



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

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



SISTEMI DI GESTIONE
CERTIFICATI



POCferrara
PIANO OPERATIVO COMUNALE

VARIANTE AL 2° PIANO OPERATIVO COMUNALE Elaborato 6 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

variante approvata con delibera consiliare P.G. 103773 del 24/09/2018

PIANO URBANISTICO DI FERRARA

Variante al 2° Piano Operativo Comunale

2° POC approvato con delibera consiliare P.G. 139299 del 11/12/2017

variante approvata con delibera consiliare P.G. 103773 del 24/09/2018

Tiziano Tagliani, *sindaco*

Roberta Fusari, *assessore all'urbanistica*

Fulvio Rossi, *direttore tecnico*

Antonio Barillari, *coordinatore*

Andrea Chieregatti, Antonella Maggipinto, Patrizia Masola, Silvia
Mazzanti, Cristiano Rinaldo

Indice

Capo I - Norme preliminari	pag.
Art. 1 - Oggetto e finalità del 2° Piano Operativo Comunale – POC2	4
Art. 2 - Composizione del POC2	5
Art. 3 - Definizioni tecniche	6
Capo II – Trasformazioni del territorio	
Art. 4 – Obiettivi del presente POC2	7
Art. 5 – Prestazioni delle opere edilizie	8
Art. 6 - Disciplina urbanistica degli interventi	8
Art. 7 - Potenzialità edificatorie e diritti edificatori	9
Art. 8 - Usi	10
Art. 9 - Beni culturali ed ambientali	10
Art. 10 - Vincoli idraulici e idrogeologici	10
Art. 11 - Distacchi e rispetti	10
Art. 12 - Progetto urbanistico	10
Art. 13 - PUA previgenti	11
Art. 14 - Aree escluse dai POC	12
Art. 15 - Coordinamento fra strumenti urbanistici	12
Art. 16 - Coordinamento fra interventi pubblici e privati	13
Art. 16bis - Opere pubbliche e vincoli espropriativi	13
Art. 17 - Fattibilità economico finanziaria e tempi di attuazione	14
Art. 18 - Sostenibilità ambientale e territoriale degli interventi	14
Capo III - Regole per le procedure	
Art. 19 - Attuazione degli interventi previsti dal POC2	15
Art. 20 - Procedure edilizie	15
Art. 21 - Piani Urbanistici Attuativi (PUA) - procedure	15
Art. 22 - Concorso dei soggetti attuatori nella realizzazione delle dotazioni territoriali	15
Capo IV - Disposizioni finali e transitorie	
Art. 23 - Salvaguardia	17
Art. 24 - Entrata in vigore ed efficacia delle disposizioni	17
Art. 25 - Riferimenti a disposizioni sovraordinate	17

Capo I - Norme preliminari

Art. 1 - Oggetto e finalità del 2° Piano Operativo Comunale – POC2

1. Il presente Piano Operativo Comunale (POC2) individua e disciplina gli interventi di trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni dalla data della sua approvazione, aggiuntivi a quelli previsti dal vigente 1° POC, al fine di promuovere lo sviluppo economico e sociale del territorio e, in particolare, per l'insediamento, l'ampliamento o il trasferimento di attività economiche.

2. A tal fine, per attuare le scelte generali del PSC vigente, il presente POC:

- seleziona gli ambiti o le porzioni di ambito nei quali realizzare nell'arco temporale di cinque anni interventi di nuova urbanizzazione e di sostituzione o riqualificazione tra tutti quelli individuati dal PSC vigente;
- definisce i Comparti di Attuazione, comprensivi di aree da riqualificare o per nuovi insediamenti, e di aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi o a dotazioni ecologiche ambientali;
- definisce i diritti edificatori delle aree comprese nei Comparti di Attuazione, in conformità con le Classi omogenee dei Suoli individuate dal PSC vigente e secondo i criteri definiti nel RUE vigente;
- comprende le aree interessate da PUA previgenti, facendone salvi i relativi diritti acquisiti.

3. Il presente POC programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali e infrastrutture per la mobilità.

4. Il presente POC si coordina con il bilancio pluriennale comunale ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 L. 10/1977¹. Esso costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali, previsti da leggi statali e regionali.

5. Il presente POC comprende l'individuazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, nonché delle aree per gli impianti di distribuzione dei carburanti, ai sensi del D.Lgs. 32/1998².

¹ **Legge 28/01/1977 n. 10 - art. 13 Programmi pluriennali di attuazione**

L'attuazione degli strumenti urbanistici generali avviene sulla base di programmi pluriennali di attuazione che delimitano le aree e le zone - incluse o meno in piani particolareggiati o in piani convenzionati di lottizzazione - nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni, con riferimento ad un periodo di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni.

Nella formulazione dei programmi deve essere osservata la proporzione tra aree destinate all'edilizia economica e popolare e aree riservate all'attività edilizia privata, stabilita ai sensi dell'articolo 3 della L. 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, come modificato ai sensi dell'articolo 2 della presente legge.

[...]

Nei comuni obbligati ai sensi del terzo comma la concessione di cui all'articolo 1 della presente legge è data solo per le aree incluse nei programmi di attuazione e, al di fuori di esse, per le opere e gli interventi previsti dal precedente articolo 9, sempreché non siano in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici generali.

Fino all'approvazione dei programmi di attuazione, al di fuori dei casi previsti nel precedente comma, la concessione è data dai comuni obbligati soltanto su aree dotate di opere di urbanizzazione o per le quali esista l'impegno dei concessionari a realizzarle.

Qualora nei tempi indicati dai programmi di attuazione gli aventi titolo non presentino istanza di concessione singolarmente o riuniti in consorzio, il comune espropria le aree sulla base delle disposizioni della legge 22 ottobre 1971, n. 865, come modificata dalla presente legge.

Le disposizioni del comma precedente non si applicano ai beni immobili di proprietà dello Stato.

[...]

Nei comuni esonerati trova applicazione la norma di cui al primo comma del precedente articolo 4.

² **D. Lgs. 11 febbraio 1998, n. 32 - art. 1 Norme per liberalizzare la distribuzione dei carburanti**

1. L'installazione e l'esercizio di impianti di distribuzione dei carburanti, di seguito denominati «impianti», sono attività liberamente esercitate sulla base dell'autorizzazione di cui al comma 2 e con le modalità di cui al presente decreto. [...]

6. Il Capo I delle presenti Norme Tecniche di Attuazione del POC2 comprende le norme generali ed i riferimenti per le definizioni tecniche.
7. Il Capo II contiene le norme urbanistiche che disciplinano le trasformazioni nelle aree demandate per l'attuazione a POC dal vigente PSC.
8. Il Capo III stabilisce le norme procedurali per l'attuazione degli interventi.
9. Il Capo IV comprende le disposizioni finali e transitorie.

Art. 2 - Composizione del POC2

1. Il POC2 è composto da una serie di elaborati che si articolano in "illustrativi" e "normativi" in funzione del livello di prescrittività dei contenuti.
2. Gli elaborati "illustrativi" hanno lo scopo di rappresentare e descrivere le principali scelte del POC2; a tal fine essi non hanno contenuti cogenti ma costituiscono un valido strumento per una corretta interpretazione delle previsioni di Piano. Sono elaborati illustrativi quelli costituenti la QC - INTEGRAZIONE AL QUADRO CONOSCITIVO.
3. Sono elaborati normativi, oltre alle presenti Norme Tecniche di Attuazione:
 - 1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA (DPQU);
 - 2.n - ACCORDI CON I SOGGETTI ATTUATORI;
 - 3.n - SCHEDE DI COMPARTO 1:5.000;
 - 4 - RAPPORTO AMBIENTALE DI VALSAT;
 - 7.n - LOCALIZZAZIONE DELLE OPERE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO 1:5.000;
 - 8.1.n - VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO 1:2.000;
 - 8.2 - ELENCO DEI PROPRIETARI DELLE AREE ASSOGGETTATE A VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO.
4. Sono altresì elaborati illustrativi:
 - 5 - RELAZIONE SULLE CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ ECONOMICO-FINANZIARIA DEI PRINCIPALI INTERVENTI e AGENDA DI ATTUAZIONE DEL POC2;
 nonché i seguenti elaborati grafici che coordinano le corrispondenti tavole del RUE vigente con le previsioni dei POC:
 - RP4.n - DESTINAZIONI D'USO 1:10.000
 - RP5.n - BENI CULTURALI E AMBIENTALI 1:10.000
 - RP5a - BENI CULTURALI E AMBIENTALI - CENTRO STORICO DI FERRARA 1:5.000
 - RP6.n - REGOLE PER LE TRASFORMAZIONI 1:10.000.
5. Gli elaborati grafici sopra elencati costituiscono riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dai POC e dal RUE vigente, riportate nella relativa legenda; per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche (catastali o aerofotogrammetriche), gli elaborati non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

2. L'attività di cui al comma 1 è soggetta all'autorizzazione del comune in cui essa è esercitata. L'autorizzazione è subordinata esclusivamente alla verifica della conformità alle disposizioni del piano regolatore, alle prescrizioni fiscali e a quelle concernenti la sicurezza sanitaria, ambientale e stradale, alle disposizioni per la tutela dei beni storici e artistici, nonché alle norme di indirizzo programmatico delle regioni. Insieme all'autorizzazione il comune rilascia le concessioni edilizie necessarie ai sensi dell'articolo 2. L'autorizzazione è subordinata al rispetto delle prescrizioni di prevenzione incendi secondo le procedure di cui al decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37.

[...]

6. Il Comune si riserva di aggiornare periodicamente le mappe digitali che costituiscono la base cartografica su cui è rappresentato il POC2, senza che ciò comporti variante al POC medesimo.

Art. 3 – Definizioni tecniche

1. I parametri e i termini urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso degli edifici e degli immobili e gli interventi edilizi per l'attuazione del presente POC2 e dei relativi provvedimenti di attuazione sono definiti negli Allegati 1 e 2 al vigente RUE e s.m.i..

2. Gli artt. 4, 5 e 6 del vigente RUE e s.m.i. si intendono qui integralmente richiamati.

Capo II – Trasformazioni del territorio

Art. 4 – Obiettivi del presente POC2

1. Il presente POC2, nell'individuare e disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di validità, riconosce la qualità e la complessità della città e del territorio esistenti, lasciati in eredità dallo stratificarsi nel tempo degli interventi dell'uomo e riconosciuti patrimonio dell'Umanità dall'Unesco, individuando le regole e le azioni perché gli interventi contemporanei possano contribuire all'ulteriore innalzamento della qualità complessiva e dando attuazione alle proposizioni guida del vigente PSC:

- a. *Lavorare sulla città esistente*
- b. *Espandere il centro, ovvero portare la qualità del centro al resto della città*
- c. *Stabilire reti e connessioni.*

2. A tal fine, il POC2 disciplina gli usi e le trasformazioni ammissibili per le parti di territorio selezionate fra quelle 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 temperandolo 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 ed 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. Il presente POC2, in coerenza con il Piano Territoriale Regionale, si pone altresì l'obiettivo di concorrere a ripristinare ed accrescere, dopo i danni provocati dal sisma del 2012 e dalla crisi economica degli ultimi anni, il capitale territoriale, inteso come risultato dell'interazione dei capitali cognitivo, sociale, insediativo-infrastrutturale, ecosistemico e paesaggistico, al fine di migliorare lo stato di benessere reale della popolazione, il livello della competitività del sistema, la sostenibilità del modello di sviluppo e la sua resilienza agli eventi naturali ed ai cicli congiunturali.

4. In un quadro di competizione economica globale che è anche competizione di città, il presente POC2 di propone di investire al fine di

migliorare la città e il suo territorio, renderli più belli e accoglienti, non solo per migliorare la qualità della vita dei cittadini e delle cittadine, ma anche al fine di attrarre interesse e investimenti dall'esterno e di costruire rapporti di collaborazione con altre città e territori.

5. Il presente POC2 intende altresì concorrere a creare le condizioni per un rilancio dell'economia locale, a partire dai settori innovativi della *green economy*, il cui cuore è costituito dal risparmio energetico e dalla graduale sostituzione delle fonti energetiche fossili con le energie rinnovabili e che, più in generale, chiede di incorporare la logica del limite, della responsabilità sociale, dell'uso razionale delle risorse, dell'implementazione della ricerca e della conoscenza al servizio dell'uomo nelle strategie di crescita, profitto e sviluppo, verso una società in cui non solo la produzione, ma il consumo e gli stili di vita siano coerenti con il principio della sostenibilità ambientale.

Art. 5 – Prestazioni delle opere edilizie

1. Le opere edilizie e, in genere, tutti gli interventi di trasformazione del territorio da realizzarsi in attuazione del presente POC2 dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente, tra cui i requisiti antisismici, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitari, di efficienza energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, sensoriali e psicologico-cognitive.

2. Le schede di comparto del presente POC2 dettano specifiche prescrizioni da osservare negli interventi di attuazione dei diversi comparti.

3. Ove compatibili con le previsioni del presente POC2, si applicano le norme sulla qualità degli edifici e degli spazi aperti di cui al Titolo III del vigente RUE e s.m.i.

Art. 6 - Disciplina urbanistica degli interventi

1. Al fine di disciplinare in modo efficace ed adeguato le trasformazioni della città e del territorio il presente POC2 individua i diversi comparti attuativi e detta per essi specifiche regole, adattandosi alle diverse situazioni date per accompagnarle nella loro evoluzione e volendo costituire un efficace mezzo di dialogo fra le esigenze del singolo cittadino e dell'azienda privata e quelle del bene comune. Gli interventi sulle aree disciplinate dal presente POC2 sono pertanto normati dalle schede di comparto tav. 3.n, costituite da tabelle e da una o più planimetrie che ne definiscono gli indici, i parametri urbanistici ed edilizi, i vincoli di tutela e di rispetto e le regole progettuali di cui agli articoli successivi.

2. In particolare, le schede di comparto tav. 3.n contengono, per i comparti di intervento disciplinati:

- a. l'inquadramento urbanistico in relazione al PSC vigente;
- b. gli specifici obiettivi che si intende conseguire con l'attuazione del comparto;
- c. gli interventi di riqualificazione da realizzare negli ambiti di riqualificazione ed i relativi obiettivi di qualità;
- d. la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi;
- e. la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- f. i vincoli e le limitazioni derivanti dalle leggi e dai piani sovraordinati;
- g. la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico;
- h. le risorse da investire da parte dei soggetti pubblici e privati;

- i. le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
 - j. l'analisi degli elementi di criticità ambientale e dei potenziali impatti degli interventi previsti e l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare a specifiche valutazioni di sostenibilità e fattibilità e ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti.
3. Le modalità di attuazione sono altresì definite negli accordi con i soggetti attuatori, ove sottoscritti, al fine di assicurarne la coerenza con gli obiettivi del PSC vigente e del presente POC2.
 4. 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.³ ed, in particolare, di quelle censite nella tavola "QC2.2 – contaminazione dei suoli e delle acque sotterranee" del presente POC, 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.
 5. La disciplina dettata dal presente POC2 prevale, per i comparti e gli immobili da esso normati e per il periodo di validità del POC medesimo, sulla disciplina dettata dal RUE vigente.
 6. Nei comparti assoggettati dalla scheda di comparto ad intervento indiretto, fino all'approvazione del PUA, sugli edifici esistenti potranno essere realizzati gli interventi disciplinati dal RUE vigente, purché non in contrasto con il presente POC2.

Art. 7 - Potenzialità edificatorie e diritti edificatori

1. Le schede di comparto allegate al presente POC2 definiscono, in modo cogente, i parametri urbanistici ed edilizi per l'attuazione dei diversi comparti.
2. Il presente POC2, in conformità alle disposizioni del Titolo VI delle NTA del RUE vigente, attribuisce alle aree comprese nel comparto i diritti edificatori necessari per la realizzazione della superficie utile SU prevista dalla scheda; tali diritti edificatori potranno essere realizzati esclusivamente all'interno dei lotti edificabili come individuati nella scheda di comparto medesima e, per gli usi corrispondenti, nelle aree per attrezzature e spazi collettivi.
3. Al termine quinquennale di validità del presente POC2, le aree di

³ **D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 - TITOLO V BONIFICA DI SITI CONTAMINATI**

Il titolo disciplina gli interventi di bonifica e ripristino ambientale in armonia con i principi e le norme comunitari, con particolare riferimento al principio "chi inquina paga".

Il decreto sancisce un notevole cambio di prospettiva da parte del legislatore rispetto alla normativa previgente, a partire dalle definizioni, in particolare quelle di "sito contaminato", ovvero un sito dove si è già accertato un rischio sanitario e ambientale, con superamento dei valori di concentrazione soglia di rischio (CSR), e di "sito potenzialmente contaminato", ovvero quando vi è un superamento dei valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC).

Questa nuova impostazione si riflette sulle procedure: le "concentrazioni soglia di contaminazione" sono espresse da valori tabellari, il cui superamento richiede una caratterizzazione del sito e conseguentemente l'analisi di rischio specifica, finalizzata a definire le "concentrazioni soglia di rischio" ovvero i valori di riferimento per valutare la reale necessità di bonifica, nonché i valori obiettivo della stessa.

Qualora gli esiti della procedura dell'analisi di rischio dimostrino che la concentrazione dei contaminanti presenti nel sito è superiore ai valori di concentrazione soglia di rischio (CSR), il soggetto responsabile sottopone all'ARPAE (ente competente sulla base di normative regionali) il progetto operativo degli interventi di bonifica o di messa in sicurezza, operativa o permanente, e, ove necessario, le ulteriori misure di riparazione e di ripristino ambientale, al fine di minimizzare e ricondurre ad accettabilità il rischio derivante dallo stato di contaminazione presente nel sito. L'ARPAE, acquisito il parere del Comune mediante apposita conferenza di servizi e sentito il soggetto responsabile, approva il progetto, con eventuali prescrizioni ed integrazioni entro sessanta giorni dal suo ricevimento. Al termine delle attività previste dal progetto operativo di bonifica, compete all'ARPAE rilasciare la certificazione di avvenuta bonifica.

trasformazione in esso previste e non attuate perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti; in particolare, cesseranno di avere efficacia le previsioni del presente POC2 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, ovvero non sia stata validamente presentata domanda per il rilascio del permesso di costruire;

successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applicherà l'art. 8 della L.R. 15/2013 e s.m.i.⁴; le aree interne ai PUA già convenzionati e non scaduti saranno inserite nel POC successivo confermando i diritti edificatori del PUA.

Art. 8 - Usi

1. Le tav. "3.n - Schede di comparto" allegata al presente POC2 definiscono, in modo cogente, gli usi ammessi nei diversi comparti, ove necessario articolandoli sui diversi lotti edificabili.

Art. 9 - Beni culturali e ambientali

1. Ove compatibili con le previsioni del presente POC2, si applicano le norme di tutela dei beni culturali e ambientali di cui ai Capi III e IV del Titolo V delle NTA del vigente RUE e s.m.i.

Art. 10 - Vincoli idraulici e idrogeologici

1. Si rinvia alla tav. 6 e alle norme di cui all'art. 118 delle NTA del vigente RUE e s.m.i.

Art. 11 - Distacchi e rispetti

1. Si applicano le norme di cui all'art. 119 delle NTA del vigente RUE e s.m.i.

Art. 12 - Progetto urbanistico

1. Fatte salve le specifiche disposizioni contenute nelle schede di comparto allegata al presente POC2, si applicano le prescrizioni di cui ai seguenti commi. Le schede di comparto allegata al presente POC2 individuano il livello di cogenza degli elementi graficizzati nelle planimetrie allegata alle schede medesime.

2. **Lotti edificabili.** Le schede di comparto allegata al presente POC2 delimitano i lotti edificabili, specificando, ove occorre, i casi di sovrapposizione, in aereo o in sotterraneo, di interventi privati ed aree per dotazioni territoriali. Le schede medesime specificano altresì, ove

⁴ **L.R. 30 luglio 2013, n. 15 - 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.

necessario, i lotti con destinazione d'uso vincolata a distributori di carburante e servizi per la viabilità.

3. Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. Le schede di comparto allegate al presente POC2 individuano le infrastrutture di cui si prevede la realizzazione contestualmente all'attuazione del comparto. Sono in particolare individuati, con specifica grafia:

- le aree stradali;
- i percorsi ciclopedonali;
- i parcheggi pubblici al diretto servizio degli insediamenti.

4. Attrezzature e spazi collettivi. Le schede di comparto allegate al presente POC individuano e quantificano le aree per attrezzature e spazi collettivi specificandone, ove necessario, le destinazioni d'uso nell'ambito di quelle previste al punto 2.1b dell'Allegato 1 al vigente RUE e s.m.i., distinguendo altresì le aree di sedime da cedere al Comune o da asservire; le stesse schede individuano inoltre i comparti in cui le aree per dotazioni territoriali verranno monetizzate ai sensi dell'art. 88 delle NTA del RUE vigente e s.m.i.

5. Dotazioni ecologiche. Le schede di comparto allegate al presente POC individuano le aree per dotazioni ecologiche, distinguendo, ove necessario, quelle da cedere al Comune da quelle a gestione privata. Sono in particolare individuati, con specifica grafia:

- le aree verdi di imboscamento;
- le aree verdi per la laminazione delle acque meteoriche;
- le aree verdi private di dotazione ecologica.

5.1. Aree verdi di imboscamento. In tali aree, siano esse destinate alla cessione al Comune o private, 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 e s.m.i. 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. Le formazioni boschive potranno avere carattere produttivo, purché sia garantito, mediante accordo o convenzione, il mantenimento nel tempo dei caratteri dell'impianto iniziale.

5.2. Aree verdi per la laminazione delle acque meteoriche. La realizzazione e manutenzione di tali aree dovrà rispettare le norme di cui all'art. 75 del vigente RUE e s.m.i.

5.3. Aree verdi private di dotazione ecologica. Sono aree inedificabili, che dovranno essere caratterizzate da presenza di vegetazione, ai fini della salvaguardia dell'equilibrio ambientale urbano, in particolare del microclima e della ricarica delle falde acquifere sotterranee, con Indice di permeabilità fondiaria minimo I_{pf} 90%.

6. Filari alberati. Le schede di comparto allegate al presente POC indicano altresì gli interventi di nuovo impianto, sostituzione e completamento di filari alberati ritenuti necessari per la definizione del paesaggio. Le essenze da utilizzare sono quelle indicate dal vigente Regolamento del verde pubblico e privato e s.m.i.

Art. 13 – PUA 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 di attuazione si considera una durata di 10 anni dalla relativa stipula; la proroga o il rinnovo del termine in occasione di eventuali varianti viene considerato solo se esplicitamente evidenziato nelle relative convenzioni integrative.

2. Nelle aree la cui attuazione è demandata al POC dal vigente PSC potranno essere adottate e/o approvate varianti ai PUA di cui al precedente comma 1 che non comportino aumento della capacità edificatoria e del carico urbanistico di progetto, purché le eventuali modifiche planivolumetriche e di destinazione d'uso siano conformi al vigente PSC.

3. Le tavole RP4, RP5, RP5a e RP6 indicano i perimetri dei PUA di cui ai commi precedenti.

Art. 14 - Aree escluse dai POC

1. Gli interventi nelle aree, la cui attuazione sia demandata al POC dal vigente PSC, che non sono comprese nel 1° POC, né nel presente POC2, sono disciplinati dal RUE vigente e s.m.i. e, in particolare, dagli artt. 100.5, 101.5, 102.5, 105.5, 120.14 delle NTA del RUE medesimo.

2. Sono 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.

Art. 15 – Coordinamento fra strumenti urbanistici

1. Al fine di agevolare la lettura dei diversi strumenti urbanistici vigenti, le seguenti tavole:

RP4 – DESTINAZIONI D'USO 1:10.000

RP5 – BENI CULTURALI E AMBIENTALI 1:10.000

RP5a – BENI CULTURALI E AMBIENTALI – CENTRO STORICO DI FERRARA 1:5.000

RP6 – REGOLE PER LE TRASFORMAZIONI 1:10.000

coordinano le previsioni del RUE vigente e quelle dei piani urbanistici attuativi previgenti con le previsioni del 1° POC e del presente POC2. I contenuti di dette tavole hanno valore indicativo: ove vi sia contrasto, prevalgono, per le aree del territorio di specifica competenza, le previsioni delle corrispondenti tavole del RUE, degli specifici elaborati dei singoli piani attuativi previgenti e delle schede di comparto dei POC.

2. A seguito di modifiche alle previsioni del RUE vigente o dei piani urbanistici attuativi previgenti, gli uffici provvederanno all'aggiornamento delle suddette tavole RP, senza che ciò costituisca variante al presente POC.

Art. 16 – Coordinamento fra interventi pubblici e privati

1. Il presente POC2 programma la contestuale realizzazione e completamento degli interventi di trasformazione e delle connesse dotazioni territoriali. A tal fine, il presente POC2 si coordina con il bilancio pluriennale comunale, costituisce strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali ed ha il valore e gli effetti del programma pluriennale di attuazione, di cui all'art. 13 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10⁵.

2. Gli accordi sottoscritti con i soggetti attuatori dei comparti definiscono gli adempimenti posti a carico dei soggetti medesimi, in termini di cessione di aree per dotazioni territoriali o realizzazione e/o contribuzione alla realizzazione di dotazioni territoriali, nonché i relativi termini di adempimento.

Art. 16bis – Opere pubbliche e vincoli espropriativi

1. La tavola 7.n - *Localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico* del presente POC localizza le opere pubbliche di interesse comunale o previste dagli strumenti di programmazione e pianificazione territoriale sovraordinati, nonché le opere di interesse pubblico, di cui si prevede l'attuazione nel periodo di validità del presente POC.

2. La tavola 8.1.n - *Vincoli preordinati all'esproprio* e l'elaborato 8.2 - *Elenco dei proprietari delle aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio* individuano, rispettivamente, gli immobili sui quali il presente POC appone il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del Titolo III della L.R. n° 37/2002 e s.m.i.⁶ e i nominativi di coloro che ne risultano proprietari secondo le risultanze dei registri catastali.

3. Le variazioni ai tracciati delle infrastrutture che si rendessero necessarie in sede progettuale e che non modifichino le aree da espropriare come individuate dalla tav. 8.1.n non comportano variante al presente POC.

4. Nel rispetto delle previsioni del PSC e dei piani sovraordinati, la programmazione delle opere pubbliche del Comune e delle altre pubbliche amministrazioni potrà prevedere ulteriori opere oltre a quelle indicate dal presente POC, purché esse non comportino espropriazioni. Le opere non previste dal presente POC che comportino espropriazioni saranno oggetto di variante ai sensi del Titolo III della L.R. n° 37/2002 e s.m.i.

⁵ Cfr. nota 1.

⁶ **L.R. 19 dicembre 2002, n. 37**

La L.R. 19/12/2002, n. 37, ha lo scopo di armonizzare la legislazione regionale di governo del territorio con la disciplina nazionale in materia di espropriazione introdotta dal Testo Unico, D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327, con.

In relazione ai casi in cui l'aggiornamento della programmazione delle opere pubbliche comporti ulteriori opere con esproprio non conformi alle previsioni del POC, la determinazione positiva del Consiglio comunale sul progetto preliminare, trasmesso dall'autorità competente alla realizzazione dell'opera ovvero dal soggetto privato che chiede l'espropriazione, costituisce adozione di POC o di variante allo stesso.

Ai fini della presentazione delle osservazioni da parte dei soggetti interessati dal vincolo, l'avviso dell'avvenuta adozione della variante specifica, pubblicato nel Bollettino ufficiale della Regione, deve riportare l'esplicita indicazione che la variante è preordinata all'apposizione del vincolo espropriativo e che essa contiene un allegato in cui sono elencate le aree interessate dal vincolo e i nominativi di coloro che risultino proprietari secondo le risultanze dei registri catastali.

Entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione, gli interessati possono presentare osservazioni. Il POC o la variante allo stesso è approvato con le modalità previste dalla legge regionale. La delibera di approvazione comporta altresì dichiarazione di pubblica utilità qualora l'autorità competente alla realizzazione dell'opera ovvero il soggetto privato che chiede l'espropriazione ne faccia espressa richiesta trasmettendo all'amministrazione comunale il progetto definitivo dell'opera, in luogo di quello preliminare.

Il testo completo della legge è disponibile sul sito: <http://demetra.regione.emilia-romagna.it>

5. I vincoli espropriativi individuati dal presente POC nella tav. 8.1.n si intendono apposti con l'entrata in vigore della variante che appone il vincolo medesimo e hanno durata di cinque anni, salvo che specifiche disposizioni regionali o statali prevedano un diverso termine di durata. Entro il medesimo termine deve essere emanato l'atto che comporta la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera.

6. Qualora non venga dichiarata la pubblica utilità entro il termine di cui al comma 5, il vincolo apposto decade e le aree interessate sono sottoposte al regime giuridico di cui all'art. 8 della L.R. n° 15/2013 e s.m.i.

Art. 17 – Fattibilità economico finanziaria e tempi di attuazione

1. La "Relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi e agenda di attuazione del POC2" riporta indicativamente i tempi, le risorse e i soggetti chiamati ad attuare le previsioni del presente POC2, con particolare riferimento alle dotazioni territoriali.

Art. 18 – Sostenibilità ambientale e territoriale degli interventi

1. Le schede di comparto tav. 3.n contengono, per i comparti di intervento disciplinati, una specifica sezione di analisi degli elementi di criticità ambientale e dei potenziali impatti degli interventi previsti e dettano, ove necessario, prescrizioni per una migliore definizione di tali impatti e per la loro riduzione, mitigazione e compensazione.

2. Le schede di comparto propongono altresì l'indicazione dei comparti per i quali il PUA andrà assoggettato ad ulteriore procedura di VALSAT; tale indicazione ha valore di proposta ai fini della procedura di VALSAT del presente POC2, di competenza della Provincia.

3. Il Rapporto ambientale di VALSAT allegato al presente POC2 individua, descrive e valuta i potenziali impatti complessivi delle scelte operate e le misure idonee per impedirli, mitigarli o compensarli, alla luce delle possibili alternative e tenendo conto delle caratteristiche del territorio, degli scenari di riferimento descritti dal quadro conoscitivo, degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti e recependo gli esiti della VALSAT del PSC vigente. In particolare, il Rapporto ambientale di VALSAT comprende:

- a. una verifica di coerenza con il PSC vigente;
- b. una verifica di coerenza con altri piani e programmi sovraordinati sopravvenuti nel periodo di vigenza del PSC o il cui recepimento a livello comunale sia stato demandato dal PSC al POC;
- c. una verifica di conformità a vincoli e prescrizioni;
- d. una valutazione degli impatti ambientali del POC2;
- e. la considerazione delle alternative possibili;
- f. l'individuazione delle azioni per il monitoraggio del POC2;
- g. una sintesi non tecnica.

Capo III - Regole per le procedure

Art. 19 – Attuazione degli interventi previsti dal POC2

1. Le schede di comparto individuano, per ciascun comparto, le modalità di attuazione, dirette o mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Art. 20 – Procedure edilizie

1. Le procedure di presentazione dei progetti ed abilitazione degli interventi edilizi, l'esecuzione dei lavori, i controlli sui progetti, in corso d'opera ed al termine dei lavori, sono disciplinati dal Titolo II del vigente RUE e s.m.i..

Art. 21 – Piani Urbanistici Attuativi (PUA) - procedure

1. Le procedure di presentazione, adozione, approvazione e convenzionamento dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono disciplinate dall'art. 35 L.R. 20/2000⁷ e s.m.i.; si applicano altresì gli articoli 29 e segg. delle NTA del 1° POC.

Art. 22 – Concorso dei soggetti attuatori nella realizzazione delle dotazioni territoriali

1. I soggetti attuatori degli interventi concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali previste dal presente POC2, nelle forme, nei termini e nei limiti previsti dagli accordi sottoscritti con il Comune e dal Capo A-V L.R. 20/2000 e s.m.i.; nei comparti di attuazione ove le relative schede (tav. 3.n) prevedano superfici minime per attrezzature e spazi collettivi in misura inferiore a quella prevista dall'art. A24 co. 3 L.R. 20/2000 e s.m.i.⁸, fatte salve specifiche indicazioni delle singole schede,

⁷ L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - art. 35 e s.m.i.

Procedimento di approvazione dei PUA

1. Dopo l'adozione il Comune procede al deposito dei PUA presso la propria sede per sessanta giorni, dandone avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale. Per i PUA d'iniziativa privata non si procede ad adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi definiti dal Comune, fermo restando che l'atto di autorizzazione o il preavviso di diniego dello stesso sono comunicati agli interessati entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di presentazione dell'istanza, completa della necessaria documentazione.

2. Entro la scadenza del termine di deposito di cui al comma precedente chiunque può formulare osservazioni.

3. Il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.

4. Il PUA contestualmente al deposito viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate. Il Comune, qualora non siano stati espressi sul PUA i pareri e gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla legislazione vigente, convoca per la loro acquisizione una conferenza di servizi ai sensi dell'articolo 14 e seguenti della legge n. 241 del 1990, prima dell'invio alla Provincia del piano adottato. I lavori della conferenza di servizi sono conclusi comunque entro il termine perentorio di trenta giorni.

4-bis. Copia integrale del piano approvato è depositata presso il Comune per la libera consultazione. L'avviso dell'avvenuta approvazione del piano è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione. Dell'approvazione è data altresì notizia con avviso su almeno un quotidiano a diffusione locale.

4-ter. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del comma 4-bis.

⁸ L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - ALLEGATO A24 Attrezzature e spazi collettivi

[...]

3. Sono stabilite le seguenti quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti dalla pianificazione comunale:

a) per l'insieme degli insediamenti residenziali, 30 mq. per ogni abitante effettivo e potenziale del Comune determinato ai sensi dei commi 8 e 9;

b) per l'insieme degli insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali e commerciali, 100 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;

c) per l'insieme degli insediamenti produttivi, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso, una quota non inferiore al 15% della superficie complessiva destinata a tali insediamenti.

[...]

i PUA e gli interventi edilizi diretti provvederanno a soddisfare il fabbisogno di legge mediante il reperimento e la cessione gratuita al Comune di ulteriori aree all'interno del comparto o all'esterno dello stesso, da reperirsi secondo quanto previsto all'art. 82 del RUE vigente e s.m.i., ovvero mediante monetizzazione della quota residua secondo le tariffe a quel momento vigenti.

2. La realizzazione da parte dei soggetti attuatori privati delle dotazioni territoriali in attuazione del presente POC2, nonché tutte le relative varianti, sono soggette alle procedure di cui agli artt. 11 e seguenti del RUE vigente e s.m.i.

3. In quanto compatibili con le previsioni del presente POC, si applicano le norme di cui al Titolo IV del RUE vigente e s.m.i.

Capo IV - Disposizioni finali e transitorie

Art. 23 - Salvaguardia

1. Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del presente POC2 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 POC2 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 POC2.

Art. 24 - Entrata in vigore ed efficacia delle disposizioni

1. Ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 e s.m.i.⁹, il presente POC2 entra in vigore dalla data di pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna dell'avviso della sua avvenuta approvazione.
2. Il presente POC2 deve intendersi in ogni caso conforme alle disposizioni del vigente PSC.
3. A decorrere dalla data di entrata in vigore, il presente POC2 assume efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili compresi nei comparti da esso disciplinati.
4. A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente POC2 sono altresì abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme in esso contenute.

Art. 25 – Riferimenti a disposizioni sovraordinate

1. Ogni volta che le norme del presente POC2 contengono un riferimento a disposizioni sovraordinate, qualora dette disposizioni vengano modificate o integrate, si intende che il riferimento si applica alle disposizioni vigenti a seguito delle modificazioni e integrazioni.

⁹ L.R. 24 marzo 2000, n. 20 - art. 34 Procedimento di approvazione del P.O.C.

[...]

8. Copia integrale del piano 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.

9. Il piano entra in vigore dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione, ai sensi del comma 8.

[...]