Centro storico di Ferrara – 1:5.000

- Tavola comparativa PUG/RUE – n. 9 fogli 1:10.000
- Tavola comparativa PUG/RUE – Centro storico di Ferrara – 1: 5.000

### La revisione delle norme tecniche di tutela

Parallelamente al lavoro di censimento e verifica delle tutele vigenti, è stata effettuata, in collaborazione con l'Ufficio Centro storico del SUE, una revisione delle norme del RUE vigente (artt. 109-117) che tutelano gli edifici storici, elaborando un testo normativo finalizzato all'inserimento nelle norme di attuazione del PUG.

La normativa che si propone mantiene l'articolazione del RUE vigente in cinque classi di tutela, oltre ad una classe di ripristino tipologico e ad una classe di opere incongrue; ciò al fine di mantenere una confrontabilità con la classifica precedente e di non disorientare gli operatori professionali con uno stravolgimento totale della disciplina. Le nuove classi proposte sono le seguenti:

classe PUG	descrizione	categorie d'intervento	classe RUE vigente
<b>A1</b>	unità edilizie di rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici	restauro scientifico	<b>1</b>
			
<b>A2</b>	edifici che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna ricorrente degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche e il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero	restauro e risanamento conservativo	<b>2</b>
			
<b>A3</b>	edifici che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipanti alla sua formazione, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna ricorrente degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche	restauro e risanamento conservativo	<b>3</b>
			

<b>T1</b>	<p>edifici, prevalentemente del '900, che costituiscono testimonianza storica delle modalità compositive e costruttive del periodo, caratterizzate in genere dalla sperimentazione di materiali non tradizionali e da una distribuzione interna svincolata da schemi tipologici rigidi; non sono compresi nella presente classe, bensì nella precedente classe <b>A3</b>, le stalle-fienili di interesse storico-architettonico realizzate nel '900, in quanto esse presentano in genere modalità compositive e costruttive simili a quelle tradizionali</p>	<p>restauro e risanamento conservativo dell'involucro ristrutturazione edilizia degli interni</p>	<b>4</b>
<b>T2</b>	<p>edifici che fanno parte integrante dell'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, ma non presentano alcuna caratteristica di valore dal punto di vista tipologico e formale ovvero, pur presentando alcune di tali caratteristiche, presentano uno stato di conservazione sensibilmente compromesso e tale da richiedere ampi interventi di rinnovo strutturale</p>	<p>ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione</p>	<b>5</b>
<b>R</b>	<p>unità edilizie fatiscenti, parzialmente o totalmente demolite o trasformate, il cui ripristino contribuisce al riconoscimento dell'identità storica, culturale e/o paesaggistica dei luoghi ed è reso possibile dalla reperibilità di adeguata documentazione dell'organizzazione tipologica originaria e dall'esistenza di adeguate dotazioni territoriali</p>	<p>ripristino mediante ricostruzione</p>	<b>7</b>
<b>I</b>	<p>opere edilizie che, per collocazione, impatto visivo, dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano l'identità storica, culturale e/o paesaggistica dei luoghi</p>	<p>demolizione senza ricostruzione</p>	<b>6</b>



Ai singoli edifici viene attribuita la nuova classifica di PUG sulla base della classe RUE proposta nella relativa scheda di rilevazione, secondo la soprastante tabella. Fanno eccezione le stalle-fienili realizzate nel '900, che nel rilievo, facendo prevalere un criterio di datazione, se in buono stato di conservazione sono in genere proposte per la classe 4, corrispondente alla nuova classe T1; considerato il rilevante apparato compositivo architettonico di questi edifici, spesso

caratterizzati da complesse modanature in facciata e da ambienti interni voltati e con arredi fissi, si ritiene più adeguata al fine della tutela e valorizzazione dei beni una classifica in A3, peraltro in genere corrispondente all'attuale classifica del RUE vigente.

Gli articoli normativi relativi a ciascuna classe di edifici sono in genere strutturati con:

- una breve descrizione dei criteri di inclusione nella specifica classe;
- l'indicazione della corrispondenza con le categorie d'intervento di cui all'art. 3 D.P.R. 380/2001 e/o dell'Allegato alla L.R. 15/2013, come da ultimo modificati per effetto del D.L. 76/2020;
- la disciplina di dettaglio degli interventi, articolata per le varie componenti edilizie e, ove opportuno, differenziata rispetto ai contesti urbani o rurali, con eliminazione degli schemi grafici tipologici delle stalle-fienili contenuti nelle norme di RUE, ritenuti non sufficientemente chiari ed esaustivi.

### **La flessibilità della classificazione**

La normativa proposta, oltre che delle novità legislative intervenute a livello statale e regionale in materia di categorie d'intervento, tiene necessariamente conto delle caratteristiche unitarie del nuovo PUG, non più articolato in un livello strutturale (PSC) e in una disciplina di dettaglio (RUE). Anche se l'art. 32 L.R. 24/2017 affida al PUG l'individuazione delle "invarianze strutturali" di competenza comunale, fra cui *gli edifici che, pur non essendo compresi negli elenchi di cui alla parte II del decreto legislativo n. 42 del 2004, presentano un particolare interesse storico-architettonico, o culturale e testimoniale*, è pur vero che tale individuazione e la conseguente disciplina di tutela potranno essere oggetto di variante urbanistica con le semplici procedure previste dalla nuova legge, al pari di ogni altro elemento del piano, senza più avere quella tutela rafforzata che derivava dalle ben più complesse procedure di variante del piano strutturale secondo la precedente legge. E' appoggiata sul quel duplice livello la flessibilità della classificazione del RUE vigente, laddove l'art. 109 NTA prevede e proceduralizza la possibilità di modificare le modalità d'intervento previste dal RUE, fermo restando il rispetto di quanto prescritto dal PSC. Anche se la profonda revisione effettuata della classificazione ne aumenta l'attendibilità, si ritiene comunque opportuno mantenerne per quanto possibile un buon grado di flessibilità, in considerazione della numerosità degli oggetti trattati, della loro incompleta conoscenza (non è in genere possibile conoscerne gli interni, né, spesso, i fronti non visibili dagli spazi pubblici finché non vengono documentati in sede di presentazione della pratica edilizia) e dell'evoluzione che possono avere per eventi traumatici o per normale obsolescenza. Per questo e in ossequio al citato art. 32 L.R. 24/2017 le cinque classi di tutela proposte si raggruppano in classi di interesse storico-architettonico (A1-A2-A3) e classi di interesse culturale e testimoniale (T1-T2); l'articolo introduttivo della normativa proposta prevede pertanto, nel caso in cui la classificazione o le norme specifiche non trovassero riscontro nell'oggettivo stato di fatto dell'edificio o di parte di esso, a causa di una diversa consistenza o suddivisione, di interventi pregressi o dello stato di conservazione, l'ammissibilità di modalità d'intervento diverse, definendo una procedura autorizzativa analoga a quella vigente, fermi restando:

- la tutela dei valori e degli elementi architettonici e/o culturali e testimoniali riconoscibili
- l'assoggettamento a restauro e risanamento conservativo degli edifici di classe A1-A2-A3
- il divieto di demolizione senza ricostruzione degli edifici di classe T1.

### **Confronto fra proposta di PUG e RUE vigente**

Si riportano di seguito i risultati della revisione della classifica degli edifici storici effettuata rispettivamente nel forese, dove come detto ha riguardato la totalità degli edifici tutelati dal RUE rilevabili, nel centro urbano di Ferrara, dove ha riguardato una selezione di 563 edifici o parti di edificio su un totale di circa 850 edifici tutelati, e nel centro storico di Ferrara, dove ha riguardato una selezione di 532 edifici o parti di edificio su un totale di circa 7.300 edifici tutelati.



## Forese

		classi RUE								totale PUG
		1	2	3	4	5	6	7	0	
classi PUG	A1		2	2					1	5
	A2		124	13					6	143
	A3		74	796	65	201			71	1207
	T1		25	162	230	160			95	672
	T2		44	531	338	705		2	47	1667
	I						1			1
	R							4	1	5
	0		27	402	584	593	3	9	79	1697
totale RUE		0	296	1906	1217	1659	4	15	300	5397
										5397

## Centro urbano

		classi RUE								totale PUG
		1	2	3	4	5	6	7	0	
classi PUG	A1		1							1
	A2		4	1						5
	A3		6	22	3					31
	T1		5	39	213	1			33	291
	T2		3	40	57	6			7	113
	I									0
	R									0
	0		3	21	85	6	1		6	122
totale RUE		0	22	123	358	13	1	0	46	563
										563

## Centro storico

		classi RUE								totale PUG
		1	2	3	4	5	6	7	0	
classi PUG	A1	11	4	1		1				17
	A2	12	23	3	1				4	43
	A3	2	5	37	2	2			3	51
	T1	1	7	121	6	6			7	148
	T2		5	46	12	13			4	80
	I						1			1
	R									0
	0	2	17	77	7	70	15		4	192
totale RUE		28	61	285	28	92	16	0	22	532
										532