



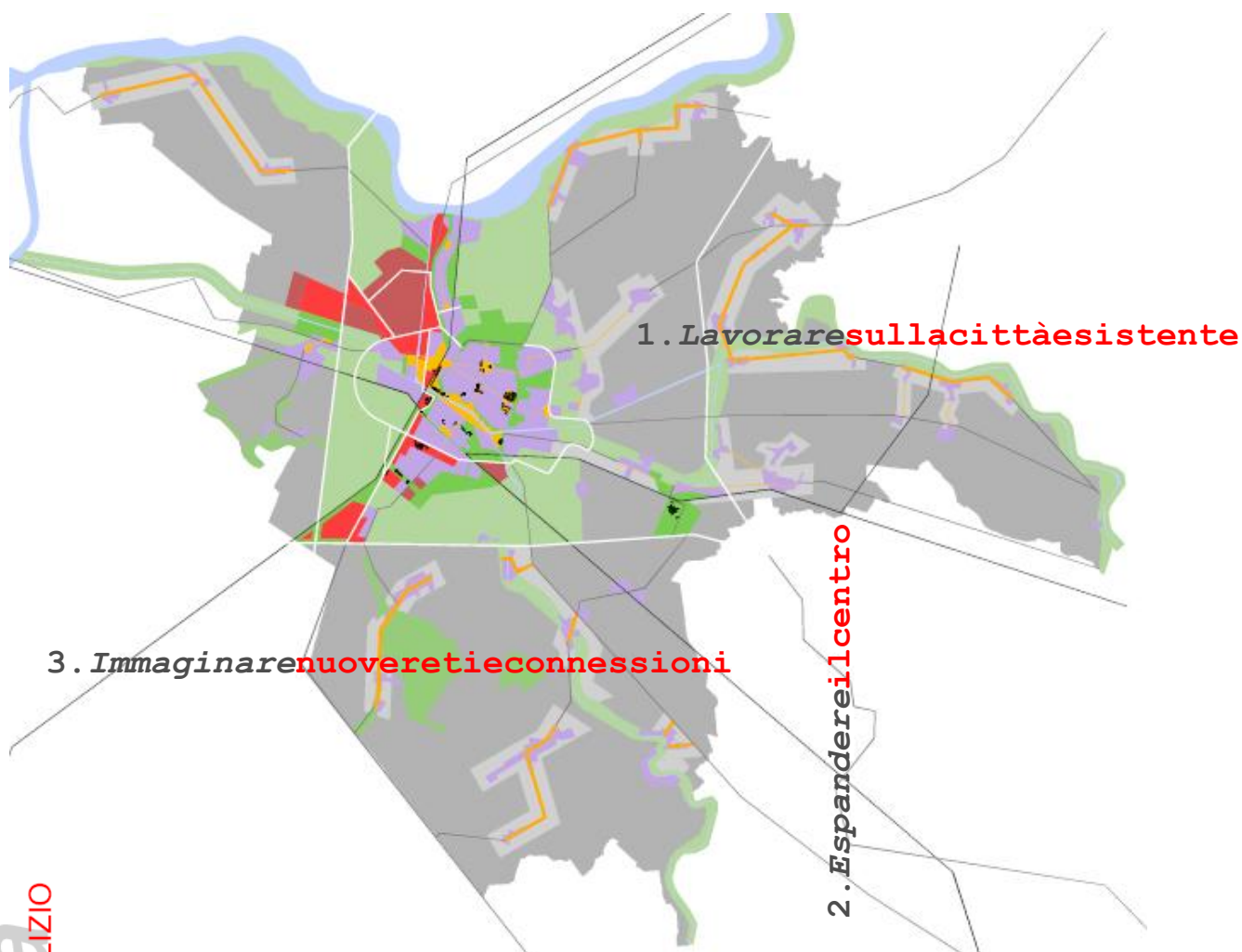
COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

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



SISTEMI DI GESTIONE  
CERTIFICATI



**RUF ferrara**  
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**  
**NTA – PARTE III: NORME URBANISTICHE**  
**PARTE IV: DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**  
**VARIANTE APPROVATA**  
**CON DELIBERA CONSILIARE P.G. 155341 DEL 14/01/2019**

## **Piano urbanistico comunale di Ferrara Regolamento Urbanistico Edilizio**

- adottato con delibera consiliare P.G. 32137 del 09/07/2012
- approvato con delibera consiliare P.G. 39286 del 10/06/2013
- adeguato alla L.R. 15/2013 con delibera consiliare P.G. 100273 del 09/12/2014
- variante adottata con delibera consiliare P.G. 25234 del 20/04/2015 e approvata con delibera consiliare P.G. 105662 del 09/11/2015
- variante adottata con delibera consiliare P.G. 70378 del 25/06/2018 e approvata con delibera consiliare P.G. 155341 del 14/01/2019

Tiziano Tagliani, sindaco

Roberta Fusari, assessore all'urbanistica

Fulvio Rossi, direttore tecnico

Antonio Barillari, coordinatore

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

**PARTE I NORME PROCEDURALI**

**TITOLO I REGOLE GENERALI**

**Capo I Norme Preliminari**

Art. 1 - Oggetto e finalità del Regolamento Urbanistico Edilizio

Art. 2 - Composizione del RUE

**Capo II Definizioni**

Art. 3 – Coordinamento regionale in merito a definizioni tecniche e documentazione delle istanze

Art. 4 – Definizioni tecniche

Art. 5 – Destinazioni d’uso

Art. 6 - Interventi edilizi

**TITOLO II REGOLE GENERALI PER LE PROCEDURE**

**Capo I Norme generali**

Art. 6 bis - Procedure abilitative degli interventi edilizi

Art. 7 – Semplificazione delle procedure

Art. 8 – Modelli di riferimento e facsimili

Art. 9 - Soggetti aventi titolo

**Capo II Opere pubbliche**

Art. 10 - Opere pubbliche o d’interesse pubblico

Art. 11 - Requisiti e procedimento per l’approvazione del progetto di dotazioni territoriali

Art. 12 - Soggetti appaltanti

Art. 13 – Garanzia sulle opere

Art. 14 – Varianti relative a dotazioni territoriali

Art. 15 – Collaudo

Art. 16 – Controlli e presa in carico delle opere

**Capo III - cassato**

Art. 17 - cassato

Art. 18 - cassato

Art. 19 - cassato

**Capo IV Procedure facoltative**

Art. 20 - cassato

Art. 21 - Richiesta di parere preventivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio

**Capo V Procedure obbligatorie**

Art. 22 – Disposizioni generali

Art. 23 - cassato

Art. 24 - cassato

Art. 25 - cassato

Art. 26 - cassato

Art. 27 - cassato

Art. 28 - cassato

Art. 29 - cassato

Art. 30 - cassato

Art. 31 - Permesso di costruire in deroga

Art. 32 - Accertamento di conformità  
Art. 33 - Autorizzazione paesaggistica  
Art. 34 - cassato  
Art. 35 - cassato  
Art. 36 - Voltura del permesso di costruire  
Art. 37 - Pubblicità dei titoli abilitativi e richiesta di riesame  
Art. 38 - Procedure per la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili  
Art. 39 - Programma di Riconversione e Ammodernamento dell'Azienda Agricola

#### **Capo VI Esecuzione dei lavori**

Art. 40 - Comunicazione di inizio dei lavori  
Art. 41 - Conduzione del cantiere  
Art. 42 - Cautele per la salvaguardia di ritrovamenti archeologici o di valore storico artistico

#### **Capo VII Conclusione dei lavori**

Art. 43 - cassato  
Art. 44 - cassato  
Art. 45 - cassato  
Art. 46 - Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità - dotazioni territoriali  
Art. 47 - cassato  
Art. 48 - cassato

#### **Capo VIII Disciplina dei controlli delle trasformazioni edilizie**

Art. 49 - Cartello di cantiere  
Art. 50 - Controlli sull'attività urbanistico edilizia  
Art. 51 - cassato  
Art. 52 - cassato  
Art. 53 - Ordinanze  
Art. 54 - Sanzioni pecuniarie per le violazioni alle prescrizioni contenute nel RUE

#### **Capo IX Organi consultivi**

Art. 55 - Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Composizione e nomina  
Art. 56 - Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Documento guida  
Art. 57 - Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Competenze  
Art. 58 - Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio - Disciplina generale del funzionamento  
Art. 59 - Consulta per l'edilizia e il Territorio  
Art. 60 - Urban Center

### **ALLEGATI ALLA PARTE I**

#### **ALLEGATO 1 - DEFINIZIONI TECNICHE PER L'URBANISTICA E L'EDILIZIA**

##### **1. DEFINIZIONI DEI PARAMETRI ED OGGETTI URBANISTICI ED EDILIZI**

- 1.1. Oggetti e parametri edilizi
- 1.2. Parametri e indici urbanistici
- 1.3. Altre definizioni

##### **2. DEFINIZIONI DEGLI USI**

1. Dotazioni territoriali
2. Usi per l'attività produttiva agricola e al servizio delle aziende e del territorio agricolo
3. Usi produttivi
4. Residenza e assimilabili
5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato
6. Usi ricettivi e terziari



## **ALLEGATO 2 – DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

## **ALLEGATO 3 – DOCUMENTAZIONE NECESSARIA PER LE ISTANZE DA PRESENTARE AL SUE**

## **PARTE II PRESTAZIONI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI**

### **TITOLO III PRESTAZIONI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI**

Art. 61 – Prestazioni delle opere edilizie

#### **Capo I Edifici**

Art. 62 - Modalità insediative degli edifici

Art. 63 - Requisiti tecnici degli edifici

Art. 64 - cassato

Art. 65 - Modalità di applicazione dei requisiti

Art. 66 – Salvaguardia del patrimonio architettonico

Art. 67 - cassato

Art. 68 - Prescrizioni per la progettazione degli edifici

Art. 69 – Indirizzi per la progettazione di alcuni elementi degli edifici

#### **Capo II Spazi aperti**

Art. 70 - Aree a verde pubblico o di uso pubblico

Art. 71 - Verde privato

Art. 72 - Requisiti delle pavimentazioni degli spazi pubblici

Art. 73 - Marciapiedi

Art. 74 - Illuminazione degli spazi aperti

Art. 75 - Raccolta e smaltimento acque meteoriche

Art. 76 - Apposizione di segnaletica ed altri apparecchi

Art. 77 - Indirizzi per la progettazione degli spazi aperti urbani

## **ALLEGATI ALLA PARTE II**

### **ALLEGATO 4 - SCHEDE DEI REQUISITI TECNICI**

## **PARTE III NORME URBANISTICHE**

### **TITOLO IV REGOLE GENERALI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI E I CONTRIBUTI**

#### **Capo I Disciplina delle dotazioni territoriali**

Art. 78 - Definizione delle dotazioni territoriali 8

Art. 79 - Concorso dei soggetti attuatori nella realizzazione delle dotazioni territoriali 8

Art. 80 - Raggruppamento degli usi 10

Art. 81 - Quantificazione delle dotazioni territoriali 10

Art. 82 - Reperimento delle dotazioni territoriali 12

Art. 83 - Cessione di dotazioni territoriali in siti contaminati 12

Art. 84 - Modalità di cessione delle dotazioni territoriali 13

Art. 85 - Coordinamento fra realizzazione delle dotazioni territoriali ed interventi edilizi 13

Art. 86 - Realizzazione per stralci funzionali 14

Art. 87 - Concessione in gestione ai soggetti attuatori delle dotazioni territoriali 14

Art. 88 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali 14

Art. 88 bis – Cessione di alloggi per edilizia residenziale pubblica 15

Art. 89 - Parcheggi privati a servizio degli insediamenti esistenti o di nuova edificazione 15

#### **Capo II Disciplina del Contributo di Costruzione**

Art. 90 - Contributo di costruzione 18

Art. 91 - Oneri di urbanizzazione	18
Art. 92 - Articolazione degli oneri di urbanizzazione	19
Art. 93 - Parametrazione degli oneri ed unità di misura	20
Art. 94 - Riduzione degli oneri di urbanizzazione	21
Art. 95 - Costo di costruzione	21
Art. 96 – Versamento del contributo di costruzione e rateizzazioni	22
Art. 97 - Esclusioni dalle riduzioni del contributo di costruzione	23
Art. 98 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza	23

## **TITOLO V REGOLE SPECIFICHE PER I LUOGHI**

Art. 99 - Norme generali sugli interventi	25
---	----

### **Capo I Potenzialità edificatorie**

Art. 100 – Rapporto di Copertura e di Verde	26
Art. 101 – Altezza degli edifici	29
Art. 102 – Densità edilizia	31
Art. 103 - Misure per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente	38
Art. 104 - Impianti fotovoltaici	39

### **Capo II Usi**

Art. 105 – Destinazioni d’uso	40
-------------------------------	----

### **Capo III Beni culturali ed ambientali - Tutela del Paesaggio e dell'Ambiente**

Art. 106 – Disposizioni generali	48
Art. 107 - Sistemi del paesaggio	48
Art. 108 - Contesti identitari locali	62

### **Capo IV Beni culturali ed ambientali - Interventi sugli edifici storici o compresi negli insediamenti storici**

Art. 109 – Disposizioni generali	63
Art. 110 - Classe 1: edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici	64
Art. 111 – Classe 2: edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica	64
Art. 112 – Classe 3: edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia	66
Art. 113 – Classe 4: edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale	68
Art. 114 – Classe 5: edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di pregio storico testimoniale	69
Art. 115 – Classe 6: edifici e manufatti incongrui	69
Art. 116 – Classe 7: edifici fatiscenti o parzialmente demoliti di cui si intende permettere la ricostruzione	70
Art. 117 - Pertinenze di edifici storici	70

### **Capo V Regole per le trasformazioni**

Art. 118 - Vincoli idraulici e idrogeologici	71
Art. 119 - Distacchi e rispetti	77
Art. 120 - Progetto urbanistico	84

## **TITOLO VI CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI DA UTILIZZARE NELLA FORMAZIONE DEI POC**

Art. 121 - Determinazione dei diritti edificatori nella formazione dei Piani Operativi Comunali	88
Art. 122 - Insediamenti residenziali, terziari e produttivi	88
Art. 123 - Comparti perequativi	89

Art. 124 - Quote premiali	89
Art. 125 - Interventi non soggetti a perequazione urbanistica	90
Art. 126 - Interventi non attuati	91

### **ALLEGATI ALLA PARTE III**

#### **ALLEGATO 5 - SCHEDE NORMATIVE DEI CONTESTI IDENTITARI**

#### **ALLEGATO 6 - SCHEDA DEI VINCOLI**

### **PARTE IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

#### **TITOLO VII DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

Art. 127 - Entrata in vigore ed efficacia delle disposizioni	92
Art. 128 - Disposizioni transitorie per le norme edilizie del presente RUE relativamente alle domande presentate prima dell'adozione	92
Art. 129 - Salvaguardia per le disposizioni pianificatorie	94
Art. 130 - Piani Urbanistici Attuativi previgenti	95
Art. 131 - Riferimenti a disposizioni sovraordinate	95

## PARTE III NORME URBANISTICHE

### TITOLO IV - REGOLE GENERALI PER LE DOTAZIONI TERRITORIALI E I CONTRIBUTI

#### CAPO I - Disciplina delle dotazioni territoriali

##### Art. 78 - Definizione delle dotazioni territoriali

1. Il sistema delle dotazioni territoriali è costituito dall'insieme degli impianti, opere e spazi attrezzati, come definiti nell'Allegato 1 al presente RUE, che concorrono a realizzare i livelli di qualità urbana ed ecologico ambientale richiesto dagli insediamenti.
2. Il presente Capo integra le disposizioni generali al riguardo contenute nella L.R. 20/2000 e s.m.i.

##### Art. 79 - Concorso dei soggetti attuatori nella realizzazione delle dotazioni territoriali

1. I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dal presente RUE.
2. Ciascun intervento che determini un aumento del carico urbanistico, diretto all'attuazione di un nuovo insediamento o alla riqualificazione di un insediamento esistente, compresi gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia e urbanistica e il significativo mutamento di destinazione d'uso con o senza opere, comporta l'onere:
  - a. di provvedere al reperimento e alla cessione al Comune, dopo la loro sistemazione, delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella misura non inferiore alla quantità fissata dal successivo art. 81 per gli interventi soggetti al presente RUE;
  - b. di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano ad essi correlati, ivi compresi gli allacciamenti alle reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo; nel caso in cui le carenze delle infrastrutture esistenti non siano risolvibili contestualmente, l'intervento non potrà essere abilitato;
  - c. di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali nei limiti individuati dal piano;
  - d. di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali non al diretto servizio dell'intervento o comunque non eseguite, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 90 e seguenti del presente RUE.
3. Ai fini del precedente comma 2, si considera significativo il mutamento di destinazione d'uso che comporta il passaggio da un raggruppamento inferiore a uno superiore, secondo la classificazione riportata al successivo art. 80, ovvero che comporta il passaggio ad un uso che presenti un carico urbanistico maggiore ai sensi dell'art. 28 co. 4 L.R. 15/2013<sup>1</sup> e s.m.i.; restano tuttavia esclusi gli immobili in

L.R. 34/2002 art. 16  
L.R. 12/2005 art. 11  
L.R. 15/2013 art. 28  
L.R. 24/2017 art. 16  
delibera G.R. 2186/2005

<sup>1</sup> L.R. 15/2013 art. 28 co. 4:

La legge regionale e i relativi provvedimenti attuativi possono individuare specifiche destinazioni d'uso che presentano un diverso carico urbanistico pur facendo parte della medesima categoria funzionale e che richiedono per questa ragione

cui, successivamente alla data di adozione del presente RUE, siano già stati legittimamente insediati usi appartenenti al raggruppamento di progetto o superiori, in quanto in tal caso non si determinano incrementi del fabbisogno di dotazioni territoriali come quantificato dal RUE medesimo. E' fatto salvo quanto previsto dall'art. 28 co. 7 L.R. 15/2013<sup>2</sup> e s.m.i., nonché:

- dalla delibera G.R. 2186/2005<sup>3</sup> e s.m.i. per gli affittacamere;
- dall'art. 16 L.R. 34/2002<sup>4</sup> e s.m.i. per le associazioni di promozione sociale;
- dall'art. 11 L.R. 12/2005<sup>5</sup> e s.m.i. per le organizzazioni di volontariato
- dall'art. 16 L.R. 24/2017<sup>6</sup> e s.m.i. per gli usi temporanei.

---

differenti criteri localizzativi e diverse dotazioni territoriali e pertinenziali. Continuano a trovare applicazione le disposizioni attualmente vigenti contenenti le previsioni di cui al presente comma.

<sup>2</sup> **L.R. 15/2013 art. 28 co. 7:**

Non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30 per cento della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 metri quadrati. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'articolo 4 del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57), purché contenuta entro il limite del 25 per cento della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 500 metri quadrati ovvero, in caso di aziende florovivaistiche, di 750 metri quadrati. Tale attività di vendita può essere altresì attuata in strutture precarie o amovibili nei casi stabiliti dagli strumenti urbanistici.

<sup>3</sup> Ai sensi della **delibera G.R. 2186/2005, Allegato A, sez. B**, l'utilizzo delle abitazioni per le attività di gestione di affittacamere non comporta la modifica di destinazione d'uso degli edifici a fini urbanistici.

<sup>4</sup> **L.R. 34/2002 art. 16 Destinazione d'uso delle sedi e dei locali associativi:**

1. Le associazioni di promozione sociale iscritte devono dare comunicazione ai Comuni in merito alla loro sede ed ai locali in cui intendono svolgere le proprie attività. La sede delle associazioni di promozione sociale ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste dal decreto del Ministro per i lavori pubblici del 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), indipendentemente dalla destinazione urbanistica.

2. L'insediamento delle associazioni è subordinato alla verifica dell'osservanza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari esistenti e il pagamento del contributo di costruzione ed è attuato, in assenza di opere edilizie, senza titolo abilitativo.

2 bis. Le associazioni possono accedere ai benefici di cui al presente articolo a condizione che le attività svolte nelle sedi interessate siano di promozione sociale. Altre attività sono ammesse solo se strumentali e accessorie a quelle di promozione sociale.

<sup>5</sup> **L.R. 12/2005 art. 11 Disposizioni in materia di edilizia:**

1. Le organizzazioni di volontariato iscritte devono dare comunicazione ai Comuni in merito alla loro sede ed ai locali in cui intendono svolgere le relative attività. La sede delle organizzazioni di volontariato iscritte ed i locali nei quali si svolgono le relative attività sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso ammissibili definite dagli strumenti urbanistici. L'insediamento delle organizzazioni di volontariato iscritte è subordinato alla verifica dell'osservanza dei requisiti igienico-sanitari e di sicurezza, non comporta il mutamento d'uso delle unità immobiliari esistenti e il pagamento del contributo di costruzione ed è attuato, in assenza di opere edilizie, senza titolo abilitativo. È comunque fatta salva la facoltà dei Comuni di non autorizzare, con atto motivato, l'utilizzo in deroga.  
[...]

<sup>6</sup> **L.R. 24/2017 art. 16 Usi temporanei:**

1. Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea di tali edifici, per usi diversi da quelli consentiti. L'uso temporaneo può riguardare sia immobili privati che edifici pubblici, per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico e non comporta il mutamento della destinazione d'uso delle unità immobiliari interessate. Esso, in assenza di opere edilizie, è attuato senza titolo abilitativo.

2. I criteri e le modalità di utilizzo degli spazi di cui al comma 1 da parte del soggetto gestore sono specificati con apposita convenzione. Il Comune individua il gestore di edifici pubblici attraverso apposito bando o avviso pubblico.

3. Nel caso di bandi rivolti ai soggetti riferibili al terzo settore per l'assegnazione di immobili e spazi di cui al comma 1, i soggetti gestori devono comunque essere individuati tra quelli iscritti agli specifici registri previsti dalla normativa vigente.

4. Il Consiglio comunale disciplina gli usi temporanei nel regolamento edilizio ed approva una convenzione tipo che regola, tra l'altro, le cause di decadenza per gravi motivi dall'assegnazione di immobili e spazi urbani di cui al comma 1.

4. Il Comune, su richiesta del soggetto attuatore, attraverso una apposita convenzione può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le attrezzature e gli spazi collettivi alla cui realizzazione e attivazione la pianificazione urbanistica subordina l'attuazione degli interventi.

5. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e delle attrezzature e spazi collettivi eseguita dai soggetti attuatori degli interventi, in attuazione di quanto disposto dal comma 2 lettera b e dal comma 4, comporta lo scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione dovuti e l'acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune.

6. Non determinano aumento di carico urbanistico gli interventi per la copertura stagionale di impianti sportivi con strutture tensostatiche, pressostatiche, geodetiche o simili, purché tali strutture non permangano sul territorio oltre otto mesi l'anno. In tali casi il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla sottoscrizione di un accordo fra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990<sup>7</sup> e s.m.i., col quale verranno disciplinati i termini e le modalità di rimozione dei manufatti e le relative sanzioni in caso di inadempimento.<sup>8</sup>

#### **Art. 80 - Raggruppamento degli usi**

Gli usi, come individuati nell'Allegato 1 al presente RUE, vengono raggruppati in funzione del livello crescente di dotazioni territoriali dovuto, secondo la seguente progressione:

Raggruppamento 1	Dotazioni territoriali 1a - 1b - 1c - 1d - 1e - 1f
Raggruppamento 2	Usi rurali 2a - 2b - 2c - 2d - 2e - 2f
Raggruppamento 3	Usi produttivi e commercio all'ingrosso 3a - 3b - 3c - 3d
Raggruppamento 4	Usi residenziali e assimilati 4
Raggruppamento 5-6	Usi commerciali al dettaglio in sede fissa, turistico ricettivi, direzionali e terziari 5 - 6a - 6b - 6c - 6d - 6e - 6f

9

delibera G.R. 922/2017

#### **Art. 81 - Quantificazione delle dotazioni territoriali**

1. Le dotazioni territoriali nelle aree soggette a piano urbanistico attuativo sono quantificate, individuate e disciplinate dal POC.

#### **<sup>7</sup> L. 241/1990 art. 11 Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento**

1. In accoglimento di osservazioni e proposte presentate a norma dell'articolo 10, l'amministrazione procedente può concludere, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e in ogni caso nel perseguimento del pubblico interesse, accordi con gli interessati al fine di determinare il contenuto discrezionale del provvedimento finale ovvero in sostituzione di questo.

[...]

2. Gli accordi di cui al presente articolo debbono essere stipulati, a pena di nullità, per atto scritto, salvo che la legge disponga altrimenti. Ad essi si applicano, ove non diversamente previsto, i principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti in quanto compatibili. Gli accordi di cui al presente articolo devono essere motivati ai sensi dell'articolo 3.

[...]

4-bis. A garanzia dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa, in tutti i casi in cui una pubblica amministrazione conclude accordi nelle ipotesi previste al comma 1, la stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo che sarebbe competente per l'adozione del provvedimento.

<sup>8</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>9</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

2. Per gli interventi soggetti al presente RUE, le dotazioni territoriali richieste per le diverse destinazioni d'uso, da cedersi gratuitamente al patrimonio del Comune entro il termine stabilito nell'accordo di cui al precedente art. 11, sono riportate nella seguente tabella:

Usi	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: quota minima parcheggi pubblici al diretto servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria U1)	Dotazioni territoriali minime per attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria U2)
1b/a. istruzione 1e. scuole private	30 mq/100 SU	
1b/b. assistenza e servizi sociali e igienico sanitari 1d. strutture sanitarie private	20 mq/100 SU	
1b/c. carceri	10 mq/100 SU	
1b/d. pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile	60 mq/100 SU	
1b/f. attività culturali	50 mq/100 SU	
1b/i attività sportive	40 mq/100 mq di superficie destinata al pubblico e agli atleti	
3. usi produttivi	5 mq/100 mq di STER	15mq/100mq di STER
4. residenza e assimilabili	15 mq/100 mq di SU	100 mq/100 di SU
5. commercio al dettaglio: esercizi di vicinato 6a. ricettivo 6b. commercio al dettaglio: strutture medie e grandi 6d. servizi per la somministrazione di alimenti e bevande 6e. attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo 6f. direzionale	30 mq/100 mq di SU	115 mq/100 mq di SU <sup>10</sup>

3. Per gli interventi sull'esistente la quantificazione delle dotazioni territoriali sarà

<sup>10</sup> tabella modificata con varianti approvate con delibere C.C. 105662 del 09/11/2015 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

determinata dalla differenza tra la dotazione prescritta per il nuovo uso e quella prescritta per l'uso esistente, come quantificate al precedente comma 2. Per la quantificazione delle dotazioni territoriali dovute non è rilevante la variazione del numero delle unità immobiliari.

4. Quantità di dotazioni territoriali in eccedenza ai minimi non daranno luogo a riduzione del contributo di costruzione.

#### **Art. 82 - Reperimento delle dotazioni territoriali**

1. In generale le dotazioni territoriali riguardanti la quota di parcheggio pubblico devono essere individuate all'interno del lotto di intervento o contermini ad esso. Qualora non sia possibile l'integrale reperimento dei parcheggi pubblici nel lotto, essi potranno, ad esclusione della quota destinata ai disabili, ove dovuta, essere reperiti a distanza non superiore a ml 200, in riferimento al percorso pedonale praticabile in sicurezza.

2. La quota di dotazioni territoriali per attrezzature e spazi collettivi e per dotazioni ecologiche dovute, dovrà essere reperita in aree a ciò destinate dai piani urbanistici comunali.

3. Per interventi diretti, qualora il reperimento delle dotazioni territoriali avvenga in ambiti diversi da quello di intervento, la quantità di area ceduta sarà rapportata al valore di quella dovuta nella zona di intervento, valutata secondo le tariffe di monetizzazione di cui al successivo art. 88.

4. Il reperimento delle dotazioni territoriali in comparti diversi da quello di intervento è condizionato al parere favorevole della conferenza dei servizi, comprensiva del competente ufficio dello Sportello Unico Edilizia, del Servizio Ufficio di Piano e del Servizio Mobilità, che dovrà essere acquisito prima della presentazione della SCIA o prima del rilascio del permesso di costruire.<sup>11</sup>

#### **Art. 83 – Cessione di dotazioni territoriali in siti contaminati**

1. Il soggetto attuatore che, nell'ambito dell'intervento, debba cedere al Comune aree destinate a dotazioni territoriali che risultino contaminate, assume l'obbligo di eliminare, laddove non provveda il responsabile dell'inquinamento, tutte le situazioni di contaminazione dei suoli e delle acque, secondo quanto previsto dalla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i..

2. Unitamente al progetto definitivo per la realizzazione delle dotazioni territoriali, il soggetto attuatore, qualora non rilevi il superamento del livello delle concentrazioni soglia di contaminazione del sito ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., dovrà presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver accertato tale superamento.

3. Nell'ambito dell'istruttoria del progetto, il Comune potrà prescrivere campionamenti ed analisi dei terreni e delle acque sotterranee, con oneri completamente a carico del soggetto attuatore, ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al citato Decreto. Il Comune potrà prescrivere che i campionamenti e le analisi siano effettuati in tutto o in parte in contraddittorio.

4. Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dalle analisi di cui al comma precedente, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, come definite dal D.Lgs.152/2006 e s.m.i., il soggetto attuatore dovrà sottoporre, con oneri integralmente a suo carico, il sito interessato alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure di cui all'art. 242 e seguenti del

<sup>11</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.



D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., effettuando le prescritte comunicazioni.

5. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui la situazione di superamento o di pericolo concreto e attuale del superamento delle concentrazione soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. emerga durante l'esecuzione di lavori.

6. Il soggetto attuatore è obbligato a osservare tutte le prescrizioni impartite dal Comune e dalle altre Autorità competenti ai fini della messa in sicurezza d'emergenza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata.

7. Resta comunque in facoltà del Comune assicurare un'adeguata informazione in merito all'eventuale situazione di contaminazione del sito, in base alla normativa sul diritto d'accesso all'informazione ambientale.<sup>12</sup>

#### **Art. 84 - Modalità di cessione delle dotazioni territoriali**

1. Le aree da cedere al Comune per le dotazioni territoriali devono essere frazionate conformemente al progetto approvato e cedute prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere stesse. Fino a quel momento debbono rimanere nella disponibilità piena del soggetto attuatore o del suo avente causa.

2. L'atto di cessione dovrà prevedere, tra l'altro, le modalità di concessione delle aree in detenzione al soggetto attuatore per il tempo necessario alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attribuendo ad esso tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino al termine della concessione. Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi.

3. Il soggetto attuatore sarà tenuto ad acconsentire l'allacciamento da parte di terzi alla viabilità e alle reti infrastrutturali, anche in corso di realizzazione, qualora abilitati dal Comune.

4. La concessione in detenzione cesserà al momento della presa in carico delle opere da parte dal Comune, ai sensi dell'art. 16 del presente RUE.

5. Le dotazioni territoriali realizzate accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile<sup>13</sup>.

6. L'apertura al traffico delle strade realizzate potrà avvenire solo dopo l'emissione dell'apposita ordinanza che verrà emanata dopo la presa in carico delle opere da parte dal Comune, ai sensi dell'art. 16 del presente RUE; sino a tale termine dovrà essere mantenuta segnaletica visibile con la dicitura STRADA PRIVATA.

L.R. 15/2013 art. 9

#### **Art. 85 - Coordinamento fra realizzazione delle dotazioni territoriali e interventi edilizi**

1. I tempi e le modalità di attuazione delle dotazioni territoriali dovranno essere coordinati con quelli dei connessi interventi edilizi. A tal fine, non potranno essere rilasciati i permessi di costruire, né presentate le SCIA relativi agli interventi edilizi prima dell'avvenuta cessione delle aree per le dotazioni territoriali previste al loro servizio, della prestazione delle relative garanzie fideiussorie e dell'inizio

<sup>12</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>13</sup> **C.C. art. 934. Opere fatte sopra o sotto il suolo:**

Qualunque piantagione, costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo quanto è disposto dagli articoli 935, 936, 937 e 938 e salvo che risulti diversamente dal titolo o dalla legge.

dei lavori per la realizzazione delle dotazioni medesime.<sup>14</sup>

**Art. 86 - Realizzazione per stralci funzionali**

1. In caso di particolare complessità o estensione, le dotazioni territoriali potranno essere realizzate per stralci che abbiano completa autonomia funzionale, purché lo preveda la convenzione di attuazione del PUA o l'accordo di cui al precedente art. 11.
2. A tal fine, il progetto definitivo delle dotazioni territoriali dovrà essere unitario ed essere corredato da un piano programma che definisca l'articolazione in stralci e i rispettivi tempi di attuazione coordinati con i tempi di realizzazione degli interventi edilizi.

**Art. 87 – Concessione ai soggetti attuatori delle dotazioni territoriali**

1. Quando le dotazioni territoriali soddisfino esigenze funzionali strettamente legate all'uso dell'immobile o quando interagiscano con le proprietà private, rendendo difficile la loro manutenzione, come, in genere, le dotazioni territoriali relative ad attività non residenziali, quelle antistanti singoli edifici residenziali, quelle sopra o sottostanti immobili privati, esse, dopo la cessione al Comune, verranno generalmente concesse a titolo gratuito al soggetto attuatore, il quale assumerà l'onere della relativa manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Resta salva la facoltà del Comune di assumere direttamente la manutenzione di tali opere.
3. Le concessioni ai soggetti attuatori saranno oggetto di atti convenzionali nei quali saranno definite le modalità d'uso pubblico e le sanzioni in caso di inadempimenti del concessionario relativi alla manutenzione delle opere. In caso di gravi inadempimenti, tali da pregiudicare la sicurezza degli utenti, il Comune potrà ordinare la chiusura del traffico e avrà facoltà di agire in via sostitutiva.
4. L'accordo di cui al precedente art. 11 o la convenzione attuativa del PUA indicano se le dotazioni territoriali debbano essere concesse ai soggetti attuatori.

**Art. 88 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali**

1. In luogo della cessione delle aree per le dotazioni territoriali di cui a comma 2 lett. a dell'art. 79, i soggetti attuatori e il Comune possono convenire di monetizzare le aree dovute e determinate ai sensi dei precedenti articoli, solo nelle seguenti ipotesi:
  - a) qualora nell'ambito di PSC interessato dall'intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista;
  - b) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta una ragionevole fruizione delle dotazioni territoriali dovute e in particolare per le aree a verde quando la superficie da cedere non superi 500 mq;
  - c) nelle attività direzionali tipicamente non frequentate dal pubblico, quali i call center, i centri elaborazione dati, ecc., potranno essere monetizzate le quote di parcheggio pubblico.
2. Il valore delle aree da monetizzare è determinato in relazione alla loro ubicazione secondo la tavola 7 del presente RUE, sulla base di tariffe approvate con provvedimento del Consiglio Comunale.
3. Per dotazioni territoriali inferiori a 100 mq o a 4 posti auto, la monetizzazione è obbligatoria, salva diversa e motivata prescrizione degli Uffici comunali in sede di istruttoria del titolo abilitativo.
4. Il pagamento della quota della monetizzazione è rateizzabile con le stesse

<sup>14</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

modalità previste per il contributo di costruzione al successivo art. 96.

**Art. 88 bis – Cessione di alloggi per edilizia residenziale pubblica**

1. Qualora nell’ambito di PSC interessato dall’intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista, i soggetti attuatori e il Comune possono convenire, in luogo della cessione di tutte o parte delle aree per le dotazioni territoriali di cui a comma 2 lett. a dell’art. 79, la cessione gratuita al Comune di alloggi da destinarsi all’edilizia residenziale pubblica o sociale.
2. Gli alloggi dovranno avere caratteristiche tipologiche, impiantistiche, di localizzazione urbana, di contesto insediativo, di stato di manutenzione e di libera disponibilità tali da consentire l’agevole e immediato utilizzo per le finalità di edilizia residenziale pubblica o sociale.
3. La cessione degli alloggi sarà subordinata al parere favorevole del Servizio Patrimonio in ordine all’idoneità degli immobili proposti e alla congruità del loro valore rispetto a quello delle aree per dotazioni territoriali dovute ai sensi dell’art. 79 comma 2 lett. a.<sup>15</sup>

**Art. 89 - Parcheggi privati a servizio degli insediamenti esistenti o di nuova edificazione**

1. In aggiunta alle dotazioni territoriali di cui agli articoli precedenti, in tutte le nuove costruzioni, le ristrutturazioni urbanistiche, nonché, al di fuori degli ambiti centri storici del vigente PSC, gli interventi che prevedano aumento di due o oltre del numero delle unità immobiliari rispetto alla data di adozione del presente RUE devono essere previsti posti auto nelle aree di pertinenza degli edifici in quantità non inferiore a quella indicata nella tabella successiva; tale dotazione di posti auto è altresì richiesta per intero, al di fuori degli ambiti centri storici del vigente PSC, nei mutamenti di destinazione da un uso ad altro per cui sia prevista una dotazione maggiore nella successiva tabella:

Usi	Parcheggi pertinentiali
1b/a. istruzione 1b/b. assistenza e servizi sociali e igienico sanitari 1b/d. pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile 1b/f. attività culturali 1d. strutture sanitarie private 1e. scuole private 3. usi produttivi	30 mq/100 mq di SU
1b/i attività sportive 6e. attività private sportive	40 mq/100 mq di SU destinata al pubblico e agli atleti

<sup>15</sup> articolo introdotto con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

1b/g. culto 5. commercio al dettaglio: esercizi di vicinato 6a. ricettivo 6d. servizi per la somministrazione di alimenti e bevande 6e. attività private culturali, di ritrovo e spettacolo 6f. direzionale	50 mq/100 mq di SU
6b. commercio al dettaglio: strutture medie e grandi	come da delibera C.R. 1523/1999 <sup>16</sup> e s.m.i.
4. residenza e assimilabili	50 mq/100 mq di SU con un minimo di 1,5 posti auto per ogni alloggio, con arrotondamento all'unità superiore

1 bis. Ferme restando le norme vigenti in materia di barriere architettoniche, ove applicabili, i posti auto nei parcheggi privati non potranno avere dimensioni inferiori a ml 5,00x2,50.

2. In tutti i casi in cui non sia possibile reperire i posti auto sul lotto di pertinenza dell'edificio gli spazi per i parcheggi privati potranno essere ricavati in immobili appositamente asserviti o convenzionati a tale uso. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e/o di mutamento di destinazione d'uso in cui non sia possibile reperire i posti auto sul lotto di pertinenza dell'edificio, i parcheggi privati potranno altresì essere monetizzati secondo quanto previsto al precedente art. 88, previo parere favorevole del Servizio Mobilità attestante che nell'intorno dell'intervento vi sia una dotazione di parcheggi pubblici in grado di supportare il fabbisogno aggiuntivo.

<sup>16</sup> delibera C.R. 1253/1999 - 5.2.4 Dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali per la clientela:

[...]

b) medie e grandi strutture di vendita di prodotti alimentari:

- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 30 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi da 400 fino a 800 mq. di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 18 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi da 800 fino a 1500 mq. di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 13 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi con oltre 1500 mq. di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 8 mq. di superficie di vendita o frazione;

c) medie e grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari:

- per esercizi fino a 400 mq. di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 40 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi da 400 mq. fino a 800 mq. di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 25 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi da 800 mq. fino a 1500 mq. di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 20 mq. di superficie di vendita o frazione;
- per esercizi con oltre 1500 mq. di superficie di vendita:  
1 posto-auto ogni 16 mq. di superficie di vendita o frazione;

d) centri commerciali:

la dotazione richiesta è pari a quella che risulta considerando la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti alimentari, separatamente, la somma delle superfici di vendita degli esercizi per la vendita di prodotti non alimentari, ed applicando a tali somme le dotazioni richieste ai sensi delle precedenti lettere b) e c).

Nel caso di centri commerciali, complessi commerciali di vicinato o aree commerciali integrate, alle dotazioni richieste di parcheggi pertinenziali relativi alle attività commerciali si sommano le dotazioni relative alle altre eventuali funzioni presenti o previste (pubblici esercizi, attività terziarie, attività ricreative, ecc.) nella misura prescritta dallo strumento urbanistico generale.

Nel caso che le diverse attività previste utilizzino i parcheggi pertinenziali in comune in fasce orarie diverse sono ammissibili corrispondenti riduzioni delle quantità prescritte.

3. Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti alla data di adozione del presente RUE è consentita, mediante intervento edilizio diretto, la costruzione di una autorimessa, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- l'autorimessa potrà essere realizzata una tantum anche se supera gli indici di edificabilità previsti, purché di altezza massima inferiore a ml 3,00 ed abbia una superficie accessoria SA massima di mq 25 per ogni alloggio esistente che ne sia privo;
- le autorimesse dovranno essere uniformate al fabbricato principale per materiali e per tipologia; se realizzate al servizio di fabbricati plurifamiliari esistenti dovranno essere edificate preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario; tali manufatti possono essere costruiti in confine di proprietà;
- l'intervento non dovrà essere in contrasto con le modalità di intervento dell'edificio principale.

4. omissis

5. Non sono ammessi cambi d'uso di autorimesse che comportino una riduzione della dotazione di parcheggio privato esistente alla data di adozione delle presenti norme ove ciò non sia dovuto a ripristino di tipologie originarie in edifici soggetti a restauro e a risanamento conservativo.

6. Sono ammessi ampliamenti di autorimesse esistenti nei limiti e alle condizioni di cui ai commi precedenti.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> articolo modificato con varianti approvate con delibere C.C. 105662 del 09/11/2015 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

## CAPO II Disciplina del contributo di costruzione

L.R. 15/2013 artt. 9 e 32

### Art. 90 - Contributo di costruzione

1. Fatti salvi i casi di riduzione o esonero, il proprietario dell'immobile o colui che ha titolo per chiedere il rilascio del permesso o per presentare la SCIA è tenuto a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, definito contributo di costruzione.
2. Il contributo di costruzione è quantificato dal Comune per gli interventi da realizzare attraverso il Permesso di costruire e dall'interessato per quelli da realizzare con SCIA.
3. Le modalità di calcolo del Contributo di costruzione sono definite dagli specifici provvedimenti del Consiglio comunale sulla base delle direttive regionali.
4. Il contributo di costruzione non è dovuto nei casi previsti dall'art. 32 co. 1 L.R. 15/2013<sup>18</sup> e s.m.i., con le seguenti precisazioni:
  - gli interventi abitativi in territorio rurale, definiti nell'Allegato 1 come uso 2e. Abitazioni aziendali agricole, sono esonerati esclusivamente se destinati alla residenza del nucleo familiare dell'imprenditore agricolo professionale;
  - ove sia previsto il requisito dell'unifamiliarità, esso dovrà verificarsi sia prima che dopo l'intervento.<sup>19</sup>

L.R. 15/2013 art. 30

### Art. 91 - Oneri di urbanizzazione

1. Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti nei casi previsti dall'art. 30 co. 1 L.R. 15/2013<sup>20</sup> e s.m.i., fermo restando che, ai sensi del precedente art. 79, non

---

<sup>18</sup> **L.R. 15/2013 art. 32 co. 1:**

1. Il contributo di costruzione non è dovuto:

- a) per gli interventi di cui all'articolo 7;
- b) per gli interventi, anche residenziali, da realizzare nel territorio rurale in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 (Disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38), ancorché in quiescenza;
- c) per gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), senza aumento della superficie calpestabile;
- c bis) per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui all'articolo 13, comma 1, lettera c), senza aumento della superficie calpestabile e senza mutamento della destinazione d'uso che comporti un aumento di carico urbanistico, ai sensi dell'articolo 28, comma 3;
- d) per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- e) per la realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle unità immobiliari, nei casi di cui all'articolo 9, comma 1, della legge n. 122 del 1989 e all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica), limitatamente alla misura minima ivi stabilita;
- f) per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento in misura non superiore al 20 per cento della superficie complessiva di edifici unifamiliari;
- g) il frazionamento di unità immobiliari eseguito con opere di manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo senza aumento della superficie calpestabile e senza mutamento di destinazione d'uso che comporti un aumento di carico urbanistico, ai sensi dell'articolo 28, comma 3;
- h) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti e dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici, e i parcheggi pertinenziali nella quota obbligatoria richiesta dalla legge;
- i) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
- l) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche e installazioni relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche e di tutela dell'assetto idrogeologico e dei beni culturali ed ambientali.

<sup>19</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>20</sup> **L.R. 15/2013 art. 30 co. 1:** Gli oneri di urbanizzazione sono dovuti in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia o agli interventi che comportano nuova edificazione o che determinano un incremento del carico urbanistico in funzione di:

- a) un aumento delle superfici utili degli edifici;

determinano incremento del carico urbanistico i mutamenti di destinazione d'uso finalizzati all'insediamento di usi appartenenti a raggruppamenti non superiori ad usi legittimamente già insediati nell'immobile successivamente alla data di adozione del presente RUE.<sup>21</sup>

2. Gli oneri di cui al comma precedente sono dovuti per la parte di opere non realizzata direttamente dal soggetto attuatore dell'intervento.

3. Ai fini della determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione, il Consiglio comunale delibera sulla applicazione delle tariffe sulla base di quelle definite dal Consiglio regionale, comprese le percentuali di riduzioni per i casi elencati al successivo art. 94.

#### **Art. 92 - Articolazione degli oneri di urbanizzazione**

1. Ai fini della determinazione della quota dovuta di oneri, in relazione a ciascun caso di realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'onere parametrato e tariffato viene scomposto in relazione ai tipi di opere nelle seguenti quote:

**U1** - Infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti (oneri di urbanizzazione primaria);

**U2** - Attrezzature e spazi collettivi (oneri di urbanizzazione secondaria).

2. L'incidenza delle Infrastrutture per l'urbanizzazione al diretto servizio degli insediamenti U1 è la seguente:

##### **Residenza**

<b>Opere</b>	<b>% di U1</b>
le strade, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, gli spazi di raccolta dei rifiuti	22
gli spazi di sosta e di parcheggio al diretto servizio dell'insediamento	10
la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche	8
gli impianti di depurazione	3
gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua, il sistema di distribuzione dell'acqua	7
il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e forza motrice	8
il sistema di distribuzione del gas e di altre forme di energia	9
gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni	7
la pubblica illuminazione	10
il verde di corredo, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili	16
	100

---

b) un mutamento della destinazione d'uso degli immobili nei casi previsti dai commi 3 e 4 dell'articolo 28;  
 c) un aumento delle unità immobiliari non rientrante nella definizione di manutenzione straordinaria, di cui alla lettera b), secondo periodo, dell'Allegato alla presente legge.

<sup>21</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014 e con variante approvata con delibera C.C. 105662 del 09/11/2015.



### Attività produttive

<b>Opere</b>	<b>% di U1</b>
le strade, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, gli spazi di raccolta dei rifiuti	30
gli spazi di sosta e di parcheggio al diretto servizio dell'insediamento	2
la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche	10
gli impianti di depurazione	10
gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua, il sistema di distribuzione dell'acqua	6
il sistema di distribuzione dell'energia elettrica e forza motrice	8
il sistema di distribuzione del gas e di altre forme di energia	5
gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni	8
la pubblica illuminazione	7
il verde di corredo, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili	4
	100

3. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione secondaria U2 è la seguente:

#### Per ogni attività

<b>Opere</b>	<b>% di U2</b>
gli asili nido e le scuole materne	10
le scuole dell'obbligo	38
le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi e di culto	7
i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie, l'assistenza e i servizi sociali e igienico sanitari	7
i mercati di quartiere e le delegazioni comunali, la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile	6
gli spazi pubblici a parco, di imboscimento e per lo sport	25
i parcheggi pubblici diversi da quelli al diretto servizio dell'insediamento <sup>22</sup>	7
	100

delibera G.R. 922/2017

### Art. 93 - Parametrazione degli oneri e unità di misura

1. Le tabelle di parametrazione e incidenza degli oneri di urbanizzazione sono raggruppate in cinque categorie funzionali, come disposto dalle norme regionali:

- **Tabella A:** uso 4. Residenza e assimilabili;
- **Tabella B:** usi 1d. Strutture sanitarie private, 1e. Scuole private, 3a. Artigianato di servizio, 3b. Artigianato produttivo solamente se laboratoriale per la parte di SU fino a 200 mq, 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato, 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa - strutture medie e grandi, 6c. Distribuzione di carburanti, 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande, 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo, 6f. Direzionale;
- **Tabella C:** usi 2d. Allevamenti, se di tipo intensivo, 3b. Artigianato produttivo compreso quello di tipo laboratoriale per la parte di SU oltre i 200 mq, 3c. Industria;
- **Tabella D:** altri usi 2. Usi per l'attività produttiva agricola e al servizio delle aziende e del territorio agricolo svolti da non aventi titolo;
- **Tabella E:** uso 6a. Ricettivo.

2. Le unità di superficie per l'applicazione dei parametri U1 e U2 sono così determinate:

<sup>22</sup> tabella modificata con variante approvata con delibera C.C. 105662 del 09/11/2015.



- usi 1d. Strutture sanitarie private, 1e. Scuole private, 3a. Artigianato di servizio, 3b. Artigianato produttivo laboratoriale, 4. Residenza e assimilabili, 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato, 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa – strutture medie e grandi, 6c. Distribuzione di carburanti, 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande, 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo spettacolo, 6f. Direzionale - l'unità di superficie è il mq di Superficie utile (SU);
- usi 2d. Allevamenti, se di tipo intensivo, altri usi 2. Usi per l'attività produttiva agricola e al servizio delle aziende e del territorio agricolo svolti da non aventi titolo, 3b. Artigianato produttivo non laboratoriale, 3c. Industria; 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, 6a. Ricettivo - l'unità di superficie è il mq di superficie utile (SU);
- insediamenti all'aperto per le attività sportive, ricreative, turistiche o comunque di interesse collettivo - l'unità di superficie (AI) è il mq dell'area dell'insediamento all'aperto.<sup>23</sup>

#### **Art. 94 - Riduzione degli oneri di urbanizzazione**

1. Il Consiglio comunale, nell'atto di approvazione delle tariffe di cui all'art. 91, delibera anche sulle riduzioni/esoneri degli oneri di urbanizzazione nei casi previsti dall'Atto regionale e nei casi di seguito elencati:

- costruzioni bioclimatiche, ecologiche o, comunque, realizzate con materiali e tecnologie alternative e non inquinanti, qualora ottengano una valutazione energetica/ambientale di qualità non inferiore al limite che sarà stabilito nell'atto consiliare medesimo (U2);
- gli interventi che riducono il consumo energetico attraverso l'uso dell'energia alternativa e rinnovabile o comunque una consistente riduzione di consumi rispetto ai valori di legge (U2);
- interventi di ristrutturazione di edifici che garantiscono un livello di accessibilità maggiore rispetto a quello imposto dal DM 14 giugno 1989, n. 236 (U2).

2. Le caratteristiche costruttive e gli interventi che danno accesso alle riduzioni di cui al comma precedente devono essere dettagliatamente descritte nel progetto presentato e certificate in sede di fine lavori-agibilità dal Direttore dei lavori.

3. Per gli interventi con cambio d'uso, quando il cambio di destinazione d'uso con opere avvenga entro i dieci anni successivi all'ultimo titolo edilizio rilasciato, su richiesta dell'interessato è applicata l'aliquota ridotta corrispondente al recupero edilizio senza aumento di carico urbanistico.

4. Le riduzioni degli oneri di urbanizzazione per i casi sopra elencati sono cumulabili fino ad un massimo di riduzione del 75% dell'onere stesso.

L.R. 15/2013 art. 31

#### **Art. 95 - Costo di costruzione**

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dal Consiglio comunale sulla base di quello determinato dal Consiglio regionale, con i relativi parametri di differenziazione.

2. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, il costo di costruzione è adeguato annualmente con determina dirigenziale in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica.

3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il Consiglio comunale delibera costi di costruzione inferiori ai valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.

<sup>23</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

4. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa a edifici esistenti, non è dovuta la quota relativa al costo di costruzione e il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione, nel caso previsto all'art. 32 co. 3 L.R. 15/2013<sup>24</sup> e s.m.i.<sup>25</sup>

L.R. 15/2013 art. 9

#### **Art. 96 - Versamento del contributo di costruzione e rateizzazioni**

1. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al Comune all'atto del rilascio del permesso ovvero all'atto della presentazione della SCIA.
2. La quota di contributo relativa al costo di costruzione è corrisposta all'inizio lavori.
3. Il versamento degli oneri di urbanizzazione può essere rateizzato su richiesta dell'interessato, in quattro rate semestrali di pari entità; la prima rata dovrà essere corrisposta all'atto del rilascio del permesso o alla presentazione della SCIA.
4. Con le stesse modalità può essere rateizzato l'importo dovuto per la monetizzazione delle dotazioni territoriali di cui al precedente art. 88, nonché l'importo dell'oblazione dovuta nel caso di titoli in sanatoria.
5. Il versamento della quota relativa al costo di costruzione può essere rateizzato, su richiesta dell'interessato, secondo le seguenti modalità: 50% all'inizio lavori o presentazione della SCIA, 25% dopo 18 mesi, saldo entro 60 giorni dalla comunicazione di fine lavori.
6. In casi di ritardo del pagamento dei singoli ratei alle scadenze fissate si applicano le sanzioni di cui all'art. 20 della LR. 23/2004<sup>26</sup> e s.m.i..

<sup>24</sup> **L.R. 15/2013 art. 32 co. 3:** Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, anche relativa ad edifici esistenti, il contributo di costruzione è ridotto alla sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso o il soggetto che ha presentato la SCIA si impegni, attraverso una convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il Comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista all'articolo 33.

#### **Art. 33 Convenzione tipo:**

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, la Giunta regionale approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri e i parametri ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo, in ordine in particolare:
  - a) all'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
  - b) alla determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
  - c) alla determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
  - d) alla durata di validità della convenzione, non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.
2. L'Assemblea legislativa stabilisce criteri e parametri per la determinazione del valore delle aree destinate ad interventi di edilizia abitativa convenzionata, allo scopo di calmierare il costo delle medesime aree.
3. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del comma 1 sono aggiornati in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione individuati dopo la stipula delle convenzioni medesime.
4. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

<sup>25</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

#### <sup>26</sup> **L.R. 23/2004 art. 20 Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione:**

1. Il mancato versamento del contributo di costruzione nei termini stabiliti dalla normativa regionale e comunale comporta:
  - a) l'aumento del contributo in misura pari al 10 per cento, qualora il versamento del contributo sia effettuato nei successivi centoventi giorni;
  - b) l'aumento del contributo in misura pari al 20 per cento, quando, superato il termine di cui alla lettera a), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni;
  - c) l'aumento del contributo in misura pari al 40 per cento, quando, superato il termine di cui alla lettera b), il ritardo si protrae non oltre i successivi sessanta giorni.
2. Le misure di cui alle lettere a), b) e c) del comma 1 non si cumulano.
3. Nel caso di pagamento rateizzato le norme di cui al comma 1 si applicano ai ritardi nei pagamenti delle singole rate.
4. Decorso inutilmente il termine di cui al comma 1, lettera c), il Comune provvede alla riscossione coattiva del complessivo credito nei modi previsti dall'articolo 22.

7. A garanzia del pagamento di tutte le rate residue, all'atto del rilascio del permesso e a richiesta del Comune, l'interessato dovrà presentare fidejussione bancaria o assicurativa prestata da banca o compagnia assicurativa regolarmente iscritte nei relativi registri, di un importo pari al 100% della somma complessiva da versare, oltre alle sanzioni derivanti dall'applicazione dell'art. 20 L.R. 23/2004 e s.m.i.

8. Non saranno accettate richieste di rateizzazione presentate da soggetti che in precedenza siano stati inadempienti o abbiano un contenzioso in essere con il Comune.

9. Non saranno accettate garanzie da parte di banche o assicurazioni che in precedenza siano state inadempienti o abbiano un contenzioso in essere con il Comune.<sup>27</sup>

L.R. 15/2013 artt. 32 e 33

**Art. 97 - Esclusioni dalle riduzioni del contributo di costruzione**

1. A qualunque intervento abusivo, per il quale viene richiesta la sanatoria, non viene applicata alcuna riduzione sulla quota degli oneri di urbanizzazione né sulla quota del costo di costruzione.

2. Non è ammesso il convenzionamento, ai sensi degli artt. 32 e 33 L.R. 15/2013<sup>28</sup> e s.m.i., degli immobili sui quali venga commesso un abuso edilizio riconducibile ai casi di opere eseguite in assenza di titolo, in difformità dal titolo per variazioni essenziali o in difformità totale.<sup>29</sup>

3. Qualora l'abuso venga commesso, nel corso dell'intervento, su un immobile convenzionato, la convenzione decade automaticamente ed è dovuta anche la quota del costo di costruzione maggiorata degli interessi legali maturati dal momento della stipula della convenzione al momento dell'accertamento dell'abuso edilizio.

4. La decadenza dai benefici della convenzione opererà anche a lavori ultimati, qualora vengano accertati gli abusi di cui al secondo comma; conseguentemente, l'oblazione determinata ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004<sup>30</sup> e s.m.i., nei casi di accertamento di conformità, è dovuta nella misura intera senza alcuna riduzione della quota relativa al costo di costruzione.

L.R. 15/2013 art. 34

**Art. 98 - Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza**

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti non destinati alla residenza comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento

<sup>27</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>28</sup> cfr. nota 24

<sup>29</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>30</sup> **L.R. 23/2004 Art. 17 co.3:** Il permesso e la SCIA in sanatoria nei casi previsti dai commi 1 e 2 sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:

a) nelle ipotesi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, del contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, in misura pari a quella prevista dalla normativa regionale e comunale, e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro;

b) nelle ipotesi di interventi edilizi di recupero, anche in caso di esonero dal contributo di costruzione, del contributo di costruzione previsto dalla normativa regionale e comunale per gli interventi di ristrutturazione edilizia, e comunque per un ammontare non inferiore a 1.000 euro;

c) nei restanti casi, di una somma, da 1000 euro a 5.000 euro, stabilita dallo Sportello unico per l'edilizia in relazione all'aumento di valore dell'immobile, valutato ai sensi dell'articolo 21, comma 2.

dei contributi previsti dall'art. 34 L.R. 15/2013<sup>31</sup> e s.m.i..<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> **L.R. 15/2013 art. 34 Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza:**

1. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, il versamento di un contributo pari all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza delle opere è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base ai parametri definiti dall'Assemblea legislativa ai sensi dell'articolo 30, comma 3, ed in relazione ai tipi di attività produttiva.
2. Il titolo abilitativo relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e di una quota non superiore al 10 per cento del costo di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del Consiglio comunale.
3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate ai commi 1 e 2, nonché di quelle realizzate nel territorio rurale previste dall'articolo 32, comma 1, lettera b), sia modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione ed è determinato con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

<sup>32</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

## TITOLO V REGOLE SPECIFICHE PER I LUOGHI

L.R. 15/2013 art. 8  
delibera G.R. 922/2017

### Art. 99 - Norme generali sugli interventi

1. Lo stratificarsi nel tempo degli interventi dell'uomo lascia in eredità alla comunità ferrarese un territorio di grande qualità, riconosciuto patrimonio dell'Umanità dall'Unesco, ma anche di grande complessità. Tale complessità propone all'attenzione della progettazione sia il tema della conservazione, secondo le sue classi di intervento, che il tema della progettazione contemporanea, come momento innovativo dell'architettura moderna. Il presente RUE, in attuazione delle indicazioni del vigente PSC, lavora sulla città e sul territorio esistenti, riconoscendo la specifica qualità che il centro cittadino eredita dalla stratificazione della sua storia millenaria e operando non solo per tutelare tale qualità ma anche per portarla al resto della città e del territorio, individuando le regole e le azioni perché gli interventi contemporanei possano contribuire all'ulteriore innalzamento della qualità complessiva, ricomponendo l'unità tra i due momenti della conservazione e della progettazione contemporanea in una nuova immagine complessa del progetto della città e del paesaggio.

2. A tal fine, il RUE disciplina gli usi e le trasformazioni ammissibili per le parti di territorio specificatamente individuate dal PSC, informandosi ai seguenti obiettivi generali:

- promuovere un ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
- assicurare che i processi di trasformazione siano compatibili con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica, con l'identità culturale del territorio e con la progettazione complessa e successiva del territorio nel tempo;
- disciplinare l'insediamento delle attività economiche, applicando il principio di libertà di accesso, di organizzazione e di svolgimento e contemperandolo con le esigenze connesse alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente e dei beni culturali;
- migliorare la qualità della vita e la salubrità degli insediamenti urbani;
- salvaguardare le zone ad alto valore ambientale, biologico, paesaggistico e storico;
- ridurre la pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali anche attraverso opportuni interventi di riduzione e mitigazione degli impatti;
- promuovere il miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano, attraverso interventi di riqualificazione del tessuto esistente;
- incentivare la sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero la loro riprogettazione, riorganizzazione e riqualificazione, recuperando la trama e il concatenarsi dei segni materiali e virtuali dei luoghi (rapporto pieni e vuoti, legami prospettici e simbolici), al fine di limitare il consumo di nuovo territorio in una città che ripensa se stessa;
- promuovere l'efficienza energetica e l'utilizzazione di fonti energetiche rinnovabili, allo scopo di contribuire alla protezione dell'ambiente e allo sviluppo sostenibile.

3. Al fine di disciplinare in modo efficace e adeguato la città e il territorio esistenti nella loro complessità, adattandosi alle diverse situazioni date per accompagnarle nella loro evoluzione e costituendo un efficace mezzo di dialogo fra le esigenze del singolo cittadino e dell'azienda privata e quelle del bene comune, il presente RUE utilizza una pluralità di parametri e strumenti normativi. Gli interventi sulle aree disciplinate dal RUE sono pertanto soggetti, oltre alle "Regole generali per la

qualità" del precedente Titolo III, agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi contenuti negli articoli successivi del presente Titolo V; la completa applicazione su di un'area di tali indici e parametri ne esclude ogni ulteriore applicazione, nonostante intervenuti frazionamenti e/o passaggi di proprietà successivi. Gli interventi dovranno anche far riferimento a quanto contenuto negli specifici elaborati grafici relativamente a:

- tav. 1 – indici di copertura e rapporti di verde 1:10.000
- tav. 2 – altezze degli edifici 1:10.000
- tav. 3 – densità edilizie 1:10.000
- tav. 4 – destinazioni d'uso 1:10.000
- tav. 5 – beni culturali ed ambientali 1:10.000
- tav. 5a – beni culturali ed ambientali – centro storico di Ferrara 1:5.000
- tav. 5b – beni monumentali e archeologici – centro storico di Ferrara 1:5.000
- tav. 6 – regole per le trasformazioni 1:10.000.

Per il territorio urbanizzato e urbanizzabile, la tav. 4a – tavola di sintesi per il territorio urbano 1:5.000 riporta in modo sintetico le informazioni contenute nelle tavole 1, 2, 3 e 4.

I vincoli e prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio derivanti dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela rappresentati nelle tavv. 5 – beni culturali ed ambientali, 5a – beni culturali ed ambientali – centro storico di Ferrara, 5b – beni monumentali e archeologici – centro storico di Ferrara e 6 – regole per le trasformazioni costituiscono mera ricognizione di tali vincoli e prescrizioni vigenti alla data di adozione delle tavole medesime.

4. Le tavole del RUE individuano altresì le aree assoggettate dal PSC vigente a POC come presupposto per le trasformazioni edilizie; le norme del presente Titolo V stabiliscono, ai sensi dell'art. 8 L.R. 15/2013 e s.m.i., gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente in tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC che le disciplinerà in via definitiva. I POC potranno disciplinare diversamente le aree e gli immobili ad essi demandati dal PSC per l'attuazione, che siano provvisoriamente disciplinati dal presente RUE.

5. Gli interventi di trasformazione delle aree interessate dai procedimenti di cui alla Parte IV, Titolo V del D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. e, in particolare, di quelle censite nella tavola "QC2 – contaminazione dei suoli e delle acque sotterranee" del presente RUE, sono condizionati all'osservanza di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità competenti ai fini della messa in sicurezza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata, nonché alle risultanze dell'analisi di rischio.<sup>33</sup>

## CAPO I Potenzialità edificatorie

delibera G.R. 922/2017

### **art. 100 – Indice di Copertura e Rapporto di Verde**

Il RUE definisce, per le aree individuate nella tavola 1, gli Indici di Copertura (IC) e i Rapporti di Verde (Rv) seguenti. Sono in ogni caso fatti salvi gli Indici di copertura IC esistenti.

Per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello di cui all'Allegato 1 dell'Atto di coordinamento

<sup>33</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.



tecnico approvato con Delibera G.R. 967/2015<sup>34</sup> e s.m.i., si applicano le deroghe di cui all'art. 5, co. 4 e 5, dell'Atto di coordinamento tecnico medesimo<sup>35</sup> e s.m.i.<sup>36</sup>

### 1. Sistema insediativo dell'abitare

Per gli insediamenti non residenziali esistenti alla data di adozione del presente RUE nelle aree di cui ai successivi punti 1.2, 1.3, 1.4, sono ammessi, anche oltre i parametri di copertura ivi indicati, ampliamenti con aumento (*una tantum*) della superficie coperta SCO di 50 mq, da realizzarsi nel rispetto degli altri parametri e prescrizioni contenuti nel presente RUE; detto aumento *una tantum* è cumulabile con quello previsto al successivo punto 1.4; tali interventi di ampliamento saranno condizionati alla sottoscrizione da parte del titolare, preliminarmente al rilascio del permesso di costruire, di atto unilaterale d'obbligo che preveda il divieto di mutamento della destinazione d'uso a residenza delle unità immobiliari interessate per una durata non inferiore a 10 anni.<sup>37</sup>

#### 1.1. Insediamenti storici e aree pianificate

Sulle aree così individuate il RUE, in virtù delle caratteristiche e dei rapporti di copertura riconosciuti, prevede il mantenimento dell'Indice di copertura (IC) e del Rapporto di verde (Rv) esistenti.

Sono fatti salvi gli interventi di ripristino edilizio per gli edifici inseriti nella classe 7 di cui al successivo art. 116.<sup>38</sup>

<sup>34</sup> **edificio sottoposto a ristrutturazione importante:** un edificio esistente e sottoposto a ristrutturazione importante quando i lavori in qualunque modo denominati (a titolo indicativo e non esaustivo: manutenzione ordinaria o straordinaria, ristrutturazione e risanamento conservativo) insistono su oltre il 25 per cento della superficie dell'involucro dell'intero edificio, comprensivo di tutte le unità immobiliari che lo costituiscono e consistono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, rifacimento di pareti esterne, di intonaci esterni, del tetto o dell'impermeabilizzazione delle coperture. Ai fini della determinazione di tale soglia di incidenza, sono da considerarsi unicamente gli elementi edilizi opachi e trasparenti che delimitano il volume a temperatura controllata dall'ambiente esterno e da ambienti non climatizzati quali le pareti verticali, i solai contro terra e su spazi aperti, i tetti e le coperture (solo quando delimitanti volumi climatizzati). Gli interventi di "ristrutturazione importante" si distinguono in:

**a) ristrutturazioni importanti di PRIMO LIVELLO:** l'intervento, oltre ad interessare l'involucro edilizio con un incidenza superiore al 50 per cento della superficie disperdente esterna lorda complessiva dell'edificio, comporta il rifacimento dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio.

**b) ristrutturazioni importanti di SECONDO LIVELLO:** l'intervento interessa l'involucro edilizio con un incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente esterna lorda complessiva dell'edificio e può interessare l'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva.

<sup>35</sup> **Atto di coordinamento tecnico approvato con Delibera G.R. 967/2015, art. 5:**

[...]

4. Nel caso di edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione importante di primo livello, per i quali sia ottenuta una riduzione minima del 20 per cento dell'indice di prestazione energetica globale dell'edificio di cui al punto B.2 dell'Allegato 2, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente ai 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato, e fino ad un massimo di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui alla Legge Regionale 15/2013, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile.

5. Delle medesime condizioni previste al comma 4 beneficiano gli interventi di riqualificazione energetica o di ristrutturazione importante di secondo livello di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti nelle tabelle di cui ai punti D.1.1, D.1.2 e D.1.3 dell'Allegato 2.

[...]

<sup>36</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>37</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>38</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

### **1.2. Aree del centro urbano e della prima corona**

Sulle aree così individuate il RUE, in virtù delle caratteristiche e degli indici di copertura riconosciuti, prevede i seguenti parametri:

- indice di copertura (IC) massimo 35%
- rapporto di verde (Rv) minimo 20%.<sup>39</sup>

### **1.3. Aree urbane del forese**

Sulle aree così individuate il RUE, in virtù delle caratteristiche e degli indici di copertura riconosciuti, prevede i seguenti parametri:

- indice di copertura (IC) massimo 30%
- rapporto di verde (Rv) minimo 20%.<sup>40</sup>

### **1.4. Aree della frangia urbana e delle corti storiche**

Sulle aree così individuate il RUE, in virtù delle caratteristiche e degli indici di copertura riconosciuti, prevede i seguenti parametri:

- superficie coperta SCO: ampliamento una tantum 50 mq complessivi per l'intero lotto;
- rapporto di verde Rv minimo 65 %.<sup>41</sup>

## **2. Sistema insediativo della produzione**

Sulle aree così individuate, il RUE non prevede limiti all'indice di copertura (IC) e al rapporto di verde (Rv), fatto salvo quanto previsto al successivo punto 2.1.<sup>42</sup>

### **2.1. Polo estrattivo**

Comprende le aree in corso di attuazione del relativo vigente Piano di settore. Nelle aree così individuate sono ammessi gli interventi previsti dal vigente Piano di settore, nelle quantità ivi indicate.

## **3. Territorio rurale**

Sulle aree così individuate, il RUE prevede i seguenti limiti all'indice di copertura (IC) e al rapporto di verde (Rv):

- fatto salvo quanto eventualmente previsto dai POC, rimane escluso ogni aumento della superficie coperta negli interventi di recupero di edifici esistenti a fini residenziali non aziendali agricoli, qualora prevedano l'aumento del numero di alloggi;
- nelle aree del territorio rurale che siano di pertinenza di edifici non agricoli ubicati nel territorio urbanizzato è previsto un rapporto di verde (Rv) minimo pari al 90% per la parte di area fino a 1.000 mq e pari al 95% per la parte rimanente.<sup>43</sup>

## **4. Dotazioni territoriali**

### **4.1. Aree per infrastrutture**

Sulle aree così individuate, il RUE non prevede limiti all'indice di copertura (IC) e al rapporto di verde (Rv).<sup>44</sup>

### **4.2. Aree per attrezzature e spazi collettivi**

I parametri di tali aree saranno definiti dai progetti, che dovranno garantire il massimo di superficie a verde compatibile con lo svolgimento delle specifiche

<sup>39</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>40</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>41</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>42</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>43</sup> articolo modificato con varianti approvate con delibere C.C. 105662 del 09/11/2015 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>44</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.



attività.

#### **4.3 Aree di mitigazione e compensazione ambientale**

In tali aree non è prevista la realizzazione di edifici se non per i manufatti tecnologici strettamente connessi alla loro funzione.

#### **5. Aree soggette a POC**

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, per gli interventi, ove consentiti ai sensi del presente RUE, sono stabiliti i seguenti parametri:

- superficie coperta SCO: ampliamento una tantum 50 mq complessivi per l'intero lotto;
- rapporto di verde Rv minimo 20%.

Dopo la scadenza dei termini di attuazione previsti dalla relativa convenzione di attuazione, sono fatte salve le previsioni dei PUA che non siano in contrasto con il vigente PSC, 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.<sup>45</sup>

L.R. 15/2013 artt. 11 e 13  
 Delibera G.R. 967/2015

#### **art. 101 – Altezza degli edifici**

Il RUE definisce e indica nella tavola 2 le altezze massime consentite per gli edifici ricadenti nelle aree individuate. Sono comunque fatte salve le altezze degli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE; negli edifici suddetti è altresì ammesso l'utilizzo dei sottotetti e/o l'inserimento di solai intermedi, qualora compatibili con le altre norme del presente RUE.

Ove non sussistano ragionevoli alternative progettuali, gli interventi di cui all'art. 13 co. 1, lettera b) L.R. 15/2013<sup>46</sup> e s.m.i. possono comportare deroga alle altezze di cui ai commi successivi. Per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello di cui all'Allegato 1 dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con Delibera G.R. 967/2015<sup>47</sup> e s.m.i., si applicano inoltre le deroghe di cui all'art. 5, co. 4 e 5, dell'Atto di coordinamento tecnico medesimo e s.m.i..<sup>48 49</sup>

#### **1. Sistema insediativo dell'abitare**

##### **1.1. Insediamenti storici**

Al fine di consentire la riqualificazione degli spazi aperti interni ai nuclei storici, fermo restando il divieto di aumentare il volume totale VT esistente fuori terra, nelle sole tipologie a cortina su strada e con esclusione degli edifici appartenenti alle classi 1 e 2 di cui ai successivi artt. 110 e 111, è ammessa, previa acquisizione di conforme parere della Commissione QAP, la sopraelevazione mediante accorpamento di volumi accessori esistenti privi di pregio testimoniale, nel limite dell'adeguamento all'eventuale maggiore altezza degli edifici confinanti sul fronte stradale e a condizione che l'intervento comporti una corrispondente riduzione

<sup>45</sup> articolo modificato con varianti approvate con delibere C.C. 105662 del 09/11/2015 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>46</sup> **L.R. 15/2013 art. 13 co.1 lett. b):** gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive come definite all'articolo 7, comma 1, lettera b), qualora interessino gli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo n. 42 del 2004 o gli immobili aventi valore storico-architettonico, individuati dagli strumenti urbanistici comunali ai sensi dell'articolo A-9, comma 1, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio e comportino modifica della sagoma e degli altri parametri dell'edificio oggetto dell'intervento.

<sup>47</sup> cfr. nota 34

<sup>48</sup> cfr. nota 35

<sup>49</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

della superficie coperta  $S_q$  e una più equilibrata configurazione planivolumetrica.<sup>50</sup>

### **1.2. Insediamenti contemporanei alti**

Sui lotti così individuati sono previsti i seguenti parametri:

- numero massimo di piani fuori terra 8
- altezza (H) massima ml 25.

Altezze maggiori potranno essere motivatamente previste in sede di POC.

### **1.3. Insediamenti contemporanei medio alti**

Sui lotti così individuati sono previsti i seguenti parametri:

- numero massimo di piani fuori terra 5
- altezza (H) massima ml 19.

### **1.4. Insediamenti contemporanei medio bassi**

Sui lotti così individuati sono previsti i seguenti parametri:

- numero massimo di piani fuori terra 3
- altezza (H) massima ml 12.

### **1.5. Insediamenti contemporanei bassi**

Sui lotti così individuati sono previsti i seguenti parametri:

- numero massimo di piani fuori terra 2
- altezza (H) massima ml 8.

### **1.6. Orti e giardini urbani**

Non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni, né la sopraelevazione di quelle esistenti.

## **2. Sistema insediativo della produzione**

Nel Sistema insediativo della produzione non sono previsti limiti di altezza.

## **3. Territorio rurale**

Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni e le nuove costruzioni, ove consentiti, sono previsti i seguenti parametri:

- numero massimo di piani fuori terra 2
- altezza (H) massima ml 8, fatti salvi gli edifici produttivi.

## **4. Dotazioni territoriali**

### **4.1 Aree per infrastrutture, Attrezzature e spazi collettivi**

Per tali dotazioni territoriali, in ragione delle tipologie specialistiche che le caratterizzano, non sono previsti limiti di altezza.

### **4.2 Aree di mitigazione e compensazione ambientale**

In tali aree non è prevista la realizzazione di nuove costruzioni, se non per i manufatti tecnologici strettamente connessi alla loro funzione, né la sopraelevazione di quelle esistenti.

## **5. Aree soggette a POC**

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento del numero dei piani fuori terra, fatta salva la realizzazione di volumi tecnici. Dopo la scadenza dei termini di attuazione previsti dalla relativa convenzione di attuazione, sono fatte salve le previsioni dei PUA che non siano in contrasto con il vigente PSC, 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.<sup>51</sup>

<sup>50</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>51</sup> articolo modificato con varianti approvate con delibere C.C. 105662 del 09/11/2015 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

L.R. 15/2013 art. 13  
delibera G.R. 967/2015  
delibera G.R. 922/2017

### **art. 102 – Densità edilizia**

Il RUE definisce, per le aree individuate nella tavola 3, le capacità edificatorie di cui ai commi successivi.<sup>52</sup>

Laddove le capacità edificatorie sono espresse in termini di superficie utile SU complessiva realizzabile, ovvero di ampliamento con aumento (*una tantum*) della superficie utile Su esistente, è altresì realizzabile, nel rispetto delle altre disposizioni del presente RUE, superficie accessoria SA fino a concorrenza del 70% della SU esistente e di progetto.

Al fine di rispettare il dimensionamento stabilito dal vigente PSC per ciascun ambito, in ogni lotto edificabile, come individuato dalla tavola 3, potranno essere utilizzati, in aggiunta alle capacità edificatorie suddette ma ferme restando tutte le altre disposizioni del presente RUE, diritti edificatori trasferiti in base a contratti trascritti ai sensi dell'art. 2643 del Codice Civile<sup>53</sup>, purché provenienti da lotti situati nel medesimo ambito del PSC vigente in cui vengano utilizzati.

Negli interventi di recupero o sostituzione degli edifici esistenti sono consentiti, anche oltre le capacità edificatorie di cui ai commi successivi, purché nel rispetto delle altre norme del presente RUE e, in particolare, dei requisiti tecnici di cui all'art. 63, delle prescrizioni di cui all'art. 68 e delle modalità di intervento sugli edifici storici di cui agli artt. 109 e segg., la trasformazione di superficie accessoria esistente alla data di adozione del presente RUE in superficie utile e/o l'utilizzo dei sottotetti.

Ove non sussistano ragionevoli alternative progettuali, gli interventi di cui all'art. 13 co. 1, lettera b) L.R. 15/2013<sup>54</sup> e s.m.i. possono comportare deroga alle densità edilizie di cui ai commi successivi.

Per gli edifici di nuova costruzione, che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di dotazione da fonti energetiche rinnovabili, il bonus previsto dall'art. 5, co. 3, dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con Delibera G.R. 967/2015, corrisponde ad un incremento del 5% delle densità edilizie di cui ai commi successivi; per gli interventi di ristrutturazione rilevante o di demolizione e ricostruzione, tale bonus è assorbito dagli incrementi previsti al successivo art. 103 co.2.<sup>55 56</sup>

<sup>52</sup> L'Atto di coordinamento tecnico approvato con Delibera G.R. 967/2015, all'art. 5, co. 3, stabilisce:

3. Nel caso di edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione rilevante di edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di dotazione da fonti energetiche rinnovabili di cui al punto B.7 dell'Allegato 2, beneficiano, in sede di rilascio/presentazione del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime e distanze minime di protezione del nastro stradale, e fatti salvi i casi in cui gli strumenti urbanistici non consentano la modifica della sagoma degli edifici nei centri storici e per gli edifici vincolati dal piano. Nel caso di interventi di ristrutturazione rilevante o di demolizione e ricostruzione, tale bonus è assorbito dagli incrementi previsti al successivo art. 103 co.2.

<sup>53</sup> **c.c. art. 2643. Atti soggetti a trascrizione:** Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione: [...]

2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;

<sup>54</sup> cfr. nota 46

<sup>55</sup> **Atto di coordinamento tecnico approvato con Delibera G.R. 967/2015, art. 5:**

[...]

3. Nel caso di edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione rilevante di edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di dotazione da fonti energetiche rinnovabili di cui al punto B.7 dell'Allegato 2, beneficiano, in sede di rilascio/presentazione del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime e distanze minime di protezione del nastro stradale, e fatti salvi i casi in cui gli strumenti urbanistici non consentano la modifica della sagoma degli edifici nei centri storici e per gli edifici vincolati dal piano.

### **1. Sistema insediativo dell'abitare**

Per gli insediamenti non residenziali esistenti alla data di adozione del presente RUE nelle aree di cui ai successivi punti 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, sono ammessi, anche oltre le capacità edificatorie ivi indicate, ampliamenti con aumento (*una tantum*) della SU esistente di 50 mq, da realizzarsi nel rispetto degli altri parametri e prescrizioni contenuti nel presente RUE; detto aumento *una tantum* è cumulabile con quello previsto al successivo punto 1.6; tali interventi di ampliamento saranno condizionati alla sottoscrizione da parte del titolare, preliminarmente al rilascio del permesso di costruire, di atto unilaterale d'obbligo che preveda il divieto di mutamento della destinazione d'uso a residenza delle unità immobiliari interessate per una durata non inferiore a 10 anni.<sup>57</sup>

#### **1.1. Insediamenti storici e tessuti pianificati**

Sulle aree così individuate, in virtù delle caratteristiche riconosciute negli ambiti storici e dell'unitarietà del progetto degli insediamenti, fatti salvi gli interventi di ripristino previsti sugli edifici compresi nella classe 7 di cui al successivo art. 116, non sono ammessi incrementi del volume totale VT esistente fuori terra, computato escludendo eventuali corpi di fabbrica che non siano legittimi; la superficie utile SU potrà essere aumentata nel rispetto di tale limite.<sup>58</sup>

#### **1.2. cassato<sup>59</sup>**

#### **1.3. Aree ad alta densità**

Sui lotti così individuati il RUE prevede la seguente densità edilizia: indice di edificabilità fondiaria IF massimo 0,9 mq/mq.

Indici di edificabilità maggiori potranno essere motivatamente previsti in sede di POC.

#### **1.4. Aree a media densità**

Sui lotti così individuati il RUE prevede la seguente densità edilizia: indice di edificabilità fondiaria IF massimo 0,5 mq/mq.

#### **1.5. Aree a bassa densità**

Sui lotti così individuati il RUE prevede la seguente densità edilizia: indice di edificabilità fondiaria IF massimo 0,3 mq/mq.

#### **1.6. Aree con modesto incremento della densità esistente**

Sulle aree così individuate il RUE, in virtù delle caratteristiche degli ambiti riconosciuti, prevede interventi di recupero o sostituzione degli edifici esistenti, nonché ampliamenti con aumento (*una tantum*) della SU esistente di 50 mq complessivi per l'intero lotto, da realizzarsi nel rispetto degli altri parametri e prescrizioni contenuti nel presente RUE ed, in particolare, di quelle contenute nel successivo Capo IV.<sup>60</sup>

### **2. Sistema insediativo della produzione**

Sulle aree così individuate il RUE, con l'obiettivo di ottimizzare l'utilizzo di territorio e di favorire la conservazione e lo sviluppo delle attività esistenti, prevede di incrementare le densità. A tal fine sui lotti esistenti all'interno di tali

[...]

<sup>56</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014, C.C. 105662 del 09/11/2015 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>57</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>58</sup> articolo modificato con varianti approvate con delibere C.C. 105662 del 09/11/2015 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>59</sup> articolo cassato in sede di approvazione del RUE.

<sup>60</sup> articolo modificato con varianti approvate con delibere C.C. 105662 del 09/11/2015 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

aree, non sono previsti limiti di densità edilizia; fanno eccezione le aree produttive all'interno della zona A di tutela dei piani di rischio degli aeroporti di cui al successivo art. 119.3, nella quale sono ammessi esclusivamente interventi di recupero o sostituzione degli edifici esistenti e ampliamenti degli stessi con aumento (*una tantum*) del 20% della superficie utile SU esistente, nonché quelle all'interno della zona B di tutela dei medesimi piani di rischio, nelle quali la densità edilizia ammissibile è limitata a 0,7 mq/mq.

E' altresì fatto salvo quanto previsto al successivo punto 2.1.<sup>61</sup>

### **2.1. Polo estrattivo**

Comprende le aree in corso di attuazione del relativo vigente Piano di settore. Nelle aree così individuate sono ammessi gli interventi previsti dal vigente Piano di settore, nelle quantità ivi indicate.

### **3. Territorio rurale**

#### **3.1 Interventi di nuova costruzione nel territorio rurale**

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o sopraelevazione di edifici aziendali funzionali alla produzione, ove consentiti ai sensi del presente RUE, sono subordinati ai programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), previsti dall'art. 39 del presente RUE o dai programmi di settore, ovvero predisposti e accolti nei tre anni precedenti alla presentazione dell'istanza di autorizzazione unica in attuazione di normativa comunitaria e integrati dalla documentazione prevista dalla sez. 8 dell'Allegato 3 al presente RUE; sono esclusi dall'obbligo del PRA i soli interventi per la realizzazione del secondo alloggio aziendale, gli ampliamenti e sopraelevazioni di edifici aziendali *una tantum* nella misura di 30 mq di SU complessivi per l'intero fondo di proprietà, nonché le traslazioni di edifici di cui ai successivi artt. 118.9 e 119.14.

La realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni resta condizionata alla dimostrazione, in sede di PRA:

- a. che l'azienda agricola sia in possesso dei requisiti di competitività e sostenibilità di cui al vigente Piano regionale di sviluppo rurale, tenuto conto delle agevolazioni, ove previste, per i giovani imprenditori; in particolare:
  - il volume di lavoro in ULU (Unità Lavorative Umane) sia commisurato al numero dei titolari/soci secondo quanto previsto dal vigente PSR;
  - il livello di redditività dell'Azienda (rapporto fra reddito e volume di lavoro R/ULU) sia adeguato secondo quanto previsto dal vigente PSR e il programma degli investimenti preveda l'incremento ovvero, in caso di aumento del volume di lavoro, di miglioramento delle condizioni di sicurezza e di lavoro, miglioramento dell'ambiente (compreso il risparmio idrico ed energetico), miglioramento delle condizioni di igiene e benessere degli animali, miglioramento e certificazione volontaria della qualità delle produzioni agricole o miglioramento della qualità e sicurezza degli alimenti, quantomeno la stabilità del livello di redditività aziendale;
  - il programma degli investimenti sia coerente con il PSR ed i suoi strumenti attuativi, in relazione ai vari comparti produttivi;
  - siano rispettati i requisiti riferiti alla condizionalità (norme di natura ambientale) cui sono subordinati gli aiuti comunitari;
- b. che non esistano edifici non utilizzati, funzionalmente recuperabili a fini aziendali;
- c. che il soggetto proponente svolga attività agricola primaria, se si tratta di persona fisica, ovvero esclusiva, se si tratta di persona giuridica e, in entrambi i casi, l'azienda sia iscritta alla CCIAA nella sezione speciale per le imprese agricole, nonché nell'Anagrafe Regionale delle Aziende Agricole,

<sup>61</sup> articolo modificato con varianti approvate con delibere C.C. 105662 del 09/11/2015 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

con posizione validata.

In caso di conduzione in affitto, in sede di PRA occorrerà dimostrare altresì che la residua durata del titolo sia non inferiore a 10 anni.

Per il secondo alloggio aziendale, l'impossibilità di utilizzare ai fini abitativi fabbricati eventualmente esistenti nell'azienda dovrà essere argomentata in apposita relazione tecnica da allegarsi all'istanza.

Le nuove costruzioni devono essere localizzate nell'ambito delle corti aziendali esistenti, che devono essere individuate e perimetrare nel PRA; nei fondi agricoli che siano privi di edifici e distanti oltre 1 km da altri fondi della stessa azienda agricola dotati di edifici esistenti, il PRA potrà individuare e perimetrare una sola nuova corte aziendale di superficie non superiore a mq 5.000; tale superficie massima potrà essere incrementata in ragione di particolari tipologie di produzioni o trasformazioni aziendali da esplicitare nel PRA.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni, ove ammessi dal presente RUE, saranno commisurati alla seguente potenzialità edificatoria.

#### **a. abitazioni aziendali**

per aziende di superficie fondiaria SF non inferiore a 5 ha, due alloggi di SU complessiva 160 mq, dei quali:

- il primo da destinarsi esclusivamente ai lavoratori agricoli la cui continuativa presenza in azienda è necessaria ai fini della produzione agricola, nonché ai conduttori del fondo ancorché collocati a riposo;
- il secondo con la medesima destinazione, ovvero destinato ai nuclei familiari di primo grado del conduttore del fondo; la costruzione del secondo alloggio è condizionata alla demolizione di edifici del territorio rurale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e privi di valore storico, di superficie netta totale non inferiore; il fabbricato esistente da demolire potrà appartenere anche ad azienda e/o fondo diversi da quello dove avverrà la nuova costruzione; la demolizione dovrà avvenire prima dell'inizio dei lavori per la nuova costruzione; la presentazione della CILA relativa alla demolizione e dell'istanza di permesso di costruire relativa alla nuova costruzione sarà preceduta dalla sottoscrizione, da parte della/e proprietà, di un accordo con il Comune, ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. per la disciplina e il coordinamento degli interventi;

la superficie fondiaria minima potrà essere ridotta in ragione di particolari tipologie di produzioni o trasformazioni aziendali da esplicitare nel PRA.

#### **b. annessi agricoli, attrezzature aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici**

SU nella misura di:

- 60 mq/ha fino a 5 ha di fondo;
- 30 mq/ha per i 5 ha di fondo successivi;
- 10 mq/ha per la SF rimanente;

sono fatte salve esigenze per particolari tipologie di produzioni o trasformazioni aziendali da esplicitare nel PRA.

#### **c. serre fisse**

per aziende di superficie fondiaria SF non inferiore a 0,5 ha, SU nella misura di 7.000 mq/ha di fondo;

#### **d. allevamenti**

SU nella misura di:

- 100 mq/ha di superficie d'intervento per allevamenti non suinicoli;
- 50 mq/ha di superficie d'intervento per allevamenti suinicoli;

La superficie d'intervento, anche di diverse proprietà o aziende, va individuata nel PRA e i terreni saranno vincolati all'uso dal relativo atto d'obbligo.



**e. edifici residenziali non aziendali esistenti**

per gli edifici residenziali non aziendali esistenti alla data di adozione del PSC, è consentito l'ampliamento *una tantum* nella misura di 30 mq di SU complessivi per l'intero fondo di proprietà, ad esclusione degli interventi che prevedano l'aumento del numero di alloggi; gli interventi di ampliamento saranno condizionati alla sottoscrizione da parte del titolare, preliminarmente al rilascio del permesso di costruire, di atto unilaterale d'obbligo che preveda il divieto di aumentare il numero degli alloggi per una durata non inferiore a 10 anni; è altresì ammessa, ove compatibile con la classe di intervento eventualmente assegnata ai sensi degli artt. 109 e segg., la sopraelevazione per l'adeguamento delle altezze di piano alle norme vigenti.

**f. edifici produttivi non agricoli, ricettivi e terziari esistenti**

per gli edifici produttivi non agricoli, ricettivi o terziari esistenti alla data di adozione del PSC, è consentito l'ampliamento *una tantum* nella misura del 50% della SU esistente, in funzione delle esigenze dell'attività produttiva insediata.<sup>62</sup>

**3.2. Interventi di recupero edilizio nel territorio rurale**

Gli interventi di recupero di edifici a fini aziendali agricoli sono ammessi nel rispetto della SU e del numero di alloggi massimi di cui al precedente punto 3.1; la superficie utile SU degli edifici aziendali agricoli e gli alloggi aziendali agricoli esistenti sono fatti salvi anche oltre i limiti quantitativi di cui al precedente punto 3.1, ma non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso ad abitazioni aziendali agricole di altri edifici e manufatti aziendali che comporti aumento della SU e del numero di alloggi oltre i suddetti limiti relativi agli alloggi aziendali agricoli.

Gli interventi di recupero di edifici a fini non aziendali agricoli sono subordinati all'esistenza della dotazione minima di infrastrutture e di servizi, necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione e la mobilità.

Negli interventi di recupero a fini non aziendali agricoli di edifici storici di cui al successivo Capo IV a destinazione originaria non abitativa (fienili e simili), ove consentiti ai sensi del presente RUE, è ammesso un numero massimo di alloggi o unità immobiliari non residenziali non superiore al numero di campate del portico principale.<sup>63</sup>

**3.3. Aree di valore naturale e ambientale**

**NUOVE COSTRUZIONI** Fatto salvo quanto previsto al successivo capoverso in relazione agli ampliamenti degli edifici esistenti, nelle aree di valore naturale e ambientale non sono ammesse nuove costruzioni, salvo che l'azienda agricola sia priva di adiacenti aree diversamente classificate utilizzabili per la realizzazione di edifici aziendali; in tal caso e subordinatamente al rispetto delle norme di compatibilità con il rischio idraulico e di tutela degli habitat naturali dettate ai successivi capi III e V, sono ammesse nuove costruzioni, nei limiti e alle condizioni previsti al precedente punto 3.1; il rilascio del permesso di costruire per gli interventi suddetti sarà subordinato alla preventiva stipula di apposito accordo fra proponente e Comune, che disciplini la realizzazione di opere necessarie alla tutela e riqualificazione dell'area, secondo quanto previsto al successivo capo III.

**EDIFICI ESISTENTI** Nelle aree di valore naturale e ambientale, gli interventi di recupero degli edifici esistenti e i relativi ampliamenti, ove consentiti ai sensi del

L.R. 15/2013 art. 9

<sup>62</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014, C.C. 105662 del 09/11/2015 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>63</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

presente RUE, sono condizionati al rispetto delle norme di compatibilità con il rischio idraulico e di tutela degli habitat naturali dettate ai successivi capi III e V. Il rilascio del permesso di costruire e la presentazione della SCIA per gli interventi che prevedano aumenti oltre 30 mq di superficie utile destinata ad attività non aziendali agricole saranno subordinati alla preventiva stipula di apposito accordo fra proponente e Comune, che disciplini la realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti, ovvero di talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione dell'area. Per la valutazione delle opere necessarie a tali fini il responsabile del procedimento convoca la conferenza dei servizi, comprensiva del competente ufficio dello Sportello Unico Edilizia, del Servizio Ufficio di Piano, dell'Ufficio responsabile delle autorizzazioni paesaggistiche, del Servizio Ambiente e del Servizio Infrastrutture. La conferenza si esprime entro i termini per il rilascio del parere preventivo o del permesso di costruire.<sup>64</sup>

#### **3.4. Aree agricole di rilievo paesaggistico**

Gli interventi, al fine di realizzare gli obiettivi di valorizzazione del paesaggio, dovranno, in particolare, essere finalizzati a:

- salvaguardare le attività agricole ambientalmente sostenibili e i valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti sul territorio;
- conservare o ricostituire il paesaggio rurale e il relativo patrimonio di biodiversità, le singole specie animali o vegetali, i relativi habitat e le associazioni vegetali e forestali;
- salvaguardare o ricostituire i processi naturali e gli equilibri ecologici;
- promuovere lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo.

**NUOVE COSTRUZIONI** Fatto salvo quanto previsto al successivo capoverso in relazione agli ampliamenti degli edifici esistenti, nelle aree agricole di rilievo paesaggistico non sono ammesse nuove costruzioni finalizzate ad attività che non siano connesse con la produzione agricola, ovvero volte a favorire l'integrazione del reddito delle aziende agricole mediante la promozione dell'uso ricreativo e per il tempo libero degli spazi rurali.

**EDIFICI ESISTENTI** Nelle aree agricole di rilievo paesaggistico, gli interventi di recupero e ampliamento a fini non aziendali agricoli sono ammessi nei limiti di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2.<sup>65</sup>

#### **3.5. Aree agricole del forese**

**NUOVE COSTRUZIONI** Fatto salvo quanto previsto al successivo capoverso in relazione agli ampliamenti degli edifici esistenti, nelle aree agricole del forese non sono ammesse nuove costruzioni finalizzate ad attività che non siano strettamente connesse con la produzione agricola.

**EDIFICI ESISTENTI** Nelle aree agricole del forese, gli interventi di recupero e ampliamento a fini non aziendali agricoli sono ammessi nei limiti di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2.<sup>66</sup>

#### **3.6. Aree agricole di cintura**

Gli interventi, al fine di realizzare gli obiettivi di valorizzazione agricola in funzione della vicinanza alla città, dovranno essere finalizzati a:

<sup>64</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014 e con variante approvata con delibera C.C. 105662 del 09/11/2015.

<sup>65</sup> articolo modificato con variante approvata con delibera C.C. 105662 del 09/11/2015.

<sup>66</sup> articolo modificato con variante approvata con delibera C.C. 105662 del 09/11/2015.



- instaurare, per quanto possibile, relazioni dirette tra il territorio urbano e le aree rurali anche favorendo circuiti brevi di commercializzazione e vendita diretta dei prodotti agricoli;
- favorire servizi didattico-pedagogici legati all'attività agricola e allo spazio rurale (visite alle aziende, raccolta diretta dei prodotti, ecc.);
- incrementare l'uso turistico-ricreativo di tali aree (agriturismo, aree attrezzate, percorsi ciclabili, ecc.).

**NUOVE COSTRUZIONI** Fatto salvo quanto previsto al successivo capoverso in relazione agli ampliamenti degli edifici esistenti, nelle aree agricole di cintura non sono ammesse nuove costruzioni finalizzate ad attività che non siano connesse con la produzione agricola, ovvero volte a favorire l'integrazione del reddito delle aziende agricole mediante la promozione dell'uso ricreativo e per il tempo libero degli spazi rurali.

**EDIFICI ESISTENTI** Nelle aree agricole di cintura, gli interventi di recupero e ampliamento a fini non aziendali agricoli sono ammessi nei limiti di cui ai precedenti punti 3.1 e 3.2.<sup>67</sup>

### **3.7. Attrezzature sportive e ricreative nel territorio rurale**

Sulle aree così individuate il RUE prevede l'ampliamento una tantum nella misura del 50% della SU esistente, in funzione delle esigenze dell'attività insediata.<sup>68</sup>

### **3.8. Interventi nel territorio rurale da prevedersi nei POC**

Nell'ambito degli interventi di valorizzazione ambientale e paesistica da realizzarsi nelle Aree di valore naturale e ambientale, nelle Aree agricole di rilievo paesaggistico e nelle Aree agricole di cintura, i POC potranno, nel rispetto delle previsioni di PSC, prevedere ulteriori potenzialità edificatorie, sia per le nuove costruzioni che per l'ampliamento degli edifici esistenti.

## **4. Dotazioni territoriali**

### **4.1. Aree per infrastrutture, Attrezzature e spazi collettivi**

Per tali dotazioni territoriali, in ragione delle tipologie specialistiche che le caratterizzano, non sono previsti limiti di densità edilizia.

### **4.2. Aree di mitigazione e compensazione ambientale**

In tali aree non è prevista la realizzazione di nuove costruzioni, se non per i manufatti tecnologici strettamente connessi alla loro funzione, né l'ampliamento di quelle esistenti.

## **5. Aree soggette a POC**

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento della densità edilizia IF. Dopo la scadenza dei termini di attuazione previsti dalla relativa convenzione di attuazione, sono fatte salve le previsioni dei PUA che non siano in contrasto con il vigente PSC, 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.<sup>69</sup>

delibera G.R. 967/2015  
 delibera G.R. 922/2017

## **Art. 103 - Misure per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente**

1. Il RUE persegue l'obiettivo di favorire la qualificazione e il recupero funzionale

<sup>67</sup> articolo modificato con variante approvata con delibera C.C. 105662 del 09/11/2015.

<sup>68</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>69</sup> articolo modificato con variante approvata con delibera C.C. 105662 del 09/11/2015.

del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della disciplina relativa agli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui al successivo Capo III e in coerenza con i caratteri storici, paesaggistici, ambientali e urbanistici degli ambiti ove tali edifici sono ubicati. Tale obiettivo ha come elementi fondamentali l'adeguamento delle condizioni di sicurezza degli edifici, in particolare sotto il profilo sismico, nonché il miglioramento delle loro prestazioni energetiche e della loro fruibilità, in particolare da parte delle fasce deboli di popolazione.

2. A tale scopo per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che applichino integralmente i requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici e assicurino, per l'intero edificio oggetto di intervento, anche mediante demolizione e ricostruzione ove consentite, una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento da fonti rinnovabili in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di cui alla delibera G.R. 967/2015 e s.m.i., l'indice di copertura, l'indice di edificabilità fondiaria e la superficie utile massimi previsti agli articoli precedenti sono incrementati come segue:

incremento consumi rinnovabili rispetto ai minimi obbligatori	copertura con fonti rispetto ai valori minimi obbligatori	incremento indice di copertura IC, indice di edificabilità fondiaria IF, superficie utile SU	incremento dell'ampliamento <i>una tantum</i> di cui ai precedenti artt. 100.1.4, 102.1.6 e 102.3.1 lett. e-f
> 30%		+ 5%	+ 10%
> 60%		+ 10%	+ 20%
> 80%		+ 25%	+ 50%

Tali incrementi sono comprensivi del bonus volumetrico di cui all'art. 5, co. 3 delibera G.R. 967/2015 e s.m.i.<sup>70</sup>.

3. Per gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico del patrimonio edilizio esistente secondo quanto previsto dalla normativa tecnica per le costruzioni che assicurino, per l'intero edificio oggetto di intervento, coefficienti di sicurezza non inferiori a quelli indicati nella tabella seguente, **l'indice** di copertura, l'indice di edificabilità fondiaria e la superficie utile massimi previsti agli articoli precedenti sono incrementati come segue:

	incremento indice di copertura IC, indice di edificabilità fondiaria IF, superficie utile SU	incremento dell'ampliamento <i>una tantum</i> di cui ai precedenti artt. 100.1.4, 102.1.6 e 102.3.1 lett. e-f
miglioramento sismico con raggiungimento di un coefficiente di sicurezza non inferiore al 60% di quello previsto per le nuove costruzioni	+ 10%	+ 20%

<sup>70</sup> L'Atto di coordinamento tecnico approvato con Delibera G.R. 967/2015, all'art. 5, co. 3, stabilisce:

3. Nel caso di edifici di nuova costruzione o di ristrutturazione rilevante di edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30 per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di dotazione da fonti energetiche rinnovabili di cui al punto B.7 dell'Allegato 2, beneficiano, in sede di rilascio/presentazione del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5 per cento, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime e distanze minime di protezione del nastro stradale, e fatti salvi i casi in cui gli strumenti urbanistici non consentano la modifica della sagoma degli edifici nei centri storici e per gli edifici vincolati dal piano.

totale adeguamento sismico dell'edificio con raggiungimento di un coefficiente di sicurezza non inferiore a quello previsto per le nuove costruzioni, anche mediante demolizione e ricostruzione ove consentite	+ 25%	+ 50%
---	-------	-------

4. Gli incentivi per l'adeguamento sismico e per il miglioramento energetico di cui ai commi precedenti sono cumulabili; gli edifici compresi nelle fasce di rispetto, aree di attenzione, aree di rischio o corridoi infrastrutturali di cui al successivo art. 119, ovvero nelle aree di valore naturale e ambientale di cui agli artt. 102 e 105, con l'esclusione degli edifici storici compresi nelle classi da 1 a 4 di cui agli artt. 110 e segg., potranno contestualmente essere traslati, nell'ambito del lotto o fondo di appartenenza, al di fuori delle suddette fasce, aree e corridoi; restano fermi gli altri indici e parametri, nonché i vincoli e prescrizioni previsti dal presente RUE, in particolare laddove siano esclusi aumenti di superficie coperta.

5. L'applicazione degli incentivi di cui ai commi precedenti è condizionata altresì:

- all'eliminazione delle barriere architettoniche secondo le norme vigenti;
- al rispetto dei requisiti igienico sanitari degli abitati e dei locali di abitazione e lavoro, nonché dei requisiti relativi alla sicurezza degli impianti, alla prevenzione degli incendi e alla sicurezza dei cantieri;
- al contenimento delle emissioni atmosferiche di NO<sub>x</sub> e particolato, che non dovranno aumentare a seguito dell'intervento.

6. Il SUE, nel caso di riconoscimento degli incentivi di cui al presente articolo, verifica specificamente il rispetto dei livelli prestazionali richiesti in sede di esame del progetto, nel corso dei lavori e alla loro conclusione, ai sensi della L.R. 15/2013. In caso di difformità, trovano applicazione le sanzioni relative ai lavori realizzati in contrasto con il titolo abilitativo edilizio, di cui alla L.R. 23/2004.<sup>71</sup>

#### **Art. 104 - Impianti fotovoltaici**

Per gli impianti di produzione di energia elettrica mediante l'utilizzo della fonte energetica rinnovabile solare fotovoltaica, valgono i limiti di superficie e di potenza fissati dalla delibera A.L.E.R. n. 28/2010 e s.m.i. Per gli impianti fotovoltaici collocati su serre fisse, valgono i medesimi limiti degli impianti con moduli ubicati al suolo.

### **CAPO II Usi**

#### **Art. 105 – Destinazioni d'uso**

Il RUE definisce e indica nella tavola 4 le destinazioni d'uso consentite.

L'ammissibilità degli usi 2g. Impianti fotovoltaici agricoli con moduli ubicati al suolo e 3e. Impianti fotovoltaici non agricoli con moduli ubicati al suolo è disciplinata dalle delibere A.L.E.R. n. 28/2010 e G.R. 46/2011 e s.m.i., ferme restando le modalità di realizzazione stabilite dal presente RUE.

In tutto il territorio comunale, oltre a quanto indicato nei commi successivi, è ammessa la realizzazione, da parte degli Enti preposti e delle Aziende di gestione

L.R. 34/2002 art. 16  
 L.R. 12/2005 art. 11  
 L.R. 15/2013 art. 28  
 L.R. 24/2017 art. 16  
 delibera G.R. 2186/2005  
 delibera G.R. 46/2011

<sup>71</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

dei servizi a rete, di infrastrutture per l'urbanizzazione di cui al punto 1a dell'Allegato 1.2 al presente RUE, nel rispetto delle specifiche norme tecniche e procedurali di settore e delle altre norme del presente RUE.

Sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE sono comunque fatte salve le destinazioni in atto ai sensi del precedente art. 5.

E' altresì fatto salvo quanto previsto dall'art. 28 co. 7 L.R. 15/2013<sup>72</sup> e s.m.i., nonché:

- dalla delibera G.R. 2186/2005<sup>73</sup> e s.m.i. per gli affittacamere;
- dall'art. 16 L.R. 34/2002<sup>74</sup> e s.m.i. per le associazioni di promozione sociale;
- dall'art. 11 L.R. 12/2005<sup>75</sup> e s.m.i. per le organizzazioni di volontariato

dall'art. 16 L.R. 24/2017<sup>76</sup> e s.m.i. per gli usi temporanei.

Le destinazioni di seguito riportate fanno riferimento alle definizioni contenute nell'allegato 1 al presente RUE.<sup>77</sup>

## **1. Sistema insediativo dell'abitare**

### **1.1. Nuclei storici - NST**

Nelle aree così individuate, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Dotazioni territoriali;
- 3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino a una Su max di 250 mq per u.i.;
- 3b. Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino a una Su max di 250 mq per u.i.;
- 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, fino a una Su max di 250 mq per u.i.;
4. Residenza e assimilabili;
5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
- 6a. Ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- 6f. Direzionale.

All'interno dei nuclei storici, nelle sole unità immobiliari che si affaccino su un fronte commerciale come individuato nella tavola 4, ovvero sul suo prolungamento fino alla prima intersezione stradale, sono altresì ammessi, purché compatibili con la dotazione infrastrutturale esistente, i seguenti usi ed attività:

- 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività:
  - a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari;
  - b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;
- 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;

nelle unità immobiliari che abbiano almeno un affaccio su un fronte commerciale come individuato nella tavola 4 non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso dei vani posti al piano terra da usi non residenziali a 4. Residenza; sono

<sup>72</sup> cfr. nota 2

<sup>73</sup> cfr. nota 3

<sup>74</sup> cfr. nota 4

<sup>75</sup> cfr. nota 5

<sup>76</sup> cfr. nota 6

<sup>77</sup> articolo modificato con varianti approvate con delibere C.C. 105662 del 09/11/2015 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

fatte salve eventuali ulteriori limitazioni alle attività insediabili stabilite da provvedimenti volti a tutelare i beni culturali e/o le aree di particolare pregio storico, artistico e paesaggistico del Centro storico.<sup>78</sup>

### **1.2. Insediamenti prevalentemente residenziali - RES**

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Dotazioni territoriali;
- 3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;
- 3b. Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;
- 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, fino ad una Su max di 250 mq per u.i.;
4. residenza e assimilabili;
5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
- 6a. ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
- 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività:
  - a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari;
  - b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;
- 6f. Direzionale (con una Su max per u.i. di 300 mq).

Per gli insediamenti prevalentemente residenziali compresi nell'ambito 1ACS-Centro storico, le attività 6b/a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari e 6b/b) Medio piccole strutture di vendita alimentari e l'uso 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo sono ammessi nelle sole unità immobiliari che si affaccino su un fronte commerciale, come individuato nella tavola 4, ovvero sul suo prolungamento fino alla prima intersezione stradale. Nelle medesime unità immobiliari è inoltre ammesso, per i soli vani posti ai piani superiori al piano terra, l'uso 6f. Direzionale senza limiti di dimensione; per i vani posti al piano terra non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso da usi non residenziali a 4. Residenza; sono fatte salve eventuali ulteriori limitazioni alle attività insediabili stabilite da provvedimenti volti a tutelare i beni culturali e/o le aree di particolare pregio storico, artistico e paesaggistico del Centro storico.<sup>79</sup>

### **1.3 Centralità urbane - CUR**

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Dotazioni territoriali;
- 3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;
- 3b. Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;
- 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, limitato alle attività compatibili con la residenza, fino ad una Su max di 250 mq per u.i.;
4. residenza e assimilabili;
5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
- 6a. ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;

<sup>78</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>79</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

- 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività:
  - a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari;
  - b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;
- 6f. Direzionale.

#### **1.4 Orti e giardini urbani - OGU**

Aree urbane non utilizzabili a fini edificatori e caratterizzate da presenza di vegetazione significativa per l'equilibrio ambientale urbano, in particolare per il microclima e la ricarica delle falde acquifere sotterranee. Sono ammesse attività all'aperto e senza realizzazione di nuove costruzioni, quali giardini e orti privati, coltivazioni agricole compatibili con le confinanti attività urbane, attività ricreative e sportive.

### **2. Sistema della produzione**

#### **2.1 Aree prevalentemente terziarie - TER**

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1. Dotazioni territoriali;
- 3. Usi produttivi;
- 5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
- 6a. ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
- 6b. commercio al dettaglio in sede fissa - strutture medie e grandi, purché conformi alle norme di settore e ai piani sovraordinati vigenti in materia;
- 6c. Distribuzione di carburanti;
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;
- 6f. Direzionale.<sup>80</sup>

#### **2.2 Aree prevalentemente artigianali con alloggi aziendali - ART**

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività:
  - a) infrastrutture per l'urbanizzazione;
  - b) attrezzature e spazi collettivi;
  - c) attrezzature ecologiche ed ambientali;
- 3. Usi produttivi;
- 5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
- 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività:
  - a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari;
  - b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;
- 6c. Distribuzione di carburanti;
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- 6f. Direzionale.

#### **2.3 Aree produttive - PRO**

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività:
  - a) infrastrutture per l'urbanizzazione;
  - b) attrezzature e spazi collettivi;
  - c) attrezzature ecologiche ed ambientali;
- 3. Usi produttivi;
- 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
- 6c. Distribuzione di carburanti;

<sup>80</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.



- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- 6f. Direzionale.<sup>81</sup>

#### **2.4 Distretto della frutta e dell'agroalimentare - DFA**

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività:
  - a) infrastrutture per l'urbanizzazione;
  - b) attrezzature e spazi collettivi;
  - c) attrezzature ecologiche ed ambientali;
- 2c. Attrezzature aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici;
- 3c. industria, limitatamente alla lavorazione e produzione di beni agroalimentari;
- 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica limitatamente al trattamento di beni agroalimentari.

#### **2.5 Aree prevalentemente destinate alla logistica - LOG**

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Dotazioni territoriali, limitate alle attività:
  - a) infrastrutture per l'urbanizzazione;
  - b) attrezzature e spazi collettivi;
  - c) attrezzature ecologiche ed ambientali;
- 2c. Attrezzature aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici;
- 3a. Artigianato di servizio limitato alle attività connesse alla logistica e al trasporto merci;
- 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica;
5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato limitato alle attività connesse alla logistica e al trasporto merci;
- 6a. ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
- 6c. Distribuzione di carburanti;
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- 6f. Direzionale, limitato alle attività connesse alla logistica e al trasporto merci.

#### **2.6 Attrezzature di servizio alla viabilità - SVI**

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 3a. Artigianato di servizio limitato alle attività di manutenzione automezzi;
- 6c. Distribuzione di carburanti;
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

#### **2.7 Polo estrattivo - PES**

Comprende le aree in corso di attuazione del relativo vigente Piano di settore. Nelle aree così individuate sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal vigente Piano di settore.

### **3. Territorio rurale**

#### **3.1 Aree di valore naturale e ambientale - AVN**

**NUOVE COSTRUZIONI** Nelle aree di valore naturale e ambientale, le nuove costruzioni, ove ammesse dal presente RUE, sono esclusivamente destinate a 2. attività produttiva agricola al servizio delle aziende e del territorio agricolo, limitata all'attività a) attività aziendali agricole.

**EDIFICI ESISTENTI** Nelle aree di valore naturale e ambientale, sono ammesse, per gli edifici esistenti, le seguenti destinazioni d'uso, subordinatamente al rispetto delle norme di compatibilità con il rischio idraulico e di tutela degli habitat naturali dettate ai successivi capi III e V:

- a. edifici storici di cui al successivo Capo IV ed altre abitazioni esistenti:

<sup>81</sup> articolo modificato con variante approvata con delibera C.C. 105662 del 09/11/2015.

2. attività produttiva agricola al servizio delle aziende e del territorio agricolo, limitata alle seguenti attività:
  - a) attività aziendali agricole;
  - e) abitazioni aziendali agricole;
  - f) agriturismo;
4. residenza e assimilabili;
- b. insediamenti produttivi esistenti: è consentito il mantenimento dell'uso esistente, nonché l'insediamento dell'uso 2. attività agricola.

I POC potranno prevedere ulteriori destinazioni d'uso, sia per le nuove costruzioni che per gli edifici esistenti, nell'ambito degli interventi di valorizzazione ambientale e paesistica.

### **3.2 Aree agricole di rilievo paesaggistico - ARP**

**NUOVE COSTRUZIONI** Nelle aree agricole di rilievo paesaggistico le nuove costruzioni, ove ammesse dal presente RUE, possono avere le seguenti destinazioni d'uso:

2. attività produttiva agricola al servizio delle aziende e del territorio agricolo, limitata alle seguenti attività:
  - a) attività aziendali agricole;
  - e) abitazioni aziendali agricole.

Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni d'uso, purché realizzate e gestite dalle aziende agricole ad integrazione del reddito agrario:

- 1e. Scuole private.
- 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo.

**EDIFICI ESISTENTI** Nelle aree agricole di rilievo paesaggistico, sono ammesse, per gli edifici esistenti, le seguenti destinazioni d'uso:

a. edifici storici di cui al successivo Capo IV:

- 1b. attrezzature e spazi collettivi;
- 1e. Scuole private;
2. attività produttiva agricola al servizio delle aziende e del territorio agricolo, limitata alle seguenti attività:
  - a) attività aziendali agricole;
  - e) abitazioni aziendali agricole;
  - f) agriturismo;
- 3a. artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e che non comportino impermeabilizzazione dei terreni oltre i 1.000 mq e/o impatti paesaggistici;
4. residenza e assimilabili;
5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
- 6a. ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;

b. abitazioni esistenti:

- 1e. Scuole private;
2. attività produttiva agricola al servizio delle aziende e del territorio agricolo, limitata alle seguenti attività:
  - a) attività aziendali agricole;
  - e) abitazioni aziendali agricole;
  - f) agriturismo;
4. residenza e assimilabili;
- c. insediamenti produttivi esistenti: è consentito il mantenimento dell'uso esistente, nonché l'insediamento dell'uso 2. attività agricola.



I POC potranno prevedere ulteriori destinazioni d'uso, sia per le nuove costruzioni che per gli edifici esistenti, nell'ambito degli interventi di valorizzazione ambientale e paesistica.

### **3.3 Aree agricole del forese - AVP**

**NUOVE COSTRUZIONI** Nelle aree agricole del forese le nuove costruzioni possono avere destinazione d'uso 2. attività produttiva agricola al servizio delle aziende e del territorio agricolo.

L'insediamento delle attività:

2.c. attrezzature aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici;

2.d. allevamenti;

è subordinata alla sottoscrizione, preliminare al rilascio del permesso di costruire, di accordo fra il proponente e il Comune per la realizzazione degli adeguamenti alle infrastrutture eventualmente necessari e degli interventi di mitigazione degli impatti ambientali previsti.

**EDIFICI ESISTENTI** Nelle aree agricole del forese, sono ammesse, per gli edifici esistenti, le seguenti destinazioni d'uso:

a. edifici storici di cui al successivo Capo IV:

1b. attrezzature e spazi collettivi;

2. attività agricola;

3a. artigianato di servizio;

4. residenza e assimilabili;

5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;

6a. ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;

6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

b. abitazioni esistenti:

2. attività agricola;

4. residenza e assimilabili ;

c. insediamenti produttivi esistenti: è consentito il mantenimento dell'uso esistente, nonché l'insediamento dell'uso 2. attività agricola.

### **3.4 Aree agricole di cintura - AAP**

**NUOVE COSTRUZIONI** Nelle aree agricole di cintura le nuove costruzioni, ove ammesse, possono avere le seguenti destinazioni d'uso:

2. attività produttiva agricola al servizio delle aziende e del territorio agricolo, limitata alle seguenti attività:

a) attività aziendali agricole;

b) colture in serre fisse;

e) abitazioni aziendali agricole.

Sono altresì ammesse le seguenti destinazioni d'uso, purché realizzate e gestite dalle aziende agricole ad integrazione del reddito agrario:

1e. Scuole private.

6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo.

**EDIFICI ESISTENTI** Nelle aree agricole di cintura, sono ammesse, per gli edifici esistenti, le seguenti destinazioni d'uso:

a. edifici storici di cui al successivo Capo IV:

1b. attrezzature e spazi collettivi;

1e. Scuole private.

2. attività produttiva agricola al servizio delle aziende e del territorio agricolo, limitata alle seguenti attività:

a) attività aziendali agricole;

e) abitazioni aziendali agricole;

- f) agriturismo;
- 3a. artigianato di servizio;
- 4. residenza e assimilabili;
- 5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
- 6a. ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;
- b. abitazioni esistenti:
  - 1e. Scuole private;
  - 2. attività produttiva agricola al servizio delle aziende e del territorio agricolo, limitata alle seguenti attività:
    - a) attività aziendali agricole;
    - e) abitazioni aziendali agricole;
    - f) agriturismo;
  - 4. residenza e assimilabili;
- c. insediamenti produttivi esistenti: è consentito il mantenimento dell'uso esistente, nonché l'insediamento dell'uso 2. attività agricola.

I POC potranno prevedere ulteriori destinazioni d'uso, sia per le nuove costruzioni che per gli edifici esistenti, nell'ambito degli interventi di valorizzazione ambientale e paesistica.

### **3.5 Attrezzature sportive e ricreative nel territorio rurale - ATR**

Il RUE individua e perimetra le attrezzature sportive e ricreative esistenti nel territorio rurale. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo con esclusione delle attività che comportino un affollamento superiore a 200 persone.

### **4. Dotazioni territoriali**

La tav. 4 individua le aree stabilmente destinate a dotazioni territoriali. I POC, nell'ambito della programmazione e pianificazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e nel rispetto del dimensionamento stabilito dal vigente PSC, potranno modificare le destinazioni d'uso e le altre previsioni urbanistiche stabilite nel presente Titolo V su tali aree, senza che ciò comporti variante al presente RUE.

#### **4.1 Servizi tecnici - STE**

Comprendono i principali impianti e attrezzature tecnologiche volti ad assicurare la funzionalità e la qualità igienico sanitaria degli insediamenti alla scala comunale o sovra comunale, come individuati nell'uso 1a. Infrastrutture per l'urbanizzazione.

Sono ammessi gli interventi di adeguamento e di riduzione degli impatti ambientali degli impianti e attrezzature, garantendo un adeguato inserimento entro i contesti in cui si collocano. Tali interventi dovranno essere accompagnati da adeguate misure di compensazione e mitigazione in funzione delle attività svolte.

#### **4.2 Aree di interscambio - INT**

Nelle aree così individuate, gli edifici esistenti e di nuova costruzione possono avere le seguenti destinazioni d'uso:

- 1a/f. fermate e stazioni del sistema dei trasporti collettivi;
- 1b/m. parcheggi non al diretto servizio dell'insediamento;
- 5. commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- 6f. Direzionale.

#### **4.3 Attrezzature e spazi collettivi - ASC**

Comprendono impianti e opere destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, come individuati nell'uso 1b. Attrezzature e spazi collettivi.

Al fine di realizzare un'adeguata dotazione di servizi territoriali e di attrezzature collettive al servizio della città, come definita dalle schede d'ambito del PSC vigente, e di riqualificare, integrare e razionalizzare la rete delle attrezzature collettive, le attrezzature esistenti potranno essere modificate, integrate, riconvertite ad altra destinazione nell'ambito di quelle comprese nell'uso 1b. Attrezzature e spazi collettivi.

E' inoltre ammesso l'insediamento degli usi:

- 1d. Strutture sanitarie private;
- 1e. Scuole private;
- 1f. Autorimesse private;
- 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo, limitato a cinema, teatri, impianti sportivi, palestre;

nonché di altre attività private funzionali e complementari alle attrezzature pubbliche, purché il perseguimento degli obiettivi fissati dal presente piano sia garantito da apposita convenzione con il Comune, relativa alle modalità gestionali. L'insediamento, nelle unità immobiliari destinate a cinema e teatri, di attività complementari è condizionato al mantenimento delle attività esistenti e alla realizzazione, sulle medesime, di interventi di riqualificazione e messa a norma.

#### **4.4 Aree di mitigazione e compensazione ambientale - MCA**

Comprendono le aree e gli spazi prevalentemente liberi da edificazione, collocati a ridosso delle infrastrutture rilevanti e delle aree urbanizzate, cui è affidato il ruolo di mitigare e compensare l'impatto delle principali infrastrutture e delle aree produttive esistenti e di favorire un più corretto funzionamento del sistema idraulico, nonché di accrescere l'assorbimento della CO<sub>2</sub> al fine di rispettare gli obiettivi regionali e provinciali in attuazione degli obiettivi di Kyoto.

In tali aree sono previsti la realizzazione e il mantenimento delle formazioni boschive e delle aree per la sicurezza idraulica, nonché di altre attrezzature, comprese nell'uso 1c. Attrezzature ecologiche e ambientali, secondo le modalità indicate al Titolo III del presente RUE.

#### **5. Aree soggette a POC- POC**

Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso con passaggio fra diversi raggruppamenti, come definiti al precedente art. 80, che comporti aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali richieste ai sensi del precedente art. 81. Dopo la scadenza dei termini di attuazione previsti dalla relativa convenzione di attuazione, sono fatte salve le previsioni dei PUA che non siano in contrasto con il vigente PSC, 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.<sup>82</sup>

<sup>82</sup> articolo modificato con variante approvata con delibera C.C. 105662 del 09/11/2015.

## CAPO III Beni culturali ed ambientali - Tutela del Paesaggio e dell'Ambiente

### art. 106 – Disposizioni generali

Il PSC tutela il paesaggio in quanto rappresentazione materiale e visibile dell'identità collettiva, riconoscendo, salvaguardando e recuperando i valori culturali che esso esprime e demandando al RUE il recepimento, l'articolazione e la specificazione dei vincoli da esso individuati, la valorizzazione e salvaguardia del paesaggio rurale, dei suoi aspetti tradizionali e dei relativi equilibri ecologici, attraverso la conservazione delle caratteristiche morfologiche, paesistiche, tipologiche e ambientali dei tessuti agricoli propri del Sito UNESCO e delle sue zone tampone, delle Unità di paesaggio delle "Masserie", delle "Valli del Reno", delle "Terre Vecchie" e degli "ambiti naturali fluviali", nonché dell'Ambito di paesaggio notevole e, più in generale, del Sistema delle aree agricole, come individuati nella tav. 5 e disciplinati agli artt. 8, 9 e 11 delle NTA del PTCP, nonché la tutela delle zone di specifico interesse agrituristico e della produzione di prodotti agricoli tipici e di qualità e della produzione in generale con tecniche di agricoltura biologica.

Il territorio comunale di Ferrara trova il suo confine a nord, come l'intera Provincia e la Regione stessa, nell'U.P. degli "ambiti naturali fluviali", coincidente con l'alveo pensile del grande fiume Po; per il resto, esso si trova all'incrocio fra le tre U.P. delle "Masserie", delle "Valli del Reno", delle "Terre Vecchie", venendo a costituire un'area di transizione fra di esse, in cui le rispettive caratteristiche sfumano in vario modo. Sono i grandi Sistemi paesaggistici, di cui all'articolo successivo, che innervano e danno struttura al paesaggio di transizione ferrarese; ad essi è principalmente affidata l'identità del territorio e in essi trovano i necessari riferimenti gli specifici contesti identitari locali.

### art. 107 - Sistemi del paesaggio

#### 1. Sistema dei beni naturali

##### 1.1. Fiumi, golene, argini, dossi fluviali e canali principali

Il sistema dei principali corsi d'acqua – Po grande, Po di Volano e Diversivo, Po di Primaro, Poatello, Burana, Boicelli – costituisce la principale risorsa naturale del territorio e ospita i corridoi ecologici primari. I fiumi pensili, con le loro golene e arginature, e i dossi fluviali che derivano dalle loro storiche divagazioni, rappresentano gli elementi costitutivi il sistema portante della morfologia del territorio ferrarese e la testimonianza delle tappe della costruzione e trasformazione della pianura alluvionale e delle sue forme di popolamento e garantiscono la connessione tra le diverse parti del territorio e tra gli ambienti rurali e quelli urbani.

Gli alvei e le golene del Po grande e del Po di Primaro sono interessati da siti della Rete Natura 2000 (SIC/ZPS), come perimetrati nella tav. 5 del presente RUE. Tali siti rappresentano le aree di "Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche" in applicazione della direttiva 92/43/CEE (direttiva HABITAT) e di "Conservazione di tutte le specie di uccelli selvatici" in applicazione della direttiva 2009/147/CE (direttiva UCCELLI). All'interno di tali aree gli interventi sono subordinati allo svolgimento di una Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR 357/97 e s.m.i., della LR 7/2004, dell'art. 20 L.R. 22/2015 e s.m.i. e della delibera G.R. 1191/2007 e s.m.i. e devono rispettare le misure generali di conservazione di cui alla delibera G.R. 1419/2013

direttiva 2009/147/CE  
 L.R. 22/2015 art. 20  
 delibera G.R. 1191/2007  
 delibera G.R. 1419/2013  
 delibera G.R. 1732/2015  
 artt. 27 bis, 31 e 33 NTA  
 PTCP

e s.m.i., nonché le misure specifiche di conservazione e i piani di gestione adottati dagli enti gestori. Si applicano le norme di cui agli artt. 27 bis, 31 e 33 NTA del PTCP<sup>83</sup>. Tali aree sono altresì individuate come "Zone di protezione dall'inquinamento luminoso" ai sensi della L.R. 19/2003 e della direttiva G.R. 1732/2015 e s.m.i.; in esse, tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono rispondere ai requisiti specificati nella direttiva G.R. 1732/2015 citata.

Gli alvei dei principali corsi d'acqua sono tutelati dalle norme degli artt. 18 e 30 del PTCP<sup>84</sup>.

<sup>83</sup> **NTA PTCP art. 27-bis Rete Natura 2000:**

1. Con il termine "Rete Natura 2000" viene indicata la rete ecologica di livello europeo costituita da un sistema coerente e coordinato di particolari zone di protezione nelle quali è prioritaria la conservazione della biodiversità presente, con particolare riferimento alla tutela di determinate specie animali e vegetali rare e minacciate a livello comunitario, nonché degli habitat necessari alla vita di tali specie.
2. La Rete Natura 2000 si compone di : Siti di Importanza Comunitaria (SIC) che, una volta riconosciuti dalla Commissione Europea diventeranno Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS). Entrambe le zone, nella loro specificità di aree di interesse comunitario, costituiscono parti integranti e strutturanti la Rete Ecologica di livello Provinciale (REP) e locale e a tal fine sono parte delle indicazioni progettuali delle presenti Norme.
3. Il PTCP riporta nelle tavole del gruppo 5.1. la perimetrazione delle aree che compongono la Rete Natura 2000, come recepita dalle disposizioni vigenti alla data di adozione del presente Piano.
4. **(I)** Nelle aree interessate dai siti Rete Natura 2000 (ZPS e SIC/ZSC) si attuano politiche di gestione territoriale sostenibile atte a garantire uno stato di conservazione soddisfacente degli abita e delle specie in essi presenti e consentire il raccordo di tali politiche con le esigenze di sviluppo socio-economico locali e con le attività di normale gestione del territorio per la sicurezza delle popolazioni.
5. **(P)** Nelle aree di cui al comma precedente devono essere rispettate le misure di conservazione appositamente definite da parte degli Enti competenti e dovrà essere effettuata, per piani e progetti, la Valutazione di Incidenza ai sensi del Titolo I della L.R. 7/2004 e della Direttiva contenente criteri di indirizzo per l'individuazione, la conservazione, la gestione ed il monitoraggio dei SIC e delle ZPS, nonché linee guida per la valutazione di incidenza ai sensi dell'art.2 comma 2 della L.R. 7/2004, adottata con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1191 del 30 luglio 2007.
6. **(P)** Nelle medesime aree inoltre, gli Enti competenti ai sensi della L.R. 7/2004 e della citata DGR n. 1191 del 30 luglio 2007, dovranno svolgere le necessarie attività di gestione e di monitoraggio.

**art.31 Localizzazione impianti per rifiuti**

Fermo restando il contenuto delle precedenti norme è comunque vietata la localizzazione di discariche e la costruzione di impianti per lo smaltimento o il recupero dei rifiuti nelle zone SIC e ZPS così come individuate nelle tavole del gruppo 5 del presente piano.

**art.33 Localizzazione impianti per l'emittenza radio e televisiva.**

[...]

2. Sempre nel rispetto del contenuto dei precedenti articoli delle presenti Norme, qualora i Piani di Risanamento e rilocalizzazione, verificata la indisponibilità di altre aree idonee confermata dal Ministero delle Comunicazioni, prevedano la collocazioni di impianti nella fascia continua di ml.500 di distanza dall'intero perimetro del confine Provinciale, ovvero nei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) o nelle Zone di Protezione Speciale (ZPS) così come individuate nelle tavole del gruppo 5 del presente Piano, ovvero all'interno di aree individuate quali "Aree di collegamento ecologico" di cui all'art. 2, comma 1, lettera e) della L.R. 6/2005, il Piano di risanamento o delocalizzazione dovrà necessariamente comprendere uno specifico Studio di Incidenza con riferimento alle componenti tutelate in tali ambiti. Nelle stesse zone è comunque vietata la localizzazione di nuovi impianti non conseguenti a Piani di risanamento e rilocalizzazione di impianti già in esercizio alla data di adozione del primo Piano Provinciale per l'Emittenza Radio e Televisiva (PLERT).

<sup>84</sup> **NTA PTCP art. 18 Invasi ed alvei dei corsi d'acqua:**

1. Le zone oggetto del presente articolo, come individuate nelle tavole di Piano contrassegnate dal numero 5, comprendono superfici bagnate dei corsi d'acqua ad andamento naturale e dei principali corsi d'acqua artificiali interessanti il territorio provinciale, nonché le aree normalmente sommerse in condizioni di piena ordinaria, o di vaso ordinario nel caso dei corsi d'acqua artificiali o interamente regimati. Per quanto riguarda i corsi d'acqua ricadenti nel territorio del Bacino del Po, tali zone corrispondono alla "Fascia A" del Piano Stralcio per le aree fluviali adottato dalla Autorità di Bacino del Po, ai sensi dell'art.17 comma 6-ter della Legge 19 maggio 1989, n.183. Per le finalità del Piano, prescrizioni, direttive ed indirizzi del presente articolo si applicano anche all'intera Unità di Paesaggio n. 10 "ambiti naturali fluviali".
2. In tali zone il Piano persegue i seguenti obiettivi:
  - a. garanzia delle condizioni di sicurezza, mantenendo il deflusso delle piene di riferimento, per esse intendendo quelle coinvolgenti il limite esterno delle forme fluviali potenzialmente attive per portate con tempo di ritorno inferiore ai 200 anni;





sistemazione a verde dell'area di proprietà fra gli edifici e il corso d'acqua con l'impianto di essenze arboree e arbustive autoctone di cui all'Allegato 3 al vigente Regolamento del verde pubblico e privato.

Le golene e i dossi fluviali con presenza della viabilità storica e/o dei percorsi panoramici di cui ai successivi punti 2.3.6 e 3.1, 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 e inerti, comprendendo in tale divieto anche la individuazione di percorsi di accesso o di servizio a tali attività e impianti. E' vietata in tali aree ogni sensibile modifica della morfologia dei luoghi, se non per il ripristino della morfologia storica, laddove alterata. I progetti di opere infrastrutturali che prevedano, in tali aree, la realizzazione di rilevati o trincee, dovranno essere corredati da specifiche valutazioni, al fine di minimizzarne l'impatto sul paesaggio e sul funzionamento idraulico del territorio.<sup>85</sup>

### **1.2. Zone umide, specchi d'acqua, maceri**

Rappresentano le aree con presenza d'acqua e vegetazione caratterizzate dalla qualità del microhabitat naturale e pertanto considerate componenti del sistema ambientale di pianura. Esse comprendono i maceri superstiti, cui viene attribuito il valore di componente complessa del paesaggio, in quanto sono da considerare contemporaneamente elemento di testimonianza storica della canapicoltura ed ecosistemi sedi di flora e fauna notevoli. Su tali aree sono consentiti gli interventi sullo stato esistente che hanno l'obiettivo della conservazione del microhabitat. Sono comunque esclusi i tombamenti degli specchi d'acqua e dei maceri. Sono altresì vietati gli interventi che possano pregiudicare la qualità dell'acqua con sversamenti di reflui o rifiuti di qualsiasi tipo, ovvero con modifiche delle connessioni idrauliche esistenti. L'eventuale vegetazione ripariale è tutelata in quanto parte integrante del microhabitat; a tal fine una fascia di ml 5 dalle sponde non potrà essere soggetta a coltivazioni agrarie. In generale è vietata la modifica della morfologia delle sponde, fatta eccezione per gli specchi d'acqua e i maceri inclusi in aree urbane accessibili al pubblico, ove sono ammessi, per motivi di sicurezza, modifiche alla pendenza delle sponde, purché siano tutelate la qualità dell'acqua e l'eventuale vegetazione ripariale, anche mediante interventi di reimpianto, ove necessario, che dovranno essere effettuati utilizzando esclusivamente essenze autoctone. Ove il macero o lo specchio d'acqua per la loro collocazione costituiscano pericolo per le persone o grave impedimento alla conduzione agricola dei suoli, ne sarà ammesso il trasferimento, previa sottoscrizione di accordo fra la proprietà e il Comune ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990<sup>86</sup> e s.m.i., sulla base di un progetto che dimostri come la nuova collocazione risulti migliorativa per la tutela e la promozione dei valori naturalistici e paesaggistici tutelati. Gli specchi d'acqua realizzati in via temporanea nell'ambito delle misure ambientali dei P.S.R. potranno, a scadenza del vincolo, essere chiusi e ripristinati all'uso agricolo secondo le norme vigenti in materia.

### **1.3 Aree verdi**

La tav. 5 individua le aree verdi paesaggisticamente rilevanti, distinguendole fra aree a prevalente carattere di naturalità e aree attrezzate a parco urbano, giardino o per lo sport. Ad esse è affidato il ruolo di mediare il rapporto tra lo spazio urbano e quello rurale della pianura coltivata.

Le aree verdi urbane contribuiscono, per le loro caratteristiche di naturalità,

<sup>85</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>86</sup> cfr. nota 7

all'equilibrio ambientale della città sia per quanto riguarda l'irraggiamento solare, sia per l'impermeabilizzazione dei suoli. Vanno pertanto garantiti la salvaguardia, il recupero e la riqualificazione delle aree verdi urbane esistenti e la continuità delle connessioni tra le aree verdi e in generale tra gli spazi aperti agricoli e urbani.

Le aree a prevalente carattere di naturalità comprendono le aree boscate, le aree di riequilibrio ecologico e le oasi faunistico venatorie di cui ai punti successivi.

### **1.3.1. Aree boscate**

Rappresentano le aree caratterizzate dalla presenza di bosco, termofilo e/o igrofilo, nonché da impianti di riforestazione, ancorché temporaneamente privi della preesistente vegetazione arborea in quanto percorsi o danneggiati dal fuoco, ovvero colpiti da altri eventi naturali o interventi antropici totalmente o parzialmente distruttivi. Tali aree rivestono finalità prioritarie di tutela naturalistica, paesaggistica e di protezione idrogeologica, di riproduzione della flora e della fauna, oltre che di ricerca scientifica, di riequilibrio climatico, di fruizione turistico-ricreativa e produttiva. In tali aree non sono ammesse forme di utilizzazione che possano alterare l'equilibrio delle specie autoctone esistenti.

La gestione delle aree suddette persegue l'obiettivo della ricostituzione del patrimonio boschivo come ecosistema forestale polifunzionale, e pertanto sono ammessi esclusivamente:

- a. la realizzazione di opere di difesa idrogeologica e idraulica, di interventi di forestazione, di piste di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche;
- b. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui manufatti edilizi esistenti;
- c. le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche;
- d. le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica.

Nelle aree boscate è ammessa la realizzazione esclusivamente delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale, a condizione che le stesse siano esplicitamente previste dagli strumenti di pianificazione, ferma restando la sottoposizione a valutazione di impatto ambientale laddove essa sia richiesta da disposizioni comunitarie, nazionali o regionali. La realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale di cui sopra per la cui attuazione la legislazione vigente non richieda la necessaria previsione negli strumenti di pianificazione in considerazione delle limitate dimensioni, è subordinata alla espressa verifica di compatibilità paesaggistico-ambientale effettuata nell'ambito delle ordinarie procedure abilitative dell'intervento, se e in quanto opere che non richiedano la valutazione di impatto ambientale. I progetti relativi agli interventi di trasformazione di cui sopra devono altresì essere corredati dalla esauriente dimostrazione sia della necessità della realizzazione delle opere stesse, sia dell'insussistenza di alternative, e dovranno contemplare eventuali opere di mitigazione finalizzate a ridurre gli effetti negativi derivanti dall'intervento, nonché gli interventi compensativi dei valori compromessi. Dovrà comunque essere evitato che la realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico di natura tecnologica e infrastrutturale alteri negativamente l'assetto paesaggistico, idrogeologico, naturalistico e geomorfologico dei terreni interessati. Tutti gli interventi devono comunque avere caratteristiche,



dimensioni e densità tali da:

- rispettare le caratteristiche del contesto paesaggistico e le emergenze naturali presenti;
- essere realizzati e integrati, ove possibile, in manufatti e impianti esistenti anche al fine della minimizzazione delle infrastrutture di servizio;
- essere localizzati in modo da evitare dissesti idrogeologici, interessare la minore superficie forestale e boschiva possibile, salvaguardando in ogni caso le aree umide e i margini boschivi.

Si applicano altresì le norme sulle installazioni pubblicitarie di cui all'art. 30 NTA del PTCP<sup>87</sup>.

Nei boschi ricadenti nelle golene, valgono inoltre le seguenti norme:

- a. nei boschi governati ad alto fusto è vietato il trattamento a taglio a raso; gli interventi selvicolturali devono favorire le specie vegetali autoctone;
- b. nei boschi cedui che non abbiano subito il taglio per un numero di anni uguale o superiore a una volta e mezzo la durata del turno minimo stabilito dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale, sono favoriti i tagli di conversione all'alto fusto; le utilizzazioni del bosco ceduo in quanto tale sono autorizzate e disciplinate dagli Enti delegati di cui all'articolo 16 della legge regionale 4 settembre 1981, n. 30<sup>88</sup>, in seguito a puntuale istruttoria tecnica, da eseguirsi in relazione agli strumenti di pianificazione forestale.<sup>89</sup>

L.R. 6/2005 art. 4

### **1.3.2. Aree di riequilibrio ecologico (LR 6/2005)**

Rappresentano le aree di riequilibrio ecologico, come definite dall'art. 4 L.R. 6/2005<sup>90</sup> e s.m.i.. All'interno di tali aree non sono consentiti interventi edilizi e tutti gli interventi non compatibili con gli obiettivi di naturalizzazione previsti per il sito dai relativi provvedimenti istitutivi e regolamenti di gestione.<sup>91</sup>

### **1.3.3. Oasi di protezione della fauna**

Rappresentano le aree che costituiscono rifugio per la fauna selvatica, svolgono funzioni di tutela e riproduzione della fauna stessa e si prestano ad attività didattico-naturalistiche divulgative e di valorizzazione ambientale. Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nel Piano Faunistico Venatorio.

### **1.3.4. Aree verdi di pertinenza delle infrastrutture**

Comprendono aree spesso incolte o a bassa manutenzione poste ai margini delle

<sup>87</sup> cfr. nota 84

<sup>88</sup> **L.R. 30/1981 art. 16 Deleghe:**

Ai fini della presente legge, alle Comunità montane, alle Amministrazioni provinciali ed al Circondario di Rimini per i territori di rispettiva competenza, sono delegati:

[...]

5) le funzioni amministrative relative alla esecuzione dei piani economici, ai piani di coltura e di conservazione;

[...]

8) le funzioni amministrative connesse all'applicazione delle prescrizioni di massima e di polizia forestale.

[...]

<sup>89</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>90</sup> **L.R. 6/2005 art. 4 Classificazione delle Aree protette:**

1. Le Aree protette disciplinate dalla presente legge appartengono alle seguenti tipologie:

[...]

e) Aree di riequilibrio ecologico, costituite da aree naturali od in corso di rinaturalizzazione, di limitata estensione, inserite in ambiti territoriali caratterizzati da intense attività antropiche che, per la funzione di ambienti di vita e rifugio per specie vegetali ed animali, sono organizzate in modo da garantirne la conservazione, il restauro, la ricostituzione.

[...]

<sup>91</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

principali infrastrutture. Ai fini del rafforzamento della loro funzione ecologica, saranno indicativamente oggetto di interventi quali:

- movimenti di terra per creare microhabitat di interesse naturalistico;
- piccoli bacini di raccolta delle acque piovane finalizzati alla riduzione della velocità di corrivazione e alla realizzazione di piccole zone umide;
- impianti di vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea.

### 1.3.5. Aree a verde attrezzato

Comprendono parchi e giardini pubblici, spazi prevalentemente aperti utilizzati per attività sportive, ricreative e di tempo libero, orti urbani e altri spazi alberati o a prato accessibili al pubblico.

Gli interventi in tali aree devono garantire la manutenzione della vegetazione esistente, il controllo della funzionalità e sicurezza delle strutture presenti e la riqualificazione di quelle degradate, la realizzazione di nuovi impianti e attrezzature a miglioramento della fruibilità dell'area, operando nel rispetto delle caratteristiche del paesaggio locale e limitando per quanto possibile l'impermeabilizzazione dei suoli.

Per incrementare la funzione ecologica di tali aree, oltre all'incremento della vegetazione con la messa a dimora di alberi e arbusti autoctoni, dovranno essere creati, ove possibile, habitat favorevoli allo sviluppo di nicchie ecologiche terrestri e acquatiche, mediante la sistemazione ed eventuale modellamento del terreno, l'inserimento di rifugi per la fauna, la creazione di zone umide e vasche di raccolta delle acque meteoriche.

Gli orti urbani saranno contornati da siepi e filari.<sup>92</sup>

### 1.3.6. Alberi, filari e siepi

La tavola 5 del presente RUE individua gli alberi, i filari e le siepi di interesse paesaggistico, assoggettati a tutela ai fini del loro mantenimento e ripristino, distinguendo gli alberi e i filari riconosciuti come monumentali.

La manutenzione delle siepi e delle alberature individuate 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. Nel caso si renda inevitabile il loro abbattimento, esso dovrà essere effettuato con le modalità previste dal vigente Regolamento del verde pubblico e privato e si dovrà procedere al reimpianto in loco con le essenze autoctone di cui all'Allegato 3 al Regolamento citato. I vuoti nei filari vanno ripristinati con esemplari della stessa specie.

Gli alberi e i filari monumentali sono soggetti a tutela ai sensi dell'art. 7 L. 10/2013<sup>93</sup> e/o alle specifiche norme indicate, ai sensi della L.R. 2/1977, nel decreto

L. 10/2013 art. 7

<sup>92</sup> articolo modificato con variante approvata con delibera C.C. 105662 del 09/11/2015.

<sup>93</sup> **L. 10/2013 art. 7 Disposizioni per la tutela e la salvaguardia degli alberi monumentali, dei filari e delle alberate di particolare pregio paesaggistico, naturalistico, monumentale, storico e culturale:**

1. Agli effetti della presente legge e di ogni altra normativa in vigore nel territorio della Repubblica, per «albero monumentale» si intendono:

- a) l'albero ad alto fusto isolato o facente parte di formazioni boschive naturali o artificiali ovunque ubicate ovvero l'albero secolare tipico, che possono essere considerati come rari esempi di maestosità e longevità, per età o dimensioni, o di particolare pregio naturalistico, per rarità botanica e peculiarità della specie, ovvero che recano un preciso riferimento ad eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico, culturale, documentario o delle tradizioni locali;
- b) i filari e le alberate di particolare pregio paesaggistico, monumentale, storico e culturale, ivi compresi quelli inseriti nei centri urbani;
- c) gli alberi ad alto fusto inseriti in particolari complessi architettonici di importanza storica e culturale, quali ad esempio ville, monasteri, chiese, orti botanici e residenze storiche private.

[...]

4. Salvo che il fatto costituisca reato, per l'abbattimento o il danneggiamento di alberi monumentali si applica la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 5.000 a euro 100.000. Sono fatti salvi gli abbattimenti, le

regionale di individuazione, nonché alle norme di cui al capitolo II del vigente Regolamento del verde pubblico e privato e s.m.i..<sup>94</sup>

D.Lgs. 42/2004 artt. 45 e  
segg. e 149

L.R. 15/2013 art. 7 e 9

## **2. Sistema dei beni culturali**

### **2.1. Immobili tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio**

Le tavv. 5 e 5b riportano indicativamente i beni immobili tutelati dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Per la loro effettiva individuazione, tuttavia, occorre fare riferimento ai relativi atti di vincolo, ovvero, per le fasce di tutela dei corsi d'acqua, al rilievo dello stato di fatto.

Gli interventi su beni culturali tutelati dagli artt. 10 e 11 D.Lgs. 42/2004<sup>95</sup> e s.m.i. dovranno essere autorizzati dalla competente Soprintendenza prima della presentazione della SCIA o della CILA o prima dell'inizio dei lavori, se soggetti a permesso di costruire.

---

modifiche della chioma e dell'apparato radicale effettuati per casi motivati e improcrastinabili, dietro specifica autorizzazione comunale, previo parere obbligatorio e vincolante del Corpo forestale dello Stato.  
[...]

<sup>94</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

### **<sup>95</sup> D.Lgs. 42/2004 art. 10 Beni culturali:**

1. Sono beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.  
[...]

3. Sono altresì beni culturali, quando sia intervenuta la dichiarazione prevista dall'articolo 13:

a) le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a soggetti diversi da quelli indicati al comma 1;  
[...]

d) le cose immobili e mobili, a chiunque appartenenti, che rivestono un interesse, particolarmente importante a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose;  
[...].

4. Sono comprese tra le cose indicate al comma 1 e al comma 3, lettera a):

[...]

f) le ville, i parchi e i giardini che abbiano interesse artistico o storico;

g) le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico;

[...]

l) le architetture rurali aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale.

5. Salvo quanto disposto dagli articoli 64 e 178, non sono soggette alla disciplina del presente Titolo le cose indicate al comma 1 che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni, se mobili, o ad oltre settanta anni, se immobili, nonché le cose indicate al comma 3, lettere a) ed e), che siano opera di autore vivente o la cui esecuzione non risalga ad oltre cinquanta anni.

### **art. 11 Cose oggetto di specifiche disposizioni di tutela:**

1. Sono assoggettate alle disposizioni espressamente richiamate le seguenti tipologie di cose:

a) gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le lapidi, le iscrizioni, i tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista, di cui all'articolo 50, comma 1;

[...]

c) le aree pubbliche di cui all'articolo 52;

[...]

e) le opere dell'architettura contemporanea di particolare valore artistico, a termini dell'articolo 37;

[...].

1-bis. Per le cose di cui al comma 1, resta ferma l'applicabilità delle disposizioni di cui agli articoli 12 e 13, qualora sussistano i presupposti e le condizioni stabiliti dall'articolo 10.

Per gli immobili assoggettati a tutela indiretta ai sensi degli artt. 45 e segg. D.Lgs. 42/2004<sup>96</sup> e s.m.i. si dovranno osservare le prescrizioni contenute nei rispettivi provvedimenti di tutela.

Gli interventi su beni tutelati dalla parte III del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ad esclusione di quelli elencati all'art. 149<sup>97</sup> del D.Lgs. 42/2004 medesimo, dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica prima della presentazione della SCIA o della CILA o prima del rilascio del permesso di costruire.<sup>98</sup>

## 2.2. Sito Unesco

Comprende le aree riconosciute "Patrimonio dell'umanità" dall'UNESCO in quanto di eccezionale valore: la 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, il territorio coinvolto dal progetto di ristrutturazione ambientale degli Este, che vollero replicare l'immagine della Corte al di fuori del contesto urbano, per un processo di integrazione e continuità tra città e territorio e le relative zone tampone. Si tratta delle aree in cui è più riconoscibile l'organizzazione territoriale del periodo estense. In particolare, esse comprendono il principale contesto identitario del paesaggio ferrarese: il centro storico di Ferrara, con le sue Mura e il Barco del Duca.

Le norme seguenti sono volte a disciplinare 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.

In tali aree è vietata l'apertura di discariche pubbliche e private, nonché di impianti per lo smaltimento o il recupero dei rifiuti.

La progettazione delle nuove infrastrutture, in particolare di quelle viarie e delle reti tecnologiche aeree, dovrà minimizzare l'impatto delle opere sui tracciati storici e sulla trama delle bonifiche estensi e sul paesaggio in generale.

I progetti per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie dovranno adottare tipologie e materiali volti a minimizzarne l'impatto sul paesaggio.

Fermi restando i divieti e le limitazioni posti dall'art. 30 del PTCP<sup>99</sup> e dal Piano generale degli impianti pubblicitari, l'installazione di impianti pubblicitari nel

<sup>96</sup> **D.Lgs. 42/2004 art. 45 Prescrizioni di tutela indiretta:**

1. Il Ministero ha facoltà di prescrivere le distanze, le misure e le altre norme dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro.
2. Le prescrizioni di cui al comma 1, adottate e notificate ai sensi degli articoli 46 e 47, sono immediatamente precettive. Gli enti pubblici territoriali interessati recepiscono le prescrizioni medesime nei regolamenti edilizi e negli strumenti urbanistici.

<sup>97</sup> **D.Lgs. 42/2004 art. 149 Interventi non soggetti ad autorizzazione:**

1. Fatta salva l'applicazione dell'articolo 143, comma 4, lettera a), non è comunque richiesta l'autorizzazione prescritta dall'articolo 146, dall'articolo 147 e dall'articolo 159:
  - a) per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
  - b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;
  - c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

<sup>98</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>99</sup> cfr. nota 84

territorio rurale inserito nel Sito Unesco è soggetta al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, previo esame degli uffici competenti.<sup>100</sup>

### **2.3. Edifici, insediamenti e manufatti di interesse storico**

La tav. 5 individua gli edifici, insediamenti e manufatti che costituiscono testimonianza storica dell'evoluzione del territorio ferrarese ed in particolare:

- le Mura cittadine;
- i castelli, le ville e delizie estensi;
- i santuari, i conventi, le chiese, le pievi, gli oratori, le edicole e gli altri edifici storici per il culto cattolico;
- le sinagoghe, le scuole e gli altri edifici collettivi distintivi della organizzazione sociale e religiosa della comunità ebraica;
- gli edifici rurali, isolati o organizzati in ville padronali, corti agricole e borghi;
- i complessi produttivi e/o i singoli edifici industriali storici;
- gli edifici storici dell'organizzazione sociale e le botteghe storiche;
- i manufatti di regolazione del sistema storico delle bonifiche;
- i manufatti storici del sistema acquedottistico.

Le tavv. 5 e 5a disciplinano altresì le modalità di intervento sui singoli edifici e manufatti di interesse storico con riferimento alle norme di cui al successivo capo IV. Gli interventi dovranno salvaguardare la riconoscibilità dei singoli edifici e manufatti, anche in riferimento alla funzione originaria, laddove individuata dalla tavola suddetta. Gli interventi edilizi e quelli sugli spazi aperti nelle adiacenze di tutti gli edifici e manufatti di interesse storico dovranno considerare l'impatto paesaggistico sui medesimi mediante adeguate valutazioni, lasciando sempre libere le visuali dalla pubblica via.<sup>101</sup>

#### **2.3.1. Ville**

La tav. 5 individua le ville storiche. Sono edifici isolati o costituiscono complessi articolati in cui la residenza padronale è associata ad edifici di servizio o a corti agricole. Oggetto di tutela non sono solamente i singoli edifici e manufatti, secondo le modalità d'intervento indicate in cartografia, ma anche le mutue relazioni fra i diversi edifici che costituiscono il complesso e le sistemazioni a parco e giardino e i viali alberati che lo caratterizzano. Dovranno in particolare essere conservate le alberature di pregio o comunque caratteristiche dell'epoca di realizzazione del giardino; nel caso si renda inevitabile il loro abbattimento, esso dovrà essere effettuato con le modalità previste dal vigente Regolamento del verde pubblico e privato e si dovrà procedere al reimpianto in loco con le medesime essenze, o comunque caratteristiche dell'epoca di realizzazione del giardino.

#### **2.3.2. Corti agricole**

1. La tav. 5 individua le corti agricole, in quanto nuclei insediativi, costituiti da residenze ed edifici di servizio, storicamente connessi all'uso agricolo del territorio. Tali nuclei costituiscono l'ossatura portante dell'appoderamento storico e, in genere, hanno conservato la tipologia insediativa originaria, pur essendo in taluni casi non più legati alla produzione agricola, per intervenuti mutamenti nell'organizzazione del sistema produttivo, ovvero in quanto ormai inseriti in un tessuto edificato più complesso.

2. Gli interventi devono mirare a tutelare i singoli edifici e manufatti secondo le

<sup>100</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

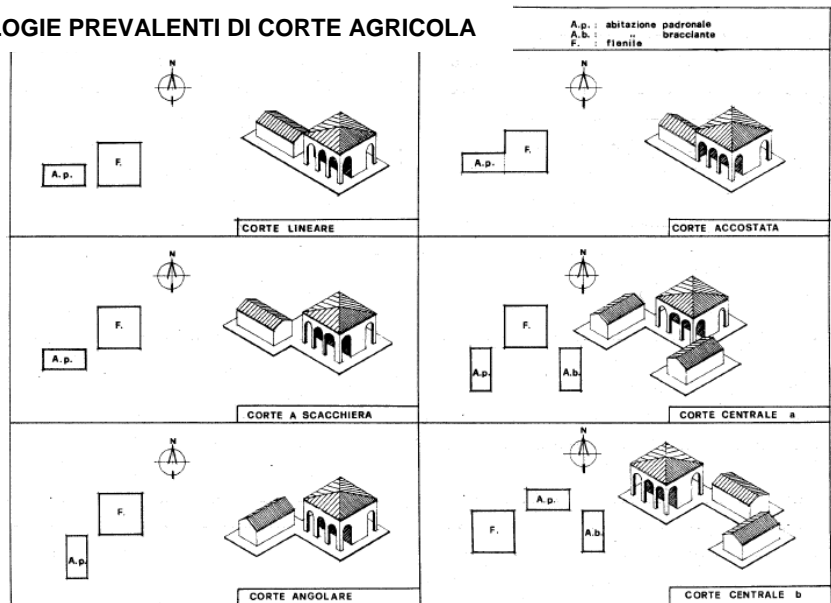
<sup>101</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

modalità d'intervento indicate nella tav. 5 e disciplinate dalle norme di cui al successivo Capo IV e devono salvaguardare i caratteri morfologici della corte attraverso la conservazione dell'impianto planimetrico originario e dei caratteri morfologici dell'insediamento (spazio aperto centrale della corte, accessi dalla strada principale, accessi dalla corte agli edifici). A tal fine i progetti relativi al recupero degli edifici della corte, nonché quelli relativi ad ampliamenti e nuove costruzioni, ove consentiti, dovranno essere corredati da un progetto unitario degli spazi aperti esteso all'intera corte; ove la corte risulti frazionata antecedentemente all'adozione del presente RUE, gli elaborati dovranno comunque comprendere il rilievo degli spazi aperti dell'intera corte, inserendo adeguatamente le trasformazioni previste nel contesto complessivo.

3. Gli ampliamenti oltre i 30 mq di Su e le nuove costruzioni, laddove consentiti dal presente RUE, sono subordinati al contestuale recupero degli edifici storici della stessa proprietà presenti nella corte.

4. È consentito altresì recuperare edifici incongrui rispetto alla tipologia originaria accorpandoli agli edifici da conservare o sostituendoli con nuovi edifici, di superficie utile pari all'esistente; la ricollocazione degli edifici sostituiti e degli ampliamenti e nuove costruzioni dovrà essere riconducibile ad uno dei modelli tipici di cui alla tavola seguente, o comunque tale da consentirne la leggibilità; in particolare, gli accorpamenti, gli ampliamenti e le nuove costruzioni non dovranno occupare l'area centrale della corte, né fraporsi fra gli edifici storici e la viabilità; la riconducibilità ai modelli tipici sarà oggetto del parere della Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio.

**TIPOLOGIE PREVALENTI DI CORTE AGRICOLA**



5. In ogni caso le eventuali parti di nuova costruzione dovranno armonicamente inserirsi nel contesto della corte, stabilendo con gli edifici tutelati un rapporto chiaro, non necessariamente di mimesi, che tenga conto delle diverse epoche di costruzione con i relativi materiali e tecniche costruttive e che sappia esaltare la diversità e il valore della contemporaneità in relazione all'antico.

6. La corte non può essere frazionata mediante recinzioni o altri elementi, anche di tipo naturale, che siano in contrasto con l'obiettivo di garantire la leggibilità del tipo insediativo. Saranno consentite recinzioni non trasparenti soltanto lungo il perimetro esterno, le quali, se di altezza superiore a ml. 1,50, dovranno essere mimetizzate da siepi naturali sul lato esterno.



### **2.3.3. Borghi storici**

1. La tav. 5 individua i borghi storici, costituiti da complessi di più edifici, in genere residenze bracciantili, non riconducibili nella disposizione agli schemi tipici delle ville e delle corti.
2. Gli interventi devono mirare a salvaguardare la riconoscibilità dell'insediamento originario.
3. Gli ampliamenti e le nuove costruzioni, laddove consentiti dal presente RUE, sono subordinati al contestuale recupero degli edifici storici presenti sul lotto d'intervento.
4. È consentito altresì recuperare edifici incongrui rispetto alla tipologia originaria accorpandoli agli edifici da conservare o sostituendoli con nuovi edifici, di superficie utile pari all'esistente; gli accorpamenti, gli ampliamenti e le nuove costruzioni non dovranno fraporsi fra gli edifici storici e la viabilità.
5. In ogni caso le eventuali parti di nuova costruzione dovranno armonicamente inserirsi nel contesto, stabilendo con gli edifici tutelati un rapporto chiaro, non necessariamente di mimesi, che tenga conto delle diverse epoche di costruzione con i relativi materiali e tecniche costruttive e che sappia esaltare la diversità e il valore della contemporaneità in relazione all'antico.

### **2.3.4. Negozi e laboratori storici**

1. La tav. 5 individua i negozi e i laboratori artigianali storici, distinguendo quelli caratterizzati da vetrine e/o arredi di pregio testimoniale. L'art. 68 del presente RUE disciplina le modalità d'intervento su tali manufatti.

Ove siano presenti arredi interni, decorazioni, pavimenti, rivestimenti, corpi illuminanti storici, essi dovranno essere conservati e restaurati con riproposizione dei colori esistenti e/o storicamente documentati. Le pavimentazioni non recuperabili potranno essere sostituite con altre dello stesso materiale e colore o comunque con altre di tipologia coerente con il contesto. In caso di inserimento di nuovi corpi illuminanti andranno individuati modelli congrui con quelli esistenti, da sottoporre al parere preventivo della Commissione QAP, mediante proposta di una gamma di soluzioni rappresentate graficamente ed eventualmente campionate.

Al fine di promuovere e valorizzare le attività economiche originarie o con merceologia analoga a quella originaria, insediate nelle botteghe storiche, viene permessa, se non in contrasto con altre norme e prescrizioni regolamentari, la esposizione di bacheche, realizzate in forma e materiali congrui con quelli della bottega oggetto di tutela o ad essi riferibile per stile costruttivo, previa verifica di compatibilità degli aspetti strutturali e del loro inserimento nel contesto edificato storico, dai competenti uffici comunali.

### **2.3.5. Parchi storici**

I parchi storici, come individuati nella tavola 5, sono assoggettati a tutela ai fini del loro ripristino e mantenimento. Dovranno in particolare essere conservate le alberature di pregio, le pavimentazioni, gli elementi di arredo e le sistemazioni del verde caratteristici dell'epoca di realizzazione del parco. Nel caso si renda inevitabile l'abbattimento di alberature, esso dovrà essere effettuato con le modalità previste dal vigente Regolamento del verde pubblico e privato e si dovrà procedere al reimpianto in loco con le medesime essenze, o comunque caratteristiche dell'epoca di realizzazione del parco.

### **2.3.6. Viabilità storica**

È costituita dalle strade storiche del territorio ferrarese.

Per tali percorsi dovrà essere mantenuto l'andamento sia planimetrico che altimetrico originario, fatte salve le migliorie ai fini della sicurezza della circolazione, che dovranno però essere previste all'interno di un progetto

complessivo per l'intero itinerario storico, da redigere e approvare nel rispetto di quanto previsto dall'art. 24 co. 2 NTA del PTCP<sup>102</sup> e s.m.i..

Dovranno inoltre essere conservati e, ove occorra, ripristinati i filari alberati che accompagnano le strade storiche.<sup>103</sup>

### **2.3.7. Idrografia storica**

E' costituita dai canali artificiali storici e dai loro tracciati ancora rinvenibili nel territorio ferrarese. In particolare, la tav. 5 individua l'antico drizzagno del Vecchio Reno fra Vigarano Mainarda e Porotto, i canali navigabili e le fosse storiche.

Per tali corsi idrografici o paleo idrografici dovrà essere mantenuto l'andamento sia planimetrico che altimetrico originario, fatte salve le migliorie ai fini della sicurezza idraulica, che dovranno però essere accompagnate da valutazioni di impatto riferite ai valori storico/documentali del sito. In particolare, per i canali navigabili, è tutelato il complesso costituito dal corso d'acqua, dalle vie alzaie e dalle piarde, dai ponti e dalle opere di regolazione idraulica, nonché dai filari alberati.

## **2.4. Aree di interesse archeologico**

### **2.4.1. Complessi archeologici.**

I complessi archeologici sono definiti e disciplinati dall'art. 21 NTA del PTCP vigente<sup>104</sup> e s.m.i..<sup>105</sup>

<sup>102</sup> **NTA PTCP art. 24 co. 2:** Per i tracciati storici di cui alla lettera a. del precedente primo comma, la pianificazione urbanistica comunale dovrà prevedere specifiche misure volte a preservare i tratti ancora liberi dalla edificazione, collocando eventuali nuovi immobili all'interno dei tratti già urbanizzati, nonché mantenere l'andamento sia planimetrico che altimetrico originario, fatte salve le migliorie ai fini della sicurezza della circolazione, che dovranno però essere previste all'interno di un progetto complessivo per l'intero itinerario storico, accompagnate da valutazioni di impatto riferite ai valori storico/documentali del sito e con diverse opzioni di soluzione. Tali progetti dovranno essere preventivamente sottoposti a nulla-osta da parte della Amministrazione Provinciale, che si esprimerà sentendo la Commissione Provinciale per le Bellezze Naturali.

<sup>103</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>104</sup> **NTA PTCP art. 21 Zone ed elementi di interesse storico-archeologico:**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo sono finalizzate alla tutela dei beni di interesse storico-archeologico, comprensivi sia delle presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi delle leggi nazionali o regionali, ovvero di atti amministrativi o di strumenti di pianificazione dello Stato, della Regione, di Enti Locali, sia delle presenze archeologiche motivatamente ritenute esistenti in aree o zone anche vaste, sia delle presenze archeologiche che hanno condizionato continuativamente la morfologia insediativa.
2. Le tavole contrassegnate con il numero 5 del presente Piano delimitano le zone e gli elementi di cui al primo comma, indicandone la appartenenza alle seguenti categorie:
  - a complessi archeologici, cioè complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture;
  - b1 aree di accertata e rilevante consistenza archeologica, cioè aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica;
  - b2 aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti; aree di rispetto od integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico.
3. Le zone e gli elementi di cui al precedente secondo comma possono essere inclusi in parchi regionali o provinciali o comunali, volti alla tutela e valorizzazione sia dei singoli beni archeologici che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori.
4. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione delle zone ed elementi di cui al precedente secondo comma, nonché gli interventi funzionali allo studio, alla osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, sono definiti da progetti pubblici di contenuto esecutivo in attuazione del Sistema eco museale provinciale, formati dagli Enti competenti per territorio anche nell'ambito di Progetti di Valorizzazione Territoriale, previa consultazione con la Soprintendenza Archeologica competente ed avvalendosi della collaborazione dell'Istituto per i beni artistici, culturali e naturali dell'Emilia-Romagna.
5. I progetti di cui al comma precedente possono motivatamente, a seguito di adeguate e documentate ricerche, proporre varianti la delimitazione delle zone e degli elementi appartenenti alle categorie di cui al presente articolo, sia nel senso di includere tra le zone e gli elementi di cui alla lettera a. zone ed elementi indicati nel presente Piano come appartenenti alle categorie di cui alle lettere b., sia nel senso di riconoscere che zone ed elementi egualmente



#### 2.4.2. Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica.

Le Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica sono definite dall'art. 21 NTA del PTCP vigente<sup>106</sup> e s.m.i.. Fino alla approvazione dei relativi progetti pubblici di valorizzazione previsti dal citato art. 21 del PTCP vigente, in tali aree, oltre alle attività e trasformazioni consentite per i complessi archeologici di cui al punto precedente e ferme restando comunque eventuali disposizioni più restrittive puntualmente indicate dalla competente Soprintendenza Archeologica, sono ammissibili solamente:

- a. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni scavo od aratura dei terreni a profondità superiore a cm. 50 deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza archeologica;
- b. gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, ivi incluse le opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione.<sup>107</sup>

#### 2.4.3. Aree di concentrazione di materiali archeologici.

Rappresentano aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti; aree di rispetto od integrazione per la salvaguardia di paleo-habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico. Fatta salva diversa disposizione derivante dalla approvazione dei progetti di cui all'art. 21 del PTCP vigente<sup>108</sup> e s.m.i., in tali aree ogni intervento di occupazione permanente del suolo è subordinato alla esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, 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

---

indicati nel presente Piano come appartenenti alle lettere b., in tutto od in parte non possiedono le caratteristiche motivanti tale appartenenza e non sono, conseguentemente, da assoggettare alle relative disposizioni.

6. Fino alla approvazione dei progetti di cui al precedente quarto comma, nelle zone ed elementi compresi nella categoria a. del secondo comma sono ammesse esclusivamente le attività di studio, ricerca, scavo, restauro inerenti i beni archeologici, nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli Enti ed Istituti scientifici autorizzati.
7. Nella stessa condizione di cui al precedente sesto comma, per le zone ed elementi compresi nella categoria di cui alla lettera b1. del secondo comma del presente articolo, oltre alle attività e trasformazioni ora indicate, e ferme restando comunque eventuali disposizioni più restrittive puntualmente indicate dalla competente Soprintendenza Archeologica, sono ammissibili solamente:
  - a. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni scavo od aratura dei terreni a profondità superiore a cm. 50 deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza archeologica;
  - b. gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, ivi incluse le opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione, fermo restando che, ove e fino a quando gli strumenti di pianificazione comunale non abbiano definito gli interventi ammissibili sulle singole unità edilizie esistenti in conformità all'art.36 e/o al dodicesimo comma dell'art.40 della L.R. 7 dicembre 1978, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni, sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro e risanamento conservativo.
8. Fatta salva diversa disposizione derivante dalla approvazione dei progetti di cui al precedente quarto comma, nelle zone e negli elementi appartenenti alla categoria di cui alla lettera b2. del secondo comma di questo articolo possono essere attuate le previsioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali, fermo restando che ogni intervento di occupazione permanente del suolo è subordinato alla esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologica, 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 tutelato.

<sup>105</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>106</sup> cfr. nota 104

<sup>107</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>108</sup> cfr. nota 104

tutelato.<sup>109</sup>

#### **2.4.4. 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. 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 l'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.

#### **2.4.5. Aree del centro storico a medio potenziale archeologico.**

Rappresentano le aree del centro storico di età rinascimentale o postrinascimentale. 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.

### **3. Sistemi di percezione e fruizione del paesaggio**

#### **3.1. Percorsi e punti di valore panoramico**

La tavola 5 individua i percorsi e i punti di rilievo paesaggistico e di valore panoramico e le rispettive aree di rispetto.

Gli interventi all'interno di tali aree che abbiano come oggetto la nuova edificazione, l'ampliamento, e in genere quelli che comportino una trasformazione importante del terreno, dovranno essere accompagnati da uno studio adeguato per verificare l'impatto della trasformazione rispetto ai punti di vista del percorso panoramico.

Per una fascia continua di 150 ml., misurata dal perimetro più esterno del corpo stradale o del percorso e per entrambi i lati, è vietata la realizzazione di impianti puntuali per la trasmissione di segnali via etere.

#### **3.2. Criticità del paesaggio**

La tavola 5 individua, come criticità del paesaggio, le principali infrastrutture viarie e gli elettrodotti ad alta tensione. Gli interventi su tali infrastrutture a rete dovranno essere volti a ridurre e migliorarne l'impatto sul paesaggio, in particolare in corrispondenza delle loro interferenze con i beni naturali e culturali tutelati.

#### **art. 108 - Contesti identitari locali**

La tav. 5 del presente RUE individua inoltre i seguenti contesti identitari locali:

- 1 – Centro storico di Ferrara
- 2 – Parco agricolo Bassani e aree agricole periurbane da riqualificare
- 3 – Ravalle e Scolo Nicolino
- 4 – Anse fluviali di Contrapò e Fossalta
- 5 – Ansa fluviale di Cocomaro
- 6 – Dosso del Sandolo
- 7 – Dosso del Vecchio Reno
- 8 – Cuniola.

Le misure di tutela e le azioni di riqualificazione dei contesti identitari sopra elencati sono disciplinate nelle schede normative contenute nell'Allegato 5 al presente RUE.

<sup>109</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

**Art. 109 – Disposizioni generali**

1. La tavola 5 del presente RUE specifica, per gli edifici storici, o comunque compresi negli insediamenti storici, gli interventi ammissibili con riferimento agli interventi edilizi definiti nell'allegato 2 del presente RUE. In tali edifici sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che dovranno comunque rispettare le prescrizioni di seguito riportate e riferite allo specifico edificio.
2. Tutti gli interventi dovranno inoltre rispettare le norme di decoro, qualità formale e compositiva di cui all'art. 68 del presente RUE.
3. Nel caso in cui la classificazione della tav. 5 citata o le specifiche di cui agli articoli seguenti 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, previo parere della Commissione QAP, sono ammesse modalità d'intervento diverse, ferme restando le prescrizioni di cui all'art. 25.2 delle NTA del PSC<sup>110</sup> vigente.
4. L'istanza di parere preventivo di cui al comma precedente dovrà essere corredata da relazione tecnica concernente l'evoluzione storica dell'edificio, sulla base della documentazione disponibile, la sua definizione tipologica e il suo stato di conservazione, le motivazioni relative alle specifiche modalità d'intervento proposte.
5. Nei 15 giorni successivi al parere della Commissione, il responsabile del procedimento convoca la conferenza dei servizi, comprensiva del competente ufficio dello Sportello Unico Edilizia, dell'Ufficio Sismica, del Servizio Ufficio di Piano e dell'Ufficio responsabile delle autorizzazioni paesaggistiche. La conferenza si esprime nei 60 giorni successivi.
6. Il parere della Commissione e la determinazione della conferenza di servizi dovranno essere resi noti al pubblico mediante pubblicazione sul sito web del Comune per non meno di 60 giorni.

<sup>110</sup>**NTA PSC art. 25.2 - Edifici, insediamenti e infrastrutture di interesse storico:****1. 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.

**2. Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, Manufatti storici**

Comprendono edifici e manufatti che costituiscono testimonianza storica dell'evoluzione del territorio ferrarese, laddove non rivestano interesse storico architettonico; in particolare, sono censiti:

- i manufatti di regolazione del sistema storico delle bonifiche;
- i complessi produttivi e/o gli edifici singoli destinati alle attività di trasformazione e lavorazione della barbabietola da zucchero, dell'argilla per laterizi, della canapa;
- gli edifici rurali tipologicamente distintivi delle diverse forme di organizzazione storica del paesaggio ferrarese;
- le torri e le fortificazioni storiche;
- le ville e delizie;
- gli edifici storici della organizzazione sociale;
- i santuari, i conventi, le chiese, le pievi, gli oratori, le edicole e gli altri edifici storici per il culto cattolico nonché i percorsi storici di pellegrinaggio;
- le sinagoghe, le scuole e gli altri edifici collettivi distintivi della organizzazione sociale e religiosa della comunità ebraica.

*Direttive* Per tali edifici e manufatti la disciplina di dettaglio del RUE dovrà prevedere interventi mirati a specifiche forme di tutela dei valori riconosciuti, necessarie alla conservazione del singolo oggetto e/o immobile e del suo ruolo nel sistema territoriale di riferimento. Il RUE potrà censire ulteriori edifici e manufatti di pregio storico-culturale e testimoniale, oltre a quelli censiti dal presente piano, assoggettandoli ad analoga tutela.

[...]

7. Preliminarmente alla presentazione della CILA, della SCIA o al rilascio del permesso di costruire, dovrà essere sottoscritto, fra l'avente titolo e il Comune, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990<sup>111</sup> e s.m.i. al fine di disciplinare le modalità dell'intervento e le sanzioni in caso di inosservanza.

8. La procedura di cui ai commi 3 e segg. non si applica agli edifici o parti di essi demoliti abusivamente.<sup>112</sup>

**Art. 110 – Classe 1: edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici**

1. La classe 1 comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Tali edifici sono assoggettati a intervento di "restauro scientifico", come definito al punto 3 dell'allegato 2 del presente RUE.

2. Gli interventi di restauro consistono in operazioni storico – critiche per la lettura e la conservazione di un'unità edilizia e architettonica di rilevante pregio storico architettonico. Tali interventi riguardano l'unità architettonica nella sua interezza, con le sue pertinenze, le aree esterne ed eventuali arredi originari integrati nell'impianto architettonico, riconoscendone lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione.

**Art. 111 – Classe 2: edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica**

1. La classe 2 comprende le unità edilizie che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, 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. Tali edifici e manufatti sono assoggettati a intervento di "restauro e risanamento conservativo", come definito al punto 4 dell'allegato 2 del presente RUE.

2. E' prescritta la valorizzazione degli aspetti architettonici originari mediante:

- a. la salvaguardia della sagoma originaria e il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; è consentita la modifica di aperture esistenti incongrue rispetto alla tipologia originaria al fine di conseguire una maggiore riconoscibilità tipologica del prospetto; sui fronti secondari sono altresì consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, secondo quanto indicato al successivo comma 9; vanno comunque salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;
- b. il restauro e il ripristino degli ambienti interni, anche di uso comune, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza, con la conservazione degli arredi fissi intesi come apparati di finitura integrati;
- c. il restauro e il ripristino degli spazi ad uso comune o ad uso pubblico;
- d. il restauro e il ripristino degli elementi delle aree di pertinenza esterne caratterizzanti il progetto architettonico complessivo quali recinzioni, arredi esterni, ecc.;
- e. il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza

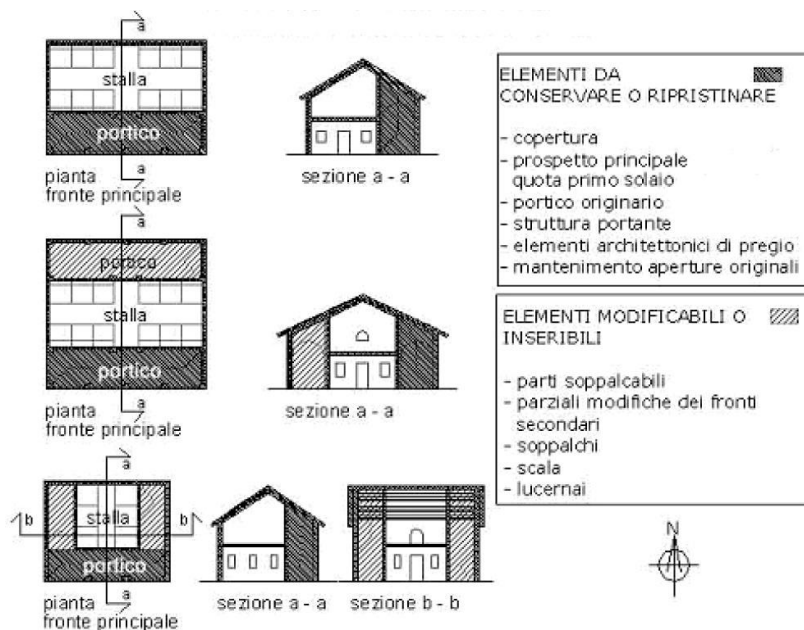
L.R. 15/2013 art. 7  
 delibera G.R. 922/2017

<sup>111</sup> cfr. nota 7

<sup>112</sup> articolo modificato con delibere C.C. 100273 del 09/12/2014 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali quando siano originari:

- murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - balconi, pensiline e strutture aggettanti;
  - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- f. l'eliminazione delle superfetazioni come definite al punto 9 dell'allegato 1 al presente RUE;
- g. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.
3. E' inoltre consentita:
- a. la creazione di lucernari nei limiti indicati all'art. 68 del presente RUE;
  - b. la creazione di soppalchi in struttura leggera quando compatibili con la conservazione delle strutture originarie e in assenza di elementi decorativi;
  - c. la creazione di nuove unità immobiliari quando non venga alterata la riconoscibilità tipologica e morfologica dell'edificio;
  - d. l'utilizzo dei sottotetti, in quanto ammesso dalle norme vigenti;
  - e. la rimozione di controsoffitti non di pregio e la loro eventuale sostituzione con strutture orizzontali leggere con mantenimento delle quote originarie;
  - f. la demolizione e costruzione di tramezze interne.
4. L'utilizzo di pertinenze, purché legittime, ad uso di autorimessa privata è consentito solo qualora non vengano danneggiate o compromesse sistemazioni a giardino significative.
5. Non sono consentiti:
- a. le interruzioni o le modifiche delle falde di copertura.
  - b. la variazione delle quote di gronda, della cornice e del colmo, nonché della pendenza originaria della falda; sono comunque consentiti interventi di isolamento termico o acustico e adeguamenti strutturali delle coperture, senza modifiche della quota della struttura portante e della cornice, utilizzando pacchetti con spessore complessivo non superiore a 20 cm.
  - c. la demolizione integrale dell'edificio come definita al punto 11 dell'allegato 2 del presente RUE; in situazioni di gravi carenze strutturali dovrà essere richiesto agli uffici comunali sopralluogo di controllo e di assenso preventivo alla demolizione di parti di edificio non recuperabili; la demolizione integrale dell'edificio non è compatibile con gli interventi di cui al presente articolo.
  - d. l'accorpamento all'edificio principale di volumi accessori.
6. Per gli interventi di recupero degli annessi rustici esistenti è richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui allo schema seguente.



7. La progettazione dovrà tendere alla conservazione dei caratteri formali del portico; potranno essere ammessi tamponamenti con elementi vetrai arretrati rispetto al filo del fabbricato, a condizione che non ne risultino compromessi i caratteri formali.

8. Qualora la tipologia dell'edificio non sia riconducibile allo schema, è obbligatoria l'acquisizione del parere preventivo della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio.

9. Ai fini del precedente comma 2 non viene alterata l'unitarietà del prospetto qualora:

- si mantengano le bucaure originarie o tipologicamente ricorrenti nell'edilizia minore ferrarese;
- si inseriscano finestre o finestrini nel sottogronda ove esista lo spazio fra gronda e bucaure del piano inferiore;
- si inseriscano finestre o porte in asse o a completamento di quelle esistenti ove mancanti;
- si inseriscano portoni carrabili se ciò non comporta la chiusura o l'annullamento totale delle finestre esistenti e la qualità formale complessiva del prospetto;

tali criteri potranno essere motivatamente disattesi, purché preliminarmente alla presentazione della CILA o della SCIA vengano acquisiti i pareri favorevoli della Commissione QAP e della conferenza dei servizi, secondo le procedure previste dal precedente art. 109, commi 4 e 5.<sup>113</sup>

delibera G.R. 922/2017

**Art. 112 – Classe 3: edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia**

1. La classe 3 comprende le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, 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. Tali edifici sono assoggettati a intervento di "restauro e

<sup>113</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.



risanamento conservativo”, come definito al punto 4 dell’allegato 2 del presente RUE.

2. E’ prescritta la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- a. la salvaguardia della sagoma originaria e il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; sono ammesse modifiche e nuove aperture purché non venga alterata l’unitarietà del prospetto, secondo le indicazioni di cui al comma 9 del precedente art. 111, e non vengano compromessi elementi architettonici di pregio; sono altresì ammessi l’allargamento o il restringimento di porte o finestre in equilibrio e armonia con le dimensioni del prospetto; sono fatti salvi ampliamenti e sopraelevazioni ove consentiti dalle norme del presente RUE, purché siano conservate la linea di gronda sul fronte stradale e, in caso di copertura inclinata, l’inclinazione della relativa falda di copertura;
- b. la conservazione dei portici;
- c. il restauro degli ambienti interni anche di uso comune, con la conservazione degli arredi fissi intesi come apparati di finitura integrati; sono consentiti adeguamenti della altezza interna degli ambienti, anche con l’inserimento di nuovi solai, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;
- d. il restauro e il ripristino degli spazi ad uso pubblico;
- e. il restauro e il ripristino degli elementi delle aree di pertinenza esterne caratterizzanti il progetto architettonico complessivo quali recinzioni, arredi esterni, ecc.;
- f. il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell’edificio;
- g. l’eliminazione delle superfetazioni come definite al punto 9 dell’allegato 1 al presente RUE;
- h. l’inserimento degli impianti tecnologici e igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

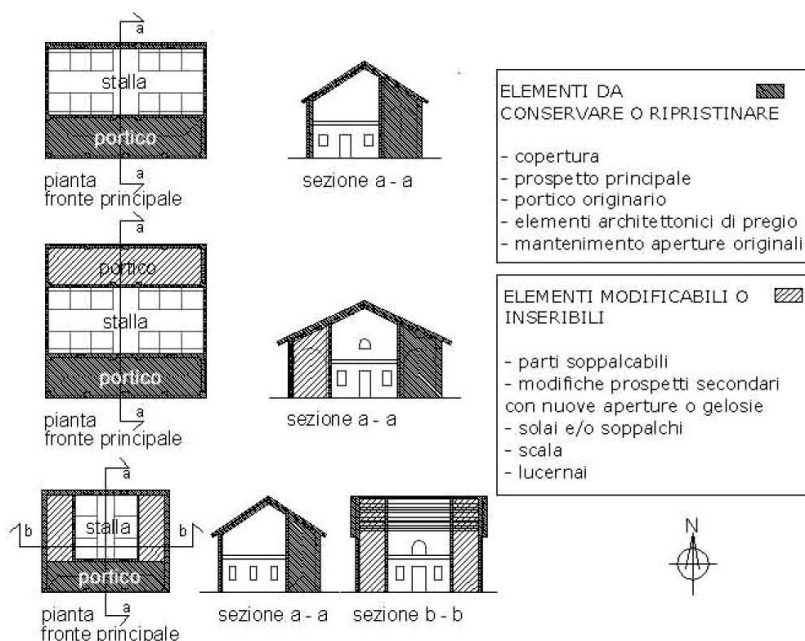
3. E’ inoltre consentito quanto elencato al comma 3 dell’articolo 111.

4. Non sono consentiti:

- a. la variazione delle quote di gronda, della cornice e del colmo, nonché della pendenza originaria della falda, fatte salve le sopraelevazioni ove consentite dal presente RUE e con le prescrizioni di cui al precedente comma 2; sono comunque consentiti interventi di isolamento termico o acustico e adeguamenti strutturali delle coperture, senza modifiche della quota della struttura portante e della cornice, utilizzando pacchetti con spessore complessivo non superiore a 20 cm;
- b. la demolizione integrale dell’edificio come definita al punto 11 dell’allegato 2 del presente RUE; in situazioni di gravi carenze strutturali dovrà essere richiesto agli uffici comunali sopralluogo di controllo e di assenso preventivo alla demolizione di parti di edificio non recuperabili. La demolizione integrale dell’edificio non è compatibile con gli interventi di cui al presente articolo.

5. Per gli interventi di recupero degli annessi rustici esistenti è richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui allo schema seguente:





6. La progettazione dovrà tendere alla conservazione dei caratteri formali del portico; potranno essere ammessi tamponamenti con elementi vetrati arretrati rispetto al filo del fabbricato, a condizione che non ne risultino compromessi i caratteri formali.

7. Qualora la tipologia dell'edificio non sia riconducibile allo schema, è obbligatoria l'acquisizione del parere preventivo della Commissione per la qualità architettonica e per il paesaggio.<sup>114</sup>

delibera G.R. 922/2017

**Art. 113 – Classe 4: edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale**

1. La classe 4 comprende le unità edilizie, prevalentemente del '900, che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono testimonianza storica delle modalità compositive e costruttive del periodo. Tali edifici sono assoggettati:

- a. a intervento di "restauro e risanamento conservativo", come definito al punto 4 dell'allegato 2 del presente RUE, per quanto riguarda i fronti principali o visibili dagli spazi pubblici e gli elementi delle aree di pertinenza esterne caratterizzanti il progetto architettonico; gli spazi esterni ad uso comune e/o ad uso pubblico nonché gli arredi esterni.
- b. a intervento di "ristrutturazione edilizia", come definito al punto 6 dell'allegato 2 del presente RUE, per quanto riguarda gli altri elementi dell'edificio.

2. Sono prescritte le seguenti modalità d'intervento:

- a. la conservazione o il recupero dei fronti principali o visibili dagli spazi pubblici, del disegno delle aperture, delle caratteristiche e dei materiali delle finiture esterne, per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; sono ammesse modifiche e nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto, secondo quanto indicato al precedente art. 111, e non vengano compromessi elementi architettonici di pregio; sono altresì ammessi l'allargamento o il restringimento di porte o finestre in equilibrio e armonia con le dimensioni del prospetto;

<sup>114</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

delibera G.R. 922/2017

b. il rispetto della sagoma originaria, fatti salvi ampliamenti e sopraelevazioni ove consentiti dalle norme del presente RUE.

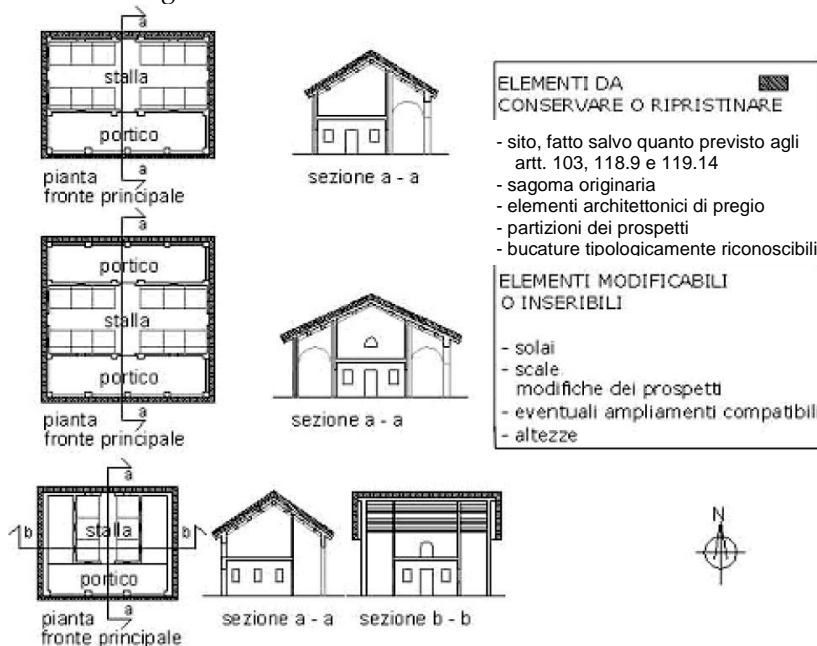
3. Non è ammessa la demolizione integrale dell'edificio come definita al punto 11 dell'allegato 2 del presente RUE; in situazioni di gravi carenze strutturali dovrà essere richiesto agli uffici comunali sopralluogo di controllo e di assenso preventivo alla demolizione di parti di edificio non recuperabili. La demolizione integrale dell'edificio non è compatibile con gli interventi di cui al presente articolo.

**Art. 114 – Classe 5: edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di pregio storico testimoniale**

1. La classe 5 comprende le unità edilizie che non presentano alcuna caratteristica di valore dal punto di vista tipologico e formale, ma fanno parte integrante dell'organizzazione morfologica del tessuto urbano o del territorio rurale. Tali edifici sono assoggettati ad intervento di ristrutturazione edilizia, come definito al punto 6 dell'allegato 2 del presente RUE, con obbligo di mantenimento degli allineamenti stradali e della linea di gronda sui prospetti visibili dagli spazi pubblici, fatti salvi ampliamenti e sopraelevazioni ove consentiti dalle norme del presente RUE. Potrà essere modificata la forma della copertura per le porzioni non visibili dagli spazi pubblici; la forma delle porzioni visibili dagli spazi pubblici potrà essere modificata per adeguarla alle tipologie confinanti sul fronte strada.

2. Per gli interventi di recupero delle abitazioni esistenti nel territorio rurale sono prescritti la conservazione della sagoma, fatto salvo l'adeguamento delle altezze ai minimi regolamentari, e il ripristino di eventuali elementi architettonici di pregio, delle partizioni dei prospetti e delle bucatore ancora tipologicamente riconoscibili.

3. Per gli annessi rustici esistenti è richiesto il rispetto delle prescrizioni espresse nello schema seguente:



115

L.R. 15/2013 lett. i)  
 Allegato

**Art. 115 – Classe 6: edifici e manufatti incongrui**

1. La classe 6 comprende le unità edilizie che, per collocazione, impatto

<sup>115</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

visivo, dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano l'identità storica, culturale e/o paesaggistica dei luoghi: esse sono assoggettate all'intervento di "demolizione" senza ricostruzione, come definito alla lett. i) dell'Allegato alla L.R. 15/2013<sup>116</sup> e s.m.i.. L'intervento prevede la demolizione senza ricostruzione di tali edifici in quanto incompatibili con la struttura dell'insediamento, comporta la rimozione delle macerie e la pulizia dell'area di sedime dell'edificio e del lotto e concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree edificate.<sup>117</sup>

2. In assenza dell'intervento di demolizione gli interventi ammessi su tali edifici sono unicamente quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L.R. 15/2013 Allegato  
lett. f)

**Art. 116 – Classe 7: edifici fatiscenti o parzialmente demoliti di cui si intende permettere la ricostruzione.**

1. La classe 7 comprende le 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. Tali edifici sono assoggettati all'intervento di "ristrutturazione edilizia", come definito al punto 6 dell'allegato 2 del presente RUE, limitato al loro ripristino, attraverso la loro ricostruzione.

1 bis. E' prescritta la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali principali quali androni, blocchi scale, portici;
- il ripristino e mantenimento della forma, delle dimensioni, dei rapporti fra unità edilizie preesistenti e aree scoperte quali corti, chiostri e giardini;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio, quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi di finitura.

1 ter. La ricostruzione deve avvenire sull'area di sedime risultante dalla documentazione storica o catastale di primo impianto

2. L'intervento dovrà contestualmente prevedere la riqualificazione delle aree scoperte di pertinenza nel rispetto delle alberature esistenti che siano da salvaguardare ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento del Verde pubblico e privato.<sup>118</sup>

L.R. 15/2013 art. 6

**Art. 117 - Pertinenze di edifici storici**

1. Nelle aree di pertinenza degli edifici storici di cui ai precedenti artt. 110, 111, 112 e 113 è ammessa la realizzazione di manufatti destinati a servizi tecnologici degli edifici esistenti, solo se strettamente indispensabili, nel rispetto della configurazione degli spazi esterni e dei loro elementi caratterizzanti (recinzioni, arredi esterni, essenze arboree di pregio, ecc.); tali manufatti saranno progettati autonomamente, con precise scelte effettuate dal progettista sui materiali e sulle finiture, in modo da costituire un rapporto armonico con l'edificio storico principale, evitando preferibilmente soluzioni mimetiche o di "falso storico".

2. E' inoltre consentito:

<sup>116</sup> **L.R. 15/2013 Allegato lett. i):** "Demolizione", gli interventi di demolizione senza ricostruzione che riguardano gli elementi incongrui quali superfetazioni e corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento. La loro demolizione concorre all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde privato e a verde pubblico. Il tipo di intervento prevede la demolizione dei corpi edili incongrui e la esecuzione di opere esterne.

<sup>117</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>118</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

- a. la razionalizzazione di volumi pertinenziali non originari o superfetazioni, purché legittimi, mediante ricomposizione volumetrica a condizione che:
    - non vengano compromesse eventuali pregevoli sistemazioni a giardino;
    - la ricomposizione avvenga con modalità e materiali coerenti con la cultura costruttiva, distributiva e compositiva del contesto e sia situata di preferenza nella parte posteriore dell'area cortiliva;
  - b. la realizzazione di autorimesse interrato e/o l'utilizzo di pertinenze esistenti, purché legittime, ad uso di autorimessa privata, solo qualora non vengano danneggiate o compromesse sistemazioni a giardino significative;
  - c. l'accorpamento all'edificio principale di volumi accessori esistenti, purché legittimi, esclusivamente nella tipologia a cortina su strada e con esclusione degli edifici appartenenti alle classi 1 e 2 di cui ai precedenti artt. 110 e 111, previo parere della Commissione Q.A.P.; tale accorpamento è consentito anche attraverso la realizzazione di elementi contemporanei che salvaguardino la riconoscibilità del manufatto originario.<sup>119</sup>
3. Gli ampliamenti, ove consentiti dalle norme del presente RUE, potranno essere posizionati in aderenza ai fabbricati appartenenti alle classi 3 e 5 di cui ai precedenti artt. 112 e 114 del territorio rurale, purché su un prospetto secondario o in posizioni tipologicamente ricorrenti e venga mantenuta la leggibilità dell'edificio principale".<sup>120</sup>

## CAPO V Regole per le trasformazioni

### Art. 118 - Vincoli idraulici e idrogeologici

#### 1. Fascia A piano di bacino Po.

La tav. 6 riporta le aree coincidenti con la fascia A del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino del fiume Po approvato con DPCM 24/05/2001 (PAI Po) e s.m.i., costituita dalla fascia di deflusso della piena. Il RUE recepisce l'obiettivo, indicato dal PSC, di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

Per tali aree, destinate a vincolo speciale di tutela fluviale, si rinvia alla disciplina contenuta nell'art. 18 del PTCP<sup>121</sup> e s.m.i. e negli artt. 29 e 39 del PAI Po<sup>122</sup> e s.m.i.

<sup>119</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>120</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>121</sup> cfr. nota 84

<sup>122</sup> **NTA PAI Po art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A):**

1. Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

2. Nella Fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);

- 
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; [...]
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.
3. Sono per contro consentiti:
- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.
5. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

#### **Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica**

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:
- a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
- b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;
- c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.
2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.
3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.
4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:
- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le



## 2. Fascia B piano di bacino Po.

La tav. 6 riporta le aree coincidenti con la fascia B del PAI Po e s.m.i., costituita dalle golene del Po. Tali aree, escluse quelle comprese dal vigente PSC nel territorio urbanizzato, sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale.

Il RUE recepisce l'obiettivo, indicato dal PSC, di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nell'art. 18 del PTCP<sup>123</sup> e s.m.i. e negli artt. 30<sup>124</sup> e 39<sup>125</sup> del PAI Po e s.m.i..<sup>126</sup>

superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.

5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.

6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:

a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;

b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;

c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

7. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

8. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

9. Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.

<sup>123</sup> cfr. nota 84

### <sup>124</sup> NTA PAI Po art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

2. Nella Fascia B sono vietati:

a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;

b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);

c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:

### 3. Fascia a rischio di effetto dinamico.

La tav. 6 individua, anche con riferimento alla “fascia C” del Piano Stralcio per le aree fluviali adottato dalla Autorità di Bacino del Po, le aree che costituiscono una fascia soggetta, in caso di rotta del Po, al rischio di effetti dinamici in relazione alla velocità di fuoriuscita delle acque. In tali aree non sono ammessi interventi che comportino aumenti dell’esposizione della popolazione al rischio. In particolare, non sono ammessi interventi che comportino:

- luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità;
- per l’uso 4. residenza e assimilabili, aumento del numero di alloggi;
- per l’uso 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato, aumento del numero di negozi;
- per l’uso 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa – strutture medie e grandi, aumento della superficie di vendita;
- per tutti gli altri usi, aumento della superficie utile.<sup>127</sup>

### 4. Aree a rischio di allagamento

La tav. 6 individua, anche con riferimento alla “fascia C” del Piano Stralcio per le aree fluviali adottato dalla Autorità di Bacino del Po, le aree soggette a grave rischio di allagamento (da fiumi e canali). All’interno di tali aree:

- qualsiasi intervento di modificazione plano-altimetrica del suolo, ivi comprese la realizzazione di infrastrutture stradali e di sottoservizio, dovrà essere accompagnato da adeguato studio che verifichi l’effetto dell’intervento in funzione dell’evento oggetto del rischio;
- non sono consentiti piani interrati o seminterrati;
- ai piani terra dei nuovi edifici non vanno preferibilmente collocati locali destinati al soggiorno stabile delle persone e comunque è fatto divieto di prevedere, nei nuovi edifici, camere da letto a quote inferiori a ml 3 dal piano di campagna esistente.

delibera G.R. 922/2017

### 5. Paleo alvei

La tav. 6 individua le aree soprastanti gli antichi percorsi dei corsi d’acqua, presumibilmente caratterizzati da depositi di sabbie a varia granulometria, alle quali viene affidata la ricarica della falda. Per tali aree, l’insediamento di attività

a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l’assetto di progetto dell’alveo derivante dalla delimitazione della fascia;

b) gli impianti di trattamento d’acque reflue, qualora sia dimostrata l’impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell’Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all’art. 38 bis;

c) la realizzazione di complessi ricettivi all’aperto, previo studio di compatibilità dell’intervento con lo stato di dissesto esistente;

d) l’accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all’art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;

e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand’esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell’autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell’Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all’art. 38 bis.

4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell’area, l’assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

<sup>125</sup> cfr. nota 122

<sup>126</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>127</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.



a rischio di inquinamento della falda è subordinato all'esecuzione di adeguate indagini geologiche al fine di escludere la presenza di paleo alvei al di sotto dell'area di insediamento; in presenza di paleo alvei, tali interventi non sono ammessi. Sono considerate a rischio di inquinamento della falda, in particolare, le seguenti attività: produzione di colori e vernici, cosmetici, detersivi, lubrificanti, galvanotecnica, stoccaggio e lavorazione di materiali bituminosi, produzione e/o stoccaggio di prodotti chimici, batterie e accumulatori, industrie farmaceutiche, lavanderie, stoccaggio e/o distribuzione di carburanti (esclusi metano e GPL), inceneritori, recupero e/o smaltimento rifiuti speciali, autodemolizioni; nonché le seguenti attività, qualora vengano effettuate con utilizzo di prodotti chimici: lavorazione di materie plastiche, gomma e vetroresina, lavorazione metalli, lavorazione pelle e calzaturifici.

Sono altresì considerate a rischio di inquinamento della falda le seguenti ulteriori attività, ove la proprietà dell'immobile non sia impegnata, mediante sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990, alla messa in atto di specifiche precauzioni volte a ridurre adeguatamente eventuali rischi di inquinamento della falda: produzione di oli vegetali, mobilifici e lavorazione legno con utilizzo di prodotti chimici, industrie tessili con utilizzo di prodotti chimici, tipolitografie, distillerie, cartiere, ospedali e case di cura, riparazione e vulcanizzazione di pneumatici, autofficine e officine meccaniche, carrozzerie e autolavaggi.

L'ampliamento di attività esistenti a rischio di inquinamento della falda è subordinato alla sottoscrizione di un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 con cui la proprietà si impegna alla contestuale realizzazione di interventi di miglioramento dell'insediamento esistente al fine di ridurre adeguatamente il rischio.

Per la valutazione degli interventi di prevenzione e mitigazione da prevedere nei suddetti accordi, il responsabile del procedimento richiede parere al Servizio Ambiente.

Laddove non vi sia rischio di infiltrazione di inquinanti, si dovrà evitare una ulteriore impermeabilizzazione del suolo, ovvero favorire anche attraverso interventi di deimpermeabilizzazione il mantenimento di un bilancio idrogeologico in pareggio. In particolare, le nuove costruzioni di edifici residenziali e i relativi ampliamenti dovranno garantire un indice di permeabilità fondiaria IPF minimo pari al 40%, mediante l'utilizzo delle tecnologie di riduzione dell'impermeabilizzazione indicate al punto 3 dell'Allegato 1 al presente RUE. Negli interventi sopra indicati e nelle ristrutturazioni di edifici residenziali è prescritto lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche.<sup>128</sup>

#### **6. Aree a ridotta soggiacenza della falda freatica**

La tav. 6 riporta le aree individuate per la particolare quota della falda freatica. Le nuove costruzioni su tali aree sono soggette ad indagine preventiva sulla falda, atta a individuare il suo massimo livello rispetto al piano di campagna; tale indagine dovrà essere effettuata nei periodi stagionali di maggior pluviometria e/o di massimo invaso dei canali di bonifica, ove presenti.

In tali aree non sono ammesse costruzioni sotterranee o seminterrate.

#### **7. Tutela dei corpi idrici sotterranei.**

La tav. 6 riporta le aree caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche, in particolare le aree di rispetto degli impianti di captazione dell'acquedotto di Pontelagoscuro. Per tali aree si rinvia alla

<sup>128</sup> articolo modificato con varianti approvate con delibere C.C. 105662 del 09/11/2015 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

disciplina contenuta nell'art. 26 del PTCP<sup>129</sup> e s.m.i.

In tutto il territorio comunale, l'insediamento di attività produttive idroesigenti è condizionato alla disponibilità delle risorse idriche necessarie e alla sostenibilità dei relativi prelievi, che dovranno essere oggetto di adeguate analisi da allegarsi al progetto di intervento, privilegiando l'utilizzo di acque superficiali rispetto all'attingimento da risorse idriche profonde. Ai singoli attingimenti da acque di falda o dalle acque superficiali di cui al successivo punto 8 sarà preferibile la realizzazione di attingimenti da asservirsi ad acquedotti civili industriali con distribuzione a più utenze, ai fini della riduzione dei costi e del miglioramento della sostenibilità ambientale.

#### **8. Corsi d'acqua e canali di bonifica.**

La tav. 6 riporta le superfici bagnate dei corsi d'acqua naturali e artificiali. Per tali aree, le relative pertinenze idrauliche e le arginature si rinvia alla disciplina contenuta nell'art. 18 del PTCP<sup>130</sup> e successive modifiche e integrazioni, nonché alle norme vigenti in materia di sicurezza idraulica (R.D. 523/1904 e s.m.i), di Demanio dello Stato per le opere idrauliche (D.Lgs. 112/1998, L.R. 7/2004 e s.m.i), di navigazione delle acque interne (R.D. 959/1913, D.P.R. 631/1949 e s.m.i.), di tutela ambientale (art. 115 D.Lgs. 152/2006<sup>131</sup> e s.m.i).

I corsi d'acqua individuati dalla tav. 6 costituiscono altresì l'ossatura portante della rete ecologica comunale, rappresentandone i corridoi ecologici acquatici primari (fiumi e relative golene) e secondari (canali di bonifica). La gestione e gli interventi di manutenzione su tali corsi d'acqua dovranno tutelarne il ruolo

---

#### <sup>129</sup> **NTA PTCP art. 26 Zone di tutela dei corpi idrici sotterranei:**

1. Nelle zone di tutela dei corpi idrici sotterranei, non ricomprese nelle aree tutelate ai sensi del precedente art. 20 ma caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche, perimetrate nelle tavole di Piano contrassegnate dal numero 5, vale la prescrizione per cui, fermi restando i compiti di cui al DPR 24 maggio 1988, n.236, sono vietati:
  - a. gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza con la sola eccezione della distribuzione agronomica del letame e delle sostanze ad uso agrario, nonché dei reflui trattati provenienti da civili abitazioni, o da usi assimilabili che sono consentiti nei limiti delle relative disposizioni statali o regionali;
  - b. il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali;
  - c. la ricerca di acque sotterranee e l'escavo di pozzi, nei fondi propri od altrui, ove non autorizzati dalle pubbliche autorità competenti ai sensi dell'art. 95 del Regio Decreto 11 dicembre 1933, n.1775;
  - d. la realizzazione e l'esercizio di nuove discariche e impianti per lo smaltimento o il recupero dei rifiuti di qualsiasi genere e provenienza;
  - e. l'interrimento, l'interruzione o la deviazione delle falde acquifere sotterranee, con particolare riguardo per quelle alimentanti acquedotti per uso idropotabile.

<sup>130</sup> cfr. nota 84

#### <sup>131</sup> **D.Lgs. 152/2006 art. 115 Tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici:**

1. Al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo, entro un anno dalla data di entrata in vigore della parte terza del presente decreto le regioni disciplinano gli interventi di trasformazione e di gestione del suolo e del soprassuolo previsti nella fascia di almeno 10 metri dalla sponda di fiumi, laghi, stagni e lagune, comunque vietando la copertura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità e la realizzazione di impianti di smaltimento dei rifiuti.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono comunque soggetti all'autorizzazione prevista dal regio decreto 25 luglio 1904, n. 523, salvo quanto previsto per gli interventi a salvaguardia della pubblica incolumità.
3. Per garantire le finalità di cui al comma 1, le aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque possono essere date in concessione allo scopo di destinarle a riserve naturali, a parchi fluviali o lacuali o comunque a interventi di ripristino e recupero ambientale. Qualora le aree demaniali siano già comprese in aree naturali protette statali o regionali inserite nell'elenco ufficiale previsto dalla vigente normativa, la concessione è gratuita.
4. Le aree del demanio fluviale di nuova formazione ai sensi della legge 5 gennaio 1994, n. 37, non possono essere oggetto di sdemanializzazione.

ecologico, garantendo portate minime compatibili ed utilizzando ovunque possibile tecniche di rinaturalizzazione delle sponde.

#### **9. Edifici esistenti**

Gli edifici esistenti nelle aree e fasce di cui al presente articolo, che non siano inseriti nelle classi di intervento da 1 a 4 di cui ai precedenti artt. 110, 111, 112 e 113, potranno essere, nel rispetto delle norme del presente RUE, demoliti e ricostruiti con traslazione all'esterno delle suddette aree e fasce, purché all'interno dello stesso lotto o fondo. Contestualmente alla ricostruzione, gli edifici potranno essere oggetto di modifica e/o ampliamento, ove lo consentano le norme del presente RUE relative alla nuova area di sedime. Per gli edifici inseriti nella classe di intervento 5 in sede di ricostruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al precedente art. 114, esclusi il mantenimento degli allineamenti stradali e la conservazione in sito.<sup>132</sup>

delibera G.R. 967/2015

#### **Art. 119 - Distacchi e rispetti**

##### **1. Strade**

La tav. 6 riporta le fasce di rispetto delle strade di tipo A, B, C, D, F, come individuate ai sensi del D.P.R. 495/1992 e s.m.i. (Regolamento attuativo del Codice della Strada), nonché la delimitazione dei centri abitati ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/1992 e s.m.i.. Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta negli artt. 26, 27, 28 del D.P.R. 495/1992<sup>133</sup> e s.m.i..

<sup>132</sup> articolo inserito con variante approvata con delibera C.C. 105662 del 09/11/2015.

#### **<sup>133</sup> D.P.R. 495/1992 art. 26 art. 16 Cod. Str. - Fasce di rispetto fuori dai centri abitati:**

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.
2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 60 m per le strade di tipo A;
  - b) 40 m per le strade di tipo B;
  - c) 30 m per le strade di tipo C;
  - d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, comma 1, n. 52 del codice;
  - e) 10 m per le "strade vicinali" di tipo F.
3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 30 m per le strade di tipo A;
  - b) 20 m per le strade di tipo B;
  - c) 10 m per le strade di tipo C.
4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
  - a) 5 m per le strade di tipo A, B;
  - b) 3 m per le strade di tipo C, F.
5. Per le strade di tipo F, nel caso di cui al comma 3, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.
6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili

La tav. 6 definisce altresì, laddove necessario, gli allineamenti stradali di progetto, intesi come distanza minima dalla strada da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade.

La tav. 6 individua inoltre i tratti stradali lungo i quali gli allineamenti esistenti sono vincolanti: nei lotti fronteggianti tali tratti stradali gli ampliamenti non potranno ridurre la distanza dell'edificio esistente dalla strada, mentre, in caso di nuove costruzioni o di ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, dovrà essere rispettata una distanza minima dalla strada di ml 6.

All'interno dei centri abitati, ove la tav. 6 non riporti le indicazioni specifiche di cui sopra e fatte salve le disposizioni contenute nei piani attuativi, ove presenti, le nuove costruzioni dovranno rispettare l'allineamento prevalente sul fronte dell'isolato ove sono ubicate; in mancanza di allineamento prevalente, dovrà essere osservata la seguente distanza minima dalla strada, fatto salvo quanto previsto all'art. 62 del presente RUE:

- ml 5 per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
- ml 10 per strade di larghezza superiore a ml 15.

Per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello di cui all'Allegato 1 dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con Delibera G.R. 967/2015<sup>134</sup> e s.m.i., si applicano le deroghe di cui all'art. 5, co. 4 e 5, dell'Atto di coordinamento tecnico medesimo e s.m.i.<sup>135</sup>

136

spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.

**art. 27 art. 17 Cod. Str. - Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati:**

1. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

- a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'art. 26;
- b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'art. 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

**art. 28 art. 18 Cod. Str. - Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati:**

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) 30 m per le strade di tipo A;
- b) 20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

[...]

4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- a) m 3 per le strade di tipo A;
- b) m 2 per le strade di tipo D.

5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

<sup>134</sup> cfr. nota 34

<sup>135</sup> cfr. nota 35

delibera G.R. 967/2015

## 2. Ferrovie

La tav. 6 riporta le fasce di rispetto della rete ferroviaria. Per tali aree vige la disciplina di cui al titolo III del DPR 753/80 e s.m.i. e di cui al DM 3/8/1981 e s.m.i. Per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello di cui all'Allegato 1 dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con Delibera G.R. 967/2015<sup>137</sup> e s.m.i., si applicano le deroghe di cui all'art. 5, co. 4 e 5, dell'Atto di coordinamento tecnico medesimo e s.m.i..<sup>138</sup>

<sup>139</sup>

## 3. Aeroporti

La tav. 2 riporta le fasce di rispetto dell'aeroporto di S. Luca e dell'aeroporto di progetto individuate dal vigente PSC ai sensi degli artt. 707 e segg. del Codice della Navigazione.

La tav. 6 riporta le zone di tutela dei piani di rischio degli aeroporti individuate ai sensi degli artt. 707 - comma 5 - e 715 del Codice della Navigazione. Gli indici edificatori fissati dal presente RUE all'interno di tali zone tengono conto delle esigenze di tutela stabilite dalle norme vigenti.

Fermo restando il mantenimento delle edificazioni e delle attività esistenti, all'interno delle suddette zone di tutela non sono ammessi la realizzazione di luoghi soggetti ad elevato affollamento, di scuole, ospedali e altri obiettivi sensibili, né l'insediamento di attività che comportino pericolo di incendio, esplosione o danni ambientali.

Nella zona A, inoltre, non è ammessa la realizzazione di nuove unità immobiliari a destinazione residenziale o di nuovi insediamenti non residenziali che comportino permanenza continua di persone oltre le quattro ore.

## 4. Cimiteri

La tav. 6 riporta le fasce di rispetto individuate ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934<sup>140</sup>. Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nella L.R. n° 19/2004 e s.m.i..

---

<sup>136</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>137</sup> cfr. nota 34

<sup>138</sup> cfr. nota 35

<sup>139</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>140</sup> **R.D. 1265/1934 art. 338:**

I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 metri dal centro abitato. E' vietato costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro il raggio di 200 metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nel comune o, in difetto di essi, comunque quale esistente in fatto, salve le deroghe ed eccezioni previste dalla legge.

[...]

Il contravventore è punito con la sanzione amministrativa fino a lire 200.000 e deve inoltre, a sue spese, demolire l'edificio o la parte di nuova costruzione, salvi i provvedimenti di ufficio in caso di inadempienza.

Il consiglio comunale può approvare, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli già esistenti ad una distanza inferiore a 200 metri dal centro abitato, purché non oltre il limite di 50 metri, quando ricorrano, anche alternativamente, le seguenti condizioni:

- a) risulti accertato dal medesimo consiglio comunale che, per particolari condizioni locali, non sia possibile provvedere altrimenti;
- b) l'impianto cimiteriale sia separato dal centro urbano da strade pubbliche almeno di livello comunale, sulla base della classificazione prevista ai sensi della legislazione vigente, o da fiumi, laghi o dislivelli naturali rilevanti, ovvero da ponti o da impianti ferroviari.

Per dare esecuzione ad un'opera pubblica o all'attuazione di un intervento urbanistico, purché non vi ostino ragioni igienico-sanitarie, il consiglio comunale può consentire, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale, la riduzione della zona di rispetto tenendo conto degli elementi ambientali di pregio dell'area, autorizzando l'ampliamento di edifici preesistenti o la costruzione di nuovi edifici. La riduzione di cui al periodo precedente si applica

## 5. Depuratori

La tav. 6 riporta le fasce di rispetto individuate ai sensi della Delibera Comitato dei Ministri 4/2/77 e s.m.i.. Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nell'Allegato 4 alla Delibera Comitato dei Ministri 4/2/77<sup>141</sup> e s.m.i.

## 6. Elettrodotti

La tav. 6 riporta i tracciati degli elettrodotti ad alta tensione e di quelli in media tensione con conduttori aerei nudi, nonché i perimetri delle stazioni primarie e l'ubicazione delle cabine elettriche.

Per tali reti e manufatti si rinvia alla disciplina di cui al DPCM 8 luglio 2003 e s.m.i. e al D.Min.Amb. 29/05/2008 e s.m.i.<sup>142</sup>

## 7. Impianti per l'emittenza radio-televisiva

La tav. 6 individua i perimetri dei siti esistenti di emittenza radio e televisiva e le relative fasce di rispetto o di ambientazione, nelle quali deve essere verificata l'ammissibilità degli interventi edilizi ai sensi del D.P.C.M. 08/07/2003 e s.m.i., della LR 30/2000 e s.m.i., della delibera G.R. n. 197/2001 e s.m.i., della delibera G.R. 1138/2008 e s.m.i., dell'art. 33 PTCP<sup>143</sup>, nonché del Piano provinciale di Localizzazione dell'Emittenza Radio e Televisiva (PLERT).

I perimetri dei siti devono essere dotati, a cura e spese dei soggetti gestori, di apposite e idonee chiudende e recinzioni, nonché di idonee segnalazioni di pericolo e di divieto di accesso. Le aree comprese nei perimetri dei siti sono inedificabili, salvo che per gli impianti tecnici necessari al funzionamento dei siti medesimi.<sup>144</sup>

## 8. Pipeline

La tav. 6 riporta le fasce di rispetto delle pipeline di connessione fra il polo industriale chimico ferrarese e gli analoghi impianti di Ravenna e Marghera.

Nelle aree con distanza inferiore a 300 ml dalla pipeline Ferrara-Ravenna non sono ammessi nuovi interventi che comportino:

- luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità;
- luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto, salvo che la capienza non superi le 100 presenze o che la frequentazione sia al massimo settimanale;
- luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso con capienza superiore a

---

con identica procedura anche per la realizzazione di parchi, giardini e annessi, parcheggi pubblici e privati, attrezzature sportive, locali tecnici e serre.

Al fine dell'acquisizione del parere della competente azienda sanitaria locale, previsto dal presente articolo, decorsi inutilmente due mesi dalla richiesta, il parere si ritiene espresso favorevolmente.

All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

<sup>141</sup> **Delibera Comitato dei Ministri 04/02/1977 Allegato 4 Norme tecniche generali per la regolamentazione dell'installazione e dell'esercizio degli impianti di fognatura e depurazione - Impianti di depurazione - 1.2. Condizioni ambientali e zone di rispetto:**  
 [...]

Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto. La larghezza della fascia è stabilita dall'autorità competente in sede di definizione degli strumenti urbanistici e/o in sede di rilascio della licenza di costruzione. In ogni caso tale larghezza non potrà essere inferiore ai 100 metri.

Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

<sup>142</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>143</sup> cfr. nota 83

<sup>144</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.



DM 17/04/2008

D.Lgs. 105/2015 artt. 19  
e 22

500 presenze o, in caso di periodi di esposizione al rischio limitati, con capienza superiore a 1000 presenze;

- nodi di trasporto con movimento passeggeri oltre 1000 persone/giorno.

Sono fatti salvi gli interventi relativi alle attività sopraelencate qualora la frequentazione sia esclusivamente diurna.

Nelle aree con distanza inferiore a 50 ml dalla pipeline Ferrara-Ravenna e 25 ml dalla pipeline Ferrara-Marghera, oltre a quelli sopra elencati non sono ammessi nuovi interventi che comportino luoghi soggetti ad affollamento rilevante se non con frequentazione al massimo mensile.

Per le attività elencate al presente punto 8 esistenti non sono ammessi interventi che comportino aggravamento del rischio.

Per la residenza e le attività con essa compatibili la densità edilizia indicata nella tav. 3 tiene conto dei limiti fissati dall'art. 26.2.8 del vigente PSC.

### 9. Gasdotti

La tav. 6 riporta i tracciati dei gasdotti. Per tali impianti si rinvia alla disciplina contenuta nel DM 24/11/1984, nel DM 17/04/2008 e s.m.i..<sup>145</sup>

### 10. Rischio di incidente rilevante

La tavola 6 riporta le aree a rischio di incidente rilevante ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 105/2015 e del DM 09.05.2001 e s.m.i., come individuate dal vigente PSC. Ferme restando le eventuali ulteriori limitazioni stabilite dal presente RUE, per tali aree valgono le limitazioni alle tipologie di insediamento corrispondenti alle categorie territoriali indicate nella tavola 6, con riferimento alla tabella 1 di cui al D.M. 09/05/2001<sup>146</sup> e s.m.i.. E' in ogni caso fatto divieto di insediare attività o di

<sup>145</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>146</sup> **DM 09/05/2001 - Tabella 1 - Categorie territoriali:**

#### CATEGORIA A

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (oltre 500 persone presenti).

#### CATEGORIA B

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 e 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità - ad esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (fino a 25 posti letto o 100 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto - ad esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (fino a 500 persone presenti).
4. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti).
5. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (oltre 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1000 al chiuso).
6. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1000 persone/giorno).

#### CATEGORIA C

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1,5 e 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso - ad esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (fino a 500 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio - ad esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (fino a 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, fino a 1000 al chiuso; di qualunque dimensione se la frequentazione è al massimo settimanale).
4. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri fino a 1000 persone/giorno).



delibera G.R. 967/2015

apportare modifiche alle attività esistenti tali da comportare aggravii degli scenari incidentali incompatibili con le delimitazioni delle aree a rischio di incidente rilevante o con le categorie territoriali riportate in cartografia, ovvero comportare il rischio di effetto domino di cui all'art. 19 del D.Lgs. 105/2015 e s.m.i.<sup>147</sup>

#### **11. Distacchi tra edifici**

Negli ambiti Centri storici del vigente PSC le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti all'intervento, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Al di fuori di tali ambiti è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici o corpi di fabbrica antistanti; tale distanza minima non si applica a pareti di corpi di fabbrica di uno stesso edificio se della stessa proprietà, fermo restando il rispetto dei requisiti di illuminamento naturale degli ambienti che vi si affacciano.

Ai fini del computo di tale distanza, non vengono considerati gli edifici, di altezza massima inferiore a ml 3, pertinenziali alla residenza; tali edifici dovranno comunque rispettare le norme del Codice Civile.

Non sono considerate finestrate le pareti recanti aperture per dare aria e luce ai vani scala, alle cantine, ai locali destinati a servizi tecnologici e le aperture definite luci dal Codice Civile quando servono per dare aria e luce a locali non adibiti al soggiorno di persone o ad attività lavorative comportanti la presenza di personale.

Per i pozzi luce (o chiostrine) la distanza minima tra una finestra (esclusivamente di stanze da bagno, lavanderie, corridoi, vani scala) e la parete antistante non dovrà essere inferiore a ml 3 e l'area libera del pozzo luce non dovrà essere inferiore a 1/18 della somma delle superfici dei muri che lo delimitano.

La distanza tra edifici e tra corpi di fabbrica non dovrà essere inferiore a 2/3 dell'altezza del fronte più alto, anche laddove le pareti non siano finestrate; in presenza di dislivelli del terreno, tale distanza non dovrà essere inferiore ai 2/3 della differenza di quota fra la più alta delle estremità superiori e la più bassa delle estremità inferiori dei due fronti.

Davanti agli accessi alle autorimesse dovrà essere prevista una fascia di manovra di profondità non inferiore a ml 6.

Per gli edifici con destinazione 2d. allevamenti, nonché per gli edifici ed impianti 2c. Attrezzature aziendali e interaziendali relativi alla produzione di energia da biomasse, esclusi gli impianti a cogenerazione o trigenerazione, o da biogas, in considerazione delle specifiche funzioni insediate sul territorio comunale e in particolare di quelle insediabili ai sensi del precedente art. 105 negli edifici storici del territorio rurale, sono prescritte le seguenti distanze minime:

#### **CATEGORIA D**

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1 e 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante, con frequentazione al massimo mensile - ad esempio fiere, mercatini o altri eventi periodici, cimiteri, ecc.

#### **CATEGORIA E**

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia inferiore a 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Insediamenti industriali, artigianali, agricoli, e zootecnici.

#### **CATEGORIA F**

1. Area entro i confini dello stabilimento.
2. Area limitrofa allo stabilimento, entro la quale non sono presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone.

<sup>147</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

delibera G.R. 967/2015  
 delibera G.R. 922/2017

- ml 100 da abitazioni non connesse all'attività;
- ml 300 da edifici storici di cui al precedente Capo IV non connessi all'attività;
- ml 1.000 dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile come individuato dal PSC vigente;
- ml 3.000 dal perimetro dell'ambito di PSC "18APF1 - Polo funzionale Ospedale di Cona";

tali distanze minime sono raddoppiate per gli allevamenti suinicoli; per gli allevamenti equini le distanze minime da edifici storici e dal perimetro del territorio urbanizzato e urbanizzabile sono ridotte rispettivamente a ml 100 e a ml 300; per gli allevamenti esistenti a distanze inferiori a quelle sopra riportate sono ammessi interventi di adeguamento e ampliamento che non riducano le distanze medesime, purché sia assicurato un miglioramento della sostenibilità ambientale e, in particolare, una riduzione delle emissioni di odori.

Per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello di cui all'Allegato 1 dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con Delibera G.R. 967/2015<sup>148</sup> e s.m.i., si applicano le deroghe di cui all'art. 5, co. 4 e 5, dell'Atto di coordinamento tecnico medesimo e s.m.i.<sup>149</sup>

## 12. Distacchi dai confini di proprietà

Fermi restando i distacchi fra edifici di cui al punto precedente, devono essere osservate le seguenti distanze dai confini di proprietà:

- per gli interventi sul patrimonio esistente che non comportino variazioni alla sagoma e per le sopraelevazioni, sono ammesse le distanze preesistenti;
- per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino variazioni alla sagoma, per le nuove costruzioni e gli ampliamenti, escluse le sopraelevazioni: ml 5; sono fatti salvi gli allineamenti preesistenti verso strade private e corti comuni; davanti agli accessi alle autorimesse dovrà essere prevista una fascia di manovra di profondità non inferiore a ml 6.

Per gli edifici di nuova costruzione e per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello di cui all'Allegato 1 dell'Atto di coordinamento tecnico approvato con Delibera G.R. 967/2015<sup>151</sup> e s.m.i., si applicano le deroghe di cui all'art. 5, co. 4 e 5, dell'Atto di coordinamento tecnico medesimo e s.m.i.<sup>152</sup>

È sempre consentita la costruzione in aderenza ad edificio preesistente costruito sul confine. Ove l'edificio preesistente sia di altezza massima inferiore a ml 3, la nuova costruzione in confine non potrà eccedere tale altezza; eventuali eccedenze in elevazione potranno essere ammissibili previa convenzione tra confinanti, registrata e trascritta.

È sempre ammessa la costruzione in confine di proprietà o a distanze inferiori a quelle sopraindicate a condizione che vengano rispettate le distanze tra edifici e tra pareti finestrate previste dalle presenti norme e previa convenzione tra confinanti registrata e trascritta. Fanno eccezione i fabbricati adibiti ad autorimessa di altezza massima inferiore a ml 3 che potranno essere costruiti in confine di proprietà nel rispetto del Codice Civile.

<sup>148</sup> cfr. nota 34

<sup>149</sup> cfr. nota 35

<sup>150</sup> articolo modificato con varianti approvate con delibere C.C. 105662 del 09/11/2015 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>151</sup> cfr. nota 34

<sup>152</sup> cfr. nota 35

Ai fini del presente articolo per confine di proprietà si intende il confine delle aree di tutte le proprietà dei richiedenti il titolo di costruire, considerate nel loro complesso; il presente articolo non si applica alle distanze dai confini delle strade pubbliche, che sono disciplinate dal precedente art. 119.1.

Fatti salvi i diritti di terzi, è ammesso il rinnovo di titoli abilitativi scaduti per decorrenza dei termini di ultimazione, per il completamento di costruzioni abilitate a distanze inferiori a quelle indicate nel presente articolo 119.12 e in quello precedente per effetto di norme previgenti, nel caso in cui siano state realizzate, anche parzialmente, le strutture che costituiscono riferimento per la misurazione delle distanze dagli edifici e/o dai confini; in tal caso varianti essenziali alla sagoma sono ammesse solamente per l'adeguamento alle norme del presente RUE.<sup>153</sup>

### **13. Corridoi infrastrutturali**

La tavola 6 riporta i corridoi delle infrastrutture di progetto come definiti dal vigente PSC. Fino all'attuazione di tali infrastrutture, i corridoi infrastrutturali costituiscono allineamento per gli interventi privati: essi non incidono sulle potenzialità edificatorie dei terreni in essi compresi, che tuttavia potranno realizzarsi solo mediante traslazione degli indici al di fuori dei corridoi medesimi. A seguito dell'inserimento nel POC dell'infrastruttura e della conseguente definizione delle relative fasce di rispetto e degli eventuali vincoli preordinati all'esproprio e, in genere, a seguito della realizzazione dell'opera, il corridoio infrastrutturale riportato nel presente RUE perderà ogni efficacia.

### **14. Edifici esistenti**

Gli edifici esistenti nelle aree, fasce e corridoi di cui ai precedenti punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 13 che non siano inseriti nelle classi di intervento da 1 a 4 di cui ai precedenti artt. 110, 111, 112 e 113, potranno essere, nel rispetto delle norme del presente RUE, demoliti e ricostruiti con traslazione all'esterno delle suddette aree, fasce e corridoi, purché all'interno dello stesso lotto o fondo. Contestualmente alla ricostruzione, gli edifici potranno essere oggetto di modifica e/o ampliamento, ove lo consentano le norme del presente RUE relative alla nuova area di sedime. Per gli edifici inseriti nella classe di intervento 5 in sede di ricostruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al precedente art. 114, esclusi il mantenimento degli allineamenti stradali e la conservazione in sito.<sup>154</sup>

## **Art. 120 - Progetto urbanistico**

### **1. Principali spazi urbani storici**

Comprendono i principali spazi monumentali della città storica, i sagrati e le porte di accesso alla città murata.

Gli interventi sulle corrispondenti aree pubbliche e sugli edifici che vi si affacciano dovranno tenere in particolare considerazione e salvaguardare la riconoscibilità e le valenze simboliche di tali spazi, in particolare per quanto riguarda i materiali e i colori utilizzati per le pavimentazioni e le facciate, l'illuminazione notturna, gli elementi di arredo, le insegne, le affissioni, la segnaletica, le piantumazioni.

### **2. Ville, corti e borghi storici**

Si applicano le norme di cui ai punti 2.3.1 e segg. dell'art. 107 del presente RUE.

### **3. Lotti liberi**

Nelle aree del Sistema insediativo dell'abitare di cui agli artt. 100 e segg. del

<sup>153</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

<sup>154</sup> articolo inserito con variante approvata con delibera C.C. 105662 del 09/11/2015.

presente RUE, la realizzazione di nuovi edifici principali a destinazione residenziale, ove ammessi dal presente RUE, è condizionata all'individuazione dei relativi lotti liberi edificabili, anche mediante frazionamento di lotti edificati, purché i lotti edificati risultanti rispettino gli indici e parametri stabiliti dal presente RUE e i nuovi lotti liberi abbiano superficie fondiaria SF non inferiore a mq 500 e almeno un fronte di ml 5 sulla pubblica via, oppure un corridoio di accesso di ampiezza non inferiore a ml 5, ricavato anche mediante servitù di passaggio regolarmente trascritta; il corridoio di accesso dovrà essere di ampiezza non inferiore a ml 6,50 ove sia al servizio di più di un alloggio; eventuali nuove recinzioni divisorie non potranno essere collocate a distanza inferiore a ml 3 dalle pareti finestrate.

Nei casi in cui vengano individuati più di due nuovi lotti liberi edificabili e la capacità edificatoria venga ripartita in modo disomogeneo fra i lotti risultanti, preliminarmente al rilascio dei permessi di costruire dovrà essere sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. per definire la ripartizione delle capacità edificatorie sui singoli lotti e le caratteristiche plani volumetriche degli edifici di progetto.

Al di fuori dei suddetti lotti liberi, la realizzazione di nuovi edifici principali a destinazione residenziale è ammessa per sostituzione di edificio principale esistente o per ampliamento in aderenza al medesimo.

La tav. 6 individua i fronti stradali ove, contestualmente all'attuazione, dovrà essere realizzato ed asservito all'uso pubblico un allargamento stradale per tutto il fronte del lotto e per una profondità non inferiore a ml 4, in cui dovranno essere localizzati parcheggi pubblici nella quantità prevista dall'art. 81 del presente RUE. Detto allargamento stradale potrà essere in tutto o in parte monetizzato secondo quanto previsto al precedente art. 88, purché la carreggiata esistente, per il tratto antistante il lotto, abbia larghezza non inferiore a ml 6,50 e, per le strade a fondo cieco, vi sia una adeguata piazzola di inversione di marcia.<sup>155</sup>

#### **4. Edifici e manufatti incongrui**

Si applicano le norme di cui al precedente art. 115.

#### **5. Verde privato di dotazione ecologica**

La tav. 6 individua le aree urbane caratterizzate da presenza di vegetazione significativa per l'equilibrio ambientale urbano, in particolare per il microclima e la ricarica delle falde acquifere sotterranee. Esse non incidono sulle potenzialità edificatorie dei terreni in esse compresi, che tuttavia potranno realizzarsi solo mediante traslazione degli indici al di fuori delle medesime, in quanto, all'interno di tali aree, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli eventualmente esistenti.

Per tali aree è prescritto un indice di permeabilità fondiaria minimo IPF 95%.

Qualora venga utilizzata la potenzialità edificatoria di un'area a verde privato di dotazione ecologica o di parte di essa, mediante traslazione al di fuori della stessa, il permesso di costruire del nuovo edificio o dell'ampliamento dovrà comprendere il progetto della sistemazione a verde dell'area medesima.

Ferma restando la quantità indicata nella tav. 6 e fatte salve le aree verdi tutelate dalla tav. 5, è ammessa una diversa distribuzione del verde privato di dotazione ecologica, a condizione che non vengano soppresse alberature salvaguardate ai sensi dell'art. 4 del vigente Regolamento del verde pubblico e privato e che la soluzione proposta preveda un miglioramento dell'organizzazione planivolumetrica del lotto in relazione al contesto insediativo e in particolare ai

L.R. 15/2013 artt. 6 e 9

<sup>155</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

margini fra territorio urbanizzato e territorio rurale; più precisamente, la soluzione proposta:

- a. non dovrà prevedere la dispersione e/o il frazionamento del verde privato;
- b. dovrà prevedere la tutela di eventuali aree caratterizzate da alberature e arbusti esistenti che siano significativi sotto il profilo ecologico e paesaggistico;
- c. dovrà rafforzare la definizione dei margini fra territorio urbanizzato e territorio rurale, con la mitigazione degli impatti paesaggistici degli insediamenti.

La modifica distributiva è condizionata all'acquisizione, preliminarmente alla presentazione della SCIA o al rilascio del permesso di costruire, del parere favorevole della conferenza dei servizi comunali interessati e del parere preventivo della Commissione QAP. La documentazione allegata all'istanza dovrà adeguatamente illustrare le piantumazioni esistenti e la relativa consistenza qualitativa, dettagliandone, in particolare, le essenze e la circonferenza dei tronchi, nonché le motivazioni relative alle specifiche modalità d'intervento proposte. Nei 15 giorni successivi alla ricezione dell'istanza, il responsabile del procedimento convoca la conferenza dei servizi, comprensiva del competente ufficio dello Sportello Unico Edilizia, dell'Ufficio Verde, del Servizio Ufficio di Piano e dell'Ufficio responsabile delle autorizzazioni paesaggistiche; ove il progetto comprenda la realizzazione di viabilità e/o parcheggi pubblici, la conferenza comprenderà altresì l'U.O. Mobilità. La conferenza si esprime nei 60 giorni successivi. A seguito del favorevole parere della conferenza di servizi, l'istanza viene sottoposta al parere della Commissione QAP nella prima seduta utile.<sup>156</sup>

#### **6. Verde pubblico da densificare**

La tav. 6 individua le aree di verde pubblico che per la specifica localizzazione assumono il ruolo di mitigare e compensare l'impatto delle principali infrastrutture e delle aree produttive esistenti, di costruire fasce di continuità ecologica, nonché di accrescere l'assorbimento della CO<sub>2</sub> al fine di rispettare gli obiettivi regionali e provinciali in attuazione degli obiettivi di Kyoto. In tali aree vanno previsti interventi per il mantenimento, ove esistenti, o la realizzazione di formazioni boschive chiuse e con caratteri di forte naturalità, per consentire il recupero dell'equilibrio biologico e il filtraggio degli inquinanti aerei. A tal fine si prevede il ricorso a formazioni arboree miste con elevato grado di copertura (70-80%), con l'impianto di essenze autoctone di cui all'Allegato 3 del vigente Regolamento del verde pubblico e privato. In tali aree, in genere, non sarà consentita la fruizione libera. Nei casi di limitazione all'impianto di alberature (ad esempio lungo le strade) si può prevedere, per i tratti interessati, il ricorso all'impianto di arbusteti-cespuglieti con le stesse caratteristiche di copertura e di limitazione dell'accessibilità.

#### **7. Aree verdi per la laminazione delle acque meteoriche**

La tav. 6 individua le aree verdi utilizzate per la laminazione delle acque meteoriche. La realizzazione e manutenzione di tali aree dovrà rispettare le norme di cui all'art. 75 del presente RUE.

#### **8. Filari alberati**

La tav. 6 riporta i filari alberati esistenti più significativi, indicando altresì gli interventi di nuovo impianto, sostituzione e completamento ritenuti necessari per la definizione del paesaggio. Le essenze da utilizzare sono quelle indicate dal vigente Regolamento del verde pubblico e privato.

<sup>156</sup> articolo modificato con delibera C.C. 155341 del 14/01/2019.

### **9. Barriere vegetali**

La tav. 6 individua alcuni interventi di realizzazione di barriere vegetali, necessarie a delimitare e proteggere spazi aperti di pregio paesaggistico da interferenze visive di infrastrutture e manufatti di impatto eccessivo. Le essenze da utilizzare sono quelle autoctone indicate dal vigente Regolamento del verde pubblico e privato.

### **10. Visuali libere**

La tav. 6 individua le aree da liberare e/o mantenere libere da ostacoli visivi al fine di consentire la prospezione e il rapporto di continuità visiva fra diversi spazi aperti.

### **11. Varchi**

La tavola 6 individua i varchi nel tessuto urbano da mantenersi liberi da edificazione al fine di preservare la visibilità degli spazi retrostanti e/o la continuità ecologica negli spazi urbani. Essi costituiscono allineamento per gli interventi privati ma non incidono sulle potenzialità edificatorie dei terreni in essi compresi, che tuttavia potranno realizzarsi solo mediante traslazione degli indici al di fuori dei varchi medesimi.

### **12. Percorsi turistici da riqualificare**

La tav. 6 individua i principali percorsi turistici ciclo-pedonali da riqualificare nel Centro storico.

Particolare attenzione andrà posta nella qualità progettuale degli interventi pubblici relativi alla riqualificazione e/o alla manutenzione degli spazi urbani attraversati, nonché alla segnaletica turistica, al fine di preservare e valorizzare il paesaggio urbano tutelato dall'UNESCO.

I progetti degli interventi privati, in particolare quelli relativi alle attività commerciali, artigianali, ricettive e di ristorazione, dovranno esplicitare gli specifici accorgimenti adottati per preservare e valorizzare il paesaggio urbano.

### **13. Fronti da riqualificare**

La tav. 6 individua i fronti edificati per i quali è prevista una specifica attenzione al fine di riqualificare lo spazio urbano prospiciente.

Particolare attenzione andrà posta nella qualità progettuale degli interventi pubblici relativi alla riqualificazione e/o alla manutenzione degli spazi urbani interessati, al fine di riqualificare e valorizzare il paesaggio urbano.

I progetti degli interventi edilizi nei lotti interessati da tali fronti dovranno esplicitare gli specifici accorgimenti adottati per la riqualificazione dei fronti medesimi.

### **14. POC**

La tav. 6 riporta per le aree soggette a POC i vincoli imposti da norme sovraordinate, che dovranno essere rispettati negli interventi realizzabili in attesa dell'eventuale inserimento dell'area nel POC.

In tutte le aree del territorio comunale i POC potranno motivatamente modificare le previsioni della tav. 6 al fine di coordinarle con gli interventi in essi previsti, senza che ciò comporti variante al presente RUE.



## TITOLO VI - CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI DA UTILIZZARE NELLA FORMAZIONE DEI POC

### **Art. 121 - Determinazione dei diritti edificatori nella formazione dei Piani Operativi Comunali**

Il PSC vigente non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree, né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC. Per le aree disciplinate dal presente RUE la potestà edificatoria è disciplinata dal Titolo V delle presenti norme; per le aree la cui attuazione è demandata ai POC, la potestà edificatoria è attribuita dai POC medesimi, utilizzando i seguenti criteri e metodi per la determinazione dei diritti edificatori spettanti a ciascun immobile, in applicazione del principio di perequazione urbanistica, assicurando la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree.

### **Art. 122 - Insediamenti residenziali, terziari e produttivi**

Gli interventi di trasformazione del territorio nelle aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale, terziaria o produttiva sono soggetti a perequazione urbanistica. Pertanto, i diritti edificatori necessari per la realizzazione delle trasformazioni non saranno distribuiti solo sulle aree dove vanno costruiti gli alloggi e gli insediamenti terziari e produttivi, ma anche sulle aree da acquisire al Comune per realizzare servizi per la collettività.

Il PSC, alla tav. 6.2 "Classi dei suoli", stabilisce, per le parti di territorio interessate dalle trasformazioni, le classi e sottoclassi omogenee dei suoli in funzione del loro stato di fatto e di diritto al momento della sua adozione, secondo l'articolazione individuata dall'art. 28 delle NTA del PSC. Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione del Documento degli obiettivi del POC previsto dall'art. 7 delle NTA del PSC, indicherà, in modo omogeneo per ciascuna classe e sottoclasse, i diritti edificatori minimi previsti per le aree che verranno inserite nel POC. Tali diritti minimi dovranno essere indicati in quantità decrescente dalla classe 1 alla classe 4 per ogni sottoclasse; nell'ambito della sottoclasse A, inoltre, detta quantità dovrà essere decrescente dalle posizioni "centrali" alle posizioni del "forese". Nelle aree edificate (classi di suolo 1A e 1B) i diritti edificatori minimi potranno essere altresì commisurati alla superficie utile esistente, al fine di compensare gli oneri di demolizione.

Il Documento degli obiettivi potrà definire coefficienti di conversione dei diritti edificatori minimi generati dalle aree di sottoclasse B (aree produttive e relative dotazioni territoriali), qualora i medesimi vengano utilizzati per la realizzazione di insediamenti in aree di sottoclasse A (aree residenziali o terziarie e relative dotazioni territoriali) o viceversa.

I diritti minimi assegnabili alle diverse classi e sottoclassi saranno in genere insufficienti a realizzare la densità edilizia prevista dal PSC nelle diverse aree edificabili, dovendosi reperire la differenza con i meccanismi della perequazione urbanistica: i diritti mancanti dovranno obbligatoriamente essere reperiti coinvolgendo nel Comparto di attuazione, ai sensi del successivo art. 123, le aree per servizi collettivi, che, per generare tali diritti, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, e/o utilizzando, ai sensi del successivo art. 124, i diritti edificatori premiali previsti per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, opere pubbliche, dotazioni ecologiche, per la riqualificazione ambientale delle aree agricole periurbane e per la dismissione di manufatti incongrui ed edifici



agricoli non più funzionali.

Potranno essere previste agevolazioni per le aree isolate e di piccola dimensione, quali l'attribuzione di quote di diritti *una tantum*.

Nelle aree di espansione i diritti edificatori complessivamente attribuiti, comprensivi delle premialità di cui al successivo art. 124, non potranno in alcun caso superare la superficie utile da realizzare nel comparto.

La quantificazione dei diritti minimi assegnabili, come determinata ai sensi dei commi precedenti, resterà valida per tutta la durata del POC e si applicherà anche alle aree inserite nel POC in seguito a varianti che non siano precedute dalle procedure di evidenza pubblica di cui all'art. 7 comma 3 delle NTA del PSC.

Nelle aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi previgenti e convenzionati, saranno fatti salvi i diritti edificatori acquisiti; tali diritti edificatori saranno fatti salvi 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; ulteriori diritti necessari per la realizzazione di eventuali varianti in aumento di carico urbanistico dovranno essere reperiti con i meccanismi della perequazione urbanistica. Qualora nel PUA previgente non sia quantificata la superficie utile SU edificabile, i diritti edificatori espressi con altri parametri potranno essere tradotti in superficie utile secondo le seguenti espressioni:

- superficie utile SU = volume totale VT/5
- superficie utile SU = superficie utile lorda x 0,8.

Nelle aree per le quali il POC preveda, ai sensi dell'art. 30 co. 2 lett. a) L.R. 20/2000 e s.m.i., rettifiche ai perimetri degli ambiti individuati dal vigente PSC, si procederà per analogia attribuendo la corrispondente classe di suolo secondo quanto stabilito dall'art. 28 NTA del PSC medesimo.<sup>157</sup>

#### **Art. 123 - Comparti perequativi**

1. I POC definiscono i Comparti di attuazione, che comprendono, oltre alle aree di sedime dei tessuti insediativi di progetto, anche le aree per servizi, compensazione e riqualificazione ambientale, ovvero le aree e i manufatti incongrui necessari affinché la somma dei diritti edificatori raggiunga la somma delle capacità insediative previste nel Comparto. I diritti edificatori derivanti dalle diverse aree vengono realizzati sulle aree previste come edificabili, mentre le aree destinate alle dotazioni territoriali pubbliche devono essere cedute gratuitamente al Comune.

2. Non è ammesso l'utilizzo dei diritti edificatori generati da aree classificate nella tav. 6.2 – classi di suolo del PSC vigente in sottoclasse B (aree produttive e relative dotazioni territoriali) per la realizzazione di insediamenti in aree di sottoclasse A (aree residenziali o terziarie e relative dotazioni territoriali) se il Documento degli obiettivi non abbia, preliminarmente alla formazione del POC, definito i relativi coefficienti di conversione.

3. L'utilizzo dei diritti edificatori generati da aree classificate nella tav. 6.2 – classi di suolo del PSC vigente in sottoclasse C (aree periurbane di riqualificazione ambientale) è condizionato alla realizzazione di interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree medesime commisurati al valore dei diritti edificatori assegnati.

#### **art. 124 - Quote premiali**

Nella formazione dei POC, i diritti edificatori minimi attribuibili alle aree inserite

<sup>157</sup> articolo modificato con varianti approvate con delibere C.C. 105662 del 09/11/2015 e C.C. 155341 del 14/01/2019.

in un Comparto, a discrezione dell'Amministrazione Comunale e ferma restando la capacità insediativa complessiva prevista per il Comparto medesimo, potranno essere aumentati di una quota premiale, in funzione del verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:

- a. realizzazione di edilizia residenziale sociale direttamente dal proponente previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale nella quale venga stabilito il tipo di intervento, la durata delle locazioni e le modalità di determinazione del canone;
- b. cessione di aree urbanizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- c. realizzazione di opere pubbliche oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto.

Tale quota premiale dovrà essere commisurata al valore dell'opera ceduta al Comune e/o al minor guadagno previsto per il proponente a fronte delle prestazioni garantite. La quantificazione della quota premiale suddetta andrà effettuata al netto dei diritti edificatori connessi alle aree di cui alla precedente lett. b e alle opere da cedere al Comune, qualora costituiscano superficie utile (alloggi o altri edifici comprensivi di superficie utile).

I POC potranno altresì assegnare quote di diritti edificatori a fronte della cessione gratuita di aree destinate alla realizzazione di infrastrutture, mediante riclassificazione delle aree medesime nelle corrispondenti classi e sottoclassi, assimilando in tal caso le aree in territorio rurale alle urbanizzazioni residenziali più prossime.

Per la realizzazione delle Aree di forestazione e di compensazione idraulica di cui all'art. 16 delle NTA del PSC, i POC potranno, in luogo dell'acquisizione al demanio comunale e dell'applicazione del principio perequativo, promuoverne l'attuazione da parte dei privati attraverso apposite convenzioni che garantiscano il perseguimento delle finalità del PSC e il mantenimento nel tempo delle prestazioni attese. A tal fine, il Documento degli obiettivi potrà prevedere di assegnare, a titolo di incentivazione, quote di diritti edificatori commisurate alle prestazioni fornite dai privati e/o alla eventuale riduzione dei redditi derivanti dagli immobili interessati.

Per le aree e i manufatti individuati come incongrui dal PSC, comprensivi degli edifici del territorio rurale privi di valore storico e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, al fine della loro dismissione, i POC possono stabilire diritti edificatori aggiuntivi da realizzare all'interno delle aree previste come edificabili dal PSC. Le condizioni della demolizione e del ripristino dei luoghi interessati dovranno essere garantite da apposita convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione comunale e i proprietari.

Il Consiglio Comunale, in sede di approvazione del Documento degli obiettivi del POC previsto dall'art. 7 delle NTA del PSC, indicherà la misura delle suddette quote premiali, per le diverse fattispecie.

#### **art. 125 - Interventi non soggetti a perequazione urbanistica**

Non sono soggetti a perequazione urbanistica gli interventi per la realizzazione di dotazioni territoriali, come definite nell'Allegato 1 al presente RUE, ancorché realizzate da privati, purché il perseguimento dell'interesse pubblico sia garantito da apposita convenzione con il Comune, relativa alle modalità gestionali.

Non sono altresì soggetti a perequazione urbanistica gli interventi, ancorché realizzati da privati, di valorizzazione naturalistica, paesaggistica e turistica del territorio rurale previsti dal vigente PSC.

Laddove i POC prevedano la realizzazione degli interventi di cui ai commi

precedenti, pertanto, attribuiranno alle relative aree di intervento l'intera dotazione di diritti edificatori ad essi necessaria.

L.R. 15/2013 artt. 8 e 9

**art. 126 - Interventi non attuati**

Al termine quinquennale di validità del POC, le aree di trasformazione in esso previste e non attuate perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti; in particolare, cessano di avere efficacia le previsioni del POC per le quali, alla data di scadenza del termine quinquennale:

- a) nel caso di intervento indiretto, non sia pervenuto al convenzionamento il PUA, prescritto dal POC stesso;
- b) nel caso di intervento diretto, non sia stata presentata la SCIA o la CILA ovvero non sia stata validamente presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire.

Successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applica l'art. 8 della L.R. 15/2013<sup>158</sup> e s.m.i.

Le aree interne ai PUA già convenzionati e non scaduti sono inserite nel successivo POC confermando i diritti edificatori del PUA.<sup>159</sup>

---

<sup>158</sup> **L.R. 15/2013 Art. 8 Attività edilizia in aree parzialmente pianificate:**

1. Per i Comuni provvisti di Piano Strutturale Comunale (PSC), negli ambiti del territorio assoggettati a Piano Operativo Comunale (POC), come presupposto per le trasformazioni edilizie, fino all'approvazione del medesimo strumento sono consentiti, fatta salva l'attività edilizia libera e previo titolo abilitativo, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi:

- a) alla manutenzione straordinaria;
- b) al restauro e risanamento conservativo;
- c) alla ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari, o parti di esse, nonché di interi edifici nei casi e nei limiti previsti dal PSC;
- d) alla demolizione senza ricostruzione nei casi e nei limiti previsti dal PSC.

2. I medesimi interventi previsti dal comma 1 sono consentiti negli ambiti pianificati attraverso POC, che non ha assunto il valore e gli effetti di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) ai sensi dell' articolo 30, comma 4, della legge regionale n. 20 del 2000, a seguito della scadenza del termine di efficacia del piano, qualora entro il medesimo termine non si sia provveduto all'approvazione del PUA o alla reiterazione dei vincoli espropriativi secondo le modalità previste dalla legge. [...]

4. Sono comunque fatti salvi i limiti più restrittivi circa le trasformazioni edilizie ammissibili, previsti dal RUE ovvero, in via transitoria, dal regolamento edilizio comunale.

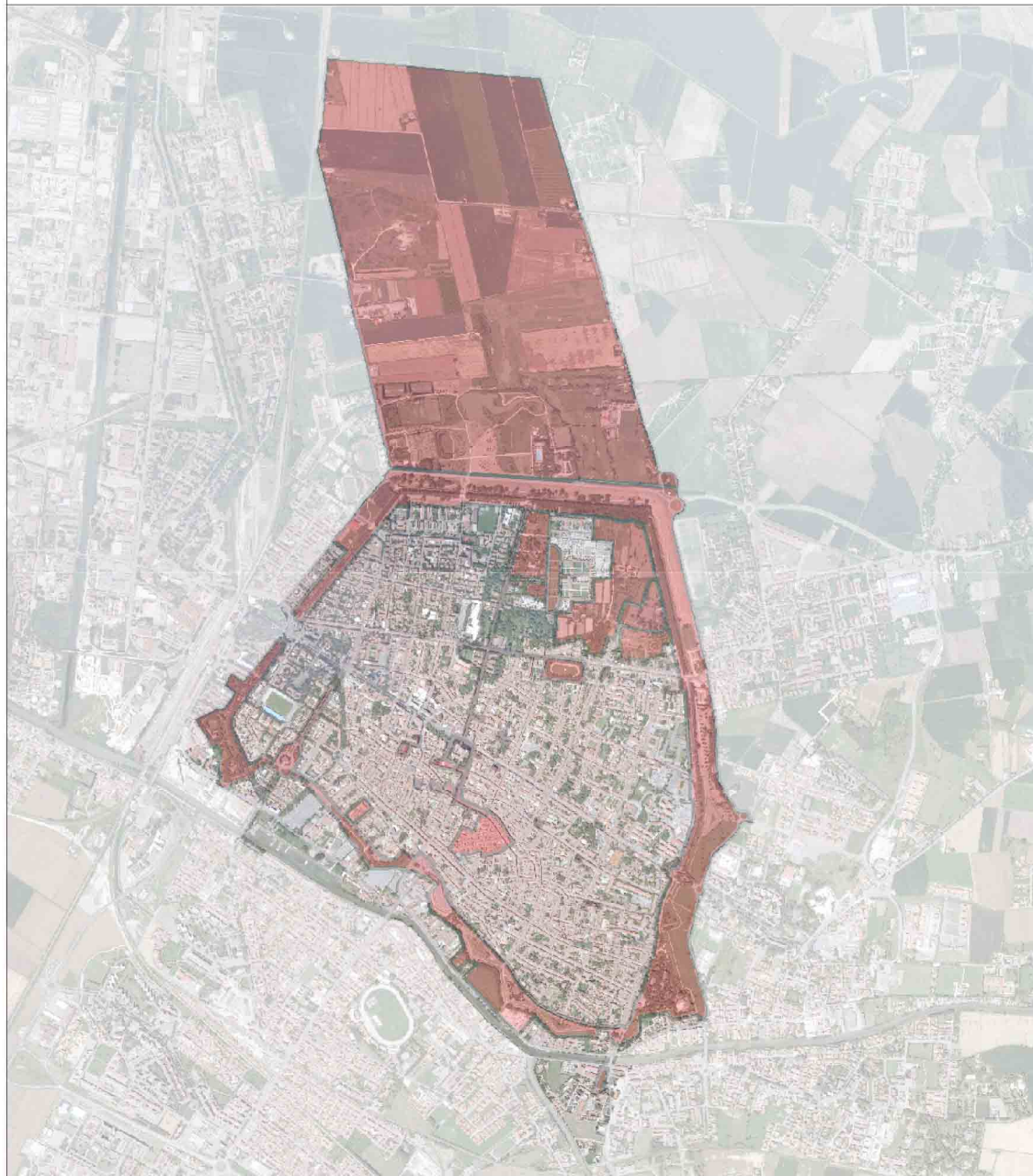
<sup>159</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

**RUE - ALLEGATO 5**  
**SCHEDE NORMATIVE DEI CONTESTI IDENTITARI LOCALI**



# 1 - CENTRO STORICO DI FERRARA

## DESCRIZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO



Il contesto coincide con l'Ambito Centri Storici del PSC costituito dai tessuti interni alle Mura di Ferrara e quelli sorti a ridosso a sud su via Darsena, via Volano e via Colombarola, dalla Darsena, dal Borgo S. Giorgio e dal Barco del Duca.

Accanto al riconosciuto valore storico architettonico e paesaggistico in generale delle sue parti medioevali e rinascimentali, si evidenzia uno specifico e particolare valore ai seguenti luoghi: il circuito delle mura bastionate e il verde del vallo; il ghetto ebraico, cimitero ebraico e sefardita, il MEIS; gli spazi monumentali di Corso Ercole I d' Este, Piazza Ariostea, Castello e Duomo e Piazza XXIV Maggio; i sagrati delle chiese ed alcune piazze; le aree agricole e a giardino collocate attorno alla Certosa di Ferrara che costituiscono una peculiare e singolare rappresentanza di ruralità all'interno della città; i terreni dell'antica riserva di caccia degli Estensi, oggi in parte Parco Bassani, rimasti sostanzialmente ineditati ed a uso agricolo.

Si distinguono così i *Sub-contesti*: *Mura e vallo*; *Città ebraica*; *Spazi urbani monumentali*; *Piazze e sagrati*; *Orti della Certosa*; *Barco del Duca*

### PRINCIPALI ELEMENTI DI VALORE

*SUB-CONTESTI*;  
PARCHI STORICI;  
ALBERI MONUMENTALI DI PARCO MASSARI;  
BOTTEGHE STORICHE E ALTRI MANUFATTI STORICI;  
CHIESE RINASCIMENTALI DI BIAGIO ROSSETTI;  
VISTE PANORAMICHE "DA" E "VERSO" MURA E VALLO SOTTOSTANTE

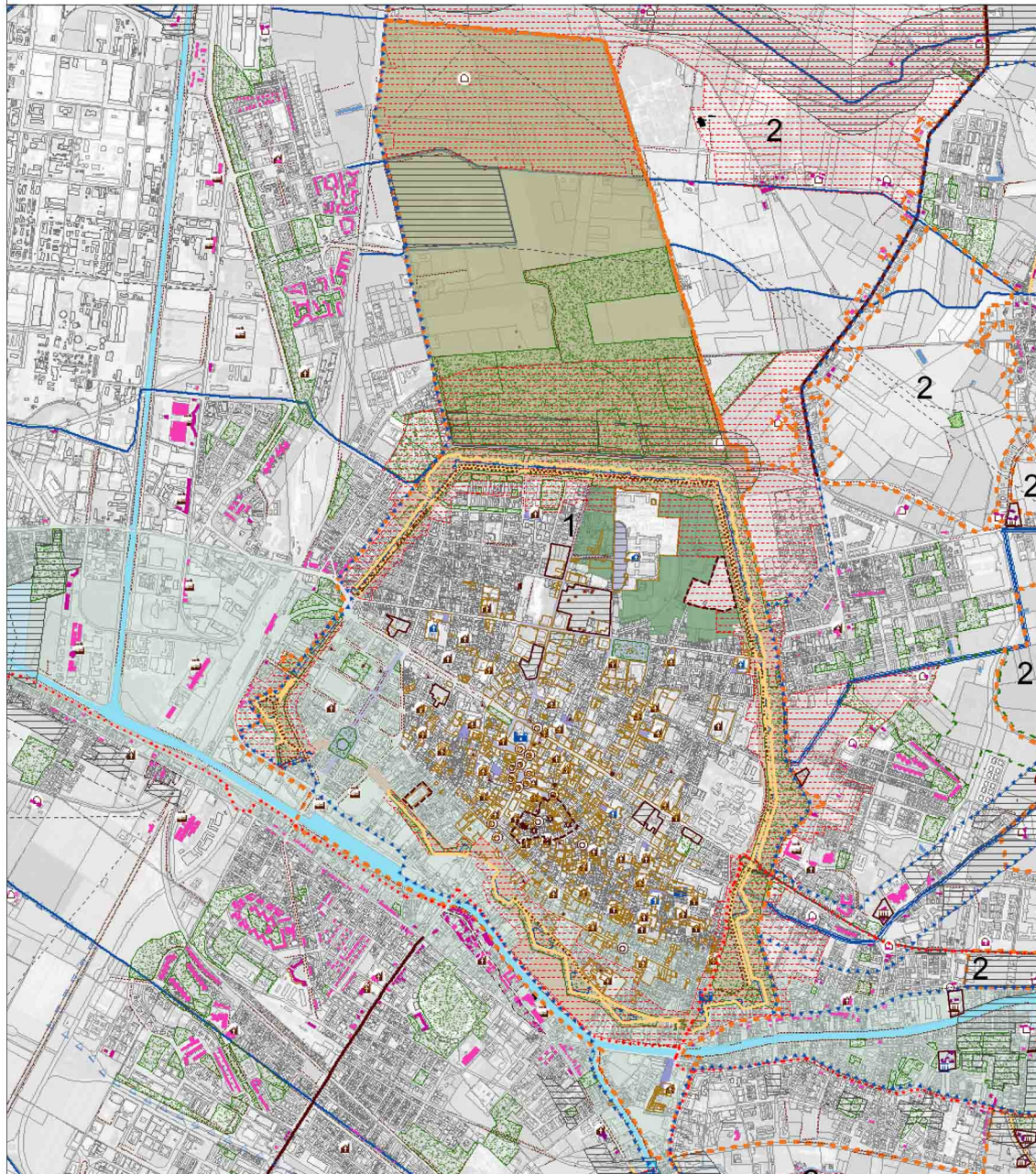
### ELEMENTI DI RISCHIO

INTERVENTI IMPROPRI SUGLI EDIFICI;  
*SUB-CONTESTO MURA E VALLO*: DEGRADO DELLE VISTE PANORAMICHE "DA" E "VERSO" MURA E SOTTOMURA PER INTERVENTI IMPROPRI SIA EDIFICATORI CHE SUGLI SPAZI APERTI;  
*SUB-CONTESTO SPAZI URBANI MONUMENTALI*: INTERVENTI IMPROPRI DI ARREDO URBANO;  
*SUB-CONTESTO PIAZZE E SAGRATI*: DEGRADO PAESAGGISTICO DELLO SPAZIO DEI SAGRATI PER RIFUNZIONALIZZAZIONE DELLO STESSO A PARCHEGGIO AUTOMOBILI;  
*SUB-CONTESTO ORTI DELLA CERTOSA*: INCURIA NELLA MANUTENZIONE DELLE ALBERATURE PRESENTI E DEGRADO PAESAGGISTICO PER EVENTUALI COLTIVAZIONI INCOMPATIBILI CON IL CARATTERE LOCALE DELLA VEGETAZIONE E DELLE ATTIVITA' CONFINANTI;  
*SUB-CONTESTO BARCO DEL DUCA*: DEGRADO PAESAGGISTICO DEL PARCO BASSANI PRODOTTO DALL'INFRASTRUTTURA DI VIA BACCHELLI, DAL DEPURATORE DI FERRARA E DAL DISMESSO INCENERITORE RSU



# 1 - CENTRO STORICO DI FERRARA

## OBIETTIVI DI TUTELA E AZIONI DI VALORIZZAZIONE



### OBIETTIVI PER LA TUTELA

#### **sistema dei beni naturali**

tutela delle aree a verde attrezzato;

SUB-CONTESTO MURA E VALLO: tutela degli alberi sui terrapieni e di quelli nei prati del vallo;

SUB-CONTESTO SPAZI URBANI MONUMENTALI: tutela dei filari di pioppi su Corso Ercole I

D'Este e su Corso Vittorio Veneto;

#### **sistema dei beni culturali**

tutela dei fabbricati di valore storico architettonico e testimoniale;

tutela e conservazione delle botteghe storiche

#### **sistema di percezione e fruizione**

SUB-CONTESTO MURA E VALLO: tutela delle visuali panoramiche dei percorsi di rilievo paesaggistico che si sviluppano sugli alti terrapieni e nell'ampio vallo sottostante

### MISURE ED AZIONI DI VALORIZZAZIONE

#### **sistema dei beni culturali**

gli interventi consentiti sugli edifici storici o compresi negli insediamenti storici dovranno rispettare le prescrizioni contenute al Titolo V delle NTA del presente RUE

#### **sistema di percezione e fruizione**

divieto di modifica della trama viaria ed edilizia;

inammissibilità dell'aumento di volumetrie preesistenti come disciplinato all'art 102 delle NTA del presente RUE;

esclusione di rilevanti modifiche alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato, intendendosi per rilevanti quelle che comportano variazioni in ingenti alla modalità di funzionamento complessivo del centro storico secondo prescrizioni contenute all'art 105 del presente RUE;

SUB-CONTESTO MURA E VALLO: salvaguardia della panoramicità dei percorsi di rilievo paesaggistico sui terrapieni delle Mura e nel vallo sottostante attraverso fasce di rispetto panoramico all'interno delle quali per ogni intervento consentito sia edificatorio che sugli spazi aperti si dovrà verificare l'impatto paesaggistico prodotto;

SUB-CONTESTO CITTA' EBRAICA: salvaguardia e valorizzazione del valore storico-testimoniale e simbolico di tali spazi anche attraverso il progetto di un sistema di segnaletica e cartellonistica appropriata ed efficace in grado di offrire l'immagine coordinata dei luoghi;

SUB-CONTESTO SPAZI URBANI MONUMENTALI: salvaguardia del carattere identitario di tali spazi secondo prescrizioni contenute all'art 120 delle NTA del presente RUE;

SUB-CONTESTO PIAZZE E SAGRATI: salvaguardia della riconoscibilità e valenza simbolica di tali spazi anche attraverso appropriata scelta, nel caso di interventi di riqualificazione, di materiali e tecniche, per le pavimentazioni, corpi illuminanti, cartellonistica, elementi verdi, elementi di arredo urbano in generale;

SUB-CONTESTO ORTI DELLA CERTOSA: tutela degli spazi verdi secondo prescrizioni contenute al Titolo V delle NTA del presente RUE;

SUB-CONTESTO BARCO DEL DUCA: mantenimento dell'attività agricola e sua valorizzazione attraverso differenziazioni delle colture e utilizzo di pratiche ecocompatibili; mitigazione dell'impatto prodotto dall'infrastruttura del depuratore di Ferrara e dismesso inceneritore RSU attraverso realizzazione di una fascia di vegetazione arborea-arbustiva con funzione di mascheramento dell'opera; valorizzazione del parco agricolo-urbano previsto attraverso progetto di un sistema di segnaletica e cartellonistica appropriata ed efficace finalizzata ad una migliore fruizione turistica dei luoghi



## 2 - PARCO AGRICOLO BASSANI E AREE AGRICOLE PERIURBANE DA RIQUALIFICARE

### DESCRIZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO



Sono le aree agricole intercluse tra frange di tessuti urbani edificati, disposte a corona attorno alla città, prevalentemente a est, per le quali il PSC prevede una riqualificazione paesaggistica. Ad eccezione dei parchi storici delle ville di via Ricciarelli, scarsa è la presenza di elementi naturalistici e di elementi tipici del paesaggio agrario tradizionale: qualche macero, pochi filari di alberi collocati lungo le strade, uno specchio d'acqua. Molti sono invece gli elementi critici:

l'attraversamento di importanti infrastrutture stradali come la Statale Adriatica e la Ferrara-mare e quello delle linee elettriche di Alta Tensione, produce un impatto paesaggistico negativo da mitigare oltre che costituire una barriera ecologica. Altro elemento critico è l'insediamento produttivo di via Ca' Vecchia che comporta un sensibile impatto sul valore paesaggistico del percorso e del suo panorama e artificializza l'area golendale del corridoio ecologico del Po di Primaro.

Il contesto comprende anche il sub-ambito Parco Bassani destinato a diventare un parco agricolo-urbano.

A queste aree il PSC affida il ruolo di presidio territoriale e di connessione ambientale all'interno della struttura della Rete Ecologica.

#### PRINCIPALI ELEMENTI DI VALORE

VILLE E PARCHI STORICI DI VIA RICCIARELLI;  
STRADA PANORAMICA DI VIA CA' VECCHIA;  
VISTE PANORAMICHE DAL PERCORSO DESTRA PO VERSO IL PARCO URBANO;  
VISTE PANORAMICHE DA VIA RICCIARELLI E VIA PELLEGRINA VERSO IL COMPLESSO DEL CONVENTO DI S. BARTOLO

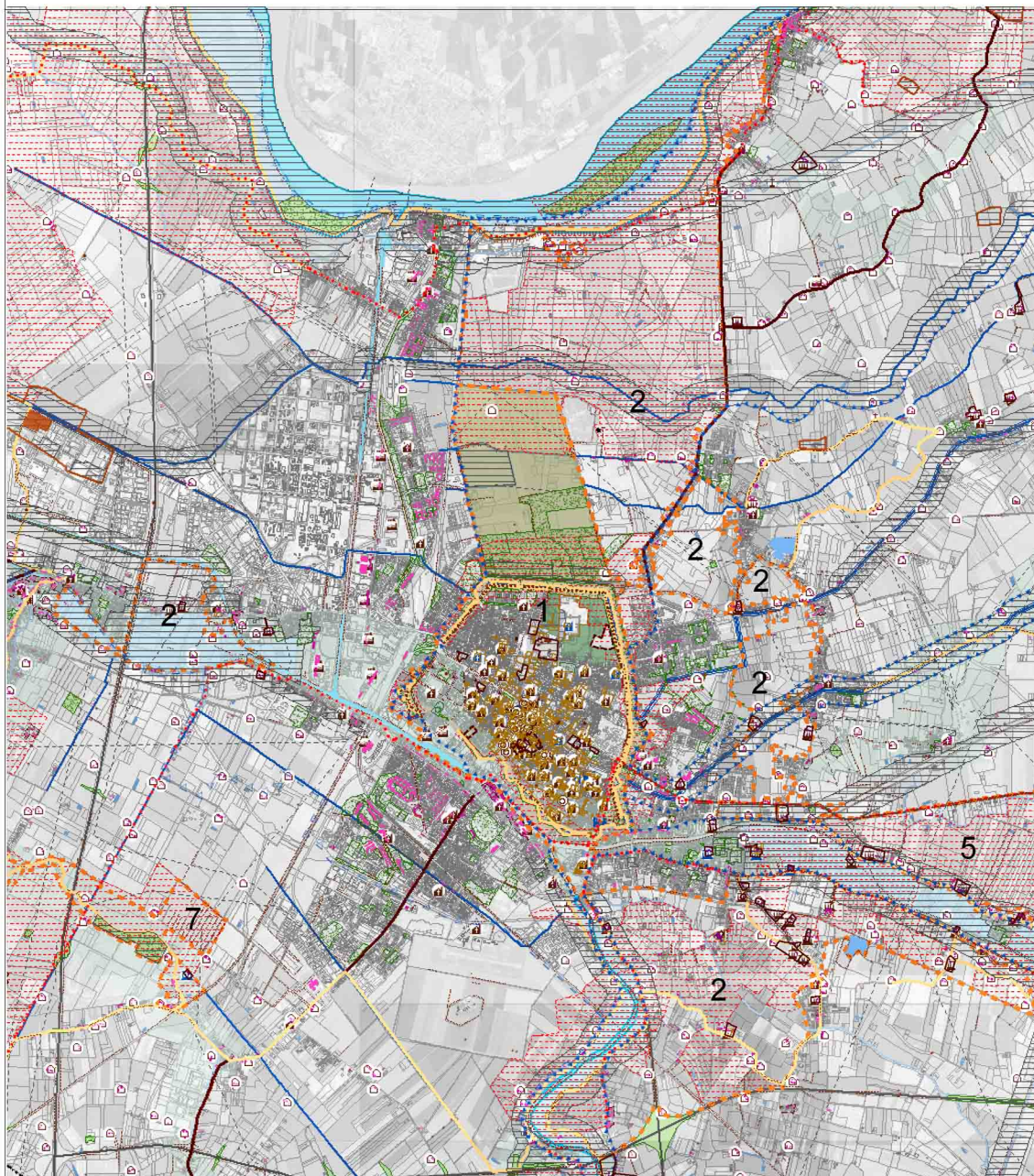
#### ELEMENTI DI RISCHIO

COMPROMISSIONE DELLA FISIONOMIA DEL PAESAGGIO DEL PARCO URBANO PER EVENTUALI FENOMENI DI ALLAGAMENTO E ESONDAZIONE FLUVIALE DEL PO GRANDE;  
DEGRADO PAESAGGISTICO DI VIA CA' VECCHIA PRODOTTO DALL' INSEDIAMENTO PRODUTTIVO IN GOLENA DEL PO DI PRIMARO;  
DEGRADO PAESAGGISTICO DEL PARCO URBANO PRODOTTO DAL DEPURATORE DI FERRARA E DAL DISMESSO INCENERITORE RSU;  
FENOMENI DI ABBANDONO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RURALE E DELL'ATTIVITA' AGRICOLA



## 2 - PARCO AGRICOLO BASSANI E AREE AGRICOLE PERIURBANE DA RIQUALIFICARE

### OBIETTIVI DI TUTELA E AZIONI DI VALORIZZAZIONE



#### OBIETTIVI PER LA TUTELA

##### **sistema dei beni naturali**

tutela dell'area golenale del Poatello;  
tutela dei maceri e specchi d'acqua;  
tutela dei boschi e degli alberi isolati, filari e siepi esistenti in ambiente agrario e lungo le strade

##### **sistema dei beni culturali**

tutela dei fabbricati di valore storico architettonico e testimoniale;  
tutela e conservazione delle ville e parchi storici di Via Ricciarelli

##### **sistema di percezione e fruizione**

tutela delle visuali panoramiche dai percorsi di rilievo paesaggistico, in particolare di quelle di via Ricciarelli e via Pellegrina verso il convento di S. Bartolo

#### MISURE ED AZIONI DI VALORIZZAZIONE

##### **sistema dei beni naturali**

rinaturalizzazione delle sponde del canale Poatello come prescritto all'art 107 delle NTA del presente RUE;

mantenimento degli elementi vegetali del paesaggio rurale ed attivazione di processi di riconversione ecologica (ripristino delle siepi di confine, mantenimento e protezione del reticolo irriguo minore) attraverso i Piani Riqualficazione Aziendale (PRA) per quelle aziende agricole che propongono nuova costruzione come disciplinato all'art 102 delle NTA del presente RUE

##### **sistema dei beni culturali**

gli interventi consentiti sugli edifici storici o compresi negli insediamenti storici dovranno rispettare le prescrizioni contenute al Titolo V delle NTA del presente RUE

##### **sistema di percezione e fruizione**

mitigazione paesaggistica dell'insediamento produttivo di Via Ca' Vecchia in area golenale del Po di Primaro attraverso la realizzazione di una fascia di vegetazione arbustiva-arborea di tipo igrofilo con funzione polivalente di mascheramento dell'opera e fascia buffer riparia a beneficio del corridoio ecologico del fiume;

mantenimento dell'attività agricola e sua valorizzazione anche tramite promozione di un'attività multifunzionale dell'aziende agricole (vendita diretta, distribuzione e somministrazione dei prodotti agricoli, ristorazione) secondo le modalità disciplinate all'art 105 delle NTA del presente RUE;

valorizzazione del patrimonio edilizio rurale esistente con attività di tipo turistico e ricettivo per creare una rete di fruizione del paesaggio anche collegabile alla presenza del percorso eno-gastronomico "Strada dei vini e sapori";

salvaguardia delle viste dei percorsi di rilievo paesaggistico attraverso fasce panoramiche all'interno delle quali per ogni intervento consentito sia edificatorio che sugli spazi aperti, si dovrà verificare l'impatto paesaggistico



### 3 - RAVALLE E SCOLO NICOLINO

#### DESCRIZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO



Porzione di territorio interno al paesaggio della bonifica estense della Diamantina, caratterizzato da una trama di fondi agricoli di dimensioni regolari "a larghe". Esistono pochi fabbricati rurali sparsi, per lo più nati dalle azioni di bonifica del terreno e, tra gli elementi che costituiscono il paesaggio agrario storico, permane, oltre ad alcune sistemazioni a piantata, lo Scolo Nicolino che è anche un elemento di valore naturalistico per le sponde interessate prevalentemente da vegetazione riparia di tipo erbaceo. Lo scolo è visibile nel tratto in cui si affianca via Malanca, strada sterrata e potenziale percorso di fruizione turistica del territorio per le visuali panoramiche rilevanti ma terminante nel piccolo depuratore di Ravalle che necessita di mitigazione visiva.

Via Balzana offre molti punti angolari visivi di valore verso: la grande abside della chiesa di Ravalle, gli argini verdeggianti del Po Grande che sempre delimitano il panorama di queste zone, le anomalie tipologiche delle architetture rurali del Casale Piccinini e della Possessione Bulgarina, la campagna coltivata con sullo sfondo l'abitato di Casaglia dove la torre piezometrica in cemento e mattoni sventa tra gli edifici. Da via Balzana è anche visibile un'ampia area verdeggianti, in parte coperta a pioppeto, collocata nel cono di deiezione del Po Grande, che è un elemento naturalistico di valore.

Di grande valore paesaggistico sono le visuali che il percorso Destra Po, per il tratto interno al contesto, offre verso l'abitato di Ravalle e verso le rive venete.

#### PRINCIPALI ELEMENTI DI VALORE

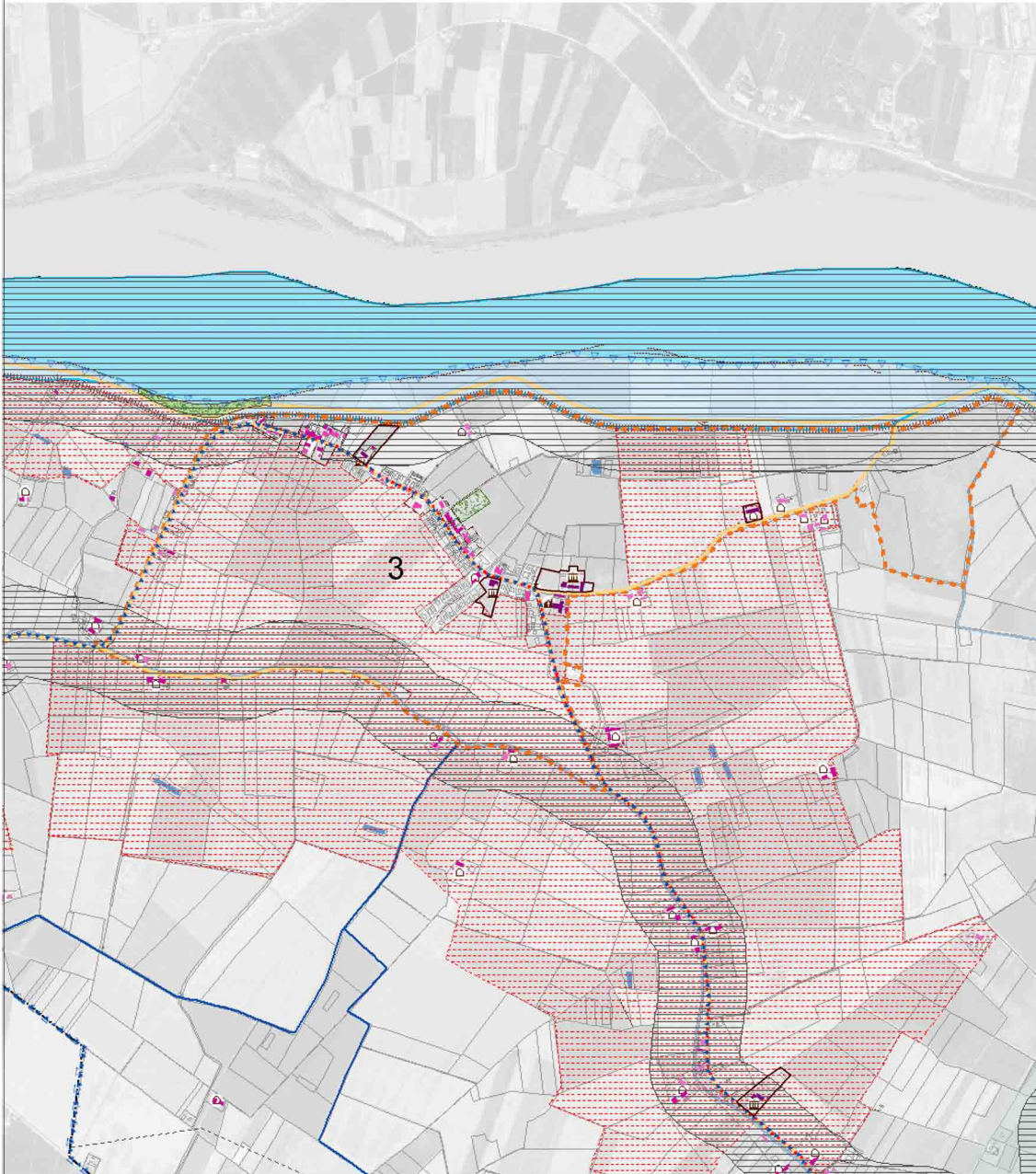
SCOLO NICOLINO;  
VIA C. MARTELLI;  
VIA MALANCA CON VISUALI VERSO RAVALLE;  
VIA BALZANA CON SCORCI VERSO PAESAGGIO AGRARIO E ARGINI DEL PO GRANDE  
PARCHI STORICI;  
POSSESSIONE BULGARINA;  
CASALE PICCININI;  
PERCORSO DESTRA PO

#### ELEMENTI DI RISCHIO

INTERVENTI IMPROPRI SUGLI EDIFICI;  
DEGRADO PAESAGGISTICO DI VIA MALANCA PRODOTTO DAL DEPURATORE DI RAVALLE;  
COMPROMISSIONE DELLA FISIONOMIA DEI LUOGHI ADIACENTI IL PO DI GRANDE PER EVENTUALI FENOMENI DI EFFETTO DINAMICO DEL FIUME



#### OBIETTIVI DI TUTELA E AZIONI DI VALORIZZAZIONE



#### OBIETTIVI PER LA TUTELA

**sistema dei beni naturali**

tutela del ruolo di connessione ecologica dello Scolo Nicolino;  
tutela degli alberi isolati, filari e siepi esistenti in ambiente agrario;  
tutela dell'area boscata nel cono di deiezione del Po Grande

**sistema dei beni culturali**

tutela dei fabbricati di valore storico architettonico e testimoniale;  
tutela del valore storico testimoniale dello Scolo Nicolino nella bonifica estense della Diamantina;  
tutela e conservazione dei parchi storici;

**sistema di percezione e fruizione**

tutela delle visuali panoramiche dei percorsi di rilievo paesaggistico di via C. Martelli, via Malanca e via Balzana

#### MISURE ED AZIONI DI VALORIZZAZIONE

**sistema dei beni naturali**

manutenzione e ripristino degli alberi isolati, dei filari e siepi esistenti nei campi con finalità anche di connessione ecologica;  
mantenimento lungo le sponde dello Scolo Nicolino di una fascia incolta (coincidente con la servitù di passaggio a favore del Consorzio di Bonifica competente) a protezione e sviluppo della vegetazione riparia arborea naturale

**sistema dei beni culturali**

gli interventi consentiti sugli edifici storici o compresi negli insediamenti storici dovranno rispettare le prescrizioni contenute al Titolo V delle NTA del presente RUE

**sistema di percezione e fruizione**

mitigazione paesaggistica del depuratore di Ravalle su via Malanca attraverso la realizzazione di uno schermo costituito da una fascia boscata di vegetazione igrofila con funzione oltre che paesaggistica anche ecologica di rifugio per piccoli animali e sanitaria (trattenimento degli aerosol);  
salvaguardia della panoramicità dei percorsi di rilievo paesaggistico di via C. Martelli, via Malanca e via Balzana e delle loro viste attraverso fasce panoramiche all'interno delle quali per ogni intervento consentito sia edificatorio che sugli spazi aperti, si dovrà verificare l'impatto paesaggistico



## 4 - ANSE FLUVIALI DI CONTRAPO' E FOSSALTA

### DESCRIZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO



Contesto caratterizzato dalle anse fluviali del Po di Volano tra Contrapò e Fossalta. Il contesto è attraversato da via della Bosca, strada storica e panoramica, sterrata, di rilievo paesaggistico e potenziale percorso pedonale e ciclabile, per le sue alberature pregiate e il sottobosco ricco di arbusti e per gli interessanti traguardi visivi verso Baura e in generale verso l'area golenale dove sorge Possessione Mosca, poderoso complesso rurale.

La vecchia strada arginale di Via della Bosca prosegue con Via dell'Ansa, sterrata, da dove è visibile l'intera ansa del Po di Volano a Fossalta, coltivata a seminativo e pioppeto con pochi elementi insediativi (edifici rurali tradizionali legati alla conduzione dei fondi) a presiedere i campi agricoli a maglia medio larga. Uno stabilimento industriale su via delle Due Torri nel comune di Copparo, sorto proprio sull'argine del fiume, ne impatta il paesaggio.

Complessivamente è un ambito che si distingue per il suo valore naturalistico data la presenza del corso d'acqua e della rigogliosa vegetazione di sponda prevalentemente di tipo arbustivo-erbaceo. Di particolare interesse paesaggistico oltre che naturalistico sono i luoghi che il Po di Volano crea con il suo Diversivo e alla confluenza del Conduttore Baura e Nuovo Collettore di Baura, dove il monumentale impianto della vicina Idrovora ne fa un luogo da valorizzare ai fini turistici e culturali.

### PRINCIPALI ELEMENTI DI VALORE

CORRIDOIO ECOLOGICO DEL FIUME PO DI VOLANO;  
VIA DELLA BOSCA;  
VIA DELL'ANSA;  
VIA DELLA DUE TORRI;  
POSSESSIONE LA MOSCA E ALTRI FABBRICATI RURALI ISOLATI DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO TESTIMONIALE;  
IDROVORA DI BAURA

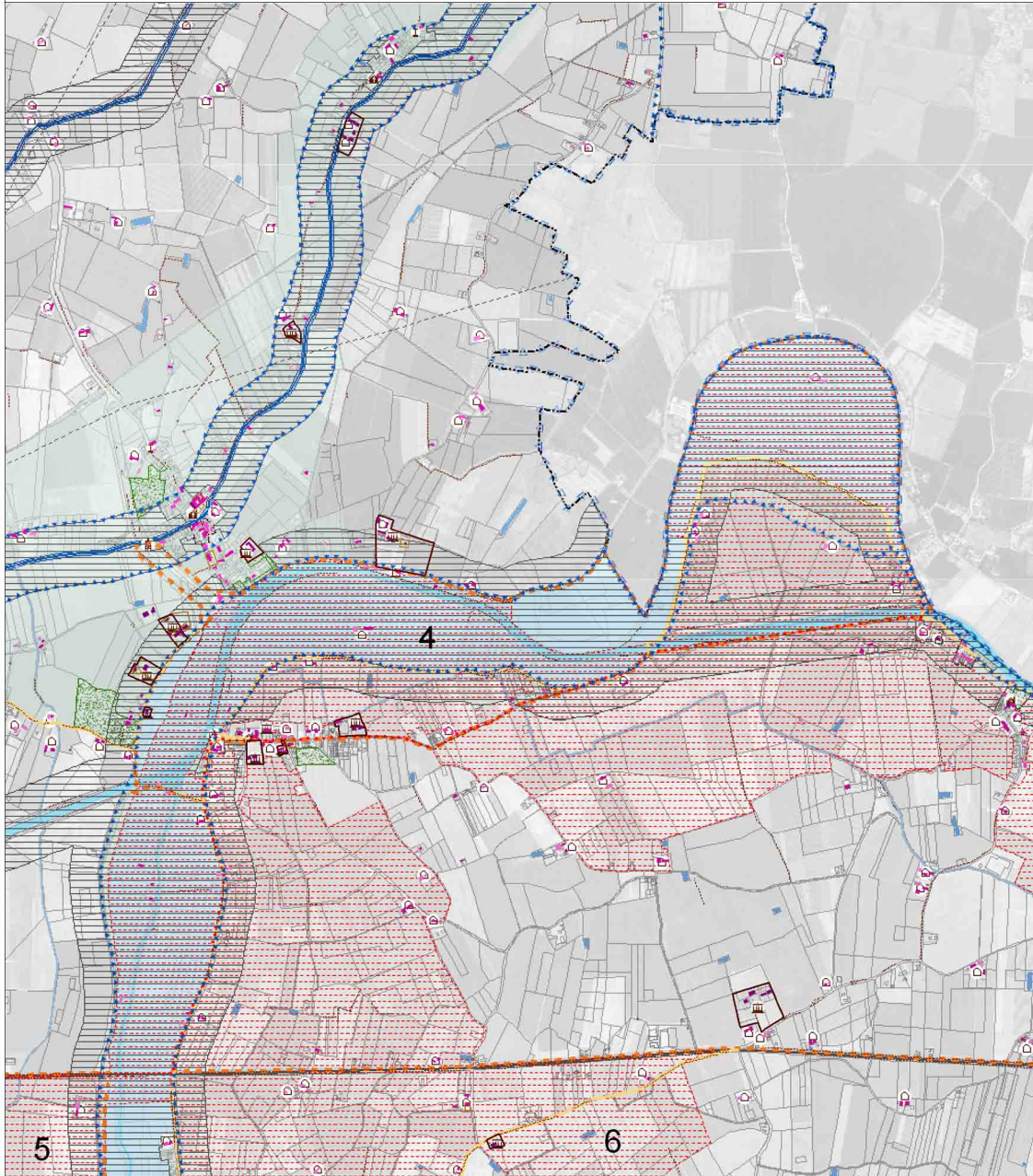
### ELEMENTI DI RISCHIO

COMPROMISSIONE DELLA FISIONOMIA DEI LUOGHI PER EVENTUALI FENOMENI DI ALLAGAMENTO DEL PO DI VOLANO A SUD DI BAURA;  
DEGRADO NELLA VISUALE DELL'ANSA DEL PO DI VOLANO A CAUSA DELL'IMPATTO PRODOTTO DALLO STABILIMENTO INDUSTRIALE SU VIA DELLE DUE TORRI;  
AVANZAMENTO NELL'ANSA DEL PO DI VOLANO DELL'AGRICOLTURA E DELLA PIOPPI-CULTURA FINO ALLE SPONDE DEL FIUME CON PERDITA DI BIODIVERSITA';  
INTERVENTI IMPROPRI SUGLI EDIFICI



## 4 - ANSE FLUVIALI DI CONTRAPO' E FOSSALTA

### OBIETTIVI DI TUTELA E AZIONI DI VALORIZZAZIONE



#### OBIETTIVI PER LA TUTELA

##### **sistema dei beni naturali**

tutela della vegetazione ripariale del fiume Po di Volano e protezione delle sue acque da inquinamento da fonti agricole;

tutela degli alberi isolati, filari e siepi esistenti in ambiente agrario e lungo le strade

##### **sistema dei beni culturali**

tutela dei fabbricati di valore storico architettonico e testimoniale;

tutela e conservazione dei parchi storici

##### **sistema di percezione e fruizione**

tutela delle visuali panoramiche dai percorsi di rilievo paesaggistico di via Della Bosca, via dell'Ansa, e via delle Due Torri;

salvaguardia della relazione visiva tra Casino Neppi- Possessione La Mosca-Villino Mistri

#### MISURE ED AZIONI DI VALORIZZAZIONE

##### **sistema dei beni naturali**

potenziamento della vegetazione ripariale del fiume Po di Volano come prescritto all'art 107 delle NTA del presente RUE;

manutenzione e ripristino degli alberi isolati, dei filari, delle siepi in ambiente agrario e lungo le strade;

mantenimento di una fascia marginale incolta (coincidente con la servitù di passaggio in favore del Consorzio di Bonifica competente) nelle aree a ridosso delle sponde del Po di Volano coltivate ad agricoltura e pioppicoltura, per favorire l'evoluzione spontanea della vegetazione ripariale del fiume ovvero per i pioppeti realizzazione di interventi gestionali e strutturali che li trasformino in neocosistemi

##### **sistema dei beni culturali**

gli interventi consentiti sugli edifici storici o compresi negli insediamenti storici dovranno rispettare le prescrizioni contenute al Titolo V delle NTA del presente RUE

##### **sistema di percezione e fruizione**

mitigazione paesaggistica dello stabilimento industriale di Via delle Due Torri attraverso la realizzazione di una fascia di vegetazione arbustiva-arborea di tipo igrofilo con funzione polivalente di mascheramento dell'opera e fascia buffer ripariale a beneficio del corridoio ecologico del Po di Volano; salvaguardia della panoramicità dei percorsi di rilievo paesaggistico di via Della Bosca e via dell'Ansa attraverso fasce panoramiche all'interno delle quali per ogni intervento sia edificatorio che sugli spazi aperti, si dovrà verificare l'impatto paesaggistico



## 5 - ANSA FLUVIALE DI COCOMARO

### DESCRIZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO



Contesto appartenente all'Ambito di Paesaggio Notevole di PSC e coincidente con la larghissima ansa del Po di Volano a Cocomaro di Focomorto. La condizione geomorfologica di conca consente di ricevere, dai suoi bordi sopraelevati, un'impressione unitaria del contesto. La piana è intensamente coltivata e la trama dei fondi agricoli deriva da un'opera di bonificazione tipica fino all'epoca estense e si può definirla minuta, progressiva, a celle. I lotti edilizi di Cocomaro di Focomorto invece, sono disposti a pettine rispetto alla strada arginale come avviene negli insediamenti di tipo rivierasco. Prevalentemente presente al 1814, la permanenza della maglia storica non è percepibile in situ perchè annullata dalla omogeneità del paesaggio delle colture ma è ben visibile da una vista aerofotogrammetrica. Esistono anche tratti di sistemazioni a piantata.

I numerosi maceri presenti, le lunghe siepi arbustive e la grande e verdeggianti zona umida di via della Ginestra costituiscono delle eccezioni naturalistiche di questo paesaggio agrario.

#### PRINCIPALI ELEMENTI DI VALORE

VIA POMPOSA;  
MACERI;  
ZONA UMIDA DI VIA DELLA GINESTRA;  
PERMANENZA DELLA MAGLIA FONDIARIA DI MATRICE STORICA

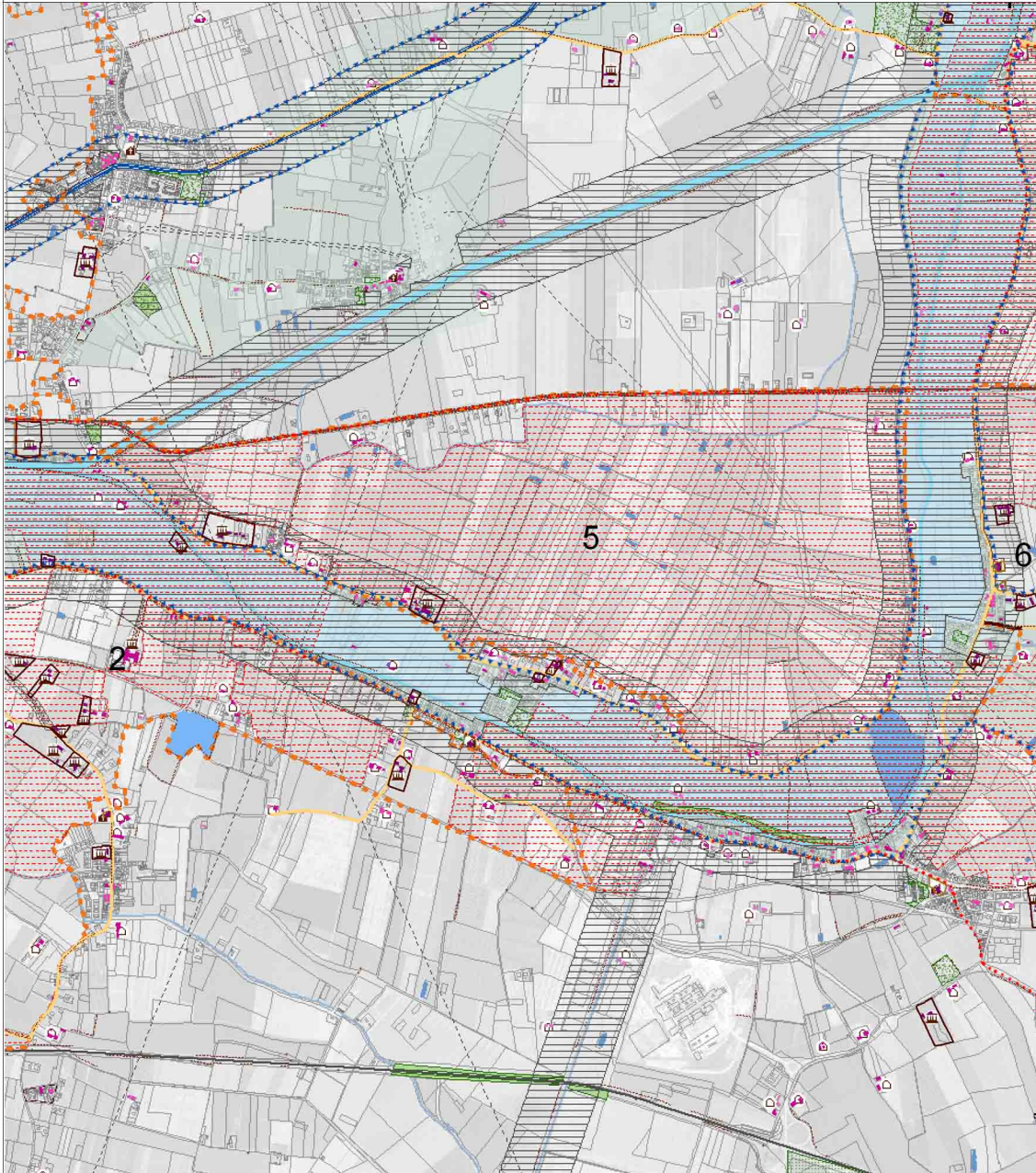
#### ELEMENTI DI RISCHIO

TENDENZA ALLA TRASFORMAZIONE DELLE TRAME AGRICOLE MINUTE A FAVORE DEI GRANDI ACCORPAMENTI DELL'AGRICOLTURA INDUSTRIALIZZATA E ALL'OMOLOGAZIONE DELLE COLTURE AGRARIE;  
INTERVENTI IMPROPRI SUGLI EDIFICI



## 5 - ANSA FLUVIALE DI COCOMARO

### OBIETTIVI DI TUTELA E AZIONI DI VALORIZZAZIONE



### OBIETTIVI PER LA TUTELA

#### **sistema dei beni naturali**

tutela degli alberi isolati, filari e siepi esistenti in ambiente agrario e lungo le strade;  
conservazione e tutela dei maceri

#### **sistema dei beni culturali**

tutela dei fabbricati di valore storico architettonico e testimoniale;  
tutela e conservazione dei parchi storici;  
tutela delle permanenze della trama agraria a celle

#### **sistema di percezione e fruizione**

tutela delle visuali panoramiche da via della Ginestra

### MISURE ED AZIONI DI VALORIZZAZIONE

#### **sistema dei beni naturali**

manutenzione e ripristino degli alberi isolati, dei filari, delle siepi in ambiente agrario e lungo le strade;

mantenimento a ridosso delle sponde dello Scolo Scorsuro di una fascia marginale incolta (coincidente con la servitù di passaggio in favore del Consorzio di Bonifica competente) di protezione dall'inquinamento da fonti agricole e di sviluppo spontaneo della vegetazione ripariale per realizzare con i maceri e siepi presenti nell'area, un tratto di corridoio ecologico ad ecosistema misto acquatico e terrestre

#### **sistema dei beni culturali**

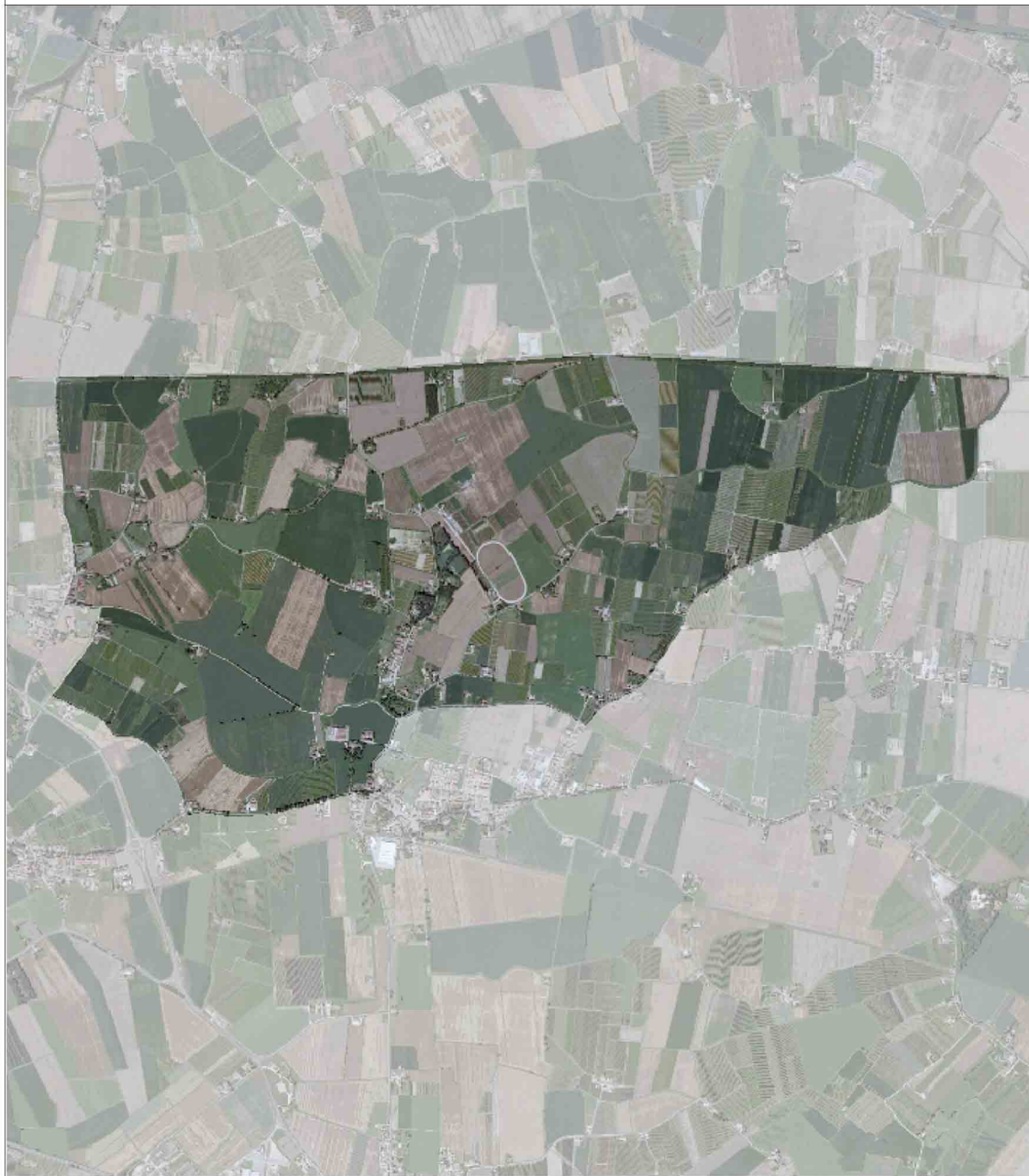
gli interventi consentiti sugli edifici storici dovranno rispettare le prescrizioni contenute al Titolo V delle NTA del presente RUE

#### **sistema di percezione e fruizione**

salvaguardia della panoramicità di via della Ginestra e delle sue viste sull'area golenale del Po di Volano attraverso fasce panoramiche all'interno delle quali per ogni intervento sia edificatorio che sugli spazi aperti, si dovrà verificare l'impatto paesaggistico



### DESCRIZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO



Contesto appartenente all'Ambito di Paesaggio Notevole di PSC, caratterizzato dalla presenza del dosso dello scomparso fiume Sandolo. Di rilievo paesaggistico è via Ca' Bruciate, strada sinuosa ombreggiata da filari di alberi, si congiunge con via del Capitello, dove all'incrocio c'è una piccola edicola, e con via Pignare, strada bianca storica tortuosa. Via Pignare fiancheggia il dosso coltivato del vecchio fiume Sandolo che ha formato l'area di sedime per il centro abitato di Quartesana. Percorrendola sitraguarda l'ampio parco di Villa Pignare preesistente Delizia di Quartesana, la villa con la piccola torretta in facciata posteriore che spicca al centro del tetto e la grande costruzione a dipendenza del personale di servizio. Affianco alla villa, edifici adibiti a magazzini ne degradano l'aspetto e l'angolo visivo. Di interesse paesaggistico è anche l'ampio parco di Villa Canevari.

#### PRINCIPALI ELEMENTI DI VALORE

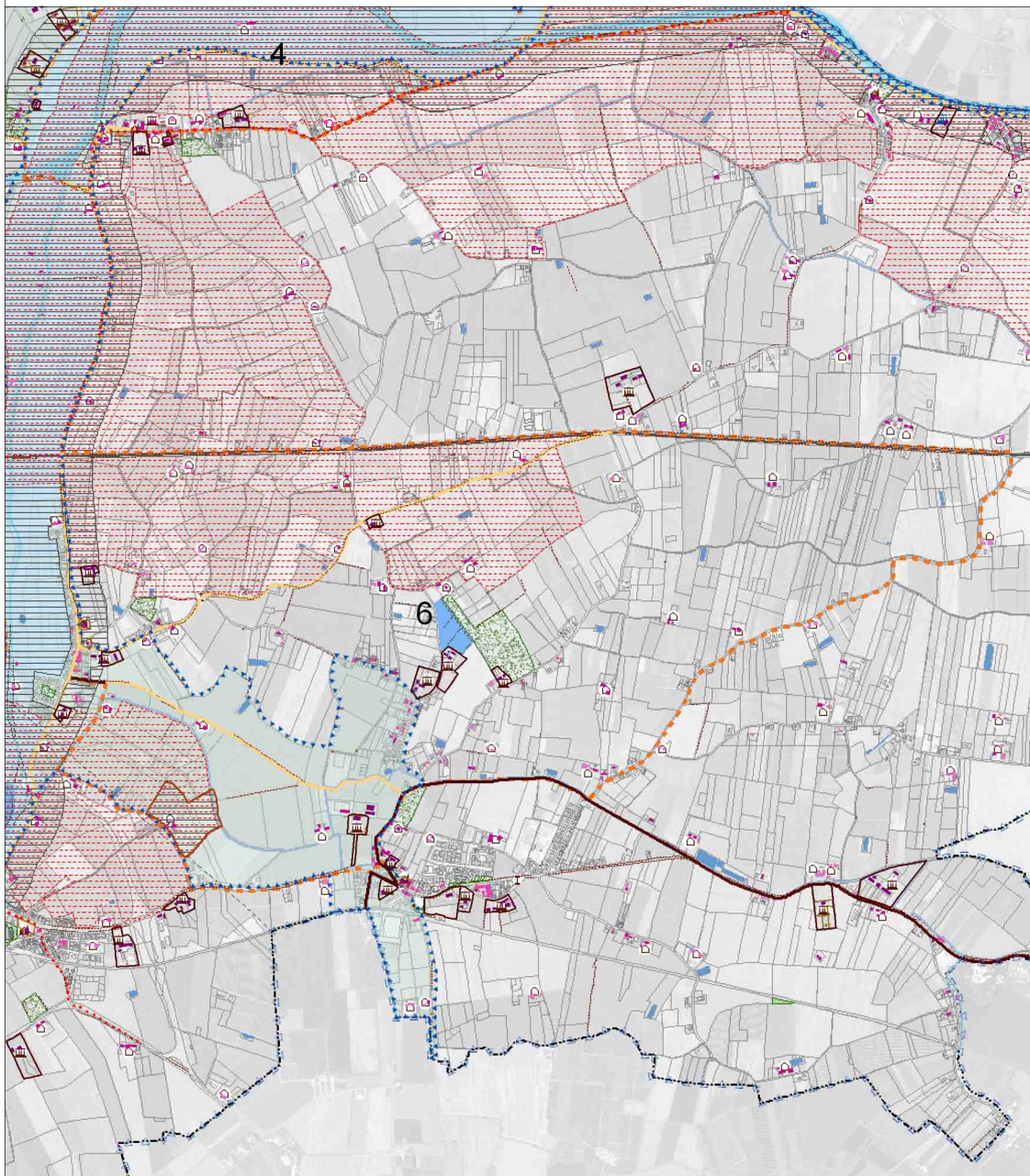
VIA CA' BRUCIATE E VIA PIGNARE;  
PARCHI STORICI;  
MACERI;  
DOSSO DEL VECCHIO SANDOLO

#### ELEMENTI DI RISCHIO

DEGRADO NELLA VISUALE DI VILLA PIGNARE A CAUSA DI MAGAZZINI SORTI ACCANTO ALLA VILLA;  
INTERVENTI IMPROPRI SUGLI EDIFICI



### OBIETTIVI DI TUTELA E AZIONI DI VALORIZZAZIONE



#### OBIETTIVI PER LA TUTELA

##### **sistema dei beni naturali**

salvaguardia della morfologia del dosso del vecchio Sandolo;  
tutela degli alberi isolati, filari e siepi esistenti in ambiente agrario e lungo le strade;  
conservazione e tutela dei maceri

##### **sistema dei beni culturali**

tutela dei fabbricati di valore storico architettonico e testimoniale;  
tutela e conservazione dei parchi storici

##### **sistema di percezione e fruizione**

tutela delle visuali panoramiche da via Ca' Bruciate verso via Pomposa

#### MISURE ED AZIONI DI VALORIZZAZIONE

##### **sistema dei beni naturali**

manutenzione e ripristino degli alberi isolati, dei filari, delle siepi in ambiente agrario e lungo le strade

##### **sistema dei beni culturali**

gli interventi consentiti sugli edifici storici dovranno rispettare le prescrizioni contenute al Titolo V delle NTA del presente RUE

##### **sistema di percezione e fruizione**

salvaguardia delle viste da via Ca' Bruciate verso via Pomposa attraverso fasce panoramiche all'interno delle quali per ogni intervento sia edificatorio che sugli spazi verdi, si dovrà verificare l'impatto paesaggistico;  
rimozione dei magazzini sorti a ridosso di Villa Pignare per eliminare l'impatto paesaggistico negativo prodotto sull'aspetto della villa



## 7 - DOSSO E DRIZZAGNO DEL VECCHIO RENO

### DESCRIZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO



Contesto caratterizzato da lievi ondulazioni del terreno con quote altimetriche di qualche metro più alte rispetto al resto del territorio, per la presenza dei dossi e del paleoalveo del vecchio Reno. Quando nel 1604 si decise di togliere il Reno dal Po (drizzagno del vecchio Reno), il Reno fu sbarrato a Vigarano Mainarda e deviato nella Sammartina fino a che nel 1656 il fiume ruppe nuovamente al froldo delle Scoline per rigettarsi contro la città di Ferrara riguadagnando il corso del Ladino.

Le rotte del Reno hanno prodotto un paesaggio di colmate, ben visibili e percepibili percorrendo la sinuosa e bianca via del Vecchio Reno perchè il terreno sale ai lati della strada e la vista dei campi coltivati si chiude.

Su via Catena, la vista si apre nuovamente e il paesaggio è quello relitto dell'opera di bonifica della Sammartina, di cui la strada insieme con via Pelosa è una delle poche testimonianze. La vista verso il recinto alberato dell'ottocentesca e classicheggiante Villa Bernaroli e sullo sfondo i platani di via Musico è una percezione di paesaggio di valore.

Superato il sottopasso dell'autostrada A13, il terreno riprende a salire fino in fondo all'ex casino Scroffi, interessante architettura neoclassica, dove è ben visibile una nuova colmata alla connessione con l'alberata via Coronella.

L'insediamento artigianale all'incrocio tra via Vecchio Reno e via Ladino produce un impatto paesaggistico negativo.

#### PRINCIPALI ELEMENTI DI VALORE

DOSSI DEL VECCHIO RENO;  
VIA VECCHIO RENO;  
VIA CATENA;  
VIA PELOSA;  
PARCO DI VILLA BERNAROLI;  
EX CASINO SCROFFI

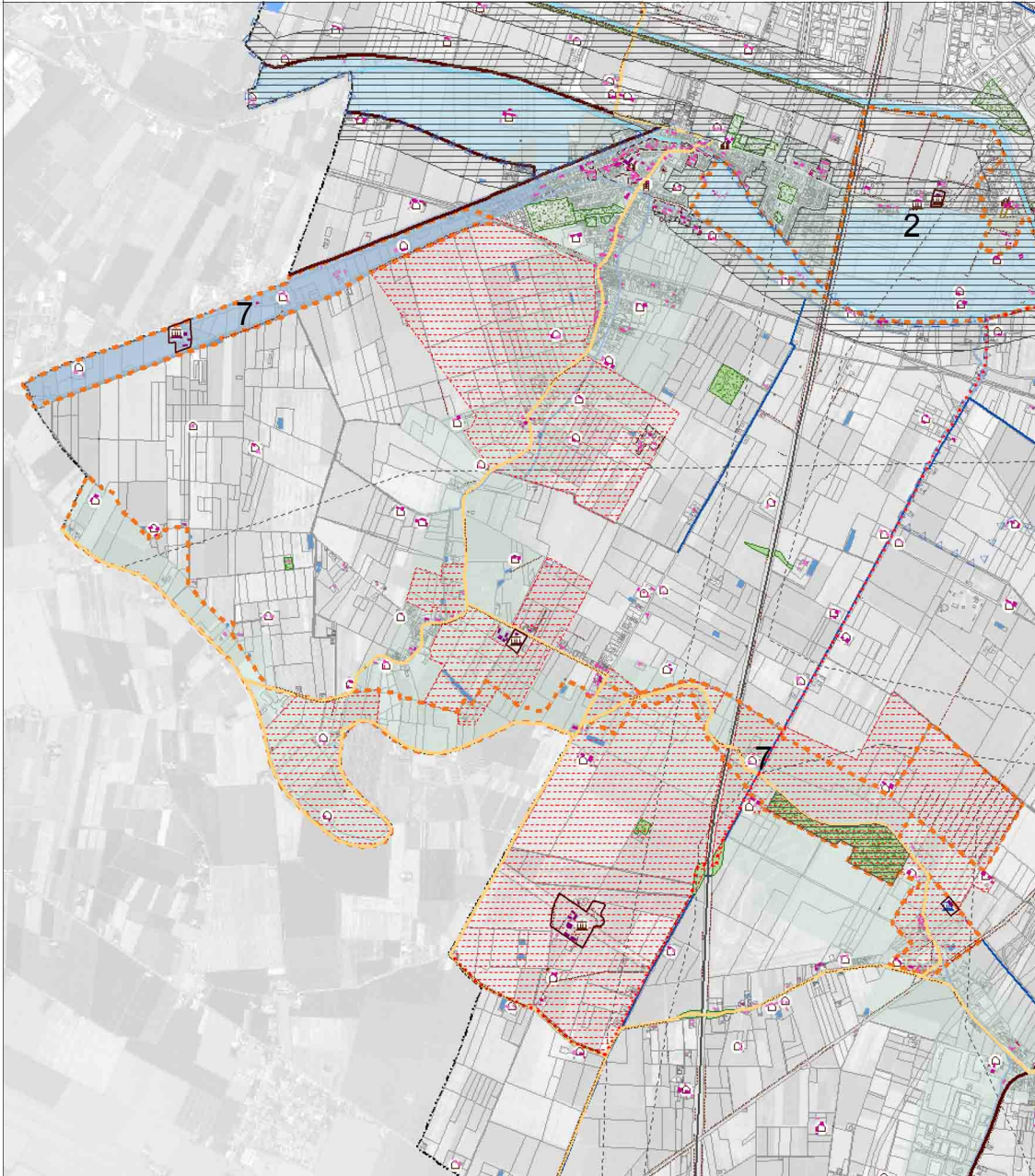
#### ELEMENTI DI RISCHIO

ALTERAZIONE DELLA MORFOLOGIA DEI DOSSI E DELL'ANDAMENTO PLANIMETRICO ED ALTIMETRICO DI VIA VECCHIO RENO;  
DEGRADO PAESAGGISTICO PRODOTTO DALLO STABILIMENTO ARTIGIANALE DI VIA LADINO;  
INTERVENTI IMPROPRI SUGLI EDIFICI



## 7 - DOSSO E DRIZZAGNO DEL VECCHIO RENO

### OBIETTIVI DI TUTELA E AZIONI DI VALORIZZAZIONE



### OBIETTIVI PER LA TUTELA

#### **sistema dei beni naturali**

salvaguardia della morfologia dei dossi del vecchio Reno;  
tutela degli alberi isolati, filari e siepi esistenti in ambiente agrario e lungo le strade;  
tutela delle aree boscate

#### **sistema dei beni culturali**

salvaguardia del valore storico testimoniale dell'area dell'antico alveo del drizzagno del vecchio Reno;  
salvaguardia dell'andamento planimetrico ed altimetrico di via Vecchio Reno;  
tutela dei canali artificiali lungo via Catena e via Pelosa per il loro valore testimoniale dell'opera di bonifica estense della Sammartina;  
tutela e conservazione dei parchi storici;  
tutela dei fabbricati di valore storico architettonico e testimoniale

#### **sistema di percezione e fruizione**

tutela delle visuali panoramiche dei percorsi di rilievo paesaggistico di via Vecchio Reno e via Catena

### MISURE ED AZIONI DI VALORIZZAZIONE

#### **sistema dei beni naturali**

mitigazione paesaggistica dello stabilimento artigianale di via Ladino attraverso la realizzazione di una fascia alberata di adeguato spessore lungo strada da realizzarsi con specie arboree ed arbustive autoctone secondo quanto stabilito dal vigente Regolamento del Verde pubblico e Privato;  
manutenzione e ripristino degli alberi isolati, dei filari, delle siepi in ambiente agrario e lungo le strade

#### **sistema dei beni culturali**

gli interventi consentiti sugli edifici storici o compresi negli insediamenti storici dovranno rispettare le prescrizioni contenute al Titolo V delle NTA del presente RUE

#### **sistema di percezione e fruizione**

salvaguardia delle viste da via Vecchio Reno verso parco di Villa Bernaroli attraverso fasce panoramiche all'interno delle quali per ogni intervento sia edificatorio che sugli spazi aperti, si dovrà verificare l'impatto paesaggistico



## DESCRIZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO



Contesto coincidente con l'estesa proprietà dei marchesi Canossa di Verona, bonificata alla fine del XIX secolo e detta la Cognola o Corniola nome conosciuto fin dal 1290 per indicare questa che era una valle pantanosa.

Attualmente è un'ampia azienda agricola piantata a seminativo il cui rilievo paesaggistico deriva dal sistema di doppi filari di pioppi cipressini, visibili anche a distanza, che perimetrano i campi a maglia larga della tenuta.

All'interno, celati dai pioppi, ci sono gli edifici rurali della proprietà Canossa. Mentre i corpi delle abitazioni rimarcano i connotati ricorrenti della casa ferrarese, gli edifici rustici presentano delle difformità per i corpi delle stalle che hanno altissimi porticati a più luci architravate.

La villa padronale, Villa Canossa, su via Buttifredo, in testa alla tenuta, nella sua semplicità e assenza di motivi decorativi denota il suo uso legato al fondo agricolo.

Di rilevante interesse sono le viste panoramiche verso la tenuta che si godono da via Olmo e località il Poggetto.

**PRINCIPALI ELEMENTI DI VALORE**

TRAME GEOMETRICHE DEL DISEGNO DEI FILARI DOPPI DI PIOPPI CIPRESSINI ALL'INTERNO DELLA TENUTA E LUNGO VIA SGARBATA;

FABBRICATI RURALI SPARSI;

VISUALI PANORAMICHE VERSO LA TENUTA DA VIA OLMO E LOCALITA' IL POGGETTO

**ELEMENTI DI RISCHIO**

TRASFORMAZIONI DELLE COLTURE E PRATICA DI AGRICOLTURA INTENSIVA;

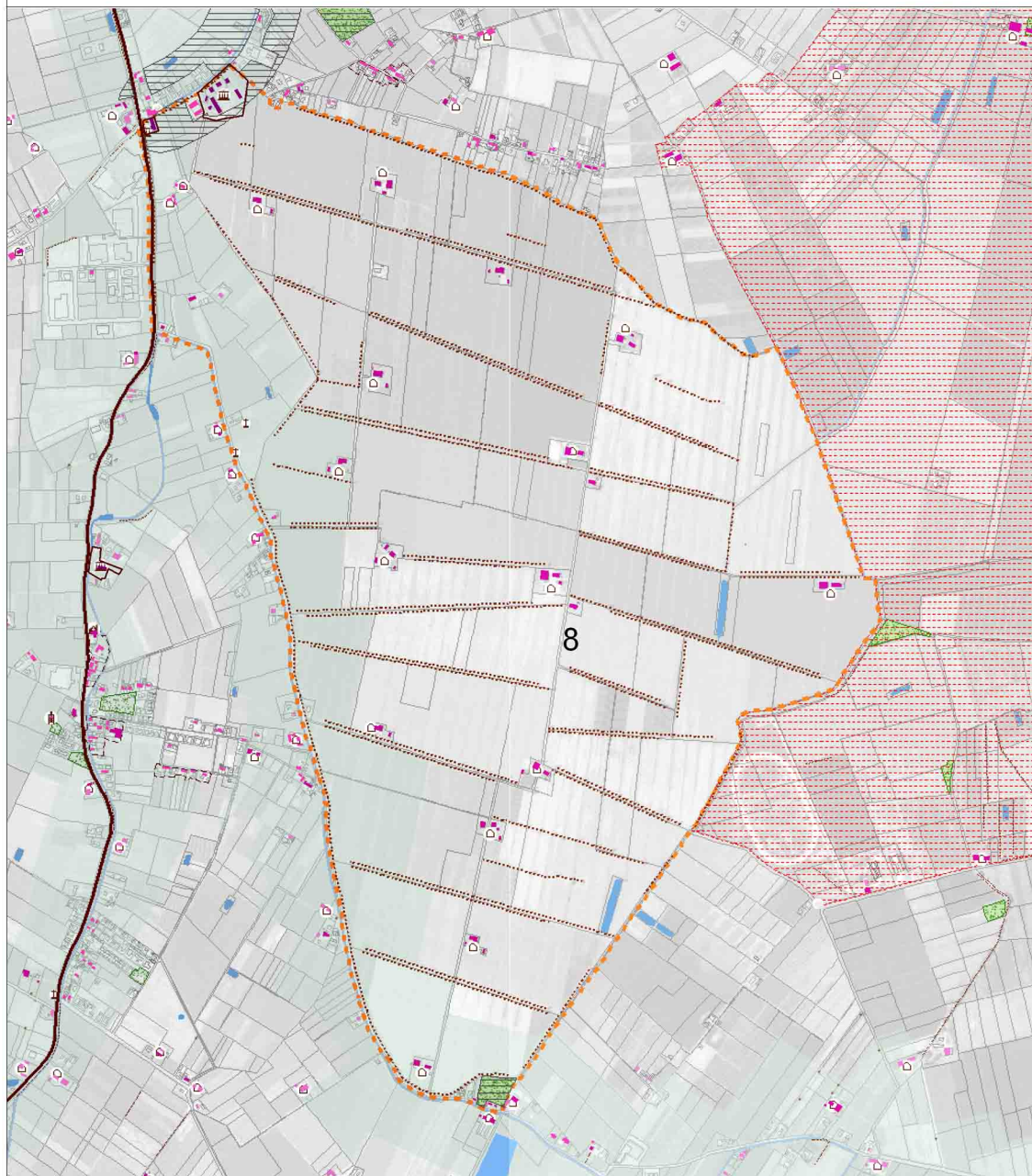
MODIFICHE NELLA TRAMA GEOMETRICA DEI FONDI;

DEGRADO DELLE VISUALI PANORAMICHE VERSO LA TENUTA DA VIA OLMO E LOCALITA' IL POGGETTO PER INTERVENTI IMPROPRI SIA EDIFICATORI CHE SUGLI SPAZI APERTI;

INTERVENTI IMPROPRI SUGLI EDIFICI



## OBIETTIVI DI TUTELA E AZIONI DI VALORIZZAZIONE



## OBIETTIVI PER LA TUTELA

**sistema dei beni naturali**

tutela dei filari di pioppi cipressini all'interno della Tenuta Canossa e lungo via Sgarbata;  
conservazione e tutela dei maceri

**sistema dei beni culturali**

tutela dei fabbricati di valore storico architettonico e testimoniale;  
tutela e conservazione dei parchi storici

**sistema di percezione e fruizione**

tutela delle visuali panoramiche verso la Tenuta Canossa da via Olmo e località il Poggetto

## MISURE ED AZIONI DI VALORIZZAZIONE

**sistema dei beni naturali**

manutenzione dei pioppi cipressini e ripristino dei filari in caso di danneggiamento

**sistema dei beni culturali**

gli interventi consentiti sugli edifici storici dovranno rispettare le prescrizioni contenute al Titolo V delle NTA del presente RUE

**sistema di percezione e fruizione**

salvaguardia delle viste panoramiche verso la tenuta Canossa da via Olmo e località il Poggetto attraverso l'individuazione di fasce panoramiche all'interno delle quali per ogni intervento consentito sia edificatorio che sugli spazi aperti, si dovrà verificare l'impatto paesaggistico

**RUE - ALLEGATO 6**  
**SCHEDA DEI VINCOLI**  
**(art. 37 L.R. 24/2017)**

**A - Beni culturali ed ambientali - Tutela del Paesaggio e dell'Ambiente**  
**Sistemi del Paesaggio**

DENOMINAZIONE VINCOLO/PRESCRIZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	ATTO DI DISPOSIZIONE
<b>1 - Sistema dei beni naturali</b>		
<b>1.1.1 - Rete Natura 2000</b>	<p>Gli interventi sono subordinati allo svolgimento di una Valutazione di Incidenza e devono rispettare le misure generali di conservazione nonché le misure specifiche di conservazione e i piani di gestione adottati dagli enti gestori.</p> <p>E' vietata la localizzazione di discariche e la costruzione di impianti per lo smaltimento o il recupero dei rifiuti.</p> <p>Sono posti limiti alla localizzazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva.</p> <p>Tali aree sono individuate come "Zone di protezione dall'inquinamento luminoso"; in esse, tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono rispondere a requisiti specifici.</p>	<p>D.P.R. 357/97</p> <p>L.R. 7/2004</p> <p>art. 20 L.R. 22/2015</p> <p>delibera G.R. 1191/2007</p> <p>delibera G.R. 1224/2008</p> <p>delibera G.R. 667/2009</p> <p>delibera G.R. 1419/2013</p> <p>L.R. 19/2003</p> <p>direttiva G.R. 1732/2015</p> <p>artt. 27 bis, 31, 33 NTA PTCP</p> <p>art. 107.1.1 NTA RUE</p>
<b>1.1.2 - Fiumi e canali principali</b>	<p>Negli alvei dei principali corsi d'acqua sono posti limiti alle attività di trasformazione dello stato dei luoghi, ai depositi e impianti relativi ai rifiuti, alle coltivazioni, all'installazione di pannelli pubblicitari.</p>	<p>artt. 18, 30 NTA PTCP</p> <p>art.107.1.1 NTA RUE</p>
<b>1.1.3 - Golene e dossi fluviali</b>	<p>Nelle golene del Po di Primaro, del Po di Volano e del Poatello vanno realizzate fasce alberate e/o arbustive in corrispondenza dei nuovi edifici aziendali agricoli e gli interventi che prevedano l'aumento di SU destinata ad attività non aziendali agricole devono prevedere la rimozione di eventuali baracche e depositi di materiali e la sistemazione a verde dell'area fra gli edifici e il corso d'acqua.</p> <p>In presenza di viabilità storica e/o percorsi panoramici, le golene e i dossi fluviali non sono ammesse cave o impianti per lo smaltimento dei rifiuti; sono posti limiti a modifiche della morfologia dei luoghi.</p>	<p>art. 20 NTA PTCP</p> <p>art.107.1.1 NTA RUE</p>
<b>1.2 - Specchi d'acqua, maceri</b>	<p>Sono posti limiti ai tombamenti degli specchi d'acqua e dei maceri e alla modifica della morfologia delle sponde. Sono vietati gli interventi che possano pregiudicare la qualità dell'acqua. L'eventuale vegetazione ripariale è tutelata.</p>	<p>art. 24 NTA PTCP</p> <p>art.107.1.2 NTA RUE</p>



<b>1.3 - Aree verdi</b>		
<b>1.3.1 - Aree boscate</b>	Non sono ammesse forme di utilizzazione che possano alterare l'equilibrio delle specie autoctone esistenti e sono posti limiti agli interventi edilizi, alla realizzazione di opere pubbliche, all'installazione di pannelli pubblicitari. Nei boschi ricadenti nelle golene sono posti ulteriori limiti alle operazioni silvicolture.	art. 10, 30 PTC art. 107.1.3.1 NTA RUE
<b>1.3.2 - Aree di riequilibrio ecologico</b>	Non sono consentiti interventi edilizi, né interventi incompatibili con gli obiettivi di naturalizzazione.	art. L.R. 6/2005 art. 27 NTA PTC provvedimenti istitutivi e regolamenti di gestione art.107.1.3.2 NTA RUE
<b>1.3.3 - Oasi di protezione della fauna</b>	Sono tutelati gli habitat naturali, il rifugio, la sosta e la produzione di specie selvatiche con particolare riferimento a quelle protette.	L.R. 8/1994 Piano Faunistico Venatorio
<b>1.3.5 - Aree a verde attrezzato</b>	Vengono date prescrizioni per la progettazione, realizzazione e manutenzione di tali aree	art.107.1.3.5 NTA RUE
<b>1.3.6 - Alberi, filari e siepi</b>	Dovrà essere garantita la manutenzione con metodiche idonee a tutela della biodiversità presente. Per gli alberi monumentali sono vietati l'abbattimento e il danneggiamento. Per le altre alberature e siepi, nei casi di abbattimento necessario, si dovrà procedere secondo modalità da vigente Regolamento del Verde pubblico e privato anche per il conseguente e obbligatorio reimpianto in loco.	art. 7 L. 10/2013 D. M. 23/10/2014 D.C.D. Politiche europee e internazionali e dello sviluppo rurale 5450/2017 art. 6 L.R. 2/1977 art.107.1.3.6 NTA RUE
<b>2. Sistema dei beni culturali</b>		
<b>2.1 - Immobili tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio</b>		
<b>2.1.1 - Immobili tutelati come beni culturali</b>	Gli interventi su tali immobili dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.	D.Lgs. 42/2004 parte II art.107.2.1 NTA RUE
<b>2.1.2 - Immobili soggetti a tutela indiretta dei beni culturali</b>	Per gli immobili assoggettati a tutela indiretta si dovranno osservare le prescrizioni contenute nei provvedimenti di tutela.	art. 45 e segg. D.Lgs. 42/2004 art.107.2.1 NTA RUE
<b>2.1.3 - Immobili tutelati come beni paesaggistici</b>	Gli interventi su tali beni, ad esclusione di quelli elencati all'art. 149 D.Lgs. 42/2004, dovranno essere sottoposti ad autorizzazione paesaggistica prima della SCIA o CILA o del rilascio del permesso di costruire.	DLgs 42/2004 parte III; art.107.2.1 NTA RUE

<b>2.2 - Sito Unesco, zona tampone del Sito Unesco</b>	Gli interventi dovranno rispettare i valori riconosciuti, conservare e valorizzare le componenti paesaggistiche presenti; è vietata l'apertura di discariche, impianti per lo smaltimento o recupero dei rifiuti; il progetto delle nuove infrastrutture viarie e tecnologiche aeree dovrà minimizzare l'impatto paesaggistico; l'installazione di impianti pubblicitari in territorio rurale è soggetto al parere vincolante della Commissione per la Qualità Architettonica e Paesaggio.	art.107.2.2 NTA RUE
<b>2.3 - Edifici, insediamenti e manufatti di interesse storico</b>	Gli interventi dovranno salvaguardare la riconoscibilità dei singoli edifici e manufatti e considerare l'impatto paesaggistico sui medesimi lasciando sempre libere le visuali dalla pubblica via.	art. 24 PTCP art.107.2.3 NTA RUE
<b>2.3.1 - Ville</b>	Gli interventi devono mirare a tutelare i singoli edifici e manufatti, secondo le classi d'intervento indicate, le loro mutue relazioni, le sistemazioni a parco e giardino, i viali alberati, le alberature di pregio o comunque caratteristiche dell'epoca di realizzazione del giardino.	art. 24 PTCP art.107.2.3.1 NTA RUE
<b>2.3.2 - Corti agricole</b>	Gli interventi devono mirare a tutelare i singoli edifici e manufatti, secondo le classi d'intervento indicate, e i caratteri morfologici della corte; sono date disposizioni per la collocazione di ampliamenti e nuove costruzioni e per il contestuale recupero degli edifici storici della stessa proprietà presenti nella corte; sono disciplinate le recinzioni al fine di garantire la leggibilità del tipo insediativo.	art. 24 PTCP art.107.2.3.2 NTA RUE
<b>2.3.3 - Borghi storici</b>	Gli interventi devono mirare a salvaguardare la riconoscibilità dell'insediamento originario; gli ampliamenti e le nuove costruzioni sono subordinati al contestuale recupero degli edifici storici presenti sul lotto d'intervento; il recupero di edifici incongrui rispetto alla tipologia originaria avverrà attraverso accorpamenti agli edifici da conservare o sostituzione e nuova costruzione con SU pari all'esistente, in armonia con il contesto e senza fraporsi tra edifici storici e viabilità.	art. 24 PTCP art.107.2.3.3 NTA RUE
<b>2.3.4 - Negozi e laboratori storici</b>	Vanno conservati e restaurati arredi interni, decorazioni, pavimenti, rivestimenti, corpi illuminanti storici. E' disciplinato l'inserimento di nuovi corpi illuminanti.	art. 24 PTCP art.107.2.3.4 NTA RUE

<b>2.3.5 - Parchi storici</b>	In tali aree dovranno essere conservate le alberature di pregio, le pavimentazioni, gli elementi di arredo e le sistemazioni del verde caratteristici dell'epoca di realizzazione del parco.	art.107.2.3.5 NTA RUE
<b>2.3.6 - Viabilità storica</b>	Dovrà essere mantenuto l'andamento planimetrico ed altimetrico originario, fatte salve le migliorie ai fini della sicurezza della circolazione da prevedersi all'interno di un progetto complessivo per l'intero tracciato; dovranno essere conservati e ripristinati i filari alberati.	art. 24 PTCP art.107.2.3.6 NTA RUE
<b>2.3.7 - Idrografia storica</b>	Dovrà essere mantenuto l'andamento planimetrico ed altimetrico originario, fatte salve le migliorie ai fini della sicurezza idraulica che dovranno essere accompagnate da valutazioni d'impatto paesaggistico; per i canali navigabili è tutelato il complesso costituito da corso d'acqua, vie alzaie e piarde, ponti, opere di regolazione idraulica, filari alberati.	art. 24 PTCP art.107.2.3.7 NTA RUE
<b>2.4 - Aree di interesse archeologico</b>		
<b>2.4.1 - Complessi archeologici</b>	Sono ammesse esclusivamente attività di studio, ricerca, scavo, restauro dei beni archeologici, nonché gli interventi connessi a tali attività.	art.21 PTCP art. 107.2.4.1 NTA RUE
<b>2.4.2 - Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica</b>	Fino alla approvazione dei relativi progetti pubblici di valorizzazione, oltre alle attività e trasformazioni consentite al punto precedente, sono ammissibili solamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, fermo restando che ogni scavo od aratura dei terreni a profondità superiore a cm. 50 deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza archeologica, e gli interventi sui manufatti edilizi esistenti, ivi incluse le opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica e di irrigazione.	art.21 PTCP art. 107.2.4.2 NTA RUE
<b>2.4.3 - Aree di concentrazione di materiali archeologici</b>	Ogni intervento di occupazione permanente del suolo è subordinato alla esecuzione di sondaggi preliminari, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela.	art.21 PTCP art. 107.2.4.3 NTA RUE
<b>2.4.4 - Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico</b>	La realizzazione di piani interrati o seminterrati è subordinata a sondaggi preventivi, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela.	art.107.2.4.4 NTA RUE
<b>2.4.5 - Aree del centro storico a medio potenziale archeologico</b>	La realizzazione di piani interrati o seminterrati è subordinata alla comunicazione, almeno 30 gg prima dell'inizio dei lavori, alla Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna.	art.107.2.4.5 NTA RUE

---

### 3 - Sistemi di percezione e fruizione del paesaggio

---

**3.1.1 - Percorsi e punti di valore panoramico** Per una fascia continua di 150 m, misurata dal perimetro più esterno del percorso e per entrambi i lati, è vietata la realizzazione di impianti puntuali di trasmissione di segnali via etere. artt. 24 e 30 PTCP  
art.107.3.1 NTA RUE

---

**3.1.2 - Fasce di rispetto dei percorsi panoramici** Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e in generale quelli che comportano trasformazioni importanti del terreno, dovranno essere accompagnati da uno studio di impatto paesaggistico rispetto al percorso panoramico. art. 24 PTCP  
art.107.3.1 NTA RUE

---

**3.2 - Criticità del paesaggio** Gli interventi dovranno essere volti a ridurre e migliorarne l'impatto sul paesaggio, in particolare in corrispondenza delle interferenze con i beni naturali e culturali tutelati. art.107.3.2 NTA RUE

---



## **B - Beni culturali e ambientali - Interventi sugli edifici storici o compresi negli insediamenti storici**

<b>DENOMINAZIONE VINCOLO/PRESCRIZIONE</b>	<b>DESCRIZIONE SINTETICA</b>	<b>ATTO DI DISPOSIZIONE</b>
<b>1 - Classe 1: edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici</b>	Gli edifici sono assoggettati ad intervento di restauro scientifico.	artt.110 e 117 NTA RUE Allegato 2 punto 3 RUE art. 15 NTA 1° POC
<b>2 - Classe 2: edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica</b>	Gli edifici sono assoggettati ad intervento di restauro e risanamento conservativo, con specifiche prescrizioni sui diversi elementi dell'edificio, anche in relazione alla tipologia dello stesso.	art.111 e 117 NTA RUE Allegato 2 punto 4 RUE art. 15 NTA 1° POC
<b>3 - Classe 3: edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia</b>	Gli edifici sono assoggettati ad intervento di restauro e risanamento conservativo, con specifiche prescrizioni sui diversi elementi dell'edificio, anche in relazione alla tipologia dello stesso.	art.112 e 117 NTA RUE Allegato 2 punto 4 RUE art. 15 NTA 1° POC
<b>4 - Classe 4: edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale</b>	Gli edifici sono assoggettati ad intervento di restauro e risanamento conservativo per quanto riguarda i fronti principali o visibili dagli spazi pubblici, gli spazi e gli arredi esterni; ad intervento di ristrutturazione edilizia per gli altri elementi dell'edificio; sono dettate specifiche prescrizioni sui diversi elementi dell'edificio.	art.113 e 117 NTA RUE Allegato 2 punti 4 e 6 RUE art. 15 NTA 1° POC
<b>5 - Classe 5: edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di pregio storico testimoniale</b>	Gli edifici sono assoggettati ad intervento di ristrutturazione edilizia, con specifiche prescrizioni sui diversi elementi dell'edificio, anche in relazione alla tipologia dello stesso.	art.114 NTA RUE Allegato 2 punto 6 RUE art. 15 NTA 1° POC
<b>6 - Classe 6: edifici e manufatti incongrui</b>	Le unità edilizie sono assoggettate ad intervento di demolizione senza ricostruzione. In assenza dell'intervento di demolizione gli interventi ammessi sono unicamente quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria.	art. 115 NTA RUE L.R. 15/2013 Allegato lett. i) art. 15 NTA 1° POC
<b>7 - Classe 7: edifici fatiscenti o parzialmente demoliti di cui si intende permettere la ricostruzione</b>	Gli edifici sono assoggettati all'intervento di ristrutturazione edilizia, limitato al loro ripristino attraverso la loro ricostruzione.	art.116 NTA RUE Allegato 2 punto 6 RUE art. 15 NTA 1° POC

## C - Regole per le trasformazioni - Vincoli idraulici e idrogeologici

DENOMINAZIONE VINCOLO/PRESCRIZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	ATTO DI DISPOSIZIONE
<b>1 - Fascia A piano di bacino Po</b>	Aree destinate a vincolo speciale di tutela fluviale. Sono posti stretti limiti alle trasformazioni al fine di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.	artt. 29 e 39 PAI Po art. 18 PTCP art.118.1 NTA RUE
<b>2 - Fascia B Piano di Bacino Po</b>	Aree destinate a vincolo speciale di tutela fluviale, escluse quelle comprese dal vigente PSC nel territorio urbanizzato. Sono posti limiti alle trasformazioni per mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.	artt. 30 e 39 PAI Po art. 18 PTCP art.118.2 NTA RUE
<b>3 - Fascia a rischio di effetto dinamico Po</b>	Non sono ammessi interventi che comportino aumento dell'esposizione della popolazione al rischio.	art.118.3 NTA RUE
<b>4 - Aree a rischio di allagamento</b>	Qualsiasi intervento di modificazione plano-altimetrica del suolo dovrà essere accompagnato da verifica dell'effetto in funzione dell'evento oggetto del rischio; non sono consentiti piani interrati o seminterrati; nei nuovi edifici, sono previste limitazioni all'utilizzo dei piani terra.	art.118.4 NTA RUE
<b>5 - Paleoalvei</b>	Sono posti limiti all'insediamento di attività a rischio di inquinamento della falda ed è disciplinato l'ampliamento di quelle esistenti.  Laddove non vi sia rischio di infiltrazione di inquinanti, sono posti limiti all'impermeabilizzazione del suolo ed è prescritto lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche.	art. 20 PTCP art.118.5 NTA RUE
<b>6 - Aree a ridotta soggiacenza della falda freatica</b>	Le nuove costruzioni sono soggette ad indagine preventiva sulla falda per individuare il suo massimo livello rispetto al piano di campagna; sono vietate costruzioni sotterranee e seminterrate.	art.118.6 NTA RUE

<b>7 - Tutela dei corpi idrici sotterranei</b>	Sono posti limiti agli scarichi sul suolo e nel sottosuolo, al lagunaggio di liquami zootecnici, alla ricerca di acque sotterranee e all'escavo di pozzi, alla realizzazione e all'esercizio di nuove discariche e impianti per lo smaltimento o il recupero dei rifiuti, all'interrimento, interruzione o deviazione delle falde acquifere sotterranee.	art. 26 PTCP art.118.7 NTA RUE
<b>8 - Corsi d'acqua e canali di bonifica</b>	Sono posti limiti alle trasformazioni ai fini della sicurezza idraulica, del rispetto delle opere idrauliche demaniali, della navigazione delle acque interne, della tutela ambientale.	RD 523/1904 DLgs 112/1998 LR 7/2004 RD 959/1913 DPR 631/1949 art. 115 DLgs 152/206 art. 18 PTCP art.118.8 NTA RUE

## D - Regole per le trasformazioni - Distacchi e rispetti

DENOMINAZIONE VINCOLO/PRESCRIZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	ATTO DI DISPOSIZIONE
<b>1 - Strade</b>		
<b>1.1 - Fasce di rispetto strade di tipo A, B, C, D, F</b>	Sono fissate distanze minime dal confine stradale per i diversi tipi di intervento.	artt. 26, 27, 28 DPR 495/92 art.119.1 NTA RUE art. 17 NTA 1° POC
<b>1.2 - Allineamenti di progetto</b>	Distanze minime dalla strada da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade	art.119.1 NTA RUE art. 17 NTA 1° POC
<b>1.3 - Mantenimento allineamenti esistenti</b>	Nei lotti fronteggianti tali tratti stradali gli ampliamenti non potranno ridurre la distanza dell'edificio esistente dalla strada, mentre, in caso di nuove costruzioni o di ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, dovrà essere rispettata una distanza minima dalla strada di ml 6.	art.119.1 NTA RUE art. 17 NTA 1° POC
<b>2 - Ferrovie</b>		
	Sono fissate distanze minime dalle rotaie e dagli edifici ferroviari per i diversi tipi di intervento.	DPR 753/1980 DM 03/08/1981 art.119.2 NTA RUE
<b>3 - Aeroporti</b>		
<b>3.1 - Fasce di rispetto degli aeroporti esistenti</b>	Sono posti limiti alle costruzioni che costituiscano ostacolo alla navigazione aerea.	artt. 707 e segg. Codice della Navigazione art. 26.2.3 NTA PSC art.119.3 NTA RUE
<b>3.2 - Zone di tutela dei Piani di Rischio degli aeroporti</b>	Fermo restando il mantenimento delle edificazioni e attività esistenti, non sono ammessi la realizzazione di luoghi soggetti ad elevato affollamento, di scuole, ospedali e altri obiettivi sensibili, né l'insediamento di attività che comportino pericolo di incendio, esplosione o danni ambientali; nella zona A è vietata la realizzazione di nuove unità immobiliari a destinazione residenziale o di nuovi insediamenti non residenziali che comportino permanenza continua di persone oltre le 4 ore.	artt. 707 e 715 Codice della Navigazione art.119.3 NTA RUE
<b>3.4 - Cimiteri</b>	Fascia di rispetto in cui è vietato costruire nuovi edifici e sono posti limiti all'ampliamento di quelli esistenti.	art. 338 RD 1265/1934 LR 19/2004 art.119.4 NTA RUE
<b>3.5 - Depuratori</b>	Fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità.	punto 1.2 Allegato 4 Delibera Comitato dei Ministri 04/02/1977 art. 119.5 NTA RUE



<b>3.6 - Elettrodotti</b>	Sono determinate fasce di rispetto dove sono posti limiti alle attività e alla permanenza delle persone.	DPCM 08/07/2003 DMinAmb 29/05/2008 art.119.6 NTA RUE
<b>3.7 - Impianti per l'emittenza radio-televisiva</b>	Nelle fasce di rispetto o di ambientazione degli impianti deve essere verificata l'ammissibilità degli interventi edilizi in relazione ai campi elettromagnetici.  Le aree comprese nei perimetri dei siti sono inedificabili, salvo che per gli impianti tecnici necessari al funzionamento dei siti medesimi	D.P.C.M. 08/07/2003 LR 30/2000 delibera G.R. n. 197/2001 delibera G.R. 1138/2008 art. 33 PTCP PLERT art. 119.7 NTA RUE
<b>3.8 - Pipeline</b>	Non sono ammessi nuovi interventi che comportino luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità e sono posti limiti ai nuovi interventi che comportino luoghi soggetti ad affollamento rilevante.  Per le attività di cui sopra esistenti non sono ammessi interventi che comportino aggravamento del rischio.	art. 26.2.8 NTA PSC art.119.8 NTA RUE
<b>3.9 - Gasdotti</b>	Sono stabilite distanze di sicurezza da fabbricati ed altri manufatti	DM 24/11/1984 DM 16/04/2008 DM 17/04/2008 art.119.9 NTA RUE
<b>3.10 - Categorie territoriali compatibili con gli stabilimenti a rischio d'incidente rilevante</b>	Valgono limitazioni alle tipologie di insediamento, è vietato l'insediamento di attività o modifiche a quelle esistenti che comportino aggravamenti degli scenari incidentali incompatibili con le delimitazioni e con le categorie territoriali indicate, ovvero che comportino il rischio di effetto domino.	D.Lgs. 105/2015 DM 09/05/2001 art.119.10 NTA RUE
<b>3.13 - Corridoi infrastrutturali</b>	Fino all'attuazione delle corrispondenti infrastrutture, costituiscono allineamento per gli interventi privati.	art.14 PSC art.119.13 NTA RUE

## E - Regole per le trasformazioni - Progetto urbanistico

DENOMINAZIONE VINCOLO/PRESCRIZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	ATTO DI DISPOSIZIONE
<b>1 - Principali spazi urbani storici</b>	Gli interventi sulle corrispondenti aree pubbliche e sugli edifici che vi si affacciano dovranno tenere in particolare considerazione e salvaguardare la riconoscibilità e le valenze simboliche di tali spazi, in particolare per quanto riguarda i materiali e i colori utilizzati per le pavimentazioni e le facciate, l'illuminazione notturna, gli elementi di arredo, le insegne, le affissioni, la segnaletica, le piantumazioni.	art.120.1 NTA RUE
<b>2 – Insediamenti storici nel territorio urbano</b>		
<b>2.1 - Ville</b>	Vedi A.2.3.1	artt.107.2.3.1 e 120.2 NTA RUE
<b>2.2 - Corti</b>	Vedi A.2.3.2	artt.107.2.3.2 e 120.2 NTA RUE
<b>2.3 - Borghi storici</b>	Vedi A.2.3.3	artt.107.2.3.3 e 120.2 NTA RUE
<b>3 - Arretramento recinzioni con parcheggi di uso pubblico</b>	Dovrà essere realizzato ed asservito all'uso pubblico un allargamento stradale per tutto il fronte del lotto e per una profondità non inferiore a ml 4, in cui dovranno essere localizzati parcheggi pubblici	art. 120.3 NTA RUE
<b>4 - Edifici e manufatti incongrui</b>	Vedi B.6	L.R. 15/2013 Allegato lett. i) artt. 115 e 120.4 NTA RUE
<b>5 - Verde privato di dotazione ecologica</b>	Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli eventualmente esistenti; le potenzialità edificatorie potranno realizzarsi solo mediante traslazione degli indici al di fuori di tali aree. Sono fissati Indici di permeabilità fondiaria minimi.	art. 120.5 NTA RUE art. 18.5.3 NTA 1° POC art. 12.5.3 NTA 2° POC
<b>6 - Verde pubblico da densificare – Aree verdi di imboschimento</b>	Vanno previsti interventi per il mantenimento, ove esistenti, o la realizzazione di formazioni boschive chiuse e con caratteri di forte naturalità	art.120.6 NTA RUE art. 18.5.1 NTA 1° POC art. 12.5.1 NTA 2° POC
<b>7 - Aree verdi per la laminazione delle acque meteoriche</b>	Aree verdi utilizzate per la laminazione delle acque meteoriche.	artt. 75 e 120.7 NTA RUE art. 18.5.2 NTA 1° POC art. 12.5.2 NTA 2° POC
<b>8 – Filari di progetto</b>	Sono previsti interventi di nuovo impianto, sostituzione e completamento di filari alberati con indicazione delle essenze da utilizzare	art. 18.7 NTA 1° POC art. 12.6 NTA 2° POC

---

<b>11 - Varchi</b>	Costituiscono allineamento per gli interventi privati, dovendo essere mantenuti liberi da edificazione	art. 120.11 NTA RUE
<b>12 - Percorsi turistici da riqualificare</b>	Particolare attenzione andrà posta nella qualità progettuale degli interventi pubblici relativi alla riqualificazione e/o alla manutenzione degli spazi urbani attraversati, nonché alla segnaletica turistica, al fine di preservare e valorizzare il paesaggio urbano tutelato dall'UNESCO. I progetti degli interventi privati dovranno esplicitare gli specifici accorgimenti adottati per preservare e valorizzare il paesaggio urbano.	art.120.12 NTA RUE
<b>13 - Fronti da riqualificare</b>	Particolare attenzione andrà posta nella qualità progettuale degli interventi pubblici relativi alla riqualificazione e/o alla manutenzione degli spazi urbani interessati, al fine di riqualificare e valorizzare il paesaggio urbano.  I progetti degli interventi edilizi nei lotti interessati da tali fronti dovranno esplicitare gli specifici accorgimenti adottati per la riqualificazione dei fronti medesimi.	art.120.13 NTA RUE

---

## F – Aree demandate a POC ma escluse dai POC

DENOMINAZIONE VINCOLO/PRESCRIZIONE	DESCRIZIONE SINTETICA	ATTO DI DISPOSIZIONE
<b>1 - Aree demandate a POC ma escluse dai POC</b>	Sono posti stringenti limiti all'ampliamento della superficie coperta, alla riduzione del rapporto di verde, all'aumento del numero di piani fuori terra; è fatto divieto di aumentare la densità edilizia e di mutamento di destinazione d'uso che comporti aumento del carico urbanistico.	artt. 100.5, 101.5, 102.5, 105.5 e 120.14 NTA RUE art. 20 NTA 1° POC art. 14 NTA 2° POC

## PARTE IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

### TITOLO VII - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

#### **Art. 127 - Entrata in vigore ed efficacia delle disposizioni**

1. Il presente RUE entra in vigore secondo quanto previsto dall'art. 33 co. 3 L.R. 20/2000<sup>160</sup> e s.m.i.<sup>161</sup>
2. Il presente RUE deve intendersi in ogni caso conforme alle disposizioni del vigente PSC.
3. A decorrere dalla data di entrata in vigore, il presente RUE assume efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale e sostituisce integralmente il Regolamento edilizio previgente (approvato con delibera Consiglio Comunale P.G. 43385 del 06/04/1998 e s.m.i.), nonché, per le parti di territorio demandate al RUE dal vigente PSC, il PRG previgente (approvato con delibera Giunta Regionale n. 1309 del 11/04/1995 e s.m.i.). Sono fatti salvi i vincoli espropriativi previsti dal PRG previgente fino a decorrenza dei rispettivi termini di efficacia.
4. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente RUE sono altresì abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

L.R. 15/2013 artt. 13, 22 e 57

#### **Art. 128 - Disposizioni transitorie per le norme edilizie del presente RUE relativamente alle domande presentate prima dell'adozione**

1. Le norme del presente RUE, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 129 in relazione alla salvaguardia delle disposizioni pianificatorie, non si applicano alle comunicazioni, alle SCIA, alle DIA e alle domande di permesso di costruire presentate prima della sua entrata in vigore, purché complete e prive di carenze progettuali, grafiche e documentali secondo le norme previgenti e purché i lavori vengano iniziati e ultimati entro i termini ivi previsti; è fatta salva, per gli elaborati grafici e la documentazione allegata, la possibilità di apportare modeste e non sostanziali integrazioni e specificazioni in fase istruttoria. Dette norme non si applicano inoltre:
  - a) alle varianti in corso d'opera ai sensi dell'art. 19 della L.R. 31/02<sup>162</sup> e alle varianti soggette a SCIA ai sensi dell'art. 22 L.R. 15/2013<sup>163</sup> e s.m.i., purché realizzate nel

---

<sup>160</sup> **L.R. 20/2000 art. 33 Procedimento di approvazione del RUE:**

[...]

2. Copia integrale del RUE approvato è trasmessa alla Provincia e alla Regione ed è depositata presso il Comune per la libera consultazione. La Regione provvede alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale dell'avviso dell'avvenuta approvazione del piano. Dell'approvazione è data altresì notizia, a cura dell'amministrazione comunale, con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.

3. Il RUE entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso di cui al comma 2.

[...]

<sup>161</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>162</sup> **L.R. 31/2002 art. 19 Variazioni minori in corso d'opera** [abrogato dall'art. 59 L.R. 15/2013]:

1. Sono soggette a denuncia di inizio attività (DIA), se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, le variazioni all'intervento previsto dal titolo abilitativo apportate in corso d'opera qualora comportino mutamento di destinazione d'uso senza aumento del carico urbanistico, ovvero scostamenti e aumenti di cubatura e di superficie fino ai limiti stabiliti dall'art. 23, comma 1, lettere b), c) e d).

2. La DIA può essere presentata anche successivamente alla realizzazione delle variazioni, comunque prima della comunicazione di ultimazione dei lavori, e deve contenere la dichiarazione del progettista di cui all'art. 10, comma 1.

3. La DIA costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo.



periodo di validità del titolo abilitativo rilasciato in data antecedente a quella di adozione del presente RUE o rilasciato successivamente perché in possesso dei requisiti previsti dal presente comma;

b) alle varianti essenziali che, dal solo punto di vista urbanistico-edilizio, ovvero per consistenza delle opere, rientrano nella definizione di variante in corso d'opera ma che, modificando in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura, siano soggette all'ottenimento di un nuovo titolo abilitativo ai sensi dell'art. 18 della L.R. 31/2002<sup>164</sup>;

c) alle varianti di progetti in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della Parte III del D.Lgs n. 42/2004, che presentino, sotto il profilo sostanziale, la consistenza delle medesime varianti in corso d'opera ma che siano comunque classificate come essenziali ai sensi del comma 1, lettera f), dell'art. 23 L.R. 31/2002<sup>165</sup>;

d) alle DIA presentate ai sensi dell'art. 9 della L.R. 31/2002<sup>166</sup> e alle SCIA presentate ai sensi dell'art. 13 co. 2 L.R. 15/2013<sup>167</sup> e s.m.i., relative a interventi

<sup>163</sup> **L.R. 15/2013 art. 22 Varianti in corso d'opera:**

1. Sono realizzate con SCIA le varianti al titolo abilitativo che non costituiscono variazione essenziale ai sensi dell'articolo 14 bis della legge regionale n. 23 del 2004.
2. Le varianti in corso d'opera devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, alle prescrizioni contenute nel parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio e possono essere attuate solo dopo aver adempiuto alle eventuali procedure abilitative prescritte dalle norme per la riduzione del rischio sismico, dalle norme sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative settoriali.
3. La SCIA di cui al comma 1 può essere presentata allo Sportello unico successivamente all'esecuzione delle opere edilizie e contestualmente alla comunicazione di fine lavori.
4. La mancata presentazione della SCIA di cui al presente articolo o l'accertamento della relativa inefficacia comportano l'applicazione delle sanzioni previste dalla legge regionale n. 23 del 2004 per le opere realizzate in difformità dal titolo abilitativo.
5. La SCIA per varianti in corso d'opera costituisce parte integrante dell'originario titolo abilitativo e può comportare il conguaglio del contributo di costruzione derivante dalle modifiche eseguite.

<sup>164</sup> **L.R. 31/2002 art. 18 Modifiche progettuali soggette a ulteriore titolo abilitativo** [abrogato dall'art. 59 L.R. 15/2013]:

1. Le modifiche a denunce di inizio attività o a permessi di costruire, che si rendono necessarie dopo l'inizio dei lavori, sono soggette rispettivamente alla presentazione di denuncia di inizio attività o alla richiesta di rilascio del permesso di costruire qualora riguardino anche una sola variazione tra quelle definite all'art. 23, comma 1, lettere a), b), c), d) ed f), ovvero modifichino in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
2. I titoli abilitativi di cui al comma 1 sono presentati o rilasciati se conformi agli strumenti di pianificazione e alla normativa urbanistica ed edilizia, previa acquisizione, in caso di interventi su immobili vincolati, degli atti di assenso necessari, secondo le modalità previste rispettivamente dagli artt. 10 e 13, fatto salvo il preventivo deposito del progetto, previsto dall'art. 3, ottavo comma, della L.R. n. 35 del 1984, nei casi in cui la variante modifica in modo sostanziale gli effetti delle azioni sismiche sulla struttura.
3. In tali casi la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire costituiscono parte integrante dell'originario titolo abilitativo e sono presentati o richiesti prima della realizzazione delle opere ed entro il termine di validità del titolo abilitativo originario.

<sup>165</sup> **L.R. 31/2002 art. 23 Variazioni essenziali** [abrogato dall'art. 59 L.R. 15/2013]:

1. Sono variazioni essenziali rispetto al permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività:  
[...]
- f) ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.  
[...]

<sup>166</sup> **L.R. 31/2002 art. 9 Ulteriori interventi attuabili con denuncia di inizio attività** [abrogato dall'art. 59 L.R. 15/2013]:

1. Gli strumenti urbanistici comunali individuano gli ulteriori interventi di trasformazione edilizia, non previsti all'art 8, che devono essere realizzati con denuncia di inizio attività e ne disciplinano i contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi.  
[...]

ricadenti in strumenti urbanistici approvati e convenzionati prima della data di adozione del RUE e che ne disciplinino i contenuti planivolumetrici, formali, tipologici e costruttivi.<sup>168</sup>

L.R. 15/2013 art. 9

**Art. 129 - Salvaguardia per le disposizioni pianificatorie**

1. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 20/2000<sup>169</sup> e s.m.i. le misure di salvaguardia da esso previste trovano applicazione per la parte urbanistica del RUE che, data la sua natura, è da assumere tra gli "strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica" di cui all'articolo stesso e che risulta costituita dal precedente TITOLO V - REGOLE SPECIFICHE PER I LUOGHI delle presenti norme, dalle connesse definizioni contenute negli Allegati 1 e 2, dall'Allegato 5, nonché dalle tavole 1, 2, 3, 4, 4a, 5, 5a e 6; le misure di salvaguardia si applicano altresì alle norme di cui al precedente art. 39 e alla sez. 8 dell'Allegato 3 al presente RUE, in quanto funzionali alle norme urbanistiche di disciplina del territorio rurale. Pertanto, a decorrere dalla data di adozione del presente RUE e delle relative varianti, gli uffici competenti sospendono ogni determinazione in merito all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del RUE adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione. Saranno altresì ritenute inammissibili le SCIA e le comunicazioni asseverate, presentate dopo la data di adozione, che non siano corredate da asseverazione di conformità al presente RUE.<sup>170</sup>

2. Tenuto conto che le scelte strutturali e strategiche, in particolare quelle relative alla tutela dei beni ambientali e paesaggistici, sono comunque garantite dal PSC vigente, in considerazione delle difficoltà di gestione che comporterebbe il contemporaneo uso di definizioni e unità di misura diverse, i Piani Urbanistici Attuativi, i permessi di costruire e le DIA presentati prima dell'adozione del RUE, purché le istanze siano complete e prive di carenze progettuali, grafiche e documentali e fatta salva, per gli elaborati grafici e la documentazione allegata, la possibilità di apportare modeste e non sostanziali integrazioni e specificazioni in fase istruttoria, fino alla definitiva entrata in vigore del RUE sono considerati non in contrasto col medesimo e possono pertanto essere approvati, rilasciati e perfezionati in conformità al PRG e al PSC vigenti.

3. Nelle aree individuate nelle tavole del presente RUE come "aree soggette a POC", fino all'approvazione del primo POC valgono le disposizioni del

---

<sup>167</sup> **L.R. 15/2013 art. 13 co.2:** Gli strumenti urbanistici comunali possono individuare gli interventi di nuova costruzione disciplinati da precise disposizioni sui contenuti planovolumetrici, formali, tipologici e costruttivi, per i quali gli interessati, in alternativa al permesso di costruire, possono presentare una SCIA. Le analoghe previsioni riferite nei piani vigenti alla denuncia di inizio attività sono attuate mediante SCIA.  
[...]

<sup>168</sup> articolo modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

<sup>169</sup> **L.R. 20/2000 art. 12 Salvaguardia:**

1. A decorrere dalla data di adozione di tutti gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica disciplinati dalla presente legge e delle relative varianti, le amministrazioni pubbliche sospendono ogni determinazione in merito:

- a) all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni dei piani adottati o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- b) all'approvazione di strumenti subordinati di pianificazione territoriale e urbanistica che siano in contrasto con le previsioni del piano adottato.

2. Salvo diversa previsione di legge, la sospensione di cui al comma 1 opera fino alla data di entrata in vigore del piano e comunque per non oltre tre anni dalla data di adozione ovvero cinque anni se lo strumento, entro un anno dall'adozione, è trasmesso ai fini della formulazione delle riserve o delle osservazioni:

- a) alla Provincia, nel caso di piani comunali;
- b) alla Regione, nel caso di piani provinciali.

<sup>170</sup> comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

previgente PRG che non siano in contrasto con le disposizioni del PSC vigente e del POC adottato.

**Art. 130 – Piani Urbanistici Attuativi previgenti**

1. Sono in ogni caso fatti salvi i Piani Urbanistici Attuativi approvati, comunque denominati, purché sia rispettato il termine di convenzionamento eventualmente fissato in sede di approvazione o, in mancanza, si proceda al convenzionamento entro il termine di 10 anni dall'approvazione. Detti Piani Urbanistici Attuativi rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione del PUA stesso. In caso di previsioni degli strumenti urbanistici generali (PSC, RUE, POC) difformi rispetto ai contenuti di detti piani urbanistici attuativi, tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza del termine fissato per l'adempimento delle convenzioni di tali strumenti attuativi o di loro varianti; in caso di mancanza di una data di scadenza esplicitata nella convenzione si considera una durata di 10 anni dalla relativa stipula.

2. Sono altresì fatti salvi gli interventi previsti dal Programma Speciale d'Area "Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara" (PSA): per la loro attuazione rimarranno vigenti le normative del PRG previgente fino al termine della completa attuazione dei vari Piani Particolareggiati e dei vari progetti edilizi, purché tali progetti e piani urbanistici siano stati presentati per l'avvio dell'iter di approvazione entro il 21/04/2012, salvo i casi di sopravvenuti impedimenti non imputabili alla volontà del soggetto attuatore, e comunque su decisione discrezionale della Giunta Comunale.

3. Le tavole 1, 2, 3, 4, 6 indicano i perimetri degli strumenti di cui ai commi precedenti.

**Art. 131 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate**

1. Ogni volta che le norme del RUE contengono un riferimento a disposizioni sovraordinate, qualora detta disposizione venga modificata o integrata, si intende che il riferimento si applica alla disposizione vigente a seguito delle modificazioni e integrazioni.