



**PIANO STRUTTURALE COMUNALE**  
**7 - N O R M E T E C N I C H E d i A T T U A Z I O N E**

**Nuovo piano urbanistico di Ferrara**  
**Piano strutturale comunale adottato con delibera consiliare P.G. 48352 del 14/09/2007**  
**Approvato con delibera consiliare P.G. 21901 del 16/04/2009**

Gaetano Sateriale, sindaco	Analisi geotecniche Giovanni Masé
Raffaele Atti, assessore all'urbanistica e edilizia	Vincenzo Fioravante con Lara Guerra
Davide Tumiatì, capo settore pianificazione territoriale	Analisi di rischio sismico Vincenzo Fioravante con Alessio Colombi, Daniela Giretti
Ufficio di Piano: Antonio Barillari, coordinatore Andrea Ansaloni, Andrea Chieriegatti, Mario Lazzari, Paolo Padovani, Paolo Perelli, Enrico Simoni con Franco Beneventi, Barbara Bonora, Anna Calzolari, Carla Corazza, Stefano De Biaggi, Fabio De Luigi, Roberto Fiorentini, Carlotta Grillone, Antonella Maggipinto, Valeria Manfredini, Elisa Marchi, Patrizia Masola, Giulia Parmeggiani, Cristiano Rinaldo, Luca Roversi, Sandra Sarasini	Analisi di rischio industriale Gigliola Spadoni  Valutazione di Sostenibilità Ambientale Giovanni Campeol con Sandra Carollo, Lisa Corte, Viviana Botta, Cinzia Lodi Lancellotti, Fabrizia Faggion
ISP IUAV studi e progetti srl Marino Folin, coordinatore Carlo Magnani, responsabile generale del Piano con Stefano Munarin, Daniele Paccone, Maria Chiara Tosi, consulenti generali e coordinatori del gruppo di lavoro	Analisi archeologiche Chiara Guarnieri, Claudio Negrelli con Dario Deserri.
Mario Spinelli, direttore con Enrico Anguillari, Luca Borsa, Sebastiano Capasso, Michele D'accordi, Barbara Leoncin, Massimo Marchetti, Maria Rosaria Pastore, Sara Ragni, Marco Scanferlin.	Analisi socio-economiche Patrizio Bianchi con Luigi Salmaso, Gianfranco Franz, Simona Boari, Rosa Arboretti, Francesca Frassoldati
Consulenze specialistiche:	Analisi Agronomiche Carlo Fiorenza
Analisi subsidenza Marco Gatti	Analisi del Paesaggio Francesca Leder con Marco Maggi, Giovanna dal Negro, Maria Grazia Murru, Alice Tamburrini, Giulio Verdini
Analisi geologiche Marco Bondesan	Analisi del Patrimonio edilizio storico Rita Fabbri con Veronica Balboni, Gianluca Battistini, Lara Bissi, Luca Rocchi
Analisi idrogeologiche Alessandro Gargini con Andrea Messina, Monica Pasini, Leonardo Piccinini, Arianna Zanella, Federica Biavati, Igor Maccanti, Igor Villani.	Aspetti giuridici Federico Gualandi

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

art. 1 - Oggetto delle presenti norme	pag. 7
art. 2 - Finalità del PSC	pag. 7
art. 3 - Validità ed efficacia del PSC	pag. 7
art. 4 - Contenuto del PSC: elaborati	pag. 7
art. 5 - Il linguaggio del PSC: definizioni	pag. 8
art. 6 - Direttive per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)	pag. 10
art. 7 - Direttive per la formazione dei Piani Operativi Comunali (POC)	pag. 13

## **TITOLO II - CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE. Sistemi e ambiti**

art.8 - Finalità generali	pag. 16
<b>Capo i - Disciplina dei sistemi</b>	
art. 9 - Disposizioni introduttive	pag. 16
art. 10 - Sistema ambientale e delle dotazioni collettive	pag. 16
art. 10.1. Sub-sistema: connessioni geografiche strutturali	pag. 17
art. 10.2. Sub-sistema: aree agricole del forese	pag. 17
art. 10.3. Sub-sistema: aree agricole di cintura	pag. 19
art. 10.4. Sub-sistema: aree agricole Parco Bassani	pag. 19
art. 10.5. Sub-sistema: mitigazione e compensazione ambientale	pag. 20
art. 10.6. Sub-sistema: città verde	pag. 20
art. 10.7. Sub-sistema: attrezzature e spazi collettivi	pag. 21
art. 11 - Sistema delle infrastrutture per la mobilità	pag. 21
art. 11.1. Sub-sistema: automobile	pag. 23
art. 11.2. Sub-sistema: ferrovia e mobilità ciclabile	pag. 25
art. 11.3. Sub-sistema: Intermodalità	pag. 27
art. 11.4. Sub-sistema: infrastrutture fluviali.	pag. 29
art. 12 - Sistema insediativo dell'abitare	pag. 29
art. 12.1. Sub-sistema nuclei storici	pag. 30
art. 12.2. Sub-sistema: insediamenti contemporanei	pag. 31
art. 12.3. Sub-sistema: aree centrali	pag. 31
art. 12.4. Sub-sistema: insediamenti della prima corona	pag. 32
art. 12.5. Sub-sistema: nuclei del forese	pag. 32
art. 13 - Sistema insediativo della produzione	pag. 33
art. 13.1. Sub-sistema: città dell'automobile	pag. 34
art. 13.2. Sub-sistema: condominio della chimica	pag. 34
art. 13.3. Sub-sistema: distretto della frutta e dell'agroalimentare	pag. 35
art. 13.4. Sub-sistema: piccola e media impresa	pag. 35
art. 13.5. Sub-sistema: grandi servizi tecnici	pag. 36
art. 13.6. Sub-sistema: polo estrattivo	pag. 36

## **Capo ii - Disciplina degli ambiti**

art. 14 - Disposizioni generali	pag. 36
art. 14.1 - Centri storici.	pag. 37
art. 14.2 - Ambiti urbani consolidati.	pag. 39
art. 14.3 - Ambiti da riqualificare.	pag. 39
art. 14.4 - Ambiti per i nuovi insediamenti.	pag. 40
art. 14.5 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive	pag. 40
art. 14.6 - Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento	pag. 40
art. 14.7 - Poli funzionali	pag. 41
art. 14.8 - Ambito aree di valore naturale e ambientale	pag. 41
art. 14.9 - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico.	pag. 42
art. 14.10 - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola.	pag. 42
art. 14.11 - Ambito agricolo periurbano	pag. 42

## **TITOLO III - I LUOGHI DEL PIANO STRUTTURALE**

### **Capo i - Il disegno delle trasformazioni**

art. 15 - Disposizioni generali	pag. 44
art. 16 - Nuove reti e connessioni	pag. 44
art. 16.1 - Aree di forestazione e di compensazione idraulica	pag. 44
art. 16.2 - Aree di riqualificazione paesaggistica e ambientale	pag. 45
art. 16.3 - Parchi urbani	pag. 45
art. 16.4 - Attrezzature collettive	pag. 45
art. 16.5 - Assi di connessione	pag. 45
art. 16.6 - Metropolitana	pag. 46
art. 16.7 - Strade sotterranee	pag. 46
art. 16.8 - Strada parco	pag. 46
art. 16.9 - Percorsi ciclabili di connessione urbana	pag. 46
art. 16.10 - Percorsi ciclabili di connessione rurale	pag. 46
art. 16.11 - Percorsi ciclabili di connessione ambientale	pag. 46
art. 16.12 - Parcheggi di interscambio	pag. 47
art. 16.13 - Canali navigabili e specchi d'acqua attrezzati	pag. 47
art. 16.14 – Golene	pag. 47
art. 17 - Lavorare sulla città esistente	pag. 47
art. 17.1 - Nuovi tessuti residenziali e per attività compatibili	pag. 47
art. 17.2 - Nuovi tessuti per le attività produttive	pag. 48
art. 17.3 - Tessuti da riqualificare per le attività produttive	pag. 48
art. 17.4 - Tessuti da riqualificare per la residenza e per le attività compatibili	pag. 48
art. 17.5 - Fronti da riqualificare	pag. 49
art. 17.6 - Percorsi pedonali da riqualificare	pag. 49

art. 18 - Espandere il centro	pag. 49
art. 18.1 - Assi urbani	pag. 49
art. 18.2 - Centralità	pag. 50
<b>Capo ii - La qualità diffusa</b>	
art. 19 - Disposizioni generali	pag. 50
art. 20 - La rete ecologica e del verde	pag. 50
art. 21 - La rete dell'acqua	pag. 52
art. 21.1 – Scolo delle acque meteoriche – interventi e azioni sulla rete	pag. 52
art. 21.2 – Scolo delle acque meteoriche – interventi e azioni nei comparti	pag. 53
art. 21.3 - Raccolta, collettamento e trattamento dei reflui - azioni sugli impianti di depurazione	pag. 53
art. 21.4 - Raccolta, collettamento e trattamento dei reflui – azioni sulla rete di collettamento	pag. 53
art. 22 - La rete della mobilità	pag. 54
art. 23 - La rete dei servizi	pag. 54

## **TITOLO IV - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE.**

### **Diritti e procedure**

#### **capo i - Vincoli**

art. 24 - Disposizioni generali	pag. 55
art. 25 - Vincoli di tutela paesaggistica e ambientale, storico-architettonica, culturale e testimoniale	pag. 55
art. 25.1 - Tutela del sito UNESCO	pag. 56
art. 25.2 - Edifici, insediamenti e infrastrutture di interesse storico	pag. 56
art. 25.3 – Aree di interesse archeologico	pag. 57
art. 25.4 Tutela naturalistico-ambientale	pag. 58
art. 25.5 Tutela paesaggistica	pag. 60
art. 26 - Vincoli idraulici e infrastrutturali	pag. 61
art. 26.1 - Vincoli idraulici e idrogeologici	pag. 61
art. 26.2 - Rispetto delle infrastrutture	pag. 63

#### **capo ii - La perequazione e la compensazione**

art. 27 - Disposizioni generali	pag. 64
art. 28 - Le classi dei suoli	pag. 65
art. 29 - Regole perequative	pag. 66
art. 30 - Aree e manufatti incongrui	pag. 66

#### **capo iii - Classificazione acustica**

art. 31 – Classificazione acustica strutturale	pag. 67
--	---------

#### **capo iv - Gestione del piano**

art. 32 - Disposizioni generali	pag. 67
art. 33 - La città verde	pag. 68
art. 34 - L'acqua come risorsa	pag. 68
art. 35 - Abitare a Ferrara	pag. 68
art. 36 - Centro Storico	pag. 69
art. 36bis – Ferrara città universitaria	pag. 69
art. 37 - Modalità attuative	pag. 70

art. 38 - Urban center pag. 70

**TITOLO V – DISCIPLINA DEL COMMERCIO IN SEDE FISSA**

art. 39 – Commercio al dettaglio in sede fissa pag. 71

**TITOLO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

art. 40 - Norme transitorie pag. 72

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

### **art. 1 - Oggetto delle presenti norme**

1. Le presenti norme sono parte integrante del Piano Strutturale Comunale del Comune di Ferrara (di seguito PSC). A tal fine esse riportano le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi a completamento degli elaborati grafici del PSC.

### **art. 2- Finalità del PSC**

1. Il PSC rappresenta lo strumento di pianificazione urbanistica per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo del territorio comunale e per tutelarne l'integrità fisica e ambientale e l'identità culturale.

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

- la riqualificazione e il completamento della città e degli insediamenti esistenti, con particolare riguardo alle parti della città contemporanea e alle frazioni;
- l'estensione dei caratteri di qualità urbana del centro storico ai quartieri periferici;
- la costruzione di nuove reti e connessioni sul territorio ed in particolare per quanto riguarda gli spazi verdi e le aree rurali limitrofe ai centri urbani, le attrezzature pubbliche, i percorsi pedonali e le piste ciclabili;
- la tutela del centro storico e del patrimonio culturale rappresentato dal territorio ferrarese;
- la salvaguardia dei valori naturali e ambientali e il miglioramento dello stato dell'ambiente;
- il contenimento dei consumi energetici nei tessuti urbani, la valorizzazione delle fonti rinnovabili ed assimilate di energia, la promozione della dotazione e fruibilità di altri servizi energetici di interesse locale, anche nell'ambito degli interventi di riqualificazione del tessuto edilizio e urbanistico esistente.

### **art. 3 - Validità ed efficacia del PSC**

1. Il PSC, in quanto strumento di pianificazione generale, detta norme per la formazione degli strumenti di pianificazione previsti dalla LR20/2000 (Regolamento Urbanistico Edilizio -di seguito RUE- e Piani Operativi Comunali -di seguito POC-) assieme ai quali costituisce il Nuovo Piano Urbanistico Comunale di Ferrara.

2. Il PSC entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso di approvazione del piano da parte del Consiglio Comunale.

### **art. 4 - Contenuto del PSC: elaborati**

1. Il PSC, oltre che dalle presenti Norme Tecniche, è costituito da una serie di elaborati grafici 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 PSC; a tal fine essi non hanno contenuti cogenti ma

costituiscono un valido strumento per una corretta interpretazione delle previsioni di Piano. Sono elaborati illustrativi:

- 1: QUADRO CONOSCITIVO;
- 2: RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
- 3: POSTERPLAN.

3. Gli elaborati “*normativi*” contengono le norme che disciplinano la formazione dei successivi strumenti urbanistici: RUE e POC. Gli elaborati normativi si articolano in tre livelli caratterizzati da omogeneità di intenzioni e da obiettivi comuni. I livelli normativi del PSC sono:

-CONTENUTI (in questo livello vengono identificati obiettivi e prestazioni del Piano)

-LUOGHI ed AZIONI (in questo livello vengono disciplinate le trasformazioni previste del piano)

-GESTIONE (in questo livello vengono definiti i diritti e le procedure).

Le presenti norme definiscono e coordinano tali livelli e, al fine di costituire un rapporto biunivoco tra gli elaborati grafici e le norme scritte si articolano a loro volta secondo i tre livelli sopra descritti.

4. Il gruppo degli elaborati relativi ai “CONTENUTI DEL PSC. Obiettivi e prestazioni” è costituito da:

- tavola 4.1: “I SISTEMI”, scala 1:25.000;
- tavola 4.2: “GLI AMBITI”, scala 1:25.000;
- tavole 4.3.n: SCHEDE DEGLI AMBITI

5. Il gruppo degli elaborati relativi ai “LUOGHI E AZIONI DEL PSC. Trasformazioni” è costituito da:

- tavola 5.1: “TRASFORMAZIONI”, scala 1:25.000;
- tavola 5.2: “LA CITTA’ VERDE”;
- tavola 5.3: “LA RETE DELL’ACQUA”;
- tavola 5.4: “LA RETE DELLA MOBILITA”;
- tavola 5.5: “LA RETE DEI SERVIZI”.

6. Il gruppo degli elaborati relativi alla “GESTIONE DEL PSC. Diritti e procedure” è costituito da:

- tavole 6.1 - “CARTE DEI VINCOLI”:
- tavola 6.1.1.n - “TUTELA STORICO CULTURALE E AMBIENTALE”, scala 1:10.000;
- tavola 6.1.2 - “TUTELA STORICO CULTURALE NEI CENTRI STORICI”, scala 1:5.000;
- tavola 6.1.3.n - “VINCOLI IDRAULICI E INFRASTRUTTURALI”, scala 1:10.000;
- tavola 6.1.4 – “RISCHIO INCIDENTE RILEVANTE”, scala 1:10.000;
- tavola 6.2 - “CARTA DELLA CLASSE DEI SUOLI”, scala 1:25.000;
- Tavola 6.3 – “CLASSIFICAZIONE ACUSTICA”, scala 1:25.000;
- Tavola 6.4 – “CARTA DI SINTESI DEL RISCHIO SISMICO”, scala 1:25.000;
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

7. E’ inoltre elaborato normativo costitutivo del PSC la VALSAT.

#### **art. 5 - Il linguaggio del PSC: definizioni**

1. Negli elaborati e nelle presenti Norme Tecniche il PSC utilizza alcuni termini che risultano così definiti:



**1.1 Sistemi.** I sistemi del PSC rappresentano porzioni di territorio comunale riconoscibili per caratteristiche comuni di funzionamento e di ruolo. Ciò al fine di governare la complessità e l'articolazione delle funzioni riconosciute come caratteristiche tipiche della città contemporanea. I sistemi sono costituiti da tessuti edificati e spazi aperti, non necessariamente contigui. Essi si articolano in sub-sistemi, caratterizzati a loro volta da ulteriori specificità d'uso e funzionamento rispetto al sistema principale. Per ogni sistema il PSC specifica i materiali dei quali è costituito, gli obiettivi e le prestazioni che deve garantire e le previsioni strutturali per la sua trasformazione.

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

**1.3 Superficie utile (Su)** La Superficie utile è la superficie che comprende le parti degli edifici utilizzate per le funzioni fondamentali delle attività che in essi si svolgono e concorre a determinarne il carico urbanistico. La Superficie utile (Su), corrisponde alla superficie di pavimento di tutti i piani di un edificio, al netto delle murature, delle pareti, dei pilastri, dei muri, dei tramezzi e di ogni altra struttura interna ed esterna. Non costituisce aumento di Su la demolizione di muri interni di edifici esistenti, o di nuovi edifici se realizzata dopo l'ultimazione dei lavori, anche successivamente all'entrata in vigore del presente piano. Non è considerata Superficie utile quella degli spazi, dei vani o delle porzioni di vano, con altezza minore o uguale a m. 1,80, nei limiti fissati dal RUE. Non costituisce Superficie utile neanche quella destinata agli accessori e ai servizi definiti di seguito, che contribuiscono a migliorare la qualità dell'abitare o la fruizione degli insediamenti, nei limiti fissati dal RUE:

- vani e spazi di uso comune condominiale (androni di ingresso, vani scala e vani ascensore esterni alle unità immobiliari, tettoie per ricovero auto e biciclette e altri locali di uso comune, cantine; locali per impianti tecnologici quali centrali termiche, idriche, di climatizzazione, cabine elettriche, locali per contatori elettrici, ecc.);
- vani ascensore, vani scala interni, montacarichi e locali per impianti tecnologici al servizio di singole unità immobiliari;
- scale di sicurezza esterne o interne quando imposte da norme di sicurezza o di prevenzione incendi;
- autorimesse pertinenziali, singole o comuni, fuori terra, entro terra o semplicemente coperte, con relativi spazi di manovra;
- ripostigli e lavanderie, nella quantità di 6 mq per alloggio;
- porticati pertinenziali alla singola unità immobiliare, di uso comune e percorsi pedonali coperti in genere, porticati pubblici o di uso pubblico;
- balconi, terrazze e logge;
- tettoie, purché non pertinenziali ad attività produttive o commerciali;
- vani risultanti dai sottotetti non accessibili;
- magazzini, depositi e archivi, solo se interrati e pertinenziali.

Gli scomparti di cui sopra non potranno eccedere il limite di 0,70 Su. La superficie eccedente sarà computata come Su.

Per le strutture commerciali medie e grandi la Superficie utile Su è pari alla superficie di vendita come definita dalle norme di settore.

**1.4 Capacità insediativa.** (Ci) La Capacità insediativa (Ci) di un'area rappresenta la Su effettivamente realizzabile sull'area. Essa è funzione degli obiettivi del PSC rispetto alla densità dei nuovi insediamenti/trasformazioni per le aree residenziali e produttive.

**1.5 Superficie territoriale** (St) La Superficie territoriale è la porzione di territorio che comprende sia le aree di pertinenza degli edifici sia le aree destinate alle dotazioni territoriali. Essa si misura in mq.

**1.6 Utilizzazione territoriale** (Ut) Rappresenta il rapporto fra la capacità insediativa (Ci) di un'area e la rispettiva St. Si misura in mq/mq

**1.7 Diritti edificatori** (De) I Diritti edificatori (De) rappresentano l'indicazione parametrica (per mq) di Su che viene attribuita ad ogni area in funzione della Classe di Suolo di appartenenza. I De sono stabiliti dai POC e sono realizzabili nelle aree che il PSC individua a tal fine. I De si misurano in mq/mq.

2. Le previsioni del PSC contenute nelle presenti Norme Tecniche si definiscono e distinguono in:

**2.1 Prescrizioni.** Norme che dettano regole non derogabili rispetto al regime giuridico dei beni da essi disciplinati, in relazione agli usi ammissibili ed alle trasformazioni consentite.

**2.2 Direttive.** Norme che devono essere osservate nella elaborazione degli strumenti sottordinati (RUE, POC, PUA, piani di settore).

**2.3 Indirizzi.** Norme rivolte agli strumenti sottordinati (RUE, POC, PUA, piani di settore) cui vengono riconosciuti livelli di discrezionalità in funzione della specificità degli argomenti e dei luoghi.

## **art. 6 - Direttive per la formazione del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)**

1. CONTENUTI DEL RUE. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) dovrà avere i contenuti previsti dall'art.29 della L.R.20/2000.

1.1 In particolare, per attuare le scelte del presente piano, esso dovrà contenere le norme generali che riguardano:

a. la definizione dei termini e dei parametri da utilizzare nella progettazione e nella valutazione degli interventi edilizi e i relativi metodi di calcolo, ivi compresi parametri di riferimento per la determinazione delle distanze tra gli edifici;

b. la disciplina delle tipologie, delle modalità attuative e delle procedure per gli interventi di trasformazione, nonché delle destinazioni d'uso;

c. la definizione delle regole per la qualità degli interventi, articolate in:

c.1. regole per la progettazione e realizzazione degli edifici (sia rispetto alla qualità formale e compositiva che alla qualità tecnica, con particolare riguardo alle questioni del risparmio energetico, anche in riferimento all'efficienza energetica degli impianti di riscaldamento, dell'uso di fonti energetiche rinnovabili, a una progettazione e realizzazione che privilegerà il ricorso a soluzioni costruttive orientate alla sostenibilità attraverso il corretto orientamento degli edifici, l'utilizzo di alberature e di pozzi di aerazione per il raffrescamento, l'uso di materiali costruttivi ad elevata coibentazione termica e acustica, alla corretta gestione del ciclo

dell'acqua, alla conservazione e utilizzo delle acque meteoriche per tutti gli usi non potabili, alla tutela della qualità dell'aria, anche limitando l'utilizzo dei combustibili più inquinanti per gli impianti termici civili e favorendo lo sviluppo di sistemi di cogenerazione di quartiere o di isolato oppure impianti di microcogenerazione in grado di soddisfare il fabbisogno di singoli edifici) comprensive delle norme igieniche di interesse edilizio; nel definire le regole suddette e quelle di cui ai successivi punti c.2 e c.3, il RUE recepirà le disposizioni dell'art. 5 L.R. 26/2004 e quelle contenute nel Piano Energetico Regionale, i requisiti minimi di rendimento energetico per gli edifici stabiliti dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 25 L.R. 26/2004 citata, nonché le direttive emanate dalla Provincia in attuazione dell'art. 26 delle NTA del Piano di Tutela e Risanamento della Qualità dell'Aria;

c.2. regole per la progettazione e realizzazione delle infrastrutture (strade, corsi d'acqua, piste ciclabili, ecc.) particolarmente mirate a garantire la sicurezza e accessibilità per il traffico non motorizzato;

c.3. regole per la progettazione e realizzazione degli spazi aperti (aree verdi, aree boscate, vasche di laminazione, piazze e spazi pedonali, ecc.);

c.4. le disposizioni di disciplina edilizia per gli impianti di emittenza radio e televisiva;

d. la disciplina del contributo di costruzione e le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali;

e. i criteri per la definizione dei diritti edificatori da attribuire alle diverse Classi Omogenee dei Suoli definite nel presente piano e da utilizzare nella formazione dei POC.

1.2. Il RUE dovrà altresì contenere, in conformità alle previsioni del presente piano, la disciplina urbanistica specifica:

a. delle trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale;

b. degli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nel centro storico e negli ambiti da riqualificare;

c. degli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive, volti al completamento, modificazione funzionale, manutenzione ed ammodernamento delle urbanizzazioni e degli impianti tecnologici.

1.3 La disciplina di cui al precedente punto 1.2 dovrà essere articolata comprendendo almeno i seguenti livelli normativi:

a. **caratteristiche degli usi** (*funzioni degli edifici e degli spazi aperti, ecc.*);

b. **caratteristiche dimensionali** (*altezze, densità edilizie, distanze tra gli edifici, ecc.*);

c. **caratteristiche ambientali** (*copertura e permeabilità dei suoli, trattamenti, ecc.*);

d. **caratteristiche sulla qualità** (*tipologie per gli interventi, requisiti per la tutela del patrimonio culturale, ecc.*).

1.4 Il RUE conterrà altresì, per il territorio urbano da esso disciplinato, l'approfondimento del Quadro Conoscitivo per quanto attiene al rischio sismico, secondo i livelli indicati nella tav. 6.4 del presente piano, con riferimento al punto 3.1.1 della delibera A.L. 112/2007 e le conseguenti prescrizioni in materia di prevenzione.

1.5 Il RUE conterrà inoltre la definizione degli indicatori per il monitoraggio della sua attuazione e dei relativi effetti sui sistemi ambientali e territoriali e sul paesaggio.

1.6 Il RUE conterrà infine, ai sensi dell'art. 1, comma 1 della L.R. 19/2003 e dell'art.6 della D.G.R. n. 2263/2005:

a) un censimento degli impianti di illuminazione esterna pubblica e privata esistenti;

b) la disciplina della pianificazione e programmazione degli interventi ai sensi dell'art. A-23 della L.R. 20/2000, anche in funzione dei risparmi energetici, economici e manutentivi conseguibili, perseguendo la funzionalità, la razionalità e l'economicità dei sistemi, ed assicurando innanzitutto la salvaguardia della salute e la sicurezza dei cittadini e la tutela degli aspetti paesaggistico-ambientali;

c) un abaco delle tipologie dei sistemi e dei corpi illuminanti ammessi.

2. FORMA DEL RUE. Il RUE, sarà costituito da un articolato normativo e da una serie di mappe in scala adeguata.

Le mappe del RUE dovranno essere articolate e fare riferimento ai livelli normativi definiti al precedente punto 1.3.

3. LA FORMAZIONE DEL RUE. Il RUE viene predisposto mediante consultazione e partecipazione dei cittadini e mediante la concertazione con le associazioni economiche e sociali, anche avvalendosi dell'Urban Center di cui al successivo art.38. La predisposizione del RUE seguirà la seguente procedura: la Giunta predispone un documento di orientamento del RUE e lo presenta nelle commissioni consiliari competenti. Il documento della Giunta, corredato e integrato sulla base delle osservazioni e delle proposte delle commissioni va alla concertazione con i cittadini e le associazioni economiche e sociali. Il percorso di approvazione del RUE prevede:

a. l'adozione del RUE dal Consiglio Comunale e il successivo deposito per sessanta giorni, presso la Sede comunale e pubblicazione su almeno un quotidiano a diffusione locale;

b. la pubblicazione di avviso sul BUR e la trasmissione alla Provincia contestualmente al deposito di cui al punto precedente;

c. la presentazione, da parte di chiunque ed entro la scadenza del termine di deposito, di osservazioni allo strumento adottato;

d. l'esame delle osservazioni dei cittadini e degli eventuali rilievi formulati dalla Provincia con valutazione motivata di dette osservazioni e rilievi e la successiva approvazione del RUE da parte del Consiglio Comunale;

e. la trasmissione agli enti competenti e le pubblicazioni previste dall'art.33, comma 2 della LR 20/2000 e successive modifiche e integrazioni.

4. VARIANTI. Le Varianti al RUE che comportino modifiche agli elaborati cartografici seguiranno la procedura di cui al precedente comma 3. Le Varianti alla sola normativa del RUE seguiranno la procedura di cui ai punti a, c, d, e di cui al precedente comma 3. Almeno ogni cinque anni, e comunque in concomitanza con la formazione del POC la Giunta predispone una verifica dell'effettivo impatto del RUE in vigore sui processi di trasformazione della città consolidata e del territorio agricolo e individua eventuali opportunità di adottare modifiche.

5. COSTRUZIONI ABUSIVE. La normativa di attuazione del RUE prevederà l'impossibilità di utilizzo dei diritti edificatori eventualmente assegnati alle aree occupate da costruzioni abusive che non siano già state oggetto di sanatoria al momento dell'adozione del presente piano.

**art. 7 - Direttive per la formazione dei Piani Operativi Comunali (POC)**

1. I Piani Operativi Comunali (POC) sono gli strumenti urbanistici che individuano e disciplinano gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio previsti dal PSC e da realizzare nell'arco temporale di ciascun quinquennio in conformità alle previsioni del PSC e senza modificarne il contenuto.

2. CONTENUTI DEI POC. I POC dovranno avere i contenuti previsti dall'art. 30 L.R. 20/2000. Essi daranno attuazione alle proposizioni guida del presente piano:

- a. Lavorare sulla città esistente
- b. Espandere il centro, ovvero portare la qualità del centro al resto della città
- c. Stabilire reti e connessioni  
selezionando prioritariamente le azioni coerenti con esse.

In particolare, per attuare le scelte generali del PSC, i POC dovranno:

- selezionare 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;
- definire i Comparti Perequativi di Attuazione, soggetti a Piano Urbanistico Attuativo unitario e comprensivi di aree da riqualificare o per nuovi insediamenti, e di aree destinate dal presente piano ad attrezzature e spazi collettivi, a dotazioni ecologiche ambientali o ad aree agricole periurbane di riqualificazione ambientale; il singolo Comparto potrà comprendere aree anche non contigue fra loro;
- definire i diritti edificatori delle aree comprese nei Comparti Perequativi di Attuazione, in conformità con le Classi omogenee dei Suoli individuate dal PSC e secondo i criteri definiti nel RUE;
- inserire le aree interessate da PUA previgenti e già convenzionati facendone salvi i relativi diritti acquisiti;
- localizzare le principali opere pubbliche previste nel quinquennio e, in particolare, tutte quelle che presuppongono procedure espropriative; i POC potranno motivatamente procedere ad una più opportuna localizzazione delle opere pubbliche indicate nel presente piano o localizzare opere in esso non previste, purché nel rispetto delle altre prescrizioni di PSC;
- perimetrare i siti di emittenza radio e televisiva di nuova previsione e le relative fasce di rispetto;
- effettuare una valutazione dei fabbisogni comunicativi e degli adeguamenti infrastrutturali eventualmente necessari per i servizi di comunicazione a banda larga;
- individuare le quote e le tipologie di risposta al fabbisogno abitativo e assegnare i diritti edificatori necessari alla realizzazione delle quote di edilizia sociale che il Comune ritiene necessario immettere sul mercato per far fronte alla domanda; la definizione dei comparti edificatori tiene

conto della quota di edilizia sociale che il Comune ritiene necessaria per ciascun comparto.

I POC conterranno altresì, per il territorio urbano da essi disciplinato, l'approfondimento del Quadro Conoscitivo per quanto attiene al rischio sismico, secondo i livelli indicati nella tav. 6.4 del presente piano, con riferimento al punto 3.1.1 della delibera A.L. 112/2007 e le conseguenti prescrizioni in materia di prevenzione.

I POC terranno conto delle risultanze del monitoraggio degli effetti del presente piano e conterranno la definizione degli indicatori per il monitoraggio della loro attuazione e dei relativi effetti sui sistemi ambientali e territoriali e sul paesaggio.

I POC si coordinano con il bilancio pluriennale comunale e costituiscono strumento di indirizzo e coordinamento per il programma triennale delle opere pubbliche e per gli altri strumenti comunali settoriali.

attribuire priorità sulle azioni di piano

**3. FORMAZIONE DEI POC.** La formazione dei POC dovrà essere conforme alle procedure di cui all'art. 34 della LR 20/2000. Inoltre, al fine di realizzare gli obiettivi del PSC attraverso la condivisione e la partecipazione alla fase attuativa, l'adozione del POC dovrà obbligatoriamente essere preceduta dall'attivazione di procedure di evidenza pubblica, al fine di selezionare le richieste di inserimento nel POC delle aree interessate alle trasformazioni. Le richieste selezionate, e i relativi Comparti Attuativi, saranno oggetto di un'ulteriore fase di negoziazione volta a definire le forme di partecipazione dei soggetti all'attuazione del POC. Saranno inserite nel POC le ulteriori aree che siano ritenute utili all'organica attuazione del piano. La procedura di evidenza pubblica si fonderà su un DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI DEL POC, preventivamente approvato dal Consiglio Comunale e contenente in particolare:

- a. l'aggiornamento del QUADRO CONOSCITIVO sullo stato di attuazione delle previsioni di piano in tema di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, attrezzature e spazi collettivi e dotazioni ecologiche ed ambientali, nuovi insediamenti e aree di riqualificazione;
- b. l'aggiornamento del QUADRO CONOSCITIVO sullo stato dell'ambiente;
- c. le valutazioni sugli andamenti della popolazione e dei principali settori economici per il periodo interessato dal POC;
- d. l'indicazione degli obiettivi di sviluppo e trasformazione e del dimensionamento, previsti nel PSC, da attuarsi nel quinquennio;
- e. gli indirizzi generali della programmazione delle opere pubbliche per il periodo interessato dal POC nonché l'indicazione delle priorità rispetto alle opere pubbliche da finanziare con l'apporto di capitali privati;
- f. la definizione degli obiettivi rispetto alle linee d'azione del PSC (L'acqua come risorsa, Abitare a Ferrara, La città verde, Centro Storico);
- g. l'indicazione dei diritti edificatori minimi e massimi previsti per le Classi Omogenee dei Suoli.

Gli aggiornamenti del Quadro Conoscitivo di cui alle precedenti lett. a e b andranno effettuati sulla scorta del monitoraggio degli esiti dell'attuazione del PSC e del POC precedente e della verifica di coerenza fra lo stato di attuazione del piano ed i suoi obiettivi.

4. VARIANTI. Le Varianti ai POC non sono obbligatoriamente soggette alla procedura di evidenza pubblica di cui al precedente comma 3.

5. Per le fasi di consultazione e partecipazione dei cittadini, nonché per la concertazione con le associazioni economiche e sociali e per la costruzione del DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI DEL POC di cui ai punti precedenti, il Comune si potrà avvalere dell'Urban Center di cui all'art. 38.

## **TITOLO II - CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE. Sistemi e ambiti**

### **art.8 - Finalità generali**

1. I contenuti e gli obiettivi del PSC sono tradotti in una suddivisione del territorio per sistemi e ambiti, così come definiti nel precedente TITOLO 1 e riportati negli elaborati grafici:

- tavola 4.1: "I SISTEMI", scala 1:25.000;
- tavola 4.2: "GLI AMBITI", scala 1:25.000;
- tavole 4.3.n: SCHEDE DEGLI AMBITI.

2. La disciplina dei Sistemi definisce gli obiettivi e le prestazioni che il PSC prevede per le diverse parti di territorio così individuate. La disciplina degli Ambiti definisce i caratteri dimensionali e le criticità ambientali di tali previsioni con riferimento alle unità territoriali individuate.

3. Il presente titolo detta la disciplina dei sistemi e degli ambiti ed in particolare definisce le direttive e gli indirizzi che dovranno essere rispettati dagli strumenti di pianificazione operativa (RUE e POC).

### **Capo i - Disciplina dei sistemi**

#### **art. 9 - Disposizioni introduttive**

1. Il PSC individua e disciplina i seguenti sistemi:

- sistema ambientale e delle dotazioni collettive;
- della mobilità;
- dell'abitare;
- della produzione.

I sistemi così individuati sono a loro volta articolati nei subsistemi individuati nella tavola 4.1.

2. Nei successivi articoli sono riportate le direttive e gli indirizzi da rispettare nella formazione dei successivi strumenti di pianificazione (RUE e POC) da utilizzare per i sistemi e i subsistemi.

#### **art. 10 - Sistema ambientale e delle dotazioni collettive**

1. Il sistema ambientale e delle dotazioni collettive è costituito dalle aree necessarie al funzionamento ambientale del territorio e individuate in funzione delle caratteristiche idrogeomorfologiche, vegetazionali, delle principali connessioni eco-biologiche, nonché dall'insieme delle attrezzature e spazi collettivi.

2. Il PSC riconosce al Sistema ambientale e delle dotazioni collettive un ruolo di particolare rilievo in considerazione della sua capacità e/o potenzialità di interconnettere ambiti e ambienti diversi, di collegare e valorizzare l'insieme delle aree ed attrezzature pubbliche, di formare ambiti di sicurezza rispetto al rischio idraulico e di costituire riserve di naturalità e zone filtro finalizzate alla coesistenza di funzioni altrimenti incompatibili, di sviluppare e favorire la comunicazione ecobiologica nonché lo scambio e lo sviluppo della biodiversità.

3. Il PSC indica nella tavola 4.1, il Sistema ambientale e delle dotazioni collettive e lo articola nei seguenti subsistemi:

- connessioni geografiche strutturali;



- aree agricole del forese;
- aree agricole di cintura;
- Parco Bassani;
- mitigazione e compensazione ambientale;
- città verde
- attrezzature collettive.

**art. 10.1. Sub-sistema: connessioni geografiche strutturali**

1. Il sub-sistema delle “connessioni geografiche strutturali” è costituito dagli elementi strutturanti la geografia del territorio. Esso comprende biotopi rilevanti e aree ambientali soggette a politiche di valorizzazione, nonché aree agricole in cui permangono diffusi elementi tipici del paesaggio agrario storico ferrarese. Appartengono a questo subsistema:

- gli invasi, gli alvei dei corsi d’acqua principali, le golene del Po e le aree ad essi funzionalmente connesse;
- le golene degli altri corsi d’acqua, i dossi e gli elementi dell’idrografia storica;
- le emergenze paesaggistiche.

2. Gli elementi di questo subsistema garantiscono la connessione tra le diverse parti del territorio e tra gli ambienti rurali e quelli urbani. Tali elementi risultano fondamentali anche per la dinamica fluviale complessiva e per le reti ambientali di area vasta, oltre che per favorire lo scambio ecobiologico e lo sviluppo della biodiversità.

3. Obiettivo generale del PSC è quello di garantire la continuità delle connessioni riconosciute attraverso la conservazione delle caratteristiche ambientali degli elementi del subsistema.

4. *indirizzi* Il RUE e i POC dovranno favorire, lungo le aste fluviali, gli interventi di recupero delle connessioni eco-biologiche, e la ridefinizione del rapporto di visibilità tra la città e i corsi d’acqua anche attraverso la previsione di nuovi spazi di relazione; essi prevedranno interventi di valorizzazione e ricostruzione ambientale e paesaggistica, anche in attuazione della Rete Ecologica primaria e secondaria. Il RUE indicherà specifiche modalità di intervento sugli insediamenti esistenti, al fine di tutelare e valorizzare le caratteristiche paesaggistiche e gli aspetti naturalistici di tali aree.

**art. 10.2. Sub-sistema: aree agricole del forese**

1. Il subsistema “aree agricole del forese” è caratterizzato dall’insieme delle aree rurali esterne alla città e ai nuclei del forese. Il subsistema è caratterizzato anche dalla presenza delle ville, case coloniche e fienili sparsi sul territorio rurale.

2. Per tali aree il PSC persegue i seguenti obiettivi:

- a. tutela e conservazione del sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendo l’insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola, salvo quanto previsto al successivo comma 4 lett. a;
- b. favorire lo sviluppo sostenibile delle aziende agricole, garantendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali e attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo, alla prima lavorazione e conservazione dei prodotti, al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la trasformazione e l’ammodernamento delle sedi

operative dell'azienda ivi compresi i locali adibiti ad abitazione, alla vendita diretta dei prodotti, all'agriturismo; il RUE individua le condizioni per il riconoscimento della caratteristica aziendale degli alloggi; il RUE disciplina la conformità delle nuove costruzioni e/o degli ampliamenti e ammodernamenti in conformità alle caratteristiche paesistiche e architettoniche del territorio e dell'edificato preesistente.

3. *indirizzi* Il RUE e i POC dovranno favorire gli interventi di recupero ambientale delle aree agricole attraverso il ripristino, la salvaguardia e in molti casi la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, e attraverso un incremento delle presenze arboree ed arbustive, anche mediante accordi con i Consorzi di Bonifica e gli agricoltori.

4. *direttive* Nelle aree agricole del forese il RUE dovrà, in particolare, attenersi alle seguenti direttive:

a. sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti; la modifica delle destinazioni d'uso per l'insediamento di attività non connesse con la produzione agricola potrà essere consentita esclusivamente mediante il recupero degli edifici di valore storico architettonico o di pregio storico testimoniale e degli altri edifici con originaria funzione abitativa, subordinatamente all'esistenza della dotazione territoriale minima di infrastrutture e servizi necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, rimanendo escluso ogni aumento della superficie coperta degli edifici in cui vengano realizzati più di un alloggio; a tal fine, il RUE prevederà la stipula di apposita convenzione che disciplini la realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi di cui sopra ovvero di talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione dell'area;

b. gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, previsti dal RUE o dai programmi di settore, ovvero predisposti in attuazione di normativa comunitaria;

c. la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di cui alla precedente lettera "b" e qualora le nuove esigenze abitative siano connesse all'attività aziendale e non siano soddisfabili attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente; al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, il RUE potrà condizionare la realizzazione di dette nuove costruzioni alla demolizione di edifici del territorio rurale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e privi di valore storico;

d. il RUE determinerà le modalità di intervento sugli insediamenti produttivi non agricoli esistenti nelle aree del sub-sistema, compresi gli ampliamenti strettamente funzionali allo svolgimento delle attività economiche esistenti.

### **art. 10.3. Sub-sistema: aree agricole di cintura**

1. Il subsistema “aree agricole di cintura” è costituito dalle aree rurali che formano la corona verde attorno alla città e a ridosso dell’asse di sviluppo est-ovest.

2. Gli obiettivi del PSC per questo subsistema riguardano la valorizzazione di tali aree in funzione di un loro utilizzo dal punto di vista:

- paesaggistico, poiché caratterizzate dalla conduzione agricola e da una non sempre ricca trama di siepi e filari arborei ed arbustivi lungo strade campestri e fossi;

- storico-culturale, perché testimoni del paesaggio tradizionale della pianura;

- ambientale, perché riserve di superficie naturale e permeabile importante per il riequilibrio ambientale di un territorio caratterizzato da una crescente impermeabilizzazione e desertificazione biologica.

3. *indirizzi* Per questi ambiti il RUE, i POC, i piani settoriali e gli altri strumenti di gestione del territorio dovranno prevedere di:

- favorire l’uso agricolo anche attraverso la definizione di politiche di sostegno economico alle attività agricole;

- favorire l’integrazione del reddito agrario mediante la promozione dell’uso ricreativo e per il tempo libero degli spazi rurali compatibilmente con la funzione primaria prevista;

- mantenere e ripristinare le presenze vegetali significative, soprattutto quelle lineari lungo strade e fossi al fine di favorire il controllo dell’inquinamento diffuso dei corsi d’acqua minori, di garantire ospitalità alla fauna selvatica e di svolgere la funzione di corridoio ecobiologico;

- conservare, ripristinare e integrare i canali principali di deflusso delle acque, il reticolo idrografico minore e i sistemi di drenaggio dei campi.

4. *indirizzi* I POC promuovono interventi di valorizzazione paesaggistica e ambientale, anche mediante l’assegnazione di appositi diritti edificatori compensativi nelle aree comprese nelle sottoclassi di suolo C di cui alla tavola 6.2, e disciplinano gli interventi di realizzazione di strutture ricreative e per il tempo libero. Gli obiettivi di conservazione e valorizzazione che il PSC prevede per le Aree agricole di cintura costituiscono criteri di priorità ai fini dell’attribuzione, alle aziende operanti all’interno di dette aree, dei contributi finalizzati a compensare le azioni e gli interventi per la tutela e il miglioramento dell’ambiente naturale.

### **art. 10.4. Sub-sistema: aree agricole Parco Bassani**

1. Il sub-sistema “Aree Agricole Parco Bassani” è costituito dalle aree agricole oggetto del Progetto di Tutela e Valorizzazione vigente.

2. Per tali aree si conferma l’obiettivo di realizzare un parco agricolo. I POC e il RUE dovranno prevedere tutte le azioni necessarie a tale scopo, anche mediante l’assegnazione di appositi diritti edificatori compensativi nelle aree comprese nelle sottoclassi di suolo C di cui alla tavola 6.2, se del caso prevedendo le necessarie revisioni al Progetto di Tutela e Valorizzazione.

#### **art. 10.5. Sub-sistema: mitigazione e compensazione ambientale**

1. Il subsistema “mitigazione e compensazione ambientale” è composto dalle aree e dagli spazi prevalentemente liberi da edificazione, collocati a ridosso delle infrastrutture rilevanti e delle aree urbanizzate.

2. Alle aree di questo subsistema il PSC affida 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. Per realizzare questi obiettivi il PSC prevede:

a. il rimboschimento delle aree per le quali è ipotizzato un ruolo di filtro fra i tessuti produttivi e quelli residenziali e fra questi e le infrastrutture, quali:

- l’area a nord della frazione di Cassana compresa tra via Modena, l’inceneritore e l’area della PMI;
- l’area tra la ferrovia per Bologna e i tessuti edilizi della parte ovest di via Bologna;
- l’area compresa tra l’Ospedale di Cona, gli ambiti residenziali e le nuove infrastrutture;
- l’area verde parallela alla via Padova;
- l’area compresa tra la zona industriale del Petrolchimico e Pontelagoscuro.

b. la realizzazione di casse di espansione per il sistema idraulico in corrispondenza di alcuni nodi strategici quali:

- fascia parallela alla via Ferraresi;
- area a ridosso di via Wagner;
- area fra Cona e l’ospedale;
- area ad ovest del casello autostradale Ferrara nord.

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

- la realizzazione e il mantenimento delle formazioni boschive con particolare attenzione alle specie da piantare e alle possibilità di utilizzo del materiale vegetale;
- la realizzazione delle aree per la sicurezza idraulica con particolare attenzione ai materiali vegetali da utilizzare, alle conformazioni del terreno (con preferenza per vasche poco profonde e di ampia superficie) e alle modalità di accesso alle aree stesse.

4. *indirizzi* Nelle aree appartenenti al sub-sistema “Mitigazione e compensazione ambientale” i POC potranno motivatamente prevedere la realizzazione delle dotazioni territoriali previste nei sub-sistemi “Città verde” e “Attrezzature collettive”.

#### **art. 10.6. Sub-sistema: città verde**

1. Il subsistema “Città verde” è costituito dai parchi e dai giardini di uso pubblico, dagli spazi aperti utilizzati per attività sportive libere, dai viali e dalle strade alberate, e dagli altri luoghi aperti principali.

2. Alle aree di questo sub-sistema il PSC affida l’obiettivo di mediare il rapporto tra lo spazio urbano della città consolidata e quello rurale della pianura coltivata. Le aree della Città verde contribuiscono, per le loro caratteristiche di naturalità, all’equilibrio ambientale della città sia per

quanto riguarda l'irraggiamento solare, sia per l'impermeabilizzazione dei suoli.

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

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

#### **art. 10.7. Sub-sistema: attrezzature e spazi collettivi**

1. Il subsistema "Attrezzature e spazi collettivi" è costituito dai principali 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, e in particolare:

- a) all'istruzione;
- b) all'assistenza e ai servizi sociali e igienico sanitari;
- c) alla pubblica amministrazione, alla sicurezza pubblica e alla protezione civile;
- d) alle attività culturali, associative e politiche;
- e) al culto;
- f) al tempo libero e alle attività sportive;
- g) ai parcheggi pubblici.

2. *indirizzi* Per le aree del subsistema il RUE, i POC e gli altri strumenti di gestione del territorio dovranno prevedere di:

- realizzare un'adeguata dotazione di servizi territoriali e di attrezzature collettive al servizio della città;
- riqualificare, integrare e razionalizzare la rete delle attrezzature collettive.

3. Il RUE e i POC potranno ammettere l'insediamento di 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.

#### **art. 11 - Sistema delle infrastrutture per la mobilità**

1. Il sistema delle infrastrutture per la mobilità è costituito dalla rete di infrastrutture funzionali alla circolazione dei veicoli, delle persone e delle merci (autostrade, ferrovie, rete di piste e percorsi ciclo-pedonali, strade principali urbane ed extraurbane con esclusione dei reticoli di strade di distribuzione appartenenti ad altri sistemi).

2. Il PSC affida al sistema delle infrastrutture per la mobilità l'obiettivo di garantire il buon funzionamento della circolazione, anche ai fini della tutela e risanamento della qualità dell'aria, e propone una specializzazione delle infrastrutture della mobilità e la loro messa a sistema favorendo lo sviluppo di reti interconnesse. In particolare si propone:

- una agevole e funzionale connessione tra la rete delle principali vie di comunicazione e quella delle strade di accesso, penetrazione e collegamento alle parti urbane;

- una netta separazione tra la mobilità del traffico pesante di attraversamento della città e quello automobilistico legato alla vita quotidiana;
  - una localizzazione dei nuovi insediamenti prevista tale da contenere la dispersione degli insediamenti residenziali, produttivi, commerciali e la domanda di mobilità e rafforzare i sistemi di mobilità alternativi fondati sull'uso della bicicletta e dei mezzi pubblici, sia su gomma sia su ferro, nonché su forme aggregate di trasporto anche commerciale;
  - una localizzazione delle Aree produttive ecologicamente attrezzate e la previsione per esse di dotazioni territoriali in conformità alle indicazioni di cui all'art. 25 del PTRQA;
  - la connessione degli insediamenti, sia residenziali che produttivi, con la rete ciclabile e ciclo-pedonale;
  - la promozione della mobilità pedonale, mediante il progressivo incremento delle zone pedonali e/o a traffico limitato, nonché mediante l'adeguata conformazione e attrezzatura degli spazi urbani;
  - l'incentivazione di forme di interscambio tra i mezzi dedicati al trasporto delle merci al fine di adeguare i vettori ai luoghi urbani attraversati;
  - la previsione, anche nel Sistema della Mobilità, di dotazioni territoriali, ecologiche e ambientali finalizzate a realizzare adeguati standard di qualità urbana, con particolare riferimento alla qualità dell'aria.
3. Il PSC indica nella tavola 4.1 il Sistema delle infrastrutture per la mobilità, e lo articola nei seguenti subsistemi:
- automobile;
  - ferrovia e mobilità ciclabile;
  - intermodalità;
  - infrastrutture fluviali.
4. Le localizzazioni delle dotazioni infrastrutturali ed i relativi tracciati di progetto riportati nella tavola 4.1 sono indicativi e verranno precisati dai POC.
5. I POC, al fine di eliminare progressivamente la dispersione insediativa degli impianti produttivi, prevedranno incentivi al trasferimento di attività e/o manufatti edilizi incongrui con gli ambiti di insediamento, secondo quanto previsto al successivo art. 30.
6. Il RUE prevedrà che in sede di nuove urbanizzazioni e, là dove possibile, in sede di rifacimenti e riqualificazioni urbane, siano realizzati marciapiedi di larghezza e caratteristiche di sicurezza idonei.
7. Entro 18 mesi dalla data di entrata in vigore del Piano di Tutela e Risanamento della Qualità dell'Aria (PTRQA), il Comune redigerà il Piano Urbano della Mobilità (PUM) e il Piano Urbano del Traffico (PUT). I suddetti piani dovranno contenere una Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT) che verifichi, fra l'altro, la loro coerenza con il PTRQA.
8. Nell'ambito del PUT sarà redatto un Conto Locale dei Trasporti come strumento di rendicontazione e di informazione per i cittadini sui costi e sui benefici connessi alla gestione del sistema della mobilità nel suo complesso, e per garantire adeguata consapevolezza sull'entità, anche economica, delle esternalità ad esso connesse.

#### **art. 11.1. Sub-sistema: automobile**

1. Il subsistema "automobile" è costituito prevalentemente dagli spazi destinati alla circolazione degli autoveicoli.

2. La realizzazione di nuovi tratti stradali e/o il potenziamento di quelli esistenti dovrà essere preceduto dall'espletamento delle valutazioni ambientali previste dalla Legge. Per i progetti da sottoporsi a Valutazione di Impatto Ambientale, si applicano i disposti dell'art. 27 del PTRQA.

3. Il PSC individua, e indica nell'elaborato 4.1, i seguenti tipi di strade per ognuna delle quali stabilisce obiettivi ed indirizzi:

- strade di collegamento territoriale;
- strade di penetrazione e di collegamento;
- strade di accesso alla città;
- strade di distribuzione.

4. In ottemperanza all'art. 25 comma 3 delle NTA del PTRQA, la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, sanitari o scolastici deve avvenire a distanze (calcolate su proiezione orizzontale) non inferiori alle seguenti:

- m 50 dal confine stradale delle strade extraurbane, esistenti o di progetto, classificate come rete di base di interesse regionale, della viabilità extraurbana secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale e delle strade classificate come strade di scorrimento;
- m 150 dal confine stradale delle strade extraurbane, esistenti o di progetto, classificate come rete autostradale e "grande rete" di interesse nazionale/regionale.

5. Per gli insediamenti residenziali, sanitari o scolastici esistenti entro le fasce di cui al comma 4 precedente, il RUE prescrive specifiche modalità d'intervento e/o di mitigazione e compensazione ambientale al fine di limitare l'esposizione della popolazione all'inquinamento atmosferico.

6. I POC e i competenti piani di settore prevedono la progettazione e la realizzazione di interventi di moderazione della velocità sulle strade comunali, in particolare attraverso:

- la sostituzione degli incroci con rotatorie;
- l'introduzione nei centri urbani di sistemi automatici per il controllo dei limiti di velocità;
- provvedimenti di modifica strutturale delle sedi stradali che inducano la riduzione della velocità e aumentino la sicurezza dell'utenza debole;
- la progressiva estensione delle zone con limite di velocità di 30 km/h nei centri urbani.

7. I competenti piani di settore prevedono, ai fini della riduzione degli impatti del subsistema sulla qualità dell'aria, la progettazione e la realizzazione degli interventi gestionali di cui all'art. 16 del PTRQA.

##### **art. 11.1.1. Strade di collegamento territoriale. (Grande U)**

1. Sono le strade extraurbane ad itinerario continuo che permettono la comunicazione veloce tra punti distanti del territorio comunale, oltre che l'accesso all'autostrada, senza incrociare/attraversare la città. In particolare: l'autostrada A13, il tratto della superstrada Ferrara-mare e la

tangenziale Est. L'obiettivo principale riguarda il completamento del semi-anello della "grande U" con particolare attenzione alle sezioni stradali dei tratti non ancora realizzati.

2. *Indirizzi* In particolare il RUE e i POC dovranno prevedere:

- la realizzazione dei tratti di strada mancanti per completare il semianello; per questi tratti dovrà essere garantita una sezione costituita da due carreggiate separate con due o più corsie ciascuna, e intersezioni a raso prevalentemente con incroci a rotatorie;
- la riqualificazione e l'adeguamento dei tratti esistenti uniformando la sezione stradale ed adeguandola all'immediato contesto.

#### **art. 11.1.2. Strade di accesso alla città.**

1. Sono le strade ad itinerario continuo che permettono di collegare la viabilità urbana all'autostrada A13 e alla rete viabilistica di collegamento territoriale.

2. Obiettivo principale del PSC per questo insieme di strade è il completamento dei tracciati al fine della realizzazione della rete prevista e dei collegamenti tra le due uscite autostradali.

3. *Indirizzi* Il RUE e i POC dovranno prevedere:

- la realizzazione dei tratti di strada mancanti per completare il semianello della piccola U;
- la realizzazione dei tratti di strada mancanti per completare il collegamento tra le due uscite autostradali. Per questi tratti dovrà essere prevista una sezione costituita da due carreggiate separate con doppia corsia;
- la realizzazione dei collegamenti e delle intersezioni previsti per la sistemazione dell'accesso al centro da ovest;
- la riqualificazione e l'adeguamento della via Ferraresi uniformandone la sezione ai tratti nuovi.

#### **art. 11.1.3. Strade di penetrazione e di collegamento.**

1. Sono le strade extra-urbane ed urbane di collegamento sia tra le diverse parti di città (quartieri), sia tra queste e la viabilità di collegamento territoriale. Il buon funzionamento di queste favorisce l'accesso alle diverse parti di città e consente di ridurre l'attraversamento del centro. All'interno di questo insieme di strade sono riconoscibili quelle che anticamente garantivano il collegamento di Ferrara con le città e i centri più vicini: via Padova, via Cento, via Bologna, via Pomposa, via Ravenna, via Comacchio, via Copparo.

2. Gli obiettivi di connessione tra le diverse parti di città che il PSC prevede per queste strade comportano la necessità di una progettazione attuativa attenta alla commistione tra la funzione viabilistica e quella di asse abitato e ai caratteri di tracciato storico delle stesse strade.

3. *Indirizzi* In particolare il RUE e i POC dovranno prevedere:

- di privilegiare gli interventi di recupero delle pertinenze stradali, ubicando lungo le stesse, aree marginali dedicate all'impianto di alberature e cespugli, in relazione alla mitigazione dell'impatto acustico e atmosferico determinato dal traffico, e di favorire la ricostituzione del tracciato dei fossi di guardia necessari dal punto di vista idraulico e ambientale;



- la creazione di piazzole di fermata per i mezzi pubblici su spazi esterni alla piattaforma stradale;
- una politica di riduzione degli accessi laterali, soprattutto nei tratti extraurbani, privilegiando la creazione di controstrade che convogliano su innesti attrezzati più frontisti;
- la formazione di adeguati attraversamenti pedonali-ciclabili, localizzandoli preferibilmente in corrispondenza delle discontinuità dei tracciati.

**art. 11.1.4. Strade di distribuzione.**

1. Sono le strade urbane che distribuiscono e raccordano il traffico locale.
2. Obiettivo principale del PSC è la definizione di una rete di strade più razionale al fine di favorire i collegamenti a breve e media distanza e ridurre l'attraversamento del centro di Ferrara.
3. Rientra in tale obiettivo l'ipotesi di interruzione del traffico di attraversamento della parte centrale della città con la previsione di due circuiti ad est e ad ovest. I due anelli, direttamente collegati alla viabilità "fuori mura", sono costituiti da: corso Porta Mare, via Palestro, corso Giovecca per la parte ad est, e via Porta Po, via B.Rossetti, via L.Ariosto, viale Cavour per quella ad ovest.
4. Un ulteriore obiettivo relativo al traffico di distribuzione riguarda la razionalizzazione dell'accesso al centro città da ovest. A tal proposito il PSC aumenta le opportunità di accesso da ovest ora ridotte al solo sottopasso di Corso Po, prevedendo: a nord la sistemazione del collegamento tra via F.lli Rosselli e la viabilità esterna; la riapertura del sottopasso in corrispondenza di via Bianchi e quindi il collegamento diretto tra l'anello interno e la SS16; infine a sud, la realizzazione del collegamento fra via Marconi e via Ferraresi con il nuovo ponte sul canale Burana.
5. Un particolare obiettivo è rappresentato dalla razionalizzazione del sistema di attraversamento della città lungo il fiume Volano anche come alternativa agli assi centrali di viale Cavour/corso Giovecca, via Porta Po/via Biagio Rossetti/via Porta Mare. Tale ipotesi si attua con la previsione di interventi di fluidificazione del sistema stradale composto tra le altre da via Darsena, viale Volano, via Argine Ducale, via Goretti e dai relativi ponti di collegamento. Ciò tenendo conto anche delle esigenze legate al potenziamento dell'idrovia ferrarese.
6. Fanno parte del sub-sistema delle strade di distribuzione anche: via Gramicia, via Caldirolo, Via S. Giacomo, viale IV novembre, via Porta Po.
7. *Indirizzi* Il RUE e i POC e gli altri strumenti di gestione, dovranno prevedere l'adeguamento degli spazi delle strade di distribuzione al ruolo prospettato, anche attraverso la previsione di sensi unici ed eventuali utilizzi riservati.

**art. 11.2. Sub-sistema: ferrovia e mobilità ciclabile**

1. Il sub-sistema è costituito da infrastrutture che permettono una modalità di trasporto alternativa a quella automobilistica.
2. Il PSC individua nella tavola 4.1 i seguenti componenti del subsistema, per ognuno dei quali stabilisce obiettivi ed indirizzi:
  - ferrovia ed aree ferroviarie;

- metropolitana;
- piste ciclabili.

3. L'obiettivo principale del PSC per questo sub-sistema riguarda il sostegno di politiche di utilizzo del treno per la mobilità locale e territoriale e della bicicletta per quella locale. Lo sviluppo delle reti ciclabili e della metropolitana di superficie potranno inoltre favorire modalità integrate (treno-bicicletta) per la mobilità alternativa anche su distanze medio-lunghe.

#### **art. 11.2.1 Ferrovia ed aree ferroviarie.**

1. Rappresentano la rete e le aree al servizio del trasporto ferroviario. In particolare la linea nazionale Pd-Bo e le aree della stazione ferroviaria, ecc.

2. In generale il PSC prevede il potenziamento delle linee ferroviarie esistenti e la razionalizzazione delle aree di servizio alla ferrovia. In tutti i casi di soluzione delle situazioni di congestione delle arterie viarie esistenti, in particolare se gravate da traffico locale, dovrà essere valutata come ipotesi prioritaria l'alternativa costituita dal collegamento ferroviario, anche di tipo leggero, rispetto alla costruzione di nuovi tratti stradali.

3. *Indirizzi* In particolare, attraverso il RUE e i POC si dovrà:

- completare il sistema di collegamento del Corridoio Adriatico;
- garantire un collegamento ferroviario alla zona industriale del Petrolchimico che riduca l'impatto sulle aree urbane attraversate ed in particolare sulla stazione; ciò può essere realizzato attraverso la modifica del percorso ferroviario di collegamento al Petrolchimico, dall'attuale collegamento passante per la stazione passeggeri ad uno direttamente connesso al Corridoio Adriatico; il tratto ferroviario liberato, ad ovest della stazione, potrà essere utilizzato come percorso ciclo-pedonale;
- dismettere lo scalo merci adiacente al quartiere Doro prevedendo il recupero dell'area attualmente utilizzata;
- rilocalizzare il deposito e le aree per servizi adiacenti al Foro Boario prevedendo il recupero delle superfici attualmente utilizzate;
- realizzare il collegamento ferroviario tra le linee est-ovest del Corridoio Adriatico e nord-sud della Pd-Bo;
- attivare e sviluppare centri di interscambio pubblico-privato in corrispondenza delle stazioni di particolare importanza;
- migliorare l'accessibilità ciclabile alle stazioni ferroviarie.

#### **art. 11.2.2. Metropolitana.**

1. Rappresenta le linee ferroviarie destinate ai collegamenti urbani, in particolare fra la città e Cona. La metropolitana è l'elemento del subsistema che maggiormente contribuisce all'ipotesi di favorire modalità di trasporto alternativo anche attraverso l'incentivo dell'uso integrato del treno e della bicicletta per gli spostamenti urbani.

2. *Indirizzi* A tal fine il RUE e i POC dovranno prevedere di:

- completare il sistema di ferrovia-metropolitana sia verso nord (Barco, Pontelagoscuro, S.Maria) che verso ovest (Arginone-Porotto);

- favorire l'utilizzo di materiale rotabile adatto all'integrazione con l'uso della bicicletta e/o la previsione di opportune aree per favorire l'interscambio tra tali mezzi;
- prevedere parcheggi di interscambio in corrispondenza di ogni fermata ferroviaria.

#### **art. 11.2.3. Percorsi ciclabili.**

1. Questo componente del sottosistema è costituito dalla rete di percorsi ciclabili che collega la città con i principali centri del forese, e le diverse parti della città tra loro.

2. I percorsi ciclabili previsti dal PSC si articolano in:

a. percorsi di connessione territoriale (*Primaro, destra e sinistra; Po-Eurovelo; Poatello; Volano, destra e sinistra; Burana*) e di collegamento urbano;

b. percorsi di connessione ambientale.

3. Il PSC si pone l'obiettivo di realizzare una connessione ciclabile tra le varie parti del territorio con particolare attenzione all'accessibilità alle attrezzature e ai servizi collettivi.

4. *Indirizzi* A tal fine il RUE e i POC dovranno prevedere di:

- completare la rete di percorsi ciclabili, realizzandone i tratti mancanti e sistemando quelli esistenti favorendone la continuità e la riconoscibilità rispetto al ruolo individuato; estendere, in particolare, i percorsi ciclabili e ciclo-pedonali di avvicinamento alle scuole (percorsi sicuri casa-scuola) e sugli itinerari a più elevata frequentazione; va previsto, ove possibile, l'uso dei manufatti stradali esistenti;

- favorire il trasporto integrato metropolitana-bicicletta per valorizzare entrambe come modalità alternative ai collegamenti tra le diverse parti del territorio e di accesso alle più importanti attrezzature urbane (*ad est: ospedale di Cona; a nord: Parco Bassani, ecc.*).

5. *Indirizzi* Per la realizzazione delle azioni di promozione della mobilità ciclabile di cui all'art. 19 del PTRQA, verrà istituito un apposito capitolo di spesa, finanziato anche con parte degli introiti provenienti dalle sanzioni amministrative riscosse a seguito di violazioni al Codice della Strada.

#### **art. 11.3. Sub-sistema: Intermodalità**

1. Il sub-sistema è costituito dalle aree dedicate alla sosta degli autoveicoli e da quelle destinate all'interscambio sia delle persone che delle merci. Il sottosistema si suddivide in aree per:

- parcheggi di arroccamento;
- interscambio persone – terminal trasporto pubblico locale e turistici;
- interscambio merci e area logistica;
- aeroporto.

##### **art. 11.3.1 Parcheggi di arroccamento.**

1. Le aree per la sosta automobilistica così definite sono destinate al parcheggio delle auto destinate all'accesso al centro della città.

2. A tal fine esse sono poste in corrispondenza delle strade di distribuzione urbana. In particolare, per la parte a sud, direttamente accessibili da via Darsena, sono individuate: l'area Kennedy, l'area exMof,

l'area ex Pisa e quella lungo viale Volano. Ad est sono previste aree destinate a parcheggio da ricavarsi nelle immediate vicinanze dell'Ospedale S. Anna, nell'ex caserma "Pozzuolo del Friuli" e nei pressi di v. Caretti. Ad ovest la sistemazione di viale Cavour una volta modificato rispetto al ruolo di attraversamento.

3. Per le aree individuate negli elaborati grafici, il PSC prevede la conferma e il rafforzamento dell'uso a parcheggio al fine di riorganizzare il sistema della sosta e di integrarlo con gli spazi urbani del centro città. Per questa ragione particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione dei luoghi destinati a parcheggio.

4. *Indirizzi* Il RUE e i POC dovranno prevedere la sistemazione delle aree per la sosta ricercando l'integrazione con l'immediato contesto urbano privilegiando soluzioni che prevedano l'interramento dei posti auto. Per queste aree potranno essere previste le attrezzature e i servizi necessari a garantirne un buon funzionamento (bar, servizio di biglietteria, piccolo commercio, ecc.). Il trattamento delle superfici delle aree a parcheggio non interrato dovrà prevedere materiali e soluzioni in grado di garantire un elevato grado di permeabilità del suolo ed una consistente presenza di aree verdi e alberature.

#### **art. 11.3.2. Interscambio persone: terminal trasporto pubblico locale - trasporto turistico.**

1. Nell'ambito della riqualificazione e dello sviluppo del trasporto pubblico locale su gomma previsti dall'art. 11 del PTRQA, il PSC prevede aree per lo scambio dei mezzi di trasporto delle persone al fine di ridurre la circolazione nel centro città dei veicoli privati-individuali, riguardanti sia lo scambio tra mezzi pubblici che quello del traffico turistico. Sono individuati, oltre ai terminal per il trasporto pubblico ad est e ad ovest del centro anche una serie di luoghi di arrivo, carico e scarico dei mezzi turistici destinati alle aree centrali, mentre la sosta degli stessi mezzi dovrà essere localizzata all'esterno del centro storico.

2. A tal fine il PSC prevede:

- la realizzazione di un nuovo terminal per i mezzi pubblici ad est del centro città, in prossimità di via Caretti. Tale struttura dovrà garantire alle persone la possibilità di interscambio sia tra mezzi pubblici extraurbani e urbani, che tra auto e mezzi pubblici urbani;
- il completamento del terminal ad ovest del centro, in prossimità della stazione ferroviaria;
- l'utilizzo, nel centro storico, di mezzi pubblici di dimensioni ridotte e a basso inquinamento;
- la realizzazione di terminal turistici a nord, in corrispondenza di via O. Furioso, ad est nell'area Caserme, a sud in p.le Kennedy.

#### **art. 11.3.3. Interscambio merci e area logistica.**

1. Il PSC prevede la ristrutturazione della logistica urbana per il trasporto delle merci, con l'obiettivo di ridurre il numero dei veicoli per il trasporto merci circolanti, in particolare sulle strade del centro città, mediante la realizzazione di piattaforme logistiche urbane per la concentrazione dei carichi unitari.

2. A tal fine il PSC prevede :

- la realizzazione una nuova area di interscambio a nord-ovest del centro in prossimità dell'area del Petrolchimico; tale area potrebbe utilizzare le opportunità di intermodalità legate alla compresenza del canale Boicelli, della linea ferroviaria del Petrolchimico e della strada di accesso all'autostrada (Ferrara nord);
  - la razionalizzazione dei collegamenti dell'attuale area di interscambio a sud (in corrispondenza della Fiera).
3. Entro 1 anno dall'entrata in vigore del PTRQA, il Comune svilupperà un Piano della logistica ed attuerà le azioni di cui all'art. 14 del PTRQA medesimo.

#### **art. 11.3.4. Aeroporto**

Il PSC prevede lo spostamento verso sud dell'attuale pista aeroportuale, ormai ampiamente obsoleta e accerchiata dagli insediamenti urbani, con la realizzazione di un nuovo aeroporto, di scala sostanzialmente cittadina, dedicato al traffico turistico, al volo a vela e al servizio degli spostamenti del personale dell'Aeronautica Militare.

#### **art. 11.4. Sub-sistema: infrastrutture fluviali.**

1. L'idrovia ferrarese rappresenta una risorsa per il territorio ed in particolare per il rilancio delle attività industriali e produttive e per lo sviluppo del turismo. Le opere di adeguamento dell'idrovia alla classe quinta di navigazione rappresentano l'occasione per la riqualificazione dei fronti fluviali della città sul canale Boicelli e sul fiume Volano.
2. Il RUE e i POC dovranno prevedere, contestualmente all'adeguamento dell'infrastruttura idroviaria, opere di riqualificazione delle sponde anche al fine di consentirne la fruibilità ciclo-pedonale e a fini ricreativi. Dovranno anche essere previste le opere per l'adeguamento della viabilità lungofiume di attraversamento. I POC coordineranno altresì gli interventi pubblici e privati di riqualificazione urbana delle aree che si affacciano lungo l'idrovia.

#### **art. 12 - Sistema insediativo dell'abitare**

1. Il sistema insediativo dell'abitare è l'insieme dei luoghi residenziali e dei luoghi ad essi strettamente connessi (servizi, attrezzature pubbliche, commercio locale, attività terziarie), presenti sul territorio comunale di Ferrara.
2. Gli obiettivi generali che il PSC prevede per il sistema insediativo dell'abitare puntano a:
  - favorire la qualità urbana attraverso la riqualificazione delle aree esistenti e l'insediamento di nuove aree edificate a completamento di quelle esistenti;
  - garantire un corretto dimensionamento e funzionamento della rete dei servizi collettivi;
  - favorire un'articolazione funzionale che garantisca comunque la prevalenza della destinazione residenziale.
3. Il PSC indica, nelle tavole 4.1, il Sistema insediativo dell'abitare, e lo articola nei seguenti subsistemi:
  - nuclei storici;
  - insediamenti contemporanei;

- aree centrali;
- insediamenti della prima corona;
- nuclei del forese.

**art. 12.1. Sub-sistema nuclei storici**

1. Il sub-sistema “nuclei storici” è costituito dai tessuti di origine medioevale e rinascimentale del centro storico di Ferrara e del nucleo di Francolino ed è caratterizzato dal punto di vista morfologico, da un’edilizia continua costruita su isolati di dimensione e densità variabile che presentano spesso un affaccio diretto sulla strada, e, verso l’interno, spazi aperti di dimensione variabile (cavedi, corti, giardini, orti e parchi). Una quota considerevole dei piani terra di questa edilizia è occupata da attività commerciali, terziarie e di piccolo artigianato, in parte da box per automobili. Il sub-sistema “nuclei storici” è inoltre caratterizzato dalla presenza di grandi manufatti, palazzi, conventi ed ex-fabbriche utilizzati od utilizzabili in futuro per ospitare importanti funzioni (attività museali-turistiche, università, attività di servizio alla persona, ecc.): nel loro insieme questi manufatti rappresentano fondamentali opportunità per l’intera economia ferrarese.

2. Per i nuclei storici il PSC pone i seguenti obiettivi di carattere generale:

- valorizzare le aree dei nuclei storici attraverso il recupero degli edifici e delle superfici, nell’ottica di garantire una frammistione funzionale che preveda, contemporaneamente alla destinazione residenziale, anche altre funzioni di carattere amministrativo, commerciale, turistico, scolastico;
- garantire le condizioni per l’accessibilità alle aree centrali e per la sosta in relazione agli usi previsti ed in particolare in risposta alla domanda di parcheggi per i residenti;
- valorizzare le attività economiche anche attraverso meccanismi di agevolazione degli insediamenti commerciali;
- valorizzare il patrimonio edilizio e gli spazi aperti di interesse storico e quelli di valore architettonico.

3. *indirizzi* Il RUE e i POC, al fine di realizzare gli obiettivi previsti dovranno:

- favorire il riuso degli edifici esistenti con particolare riguardo alle funzioni residenziali e legate alla residenza;
- individuare e garantire la conservazione e la riqualificazione degli edifici di valore architettonico presenti all’interno del subsistema con particolare riguardo all’edilizia del Novecento;
- governare e disegnare le trasformazioni di aree particolarmente significative, quali:
  - polo museale del quadrivio degli Angeli
  - polo museale di via Scandiana e via Cisterna del Follo
  - area di S. Guglielmo
  - aree comprese fra il mercato coperto e le piazze S. Etienne e Cortevvecchia
  - area di S. Domenico
  - ex carcere di via Piangipane
  - convento di S. Benedetto
  - S. Giorgio

- cinema dismessi.

### **art. 12.2. Sub-sistema: insediamenti contemporanei**

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

- reticoli più o meno regolari di strade con edifici isolati sul lotto, secondo una regola programmata di iterazione del lotto, e piccoli spazi aperti pubblici spesso di risulta;
- aggregazioni libere di edifici collettivi (torri, barre e schiere) svincolati dai tracciati e disposti su grandi spazi aperti pubblici, sovente esito di progetti unitari, dotati di una autonoma riconoscibilità e di spazi pubblici più consistenti;
- edilizia continua costruita su isolati di dimensione e densità variabile che presentano spesso un affaccio diretto sulla strada e, verso l’interno, spazi aperti di dimensione variabile (cavedi, corti, giardini, orti e parchi). Una quota considerevole dei piani terra di questa edilizia è occupata da attività commerciali, terziarie e di piccolo artigianato, in parte da box per automobili. Il sub-sistema è caratterizzato dalla prevalenza della funzione residenziale, anche se sono presenti ridotte quote di commercio e servizi, per la maggior parte localizzati ai piani terra degli edifici lungo strada o in singoli manufatti isolati.

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

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

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

### **art. 12.3. Sub-sistema: aree centrali**

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

2. Il PSC affida a questo subsistema l’obiettivo di costruire una nuova ed inedita centralità per Ferrara che si fondi su un recuperato rapporto con il corso d’acqua del Volano e sfrutti le opportunità di mobilità alternativa

offerte dalla introduzione della nuova metropolitana di superficie. Il subsistema partecipa altresì alla definizione e allo sviluppo della polarità commerciale sovracomunale rappresentata dalla città di Ferrara, mediante l'insediamento di medie e grandi strutture commerciali, come specificato in sede di schede d'ambito.

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

#### **art. 12.4. Sub-sistema: insediamenti della prima corona**

1. Il sub-sistema degli "insediamenti della prima corona" comprende i centri abitati delle frazioni più prossime alla città nella zona est (Boara, Malborghetto di Boara, Pontegradella, Focomorto, Aguscello) e quelli posti sulla direttrice est-ovest (Porotto, Cassana, Cocomaro, Cona, Codrea, Quartesana). Si tratta di piccoli centri e di edificazione diffusa lungo-strada composta da edifici isolati sui lotti. Il primo gruppo di frazioni è caratterizzato da espansioni residenziali recenti, effetto della tendenza alla diffusione insediativa della vicina città, non sempre accompagnate da una forma urbana definita e da una adeguata dotazione di attrezzature collettive. I centri della direttrice est-ovest sono invece oggetto di nuove previsioni insediative nell'ambito del presente piano.

2. L'obiettivo principale per questo subsistema è la definizione della forma urbana degli insediamenti, evitando fenomeni di eccessiva e irrazionale diffusione, e delle loro dotazioni territoriali.

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

- la realizzazione dei nuovi insediamenti a completamento dei tessuti esistenti nella logica della riqualificazione complessiva del nucleo;
- la garanzia delle dotazioni di attrezzature e servizi collettivi per le aggregazioni individuate;
- una adeguata permeabilità del suolo in particolare nei nuovi insediamenti;
- la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi necessari al funzionamento dei nuclei individuati prevedendo anche la possibilità di aggregare le diverse frazioni appartenenti alla stessa struttura insediativa riconosciuta;
- la salvaguardia di ben riconoscibili tratti di campagna o quantomeno di evidenti tratti ineditificati tra le frazioni, tali da dare riconoscibilità e identità alle frazioni stesse e da evitare il trascinarsi dell'urbanizzazione lungo le strade.

#### **art. 12.5. Sub-sistema: nuclei del forese**

1. Il sub-sistema dei "nuclei del forese" comprende gli insediamenti urbani delle frazioni più lontane dalla città. Si tratta di piccoli centri e di edificazione diffusa lungo-strada composta da edifici isolati sui lotti. I nuclei sono sviluppati principalmente lungo le strade che seguono i fiumi, i paleoalvei, i piccoli "dossi" o comunque i terreni più alti. Il subsistema è caratterizzato dalla prevalenza della funzione residenziale, con una discreta presenza di commercio, servizi e attrezzature.



2. L'obiettivo principale per questo subsistema riguarda la riqualificazione e il completamento dei centri urbani presenti nel forese anche attraverso la formazione di aggregazioni tra nuclei e connessioni ciclo-pedonali con le attrezzature collettive.

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

- la realizzazione dei nuovi insediamenti a completamento dei tessuti esistenti nella logica della riqualificazione complessiva del nucleo;
- la garanzia delle dotazioni di attrezzature e i servizi collettivi per le aggregazioni individuate;
- una adeguata permeabilità del suolo in particolare nei nuovi insediamenti;
- la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi necessari al funzionamento dei nuclei individuati prevedendo anche la possibilità di aggregare le diverse frazioni appartenenti alla stessa struttura insediativa riconosciuta;
- la salvaguardia di ben riconoscibili tratti di campagna o quantomeno di evidenti tratti ineditati tra le frazioni, tali da dare riconoscibilità e identità alle frazioni stesse e da evitare il trascinarsi dell'urbanizzazione lungo le strade.

### **art. 13 - Sistema insediativo della produzione**

1. Il sistema insediativo della produzione è costituito dall'insieme dei manufatti singoli e delle aggregazioni di manufatti a carattere industriale, agro-industriale, artigianale, della grande e media distribuzione commerciale. Inoltre, pur se in misura contenuta, fanno parte del sistema della produzione anche servizi, spazi scoperti di uso pubblico, attrezzature e quote di residenza.

2. Gli obiettivi generali che il PSC prevede per il sistema insediativo della produzione sono:

- favorire la connessione delle aree produttive con la viabilità territoriale, (in particolare la grande U e la piccola U) e con i principali nodi di interscambio delle merci;
- favorire i collegamenti, anche ciclabili, con le altre parti della città;
- garantire un'adeguata presenza di servizi e attrezzature capaci di rispondere alle esigenze degli addetti;
- garantire un opportuno trattamento degli spazi aperti di uso pubblico che vada nella duplice direzione di agevolare il movimento e la sosta delle automobili e delle persone;
- garantire il corretto funzionamento idraulico e ambientale di queste parti di territorio, attraverso la non totale impermeabilizzazione dei suoli pubblici e privati, e la predisposizione di filtri e barriere a difesa e compensazione.

2 bis. Il RUE definisce i parametri quantitativi minimi per il dimensionamento delle porzioni del comparto di attuazione delle aree del sistema insediativo della produzione da conservare permeabili e per il dimensionamento dei sistemi di captazione e di distribuzione delle acque meteoriche per tutti gli usi non potabili. Il RUE definisce inoltre i parametri minimi per il dimensionamento delle aree di compensazione in relazione alla superficie delle nuove aree urbanizzate a completamento di quelle esistenti o realizzate ex novo.

3. Il PSC indica nelle tavole 4.1 il Sistema insediativo della produzione, e lo articola nei seguenti subsistemi:

- città dell'automobile;
- condominio della chimica;
- distretto della frutta e dell'agroalimentare;
- piccola e media impresa;
- grandi servizi tecnici
- polo estrattivo.

4. La localizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili dovrà avere come parametro di valutazione e condizione la compatibilità degli interventi di trasformazione territoriale agli obiettivi prioritari tesi alla tutela dell'integrità fisica, ambientale e dell'identità culturale e a limitare il consumo di suolo

#### **art. 13.1. Sub-sistema: città dell'automobile**

1. Il sub-sistema "città dell'automobile" è costituito da estese superfici prevalentemente caratterizzate da destinazioni d'uso strettamente collegate all'utilizzo dell'automobile e da grandi servizi collettivi. Le aree della "città dell'automobile" sono collocate per la maggior parte lungo le strade di ingresso alla città, e su di esse insistono insiemi di edifici di grandi dimensioni ospitanti funzioni prevalentemente commerciali e comunque di interesse urbano.

2. Il ruolo di queste parti di territorio è quello di rappresentare l'interfaccia della città verso i sistemi stradali e autostradali di collegamento con l'area vasta. In questo senso esse rappresentano una sorta di vetrina, di primo impatto, rispetto a chi arriva a Ferrara dal sistema autostradale. Le aree del subsistema contribuiscono alla definizione e allo sviluppo della polarità commerciale sovracomunale rappresentata dalla città di Ferrara, mediante l'insediamento di medie e grandi strutture commerciali, come specificato in sede di schede d'ambito.

3. Le schede degli ambiti compresi nel subsistema individuano l'opportunità di insediare eventuali quote di residenza al fine di migliorare l'integrazione di tali aree nel tessuto urbano.

4. Obiettivo principale per questo subsistema è di valorizzarne il ruolo di "accesso" alla città prevedendo più adeguati spazi per le aree a forte accesso automobilistico anche attraverso la ricerca di un nuovo paesaggio dell'automobile.

5. *Indirizzi* Il RUE e i POC dovranno prevedere il ridisegno delle sezioni stradali e degli spazi aperti delle aree commerciali ponendo particolare attenzione a garantire una adeguata permeabilità dei suoli e una consistente quantità di aree verdi e alberature.

#### **art. 13.2. Sub-sistema: condominio della chimica**

1. Il sub-sistema "condominio della chimica" comprende gli insediamenti collocati all'interno dell'area del Petrolchimico. Si tratta di un insieme di impianti e di edifici-contenitori isolati di grandi dimensioni iterati entro un perimetro circoscritto e recintato.

2. Per tale subsistema, che può rappresentare una delle principali opportunità di sviluppo per l'economia ferrarese, il PSC si pone l'obiettivo

di guidare il rilancio con l'inserimento di ulteriori e differenziate attività, l'adeguamento, la modifica ed il potenziamento di quelle esistenti, con il potenziamento della rete infrastrutturale di accesso dai sistemi della grande mobilità (linea ferroviaria, rete autostradale, idrovia), con la riduzione del rischio ambientale in virtù dei sistemi di vincolo e della selezione delle attività insediabili, con particolare attenzione alla limitazione del rischio idraulico connesso a possibili esondazioni del fiume Po e del rischio di incidenti rilevanti, in relazione al quale si rimanda al successivo art. 26.2, comma 10. Gli obiettivi di ristrutturazione e bonifica possono essere realizzati anche mediante accordi pubblico e privato. Le previsioni per tale subsistema potranno essere realizzate in sinergia con l'area di nuovo insediamento industriale prevista a nord.

3. *indirizzo* Nel RUE e nei POC si dovranno favorire la ristrutturazione e la bonifica delle aree attualmente inquinate e dismesse per adeguare a nuovi standard qualitativi e ambientali l'insieme degli insediamenti della chimica esistenti. A tal fine gli strumenti attuativi dovranno tener conto degli accordi sottoscritti e delle ulteriori indicazioni provenienti dalle fasi di pianificazione successive al presente piano.

#### **art. 13.3. Sub-sistema: distretto della frutta e dell'agroalimentare**

1. Il subsistema è costituito dai manufatti e dalle aree industriali destinati alla conservazione e alla trasformazione dei prodotti agricoli. Fanno parte di tale sub-sistema lo zuccherificio, la distilleria e tutti i centri di lavorazione della frutta.

2. Obiettivo del PSC per tale sub-sistema è quello del mantenimento di tali attività sul territorio anche attraverso l'accorpamento, la riorganizzazione, la riconversione produttiva dei diversi impianti.

3. *indirizzi* Nel RUE e nei POC si dovranno governare i processi di adeguamento o riconversione di tali aree sulla base di esigenze produttive, anche attraverso previsioni di trasformazione urbanistica delle stesse.

#### **art. 13.4. Sub-sistema: piccola e media impresa**

1. Il sub-sistema "piccola e media impresa" è costituito da una sequenza di tessuti di edifici di medie e grandi dimensioni, ospitanti attività artigianali e della piccola e media industria.

2. Obiettivo del PSC è quello di completare ed ampliare gli insediamenti esistenti compattandone le parti di collegamento con la città e l'ambiente rurale e garantendo adeguati sistemi di compensazione ambientale delle aree coinvolte.

3. *indirizzi* Il RUE e i POC dovranno prevedere che gli interventi in queste aree siano accompagnati da adeguate misure di compensazione e mitigazione dell'impatto ambientale, cercando di collocare gli insediamenti esistenti e nuovi all'interno di un sistema di reti e connessioni naturali. Particolare attenzione dovrà essere posta per garantire una adeguata permeabilità dei suoli e una consistente quantità di aree verdi e alberature.

#### **art. 13.5. Sub-sistema: grandi servizi tecnici**

1. Il sub-sistema “grandi servizi tecnici” è costituito dall’insieme degli impianti e delle attrezzature che svolgono un ruolo alla scala comunale o sovracomunale; esso comprende, fra gli altri, gli impianti che costituiscono le dotazioni energetiche di interesse pubblico locale.
2. Obiettivo del PSC per tali aree, in virtù della funzione svolta, è quello di favorire l’adeguamento degli impianti e la riduzione degli impatti ambientali garantendo un adeguato inserimento entro i contesti in cui si collocano.
3. *indirizzi* Il RUE e i POC dovranno prevedere che gli interventi in queste aree siano accompagnati da adeguate misure di compensazione e mitigazione in funzione delle attività svolte.

#### **art. 13.6. Sub-sistema: polo estrattivo**

1. Il sub-sistema “polo estrattivo” comprende le aree del polo estrattivo provinciale di Cassana.
2. Obiettivo del PSC per tali aree è l’attuazione del polo estrattivo mediante l’estrazione dei materiali inerti dal giacimento secondo le modalità indicate dai competenti piani di settore, la realizzazione di adeguati interventi di mitigazione e compensazione dei connessi impatti ambientali e territoriali, il progressivo recupero ambientale della cava, anche ai fini della realizzazione della rete ecologica.
3. *indirizzi* Il Piano delle Attività Estrattive (PAE), in conformità al Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE) ed al presente piano, disciplinerà l’attuazione per stralci del polo estrattivo, prevedendo per ciascuno di essi i necessari interventi di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali e territoriali, nonché gli interventi di recupero ambientale.

### **Capo ii - Disciplina degli ambiti**

#### **Art. 14 - Disposizioni generali**

1. Nella tavola 4.2 il PSC classifica il territorio ai sensi dell’art.28 della LR 20/2000 in:
  - territorio urbanizzato;
  - territorio urbanizzabile;
  - territorio rurale.Il perimetro del territorio urbanizzato come sopra indicato trova applicazione anche ai fini dei rispetti stradali.
2. Il PSC articola inoltre il territorio comunale in Ambiti. Per ogni Ambito il PSC stabilisce i parametri di dimensionamento da rispettare nelle successive fasi di pianificazione (RUE e POC) e per le verifiche della VALSAT, le infrastrutture e i servizi necessari, nonché le criticità ambientali riconosciute e gli interventi per affrontarle.
3. Le previsioni relative agli obiettivi e ai contenuti delle trasformazioni per ogni ambito, sono dettati dal sistema-subsistema a cui l’ambito appartiene. A tal fine il PSC, nelle tavole 4.3.n “Schede degli ambiti” riporta per ogni ambito:
  - a. una descrizione dell’ambito come:
    - descrizione della localizzazione dell’ambito rispetto al territorio;

- appartenenza dell'ambito al sistema o al subsistema al fine della definizione degli obiettivi generali.
  - b. i fattori di criticità presenti nell'ambito in relazione ai diversi fattori ambientali;
  - c. il dimensionamento dell'ambito con riferimento:
    - allo stato attuale (abitanti, dotazioni territoriali);
    - alle previsioni di progetto (abitanti, dotazioni territoriali)
  - d. le modalità di attuazione e gli obiettivi e requisiti particolari demandati al RUE e ai POC.
4. Il dimensionamento di progetto di ogni singolo ambito in termini di abitanti massimi insediabili e di superficie utile realizzabile per strutture commerciali medie e grandi rappresenta il limite di sostenibilità locale, come verificato dalla VALSAT allegata al presente piano, da rispettare in sede di RUE e di POC. Al fine di garantire un adeguato livello di sostenibilità ambientale e territoriale globale comunale, il RUE e i POC dovranno altresì rispettare il dimensionamento complessivo massimo, in termini di abitanti residenti insediabili, pari a 160.000 unità, cui andrà aggiunta la popolazione che gravita stabilmente sul comune, fino ad un massimo complessivo di abitanti effettivi e potenziali pari a 173.500 unità.
5. Gli ambiti sono individuati nella tavola 4.2: "GLI AMBITI". Essi sono articolati in:
- Centri storici
  - Ambiti urbani consolidati
  - Ambiti da riqualificare
  - Ambiti per nuovi insediamenti
  - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive
  - Ambiti specializzati per nuovi insediamenti per attività produttive
  - Poli funzionali
  - Ambito aree di valore naturale e ambientale
  - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico
  - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola
  - Ambito agricolo periurbano
6. Gli ambiti così definiti sono raggruppati, nella medesima tavola 4.2, secondo "Strutture insediative" che rappresentano parti di territorio cui il PSC riconosce la necessità di una programmazione da verificare unitariamente. Le tavole 4.3.n "Schede degli ambiti" individuano, per ogni struttura insediativa, il relativo dimensionamento commerciale, in termini di superficie utile per attività commerciali medie e grandi.
7. Il presente piano individua infine nella tavola 4.2: "GLI AMBITI", le principali infrastrutture di progetto e le infrastrutture da riqualificare nonché i rispettivi corridoi infrastrutturali. I tracciati e le localizzazioni delle infrastrutture individuate nella tavola 4.2 sono indicativi e verranno precisati in sede di POC. Gli interventi nei corridoi delle infrastrutture di progetto e da riqualificare sono disciplinati dal RUE.

#### **Art. 14.1 - Centri storici.**

1. Gli ambiti Centri Storici comprendono:

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

2. Per le aree comprese all'interno di tali ambiti il PSC si pone, oltre a quanto indicato per i rispettivi sistemi e subsistemi i seguenti ulteriori obiettivi:

- conservare i fabbricati, i manufatti e gli spazi aperti di valore storico-testimoniale e le strutture urbanistiche delle parti medioevali e rinascimentali;
- valorizzare il patrimonio edilizio esistente attraverso il recupero degli edifici e delle aree dismesse, nell'ottica di garantire un'adeguata articolazione funzionale che preveda, oltre alla destinazione residenziale anche quelle per servizi, commerciali, turistico ricettive, ecc.;
- garantire le condizioni per la sosta dei veicoli in relazione agli usi previsti ed in particolare in risposta alla domanda di parcheggi per i residenti; parallelamente dovranno essere favorite strategie per l'utilizzo di mezzi per il trasporto di cose e persone adeguati alla circolazione lungo le strade delle aree centrali;
- valorizzare le attività economiche esistenti e di futuro insediamento anche attraverso meccanismi di agevolazione;
- valorizzare gli spazi aperti di interesse storico e quelli di valore architettonico anche in relazione all'appartenenza agli altri sistemi (città verde).

3. *indirizzi* Il RUE e i POC, per gli ambiti "Centri Storici", al fine di realizzare gli obiettivi previsti dovranno:

- favorire il riuso degli edifici esistenti con riguardo alle funzioni residenziali e legate alla residenza, raccordandolo alla necessità di prevedere adeguati spazi per la sosta dei residenti;
  - favorire la costituzione e la valorizzazione delle seguenti attività di interesse economico-turistico:
    - Polo Museale di Arte Antica
    - Polo Museale di Arte Moderna
    - Poli Universitari
    - Centri socio-sanitari
    - Centri amministrativi
    - Museo della Shoà
  - governare e definire la trasformazione delle seguenti aree strategiche per la valorizzazione del centro:
    - Area Ospedale S. Anna;
    - Area ex Caserma Pozzuolo del Friuli;
    - Area ex carcere di Piangipane
    - Area ex Mof
    - Area P.le Kennedy
    - via Darsena
  - valorizzare e sviluppare ulteriormente il ruolo del Centro Storico di Ferrara come tradizionale baricentro commerciale del territorio.
4. *direttiva* Il RUE disciplina gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto di quanto previsto dall'art. A-7 L.R. n° 20/2000 e s.m.i., e in particolare:

a) del divieto di modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;

b) dell'esclusione di rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato, intendendosi per rilevanti quelle che comportano variazioni rilevanti alle modalità di funzionamento complessivo dei centri storici;

c) dell'inammissibilità dell'aumento delle volumetrie preesistenti e dell'impossibilità di rendere edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perchè destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

5. La tavola 4.2 individua i subambiti all'interno dei quali, per motivi di interesse pubblico, è possibile attuare specifici interventi in deroga ai principi di cui sopra, come precisato nelle relative schede di sub-ambito.

#### **Art. 14.2 - Ambiti urbani consolidati.**

1. Gli ambiti urbani consolidati rappresentano le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, che presentano un livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi complessi di riqualificazione.

2. *indirizzo* Negli ambiti così individuati il RUE persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili; a tal fine il RUE conferma la destinazione ad attrezzature e spazi collettivi delle aree pubbliche o asservite ad uso pubblico e destinate a verde pubblico, parco, parcheggio pubblico, piazza, galleria.

3. *direttiva* Nei tessuti urbani così individuati gli obiettivi relativi ai sistemi e subsistemi vanno perseguiti favorendo la qualificazione funzionale ed edilizia attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.

#### **Art. 14.3 - Ambiti da riqualificare.**

1. Costituiscono ambiti da riqualificare le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

2. *direttiva* Le Schede degli ambiti indicano, per ciascun ambito da riqualificare, gli interventi che possono essere disciplinati dal RUE con riferimento agli edifici esistenti che non siano inseriti nel POC. Tutti gli altri interventi negli ambiti di riqualificazione hanno come presupposto l'inserimento nel POC.

#### **Art. 14.4 - Ambiti per i nuovi insediamenti.**

1. Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono costituiti dalle parti del territorio oggetto di trasformazione intensiva, sia in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano, che in termini di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano. Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono caratterizzati dalla equilibrata compresenza di residenza e di attività sociali, culturali, commerciali e produttive con essa compatibili. La tavola 4.2 individua tali ambiti.

2. I nuovi complessi insediativi sono sottoposti a progettazione unitaria, al fine di programmare l'esecuzione dei manufatti e l'attivazione delle diverse funzioni previste, assicurando la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali ad essi connessi. Gli ambiti per i nuovi insediamenti sono soggetti ai POC, i quali definiscono, in conformità a quanto previsto nelle diverse discipline del PSC e nelle specifiche Schede degli Ambiti, i nuovi insediamenti da attuarsi nel rispettivo arco temporale di attuazione.

#### **Art. 14.5 - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive**

1. Sono costituiti dalle parti di territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive esistenti.

2. Le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili in questi ambiti sono disciplinate dal RUE nel rispetto di quanto indicato nelle diverse discipline del PSC e nelle specifiche Schede degli Ambiti

#### **Art. 14.6 - Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento**

1. Per ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento si intendono le parti del territorio oggetto di trasformazione intensiva, sia in termini di nuova urbanizzazione per l'espansione del tessuto urbano, che in termini di sostituzione di rilevanti parti dell'agglomerato urbano, caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive. I predetti ambiti contengono altresì una limitata compresenza di insediamenti e spazi collettivi residenziali.

2. La tavola 4.2 individua, ai sensi e per gli effetti dell'art. A14 della L.R. n° 20/2000 e succ. modif. e integr., gli ambiti specializzati per nuovi insediamenti per attività produttive da caratterizzare come aree ecologicamente attrezzate, mediante la dotazione di infrastrutture, servizi e sistemi idonei a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente. Gli ambiti suddetti sono sottoposti a progettazione unitaria, al fine di programmare l'esecuzione dei manufatti e l'attivazione delle diverse funzioni previste, assicurando la contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali ad essi connesse. In questi ambiti al fine della trasformazione degli insediamenti produttivi esistenti ovvero per la loro sostituzione, il Comune promuove specifici accordi con le imprese interessate, diretti a determinare le condizioni e gli incentivi per il riassetto organico delle aree al fine della loro trasformazione in aree ecologicamente attrezzate.

3. Le Schede degli ambiti indicano, per ciascun ambito di sostituzione, gli interventi che possono essere disciplinati dal RUE con riferimento agli



insediamenti produttivi esistenti che non siano inseriti nel POC. Tutti gli altri interventi negli ambiti specializzati per nuovi insediamenti per attività produttive hanno come presupposto l'inserimento nel POC.

4. Il RUE e i POC dovranno prevedere, per l'insediamento di attività produttive idroesigenti, adeguate analisi sulla disponibilità di risorse idriche e sulla sostenibilità dei relativi prelievi.

#### **Art. 14.7 - Poli funzionali**

1. I poli funzionali sono costituiti dalle parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate, in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria, una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità. I poli funzionali sono inoltre caratterizzati dalla forte attrattività di un numero elevato di persone e di merci e da un bacino d'utenza di carattere sovracomunale, tali da comportare un forte impatto sui sistemi territoriali della mobilità e conseguentemente sul sistema ambientale e della qualità urbana.

2. Il presente piano individua, nella tavola 4.2, i seguenti poli funzionali:

2APF1 - polo funzionale stazione ferroviaria

4APF1 - polo funzionale commerciale di via Wagner

4APF2 - polo funzionale fieristico

4APFN1 - nuovo polo funzionale aeroporto

5APF1 - polo funzionale commerciale Le Mura

17APF1 – polo funzionale commerciale di via Eridano

18APF1 - polo funzionale ospedale di Cona

3. Le schede degli ambiti:

a. per i poli funzionali esistenti, individuano gli interventi di trasformazione o di qualificazione funzionale, urbanistica ed edilizia e fissano i livelli prestazionali da raggiungere per garantire l'accessibilità e per assicurare la compatibilità ambientale, individuando le opere di infrastrutturazione necessarie;

b. per i nuovi poli funzionali, definiscono le caratteristiche morfologiche e l'organizzazione funzionale, il sistema delle infrastrutture per la mobilità e delle dotazioni territoriali necessarie.

Le Schede degli ambiti indicano altresì, per ciascun polo funzionale esistente, gli interventi che possono essere disciplinati dal RUE con riferimento agli edifici esistenti che non siano inseriti nel POC. Tutti gli altri interventi nei poli funzionali hanno come presupposto l'inserimento nel POC.

4. L'attuazione dei nuovi poli funzionali è subordinata alla compatibilità con le previsioni nel PTCP.

#### **Art. 14.8 - Ambito aree di valore naturale e ambientale.**

1. Le aree di valore naturale e ambientale costituiscono un ambito del territorio rurale sottoposto a speciale disciplina di tutela ed a progetti di valorizzazione secondo quanto previsto dall'art. 19 PTPR e s.mi. e dall'art. 19 PTCP e s.m.i.

2. Nelle aree di cui al presente comma, il RUE prevede:

- a. il recupero del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto delle caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie; la modifica delle destinazioni d'uso per l'insediamento di attività non connesse con la produzione agricola potrà essere consentita esclusivamente mediante il recupero degli edifici di valore storico architettonico o di pregio storico testimoniale e degli altri edifici con originaria funzione abitativa, subordinatamente alla compatibilità con il rischio idraulico, alla tutela degli habitat naturali e all'esistenza della dotazione territoriale minima di infrastrutture e servizi necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, rimanendo escluso ogni aumento della superficie coperta degli edifici in cui vengano realizzati più di un alloggio; a tal fine, il RUE prevedrà la stipula di apposita convenzione che disciplini la realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi di cui sopra ovvero di talune opere necessarie alla tutela e riqualificazione dell'area;
  - b. la nuova costruzione di edifici connessi con lo svolgimento delle attività compatibili con la disciplina di tutela dettata dalla scheda d'ambito.
3. Nelle aree di cui al presente comma, i POC coordinano gli interventi di conservazione, restauro ambientale, difesa e ricostituzione degli equilibri idraulici e idrogeologici con le previsioni relative alle trasformazioni insediative e infrastrutturali.

**Art. 14.9 - Ambito agricolo di rilievo paesaggistico.**

1. E' costituito dalle aree in cui si integra l'attività agricola con il patrimonio naturale.
2. Il RUE disciplina gli interventi edilizi che hanno come obiettivo tale integrazione assicurando:
  - a) la salvaguardia delle attività agricole ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti sul territorio;
  - b) la conservazione o la ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali;
  - c) la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri ecologici.
3. Nell'ambito suddetto va altresì promosso lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e l'agriturismo.

**Art. 14.10 - Ambito ad alta vocazione produttiva agricola.**

1. E' costituito dalle parti di territorio rurale idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.
2. In tale ambito si applicano le norme di cui al precedente articolo 10.2.

**Art. 14.11 - Ambito agricolo periurbano**

1. E' costituito dalle aree caratterizzate dall'uso agricolo e poste tra i tessuti edificati e il territorio agricolo.
2. In tale ambito si applicano le norme di cui al precedente articolo 10.3.

3. Nell'ambito agricolo periurbano sono individuati i subambiti di riqualificazione ambientale e paesaggistica e del Parco Bassani.
4. Il subambito di riqualificazione ambientale e paesaggistica è compreso fra la città e i centri della prima corona a est ed è costituito da aree agricole prevalentemente libere da insediamenti urbani, anche se frazionate e circondate dai medesimi. Esse costituiscono una risorsa da valorizzare sotto il profilo paesaggistico e ambientale. In tale subambito si applicano le norme di cui all'art. 16.2.
5. Il subambito Parco Bassani è compreso fra il Centro Storico di Ferrara e il fiume Po ed è costituito da aree agricole prevalentemente libere da insediamenti urbani. Esso costituisce una rilevante risorsa da valorizzare sotto il profilo paesaggistico e ambientale. In tale subambito si applicano le norme di cui al precedente articolo 10.4.

## TITOLO III - I LUOGHI DEL PIANO STRUTTURALE

### Capo i - Il disegno delle trasformazioni

#### art. 15 - Disposizioni generali

1. Al fine di governare le trasformazioni del territorio in un'ottica di maggiore qualità urbana e sostenibilità degli interventi, oltre che per garantire gli obiettivi generali del piano indicati al precedente art. 2 e relativi a:

- riqualificazione e completamento della città esistente, con particolare riguardo alle parti della città contemporanea e alle frazioni,
- estensione dei caratteri di qualità urbana del centro storico ai quartieri periferici,
- costruzione di nuove reti e connessioni sul territorio,

il PSC riporta, nella tavola 5.1: "TRASFORMAZIONI", la struttura del disegno delle principali trasformazioni previste.

2. Il disegno delle trasformazioni contenuto nella tavola 5.1: "TRASFORMAZIONI" va utilizzato tenendo conto che le indicazioni grafiche assumono valore di indirizzi per gli strumenti sottordinati. I contenuti della tavola fanno riferimento agli elementi le cui prestazioni sono descritte negli articoli seguenti. Gli stessi articoli rappresentano quindi norme prestazionali da intendersi quali indirizzi per la redazione degli strumenti sottordinati.

#### art. 16 - Nuove reti e connessioni

1. L'obiettivo di stabilire nuove reti e connessioni tra le diverse parti del territorio, tra la città e il sistema ambientale e tra i diversi spazi aperti, è perseguito attraverso il disegno delle trasformazioni contenuto della tavola 5.1 "TRASFORMAZIONI" e l'utilizzo dei seguenti elementi e di quelli ulteriormente riportati nella tavola medesima.

#### art. 16.1 - Aree di forestazione e di compensazione idraulica

1. Comprendono le aree boscate che il PSC finalizza alla mitigazione ambientale e alla costruzione di fasce di continuità ecologica e le aree destinate a contenere i volumi d'acqua eccedenti le capacità di raccolta della rete di scolo esistente. Tali aree possono essere considerate anche elementi di continuità naturalistica.

2. Le formazioni boschive dovranno essere 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%). Le aree di forestazione non potranno consentire 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 inaccessibilità. Le formazioni boschive potranno avere carattere produttivo con la garanzia di mantenere nel tempo i caratteri dell'impianto iniziale.

2 bis. I tracciati delle piste ciclabili, ovunque possibile, saranno corredati di adeguate alberature ai fini dell'ombreggiamento. Le aree residuali

risultanti dalla rettifica dei tracciati viari saranno piantumate con alberature di alto fusto.

3. Le aree per la compensazione idraulica vanno realizzate come aree ribassate quanto necessario a contenere i volumi d'acqua previsti. Gli invasi vanno adeguatamente collegati alla rete idrografica esistente. Gli invasi dovranno essere protetti, in particolare per garantire le condizioni di sicurezza e di accessibilità adeguati. A tal fine il RUE dovrà definire le regole per la realizzazione degli invasi ponendo particolare attenzione alla progettazione della piantumazione e dei bordi.

#### **art. 16.2 - Aree di riqualificazione paesaggistica e ambientale**

1. Rappresentano gli spazi agricoli ai quali il PSC affida il ruolo di recuperare il rapporto tra l'ambito urbano e quello rurale. Sono aree collocate prevalentemente ai margini degli ambiti urbani (aree agricole periurbane).

2. All'interno di tali aree vanno garantite la conservazione e la valorizzazione dell'uso agricolo e il mantenimento degli elementi del paesaggio rurale. A tal fine il RUE, i POC e i piani di settore dovranno prevedere tutte le azioni e gli investimenti necessari per consolidare e valorizzare i percorsi agricoli e gli edifici rurali esistenti. In particolare, per gli edifici esistenti di valore storico architettonico o di pregio storico-documentale, il RUE e i POC potranno prevederne il riuso con destinazioni diverse da quelle agricole e compatibili con lo spazio rurale. Vanno anche previsti interventi di salvaguardia e ricostruzione degli elementi vegetali del paesaggio rurale.

#### **art. 16.3 - Parchi urbani**

1. Rappresentano gli spazi pubblici o di uso pubblico destinati a parco e comunque attrezzati per lo svolgimento di attività all'aperto.

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

#### **art. 16.4 - Attrezzature collettive**

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

#### **art. 16.5 - Assi di connessione**

1. Individuano gli spazi e i varchi destinati a favorire le relazioni funzionali e visive tra le diverse parti dei tessuti urbani.

2. Obiettivo principale per questi materiali urbani è perciò quello di garantire la continuità delle relazioni fra le diverse parti della città. A tal

fine, gli Assi di connessione dovranno essere realizzati come assi alberati, percorsi pedonali, ciclabili, o semplici varchi visivi.

**art. 16.6 - Metropolitana**

1. Individua l'infrastruttura ferroviaria destinata alle linee di trasporto pubblico urbano. Si configura come metropolitana di superficie e rappresenta uno dei principali elementi della mobilità.
2. Il relativo progetto potrà essere completato con la previsione di strutture di servizio adeguate in corrispondenza delle fermate (servizi, parcheggi, percorsi ciclo-pedonali, ecc.).

**art. 16.7 - Strade sotterranee**

1. Rappresentano i sottopassi stradali previsti per garantire la continuità dei percorsi automobilistici e del territorio sovrastante.
2. I progetti di queste infrastrutture dovranno tener conto dell'impatto dell'intervento nell'immediato contesto e prevedere le adeguate opere di mitigazione.

**art. 16.8 - Strada parco**

1. Individua la strada a sud del Parco Bassani per la quale si prevede l'abbassamento sotto al piano di campagna al fine di garantire la necessaria continuità tra le aree verdi del Vallo delle mura e quelle dello stesso Parco Bassani.

**art. 16.9 - Percorsi ciclabili di connessione urbana**

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

**art. 16.10 - Percorsi ciclabili di connessione rurale**

1. Individuano i principali collegamenti ciclabili tra le diverse parti di territorio e in particolare del territorio rurale.
2. I percorsi vanno realizzati favorendo quanto più possibile l'utilizzo dei tracciati e degli spazi stradali esistenti.
3. Va garantita la qualità del percorso prevedendo adeguati materiali per le pavimentazioni e, quando possibile, la piantumazione di elementi vegetali atti a garantire ottimali condizioni di ombreggiamento.

**art. 16.11 - Percorsi ciclabili di connessione ambientale**

1. Individuano i percorsi tematici di collegamento tra le diverse emergenze ambientali, naturalistiche, culturali, presenti sul territorio.
2. Va garantita, oltre alla continuità della percorrenza ciclabile, anche adeguata segnalazione del tema e degli ambiti attraversati.

#### **art. 16.12 - Parcheggi di interscambio**

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

#### **art. 16.13 - Canali navigabili e specchi d'acqua attrezzati**

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

#### **art. 16.14 – Golene**

1. Rappresentano le golene del Po e dei principali corsi d'acqua.
2. I POC prevedranno interventi di valorizzazione e ricostruzione ambientale e paesaggistica, anche in attuazione della Rete Ecologica primaria e secondaria, nonché di valorizzazione dello storico ruolo delle golene di connessione geografica fra gli insediamenti.

#### **art. 17 - Lavorare sulla città esistente**

1. Lavorare sulla città esistente è l'obiettivo del PSC per gli interventi sui tessuti urbani esistenti. A tale scopo nella tavola 5.1: "TRASFORMAZIONI" sono definite le modalità insediative seguenti.

#### **art. 17.1 - Nuovi tessuti residenziali e per attività compatibili**

1. Rappresentano le aree residenziali di nuova edificazione previste, in funzione del consolidamento dei tessuti urbani esistenti.
2. Le aree così individuate dovranno essere realizzate in continuità con le realtà urbane esistenti, secondo le densità di seguito indicate, garantendo quanto possibile la continuità dei percorsi e dei tracciati e favorendo la realizzazione di spazi pubblici e attrezzature collettive utilizzabili anche dalle parti urbane esistenti.
3. Nella redazione dei POC e dei PUA particolare attenzione dovrà essere posta alla collocazione degli spazi aperti, dei percorsi e dei varchi di connessione indicati nella tavola, al fine di realizzare i principi insediativi previsti.
4. *Indirizzo* Per tali aree si prevedono indicativamente le seguenti densità edilizie massime:
  - Aree di nuovo insediamento nei "Centri urbani". Utilizzazione territoriale prevista: 0,25 mq/mq. E' questa una densità che prevede tipologie edilizie dense, tipiche delle situazioni urbane più consolidate.
  - Aree di nuovo insediamento nella "Prima corona". Utilizzazione territoriale prevista: 0,18 mq/mq. E' questa una densità che prevede

tipologie edilizie miste che, accompagnano zone a media densità, con ambiti in grado di costruire spazi precisi e definiti spazi pubblici e parcheggi.

- Aree di nuovo insediamento nei "Nuclei del forese". Utilizzazione territoriale prevista: 0,12 mq/mq . E' questa una densità che prevede tipologie edilizie a bassa densità (case isolate, schiere, ecc.) con altezza massima di tre piani e con una quantità di spazio aperto (pubblico e privato) compatibile con il contesto rurale in cui si collocano gli interventi.

#### **art. 17.2 - Nuovi tessuti per le attività produttive**

1. Rappresentano le aree produttive di nuova edificazione previste, in funzione del consolidamento dei tessuti produttivi esistenti.

2. Le aree così individuate dovranno essere realizzate in continuità con quelle esistenti, secondo le densità indicate, garantendo quanto possibile la continuità dei percorsi e dei tracciati e favorendo la realizzazione di spazi pubblici e attrezzature collettive utilizzabili anche dalle parti urbane esistenti.

3. Nella redazione dei POC e dei PUA particolare attenzione dovrà essere posta alla collocazione degli spazi aperti, dei percorsi e dei varchi di connessione indicati nella tavola, al fine di realizzare i principi insediativi previsti.

4. *Indirizzo* Per tali aree si prevedono indicativamente le seguenti densità edilizie massime:

- Aree di nuovo insediamento artigianale/produttivo. Utilizzazione territoriale prevista: 0,50 mq/mq.

- Aree di nuovo insediamento direzionale/commerciale. Utilizzazione territoriale prevista: 0,60 mq/mq.

Fanno eccezione le aree del subsistema polo estrattivo di cui all'art. 13.6, la cui densità edilizia sarà fissata dal Piano per le Attività Estrattive.

#### **art. 17.3 - Tessuti da riqualificare per le attività produttive**

1. Rappresentano principalmente l'area del Petrolchimico per la quale si prevede la ristrutturazione ambientale e produttiva prevista dall'Accordo di Programma.

#### **art. 17.4 - Tessuti da riqualificare per la residenza e per le attività compatibili**

1. Individuano le aree attualmente già edificate e per le quali si prevede la ristrutturazione urbanistica al fine di una loro sostanziale trasformazione.

2. Nella redazione dei POC e dei PUA particolare attenzione dovrà essere posta alla collocazione degli spazi aperti, dei percorsi e dei varchi di connessione indicati nella tavola, specialmente per i tessuti che si collocano fra le Mura e il Po di Volano. Al fine di migliorare la qualità degli spazi urbani, i POC potranno prevedere adeguate riduzioni delle superfici coperte esistenti.

3. *Indirizzo* Per tali aree si prevedono indicativamente le seguenti densità edilizie massime:



- Isolati da riqualificare nelle "Aree centrali": Utilizzazione territoriale prevista: 0,50 mq/mq. E' questa una densità che, similmente a quella già prevista dal piano vigente, consente la ricostruzione di parti di città dense al cui interno possono giocare un ruolo determinante gli spazi pubblici.
- Isolati da riqualificare nel "Centro urbano": Utilizzazione territoriale prevista: 0,40 mq/mq. E' questa una densità che consente la ricostruzione di parti di città dismesse, od altrimenti dedicate, confrontandosi con le condizioni dell'immediato contesto.
- Isolati da riqualificare nella "Prima corona": Utilizzazione territoriale prevista: 0,30 mq/mq. E' questa una densità che consente la ricostruzione di parti di città dismesse, od altrimenti dedicate, confrontandosi con le condizioni dell'immediato contesto.
- Isolati da riqualificare nei "Nuclei del forese": Utilizzazione territoriale prevista: 0,20 mq/mq. E' questa una densità che consente la ricostruzione di parti di città dismesse, o altrimenti dedicate, confrontandosi con le condizioni in questo caso rurali, dell'immediato contesto.

#### **art. 17.5 - Fronti da riqualificare**

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

#### **art. 17.6 - Percorsi pedonali da riqualificare**

1. Individuano i tracciati da riqualificare.
2. Al fine di riqualificare i percorsi pedonali, gli strumenti urbanistici sottordinati definiscono gli interventi di adeguamento del tracciato agli usi previsti.
3. Gli strumenti sottordinati e di settore dovranno preferibilmente garantire l'uso commerciale, artigianale di servizio e ricettivo-ristorativo dei piani terra degli edifici prospicienti al percorso.

#### **art. 18 - Espandere il centro**

1. L'obiettivo di esportare i caratteri di qualità urbana del centro città verso le parti più periferiche della città contemporanea passa attraverso la definizione di un disegno che utilizza gli elementi riportati nella Tav. 5.1 "Trasformazioni":

#### **art. 18.1 - Assi urbani**

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

#### **art. 18.2 - Centralità**

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

#### **Capo ii - La qualità diffusa**

##### **art. 19 - Disposizioni generali**

1. Gli obiettivi di sostenibilità dello sviluppo e di qualità della città e del territorio, passano anche attraverso l'infrastrutturazione del territorio. A tal fine il PSC prevede la valorizzazione di alcune reti relative: al verde, al sistema idraulico, ai servizi e alla mobilità.
2. Per tali reti il PSC definisce gli schemi di funzionamento e le principali azioni per la loro realizzazione e gestione. Tali previsioni potranno essere attuate sia attraverso i RUE e i POC che attraverso gli strumenti indicati nel capo v "Gestione del piano" del titolo IV.
3. Il disegno delle reti e la loro articolazione rispetto alla realizzazione e gestione sono contenuti negli articoli del presente capo e nelle tavole:  
tavola 5.2: "LA CITTA' VERDE";  
tavola 5.3: "LA RETE IDRAULICA";  
tavola 5.4: "LA RETE DELLA MOBILITA";  
tavola 5.5: "LA RETE DEI SERVIZI".
4. Gli elaborati e le norme del presente capo hanno valore di indirizzo per le azioni degli strumenti sottordinati e di settore.

##### **art. 20 - La rete ecologica e del verde**

1. La rete ecologica e del verde è un sistema continuo che connette nel tempo diverse aree di valenza ambientale con la funzione di mitigare il processo di frammentazione degli ambienti naturali dovuto a fenomeni di antropizzazione e causa primaria della perdita di biodiversità, degrado e naturale estinzione delle specie animali e vegetali.
2. Il PSC, nella tavola 5.2: "LA CITTA' VERDE", recepisce, articola e specifica la rete ecologica di primo livello individuata dal PTCP e definisce quella di secondo livello con i seguenti obiettivi:
  - mantenimento e potenziamento delle principali aree naturali esistenti, come individuate nella tav. 6.1.1 e tutelate al successivo art. 25.4;
  - riduzione dell'inquinamento attraverso la ricerca di un migliore bilancio di CO<sub>2</sub> e la promozione di una gestione ambientalmente corretta dei corsi d'acqua per garantire oltre alla sicurezza idraulica anche la qualità ecologica;
  - miglioramento della qualità della vita attraverso l'assorbimento di impatti e la riqualificazione del contesto ambientale di vita e lavoro;
  - creazione di opportunità di fruizione sostenibile del territorio (culturale, ricreativa, percettiva) per la popolazione.

3. A tal fine, il PSC promuove azioni di riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso, contenendo i fenomeni di consumo di suolo libero, esercita il controllo della distribuzione spaziale e della tipologia dei nuovi insediamenti, localizzando le nuove aree di espansione lungo reti di trasporto collettivo, promuove la riqualificazione ambientale ed ecologica del territorio urbanizzato per la tutela e il ripristino degli habitat esistenti e la costruzione di nuovi habitat, prevede politiche di riassetto ambientale delle aree agricole periurbane.

4. Il PSC prevede inoltre la creazione di zone di compensazione e forestazione, progetti di rinaturazione delle attività estrattive, la realizzazione di cunei verdi a est della città, integrando diverse aree libere, la messa in rete degli elementi naturali del territorio con percorsi ciclabili e pedonali unendo l'azione di tutela della biodiversità a quella di valorizzazione degli aspetti culturali e fruitivi.

5. Nel definirne il disegno, il PSC realizza quindi una rete ecologica che dalla campagna penetra nella città per trovare altri spazi naturali e fornire azioni utili alla qualità e sostenibilità ambientale, con una geometria formata dai seguenti elementi ad ecosistema prevalentemente acquatico:

- nodi ecologici, costituiti da zone umide e specchi d'acqua (art. 25.4, comma 5)
- aree di appoggio, costituite da maceri (art. 25.4, comma 5)

collegati dai seguenti corridoi ecologici acquatici:

- corridoi primari, costituiti dalle aree della Rete Natura 2000 (art. 25.4, comma 1), dagli alvei del Po e degli altri corsi d'acqua (art. 25.4, commi 3 e 4) e dalle relative golene (art. 10.1)
- corridoi secondari, costituiti dai canali di bonifica (art. 26.1, comma 8)

e dai seguenti elementi ad ecosistema prevalentemente terrestre:

- nodi ecologici, costituiti da aree boscate (art. 25.4, comma 2), aree di riequilibrio ecologico (art. 25.4, comma 6), oasi di protezione della fauna (art. 25.4, comma 7), parchi storici conservati (art. 25.2, comma 3), parchi urbani esistenti e di progetto (artt. 10.6 e 16.3), aree di mitigazione e compensazione ambientale (artt. 10.5 e 16.1), attrezzature e spazi collettivi (art. 10.7), rilevanti per dimensione o connessi ad altre aree analoghe
- aree di appoggio, costituite da aree di mitigazione e compensazione ambientale (artt. 10.5 e 16.1) e attrezzature e spazi collettivi (art. 10.7), isolate e di minore dimensione

collegati da:

- corridoi ecologici terrestri, costituiti da filari e siepi (art. 25.5, comma 4)
- varchi di permeabilità ecologica, costituiti da assi di connessione (art. 16.5)
- direttrici di collegamento ecologico, costituite da percorsi ciclabili di connessione ambientale (art. 11.2.3)
- connettivo ecologico diffuso, costituito dalle aree agricole di cintura e dal Parco Bassani (artt. 10.3, 10.4 e 16.2).

6. La tavola 5.2 indica altresì le principali infrastrutture che costituiscono barriere ecologiche ed i principali punti di conflitto di queste con la rete ecologica.

7. *Direttive* Il RUE individua criteri di realizzazione delle nuove aree di espansione, delle infrastrutture e delle opere tecnologiche, ai fini della conservazione del patrimonio naturale residuo e della realizzazione della rete ecologica, persegue il miglioramento ambientale dell'agrosistema promuovendo produzioni naturali diversificate e a basso impatto (legname, coltivazioni biologiche, ecc), tutela gli spazi inediti interclusi nel tessuto edilizio attraverso la regolamentazione della permeabilità dei suoli pubblici e privati (introduzione dell'indice di permeabilità dei suoli).

8. I POC individuano gli interventi da realizzare nel quinquennio di competenza per la costruzione della rete ecologica e in particolare per la soluzione o mitigazione dei principali punti di conflitto con le infrastrutture.

#### **art. 21 - La rete dell'acqua**

1. La rete dell'acqua è rappresentata nella tavola 5.3: "LA RETE DELL'ACQUA". In tale elaborato sono individuati i principali interventi previsti per un adeguato funzionamento della rete di scolo delle acque meteoriche e della rete di raccolta, collettamento e trattamento dei reflui.

#### **art. 21.1 – Scolo delle acque meteoriche – interventi e azioni sulla rete**

1. Gli interventi e le azioni previsti sulla rete di scolo delle acque meteoriche fanno riferimento agli oggetti seguenti.

##### **art. 21.1.1 – Canali esistenti/di progetto**

1. Rappresentano gli elementi lineari della rete su cui intervenire al fine di garantirne il buon funzionamento.

2. Sui canali vanno garantite le manutenzioni e tutti gli interventi in grado di aumentare le portate dei corsi d'acqua e la loro naturalizzazione. Ciò al fine di contribuire sia ad un aumento della capacità di invaso dell'intero sistema idraulico che alla realizzazione di elementi di continuità naturalistica sul territorio.

##### **art. 21.1.2 – Idrovore esistenti/di progetto**

1. Rappresentano i manufatti necessari al funzionamento del sistema idraulico. Gli interventi individuati risultano strategici per il funzionamento del sistema complessivo.

##### **art. 21.1.3 – Aree di compensazione idraulica**

1. Rappresentano le aree in cui sono previsti specifici interventi al fine di aumentare la capacità di invaso dell'intero sistema idraulico.

2. La realizzazione e la gestione di tali aree, possono avvenire, attraverso lo strumento dell'incentivazione, anche direttamente dai proprietari delle aree.

**art. 21.2 – Scolo delle acque meteoriche – interventi e azioni nei comparti**

1. Rappresentano le azioni specifiche da attivare nei comparti di trasformazione previsti dal piano, al fine di garantire un corretto inserimento dei nuovi insediamenti rispetto al sistema idraulico. Le azioni previste sono differenziate in funzione delle modalità di collegamento tra i comparti e la rete idraulica.

**art. 21.2.1 – Comparti collegabili alle aree di compensazione**

1. Sono i comparti in cui è possibile il collegamento diretto con le aree di compensazione idraulica previste.  
2. Per tali comparti le azioni da attivare contestualmente al nuovo insediamento, riguardano il collegamento della rete di smaltimento delle acque con le aree di compensazione idraulica.

**art. 21.2.2 – Comparti collegabili alla rete**

1. Sono i comparti in cui è possibile il collegamento diretto alla rete idraulica esistente.  
2. Per tali comparti le azioni da attivare contestualmente al nuovo insediamento, riguardano la previsione interventi finalizzati alla riduzione dei picchi di smaltimento delle acque.

**art. 21.2.3 – Comparti non collegabili**

1. Sono i comparti in cui non risulta agevole il collegamento diretto alla rete idraulica esistente.  
2. Per tali comparti le azioni da attivare contestualmente al nuovo insediamento, devono garantire lo smaltimento in loco delle acque meteoriche o realizzare le opere necessarie alla connessione con la rete idraulica esistente.

**Art. 21.3 - Raccolta, collettamento e trattamento dei reflui - azioni sugli impianti di depurazione**

1. E' prevista la dismissione di numerosi impianti di depurazione obsoleti, al fine di realizzare un sistema il più possibile centralizzato e di scala intercomunale, prevalentemente imperniato, per il Comune di Ferrara, sui depuratori di via Gramiccia e di Gaibanella. La tavola 5.3 indica le azioni da realizzare sui depuratori esistenti da mantenere, da dismettere, da potenziare; essa indica altresì le localizzazioni di massima di nuovi depuratori di progetto.

**Art. 21.4 - Raccolta, collettamento e trattamento dei reflui – azioni sulla rete di collettamento**

1. L'accorpamento del sistema di depurazione comporta la realizzazione di collettori fognari per il collettamento di ampie porzioni di territorio. Sono altresì previsti consistenti interventi di estensione e/o rifacimento della rete di raccolta dei reflui, particolarmente nei centri abitati della prima corona e del forese. La tavola 5.3 indica i tracciati di massima dei collettori fognari di progetto.

#### **art. 22 - La rete della mobilità**

1. La rete della mobilità è rappresentata nella tavola 5.4: "LA RETE DELLA MOBILITA'". In tale elaborato sono individuati gli elementi che costituiscono il sistema della mobilità e sono articolati secondo il loro livello di attuazione.

2. La tavola 5.4 disegna uno schema della rete della mobilità su cui fondare le priorità degli interventi da prevedere negli strumenti sottordinati, di settore e nelle politiche della mobilità comunale. A tal fine sono individuati:

##### **2.1 AUTOMOBILE**

- Strade di collegamento territoriale esistenti/di progetto;
- Strade di penetrazione e collegamento esistenti/di progetto;
- Strade di accesso alla città esistenti/di progetto.

##### **2.2 MOBILITA' ALTERNATIVA**

- Ferrovia esistente/di progetto;
- Metropolitana;
- Percorsi ciclabili esistenti/di progetto;
- Percorsi ciclabili di connessione ambientale.

##### **2.3 INTERMODALITA'**

- Parcheggi residenti
- Parcheggi di accesso al centro
- Terminal
- Zona Traffico Limitato (ZTL)
- Circolazione Volano
- Interscambio persone/merci
- Aeroporto

##### **2.4 IDROVIA**

#### **art. 23 - La rete dei servizi**

1. La rete dei servizi è rappresentata nella tavola 5.5: "LA RETE DEI SERVIZI". In tale elaborato sono individuate le aree in cui sono presenti o previsti servizi pubblici e/o collettivi. La stessa tavola riporta gli elementi previsti per la connessione tra le diverse aree.

2. La tavola vuole disegnare uno schema dei servizi pubblici e collettivi su cui fondare le scelte attuative dei piani sottordinati e delle politiche sociali. Le azioni da svolgere fanno riferimento alla necessità di stabilire, nelle fasi successive e negli strumenti di gestione, i tipi di attività da realizzare e le priorità di attuazione in funzione delle politiche sociali previste.

3. Le aree per servizi e gli elementi di connessione, riportati nella tavola 5.5, sono raggruppati secondo la seguente articolazione:

- Servizi territoriali esistenti/di progetto - rappresentano le aree dove sono previsti servizi pubblici/collettivi di livello territoriale.
- Servizi urbani esistenti/di progetto - rappresentano le aree dove sono previsti servizi pubblici/collettivi di livello urbano.
- Percorsi ciclabili esistenti/di progetto - Rappresentano i percorsi ciclabili, esistenti e previsti, a cui si affida il ruolo di collegamento tra i servizi.

## **TITOLO IV - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE. Diritti e procedure**

### **capo i - Vincoli**

#### **art. 24 - Disposizioni generali**

1. Il PSC riporta e specifica nelle tavole della serie 6.1: "CARTE DEI VINCOLI", le aree soggette a vincoli derivanti dalla necessità di tutela del suolo e dell'ambiente, dalle caratteristiche morfologiche e geologiche che rendono incompatibili i processi di trasformazione, dalla presenza di fattori di rischio ambientale e dalla vulnerabilità delle risorse naturali, dalle infrastrutture, dalle caratteristiche storico-architettoniche e quelli derivanti dai piani territoriali sovraordinati.

2. Più in particolare le tavole della serie 6.1 si articolano individuando:

a. vincoli di tutela paesaggistica e ambientale, storico-architettonica, culturale e testimoniale;

b. vincoli di tutela idraulica e idrogeologica e di rispetto delle infrastrutture.

3. Il RUE e i POC recepiscono i vincoli individuati nelle tavole della serie 6.1, facendo riferimento alle discipline contenute nei successivi articoli; il recepimento nel RUE o nei POC di vincoli stabiliti da leggi, regolamenti o piani sovraordinati non costituisce variante al presente piano.

4. I vincoli di cui al presente articolo sono inerenti alle qualità intrinseche del bene e operano senza alcun limite temporale.

#### **art. 25 - Vincoli di tutela paesaggistica e ambientale, storico-architettonica, culturale e testimoniale**

1. Il PSC individua nella tavola 6.1.1: "TUTELA STORICO CULTURALE E AMBIENTALE", nonché, con riguardo ai centri storici, nella tavola 6.1.2, le aree soggette a vincolo con particolare riferimento agli oggetti disciplinati dagli articoli seguenti.

2. Il PSC, in particolare, tutela il paesaggio in quanto rappresentazione materiale e visibile dell'identità collettiva, riconoscendo, salvaguardando e recuperando i valori culturali che esso esprime.

3. Il RUE, nel disciplinare le trasformazioni nel territorio rurale e gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, oltre a recepire, articolare e specificare i vincoli individuati dagli articoli seguenti, valorizza e salvaguarda il paesaggio rurale, i suoi aspetti tradizionali e i relativi equilibri ecologici, attraverso la conservazione delle caratteristiche morfologiche, paesistiche, tipologiche e ambientali dei tessuti agricoli propri 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. Il RUE inoltre tutela le zone di specifico interesse agrituristico e favorisce la produzione di prodotti agricoli tipici e di qualità e la produzione in generale con tecniche di agricoltura biologica.

4. I POC individuano e disciplinano i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale da realizzare nel quinquennio di

competenza, avendo come primario obiettivo la valorizzazione del patrimonio storico, paesaggistico e ambientale del territorio attraverso la costruzione di reti e relazioni che, a partire dalle principali connessioni geografiche strutturali di cui all'art. 10.1, costituite dai fiumi e dalle loro golene, dai dossi e rilevati di cui all'art. 25.2 comma 5 e dalle aree del sito UNESCO di cui all'art. 25.1, riconnettano le singole emergenze, mettendole in valore non solo dal punto di vista ambientale e culturale, ma anche ai fini di una corretta fruizione economica e turistica, in particolare attraverso la realizzazione di una rete di percorsi agrituristici ed itinerari culturali ed enogastronomici, in accordo con le previsioni a scala sovracomunale.

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

1. Individua le aree riconosciute "Patrimonio dell'umanità" dall'UNESCO in quanto di "eccezionale valore, essendo città rinascimentale, progettata in modo unico, che ha mantenuto la struttura urbana virtualmente intatta e ha influito in modo eccezionale sulla cultura del Rinascimento e sul paesaggio naturale"

2. *Directive* Per tali aree il RUE disciplinerà gli interventi nel rispetto dei valori riconosciuti e con l'obiettivo della conservazione e del miglioramento delle componenti paesaggistiche proprie del sito e delle relative zone tampone, in particolare nelle loro qualità estetiche; il RUE disciplinerà le modalità di realizzazione delle infrastrutture, con specifica attenzione per le reti tecnologiche aeree, le tipologie e i materiali per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie, nonché gli impianti pubblicitari. In tali aree è vietata l'apertura di discariche pubbliche e private, nonché di impianti per lo smaltimento o il recupero dei rifiuti.

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

##### **1. Edifici di interesse storico-architettonico, Aree di interesse storico-architettonico, Edifici ed aree soggetti a vincoli monumentali**

*Directive* 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.

### **3. Parchi storici**

I parchi storici, come individuati nella tavola 6.1.1, sono assoggettati a tutela ai fini del loro ripristino e mantenimento.

### **4. Viabilità e idrografia storiche**

Sono costituite dalle strade storiche e dai tracciati ancora rinvenibili dei canali artificiali storici del territorio ferrarese.

*Direttive* Per tali elementi il RUE e i POC dovranno adeguarsi ai commi 2 e 3 dell'art.24 del PTCP e successive modifiche e integrazioni. In particolare, dovrà essere mantenuto l'andamento sia planimetrico che altimetrico originario, fatte salve le migliorie ai fini della sicurezza della circolazione, che dovranno però essere progettate e approvate secondo le prescrizioni di cui al comma 2 dell'art. 24 del PTCP e successive modifiche e integrazioni.

### **5. Dossi e rilevati**

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

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

## **Art. 25.3 – Aree di interesse archeologico**

### **1. Complessi archeologici.**

Rappresentano complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come

un sistema articolato di strutture, così come individuati ai sensi dell'art. 21, comma 2, punto a del PTCP.

*Direttive* Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nell'art. 21 del PTCP e successive modifiche e integrazioni.

### **2. Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica.**

Rappresentano 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, così come individuati ai sensi dell'art. 21, comma 2, punto b1.

*Direttive* Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nell'art. 21 del PTCP e successive modifiche e integrazioni.

### **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, così come individuati ai sensi dell'art. 21, comma 2, punto b2 del PTCP.

*Direttive* Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nell'art. 21 del PTCP e successive modifiche e integrazioni.

### **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.

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

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

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

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

## **art. 25.4 Tutela naturalistico-ambientale**

### **1. Rete Natura 2000 (SIC/ZPS).**

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 79/409/CEE (direttiva UCCELLI).

*Direttive* All'interno di tali aree gli interventi sono subordinati alla redazione di una Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR 357/97 e della LR 7/2004. Tali aree sono individuate come "Zone di protezione dall'inquinamento luminoso" ai sensi della L.R. 19/2003 e della direttiva G.R. 2263/2005; in esse, tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati, devono rispondere ai requisiti specificati all'art. 5 della direttiva G.R. 2263/2005 citata.

## **2. Aree boscate**

Rappresentano le aree caratterizzate dalla presenza di bosco, termofilo e/o igrofilo, nonché da impianti di riforestazione. Tali aree, unitamente alle aree boscate da realizzarsi ai sensi degli artt. 10.5 e 16.1, 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.

*Direttive* Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nell'art. 10 del PTPR e successive modifiche e integrazioni e nell'art. 10 del PTCP e successive modifiche e integrazioni.

*Indirizzi* Il RUE e i POC disciplinano tali aree impedendo forme di utilizzazione che possano alterare l'equilibrio delle specie autoctone esistenti.

## **3. Alveo del Po**

*Direttive* L'alveo del Po è tutelato come principale risorsa naturale del territorio e come corridoio ecologico primario.

## **4. Alvei dei corsi d'acqua**

*Direttive* Per gli alvei degli altri corsi d'acqua si rinvia alla disciplina contenuta nell'art. 18 del PTCP.

*Indirizzi* I POC prevedranno progetti di rinaturalizzazione lungo le aste fluviali di cui al presente comma ed al precedente comma 3, finalizzati alla difesa idraulica e idrogeologica dei terreni, al mantenimento e/o ricostruzione degli equilibri naturali alterati, alla realizzazione di nuovi spazi di relazione.

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

Rappresentano le aree con presenza d'acqua 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 e sede di flora e fauna notevoli.

*Direttive* 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.

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

Rappresentano le 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.

La tav. 6.1.1 individua altresì con specifica simbologia l'area di riequilibrio ecologico proposta "Parchetto Schiaccianoci".

Il PSC si pone l'obiettivo di tutelare le aree suddette per conservare le specie animali e vegetali autoctone presenti e il loro habitat.

*Direttive* 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.

Saranno consentiti i soli interventi di rinaturalizzazione nel rispetto delle caratteristiche paesaggistiche presenti, manutenzione forestale e ambientale, ricerca scientifica, educazione ambientale, iniziative sociali compatibili con la tutela ambientale.

*Indirizzi* I POC prevedranno progetti di valorizzazione e recupero ambientale delle zone umide esistenti e delle macchie alberate anche a fini didattici e ricreativi.

### **7. 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.

*Direttive* Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nel Piano Faunistico Venatorio Provinciale.

## **Art. 25.5 Tutela paesaggistica**

### **1. Vincoli paesistici ex lege**

Rappresentano le aree di interesse paesaggistico costituite dai fiumi e dai corsi d'acqua e dalle relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, dai boschi e dalle zone di interesse archeologico di cui all'art. 142 D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

*Direttive* Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nella parte terza D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i..

### **2. Vincoli paesistici specifici**

Rappresentano le aree tutelate per specifico provvedimento.

*Direttive* Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nella "Parte terza - Beni Paesaggistici", del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e s.m.i..

### **3. Tutela delle strade panoramiche**

La tavola 6.1.1 individua le aree di rispetto delle strade di valore panoramico presenti sul territorio comunale ed individuate ai sensi dei commi 6/7 dell'art.24 del PTCP.

*Direttive* Gli interventi all'interno di tali aree che hanno come oggetto la nuova edificazione, l'ampliamento, ed in genere quelli che comportano una trasformazione importante del terreno, dovranno essere accompagnati da uno studio adeguato per verificare l'impatto della trasformazione rispetto ai punti di vista della viabilità panoramica.

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

I POC prevedranno l'inserimento delle strade panoramiche nelle reti dedicate prevalentemente ai percorsi per la fruizione turistico-ricreativa del territorio, anche attraverso la attivazione dei progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale di cui all'art. 25.

#### **4. Alberi monumentali, filari e siepi**

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

#### **Art. 26 – Vincoli idraulici e infrastrutturali**

1. Il PSC individua nella tavola 6.1.3: “VINCOLI IDRAULICI E INFRASTRUTTURALI” le aree soggette a vincolo con particolare riferimento ai seguenti oggetti.

#### **Art. 26.1 - Vincoli idraulici e idrogeologici**

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

Le aree così individuate sono 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 PSC si pone 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.

*Direttive* Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nell’art. 18 del PTCP e s.m.i. e negli artt. 29 e 39 del PAI Po e s.m.i.

##### **2. Fascia B piano di bacino Po.**

Le aree così individuate sono coincidenti con la fascia B del PAI Po e s.m.i., costituita dalle golene del Po. Il PSC si pone 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.

*Direttive* Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nell’art. 18 del PTCP e s.m.i. e negli artt. 30 e 39 del PAI Po e s.m.i. Il RUE disciplinerà gli interventi sull’esistente secondo gli indirizzi contenuti nell’art. 39 del PAI Po e s.m.i., senza aumento del carico urbanistico.

##### **3. Fascia a rischio di effetto dinamico.**

Le aree così individuate costituiscono una fascia soggetta, in caso di rotta del Po, al rischio di effetti dinamici in relazione alla velocità di fuoriuscita delle acque.

*Direttive* In tali aree non sono ammessi interventi che comportino aumenti dell’esposizione della popolazione al rischio.

##### **4. Aree a rischio di allagamento**

Rappresentano anche con riferimento alla “fascia C” del Piano Stralcio per le aree fluviali adottato dalla Autorità di Bacino del Po, le aree individuate come soggette a grave rischio di allagamento (da fiumi e canali).

*Direttive* All’interno di tali aree, i progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia dovranno considerare che:

- 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;
- ai piani terra dei nuovi edifici non vanno preferibilmente collocati locali destinati al soggiorno stabile delle persone e comunque è fatto divieto di prevedere camere da letto ai piani terra dei nuovi edifici.

#### **5. Paleovalvei**

Individua le aree soprastanti gli antichi percorsi dei corsi d'acqua e caratterizzati da depositi di sabbie a varia granulometria.

*Direttive* Per tali aree alle quali viene affidata la ricarica della falda, il PSC vieta l'insediamento di attività a rischio di inquinamento della falda.

Rispetto agli interventi in queste aree il RUE e i POC, nel rispetto dell'art. 20, commi 5 e 6, del PTCP, dovranno porre particolare attenzione alla conservazione di un elevato grado di permeabilità del suolo, mantenendo in massima efficienza la funzione primaria di tali aree quali punti privilegiati di ricarica e distribuzione dell'acquifero dolce sotterraneo. 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. Il RUE dovrà prevedere idonee indicazioni comportamentali per la esecuzione dei lavori ed indicazioni sulle tecnologie di riduzione della impermeabilizzazione per la edificazione in tali aree, nonché prescrivere lo smaltimento diretto al suolo delle acque meteoriche raccolte in aree non soggette a percolazioni inquinanti.

#### **6. Aree a ridotta soggiacenza della falda freatica**

Rappresentano le aree individuate per la particolare quota della falda freatica.

*Direttive* Gli interventi su tali aree sono soggetti ad indagine preventiva sulla falda. I contenuti e i modelli di tale indagine dovranno essere specificati nel RUE.

#### **7. Tutela dei corpi idrici sotterranei.**

Comprendono le aree caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche. In particolare riguardano le aree di rispetto degli impianti di captazione dell'acquedotto di Pontelagoscuro.

*Direttive* Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nell'art. 26 del PTCP e successive modifiche e integrazioni

#### **8. Corsi d'acqua e canali di bonifica.**

Rappresentano le superfici bagnate dei corsi d'acqua naturali e artificiali.

*Direttive* Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nell'art. 18 del PTCP 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 e s.m.i).

## **art. 26.2 - Rispetto delle infrastrutture**

### **1. Strade**

Rappresentano le fasce di rispetto della rete stradale individuate ai sensi del D.P.R. 495/92.

*Direttive* Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta negli artt. 26, 27, 28 del D.P.R. 495/92 (Regolamento attuativo del Codice della Strada) e s.m.i.

### **2. Ferrovie**

Rappresentano le fasce di rispetto della rete ferroviaria.

*Direttive* Per tali aree vige la disciplina di cui alla legge 2248/65 come modificata dalla legge 1202/68 e dal DPR 753/80 e dal DM 3/8/1981 e s.m.i.

### **3. Aeroporto**

Rappresentano le fasce di rispetto aeroportuali individuate ai sensi del D.Lgs 96/2005 e s.m.i..

*Direttive* Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nell'art. 3 del D.Lgs. 96/2005 "Revisione della parte aeronautica del Codice della navigazione, a norma dell'articolo 2 della legge 9 novembre 2004, n. 265" e s.m.i..

### **4. Cimiteri**

Rappresentano le aree individuate ai sensi dell'art. 338 del RD 1265/1934.

*Direttive* Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nella L.R. n° 19/2004 e s.m.i..

### **5. Depuratori**

Rappresentano le aree individuate ai sensi della Delibera Comitato dei Ministri 4/2/77 e s.m.i.

*Direttive* Per tali aree si rinvia alla disciplina contenuta nella Delibera Comitato dei Ministri 4/2/77 e s.m.i.

### **6. Elettrodotti e cabine alta tensione**

Rappresentano le reti e i manufatti dell'alta tensione. La disciplina relativa agli stessi riferiti alla media tensione dovrà essere contenuta nel RUE.

*Direttive* Per tali reti e manufatti si rinvia alla disciplina del DPCM 8 luglio 2003 e s.m.i..

### **7. Impianti per l'emittenza radio-televisiva**

*Direttive* Per tali impianti si rinvia alla disciplina contenuta nella LR 30/2000 e s.m.i., nella successiva Direttiva applicativa del 20/02/2001 e s.m.i., nell'art. 33 PTCP, nonché nel Piano provinciale di Localizzazione dell'Emittenza Radio e Televisiva (PLERT).

La tavola 6.1.3 individua i perimetri dei siti esistenti di emittenza radio e televisiva e le relative aree di rispetto, nelle quali deve essere verificata l'ammissibilità degli interventi edilizi ai sensi delle norme sopra richiamate. I POC prevedono i perimetri dei siti di nuova previsione, anche al fine del trasferimento degli impianti che incidono su ambiti prevalentemente residenziali, e disciplinano analogamente le relative aree di rispetto.

### **8. Pipeline**

Rappresentano le aree di rispetto delle pipeline di connessione fra il polo industriale chimico ferrarese e gli analoghi impianti di Ravenna e Marghera.

*Direttive* Nelle aree con distanza inferiore a 300 ml dalla pipeline Ferrara-Ravenna non sono ammessi nuovi interventi che comportino:

- residenza e attività con essa compatibili con  $Ut \geq 0,15$  mq/mq;
  - 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 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:

- residenza e attività con essa compatibili con  $Ut \geq 0,10$  mq/mq;
- 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.

#### **9. Gasdotti**

*Direttive* Per tali impianti si rinvia alla disciplina contenuta nel DM 24/11/1984 e s.m.i..

#### **10. Rischio di incidente rilevante**

Le tavole 6.1.3 e 6.1.4 individuano le aree a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs. 334/99 e del DM 09.05.2001 e s.m.i..

*Direttive* Ferme restando le eventuali ulteriori limitazioni stabilite dal presente piano, dal RUE e dai POC, per tali aree valgono le limitazioni alle tipologie di insediamento corrispondenti alle categorie territoriali indicate nella tavola 6.1.4, con riferimento alla tabella 1 di cui al D.M. 09/05/2001 e s.m.i. . E' in ogni caso fatto divieto di insediare attività o di apportare modifiche alle attività esistenti tali da comportare il rischio di effetto domino come definito all'art. 12 del D.Lgs. 334 /1999 e s.m.i.

#### **11. Modifiche alle infrastrutture**

Le modifiche alle aree di rispetto di cui al presente articolo dovute a modifiche dei tracciati o delle caratteristiche delle infrastrutture o al sopravvenire di normative sovraordinate sono recepite dal RUE e dai POC senza che ciò comporti variante al presente piano.

### **capo ii - La perequazione e la compensazione**

#### **art. 27 - Disposizioni generali**

1. Il presente piano individua la perequazione e la compensazione urbanistica quali strumenti per l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione.
2. Per il conseguimento degli obiettivi del comma precedente, il presente piano stabilisce, per le parti di territorio interessate dalle trasformazioni,



le Classi omogenee dei suoli in funzione dello stato di fatto e di diritto. Tali classi vengono articolate in sottoclassi come indicato al successivo articolo 28.

3. Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 28, commi 4 e 5, la classificazione delle aree e le regole perequative indicate nei successivi articoli e le capacità insediative indicate nelle Schede d'Ambito rappresentano elementi strutturali del piano urbanistico comunale e pertanto non modificabili.

4. Il RUE specifica le regole perequative fissate dal presente piano stabilendo criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascun immobile.

#### **art. 28 - Le classi dei suoli**

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

- Classe **1**. Aree edificate: aree con volumetrie edilizie esistenti;
- Classe **2**. Aree già edificabili: aree classificate dal previgente PRG in zone B, C, D;
- Classe **3**. Aree già dotazioni territoriali: aree classificate dal previgente PRG in zone F, G o come aree per infrastrutture;
- Classe **4**. Aree già agricole: aree classificate dal previgente PRG in zona E.

2. Ogni Classe di suoli si articola, in funzione degli obiettivi del presente piano, nelle seguenti sottoclassi, come indicato nella tav. 6.2 "Classi dei suoli":

- Sottoclasse **A**. Aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per la realizzazione di dotazioni territoriali;
- Sottoclasse **B**. Aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione produttiva e per la realizzazione di dotazioni territoriali;
- Sottoclasse **C**. Aree periurbane di riqualificazione ambientale.

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

- Centrali;
- Centro urbano;
- Prima corona;
- Forese.

4. I POC potranno 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.

5. Per la realizzazione delle Aree di forestazione e di compensazione idraulica di cui all'art. 16, 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

presente piano ed il mantenimento nel tempo delle prestazioni attese. In tal caso, i POC potranno 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.

#### **art. 29 - Regole perequative**

1. All'interno dei Comparti di Attuazione, definiti dai POC ai sensi del precedente art. 7, gli interventi si attuano attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) unitari. Nei PUA i diritti edificatori attribuiti alle diverse aree vengono realizzati sulle aree previste come edificabili dal PSC. Le aree interne ai Comparti, destinate alle dotazioni territoriali devono essere cedute gratuitamente al Comune. Al termine quinquennale di validità del POC le aree di trasformazione in esso previste e non pervenute al convenzionamento del relativo PUA, perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti. Successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applica l'art. 5 della L.R. n° 31/2002 e successive modifiche e integrazioni.

2. Le aree interne ai PUA già convenzionati e non scaduti sono inserite nei successivi POC confermando i diritti edificatori del PUA.

3. I diritti edificatori delle aree sono definiti dal POC in funzione della classe e sottoclasse di suolo di appartenenza dell'area e, per le sole sottoclassi A, anche della collocazione rispetto al territorio, così come indicato nell'art. 28.

4. I Comparti di attuazione definiti dal POC, comprenderanno, oltre alle aree di sedime dei tessuti insediativi di progetto, anche le aree per servizi, compensazione e riqualificazione ambientale necessarie affinché la somma dei diritti edificatori raggiunga la somma delle capacità insediative previste nel Comparto.

5. Nella formazione dei POC, a discrezione dell'Amministrazione Comunale e nel rispetto della capacità insediativa prevista per i singoli Comparti, i diritti edificatori previsti per le singole aree 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.

#### **art. 30 - Aree e manufatti incongrui**

1. Il presente piano individua nelle tavole 6.1.1 "tutela storico culturale e ambientale", 6.1.2 "tutela storico culturale nei centri storici" e 6.2 "classi dei suoli" le aree e i manufatti incongrui ai contesti urbani e territoriali in cui si collocano.

2. Per tali aree e manufatti, al fine della loro dismissione, i POC possono stabilire un adeguato diritto edificatorio aggiuntivo da realizzare

all'interno delle aree previste come edificabili dal presente piano. 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.

3. Al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale e dello sviluppo della produttività delle aziende agricole, sono considerati manufatti incongrui gli edifici del territorio rurale privi di valore storico e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola.

### **capo iii – Classificazione acustica**

#### **art. 31 – Classificazione acustica strutturale**

1. Il presente piano, nell'ambito della definizione degli obiettivi ambientali riferiti ai diversi ambiti territoriali, nella tavola 6.3 "Classificazione acustica", individua una classificazione acustica strutturale del territorio sulla base delle scelte strategiche individuate, indicando le aree particolarmente protette e, per ciascun ambito o porzione di ambito, le classi acustiche massime ammissibili. Per il territorio urbanizzabile, in attesa della relativa attuazione da parte dei POC, vale comunque la 3<sup>a</sup> classe. La tavola 6.3 indica altresì le fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture principali. La classificazione acustica individuata dalla tavola 6.3 è immediatamente efficace dalla data di approvazione del presente piano.

2. Contestualmente all'adozione del RUE e dei POC, saranno adottate varianti alla classificazione acustica al fine di adeguarla alla disciplina di dettaglio da essi dettata per il territorio di competenza, nel rispetto delle classi massime indicate dal presente piano. Nel territorio rurale potranno essere attribuite classi superiori a determinate porzioni di ambito in considerazione della presenza di attività produttive non agricole. Entro un anno dall'approvazione delle varianti di cui al presente comma saranno valutate le situazioni di conflitto tra classi contigue, provvedendo, se ricorrono le condizioni di cui all'art. 5, comma 1, L.R. 15/2001 e s.m.i, alla redazione di un piano comunale di risanamento acustico.

3. Le varianti alla classificazione acustica stabilita dal presente piano seguiranno l'ordinaria procedura di approvazione prevista dalla normativa di settore vigente.

4. Le imprese, entro sei mesi dall'approvazione del presente piano ed entro lo stesso termine dall'approvazione delle varianti di cui ai commi precedenti, effettuano le verifiche e provvedono agli adempimenti di cui all'art. 9 L.R. 15/2001 e s.m.i.

### **Capo iv - Gestione del piano**

#### **art. 32 - Disposizioni generali**

1. Il PSC definisce specifiche modalità di gestione del territorio con riferimento ad alcune linee d'azione.

2. Le linee d'azione previste fanno riferimento ai temi di seguito riportati:

- La città verde;

- L'acqua come risorsa;
- Abitare a Ferrara;
- Centro Storico;
- Ferrara città universitaria.

3. Le linee d'azione si articolano a loro volta in obiettivi e programmi che si realizzano secondo le modalità descritte negli articoli seguenti.

#### **art. 33 - La città verde**

1. La linea d'azione "La città verde" persegue l'obiettivo di realizzare e gestire le aree verdi anche con modalità che prevedano il diretto coinvolgimento della comunità locale.

2. Essa si articola nei seguenti programmi:

- realizzare le previsioni del PSC per le aree della città verde;
- gestire le aree verdi pubbliche nella direzione della continuità del sistema ambientale e della costruzione di un sistema di connessioni tra le aree verdi;
- promuovere e sostenere gli interventi sulle aree boscate di compensazione ambientale;
- promuovere e sostenere le politiche previste per le aree agricole perturbane;
- promuovere progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale, avendo come obiettivi la valorizzazione del patrimonio storico, paesaggistico e ambientale del territorio, la realizzazione di una rete ecologica, la realizzazione di una rete della mobilità lenta, anche al fine di delineare nuove opportunità di sviluppo.

#### **art. 34 - L'acqua come risorsa**

1. La linea d'azione "L'acqua come risorsa" ha come obiettivo generale l'ottimizzazione dell'uso della risorsa acqua anche in virtù di un corretto funzionamento idraulico del territorio.

2. Essa si articola nei seguenti programmi:

- razionalizzare e ottimizzare i consumi e gli scarichi urbani;
- promuovere l'uso turistico/ricreativo dei corsi d'acqua;
- gestire la qualità delle acque superficiali attraverso interventi sugli scarichi e sui corsi d'acqua;
- realizzare le opere di adeguamento al funzionamento idraulico del territorio;
- conservare e utilizzare le acque meteoriche per tutti gli usi non potabili, prevedendo standard cogenti di riferimento per le nuove urbanizzazioni sia residenziali che produttive.

#### **art. 35 - Abitare a Ferrara**

1. La linea d'azione "Abitare a Ferrara" ha come obiettivo generale la definizione e la gestione di adeguate politiche dell'abitare ed in particolare di sostegno dell'edilizia residenziale pubblica.

2. Essa si articola nei seguenti programmi:

- gestire politiche per l'edilizia residenziale sociale anche attraverso programmi innovativi di partecipazione pubblico/privato;

- promuovere un'idea di qualità dell'abitare che comprenda gli aspetti legati alla sostenibilità degli interventi;
- promuovere l'uso residenziale del centro storico;
- monitorare l'attività edilizia in particolare attraverso i principali andamenti del mercato immobiliare.

**art. 36 - Centro Storico**

1. La linea d'azione "Centro Storico" ha come obiettivo generale la conservazione e la valorizzazione del Centro Storico di Ferrara in funzione della necessità che la sola salvaguardia non è sufficiente a garantire la vitalità adeguata a questa parte di città, il cui valore è stato riconosciuto anche da parte dell'UNESCO.
2. A tal fine gli obiettivi previsti dal presente piano si completano dei seguenti:
  - a. valorizzazione dei terminali turistici oltre che come punti di interscambio, anche come vere e proprie "porte" del centro storico;
  - b. realizzazione dei principali percorsi di valorizzazione e fruizione della città storica;
  - c. valorizzazione del sistema dei poli Museali di arte Antica e Moderna;
  - d. valorizzazione del sistema delle Piazze Centrali.
3. La linea d'azione "Centro Storico" potrà essere attuata in particolare con riferimento al "Piano di Gestione" (Unesco) e al "Programma speciale d'Area per il Centro Storico".

**art. 36bis – Ferrara città universitaria**

1. La linea d'azione "Ferrara città universitaria" ha come obiettivo generale l'ulteriore sviluppo delle strutture universitarie e la loro piena integrazione con la realtà cittadina e territoriale.
2. Essa si articola nei seguenti programmi:
  - consolidamento e sviluppo del polo universitario del patrimonio culturale, organizzato sugli assi universitari "Votapaletto-Savonarola-Cisterna del Follo", "via delle Scienze, via della Ghiara, via Quartieri", "Quadrivio rossettiano";
  - consolidamento e sviluppo del polo universitario chimico-biomedico, organizzato sugli assi universitari "via Bovelli-via Fossato di mortara" e "via Mortara";
  - consolidamento e sviluppo del polo universitario scientifico tecnologico, organizzato intorno all'ex zuccherificio Eridania di via Saragat;
  - consolidamento e sviluppo del polo universitario agroindustriale e ambientale, organizzato presso la Fondazione Navarra a Malborghetto di Boara;
  - realizzazione del polo universitario clinico, organizzato nell'ambito del polo ospedaliero di Cona;
  - integrazione della rete universitaria scientifico-tecnologica costituita dai poli sopra indicati con il sistema delle attrezzature di accoglienza e di servizio agli studenti, ai ricercatori ed ai docenti, con il polo universitario sportivo del CUS e, più in generale, con il sistema dei servizi alla persona ed alla comunità e con l'offerta di eventi culturali;

- riorganizzazione del sistema della mobilità, in particolare per le componenti pedonale e ciclabile e del trasporto pubblico, anche a supporto delle esigenze che i bacini di utenza universitaria sottendono e riqualificazione degli spazi urbani che innervano gli assi universitari sopra indicati.

#### **art. 37 - Modalità attuative**

1. L'attuazione delle linee d'azione proposte avviene mediante una organica e continuativa partecipazione della comunità locale secondo le modalità che hanno già caratterizzato la costruzione del Documento Preliminare, del Quadro Conoscitivo e del Piano Strutturale Comunale.

Essa avviene attraverso un processo di condivisione e implementazione degli obiettivi previsti da parte di realtà rappresentative di soggetti portatori di interessi, le quali potranno costituirsi come associazioni/istituzioni/agenzie/enti e simili.

2. La condivisione degli obiettivi dovrà essere espressa con la sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa tra l'Amministrazione e dette realtà.

I Protocolli d'Intesa dovranno contenere gli impegni dei soggetti relativamente a:

- il più ampio coinvolgimento per il raggiungimento degli obiettivi previsti;
- la programmazione delle attività per la realizzazione delle azioni previste;
- l'impostazione delle modalità di recupero delle risorse necessarie alla attuazione dei programmi;
- l'attivazione di consultazioni periodiche sullo stato di avanzamento dei programmi e sui risultati ottenuti.

3. Le associazioni/istituzioni/agenzie/enti, oltre a realizzare gli obiettivi/azioni previsti, hanno anche lo scopo di assicurare la massima informazione sui risultati conseguiti sia verso i soggetti ad essi aderenti che verso la comunità locale.

4. Le funzioni di promozione, concorso nella formazione, costituzione delle associazioni/istituzioni/agenzie/enti, e il loro coordinamento saranno svolte dall'Urban Center di cui all'articolo successivo. Lo stesso Urban Center svolgerà i compiti di monitoraggio e verifica degli esiti, necessari ai lavori delle associazioni/istituzioni/agenzie/enti.

#### **art. 38 - Urban center**

1. L'Urban Center rappresenta la struttura che il Comune di Ferrara istituisce per la cooperazione alla gestione delle politiche sul territorio da parte delle diverse componenti della società locale. A tale scopo l'Urban Center assume il compito di promuovere e gestire la partecipazione della società locale al dibattito e alla valutazione delle trasformazioni, facilitando lo scambio degli apporti conoscitivi dei diversi soggetti.

2. L'Urban Center è stato istituito dal Comune di Ferrara con delibera di Consiglio Comunale n.13876 del 14 marzo 2005.

3. Il funzionamento dell'Urban Center è disciplinato dal RUE.

## TITOLO V – DISCIPLINA DEL COMMERCIO IN SEDE FISSA

### **art. 39 – Commercio al dettaglio in sede fissa**

1. Il presente piano definisce, nelle tavole 4.3.n: SCHEDE DEGLI AMBITI, per ogni struttura insediativa, il dimensionamento della capacità insediativa commerciale nelle diverse classi dimensionali medie e grandi, mentre gli esercizi di vicinato sono ammessi in tutti gli ambiti ove sia ammessa la residenza e non incidono sul dimensionamento del presente piano. L'insediamento di grandi strutture commerciali di attrazione di livello superiore è limitato ai soli poli funzionali commerciali.
2. Il RUE definisce i criteri relativi alle scelte autorizzative e gli elementi di indirizzo progettuale relativi all'insediamento delle attività commerciali.
3. Nell'ambito dei POC verrà formulato il programma di attuazione delle previsioni commerciali contenute nel presente piano, contenente:
  - gli obiettivi delle politiche comunali per il commercio e i criteri di valutazione dell'efficacia della loro applicazione;
  - il dimensionamento della capacità insediativa commerciale riferito al quinquennio di applicazione;
  - i progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane;
  - le disposizioni di salvaguardia e regolamentari per le aree di particolare pregio storico o ambientale;
  - le scelte relative alla riqualificazione urbana e sull'adeguamento della rete infrastrutturale e dei parcheggi;
  - i criteri di graduazione e l'attuazione prevista nel quinquennio per gli interventi relativi alle grandi strutture di vendita.
4. L'attuazione delle previsioni del presente PSC relative a insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a 2.500 mq e quelle relative ad aggregazioni di strutture commerciali che eccedano i limiti di 5.000 mq di superficie di vendita totale e/o di 15.000 mq di superficie territoriale interessata è subordinata alla compatibilità con gli strumenti di pianificazione provinciali.

## TITOLO VI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

### **art. 40 - Norme transitorie**

1. Fino all'approvazione del RUE, nelle aree ad esso assoggettate ai sensi del presente piano, si attuano le previsioni contenute nel piano regolatore generale che non sono in contrasto con il presente piano o con il RUE adottato.

2. Fino all'approvazione del primo POC, nelle aree assoggettate a POC ai sensi del presente piano, si attuano le previsioni contenute nel piano regolatore generale che non sono in contrasto con il presente piano o con il POC adottato.

3. In particolare, l'eventuale contrasto con il presente piano andrà verificato con riguardo ai contenuti dei seguenti elaborati e alle norme connesse:

- tav. 4.1 – Sistemi;
- tav. 4.2 – Ambiti;
- tavv. 4.3.n - schede degli ambiti (ad esclusione del dimensionamento);
- tav. 5.1 - Trasformazioni (con riferimento agli indirizzi alla progettazione degli interventi urbanistici ed edilizi e con esclusione degli indici di utilizzazione territoriale);
- tavv. 6.1 – carte dei vincoli.

4. Sono in ogni caso fatti salvi i piani urbanistici attuativi approvati, purché sia rispettato il termine di convenzionamento eventualmente fissato in sede di approvazione.

5. 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 di PRG fino al termine della completa attuazione dei vari Piani Particolareggiati e dei vari progetti edilizi, purché tali progetti e piani urbanistici vengano presentati per l'avvio dell'iter di approvazione entro 3 (tre) anni dall'avvenuta esecutività dell'accordo di programma del PSA, salvo i casi di sopravvenuti impedimenti non imputabili alla volontà del soggetto attuatore, e comunque su decisione discrezionale della Giunta Comunale.