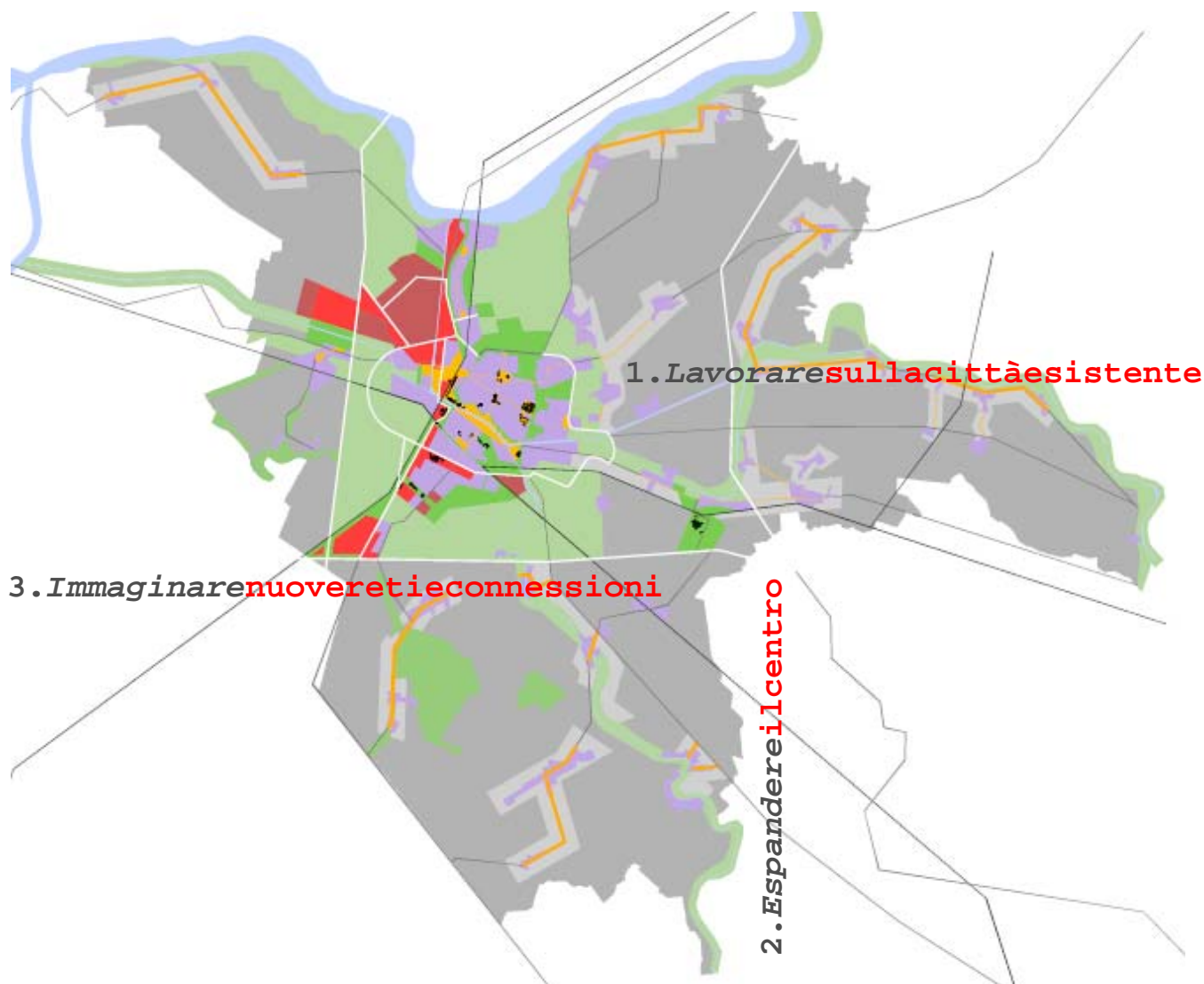




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

VARIANTE ALLE N.T.A.

APPROVATA CON DELIBERA CONSILIARE P.G. 105662 DEL 09/11/2015

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E RAPPORTO AMBIENTALE

Piano urbanistico comunale di Ferrara Regolamento Urbanistico Edilizio

- adottato con delibera consigliare P.G. 32137 del 09/07/2012
- approvato con delibera consigliare P.G. 39286 del 10/06/2013
- adeguato alla L.R. 15/2013 con delibera consigliare 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

Tiziano Tagliani, sindaco

Roberta Fusari, assessore all'urbanistica

Fulvio Rossi, direttore tecnico

Davide Tumiati, capo settore pianificazione territoriale

Antonio Barillari, coordinatore

Paolo Perelli, capo servizio qualità edilizia

Cristiano Rinaldo

Indice

| | pag. |
|---|------|
| 1. Premessa | 4 |
| 2. Procedure e definizioni | 4 |
| 3. Prestazioni delle opere edilizie | 4 |
| 4. Dotazioni territoriali e contributi | 5 |
| 5. Regole specifiche per i luoghi | 5 |
| 6. Rapporto ambientale e monitoraggio degli effetti della presente variante | 7 |

1. Premessa

Il Regolamento Urbanistico Edilizio – RUE è stato approvato con delibera consigliare P.G. 39286 del 10/06/2013; con successiva delibera consigliare P.G. 100273 del 09/12/2014 le norme di attuazione sono state adeguate all'art. 18 bis L.R. 20/2000, introdotto dalla L.R. 15/2013, e ad altre norme statali e regionali sopravvenute. Tale adeguamento ha comportato un rilevante snellimento delle norme di attuazione, in particolare per quanto riguarda la Parte I, relativa alle procedure, che dovrebbe rendere più stabile il quadro normativo di livello comunale, mediante il recepimento automatico delle future modifiche legislative di livello statale e regionale. Tuttavia, a due anni e mezzo dall'adozione e a un anno e mezzo dall'entrata in vigore, risulta opportuno trarre un primo bilancio dell'attuazione dello strumento, introducendo alcune modifiche suggerite dall'esperienza effettuata.

2. Procedure e definizioni

Si ritiene utile precisare, agli artt. 24 e 28, la possibilità, per il responsabile del procedimento, di utilizzare, ai fini dell'istruttoria delle SCIA e dei permessi di costruire, la conferenza dei servizi interessati prevista dagli artt. 14 e segg. L. 241/1990 e s.m.i., specificando che ciò non dovrà in ogni caso gravare sui tempi procedurali previsti dalla Legge. Ciò può consentire un migliore coordinamento dei diversi uffici eventualmente interessati dall'istruttoria, garantendo comunque la celerità del procedimento.

Per quanto riguarda le definizioni contenute nell'Allegato 1, pare opportuno delimitare ulteriormente la definizione di cui al punto 54, relativa agli "Arredi delle aree pertinenziali degli edifici", liberalizzati ai sensi dell'art. 7 L.R. 15/2013, precisando che le misure massime indicate sono da intendersi complessive per ognuna delle tipologie indicate, per ogni alloggio o unità immobiliare non residenziale, al fine di evitarne una eccessiva proliferazione che avrebbe effetti negativi sulla qualità degli spazi aperti urbani e rurali.

Nell'Allegato 2, relativo alle definizioni degli interventi edilizi, pare opportuno precisare che le specifiche relative agli interventi di manutenzione ordinaria contenute nel punto 1 sono relative agli interventi su edifici esistenti nel sistema insediativo della produzione, ad evitarne applicazioni estensive in altri contesti.

3. Prestazioni delle opere edilizie

Al fine di prevenire fenomeni di degrado edilizio, pare opportuno inserire in sostituzione dell'art. 66, cassato in sede di adeguamento alla L.R. 15/2013, un richiamo dell'art. 9 L.R. 16/2002¹ e s.m.i. che prevede poteri di ordinanza e di intervento sostitutivo da parte del Comune.

¹ **L.R. 16/2002 e s.m.i. - art. 9** *Misure per la salvaguardia del patrimonio architettonico:*

1. Allo scopo di assicurare la conservazione del patrimonio architettonico, il Sindaco può intimare ai proprietari la realizzazione di interventi di recupero di edifici interessati da fenomeni di degrado.

2. Parimenti il Sindaco può intimare ai proprietari, per ragioni di salvaguardia del decoro e dell'ornato pubblico, di attuare interventi:

a) di recupero delle facciate di edifici, dei muri di cinta o delle recinzioni prospicienti vie, piazze o altri luoghi aperti al pubblico, che presentino un cattivo stato di conservazione;

b) di rimozione di strutture precarie che contrastano con le caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi.

3. I proprietari degli immobili di cui ai commi 1 e 2 provvedono a presentare la denuncia di inizio attività, ove richiesta, e a realizzare i lavori entro il termine perentorio indicato dall'ordinanza del Sindaco. In caso di mancata ottemperanza, il Comune ha facoltà di realizzare direttamente gli interventi necessari.

4. Gli oneri necessari per la progettazione e realizzazione degli interventi previsti dai commi precedenti sono a carico del proprietario dell'immobile e il Comune provvede al loro recupero. Per opere di particolare interesse pubblico l'onere delle

A seguito dell'emanazione dell'Atto di indirizzo e coordinamento per la prevenzione delle cadute dall'alto nei lavori in quota nei cantieri edili e di ingegneria civile (delibera ALER 149/2013), che introduce l'obbligo d'installazione dei dispositivi permanenti di ancoraggio sulle coperture e sulle ampie e/o continue pareti a specchio degli edifici, pare opportuno integrare l'art. 68.9, che detta prescrizioni per la progettazione di scale, ascensori ed altri elementi architettonici, estendendone l'applicazione ai nuovi manufatti previsti, al fine di mitigarne l'impatto visivo.

4. Dotazioni territoriali e contributi

L'attuale difficile congiuntura ha comportato un aumento della volatilità delle attività economiche e un veloce avvicendamento nella conduzione degli immobili. Occorre adeguare le norme relative ai mutamenti di destinazione d'uso e agli standard urbanistici al fine di non gravare eccessivamente sul riutilizzo a fini produttivi degli immobili che vengono dismessi. In particolare:

- agli artt. 79 e 91 si ritiene utile precisare che dotazioni territoriali e contributo non sono dovuti quando il mutamento di destinazione è finalizzato al ripristino di usi già insediati nell'immobile, purché successivamente all'adozione del RUE, o all'insediamento di usi analoghi per carico urbanistico; si tratta infatti di carichi urbanistici già contemplati nel dimensionamento del RUE vigente;
- all'art. 81 si ritiene utile ridimensionare, nel rispetto dei minimi fissati dall'art. A24 L.R. 20/2000, gli standard richiesti per le attività terziarie, da 50 mq/100 mq Su di parcheggio pubblico e 120 mq/100 mq di Su di verde pubblico, rispettivamente a 30 mq/100 mq Su e 115 mq/100 mq Su; in tal modo si riduce la differenza di standard fra residenziale e terziario, alleggerendo l'onerosità dei mutamenti di destinazione d'uso fra i due raggruppamenti d'uso in termini di reperimento di aree o monetizzazione delle stesse.

Le riduzioni di standard pubblico proposte vengono in parte bilanciate (art. 89) dall'aumento delle dotazioni di parcheggi pertinenziali nelle attività 1b/g. culto, 6a. ricettivo, 6e. attività private culturali, di ritrovo e spettacolo, 6f. direzionale, in genere caratterizzate dalla generazione di traffico veicolare. Si propone inoltre di escludere dal reperimento dei parcheggi pertinenziali i frazionamenti di unità immobiliari con aumento di una sola unità e, viceversa, di richiederla per il passaggio da un uso ad altro con maggior fabbisogno di parcheggi pertinenziali al di fuori dei centri storici. Al fine di incentivare gli interventi di recupero di edifici esistenti, si propone inoltre di consentire la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali nei casi in cui sia impossibile reperirli e vi sia nell'intorno una sufficiente dotazione di parcheggi pubblici.

La vigente normativa sul contributo di costruzione, antecedente alla L.R. 20/2000, non disciplina la realizzazione di dotazioni ecologiche. Si propone pertanto, all'art. 92, di assimilare gli interventi di rimboschimento, ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, alla realizzazione di spazi pubblici a parco, e per lo sport.

5. Regole specifiche per i luoghi

Una prima parte delle modifiche proposte per la disciplina urbanistica di dettaglio è relativa alle modalità di applicazione degli indici e parametri urbanistici.

In particolare, in coerenza con il PSC vigente, che imposta gli indici quantitativi sulla sola superficie utile al fine di incentivare un'architettura più fruibile in quanto maggiormente dotata di spazi accessori e comuni alle diverse unità immobiliari, si ritiene utile precisare, all'art. 102, che laddove le capacità edificatorie siano espresse in termini di superficie utile Su complessiva realizzabile, ovvero di ampliamento *una tantum* della superficie utile esistente, sia altresì realizzabile, nel rispetto delle altre disposizioni del RUE, superficie accessoria fino a concorrenza del 70% della Su esistente e di progetto.

Inoltre, al fine di incentivare gli interventi di recupero o sostituzione degli edifici esistenti, si propone, al medesimo art. 102, di generalizzare la regola, attualmente riferita alle sole aree di frangia urbana e alle corti ex agricole, che prevede la trasformazione di superficie accessoria esistente alla data di adozione del RUE in superficie utile e/o l'utilizzo dei sottotetti, anche oltre gli indici.

All'art. 102.1 va altresì precisato che il divieto di aumentare il volume utile nei centri storici non si applica agli interventi di ripristino tipologico già previsti nel PSC e nel RUE vigenti.

Negli anni la giurisprudenza ha ritenuto che, in assenza di specifiche previsioni di piano, possano essere eseguiti nel territorio rurale interventi di arredo delle aree esterne, quali le piscine, anche se di pertinenza di edifici collocati nell'adiacente territorio urbano. Ad evitare eccessivi impatti sul territorio rurale, si propone, all'art. 100, di stabilire, per le aree del territorio rurale che siano di pertinenza di edifici ubicati nel territorio urbanizzato, rapporti di verde (Rv) minimi crescenti con l'estensione dell'area dal 90% al 95%.

L'attuale congiuntura economica, negativa in particolare per i settori immobiliare ed edilizio, comporta generalmente un allungamento dei tempi di attuazione dei piani urbanistici attuativi oltre la naturale scadenza decennale. Si ritiene opportuno fare salve, agli artt. 100.5, 101.5, 102.5, 105.5, 122, le previsioni dei PUA che non siano in contrasto con il vigente PSC, anche dopo la scadenza dei termini di attuazione previsti dalla relativa convenzione di attuazione, a condizione che siano state interamente realizzate e collaudate le opere pubbliche e le opere di urbanizzazione previste a carico dei soggetti attuatori nella convenzione medesima, garantendo così i diritti acquisiti agli operatori che abbiano ottemperato agli obblighi di convenzione.

Un secondo gruppo di modifiche è rivolto alla semplificazione delle procedure in relazione agli interventi minori.

In particolare, all'art. 102.3.1, al fine di semplificare le procedure relative ai piccoli ampliamenti e sopraelevazioni di edifici aziendali agricoli, si propone di esentarli dalla presentazione di Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) fino a 30 mq di superficie utile.

All'art. 102.3.3, inoltre, si propone di esentare i piccoli ampliamenti degli edifici esistenti nelle golene dalla realizzazione di infrastrutture, servizi e opere di tutela e riqualificazione delle aree circostanti, mentre per gli interventi superiori ai 30 mq di superficie utile si prevede la convocazione di una conferenza dei servizi comunali per la valutazione delle opere necessarie, senza aggravio dei tempi di istruttoria.

Un terzo gruppo di modifiche è relativo alle norme di tutela dei beni ambientali e alle norme relative ai rispetti delle infrastrutture e alle distanze.

In particolare, all'art. 107.1.3.5 si propone di precisare che la realizzazione di nuovi impianti e attrezzature a miglioramento della fruibilità delle aree a verde attrezzato non è incompatibile con le rispettive norme di tutela.

Gli insediamenti produttivi esistenti nel territorio comunale, come i centri abitati, per motivi storici sono, in larga parte, localizzati in aree interessate da paleo alvei. L'art. 118.5 fa divieto di insediare in tali aree attività a rischio di inquinamento della falda. Si propone di articolare meglio tale norma, suddividendo le attività fra quelle a rischio elevato, il cui insediamento è da escludere in ogni caso, e quelle a rischio potenziale, il cui insediamento è possibile con adeguati accorgimenti di prevenzione e mitigazione. Si propone inoltre di consentire l'ampliamento delle attività esistenti in tali aree, a condizione che la proprietà si impegni alla contestuale realizzazione di interventi di miglioramento dell'insediamento esistente al fine di ridurre adeguatamente il rischio. Viene inoltre riformulata la norma relativa agli insediamenti residenziali, al fine di renderla non ambigua.

Si propone di inserire negli artt. 118 e 119, relativi rispettivamente alle fasce di tutela ambientale e a quelle di rispetto infrastrutturale, la possibilità di traslazione all'esterno delle fasce medesime degli edifici che non siano tutelati a fini architettonici o testimoniali.

All'art. 119.11 si propone di riformulare la regola relativa alla distanza fra edifici, eliminando la previsione di un rapporto minimo fra distanza e dimensione in pianta, rivelatosi in sede applicativa eccessivamente restrittivo nei tessuti edificati esistenti.

Un ultimo gruppo di modifiche è volto a migliorare la comprensibilità delle norme o alla correzione di errori materiali.

In particolare, all'art. 102.3.1, per errore materiale, è rimasto, anche dopo l'adeguamento del RUE alla L.R. 15/3013, un riferimento alla procedura della DIA, che va pertanto sostituito con riferimenti alla SCIA, per le demolizioni, e al permesso di costruire, per le nuove costruzioni.

Negli artt. 102.3.3 e seguenti le norme relative agli ampliamenti sono comprese nei paragrafi relativi agli edifici esistenti; per maggior chiarezza, vanno inseriti rinvii a tali norme nei paragrafi che si occupano di nuove costruzioni.

All'art. 105, si propone di precisare che in tutto il territorio comunale è ammessa la realizzazione, da parte degli Enti preposti e delle Aziende di gestione dei servizi a rete, di infrastrutture per l'urbanizzazione, nel rispetto delle specifiche norme tecniche e procedurali di settore e delle altre norme del RUE.

All'art. 122 si propone di disciplinare per analogia l'attribuzione dei diritti edificatori nei casi in cui i POC prevedano rettifiche non sostanziali della perimetrazione degli ambiti del PSC.

6. Rapporto ambientale e monitoraggio degli effetti della presente variante

Il presente rapporto ambientale è stato elaborato al fine di supportare la procedura di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale. Il rapporto ambientale comprende, in particolare, le verifiche di coerenza della variante con il PSC e i piani sovraordinati, la valutazione dei possibili impatti della variante, considerazioni rispetto al monitoraggio dei suoi effetti, oltre alla sintesi non tecnica.

6.1 Verifica di coerenza con il PSC

Nel Rapporto Ambientale del RUE vigente la verifica di coerenza con il PSC è stata effettuata su due livelli:

- il confronto tra le azioni strategiche previste dal PSC demandate a RUE e le "Azioni" previste nel RUE;
- il confronto tra il dimensionamento del RUE per gli insediamenti residenziali,

produttivi e le attrezzature collettive e il dimensionamento del PSC.

La presente variante non contiene previsioni in contrasto con le azioni del PSC; in particolare, per quanto riguarda il sistema dell'abitare, le modifiche proposte agli artt. "79 - Concorso dei soggetti attuatori nella realizzazione delle dotazioni territoriali", "81 - Quantificazione delle dotazioni territoriali", "91 - Oneri di urbanizzazione" e "102 - Densità edilizia" sono in perfetta coerenza con le azioni "A.AB.2 - Edifici di valore storico"² (che prevede il riuso degli edifici esistenti) e "A.AB.3 - Attività economico turistiche". Per quanto riguarda il sistema delle dotazioni territoriali, le modifiche proposte agli artt. "79 - Concorso dei soggetti attuatori nella realizzazione delle dotazioni territoriali" e "89 - Parcheggi privati a servizio degli insediamenti esistenti o di nuova edificazione", sono in linea con l'azione "A.AM.5 - Attrezzature collettive" che prevede di riqualificare, integrare e razionalizzare la rete di attrezzature collettive. Per quanto riguarda i sistemi della mobilità e della produzione, la variante non comporta modifiche significative rispetto al RUE vigente.

Questa variante, essendo di carattere normativo e non cartografico, non comporta modifiche al dimensionamento già effettuato per il RUE vigente.

6.2 Verifica di coerenza con altri piani/programmi

Di seguito viene verificato se le modifiche apportate alle norme con questa variante contengano elementi di non coerenza con gli obiettivi dei piani sovraordinati affrontati nel rapporto ambientale del RUE vigente³ e con il PAIR2020, recentemente adottato.

- Piano di Tutela delle Acque (PTA)

Come specificato nel Rapporto ambientale del RUE vigente, in coerenza con l'obiettivo generale del PTA *"conseguire il miglioramento dello stato delle acque ed adeguate protezioni di quelle destinate a particolari utilizzazioni"*, l'art 118.5 delle NTA prevede una specifica tutela per le aree interessate da paleoalvei, in quanto aree destinate alla ricarica della falda.

La modifica apportata dalla presente variante, anche se meno restrittiva rispetto al testo vigente, non pregiudica lo stato delle qualità delle acque sotterranee, in quanto richiede, per le attività consentite e per quelle esistenti in caso di ampliamento, la sottoscrizione di un accordo con il Comune che preveda adempimenti precisi e vincolanti affinché sia ridotto al minimo il rischio di sversamento di sostanze inquinanti.

Si ritiene pertanto che la coerenza con il PTA sia garantita.

- Piano provinciale per il commercio (POIC) e relativa variante in salvaguardia

Le modifiche agli artt. "89 - Parcheggi privati a servizio degli insediamenti esistenti o di nuova edificazione", "91 - Oneri di urbanizzazione", "100.5, 101.5, 102.5, 105.5 - Aree soggette a POC" e "122 - Insediamenti residenziali, terziari e produttivi" costituiscono elementi di coerenza con l'obiettivo OB.7 del POIC *"incentivare la sostituzione, la riorganizzazione e/o la riqualificazione dei tessuti esistenti al fine di limitare il consumo di nuovo territorio"*.

La variante non contiene altri elementi di interferenza con il POIC.

- Piano provinciale di localizzazione dell'emittenza radio-televisiva (PLERT)

² Nel Rapporto ambientale del PSC, le azioni strategiche sono ripartite sulla base dei sistemi insediativi. In particolare le azioni A.AB.2 "Edifici di valore storico" e A.AB.3 "attività economico-turistiche" si riferiscono agli artt. 12.1 e 12.2 delle NTA del PSC; per maggiori dettagli si veda cap. 2.2 del Rapporto Ambientale di VAS del RUE vigente;

³ Per non appesantire la lettura del documento non vengono riportati gli obiettivi dei piani sovraordinati, per i quali si rimanda al capitolo 3 del Rapporto Ambientale del RUE vigente

La variante non contiene elementi di interazione con gli obiettivi definiti nel PLERT

- Piano di tutela e risanamento della qualità dell'aria (PTRQA)

La variante non contiene elementi di interazione con gli obiettivi definiti nel PTRQA

- Piano urbano della mobilità (PUM)

La variante non contiene elementi di interazione con gli obiettivi definiti nel PUM

- Piano Aria integrato Regionale 2020 (adottato con delibera n. 1180 del 21/7/2014)

Il Piano Aria Integrato Regionale, piano di livello regionale per il risanamento dell'aria, è lo strumento con il quale la Regione mette in campo le misure necessarie a rientrare nei valori limite fissati dall'Unione Europea da qui al 2020, con un traguardo intermedio al 2017.

Sulla base delle valutazioni emerse dal quadro conoscitivo, relativamente alle situazioni di superamento dei valori limite, ai contributi emissivi dei diversi settori e ambiti territoriali, allo studio degli scenari emissivi e di qualità dell'aria, sono stati identificati gli ambiti di intervento e le misure ad essi collegate su cui il piano deve indirizzare prioritariamente le proprie azioni, prescrizioni e risorse.

Gli ambiti di intervento prioritari individuati per il raggiungimento degli obiettivi di qualità dell'aria sono:

A. Le città, la pianificazione e l'utilizzo del territorio

B. Trasporti e mobilità

C. Energia

D. Attività produttive

E. Agricoltura

F. Acquisti verdi nelle Pubbliche Amministrazioni (Green Public Procurement - GPP)

G. Ulteriori misure: applicazione del principio del saldo zero

H. misure sovra-regionali.

Per quello che riguarda l'ambito di intervento A, che è attinente alla pianificazione urbanistica di livello comunale, le linee d'azione previste nella Relazione del Piano si possono sintetizzare in:

- consumare e impermeabilizzare meno suolo;

- ridurre l'estensione delle reti (acqua, luce, gas) garantendo in questo modo minori dispersioni;

- riqualificare e incrementare le aree verdi urbane e periurbane;

- ridurre l'impatto da traffico dovuto agli spostamenti casa-lavoro e casa-studio ed alle esigenze di accesso ai servizi in ambito urbano;

- riqualificare e potenziare le piste ciclabili e le dotazioni accessorie.

La presente variante, in relazione alla linea d'azione "riqualificare e incrementare le aree verdi urbane e periurbane" comporterà, presumibilmente, una minima riduzione della dotazione di verde previsto rispetto a quanto definito nel RUE vigente, per via delle modifiche all'art. "81 - Quantificazione delle dotazioni territoriali".

Questo non costituisce elemento di incoerenza sia per il fatto che in termini assoluti la riduzione di area verde da realizzare sarà molto limitato sia per il fatto che nel territorio comunale la dotazione di verde urbano è abbondantemente

superiore ai minimi di legge .⁴

6.3 Valutazione degli impatti ambientali

La Valutazione degli impatti consiste nel raffrontare gli interventi previsti dalla Variante con i criteri specifici di sostenibilità definiti per ogni matrice ambientale.⁵
 In relazione alle modifiche introdotte dalla Variante alla NTA:

| <i>Articolo modificato</i> | <i>Modifica introdotta dalla Variante</i> | <i>Interazione con le matrici ambientali</i> |
|----------------------------|---|--|
| Art. 24 | Possibilità di convocare per la SCIA, nei casi di particolare complessità, la conferenza di servizi | Nessun effetto atteso |
| Art. 28 | Possibilità di convocare per i permessi di costruire, nei casi di particolare complessità, la conferenza di servizi | Nessun effetto atteso |
| All. 1 p. 1.3.54 | Viene limitato il numero consentito di arredi delle aree verdi pertinenziali degli edifici | Modifica che dovrebbe contribuire a una migliore qualità degli spazi aperti rurali e urbani. Effetto positivo per la matrice <i>Modelli insediativi, struttura urbana, sociale ed economica</i> |
| All. 2 p. 1.9 | Si specifica che gli interventi di manutenzione ordinaria ammessi su edifici industriali, artigianali e produttivi esistenti sono da intendersi relativamente agli edifici inseriti nel sistema della produzione | Con questa modifica si evitano interventi non controllati su edifici produttivi in contesti non industriali o artigianali. Effetti attesi non significativi |
| Art. 66 | Nuovo articolo che riguarda i poteri di ordinanza e di intervento sostitutivo da parte del Sindaco per gli immobili che presentino fenomeni di degrado | L'articolo introdotto è un semplice richiamo a una normativa vigente (L.R. 16/2002 e s.m.i.). Nessun effetto atteso |
| Art. 68.9 | Vengono integrate le prescrizioni riguardanti la progettazione di scale, ascensori e altri elementi architettonici, estendendo tali prescrizioni anche ai dispositivi di ancoraggio permanenti | La modifica ha lo scopo di mitigare gli impatti visivi dei dispositivi di ancoraggio permanenti, la cui installazione è diventata obbligatoria a seguito del provvedimento regionale ALER 149/2013. Nessun effetto significativo |
| Art. 79 | Viene introdotto il criterio secondo cui le dotazioni territoriali non sono dovute quando il mutamento di destinazione d'uso che comporta il passaggio da un raggruppamento inferiore a uno superiore è finalizzato al ripristino di usi già insediati nell'immobile, purché esistenti successivamente all'adozione del RUE | La modifica nasce dall'esigenza di privilegiare il riutilizzo di immobili dismessi piuttosto che il consumo di suolo vergine. Il fabbisogno di dotazioni territoriali non viene comunque compromesso in quanto l'attività da ripristinare era presente all'adozione del RUE, e quindi su questa è stato calcolato il fabbisogno di dotazioni territoriali nel dimensionamento del RUE |

⁴ Si veda al riguardo la tavola QC8 del Quadro Conoscitivo del RUE vigente.

⁵ Per non appesantire la lettura del documento non viene riportato l'elenco dei criteri di sostenibilità suddivisi per matrice ambientale per il quale si rimanda al capitolo 5.1 del Rapporto Ambientale del Rue vigente

| <i>Articolo modificato</i> | <i>Modifica introdotta dalla Variante</i> | <i>Interazione con le matrici ambientali</i> |
|--|---|--|
| Art. 81 | Viene ridotta la quantità di standard richiesti per le attività terziarie | La modifica nasce dall'esigenza di limitare la differenza nella richiesta di standard per le attività terziarie rispetto a quelle richieste per il settore residenziale, al fine di agevolare il riutilizzo di edifici dismessi con mutamento di destinazione d'uso. La modifica apportata, seppur riducendo la richiesta di dotazioni territoriali, garantisce comunque il rispetto dei limiti di legge. Inoltre si sottolinea che il dimensionamento del RUE e del 1° POC hanno evidenziato che la dotazione complessiva di attrezzature e spazi collettivi è pari a 43 mq/ab, di molto superiore ai limiti di legge. Effetti non significativi |
| Art. 89 | Viene aumentata la quantità di parcheggi pertinenziali richiesta per alcune attività (culto, ricettivo, direzionale, attività culturali). Viene inoltre consentita la monetizzazione dei parcheggi pertinenziali nel caso in cui sia impossibile reperirli e nell'intorno vi sia una sufficiente dotazione di parcheggi pubblici | La modifica ha lo scopo di razionalizzare la presenza di parcheggi cercando di favorire un riequilibrio tra zone dove vi è un esubero di posti auto e aree dove vi è scarsità, specialmente in prossimità di attività generatrici di traffico veicolare. In tal senso la modifica può avere un effetto positivo nel sistema della mobilità. La possibilità di monetizzare i parcheggi in situazioni particolari costituisce un incentivo al recupero di edifici piuttosto che all'utilizzo di nuovo suolo |
| Art. 91 | Viene introdotto il criterio secondo cui il contributo di costruzione non è dovuto quando il mutamento di destinazione d'uso è finalizzato al ripristino di usi già insediati nell'immobile purché successivamente all'adozione del RUE | La modifica nasce dall'esigenza di privilegiare il riutilizzo di immobili dismessi piuttosto che il consumo di suolo vergine. |
| Art. 92 | Ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria gli interventi di rimboschimento (prima non normati) sono assimilati alla realizzazione di spazi verdi a parco e per lo sport | Viene incentivata la realizzazione di interventi di rimboschimento. |
| Art. 100 | Vengono fissati dei rapporti di verde (RV) minimo (crescenti con l'estensione dell'area) per le aree del territorio rurale che siano di pertinenza di edifici ubicati nel territorio urbanizzato | La modifica alla norma ha lo scopo di tutelare il territorio rurale, limitando il consumo di suolo. |
| Art. 100.5 Art. 101.5 Art. 102.5 Art. 105.5 Art. 122 | Vengono fatte salve le previsioni dei PUA scaduti a patto che non siano in contrasto con il PSC e che abbiano già realizzato le opere pubbliche e le opere di urbanizzazione | La modifica dovrebbe avere effetti positivi in termini di modelli insediativi (densificazione) in quanto diminuisce la possibilità di avere insediamenti parzialmente attuati con lotti liberi scarsamente appetibili in territorio urbanizzato o, peggio, infrastrutture a servizio di un insediamento non realizzato, e quindi totalmente inutili |

| <i>Articolo modificato</i> | <i>Modifica introdotta dalla Variante</i> | <i>Interazione con le matrici ambientali</i> |
|----------------------------|--|--|
| Art. 102 | Vengono proposte modifiche relative alle modalità di applicazione degli indici e parametri urbanistici: - viene aumentata la possibilità di realizzare superficie accessoria nel caso in cui la capacità edificatoria sia espressa in superficie utile (Su) - il divieto di aumentare il volume utile nei centri storici non si applica agli interventi di ripristino tipologico già previsti nel RUE - viene estesa, negli interventi di recupero degli edifici, la possibilità di trasformare la superficie accessoria esistente (alla data di adozione del RUE) in superficie utile e di utilizzare i sottotetti, anche oltre le capacità edificatorie | Le modifiche proposte hanno lo scopo di incentivare il recupero degli edifici e una maggiore fruibilità degli stessi, in linea con il principio generale di sostenibilità di ridurre la cause di consumo e impermeabilizzazione di suolo |
| Art.102.2 | In relazione alla densità edilizia ammissibile nelle aree produttive all'interno delle zone di tutela A di tutela dei piani di rischio degli aeroporti, vengono ammessi interventi di recupero e sostituzione degli edifici esistenti e ampliamenti degli stessi con aumento del 20% della Su esistente | La modifica alla norma permette la riqualificazione e l'adeguamento delle attività produttive già insediate nella zona, consentendo anche un minimo ampliamento degli edifici esistenti che è compatibile con le densità edilizie ammesse nel Piano di rischio dell'aeroporto di S.Luca; sono in ogni caso rispettate le altre limitazioni previste nel Piano, specificate anche nell'art. 119.3 delle norme del RUE. La modifica proposta non ha effetti significativi in tema di esposizione al rischio |
| Art. 107.1.3.5 | Viene precisato che la realizzazione di nuovi impianti e attrezzature a miglioramento della fruibilità delle aree a verde attrezzato non è incompatibile con le norme di tutela | Nessun effetto |

| <i>Articolo modificato</i> | <i>Modifica introdotta dalla Variante</i> | <i>Interazione con le matrici ambientali</i> |
|----------------------------|--|--|
| Art. 118.5 | <p>Viene articolata meglio la norma che vincola l'insediamento di attività a rischio di inquinamento della falda (centri di pericolo) nelle aree interessate da paleo alvei.</p> <p>Vengono individuati due gruppi di attività:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività a rischio elevato per le quali il nuovo insediamento è assolutamente vietato; - attività a rischio potenziale per le quali l'insediamento è consentito a patto di realizzare adeguati accorgimenti di prevenzione e mitigazione; <p>si specifica inoltre che l'ampliamento di attività esistenti deve essere subordinato alla realizzazione di adeguati accorgimenti di prevenzione e mitigazione anche per la parte esistente</p> | <p>La modifica della norma nasce dall'esigenza di definire in maniera più puntuale i limiti imposti all'insediamento e all'ampliamento delle attività in aree interessate da paleoalveo.</p> <p>La modifica proposta salvaguarda i paleoalvei dal rischio di inquinamento, in quanto le attività più rischiose, ovvero quelle riguardanti lavorazioni che utilizzano, producono o stoccano prodotti chimici, le lavanderie, le industrie farmaceutiche, i distributori di carburante e le autodemolizioni, sono in ogni caso vietate.</p> <p>Altre attività che, per il tipo di lavorazione effettuata, presentano un rischio di contaminazione potenziale, sono tenute a sottoscrivere un accordo con il Comune per la realizzazione di interventi atti a ridurre al minimo il rischio di inquinamento.</p> <p>Allo stesso modo gli ampliamenti di attività esistenti devono sottoscrivere analogo accordo anche per la parte esistente, portando così ad un miglioramento della situazione.</p> <p>Si sottolinea peraltro che le attività sopracitate sono in genere già soggette, in fase autorizzativa, a valutazioni di carattere ambientale dal parte del Servizio preposto.</p> |
| Art. 118.9 | <p>Viene introdotta la possibilità di traslare all'esterno delle fasce di tutela ambientale gli edifici che non siano tutelati a fini architettonici e testimoniali</p> <p>Viene, inoltre, precisato che gli edifici traslati potranno essere oggetto di modifica e/o ampliamento, se consentito dalle norme del RUE relativamente alla nuova area di sedime</p> | <p>Effetto positivo sui beni paesaggistici e naturali tutelati.</p> |
| Art. 119.11 | <p>Viene riformulata la regola relativa alla distanza tra edifici</p> | <p>Nessun effetto atteso</p> |
| Art. 119.14 | <p>Viene introdotta la possibilità di traslare all'esterno delle fasce di rispetto infrastrutturale, gli edifici che non siano tutelati a fini architettonici e testimoniali</p> | <p>Riduzione della popolazione esposta agli impatti ambientali delle infrastrutture</p> |

Le modifiche agli artt. 102.3.1, 102.3.3, 105 e 122 hanno il solo scopo di rendere più comprensibile la lettura delle norme o di eliminare errori materiali; per queste non ci sono ovviamente interazioni con le matrici ambientali.

La variante non contiene elementi che possano avere impatti differenti da quelli già affrontati⁶ sui due siti di Rete Natura 2000 presenti all'interno del Comune di Ferrara, il Po da Stellata e Cavo Napoleonico e il Po di Primaro e Bacini di Traghetto.

⁶ Si veda cap.5.4 del rapporto ambientale di RUE

6.4 Monitoraggio

La Variante in oggetto non sembra poter avere effetti tali da richiedere una modifica o integrazione degli indicatori previsti nel monitoraggio del RUE e del 1° POC.

6.5 Sintesi non tecnica

La presente variante al RUE nasce dall'esigenza di migliorare lo strumento dopo due anni dall'adozione sulla base dell'esperienza attuativa; essa non comporta una modifica delle scelte strategiche già effettuate, ma solamente la taratura di alcune disposizioni di dettaglio a seguito delle esperienze affrontate (come ad esempio alcune indicazioni sul fabbisogno di dotazioni territoriali, relativamente alle modalità di applicazione degli indici e parametri urbanistici, la validità delle disposizioni contenute in piani urbanistici attuativi anche se scaduti). In particolare, molte delle modifiche apportate dalla variante hanno l'obiettivo di incentivare il recupero e la sostituzione degli edifici esistenti e conseguentemente privilegiarli rispetto al consumo di nuovo suolo; altro tema affrontato è quello di rendere meno oneroso e difficoltoso l'insediamento delle attività economiche in modo da contrastare la congiuntura economica sfavorevole ormai di lunga durata. Dall'analisi puntuale fatta per ogni articolo modificato non sono emersi effetti ambientali negativi significativi.

Dal confronto con il PSC e con gli altri piani sovraordinati non sono emerse situazioni di criticità.

Infine, non si ritiene opportuna una rivisitazione o una integrazione degli indicatori previsti nel monitoraggio del RUE.