studioGasparrini

PUG COMUNE DI FERRARA

Piano Urbanistico Generale (PUG)

(Legge Regionale n. 24/2017)

Disciplina

settembre 2026, ver. 9

Doc. **D**

Piano Urbanistico Generale

Piano Urbanistico Generale (PUG) di Ferrara

Legge Regionale n. 24 del 2017

DISCIPLINA

COMUNE DI FERRARA
Piazza del Municipio, 2
44121 FERRARA
Tel. 800 532532

Sindaco
Alan FABBRI

Assessore all'Urbanistica
Stefano VITA FINZI ZALMAN

Ufficio di Piano
Arch. Fabrizio MAGNANI (Responsabile UdP)

Ing. Cristiano RINALDO (Coordinatore UdP)
Arch. Anna ALESSIO
Ing. Diego BREGANTIN
Arch. Andrea CHIEREGATTI
Arch. Antonella MAGGIPINTO
Arch. Silvia MAZZANTI
Dott. Michele PANCALDI
Dott.ssa Federica PARIS

Strutture organizzative correlate
Arch. Barbara BONORA (U.O. Pianificazione attuativa)
Arch. Paola ONORATI (U.O. Sportello Unico Edilizia)
Ing. Mariangela CAMPAGNOLI (U.O. Sismica, vigilanza e accessibilità)
Arch. Marcella LEONI (U.O. SUAP)

Competenze professionali (DGR n. 1255/2018)
CAMPO PIANIFICATORIO
Arch. Fabrizio MAGNANI (Dirigente Governo del territorio)
Arch. Barbara BONORA
Arch. Andrea CHIEREGATTI
Arch. Silvia MAZZANTI

CAMPO PAESAGGISTICO
Arch. Antonella MAGGIPINTO

CAMPO AMBIENTALE
Ing. Diego BREGANTIN

CAMPO EDILIZIO
Arch. Paola ONORATI
Ing. Mariangela CAMPAGNOLI
Ing. Francesca CHIEREGATO
Arch. Riccardo ROBUSTINI
Ing. Simone ZAPPATERRA

CAMPO GIURIDICO
Avv. Roberto OLLARI (esperto esterno)

CAMPO ECONOMICO-FINANZIARIO
Urb. Daniele RALLO (esperto esterno)

GARANTE COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE
Arch. Silvia MAZZANTI

GRUPPO DI LAVORO
Progettisti
Responsabile tecnico scientifico
Prof. Arch. Carlo GASPARRINI
Responsabile Contrattuale
Urb. Raffaele GEROMETTA (MATE)
Coordinatore del Gruppo di Lavoro
Urb. Daniele RALLO (MATE)
Coordinatore Operativo
Urb. Fabio VANIN (MATE)

Esperti specialistici
Pianificazione Urbanistica
Arch. Francesco VAZZANO (Cultura della Città)
Arch. Sergio FORTINI (Cultura della Città)
Arch. Anna LUCIANI (Cultura della Città)
Arch. Chiara CESARINI (MATE)
Urb. Alberto CRISTOFORI (MATE)
Arch. Martina CONTE (Studio Gasparrini)
Arch. Lorena PISAPIA (Studio Gasparrini)
Arch. Daniele SANDRI (Studio Gasparrini)

Pianificazione Urbanistica e supporto tecnico al coordinatore scientifico
Arch. Valeria SASSANELLI (Studio Gasparrini)

Paesaggio, territorio agricolo, ecologia, ambiente
Arch. Francesco NIGRO
Dott. for. Paolo RIGONI (SILVA)
Dott. for. Marco SASSATELLI (SILVA)

Sistema Informativo Territoriale (SIT)
Urb. Lisa DE GASPER (MATE)
Urb. Marco ROSSATO (MATE)

Valutazione ambientale
Urb. Morena SCRASCIA (MATE)
Ing. Elettra LOWENTHAL (MATE)

Materia giuridica
Avv. Roberto OLLARI

INDICE

Titolo I: DISPOSIZIONI GENERALI 9
CAPO 1: OGGETTO ED ELABORATI DEL PIANO 9
ART. 1 – FINALITÀ, STRATEGIE GENERALI E CONTENUTI DEL PUG 9
ART. 2 – ELABORATI DEL PUG: VALORE, AGGIORNAMENTO E VARIANTI 10
CAPO 2: USI E ATTUAZIONE 12
ART. 3 – CATEGORIE FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO 12
ART. 4 – INTERVENTI DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA: CATEGORIE DI INTERVENTO E TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE 14
ART. 5 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE 16
ART. 6 – GESTIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI NEL TEMPO 19
ART. 7 – DOTAZIONI TERRITORIALI 21
Titolo II: STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (SQUEA) 28
CAPO 1: SQUEA E OBIETTIVI STRATEGICI (OS) 28
ART. 8 – DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE DELLA SQUEA 28
ART. 9 – OBIETTIVI STRATEGICI DEL PUG 29
CAPO 2: ARTICOLAZIONE DELLA SQUEA E STRUMENTI DI VALUTAZIONE 30
ART. 10 – SCHEMA STRATEGICO DI ASSETTO DEL TERRITORIO: INFRASTRUTTURE AMBIENTALI E DELLA MOBILITÀ 30
ART. 11 – SCHEMA STRATEGICO DI ASSETTO DEL TERRITORIO: RIGENERAZIONE E ATTRATTIVITÀ DEL TERRITORIO 38
ART. 12 – PAESAGGI LOCALI E RETE ECOLOGICA 45
ART. 13 – PROGETTI-GUIDA 49
ART. 14 – PARTI URBANE, STRATEGIE LOCALI E SCHEDE PROGETTUALI D'AMBITO 51
ART. 15 – VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE (VALSAT) 53
ART. 16 – CONSUMO DI SUOLO MASSIMO E VALUTAZIONE INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE ALL'ESTERNO DEL TU 54
ART. 17 – REQUISITI PRESTAZIONALI E PREMIALITÀ 55
Titolo III: USI E MODALITÀ DI INTERVENTO 61
CAPO 1: DISPOSIZIONI GENERALI 61
ART. 18 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RURALE 61
CAPO 2: CITTÀ STORICA 63
ART. 19 – TESSUTI STORICI 63
ART. 20 – INSEDIAMENTI STORICI CON PARCHI PRIVATI 66
ART. 21 – EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO, CULTURALE E TESTIMONIALE 68
CAPO 3: CITTÀ CONSOLIDATA RESIDENZIALE 77
ART. 22 – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI 77
ART. 23 – TESSUTI URBANI DISMESSI, SOTTOUTILIZZATI O INTERSTIZIALI DA RIGENERARE 80
CAPO 4: CITTÀ CONSOLIDATA PRODUTTIVA 82
ART. 24 – TESSUTI CONSOLIDATI PRODUTTIVI 82
ART. 25 – TESSUTI CONSOLIDATI DEL POLO CHIMICO 84
ART. 26 – TESSUTI CONSOLIDATI TERZIARI 86
CAPO 5: DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE 88
ART. 27 – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI 88
ART. 28 – PARCO AGRO-URBANO BASSANI 90
ART. 29 – DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI 91
ART. 30 – INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI 93
CAPO 6: TERRITORIO RURALE 94
ART. 31 – AMBITI DEL TERRITORIO AGRICOLO 94
ART. 32 – EDIFICATO SPARSO E DISCONTINUO 100
Titolo IV: VINCOLI E TUTELE 103
ART. 33 – TAVOLE E SCHEDE DEI VINCOLI 103
ART. 34 – DISPOSIZIONI COMUNALI DI VINCOLO E TUTELA 104
Titolo V: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI 107
ART. 35 – EFFICACIA DEL PUG E MISURE DI SALVAGUARDIA 107
ART. 36 – ENTRATA IN VIGORE DEL PUG 108
ART. 37 – RAPPORTO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO, GLI STRUMENTI DI SETTORE, LE POLITICHE URBANE E I PROGRAMMI DI INIZIATIVA PUBBLICA 109
ABBREVIAZIONI 110

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1: OGGETTO ED ELABORATI DEL PIANO

ART. 1 – FINALITÀ, STRATEGIE GENERALI E CONTENUTI DEL PUG

1. La pianificazione urbanistica comunale si articola in:
   a) Piano Urbanistico Generale (PUG), che individua e disciplina gli interventi di riuso e rigenerazione urbana e di nuova urbanizzazione, in coerenza con le previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale;
   b) Accordi Operativi (AO) e Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP) con i quali, in conformità al PUG, l'AC:
      - attribuisce i diritti edificatori;
      - stabilisce la disciplina di dettaglio delle trasformazioni;
      - definisce il contributo delle stesse alla realizzazione degli obiettivi stabiliti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale.
2. Il PUG individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione dell'intero territorio comunale in attuazione alle disposizioni della LR 24/2017 e in conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata.
3. Il PUG di Ferrara, sulla base ed in coerenza con le risultanze del Quadro Conoscitivo Diagnostico (QCD) e della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (Valsat), definisce le principali direttrici strategiche per l'intero territorio comunale facendo riferimento alla compresenza e interazione di diverse declinazioni del futuro della città, tutte mirate alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica:
   - l'adattamento virtuoso alle molteplici condizioni di rischio naturale e antropico;
   - il consolidamento del patrimonio produttivo agroalimentare della vasta campagna ferrarese e di una filiera del cibo legata alla crescita dell'agro-biodiversità e dell'agricoltura biologica;
   - la prospettiva di una infrastrutturazione hard e soft finalizzata al rafforzamento delle connessioni TEN-T e, contemporaneamente, al consolidamento della mobilità urbana sostenibile (ciclopedonale e idroviaria) a servizio di tutto il territorio urbanizzato fino ai nuclei della campagna, affiancata anche da nuove reti digitali ed energetiche;
   - la compresenza virtuosa di settori produttivi, logistici e commerciali di alto profilo e tecnologia e di un'economia urbana trainata dalla cultura (dal patrimonio UNESCO all'Università), in grado di sollecitare anche le filiere diversificate e sinergiche della creatività e del turismo relazionale;
   - l'avvio concreto di un processo concentrato e diffuso di rigenerazione urbana e ambientale, a cui si accompagni un'economia fondata sul riciclo e su un nuovo metabolismo urbano, nonché un profondo rinnovamento del ciclo edilizio centrato sulla rigenerazione della città esistente a consumo di suolo zero.
4. In applicazione della normativa nazionale e regionale vigente e dei Piani sovraordinati (regionale, provinciale e di settore) ed in coerenza con gli obiettivi del Documento Strategico approvato dalla Giunta Comunale con DGC n. 396 del 02/08/2022, il PUG, in conformità all'Art. 31 della LR 24/2017:
   - individua il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), detta la disciplina del centro storico e stabilisce i vincoli e le invarianze strutturali di propria competenza;
   - disciplina il Territorio Urbanizzato, LR 24/2017, Art. 32, commi 2 e 3;
   - stabilisce la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale;
   - disciplina i nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato e detta la disciplina del territorio rurale.

ART. 2 – ELABORATI DEL PUG: VALORE, AGGIORNAMENTO E VARIANTI

ELABORATI COSTITUTIVI

1. Il PUG è composto dai seguenti elaborati:
   0) QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO
   1) STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE
      a) SCHEMI STRATEGICI DI ASSETTO DEL TERRITORIO (S)

S1	Infrastrutture di paesaggio verdi e blu e della mobilità	*(n. 2 tavole)*	scala 1:20.000
	Schema supporto tematico: mobilità	*(n. 1 tavola)*	scala 1:40.000
	Schema supporto tematico: Rete Ecologica Locale	*(n. 1 tavola)*	scala 1:40.000
S2	Rigenerazione e attrattività del territorio	*(n. 2 tavole)*	scala 1:20.000

      b) PAESAGGI LOCALI (PL) scala 1:36.000
      c) PROGETTI-GUIDA (PG)

PG1	La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli	scala 1:15.000
PG2	La direttrice della rigenerazione urbana lungo il canale Po di Volano	scala 1:15.000
PG3	Il parco nord della multifunzionalità agraria, dello sport e del tempo libero	scala 1:15.000
PG4	La cintura verde del parco delle Mura	scala 1:15.000
PG5	La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo parco sud	scala 1:15.000

      d) STRATEGIE LOCALI (SL)

SL1	Strategie locali | Parti della Città centrale	*(schede)*
SL2	Strategie locali | Cluster del forese	*(schede)*
SL3	Schede progettuali d'ambito	*(schede)*

   2) USI E MODALITÀ DI INTERVENTO del territorio urbanizzato e rurale (U)

U1	Intero territorio comunale	*(n. 1 tavola)*	scala 1:35.000
U2	Zone significative	*(n. 18 tavole)*	scala 1:5.000

   3) VINCOLI E TUTELE (V)

V0	Schede dei vincoli	*(schede)*	
V0*	Schede dei vincoli – Aree a pericolosità idraulica	*(schede)*	
V1	Tutele paesaggistico ambientali, Vincoli paesaggistici,	*(n. 9 tavole)*	scala 1:10.000
	Tutele Storico-culturali-archeologiche - Centro Storico	*(n. 1 tavola)*	scala 1:5.000
V2	Rispetti, Rischi naturali, Industriali, Sicurezza	*(n. 9 tavole)*	scala 1:10.000
V2*	Aree a pericolosità idraulica (DSG4-2026 PAI-PGRA)	*(n. 2 tavole)*	scala 1:20.000

   4) DISCIPLINA (D)
   5) RELAZIONE GENERALE (R)
   6) VALSAT (VAS)

VALORE DEGLI ELABORATI

2. Gli elaborati del PUG assumono valore prescrittivo o non prescrittivo nei termini di seguito precisati:
   a) costituiscono elaborati di natura prescrittiva quelli di tipo testuale e grafico riconducibili alle disposizioni cogenti e auto-applicative che incidono direttamente sul regime giuridico dei beni disciplinati, regolando in modo vincolante gli usi ammessi e le trasformazioni consentite e trovando piena e immediata osservanza e attuazione da parte di tutti i soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'Art. 28, comma 2, lett. a) della LR 24/2017;
   b) costituiscono elaborati di natura non prescrittiva:
      - gli indirizzi strategici, programmatici, progettuali e gestionali volti a orientare le trasformazioni spaziali e funzionali del territorio, pur riconoscendo ai soggetti pubblici e privati chiamati ad osservarli i necessari ambiti di autonomia nell'individuazione delle modalità, dei tempi e del grado di realizzazione dei risultati indicati, ai sensi del citato Art. 28, comma 2, lett. b) della LR 24/2017;
      - gli elaborati di tipo conoscitivo/informativo, illustrativo e ricognitivo.

3. Tra gli elaborati costitutivi del PUG, come elencati al precedente comma 1 del presente Articolo, assumono:
   a) valore prescrittivo quelli appartenenti ai gruppi; (1) "Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale" (limitatamente alla disciplina prescrittiva dell'elab. SL3 "Schede progettuali d'ambito") (2) "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale", (3) "Vincoli e tutele" (limitatamente alle "disposizioni comunali di vincolo e tutela" di cui all'Art. 34), (4) "Disciplina" (Titolo I; Titolo II: Art. 17; Titolo III, Titolo IV) e (6) "Valsat" (Parte 5.B, paragrafi 5.16, 5.17 e Parte 6);

b) valore non prescrittivo quelli appartenenti ai gruppi (0) “Quadro Conoscitivo Diagnostico”, (1) “Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale” (ad esclusione di quanto indicato alla precedente lett. a), (3) “Vincoli e tutele” (ad esclusione delle “disposizioni comunali di vincolo e tutela” di cui all’Art. 34) (4) “Disciplina” (ad esclusione di quanto indicato alla precedente lett. a), (5) “Relazione Generale”, (6) Valsat (ad esclusione di quanto indicato alla precedente lett. a).

4. L’elaborato “Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale” costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte dal presente PUG, riportate nella relativa legenda; per quanto riguarda gli edifici, le strade e le altre indicazioni riportate nelle basi cartografiche, gli elaborati del PUG non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

AGGIORNAMENTO DEGLI ELABORATI

5. L’aggiornamento degli elaborati del PUG è un’attività continuativa a cura dell’Ufficio di Piano finalizzata a restituire le modificazioni prodotte dal processo attuativo e gestionale del PUG stesso. Tale attività è consentita previo provvedimento ricognitivo del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti Variante al PUG, purché le modifiche interessino:
   - l’aggiornamento delle basi digitali che costituiscono la base cartografica su cui è rappresentato il PUG;
   - l’aggiornamento del QC conseguente all’attuazione del PUG o al recepimento dell’evoluzione di fenomeni in atto;
   - l’aggiornamento del Documento di Valsat, limitatamente all’implementazione del monitoraggio e all’aggiornamento del quadro diagnostico, conseguente ad aggiornamenti del QC;
   - l’aggiornamento del Documento di Valsat, limitatamente alla revisione degli elaborati allo stato di fatto, con particolare riferimento agli strumenti attuativi diretti e indiretti, previgenti e nuovi, e relativi interventi realizzati;
   - il recepimento di modifiche dei vincoli, derivanti da leggi e norme sovraordinate;
   - il recepimento di modifiche dei vincoli, derivanti dai piani sovraordinati e di settore;
   - l’aggiornamento della ricognizione dei vincoli preordinati all’esproprio;
   - il recepimento di modifiche relative ad opere pubbliche e di interesse pubblico, qualora le modifiche siano circoscritte al QC ed al monitoraggio.

6. L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative e normative che modifichino od integrino disposizioni esplicitamente citate nel presente PUG costituisce automatica modifica od integrazione dei riferimenti legislativi citati negli articoli della presente Disciplina. L’aggiornamento delle Tavole dei vincoli e delle relative Schede avviene con le modalità stabilite al Titolo IV della presente Disciplina.

VARIANTI AL PUG

7. I seguenti procedimenti hanno valore ed effetto di Variante al PUG:
   a) stipula di Accordi di Programma ai sensi dell’Art. 60 della LR 24/2017;
   b) approvazione di progetti definitivi o esecutivi di opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, metropolitano, d’area vasta o comunale, secondo il procedimento unico stabilito dall’Art. 53, comma 1, lett. a) della LR 24/2017;
   c) approvazione di progetti definitivi o esecutivi di interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa oppure di interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, secondo il procedimento unico stabilito dall’Art. 53, comma 1, lett. b) della LR 24/2017;
   d) localizzazione e approvazione dei progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico realizzate dai soggetti istituzionalmente competenti, secondo quanto previsto dalla specifica legislazione regionale e nazionale vigente;
   e) rilascio di provvedimenti autorizzatori unici regionali di VIA (PAUR), secondo il procedimento di cui all’Art. 27-bis del D.Lgs 152/2006;
   f) rilascio di autorizzazioni uniche con effetto di variante urbanistica previste da norme di settore (D.Lgs 383/2003, Art. 208 del D.Lgs 152/2006, etc.).

8. Al di fuori dei casi indicati al precedente comma, le varianti al PUG si approvano con la procedura stabilita dagli Artt. 44 e seguenti della LR 24/2017. Le varianti al PUG sono sottoposte a Valsat (Art. 18 della LR 24/2017), fatti salvi i casi di esclusione previsti dall’Art. 19, comma 6 della LR 24/2017, nonché a Valutazione di compatibilità con il rischio sismico (Art. 5 della LR 19/2008), secondo le disposizioni di legge.

CAPO 2: USI E ATTUAZIONE

ART. 3 – CATEGORIE FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO

DEFINIZIONE

1. Il PUG articola per ogni ambito le destinazioni d'uso ammesse, vietate e le eventuali norme transitorie per le destinazioni attuali contrastanti con le previsioni del PUG.

CATEGORIE FUNZIONALI E DESTINAZIONI D'USO

2. Gli usi degli edifici e degli immobili sono classificati nelle seguenti categorie funzionali:
   a) residenziale,
   b) turistico-ricettiva,
   c) produttiva,
   d) direzionale,
   e) commerciale,
   f) agricola-rurale,
   g) dotazioni territoriali,

   definite dall'Art. 28, comma 3 della LR 15/2013 e dall'Art. 2 della DGR n.110 del 28/01/2021 (Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali).

3. L'articolazione delle suddette categorie funzionali in destinazioni d'uso è contenuta nell'Allegato 2 del Regolamento Edilizio (RE). Qualora nell'attuazione del PUG si ipotizzassero usi non previsti dall'Allegato 2 del RE, l'AC potrà assimilarli per analogia a quelli indicati.

4. In tutto il territorio comunale è ammessa la realizzazione, da parte degli Enti preposti e delle Aziende di gestione dei servizi a rete, di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, nel rispetto delle specifiche norme tecniche e procedurali di settore e delle altre norme del presente PUG. È altresì fatto salvo quanto previsto dall'Art. 28, comma 7 della LR 15/2013, nonché:
   - dalla DGR 2186/2005 per gli affittacamere;
   - dall'Art. 28 della LR 3/2023 per gli Enti del Terzo settore;
   - dall'Art. 16 della LR 24/2017 per gli usi temporanei;
   - dal D.Lgs 199/2021, dalla DGR n. 125 del 23/05/2023 e dalle altre disposizioni legislative e normative vigenti per le opere legate alla realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti.

5. Ai fini della presente normativa, in conformità con l'Art. 23-ter del DPR 380/2001 e con l'Art. 28, comma 1 della LR 15/2013 costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile e dei relativi spazi di pertinenza o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle elencate nelle citate norme di legge.

6. Ai sensi dell'Art. 28, comma 7 della LR 15/2013, non costituisce mutamento d'uso ed è attuato liberamente il cambio dell'uso in atto nell'unità immobiliare entro il limite del 30% della superficie utile dell'unità stessa e comunque compreso entro i 30 mq. Non costituisce inoltre mutamento d'uso la destinazione di parte degli edifici dell'azienda agricola a superficie di vendita diretta al dettaglio dei prodotti dell'impresa stessa, secondo quanto previsto dall'Art. 4 del D.Lgs 228/2001, purché contenuta entro il limite del 25% della superficie totale degli immobili e comunque entro il limite di 500 mq oppure, in caso di aziende florovivaistiche, di 750 mq.

7. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare con i relativi spazi aperti di pertinenza è quella stabilita dalla documentazione di cui all'Art. 10 bis della LR 15/2013 e smi.

8. Per gli edifici esistenti con destinazione in contrasto con il PUG sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b) del DPR 380/2001 e dall'Allegato alla LR 15/2013 (Art. 9, comma 1), con esclusione dell'aumento delle unità immobiliari e della trasformazione di Superficie Accessoria (SA) in Superficie Utile (SU). È fatto salvo quanto stabilito dal PUG nella disciplina relativa ai tessuti ed ambiti e/o nelle previsioni puntuali.

9. Gli usi temporanei, come definiti nell'Art. 16 della LR 24/2017 e nell'Art. 23 quater del DPR 380/2001 e smi, sono finalizzati ad attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e a favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali.
   Per uso temporaneo si intende l'utilizzo di spazi, terreni, edifici dismessi e/o sottoutilizzati nel rispetto dei requisiti di sicurezza statica, salubrità, accessibilità, aerazione e illuminazione. Tale opzione risulta attuabile fino all'inizio lavori degli interventi previsti dallo strumento attuativo del PUG per le aree e/o edifici interessati dagli usi temporanei.
   I criteri e le modalità di utilizzo di spazi ed edifici da parte del soggetto gestore sono definiti nel Regolamento Edilizio (RE).

ART. 4 – INTERVENTI DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA: CATEGORIE DI INTERVENTO E TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE

DEFINIZIONE

1. Il PUG privilegia gli interventi di riuso e rigenerazione dei suoli urbani, riguardanti spazi ed edifici da qualificare anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e densificazione, elevandone la qualità urbana ed ecologico-ambientale.

CATEGORIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO (Art. 3, DPR 380/2001 e Allegato alla LR 15/2013)

2. Le categorie di intervento urbanistico-edilizio per l'attuazione del presente PUG sono definite nell'Art. 3 del DPR 380/2001 e smi con le definizioni ivi contenute così come integrate dall'Allegato alla LR 15/2013 (Art. 9, comma 1) e dal Regolamento Edilizio (RE):
   - manutenzione ordinaria;
   - manutenzione straordinaria;
   - restauro scientifico;
   - restauro e risanamento conservativo;
   - ristrutturazione edilizia;
   - nuova costruzione;
   - ristrutturazione urbanistica.

TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA E URBANISTICA (Art. 7, comma 4, LR 24/2017)

3. Costituiscono interventi di riuso e rigenerazione urbana, ai sensi e secondo le definizioni dell'Art. 7, comma 4 della LR 24/2017, le seguenti tipologie di trasformazione edilizia e urbanistica dei tessuti urbani esistenti:
   a) Qualificazione Edilizia (QE);
   b) Ristrutturazione Urbanistica (RU);
   c) Addensamento o Sostituzione Urbana (AU/SU).

DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

4. I parametri ed i termini urbanistici ed edilizi per l'attuazione del presente PUG sono definiti nell'Allegato 2 alla DGR n. 922 del 28/06/2017 (definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia), come integrato dall'Allegato 1 del Regolamento Edilizio (RE).

5. La saturazione degli indici di edificabilità territoriale (It) e fondiaria (If), corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni possibilità di altri interventi edificatori sulla superficie medesima che superino gli indici suddetti, fatta salva diversa previsione contenuta nella disciplina relativa ai tessuti, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Negli interventi di recupero o sostituzione degli edifici esistenti sono consentiti, in aggiunta agli indici edificatori (If, It) ma ferme restando tutte le altre disposizioni stabilite dal PUG, la trasformazione di superficie accessoria SA esistente alla data di adozione del PUG (ad esclusione della SA realizzata in edilizia libera) in superficie utile SU e/o l'utilizzo dei sottotetti.

6. Ai fini dell'applicazione della presente Disciplina, salvo diversa specificazione, per edifici esistenti si intende qualsiasi costruzione legittimamente in essere alla data di adozione del PUG, ossia autorizzata con titolo abilitativo (presentato o rilasciato) in data antecedente. Sono considerati interventi esistenti quelli subordinati a SCIA presentata prima dell'adozione e a PdC rilasciato prima dell'adozione del PUG.

6bis. È sempre ammesso, mediante contratti trascritti ai sensi dell'Art. 2643 del Codice Civile:
   a) il trasferimento di diritti edificatori nei Tessuti della Città consolidata residenziale (ZTO B) e produttiva (ZTO D):
      - tra lotti contigui ricadenti nella stessa sottozona;
      - tra lotti non contigui, anche tra sottozone diverse ma ricadenti nella stessa Parte urbana, ad esclusione dei trasferimenti di quantità edificatorie verso i Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità (TUP) o verso i Nuclei residenziali in territorio rurale (NTR);
   b) il trasferimento di diritti edificatori derivanti dalla demolizione di edifici non connessi con l'attività agricola ubicati in ZTO E, secondo le modalità stabilite dal successivo Art. 31, in aree all'interno del TU individuato nell'elaborato QC.6.6 "Territorio Urbanizzato al 01/01/2018", o contigue allo stesso,

   anche in aggiunta agli indici edificatori (If, It, IC) ma ferme restando tutte le altre disposizioni stabilite dal PUG.

SUPERFICIE FONDIARIA ASSERVITA O DA ASSERVIRE

7. Ogni costruzione esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria dell'area di pertinenza ad essa corrispondente, costituita da una sola figura geometrica.

8. Lotto edificato

Si intende la superficie fondiaria corrispondente al lotto asservito alla costruzione. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PUG, la superficie fondiaria asservita:

a) si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo sino al conseguimento degli indici stabiliti dal PUG;
b) può essere frazionata alle seguenti condizioni:
   - il rapporto tra la superficie (mq) delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita, non superi gli indici di zona;
   - la superficie fondiaria derivante da tale variazione, comprensiva del fabbricato esistente, formi una sola figura geometrica; si ammettono due figure geometriche soltanto se queste risultino separate da una strada, da altra infrastruttura pubblica o da un corso d'acqua.

9. Lotto non edificato

Si intende la superficie fondiaria corrispondente al lotto da asservire alla costruzione, alle seguenti condizioni:

a) l'indice di copertura esistente sia inferiore al 10% della superficie fondiaria (tale indice di copertura esistente comunque rientra nel calcolo dell'IC stabilito dal PUG per ciascun tessuto);
b) non siano intervenute variazioni alla delimitazione della superficie catastale successivamente alla data di adozione del PUG, salvo diversa dimostrazione secondo i criteri stabiliti al precedente comma 8, lett. b);
c) l'istanza sia corredata da:
   - esplicita dichiarazione del proprietario e del progettista che attesti la sussistenza delle condizioni di cui alle precedenti lett. a) e b);
   - estratto planimetrico con l'individuazione del fabbricato di nuova edificazione e della superficie fondiaria asservita.

ART. 5 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE

DEFINIZIONE

1. Il PUG individua e disciplina gli interventi idonei al riuso e alla rigenerazione urbana secondo le tre tipologie di trasformazione edilizia e urbanistica dei tessuti urbani esistenti definite dall'Art. 7, comma 4 della LR 24/2017, a cui sono associate le diverse modalità di intervento diretto e indiretto di cui ai successivi commi.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

2. Le modalità di attuazione del PUG sono le seguenti:
   a) Interventi Edilizi Diretti (IED);
   b) Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), Art. 19bis della LR 15/2013 e Art. 7 della LR 24/2017;
   c) Accordi Operativi (AO), Art. 38 della LR 24/2017;
   d) Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP), Artt. 38 e 39 della LR 24/2017;
   e) Accordi di Programma (AdP), Art. 59 della LR 24/2017;
   f) Procedimento unico, Art. 53, comma 1 della LR 24/2017;
   g) Localizzazione delle opere di interesse statale, Art. 54 della LR 24/2017.

   Gli strumenti di attuazione del PUG sono assoggettati a Valsat o a Verifica di assoggettabilità, secondo quanto stabilito dagli Artt. 18 e 19 della LR 24/2017, nonché a Valutazione di compatibilità con il rischio sismico ai sensi dell'Art. 5 della LR 19/2008.

3. Intervento Edilizio Diretto (IED)

   L'IED si attua mediante i titoli abilitativi, le segnalazioni e le comunicazioni previsti dalla disciplina vigente in materia. L'IED può essere attuato purché siano già esistenti opere di urbanizzazione primaria adeguate oppure ricorrano le condizioni per la loro monetizzazione ai sensi dell'Art. 7, comma 36 e seguenti; risulta inoltre possibile qualora la loro realizzazione sia già prevista da Accordi ex Art. 11 della Legge 241/1990 o da convenzioni che ne disciplinano termini e modalità di esecuzione.

4. Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)

   Nel caso in cui l'edificazione richieda l'adeguamento delle dotazioni territoriali e che tale esigenza sia soddisfacibile in forma semplificata ai sensi dell'Art 19bis della LR 15/2013 e dell'Art. 7 della LR 24/2017, nonché in tutti i casi stabiliti dalla presente Disciplina, l'intervento si attua mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC).

   A titolo esemplificativo ma non esaustivo dovranno essere definite:
   a) le aree da cedere e/o asservire ad uso pubblico;
   b) le eventuali opere di urbanizzazione primaria inadeguate e/o mancanti e relative modalità di attuazione e gestione;
   c) le modalità di attuazione e gestione delle opere di urbanizzazione pubbliche mancanti e di realizzazione e gestione di quelle private;
   d) la sistemazione delle aree scoperte e dei percorsi;
   e) l'assetto spaziale e l'organizzazione distributiva degli edifici;
   f) le eventuali opere di mitigazione paesaggistica e ambientale;
   g) il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
   h) il cronoprogramma dei lavori.

   Il PCC è obbligatorio per gli "ambiti di rigenerazione urbana" perimetrati nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale", secondo i criteri e le modalità stabiliti dal PUG per ciascun tessuto. È presentato dagli aventi titolo ed è assistito da Convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

5. Accordo Operativo (AO)

   Ai sensi dell'Art. 26, comma 1, lett. a) e Art. 33, comma 5 della LR 24/2017, il PUG non stabilisce la capacità edificatoria né fissa la disciplina di dettaglio degli interventi, demandando alla modalità di attuazione dell'AO il compito di definirle. Contenuti, elaborati minimi e procedimento per la stipula di Accordi Operativi (AO) sono stabiliti dagli Artt. 38 e 39 della LR 24/2017, a cui si rimanda.

   L'Accordo Operativo (AO) è obbligatorio:
   a) negli "ambiti di rigenerazione urbana" perimetrati nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale", secondo i criteri e le modalità stabiliti dal PUG per ciascun tessuto;
   b) negli interventi di nuova urbanizzazione esterni al TU.

   È sempre consentita l'attuazione mediante Accordo Operativo (AO), ancorché non perimetrato nelle Tavv. di progetto del PUG per garantire il raggiungimento degli Obiettivi Strategici del PUG.

Negli "ambiti di rigenerazione urbana" perimetrati dal PUG e soggetti ad obbligo di AO, in sede attuativa gli AO possono:

- prevedere modificazione del perimetro entro il limite del 10% in termini di superficie territoriale al fine di un migliore inserimento delle aree nel disegno urbano e/o di una migliore definizione delle dotazioni territoriali;
- essere presentati per una porzione dell'area soggetta all'obbligo di AO, attuabile secondo le modalità stabilite dalla disciplina del PUG per ciascun tessuto/ambito, qualora i proprietari interessati dimostrino che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree soggette ad AO, accompagnata da un Progetto Unitario (sottoscritto da tutti gli aventi titolo) che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nell'AO, è deliberata con provvedimento del Consiglio Comunale; contenuti e modalità attuative del Progetto Unitario sono definiti nel Regolamento Edilizio (RE);
- prevedere altezze o distanze diverse da quelle indicate dal PUG e/o nelle singole sottozone nel caso di AO con previsioni planivolumetriche, ai sensi dell'Art. 10 della LR 24/2017;
- prevedere l'attuazione per stralci funzionali.

6. Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP)
   Il PAIP interessa gli Ambiti che presentano un particolare valore sotto il profilo paesaggistico, ambientale, architettonico, storico-artistico e testimoniale o che sono caratterizzati da una significativa carenza di tali fattori identitari, dalla mancanza di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici o da significative criticità ambientali, ai sensi dell'Art. 38, comma 17 della LR 24/2017. Ai sensi dell'Art. 26, comma 1, lett. a) e Art. 33, comma 5 della LR 24/2017, il PUG non stabilisce la capacità edificatoria né fissa la disciplina di dettaglio degli interventi, demandando alla modalità di attuazione del PAIP il compito di definirle. Il procedimento per la predisposizione e l'approvazione del PAIP è definito dagli Artt. 43, 44, 45, 46 e 47 della LR 24/2017, fatta eccezione per il termine per l'espressione del parere motivato del CU, di cui all'Art. 46, comma 2 della LR 24/2017, che è ridotto a trenta giorni. Ai sensi dell'Art. 26 della LR 24/2017, il PAIP stabilisce contenuti analoghi a quelli dell'AO individuati nel precedente comma, a cui si rimanda anche per i casi previsti e le relative modalità di attuazione (e relative flessibilità).

7. Il PUG si attua anche attraverso:
   a) Procedimento unico per opere pubbliche e opere qualificate dalla legislazione di interesse pubblico, di rilievo regionale, d'area vasta o comunale, nonché per interventi di ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa oppure interventi di nuova costruzione di fabbricati o altri manufatti necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, oppure in aree collocate in prossimità delle medesime attività (Art. 53 della LR 24/2017);
   b) Intesa e Conferenza di servizi per opere pubbliche di interesse statale, regionale, d'area vasta e comunale (Art. 54 della LR 24/2017);

   Tali opere e interventi possono anche essere combinati alle modalità di attuazione diretta e indiretta di cui ai precedenti commi.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE PER TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE E CATEGORIE D'INTERVENTO

8. Con riferimento alle tipologie di trasformazione edilizia e urbanistica e alle categorie di intervento di cui ai precedenti commi del presente Articolo, le modalità di attuazione del PUG sono le seguenti, così come specificate nella successiva tabella:
   a) Qualificazione Edilizia (QE): attraverso Intervento Edilizio Diretto (IED), ammissibile nei tessuti in cui tale tipologia di trasformazione è ammessa, limitatamente agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli incrementi di volumetria;
   b) Ristrutturazione Urbanistica (RU): attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), ammissibile nelle aree perimetrate nel PUG o individuate successivamente all'approvazione del PUG nei tessuti in cui tale tipologia di trasformazione è ammessa;
   c) Addensamento/Sostituzione Urbana (AU/SU): attraverso Accordo Operativo (AO) o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP), ammissibile nelle aree perimetrate nel PUG o individuate successivamente all'approvazione del PUG nei tessuti in cui tale tipologia di trasformazione è ammessa.

Tipologia di trasformazione edilizia e urbanistica	Categorie di intervento *(Allegato LR 15/2013)*	Ambito di applicazione	Modalità attuazione

Qualificazione Edilizia (QE)	TUTTI tranne: g) nuova costruzione h) ristrutturazione urbanistica	singolo edificio/lotto	IED (Art. 5, comma 3)
Ristrutturazione Urbanistica (RU)	h) ristrutturazione urbanistica	più edifici/lotti	PCC (Art. 5, comma 4)
Addensamento/Sostituzione Urbana (AU/SU)	h) ristrutturazione urbanistica	più lotti	AO/PAIP (Art. 5, commi 5 e 6)

9. Le tipologie di trasformazione RU e AU/SU di cui al precedente comma possono comprendere interventi di QE e di nuova costruzione su lotti interstiziali, che non compromettano l'obiettivo primario delle tipologie di trasformazione suddette. Gli interventi di nuova costruzione su lotti e ambiti interstiziali non edificati, ammessi in alcuni tessuti rientrano negli interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui al comma 2 dell'Art. 7 della LR 24/2017.
10. Gli interventi di nuova urbanizzazione esterni al Territorio Urbanizzato (TU) che si rendessero necessari nel tempo di validità del PUG, nel rispetto della SQUEA e delle regole stabilite dalla Disciplina, si attuano attraverso AO/PAIP secondo le modalità stabilite dall'Art. 35 della LR 24/2017, nel rispetto dei limiti stabiliti dagli Artt. 5 e 6 della LR 24/2017 nonché nel rispetto di quanto stabilito dalla Valsat.
11. Il PUG promuove l'attivazione di procedure concorsuali, nel rispetto dell'Art. 17 della LR 24/2017 e secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale, al fine di garantire la qualità dei progetti urbani.

ART. 6 – GESTIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI NEL TEMPO

DEFINIZIONE

1. La gestione nel tempo degli strumenti attuativi è finalizzata a regolamentare le forme e i modi attraverso cui essi conservano, attualizzano e modificano le proprie regole urbanistiche, con l'obiettivo non solo di garantire la piena attuazione delle previsioni approvate ma anche di governare gli adattamenti necessari per rispondere pienamente ad eventuali mutate condizioni di fattibilità degli interventi e dello stato dei luoghi, nel rispetto degli Obiettivi Strategici del PUG. I soggetti attuatori possono recedere dalla relativa convenzione nei modi e nelle forme da questa eventualmente stabiliti. Tale gestione fa riferimento alle seguenti tipologie:
   a) strumenti attuativi della pianificazione previgente;
   b) strumenti attuativi del PUG (PCC, AO, PAIP).

STRUMENTI ATTUATIVI DELLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

2. Gli ambiti interessati dagli strumenti attuativi della pianificazione previgente in corso di validità sono perimetrati nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale".

3. Sono in ogni caso fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, convenzionati entro i termini stabiliti dall'Art. 4, commi 4 e 5 della LR 24/2017 e smi. Detti strumenti urbanistici attuativi, individuati nell'elaborato QC.6.6 "Territorio Urbanizzato al 01/01/2018", rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione dello stesso strumento urbanistico attuativo.

4. ~~stralciato~~

STRUMENTI ATTUATIVI DEL PUG

5. Gli ambiti soggetti ad obbligo di AO, PAIP o PCC sono perimetrati nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale".

6. ~~stralciato~~

NORME COMUNI AGLI STRUMENTI ATTUATIVI DELLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE VIGENTI ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PUG

7. Strumenti attuativi in corso di validità

   Premesso che la normativa regionale non contempla la fattispecie di variante agli strumenti attuativi della pianificazione previgente, su istanza dei soggetti attuatori, compatibilmente con gli obiettivi stabiliti dal PUG, possono essere valutate modifiche di lieve entità che non costituiscano un nuovo esercizio della funzione pianificatoria e non incidano sul dimensionamento e sulle destinazioni funzionali degli insediamenti privati, delle infrastrutture, delle dotazioni territoriali e dei servizi pubblici previsti. Tali modifiche, non alterando gli elementi essenziali della convenzione, non richiedono l'aggiornamento dell'atto convenzionale originario. Per modifiche di lieve entità si intendono:
   a) rettifiche degli errori materiali;
   b) modifiche delle caratteristiche edilizie o dei dettagli costruttivi degli interventi;
   c) modifiche necessarie per l'adeguamento del piano alle previsioni localizzative immediatamente cogenti contenute in leggi o in strumenti di pianificazione nazionali, regionali o d'area vasta sopravvenuti;
   d) modifiche legate agli scenari attuativi (es. riorganizzazione degli stralci funzionali);
   e) riallineamento interpretativo a subentrate modifiche relative a classificazioni di usi, definizioni edilizie, parametri urbanistico-edilizi, etc;

   Tali modifiche sono autorizzate con apposito atto dell'organo di Governo competente.
   È comunque sempre consentita la modifica degli strumenti attuativi attraverso nuovi strumenti attuativi (AO/PAIP o PCC), secondo le modalità stabilite dal PUG.

8. Strumenti attuativi scaduti dopo l'approvazione del PUG
   a) Strumenti attuativi scaduti e con opere di urbanizzazione ultimate

      Per gli ambiti con strumenti attuativi scaduti dopo l'approvazione del PUG e con opere di urbanizzazione ultimate, perimetrati e non perimetrati dal PUG, è consentita l'applicazione delle norme di cui allo strumento attuativo e/o richiamate nelle convenzioni urbanistiche. È ammesso inoltre il completamento degli interventi edificatori, anche per stralci, sui lotti liberi residui attraverso Intervento Edilizio Diretto (IED), nel rispetto delle norme di cui allo strumento attuativo e/o richiamate nelle convenzioni urbanistiche. La nuova edificazione è subordinata all'ultimazione delle opere di urbanizzazione, da attestarsi tramite collaudo tecnico-funzionale,

oppure tramite verbale di regolare esecuzione ad esito di sopralluogo realizzato congiuntamente con l'ufficio comunale competente.

b) Strumenti attuativi scaduti dopo l'approvazione del PUG e con opere di urbanizzazione non realizzate o realizzate parzialmente

Per gli ambiti con strumenti attuativi scaduti dopo l'approvazione del PUG, attuati/attuabili anche per stralci funzionali, si applica quanto stabilito dal PUG (elaborati SQUEA e "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale") e dalla relativa disciplina per ciascun tessuto/ambito. Qualora ammessi dal PUG, gli AO/PAIP o PCC devono configurare previsioni coerenti con gli Obiettivi Strategici, nel rispetto della SQUEA e delle regole stabilite dalla Disciplina.

ART. 7 – DOTAZIONI TERRITORIALI

PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO
- Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, Artt. 3, 4 e 5
- Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", Art. 9
- DGR n.110 del 28/01/2021, Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali, Regione Emilia Romagna
- DGR n.1577 del 08/07/2024, Atto di coordinamento tecnico in merito agli interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) e al procedimento unico di cui all'art. 53 della Legge regionale n. 24 del 2017

DEFINIZIONE

1. Ai sensi dell'Art. 9 della LR 24/2017 e dell'Atto di Coordinamento sulle dotazioni territoriali (DGR n. 110 del 28/01/2021), il PUG individua e disciplina l'insieme degli spazi, opere, impianti, interventi e servizi che garantiscono adeguate prestazioni e concorrono al miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale, in coerenza con gli Obiettivi Strategici del PUG e la SQUEA. Restano in ogni caso ferme e prevalenti le disposizioni della normativa statale e regionale vigente in materia urbanistica ed edilizia, nonché le discipline speciali sopravvenute, applicabili agli interventi edilizi e ai mutamenti di destinazione d'uso, comprese le disposizioni di semplificazione e derogatorie introdotte dalla legislazione nazionale e regionale, ivi incluse quelle riconducibili al cosiddetto "Salva Casa", nei limiti e secondo le condizioni dalle stesse previsti.

CONCORSO DEI SOGGETTI ATTUATORI NELLA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

2. I soggetti attuatori degli interventi previsti dalla pianificazione urbanistica comunale concorrono alla realizzazione delle dotazioni territoriali correlate agli stessi, nelle forme e nei limiti previsti dall'Art. 1.5.1. della DAL n. 186/2018 e alle eventuali misure compensative e di riequilibrio ambientale e territoriale, in conformità alle risultanze della Valsat e alle Strategie del PUG, e in applicazione dei criteri di perequazione urbanistica.

3. Ciascun intervento che determini un aumento del carico urbanistico, diretto all'attuazione di interventi di riuso e rigenerazione urbana o di nuova urbanizzazione, compresi gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione edilizia e urbanistica e il significativo mutamento di destinazione d'uso con o senza opere, comporta l'onere:
   a) di provvedere al reperimento e alla cessione al Comune delle aree per la realizzazione delle dotazioni territoriali, nella misura non inferiore alla quantità fissata dal presente Articolo, e/o alla loro monetizzazione ai sensi del comma 36 e seguenti;
   b) di provvedere alla realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti che siano ad essi correlati, ivi compresi gli allacciamenti alle reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo; nel caso in cui le carenze delle infrastrutture esistenti non siano risolvibili contestualmente, l'intervento non potrà essere abilitato;
   c) di provvedere alla realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali nei limiti individuati dal piano;
   d) di concorrere alla realizzazione delle dotazioni territoriali non al diretto servizio dell'intervento, anche non eseguite, attraverso la corresponsione del contributo di costruzione, per le cui modalità si rimanda al Regolamento Edilizio (RE).

4. Ai fini del precedente comma 3, si considera significativo il mutamento di destinazione d'uso che comporta il passaggio da una categoria funzionale inferiore a una superiore (dovuto a un aumento del carico urbanistico); restano tuttavia esclusi gli immobili in cui, antecedentemente alla data di adozione del presente PUG, siano già stati legittimamente insediati usi appartenenti al raggruppamento di progetto o superiori, in quanto in tal caso non si determinano incrementi del fabbisogno di dotazioni territoriali come quantificato dal PUG medesimo. È fatto salvo quanto previsto dall'Art. 28, comma 7 della LR 15/2013, nonché:
   - dalla DGR 2186/2005 per gli affittacamere;
   - dall'Art. 28 della LR 3/2023 per gli Enti del Terzo settore;
   - dall'Art. 16 della LR 24/2017 per gli usi temporanei.

5. Il Comune, sulla base di quanto stabilito dal PUG, attraverso un'apposita convenzione può consentire a quest'ultimo di realizzare, in tutto o in parte, le dotazioni territoriali inerenti alle U1 ai sensi del D.Lgs 36/2023; diversamente le dotazioni territoriali inerenti alle U2 dovranno sempre essere monetizzate salvo diversa disposizione del Comune di cui al Regolamento Edilizio (RE). L'attuazione degli interventi è pertanto subordinata alla realizzazione e all'attivazione delle suddette dotazioni.

6. La realizzazione delle dotazioni territoriali da parte dei soggetti attuatori degli interventi, comporta lo scomputo dei corrispondenti oneri di urbanizzazione dovuti e l'acquisizione delle stesse al patrimonio indisponibile del Comune.

DOTAZIONI TERRITORIALI MINIME

7. Le dotazioni territoriali minime per gli interventi previsti dal PUG nei tessuti del territorio urbanizzato ed edificato sparso e discontinuo, in coerenza con gli Obiettivi Strategici del PUG e la SQUEA, sono riportate nella tabella seguente.

DOTAZIONI TERRITORIALI (U1 e U2) nei tessuti			
Categorie funzionali	**Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e Dotazioni ecologiche e ambientali: quota minima parcheggi pubblici e verde pubblico al diretto servizio dell'insediamento** (opere di urbanizzazione primaria U1)		**Attrezzature e spazi collettivi: quota minima** (opere di urbanizzazione secondaria U2)
	Parcheggi pubblici	Verde pubblico	
(a) residenziale	15 mq/100 mq di SU	55 mq/100 mq di SU	30 mq/100 di SU
(b) turistico-ricettiva	30 mq/100 mq di SU	30 mq/100 mq di SU	50 mq/100 mq di SU
(c1) + (c3) produttiva: industria e artigianato produttivo	5 mq/100 mq di St (o Sf per interventi diretti)	5 mq/100 mq di St (o Sf per interventi diretti)	5 mq/100mq di St (o Sf per interventi diretti)
(c2) produttiva: commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica	30 mq/100 mq di SU + 5 mq/100 mq di AI per le attività svolte prevalentemente all'aperto	50 mq/100 mq di SU + 5 mq/100 mq di AI per le attività svolte prevalentemente all'aperto	50 mq/100 mq di SU + 5 mq/100 mq di AI per le attività svolte prevalentemente all'aperto
(d) direzionale	30 mq/100 mq di SU + 5 mq/100 mq di AI per le attività svolte prevalentemente all'aperto	50 mq/100 mq di SU + 5 mq/100 mq di AI per le attività svolte prevalentemente all'aperto	50 mq/100 mq di SU + 5 mq/100 mq di AI per le attività svolte prevalentemente all'aperto
(e) commerciale (1)	30 mq/100 mq di SU + 5 mq/100 mq di AI per le attività svolte prevalentemente all'aperto	40 mq/100 mq di SU + 5 mq/100 mq di AI per le attività svolte prevalentemente all'aperto	40 mq/100 mq di SU + 5 mq/100 mq di AI per le attività svolte prevalentemente all'aperto
(g) dotazioni territoriali	Per interventi di: a) iniziativa pubblica, le Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le Dotazioni ecologiche e ambientali saranno stabilite in sede di approvazione di opere o servizi pubblici, o Procedimento unico, b) interventi di iniziativa privata, le Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le Dotazioni ecologiche e ambientali saranno stabilite in sede di convenzione con il Comune, assumendo quale parametro di riferimento indicativo 30 mq/100 mq di SU + 5 mq/100 mq di AI per le attività svolte prevalentemente all'aperto, in coerenza con gli esiti della Valsat e la relativa valutazione dei fabbisogni di parcheggi pubblici, pregressi e generati dall'intervento.		Per interventi di: a) iniziativa pubblica, le dotazioni per attrezzature e spazi collettivi saranno stabilite in sede di approvazione di opere o servizi pubblici, o Procedimento unico, b) interventi di iniziativa privata, le dotazioni per attrezzature e spazi collettivi saranno stabilite in sede di convenzione con il Comune, in coerenza con gli esiti della Valsat e la relativa valutazione dei fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi, pregressi e generati dall'intervento.
(1) Per gli interventi relativi ai distributori di carburante (E6) non sussiste l'obbligo di realizzare dotazioni territoriali, in ragione della specifica natura e delle caratteristiche funzionali delle opere. Per i nuovi impianti di distribuzione e per l'ampliamento di quelli esistenti localizzati al di fuori del Territorio Urbanizzato (TU), è prescritta la realizzazione di una cortina arboreo-arbustiva lungo l'intero perimetro dell'impianto, ad eccezione del lato prospiciente la strada. Tale cortina dovrà essere composta da alberi ad alto fusto disposti a distanza ravvicinata e da essenze arbustive interposte, entrambe selezionate tra le specie autoctone tipiche del territorio rurale.			

8. Gli interventi di iniziativa privata, privi di convenzione urbanistica con il Comune o con convenzione priva di efficacia (per scadenza, annullamento, risoluzione, rescissione, etc.), riguardanti le attrezzature e gli spazi collettivi (Allegato 2 del Regolamento Edilizio, lett. G2) dovranno garantire il reperimento delle dotazioni territoriali (es. parcheggi e verde) stabilite dalla tabella del precedente comma per la categoria funzionale di appartenenza o ad esse

assimilabile (es. direzionale, commerciale, etc.), oppure la loro monetizzazione qualora ricorrano le condizioni stabilite dal presente Articolo.

9. Negli ambiti di nuova urbanizzazione esterni al TU, le dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, sono definite sulla base delle condizioni di sostenibilità indicate nella Valsat, fermo restando il rispetto delle quantità minime stabilite dall'Art. 35, comma 3 della LR 24/2017. Per gli insediamenti residenziali si assume come riferimento 30 mq di superficie utile ogni abitante teorico.
10. Per gli interventi sull'esistente la quantificazione delle dotazioni territoriali sarà determinata dalla differenza tra la dotazione prescritta per il nuovo uso e quella prescritta per l'uso esistente, come quantificate al precedente comma 7. Per la quantificazione delle dotazioni territoriali dovute non è rilevante la variazione del numero delle unità immobiliari. Per gli edifici esistenti posti all'esterno della Città Storica, la variazione di destinazione d'uso da artigianato di servizio (E4) ad altri usi appartenenti alla categoria funzionale commerciale (E) è subordinata alla dimostrazione della presenza di idonee dotazioni territoriali nell'ambito o nelle aree contermini, in coerenza con gli esiti della Valsat e la relativa valutazione dei fabbisogni, pregressi e generati dall'intervento, e alla verifica delle condizioni di sostenibilità previste dal POIC e dalla normativa regionale di settore. Per gli immobili in cui, successivamente alla data di adozione del presente PUG, siano già stati legittimamente insediati usi appartenenti al raggruppamento di progetto o superiori, si applica quanto previsto al precedente comma 4. Nel caso l'uso legittimo E4 sia stato perfezionato nel periodo di validità del RUE e non del PUG il conteggio delle dotazioni pubbliche, rispetto allo stato di progetto, deve essere eseguito considerando per U1 5 mq/100 mq di St e U2 15mq/100 mq di St. Nei tessuti destinati ad usi misti, le dotazioni territoriali dovranno rispettare i limiti di cui al precedente comma 7, in relazione alla quota parte delle diverse categorie funzionali.
11. Quantità di dotazioni territoriali in eccedenza ai minimi non daranno luogo a riduzione del contributo di costruzione.
12. Ai sensi dell'Art. 9 della LR 24/2017, gli interventi di addensamento/sostituzione urbana e ristrutturazione urbanistica del tessuto urbano esistente ricompresi nel Territorio Urbanizzato (TU) del PUG possono comportare la cessione al Comune di aree per dotazioni territoriali anche in misura inferiore alla quantità minima prevista dal precedente comma 7, o con rapporti tra le varie tipologie di standard diversi da quelli di cui al comma 7, sulla base delle indicazioni fornite dagli elaborati relativi alle Strategie Locali (vedi strategie locali/sovralocali di cui all'elab. SL1 "Strategie locali | Parti della Città centrale" e indicazioni per la strategia di cui all'elab. SL2 "Strategie locali | Cluster del forese") e dalla Valsat (par 5.9). In tale caso il mantenimento delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici stabiliti dal PUG, è assicurato dalla monetizzazione, in tutto o in parte, della quota di dette aree.

REPERIMENTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

13. In generale le dotazioni territoriali riguardanti la quota di parcheggio pubblico devono essere individuate all'interno del lotto di intervento o contermini ad esso. Qualora non sia possibile l'integrale reperimento dei parcheggi pubblici nel lotto, essi potranno, ad esclusione della quota destinata ai disabili, ove dovuta, essere reperiti a distanza non superiore a 200 ml, in riferimento al percorso pedonale praticabile in sicurezza.
14. Per interventi diretti, qualora il reperimento delle dotazioni territoriali avvenga in ambiti diversi da quello di intervento, la quantità di area ceduta sarà rapportata al valore di quella dovuta nella zona di intervento, valutata secondo le tariffe di monetizzazione stabilite dall'Amministrazione Comunale.
15. Il reperimento delle dotazioni territoriali in ambiti diversi da quello di intervento, anche ai fini del raggiungimento delle premialità stabilite dal PUG ed in coerenza con quanto stabilito nelle Strategie Locali e nei Progetti Guida, è condizionato al parere favorevole della conferenza dei servizi, comprensiva del competente ufficio dello Sportello Unico Edilizia, dell'Ufficio di Piano e del Servizio Mobilità, che dovrà essere acquisito nell'ambito dell'AO/PAIP o PCC se necessario e comunque prima della presentazione della SCIA o dell'istanza di Permesso di costruire dell'edificio.

CESSIONE DI DOTAZIONI TERRITORIALI IN SITI CONTAMINATI

16. Il soggetto attuatore che, nell'ambito dell'intervento, debba cedere al Comune aree destinate a dotazioni territoriali che risultino contaminate, assume l'obbligo di eliminare, laddove non provveda il responsabile dell'inquinamento, tutte le situazioni di contaminazione dei suoli e delle acque, secondo quanto previsto dalla Parte IV, Titolo V del D.Lgs 152/2006.
17. Unitamente al progetto esecutivo per la realizzazione delle dotazioni territoriali, il soggetto attuatore, qualora non rilevi il superamento del livello delle concentrazioni soglia di contaminazione del sito ai sensi del D.Lgs 152/2006,

dovrà presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di aver accertato l'assenza di tale superamento.

18. Nell'ambito dell'istruttoria del progetto, il Comune potrà prescrivere campionamenti ed analisi dei terreni e delle acque sotterranee, con oneri completamente a carico del soggetto attuatore, ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al citato Decreto. Il Comune potrà prescrivere che i campionamenti e le analisi siano effettuati in tutto o in parte in contraddittorio.
19. Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dalle analisi di cui al comma precedente, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, come definite dal D.Lgs 152/2006, il soggetto attuatore dovrà sottoporre, con oneri integralmente a suo carico, il sito interessato alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure di cui all'Art. 242 e seguenti del D.Lgs 152/2006, effettuando le prescritte comunicazioni.
20. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui la situazione di superamento o di pericolo concreto e attuale del superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione di cui al D.Lgs 152/2006 emerga durante l'esecuzione di lavori.
21. Il soggetto attuatore è obbligato a osservare tutte le prescrizioni impartite dal Comune e dalle altre Autorità competenti ai fini della messa in sicurezza d'emergenza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata.
22. Resta comunque in facoltà del Comune assicurare un'adeguata informazione in merito all'eventuale situazione di contaminazione del sito, in base alla normativa sul diritto d'accesso all'informazione ambientale.

MODALITÀ DI CESSIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

23. Le aree da cedere al Comune per le dotazioni territoriali devono essere frazionate conformemente agli strumenti di attuazione del PUG (PCC, AO, etc.) e ai PdC in attuazione di convenzioni urbanistiche vigenti e atti similari comunque denominati, e cedute, anche per stralci funzionali, prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione degli interventi edilizi. Fino a quel momento debbono rimanere nella disponibilità piena del soggetto attuatore o del suo avente causa.
24. L'atto di cessione dovrà prevedere, tra l'altro, le modalità di concessione delle aree in detenzione al soggetto attuatore per il tempo strettamente necessario alla realizzazione delle dotazioni territoriali, attribuendo ad esso tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino al termine della concessione. Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi.
25. Il soggetto attuatore sarà tenuto ad acconsentire l'allacciamento da parte di terzi alla viabilità e alle reti infrastrutturali, anche in corso di realizzazione, qualora abilitati dal Comune.
26. La concessione in detenzione cesserà al momento della presa in carico delle opere da parte dal Comune o al momento della sottoscrizione della concessione in gestione delle stesse da parte della Ditta cedente qualora sussistano i presupposti di cui al successivo comma 32.
27. Le dotazioni territoriali realizzate accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'Art. 934 del Codice Civile.
28. L'apertura al traffico delle strade realizzate potrà avvenire solo dopo l'emissione dell'apposita ordinanza che verrà emanata dopo la presa in carico delle opere da parte dal Comune; sino a tale termine dovrà essere mantenuta segnaletica visibile con la dicitura STRADA PRIVATA.

COORDINAMENTO FRA REALIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E INTERVENTI EDILIZI

29. I tempi e le modalità di attuazione delle dotazioni territoriali dovranno essere coordinati con quelli dei connessi interventi edilizi. A tal fine, non potranno essere rilasciati Permessi di costruire, né presentate SCIA relativi agli interventi edilizi prima dell'avvenuta cessione delle aree per le dotazioni territoriali previste al loro servizio, della prestazione delle relative garanzie fideiussorie e dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle dotazioni medesime. Qualora l'intervento sia attuato tramite PCC non potrà essere comunicato l'inizio dei lavori prima dell'avvenuta cessione delle aree per le dotazioni territoriali previste dallo stesso Permesso.

REALIZZAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI

30. In caso di particolare complessità o estensione, le dotazioni territoriali potranno essere realizzate per stralci che abbiano completa autonomia funzionale, purché lo preveda la convenzione urbanistica dell'Accordo Operativo.

31. Il progetto delle dotazioni territoriali contenute nella convenzione attuativa dell'Accordo Operativo dovrà essere unitario ed essere corredato da un piano/programma che definisca l'articolazione in stralci e i rispettivi tempi di attuazione coordinati con i tempi di realizzazione degli interventi edilizi. La convenzione attuativa dovrà dare atto dell'attuazione per stralci funzionali.

CONCESSIONE IN GESTIONE AI SOGGETTI ATTUATORI DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

32. Quando le dotazioni territoriali soddisfino esigenze funzionali strettamente legate all'uso dell'immobile o quando interagiscano con le proprietà private, rendendo difficile la loro manutenzione, come, in genere, le dotazioni territoriali relative ad attività non residenziali, quelle antistanti singoli edifici residenziali, quelle sopra o sottostanti immobili privati, esse, dopo la cessione al Comune, verranno generalmente concesse a titolo gratuito al soggetto attuatore, il quale assumerà l'onere della relativa manutenzione ordinaria e straordinaria, con provvedimento da adottarsi a seguito del collaudo favorevole.

33. Resta salva la facoltà del Comune di assumere direttamente la manutenzione di tali opere.

34. Le concessioni ai soggetti attuatori saranno oggetto di contratti nei quali saranno definite le modalità d'uso pubblico e le sanzioni in caso di inadempimenti del concessionario relativi alla manutenzione delle opere. In caso di gravi inadempimenti, tali da pregiudicare la sicurezza degli utenti, il Comune potrà ordinare la chiusura del traffico e avrà facoltà di agire in via sostitutiva. Il concessionario a tal fine contrarrà, con oneri a proprio carico, una polizza di assicurazione RCT/O per la copertura dei rischi di responsabilità civile verso terzi per danni a persone, cose e/o animali, sempre in ogni caso correlati alla concessione medesima, recante un massimale come deliberato dalla Giunta Comunale.

35. L'Accordo Operativo o la convenzione urbanistica indicano se le dotazioni territoriali debbano essere concesse in gestione ai soggetti attuatori.

MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

36. La monetizzazione, in luogo della cessione delle aree per le dotazioni territoriali U1, è di norma dovuta per gli Interventi Edilizi Diretti (IED) riferiti ad interventi di Qualificazione Edilizia (QE), salva diversa e motivata prescrizione dell'Amministrazione in sede di istruttoria del titolo abilitativo.

37. Per le altre tipologie di intervento la monetizzazione è obbligatoria per le aree a parcheggio pubblico inferiori a 250 mq e/o per le aree a verde pubblico inferiori a 400 mq, salva diversa e motivata prescrizione dell'Amministrazione in sede di istruttoria del titolo abilitativo. In luogo della cessione delle aree per le dotazioni territoriali U1, i soggetti attuatori e il Comune possono convenire di monetizzare le aree dovute e determinate ai sensi dei precedenti commi, solo nelle seguenti ipotesi:
    a) nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta una ragionevole fruizione delle dotazioni territoriali dovute;
    b) negli interventi di riuso e rigenerazione ricompresi nel Territorio Urbanizzato (TU) del PUG, qualora sia dimostrato, anche attraverso gli elaborati relativi alle Strategie Locali e Valsat, che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi, pregressi e generati dai suddetti interventi, siano soddisfatti a fronte della presenza di idonee dotazioni territoriali in aree contermini oppure in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclopedonali protetti e con apposita organizzazione dei trasporti pubblici;
    c) nei tessuti consolidati del Polo Chimico, destinando le risorse alla realizzazione di interventi di forestazione al fine di costruire una quanto più possibile continua fascia di compensazione ambientale attorno al Polo Chimico stesso;
    d) nelle attività direzionali tipicamente non frequentate dal pubblico, quali i call center, i centri elaborazione dati, etc., potranno essere monetizzate le quote di parcheggio pubblico;
    e) negli Interventi Edilizi Diretti (IED) relativi ad aree esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato (TU).

38. La monetizzazione, in luogo della cessione delle aree per le dotazioni territoriali U2, è sempre dovuta per tutti gli interventi salvo diversa disposizione del Comune ai sensi del Regolamento Edilizio (RE).

39. Il valore delle aree da monetizzare è determinato in relazione alla loro ubicazione, sulla base di tariffe approvate con provvedimento della Giunta Comunale; il pagamento della quota della monetizzazione è rateizzabile con le stesse modalità previste per il contributo di costruzione.

CESSIONE DI ALLOGGI PER EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

40. Tenuto conto degli esiti relativi agli standard differenziati di cui al par 5.9 della Valsat, i soggetti attuatori e il Comune possono convenire, anche attraverso il coinvolgimento di ACER quale gestore del patrimonio, in luogo della cessione di tutte o parte delle aree per le dotazioni territoriali, la cessione gratuita al Comune di alloggi da destinarsi all'edilizia residenziale pubblica o sociale. L'ERS concorre a soddisfare le dotazioni territoriali minime richieste dalla disciplina del PUG, ai sensi di quanto disposto dall'Art. 2, comma 1 della DGR n.110 del 28/01/2021 (Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali).

41. Gli alloggi dovranno avere caratteristiche tipologiche, impiantistiche, di localizzazione urbana, di contesto insediativo, di stato di manutenzione e di libera disponibilità tali da consentire l'agevole e immediato utilizzo per le finalità di edilizia residenziale pubblica o sociale.

42. La cessione degli alloggi sarà subordinata al parere favorevole del Servizio Patrimonio in ordine all'idoneità degli immobili proposti e alla congruità del loro valore rispetto a quello delle aree per dotazioni territoriali dovute.

PARCHEGGI PRIVATI A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI O DI NUOVA EDIFICAZIONE

43. In aggiunta alle dotazioni territoriali di cui al presente Articolo, gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, nonché, al di fuori dei Centri storici, gli interventi che prevedano aumento di due o oltre del numero delle unità immobiliari rispetto alla data di adozione del presente PUG devono prevedere posti auto nelle aree di pertinenza degli edifici in quantità non inferiore a quella indicata nella tabella successiva. Tale dotazione di posti auto è altresì richiesta per intero, al di fuori dei Centri storici, nei mutamenti di destinazione da un uso a un altro per cui sia prevista una dotazione maggiore nella successiva tabella.

Categorie funzionali	Parcheggi pertinenziali
(a) residenziale	50 mq/100 mq di SU, con un minimo di un posto auto per ogni alloggio 20 mq/100 mq di SU per gli studentati
(b) turistico-ricettiva	50 mq/100 mq di SU
(c) produttiva	30 mq/100 mq di SU
(d) direzionale	50 mq/100 mq di SU
(e) commerciale	- come da DCR 1253/1999 e smi per le medie e grandi strutture di vendita - 40 mq/100 mq di AI destinata a pubblico e atleti per le attività sportive - 50 mq/100 mq di SU per le altre destinazioni d'uso
(g) dotazioni territoriali	I parcheggi pertinenziali saranno stabiliti in sede di convenzione con il Comune

44. Ferma restando la dotazione minima di posti auto, qualora indicata, il conteggio delle superfici a parcheggio privato va eseguito computando sia gli stalli che l'area di manovra: quest'ultima potrà essere computata fino a un massimo del 50% dell'intera superficie destinata a parcheggio (comprensiva di stalli e area di manovra).

45. Ferme restando le norme vigenti in materia di barriere architettoniche, ove applicabili, i posti auto nei parcheggi privati (coperti, scoperti o chiusi) non potranno avere dimensioni inferiori a 5,00x2,50 ml.

46. In tutti i casi in cui non sia possibile reperire i posti auto sul lotto di pertinenza dell'edificio gli spazi per i parcheggi privati potranno essere ricavati in immobili appositamente asserviti o convenzionati a tale uso. Negli interventi su edifici esistenti in cui non sia possibile reperire i posti auto sul lotto di pertinenza dell'edificio, è inoltre ammessa la deroga alla dotazione di parcheggi privati secondo quanto previsto dall'Art. 9, comma 1, lett. e) della LR 24/2017. Tale deroga è subordinata al parere favorevole del Servizio Mobilità attestante che nell'intorno dell'intervento vi sia una dotazione di parcheggi pubblici in grado di supportare il fabbisogno aggiuntivo, anche sulla base delle valutazioni di cui al par. 5.9 del Documento di Valsat.

47. Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti alla data di adozione del presente PUG è consentita, mediante intervento edilizio diretto e limitatamente ai tessuti urbani consolidati, ad esclusione della Città storica, la costruzione di una autorimessa, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - l'autorimessa potrà essere realizzata una tantum anche se supera gli indici di edificabilità stabiliti dal PUG, purché di altezza massima inferiore a 3,00 ml ed abbia una superficie accessoria SA massima di 25 mq per ogni alloggio esistente che ne sia privo alla data di adozione del PUG;

- le autorimesse dovranno essere uniformate al fabbricato principale per materiali e per tipologia; se realizzate al servizio di fabbricati plurifamiliari esistenti dovranno essere edificate preferibilmente in un unico corpo e comunque con un progetto unitario;
- l'intervento non dovrà essere in contrasto con le modalità di intervento dell'edificio principale.

48. Sono ammessi ampliamenti di autorimesse esistenti nei limiti e alle condizioni di cui ai commi precedenti.

49. Non è ammessa la variazione di destinazione d'uso di autorimesse esistenti alla data di adozione del PUG, che determini la mancanza del rispetto delle quantità minime indicate nella tabella di cui al precedente comma 43, salvo nei casi in cui la modifica sia necessaria per il ripristino di tipologie originarie in edifici oggetto di interventi di restauro o risanamento conservativo, oppure quando sia imposta da vincoli o tutele e dalle relative disposizioni. Sono fatte salve diverse indicazioni contenute nella disciplina del PUG, nel sistema dei vincoli o in altre disposizioni derivanti da piani sovraordinati.

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

50. Il PUG promuove la qualificazione e l'incremento dell'offerta abitativa per la domanda sociale delle fasce economicamente più svantaggiate attraverso un assortimento di strumenti e procedure che prevedano sia l'intervento pubblico diretto sia quello indiretto attraverso il concorso dei privati negli interventi di riuso e rigenerazione urbana.
    L'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) comprende gli interventi che assolvono a esigenze abitative, di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo, di interesse generale per aumentare l'offerta di servizi abitativi a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato, secondo le modalità stabilite da apposito Regolamento approvato dal Consiglio Comunale.
    Il PUG promuove l'incremento dell'offerta abitativa sociale (ERS) attraverso le seguenti tipologie esemplificative:
    a) interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), come disciplinati dalla LR 24/2001;
    b) interventi di Edilizia Residenziale convenzionata in locazione temporanea o permanente;
    c) interventi di Social Housing convenzionato (D.Lgs 117/2017) destinati a persone anziani autosufficienti, come il *senior housing* (abitazioni per anziani, con specifici tagli di alloggi, spazi comuni e offerta di servizi);
    d) interventi di Social Housing convenzionato (D.Lgs 117/2017) destinati a diversi tipi di utenti (es. giovani famiglie, studenti universitari, lavoratori, residenti temporanei), come il co-*living/co-housing/co-working*, caratterizzato da spazi comuni (es. spazi per la custodia e la ricreazione dei bambini, spazi per svolgere lavori compatibili a tempo determinato, etc.)

    Per favorire la realizzazione e la gestione sociale della quota ERS, il soggetto attuatore può avvalersi di una delle seguenti modalità attuative, secondo quanto stabilito da apposito Regolamento approvato dal Consiglio Comunale:
    - realizzazione e gestione della quota ERS: il soggetto attuatore dell'intervento si impegna a realizzare e gestire tutta la quota ERS;
    - rinuncia alla gestione della quota ERS: il soggetto attuatore si impegna a realizzare la quota ERS ma convenziona con il Comune la sua gestione; il Comune si fa garante del sistema di gestione ricevendo un corrispettivo da parte del soggetto promotore dell'intervento per la gestione dell'ERS;
    - il soggetto attuatore, previa valutazione preliminare, trasferisce l'obbligo realizzativo, corrispondendo al Comune un contributo economico destinato alla realizzazione e gestione su altro lotto oppure alla riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico per favorire l'aumento dell'offerta abitativa sociale.

TITOLO II: STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (SQUEA)

CAPO 1: SQUEA E OBIETTIVI STRATEGICI (OS)

ART. 8 – DEFINIZIONE E ARTICOLAZIONE DELLA SQUEA

DEFINIZIONE

1. In ottemperanza all'Art. 34 della LR 24/2017 e all'Atto di Coordinamento tecnico "Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del Piano Urbanistico Generale" (DGR n. 2135 del 22/11/2019), attraverso la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, il PUG persegue l'obiettivo generale di rafforzare l'attrattività e competitività del territorio comunale di Ferrara, elevandone la qualità ambientale e insediativa tramite:
   - il miglioramento degli ambiti di interesse paesaggistico-ambientale;
   - il miglioramento del benessere ambientale;
   - l'incremento dell'adattamento resiliente del sistema ambientale e insediativo nei confronti della molteplicità dei rischi e dei cambiamenti climatici;
   - la modificazione sostanziale del metabolismo urbano e territoriale, con riferimento prioritario alle attività produttive, al sistema abitativo e delle reti, alle loro ricadute sulla riduzione del consumo di suolo, sul nuovo ciclo delle acque, dell'energia e dei rifiuti;
   - lo sviluppo della mobilità sostenibile;
   - la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico;
   - l'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici;
   - la crescita e qualificazione dei servizi e delle reti tecnologiche.
2. La SQUEA costituisce una "griglia ordinatrice" di princìpi, obiettivi, requisiti e strumenti che, sulla base di scelte strategiche, di politiche e obiettivi/livelli di qualità da conseguire, orienta l'insieme delle azioni ammissibili, definendo il campo delle opportunità e dei requisiti entro il quale gli apporti progettuali potranno fornire il contributo operativo richiesto dal processo di pianificazione.
3. La SQUEA definisce i riferimenti entro i quali gli interventi indiretti e gli interventi diretti daranno attuazione al Piano, specificando le politiche urbane e territoriali perseguite dal PUG. La SQUEA ha anche il ruolo di quadro di riferimento per la predisposizione degli atti di programmazione dei lavori pubblici comunali, al fine di perseguire una reale coerenza e integrazione (funzionale, economica, temporale) tra la strategia della rigenerazione ed il programma degli interventi pubblici e privati che ne attuano azioni e progetti per la qualificazione della città pubblica.

ARTICOLAZIONE DELLA SQUEA

4. La SQUEA va perseguita attraverso l'attivazione e l'integrazione, sinergica e dinamica, dei diversi strumenti del PUG definiti nei successivi Capi del presente Titolo II, e cioè:
   a) il quadro di Obiettivi Strategici (OS), Lineamenti Strategici (LS) e Azioni Progettuali (AP) riportati nei successivi Artt. 10 e 11;
   b) gli elaborati SCHEMI STRATEGICI DI ASSETTO DEL TERRITORIO riferiti agli Obiettivi Strategici (OS) di cui alla precedente lett. a);
   c) l'elaborato PAESAGGI LOCALI, di cui al successivo Art. 12;
   d) gli elaborati PROGETTI-GUIDA, di cui al successivo Art. 13;
   e) l'elaborato STRATEGIE LOCALI, di cui al successivo Art. 14;
   f) la VALSAT, di cui al successivo Art. 15.
5. La SQUEA trova inoltre riscontro e richiamo all'interno dei tessuti ed ambiti del territorio urbanizzato e rurale di cui al successivo Titolo III (cfr. elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale").

ART. 9 – OBIETTIVI STRATEGICI DEL PUG

1. Le strategie del PUG, definite per l'intero territorio comunale e riferite a quelle contenute nel "Documento Strategico" approvato con DGC n. 396 del 02/08/2022, sono state elaborate sulla base ed in coerenza con le risultanze del QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO (QCD) e della Valsat e sono articolate in 4 Obiettivi Strategici (OS):
   - OS1_Ferrara città-paesaggio resiliente e antifragile;
   - OS2_Ferrara città policentrica, rigenerata, abitabile e sicura;
   - OS3_Ferrara città attrattiva, accogliente e competitiva;
   - OS4_Ferrara città interconnessa e accessibile.
2. Gli Obiettivi Strategici (OS) sono declinati e ordinati in Lineamenti Strategici (LS) e Azioni Progettuali (AP) e puntualmente definiti nei successivi Artt. 10 e 11.
3. Le Azioni Progettuali (AP) di ciascun OS, a meno di alcune riconducibili a politiche urbane, sono spazializzate negli elaborati grafici di riferimento di ciascun OS, denominati SCHEMI STRATEGICI DI ASSETTO DEL TERRITORIO, attraverso perimetri, segni e simboli di carattere ideogrammatico.
4. La disciplina, di natura non prescrittiva (di indirizzo strategico, progettuale, programmatico e gestionale) ai sensi dell'Art. 2, comma 2, lett. b) della presente Disciplina, definita per le componenti spaziali delle Azioni Progettuali (AP) di cui ai successivi Articoli, è integrata con quella di natura prescrittiva relativa ai tessuti ed ambiti di riferimento contenuti nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale" di cui al successivo Titolo III.

CAPO 2: ARTICOLAZIONE DELLA SQUEA E STRUMENTI DI VALUTAZIONE

ART. 10 – SCHEMA STRATEGICO DI ASSETTO DEL TERRITORIO: INFRASTRUTTURE AMBIENTALI E DELLA MOBILITÀ

PRINCIPALI PIANI, PROGRAMMI, STRATEGIE, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO
- Strategia Nazionale per il Risparmio Idrico, Ministero delle Politiche Agricole (MIPA)
- Strategia e Piano nazionale di adattamento ai cambiamenti climatici, Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica (MASE)
- Strategia per la mitigazione e l'adattamento della Regione Emilia-Romagna (DAL 187/2018)
- Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", Titolo IV e V
- Legge Regionale 14 aprile 2004, n. 7 "Disposizioni in materia ambientale. Modifiche ed integrazioni a leggi regionali"
- Legge Regionale 30 luglio 2015, n. 13 "Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro unioni"
- Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 "Testo unico sulle opere idrauliche"
- Regio decreto 11 luglio 1913, n. 959 "Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulla navigazione interna e sulla fluitazione"
- Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ZTO A ed E di interesse ambientale
- Piano Comunale delle Attività Estrattive (PAE), Comune di Ferrara
- Piano Infraregionale delle Attività Estrattive (PIAE)
- Piano Intercomunale di Protezione Civile Terre estensi (PIPC)
- Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR), Regione Emilia Romagna
- Piani di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po
- Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI Po), Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po
- Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (PRGR), Regione Emilia Romagna
- Piano Regionale Integrato per la qualità dell'Aria (PAIR), Regione Emilia Romagna
- Piano Energetico Regionale (PER) 2017-2030, Regione Emilia Romagna
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Ferrara (PTCP)
- Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC) Terre estensi
- Piano di Tutela delle Acque (PTA), Regione Emilia Romagna
- Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), Comune di Ferrara
- Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT), Regione Emilia Romagna
- Documento Unico di Programmazione (DUP), Comune di Ferrara

ELABORATI DEL PUG DI RIFERIMENTO
- SCHEMI STRATEGICI DI ASSETTO DEL TERRITORIO
  - S1 Infrastrutture di paesaggio verdi e blu e della mobilità — scala 1:20.000
    - Schema supporto tematico: mobilità — scala 1:40.000
    - Schema supporto tematico: Rete Ecologica Locale — scala 1:40.000
- PAESAGGI LOCALI — scala 1:36.000
- PROGETTI-GUIDA
  - PG1. La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli — scala 1:15.000
  - PG2. La direttrice della rigenerazione urbana lungo il canale Po di Volano — scala 1:15.000
  - PG3. Il parco nord della multifunzionalità agraria, dello sport e del tempo libero — scala 1:15.000
  - PG4. La cintura verde del parco delle Mura — scala 1:15.000
  - PG5. La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo parco sud — scala 1:15.000
- STRATEGIE LOCALI
  - SL1 Strategie locali | Parti della Città centrale
  - SL2 Strategie locali | Cluster del forese
  - SL3 Schede progettuali d'ambito
- VALSAT

DEFINIZIONE E CONTENUTI ESSENZIALI DEGLI OBIETTIVI STRATEGICI
1. OS1 | Ferrara città-paesaggio resiliente e antifragile

L'Obiettivo Strategico fa riferimento alla capacità della città e del territorio ferrarese di adattarsi, auto-organizzarsi e rispondere con consapevolezza alle condizioni di stress e cambiamento connesse alla interazione di una molteplicità di rischi di origine naturale e antropica (a partire da quelli sismico, idrogeologico e idraulico), riducendo quindi l'esposizione e la vulnerabilità, rilanciando e attualizzando la propria identità da un punto di vista spaziale, paesaggistico e della coesione sociale.
Si tratta di una strategia alla doppia scala, territoriale e locale, che fa riferimento principalmente alla creazione di una rete di Infrastrutture di paesaggio verdi e blu (Ivb) di qualità paesaggistica, a partire da quelle esistenti, capace di contrastare condizioni di fragilità e al contempo di massimizzare la biodiversità e la produzione di servizi ecosistemici, anche in ambito urbano, in sintonia con le strategie europee su Green Infrastructure (2013) e Biodiversity (2020), con la Carta di Bologna per l'Ambiente (2017), con il Piano Europeo per l'ambiente European Green Deal (2019) e il Next Generation EU (2020).
Ciò presuppone soluzioni *nature based* per la desigillazione dei suoli, nuovi sistemi di drenaggio urbano e incremento delle dotazioni vegetali, mirati a garantire crescenti produzioni di ossigeno e stoccaggio di carbonio, cattura di polveri sottili e diminuzione della temperatura nelle "isole di calore".
Ma presuppone anche politiche innovative di mobilità sostenibile, di contenimento energetico e di produzione da fonti rinnovabili a cui ricondurre un diverso ciclo dei rifiuti e degli scarti delle filiere domestiche e produttive.
L'Obiettivo Strategico punta anche a valorizzare il vasto territorio agricolo ferrarese, incentivando la produzione di servizi ecosistemici.
Diverse sono le azioni condotte in questi ultimi anni, capaci di dare una lettura contemporanea e non scontata al territorio: la visione strategica di Metropoli di Paesaggio, le politiche sviluppate attraverso i progetti europei Perfect e Air Break, quelle interconnesse all'applicazione del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC), del Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS) e alla programmazione relativa alle opere pubbliche hanno segnato un percorso definito verso i temi di cambiamento climatico, resilienza, riforestazione, infrastrutture verdi e blu, pensando alla mobilità sostenibile intermodale (terra-acqua) come catalizzatore di azioni e di processi. Tali programmi e azioni hanno indicato un nuovo valore paesaggistico ed ecologico-ambientale per gli spazi aperti, pubblici e privati, il cui assetto organizzato, integrato e messo a sistema costituisce la struttura del PUG.

2. OS4 | Ferrara città interconnessa e accessibile
L'Obiettivo Strategico punta al rafforzamento di una rete infrastrutturale multiscalare e fortemente interconnessa, capace di dare risposte integrate a diverse domande di mobilità, da quella internazionale, produttiva e turistica, a quella locale connessa all'accessibilità del territorio urbanizzato e dei nuclei della campagna.
Si tratta di una integrazione necessaria per lo sviluppo del territorio, in sinergia con la rete dei comuni circostanti, che passa attraverso la riorganizzazione della rete ferroviaria (con l'adeguamento e il potenziamento delle connessioni con la rete e i corridoi TEN-T), il potenziamento dei nodi-stazione esistenti e di progetto lungo la linea FS/metropolitana, l'intermodalità ferro-gomma-acqua, lo sviluppo di un sistema diffuso di mobilità slow centrato sul potenziamento della rete ciclopedonale e idroviaria e il miglioramento dei collegamenti con la rete dei nuclei urbani della campagna.
Questa rete, qualificata dalle infrastrutture verdi e blu di qualità paesaggistico-ambientale e accompagnata da un'ampia copertura del territorio comunale con infrastrutture digitali ed energetiche, deve garantire sia la risposta ad una domanda diffusa di mobilità degli abitanti, dei pendolari e dei turisti nella città e nel territorio, sia alla domanda concentrata nei nodi di eccellenza del sito UNESCO e delle risorse paesaggistico-ambientali, della ricerca e della formazione, contribuendo così al miglioramento dell'abitabilità della città e del territorio, della loro competitività e della capacità di generare e attrarre investimenti e competenze in settori innovativi della produzione agricola e industriale, del terziario e del quaternario.

3. Gli Obiettivi Strategici OS1 e OS4 fanno riferimento alle seguenti componenti individuate nell'elaborato S1.
L'elaborato S1 contiene la spazializzazione delle Azioni Progettuali (AP) relative alle Infrastrutture ambientali e della mobilità afferenti ai Lineamenti Strategici (LS) dell'OS1 e OS4. Lo schema di assetto delle Infrastrutture ambientali e della mobilità è costituito dai seguenti elementi:
   - il fiume Po e le sue golene;
   - i grandi canali;
   - i territori agricoli delle bonifiche;
   - le aree boscate, parchi, giardini e altri "pori verdi";
   - le aree pertinenziali di edifici pubblici e privati di rigenerazione ecologico-ambientale del TU;
   - i tracciati strutturanti di livello territoriale e urbano;
   - il reticolo stradale minore e altri spazi della mobilità sostenibile;
   - i parcheggi;

- i nodi intermodali;
- gli altri ambiti prioritari di rigenerazione ecologico-ambientale;
- le isole digitali;
- la "Struttura Urbana Minima" del Piano Intercomunale di Protezione Civile.

INDIRIZZI (STRATEGICI, PROGRAMMATICI, PROGETTUALI E GESTIONALI) PER LE INFRASTRUTTURE DI PAESAGGIO VERDI E BLU

4. Il PUG promuove:
   a) una strategia territoriale e urbana multiscalare finalizzata alla salvaguardia, irrobustimento e qualificazione delle infrastrutture di paesaggio verdi e blu (IVB) che assumono un ruolo centrale nel dinamismo del paesaggio urbano e territoriale ferrarese;
   b) una strategia infrastrutturale multiscalare capace di interpretare la dualità di Ferrara tra sistemi di trasporto "pesanti" e specializzati e sistemi "leggeri", adattivi e relazionali, espressioni di un antagonismo di tipo ambientale connesso soprattutto alle diverse ricadute ecosistemiche:
      - una città "veloce", attraversata da flussi di persone, merci e informazioni in entrata e in uscita, che richiedono un aggiornamento tecnologico delle infrastrutture dei sistemi di trasporto via acqua, lo sviluppo di nodi intermodali efficaci, la creazione di nuove reti digitali ed energetiche, la convergenza di questi flussi in spazi e centralità logistiche, produttive, terziarie e quaternarie di livello urbano, nazionale e internazionale;
      - una città "lenta", dove la coesistenza di "velocità controllate" legate ai modi più appropriati della mobilità slow nelle parti di maggiore qualità paesaggistica, storica e ambientale e negli spazi di prossimità, richiede una tastiera articolata e sostenibile delle forme di accessibilità (pedonale, ciclabile e meccanizzata).

5. Il perseguimento delle strategie di cui al precedente comma è riconducibile ai seguenti principi:
   - la realizzazione di un sistema dinamico e resiliente di adattamento proattivo alla molteplicità di rischi di origine naturale e antropica, amplificati dai cambiamenti climatici a scala planetaria e urbana;
   - la valorizzazione delle infrastrutture ambientali come serbatoio diffuso e crescente di produzione dei servizi ecosistemici per un contrasto attivo e compensativo delle criticità prodotte dal consumo di suolo;
   - la riorganizzazione del metabolismo urbano e dei cicli di vita delle risorse;
   - l'integrazione del telaio della nuova città pubblica connotata da elevati standard urbanistici ed-ecologico-ambientali.
   - il potenziamento dell'intermodalità tra sistemi di trasporto diversi, con particolare riferimento a quelli che garantiscono la riduzione del trasporto su gomma;
   - la riduzione del traffico merci su gomma a favore del ferro attraverso l'utilizzo della rete ferroviaria nazionale e TEN-T - prevista dal *Libro bianco dei trasporti* (EU 2011) fino al 30% nel 2030 e al 50% nel 2050;
   - l'evoluzione multimodale delle strade urbane con l'inserimento di spazi crescenti per la ciclopedonalità fino alla totale pedonalizzazione, ove consentito da politiche della mobilità selettive;
   - il potenziamento della mobilità sostenibile, principalmente di tipo ciclopedonale, per supportare modalità di fruizione turistico-ambientale lente e relazionali all'interno delle Infrastrutture di paesaggio verdi e blu.

POLITICHE URBANE PER L'OS

6. Il PUG promuove specifiche politiche sul metabolismo urbano e territoriale, la mobilità urbana e la mobilità locale tra le frazioni e la città in coerenza con:
   - il Piano europeo dell'ambiente (European Green Deal, 2019);
   - il programma di sviluppo delle reti TEN-T (Trans European Network – Transports) di cui al Regolamento Europeo n.1315/2013;
   - l'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile (ONU 2015);
   - Strategia Nazionale per le Infrastrutture di Trasporto e Logistica "Connettere l'Italia";
   - il Sistema Nazionale Integrato dei Trasporti – SNIT (MIT 2017);
   - la Strategia Nazionale Mobilità Sostenibile (MIT 2019).

LINEAMENTI STRATEGICI E AZIONI PROGETTUALI PER GLI OBIETTIVI STRATEGICI

7. <u>OS1 | Ferrara città-paesaggio resiliente e antifragile</u>

LS1 Favorire l'adattamento ai rischi idraulici e qualificare il ciclo delle acque e del drenaggio urbano e territoriale

AP1 Attivare azioni di adattamento ai rischi di esondazione e siccità per il fiume Po, sia in termini di laminazione/stoccaggio delle acque in eccesso, sia in termini di gestione del ciclo delle acque nel

territorio agricolo, sia in termini di partecipazione attiva alla sofferenza ecosistemica del bacino fluviale, sulla base della pianificazione di settore dell'AdBPo.

AP2 Attivare azioni di adattamento ai rischi di esondazione e siccità per la rete dei canali (Boicelli, Burana, Po di Volano, Po di Primaro), sia in termini di laminazione/stoccaggio delle acque in eccesso, sia in termini di gestione del ciclo delle acque nel territorio agricolo, sia in termini di partecipazione attiva alla sofferenza ecosistemica, anche attraverso processi di riqualificazione ecologico-ambientale e paesaggistica dei corpi idrici.

AP3 Razionalizzare la rete superficiale del drenaggio urbano di corsi d'acqua, canali e rogge qualificandola dal punto di vista paesaggistico, anche prevedendo la rinaturazione dei canali impropriamente tombati.

AP4 Incrementare la permeabilità, la ritenzione e il riciclo delle acque piovane negli spazi aperti pubblici e privati.

AP5 Rendere più efficiente il sistema delle reti di smaltimento e stoccaggio delle acque piovane negli edifici e nelle aree pertinenziali pubbliche e private, in rapporto ai cambiamenti climatici, anche interagendo con la riorganizzazione delle reti pubbliche.

AP6 Potenziare e qualificare gli impianti di trattamento e riciclo delle acque consolidando l'innovazione del water management.

LS2 Consolidare e qualificare la rete delle infrastrutture verdi

AP1 Ampliare e consolidare la costellazione di "pori verdi" nella città storica e consolidata (cimitero monumentale della Certosa, parco Massari, Orto Botanico con UniFE, parco Pareschi, ecc.), anche mediante la rigenerazione delle aree dismesse, degradate e abbandonate, attraverso la realizzazione di boschi urbani, aree verdi ornamentali, rain garden, watersquare e orti urbani e periurbani, nonché interventi di forestazione e densificazione vegetale anche per la regolazione microclimatica.

AP2 Consolidare il ruolo eco-paesaggistico del Parco delle mura attraverso interventi mirati di densificazione vegetale e di connessione ecologica con gli adiacenti spazi aperti (ad esempio quartiere Giardino nell'area della stazione AV/AC e aree di via Gramicia e via Caldirolo) e aree dismesse da riqualificare.

AP3 Qualificare dal punto di vista eco-paesaggistico i tracciati strutturanti della città a livello urbano e territoriale (via Padova, via Modena, via Bologna, via Ravenna e via Comacchio), le grandi infrastrutture autostradali (autostrada e raccordi autostradali) e ferroviarie (ferrovia AV/AC e metropolitana) come direttrici di rinaturazione e telaio primario della rete di infrastrutture verdi e blu, assieme alla rete dei canali, anche mediante sistemi integrati di forestazione lineare a spessore variabile e interventi di rinaturazione spondale dei corsi d'acqua.

AP4 Qualificare e riconfigurare dal punto di vista eco-paesaggistico strade, piazze e larghi della città storica e consolidata, attraverso interventi integrati per l'intero invaso spaziale al fine di adeguarli alle nuove prestazioni ambientali, fruitive, tecnologiche e della mobilità sostenibile (pavimentazioni drenanti, incremento delle dotazioni vegetali, water square, rain garden, ecc.)

AP5 Qualificare dal punto di vista vegetazionale ed eco-paesaggistico le aree pertinenziali di edifici pubblici e privati da desigillare.

AP6 Rendere prioritari gli interventi di bonifica e riciclo dei suoli compromessi a partire dalle aree industriali.

AP7 Realizzare un parco lineare est-ovest sul sedime dell'ex ferrovia che taglia via Bologna, mettendo in rete le aree verdi lungo il tracciato della metropolitana, collegando inoltre il comparto scuole Aleotti-quartiere 167 (Vieri Quilici) contenente l'ex scuola Pietro Lana e altri edifici con l'area da rigenerare della Rivana fino al Polo ospedaliero di Cona.

AP8 Realizzare un anello verde di forestazione urbana, a profondità variabile, attorno al polo chimico per il contrasto ai rischi ecosistemici e paesaggistici generati dalle attività produttive ivi concentrate.

LS3 Qualificare e valorizzare il paesaggio agrario e innalzare la produzione di servizi ecosistemici

AP1 Qualificare le tessiture infrastrutturali di base del paesaggio agrario (bordure vegetali, macchie arboree e arbustive, filari alberati, siepi, fossi e scoline, maceri e specchi d'acqua) come componenti rilevanti della rete di infrastrutture verdi e blu, innalzando la produzione di servizi ecosistemici attraverso l'incremento e/o la qualificazione delle piantumazioni lungo margini, confinazioni, strade e canali di bonifica, nonché mediante la realizzazione di interventi di forestazione e densificazione vegetale e/o di rinaturazione spondale anche dei principali canali minori.

AP2 Potenziare le colture più performanti dal punto di vista della produzione di servizi ecosistemici, anche attraverso la riduzione progressiva degli inquinanti (fertilizzanti, antibiotici, ecc.) immessi nel reticolo dei canali e l'uso di colture idro-esigenti lungo fiumi e canali.

AP3 Qualificare le aree agricole di tutela in prossimità delle aree naturali protette e di rinaturazione, attraverso progetti integrati di paesaggio, finalizzati alla salvaguardia e alla qualificazione dei boschi ripariali nelle aree golenali.

AP4 Recuperare e rinaturare le cave con attività estrattive esaurite o in via di esaurimento.

AP5 Realizzare il parco urbano-agricolo nord, tra la città storica e il Po, come paesaggio ibrido in cui coesistono ampi spazi di coltivazione agricola da conservare e qualificare, attrezzature per lo sport e il tempo libero, aree di forestazione periurbana e di connessione con il sistema ambientale del Po. Il parco, attraversato da una rete di mobilità slow ciclopedonale connessa alle ciclovie nazionali ed europee, sarà punteggiato da un sistema diffuso di farm multifunzionali e di attrezzature per la fruizione pubblica, la formazione, lo sport, la ristorazione e la ricettività turistica extralberghiera.

AP6 Qualificare dal punto di vista ecosistemico le aree agricole impegnate da impianti fotovoltaici attraverso l'integrazione con produzioni agricole e/o piantumazioni erbacee e arbustive compatibili e riconvertirle a produzione agri-voltaica o agricola alla fine del ciclo produttivo.

LS4 Migliorare la qualità dell'aria e del microclima urbano per garantire adeguate condizioni di benessere e salute della popolazione e degli ecosistemi

AP1 Definire un sistema integrato di interventi per il contrasto all'inquinamento dell'aria e per lo stoccaggio di CO2 attraverso processi di forestazione urbana, politica della mobilità, monitoraggio e coinvolgimento dei cittadini, con riferimento ai luoghi di maggiore criticità (principali tracciati viari, aree industriali).

AP2 Eliminare le "isole di calore" (inclusi i parcheggi pubblici e privati) attraverso l'incremento delle dotazioni vegetali, il cambiamento delle pavimentazioni e la riduzione dell'albedo nelle aree di maggiore esposizione al rischio di innalzamento delle temperature, con particolare riferimento alle aree destinate a viabilità e parcheggi.

LS5 Sviluppare forme di adeguata governance e processi sociali collaborativi orientati alla rigenerazione urbana e ambientale

AP1 Creare le condizioni normative, finanziarie e decisionali multilivello per realizzare le infrastrutture ambientali con progetti integrati e incrementali.

AP2 Individuare specifici strumenti pattizi pubblico-privati per il potenziamento e la creazione di nuove connessioni ecologiche, nonché per la gestione degli spazi aperti e di parti del ciclo delle acque, dei rifiuti e dell'energia alla scala di singoli cluster urbani.

AP3 Sollecitare una dimensione partecipativa e collaborativa consapevole delle comunità locali nel processo di realizzazione, gestione e monitoraggio degli interventi di rigenerazione urbana e ambientale (green community) come sostrato indispensabile per la capacitazione sociale nell'adattamento alle condizioni di rischio, con particolare riferimento al processo relativo al "Contratto d'area umida per il Po di Volano".

AP4 Promuovere la messa a punto di sistemi di controllo delle emergenze idrogeologiche per eventi improvvisi e violenti attraverso strumenti di monitoraggio, sensoristica e allertamento dei/dai cittadini.

AP5 Identificare e realizzare una "Struttura Urbana Minima" (SUM) nel territorio ferrarese, in accordo con la Protezione Civile - e favorire il riconoscimento e la condivisione con le comunità locali ai fini dell'incremento di una consapevolezza diffusa - per far fronte agli eventi calamitosi (rischio sismico e idraulico) individuando e consolidando la rete primaria di tessuti edilizi, spazi ed edifici pubblici necessari alla protezione della popolazione e a garantire il funzionamento dell'"organismo urbano" nelle fasi di emergenza.

AP6 Creare le condizioni normative, finanziarie e decisionali multilivello per politiche di sviluppo locale sostenibile fondate sull'economia circolare.

LS6 Innovare i cicli primari del metabolismo urbano (acqua, rifiuti, energia) e sviluppare forme di economia circolare orientate a una rigenerazione urbana green e adattiva

AP1 Innovare il funzionamento del ciclo delle acque attraverso una politica integrata di riciclo alla scala edilizia, urbana e agricola (ritenzione, stoccaggio e riuso delle acque bianche, del Po e dei canali), con priorità nelle aree individuate dagli studi sulla permeabilità.

AP2 Incentivare l'innovazione produttiva nel campo del riciclo dei rifiuti attraverso l'insediamento di aziende specializzate e la conversione di quelle già esistenti (a partire dal polo chimico e dalle aree produttive a est del Canale Boicelli) per il trattamento dei prodotti riciclati: risorse naturali (acqua e suoli); materiali da costruzione del settore delle costruzioni; rifiuti domestici urbani differenziati; rifiuti e scarti dell'agricoltura e della filiera del cibo nel suo insieme (cfr. OS3/LS1/AP5); scarti relativi alla forestazione e alla manutenzione di boschi e aree verdi; rifiuti e scarti delle attività produttive e loro filiera.

AP3 Sviluppare interventi diffusi di produzione energetica da fonti rinnovabili su tetti e pareti di edifici pubblici e privati (con particolare riferimento ad attrezzature ed edifici industriali), compatibilmente con la conservazione della qualità architettonica dei manufatti).

AP4 Potenziare la produzione geotermica dell'impianto di Casaglia a servizio di nuovi quartieri e attività economiche innovative.

AP5 Qualificare l'indotto della produzione energetica geotermica utilizzando le fonti di Casaglia, attraverso lo sviluppo di aziende turistico-alberghiere e attrezzature pubbliche e private connesse al termalismo come risorsa attrattiva del territorio, a partire dalle aree della dismissione nel centro storico e da quelle esterne come il Foro Boario, il comparto di via del Lavoro e centro Diamante.

AP6 Qualificare la produzione e gestione delle aziende agricole attraverso l'adozione di tecnologie energetiche che combinano sistemi di produzione fotovoltaica realizzati su telai sollevati dal suolo (agri-voltaico) con il mantenimento della produzione agricola sottostante, gestiti dalla medesima azienda agricola, in luogo degli impianti fotovoltaici tradizionali.

AP7 Favorire lo sviluppo di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) valorizzando il ruolo propulsivo delle grandi attrezzature e degli impianti pubblici e degli insediamenti produttivi, favorendo sinergie tra una pluralità di attori pubblici e privati.

AP8 Adottare politiche di sviluppo locale sostenibile fondate sull'economia circolare, anche attraverso dispositivi normativi, finanziari e decisionali multilivello

8. OS4 | Ferrara città interconnessa e accessibile

LS1 Potenziare le infrastrutture TEN-T entro le connessioni con le reti nazionali ed europee

AP1 Completare il Bypass della Stazione di Ferrara attraverso l'interramento del tratto urbano della linea Ferrara-Ravenna/Ferrara-Codigoro per consentire la connessione con il corridoio ferroviario TEN-T Scandinavo-Mediterraneo (nel tratto Bologna-Verona) al nodo-stazione Poggio Rusco e, contestualmente, con il porto di Ravenna per potenziare il corridoio TEN-T Baltico-Adriatico alleggerendo il nodo di Bologna.

AP2 Potenziare la linea ferroviaria TEN-T Bologna-Padova, per eliminare la promiscuità con le linee regionali e rendere fattibile il prolungamento della linea metropolitana fino a Pontelagoscuro.

AP3 Allargare l'A13 alla terza corsia (tratto Ferrara-Bologna) e potenziare il Raccordo autostradale Ferrara-Porto Garibaldi.

AP4 Completare l'Autostrada regionale Cispadana tra l'uscita dell'A13 Ferrara sud e l'uscita dell'A22 Reggiolo-Rolo per intercettare il corridoio TEN-T Scandinavo-Mediterraneo.

AP5 Valorizzare il sistema idroviario come grande infrastruttura multifunzionale e via d'acqua per l'integrazione tra città e territorio, inserito all'interno del più ampio corridoio idroviario TEN-T Mediterraneo, che connette i porti interni di Cremona, Mantova, Ferrara a Porto Garibaldi, Ravenna, Venezia, Porto Nogaro e Monfalcone.

LS2 Completare il tracciato della metropolitana Ferrara-Quartesana lungo la linea ferroviaria Ferrara-Codigoro

AP1 Realizzare 2 nuove stazioni (Bologna Ovest/Aleotti-via del Bove e Bologna Est/Rivana-via Ravera) lungo il bypass ferroviario e spostare la stazione esistente Aleotti.

AP2 Completare il tracciato della metropolitana attraverso il potenziamento/qualificazione funzionale delle stazioni esistenti, l'inserimento paesaggistico lineare e la riconnessione trasversale tra le parti di città separate dalla barriera ferroviaria.

AP3 Prolungare la linea della metropolitana fino alla stazione di Pontelagoscuro e prevedere la creazione di una nuova stazione intermedia a Barco subordinatamente al potenziamento della linea TEN-T tra Bologna e Padova.

LS3 Potenziare le intermodalità fra la ferrovia, il trasporto pubblico locale e la mobilità slow, anche per il pendolarismo green

AP1 Ristrutturare la stazione ferroviaria di Ferrara rafforzando le connessioni urbane ciclopedonali fra stazione e centro storico e quartieri ad ovest e l'intermodalità (velostazione), anche attraverso il riordino degli spazi pubblici antistanti e retrostanti come nuova centralità/nodo intermodale e "porta della città".
AP2 Potenziare il trasporto via acqua e gli attracchi idroviari come nodi intermodali (con ferrovia, trasporto merci su gomma, TPL e bicicletta) sulle tre linee d'acqua che caratterizzano la città (Boicelli, Volano, Primaro).
AP3 Confermare i parcheggi di attestamento lungo il circuito murario (qualificandoli come parcheggi alberati di qualità paesaggistica integrati con il parco delle mura), in sinergia con nuovi parcheggi di scambio modale posti in posizione di margine del TU per alleggerire l'attraversamento carrabile di persone e merci destinate al centro urbano.
AP4 Realizzare il nodo intermodale della Rivana - tra mobilità su ferro (metropolitana), TPL, su gomma e ciclopedonale - a servizio dei quartieri a sud della città
AP5 Verificare l'opportunità di inserire un parcheggio di attestamento periurbano in corrispondenza nell'approdo esistente sull'innesto tra in Canale Boicelli e il Po, in Pontelagoscuro, come interscambio per il traffico (lavorativo e non) proveniente dal Veneto.

LS4 Razionalizzare l'accessibilità tangenziale attraverso la mobilità su gomma a nord e a est della città

AP1 Modificare l'accessibilità da nord con un percorso di gronda che consenta di eliminare l'attraversamento pesante del centro urbano, collegando l'uscita dell'autostrada Ferrara nord con la SS16 e adeguando gli assi stradali attorno al Polo chimico.
AP2 Completare l'anello viario delle tangenziali nel quadrante est, tra gli assi radiali di accesso al centro città di via Pomposa, via Comacchio e via Ravenna.

LS5 Razionalizzare il sistema della mobilità locale, nel centro urbano, nelle frazioni e tra le frazioni e il centro urbano

AP1 Valorizzare e potenziare la rete ciclopedonale di connessione interna ai cluster delle frazioni e la sua intermodalità con le altre forme di mobilità slow.
AP2 Implementare la mobilità sostenibile multimodale di collegamento tra le frazioni e la città, attraverso interventi sulla rete ciclabile e idroviaria, con particolare attenzione all'intermodalità con la metropolitana in costruzione e favorendo il potenziamento del trasporto pubblico.
AP3 Potenziare e qualificare la rete ciclopedonale urbana, in coerenza con il PUMS.

LS6 Consolidare e ampliare il sistema idroviario e una rete ciclopedonale continua e diffusa inserita dentro i network nazionali ed europei

AP1 Consolidare e qualificare paesaggisticamente la rete delle ciclovie nazionali ed europee che attraversano il territorio ferrarese (Destra Po - Eurovelo 8, VenTo).
AP2 Completare la rete ciclabile di struttura.
AP3 Potenziare e attrezzare l'idrovia ferrarese e le vie d'acqua in generale come tracciati del turismo lento e naturalistico di connessione tra il Po e il mare Adriatico.

LS7 Potenziare le reti digitali per innalzare l'attrattività urbana e l'accessibilità ai servizi telematici e per stimolare nuove imprenditorialità

AP1 Completare la dotazione di reti digitali su fibra ottica a banda ultralarga di ultima generazione a supporto di tutto il territorio urbano.
AP2 Isole digitali. Incrementare le aree Wi-Fi con accesso libero e gratuito negli spazi aperti e negli edifici per servizi pubblici.
AP3 Installare sistemi informativi avanzati per la gestione del territorio (digitalizzazione del territorio comunale e modellazione; sensoristica attiva; piattaforme digitali di comunicazione con le comunità locali, produttive e turistiche; realtà aumentata per la fruizione del patrimonio culturale e storico-architettonico; ecc.).
AP4 Sviluppare progetti con l'utilizzo delle ICT, finalizzati ad aumentare e diffondere i servizi pubblici al cittadino e la conoscenza del territorio ferrarese, nonché coinvolgere attivamente i cittadini nella vita

sociale, economica e culturale e nelle tematiche ambientali (anche in sinergia con OS2/LS4 Welfare urbano).

ART. 11 – SCHEMA STRATEGICO DI ASSETTO DEL TERRITORIO: RIGENERAZIONE E ATTRATTIVITÀ DEL TERRITORIO

PRINCIPALI PIANI, PROGRAMMI, STRATEGIE, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO
- Strategia nazionale del verde urbano (MATMA 2018)
- Strategia Energetica Nazionale, Ministero dello Sviluppo Economico (MISE)
- Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", Titolo II, III e IV
- Legge Regionale n. 16 del 28 luglio 2004, "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità"
- Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, ZTO A, B, C ed F
- Piano di Sviluppo Strategico della Zona Logistica Semplificata Emilia-Romagna, Regione Emilia Romagna
- Piano di Gestione UNESCO, Comune di Ferrara
- Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS), Comune di Ferrara
- Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC) Terre estensi
- Regolamento Comunale del Verde pubblico e privato, Comune di Ferrara
- Documento Unico di Programmazione (DUP), Comune di Ferrara

ELABORATI DEL PUG DI RIFERIMENTO
- SCHEMI STRATEGICI DI ASSETTO DEL TERRITORIO
  - S2 Rigenerazione e attrattività del territorio — scala 1:20.000
- PROGETTI-GUIDA
  - PG1. La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli — scala 1:15.000
  - PG2. La direttrice della rigenerazione urbana lungo il canale Po di Volano — scala 1:15.000
  - PG3. Il parco nord della multifunzionalità agraria, dello sport e del tempo libero — scala 1:15.000
  - PG4. La cintura verde del parco delle Mura — scala 1:15.000
  - PG5. La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo parco sud — scala 1:15.000
- STRATEGIE LOCALI
  - SL1 Strategie locali | Parti della Città centrale
  - SL2 Strategie locali | Cluster del forese
  - SL3 Schede progettuali d'ambito
- VALSAT

DEFINIZIONE E CONTENUTI ESSENZIALI DEGLI OBIETTIVI STRATEGICI

1. OS2 | Ferrara città policentrica, rigenerata, abitabile e sicura

   L'Obiettivo Strategico fa riferimento alla necessità di concretizzare un processo di lunga durata di rigenerazione urbana, paesaggistica ed ecologico-ambientale della città esistente, nel rispetto delle diverse identità stratificate nel territorio ferrarese. Questa esigenza si traduce nell'obiettivo congiunto di non consumare più suolo e di rigenerare i tessuti e la rete degli spazi aperti esistenti, semplificando e razionalizzando i percorsi procedurali, normativi e gestionali.

   Si tratta di attivare una nuova stagione dei processi di riciclo, riuso e riqualificazione di una vasta e articolata gamma di condizioni insediative, spaziali, sociali e funzionali che va dal centro storico alla città consolidata, alle espansioni post belliche e a quelle pubbliche in particolare, fino ai nuclei della campagna, ricercando mix funzionali adeguati e forme di integrazione delle fasce più deboli della popolazione. Ma anche attribuendo una centralità ineludibile alla città pubblica rappresentata innanzitutto dalla rete degli spazi aperti e delle attrezzature connesse, come progetto di suolo di qualità ecologica e paesaggistica, in grado di costituire una componente strutturante e caratterizzante delle infrastrutture verdi e blu che innervano l'intero territorio ferrarese, in cui dimensione ambientale e culturale si intrecciano profondamente. Un progetto di suolo dunque che dovrà tener conto anche della ricerca di un'adeguata sicurezza degli spazi aperti pubblici per abitanti, turisti e city users, sulla base di un complesso di interventi integrati e diffusi di rivitalizzazione, presidio funzionale e collaborazione tra il Comune e le tante forme di cittadinanza attiva esistenti.

   Tutto ciò richiede un cambiamento profondo del ciclo edilizio tradizionale in via di esaurimento (legato esclusivamente all'espansione edilizia) e un rinnovamento radicale, aziendale e tecnologico, dei soggetti imprenditoriali e tecnici. Allo stesso tempo presuppone il rafforzamento dei processi di partecipazione e condivisione delle scelte di rigenerazione, di riappropriazione degli spazi aperti, di cooperazione pubblico-privata con il coinvolgimento degli attori sociali e imprenditoriali. Una politica integrata, quindi, di nuovo welfare urbano che assuma diverse declinazioni (spazi pubblici, attrezzature e servizi per fasce sociali disagiate, sicurezza, processi collaborativi e strumenti pattizi), compresa quella relativa alla diversificazione dell'offerta abitativa non garantita dal

libero mercato, per dare risposta alle domande delle categorie sociali più deboli e marginali e comunque maggiormente colpite dalla crisi economica in atto.

2. OS3 | Ferrara città attrattiva, accogliente e competitiva
   L'Obiettivo Strategico fa riferimento alla necessità di rafforzare le condizioni urbanistiche, sociali e imprenditoriali per dare forza all'identità economica e spaziale di Ferrara, riconducibile al rapporto sinergico tra le risorse del territorio e le filiere economiche legate all'agricoltura di qualità, alla cultura e ai diversi 'turismi'. La crescita di queste ultime è in grado di alimentare il processo stesso di rigenerazione urbana e paesaggistico-ambientale. In questa prospettiva la cultura costituisce una componente centrale di una economia urbana capace di alimentare anche la stessa rigenerazione della città e del suo territorio.
   La salvaguardia dello straordinario patrimonio di beni culturali e paesaggistico-ambientali e la produzione culturale densa e diversificata costituiscono componenti connotanti della città da potenziare ulteriormente, in cui un ruolo importante svolgono anche la formazione di livello universitario e la ricerca di alto profilo. In questo senso è possibile rafforzare specifici distretti della tutela e dell'innovazione culturale e ambientale nelle aree più attrattive del territorio comunale.
   La varietà e ricchezza di potenzialità attrattive consente di destagionalizzare la presenza turistica attraverso una fruizione integrata della rete delle risorse storico-ambientali durante tutto l'anno: dal patrimonio UNESCO, alle aree di naturalità del territorio, alla filiera enogastronomica e del tempo libero, intesi come asset strategici fondamentali del territorio.
   La prospettiva di una "filiera del cibo" a km zero consente di valorizzare il rapporto stretto che può crearsi tra lo sviluppo di una 'agricoltura di precisione' di elevata sostenibilità ambientale con requisiti di produzione biologica, l'affermazione di specifiche produzioni tipiche/protette e di agro-biodiversità, forme anche innovative di commercializzazione e trasformazione di scala locale, qualificazione della cultura enogastronomica strettamente legata alle tipicità agricole di questo territorio. Una filiera, quest'ultima, che può collocarsi dentro un'economia circolare in grado di utilizzare fonti energetiche rinnovabili, ridurre drasticamente il ricorso a pratiche dannose per il suolo e a sostanze chimiche, evitare processi dissipativi e controllare il ciclo dei rifiuti in un rapporto fertile tra città e territorio agro-forestale.
   Allo stesso tempo, sollecitare l'insediamento di attività industriali 4.0, logistiche e terziarie di qualità può creare le necessarie sinergie con le attività di ricerca universitaria già sviluppate sul territorio e alimentare il processo di rigenerazione green anche all'interno dei tessuti della dismissione industriale.

3. Gli Obiettivi Strategici OS2 e OS3 fanno riferimento alle seguenti componenti individuate nell'elaborato S2.
   L'elaborato S2 contiene la spazializzazione delle Azioni Progettuali (AP) relative alla rigenerazione e attrattività del territorio afferenti ai Lineamenti Strategici (LS) dell'OS2 e OS3. Lo schema di assetto del territorio urbanizzato e la relativa griglia degli elementi strutturali nel Territorio Urbanizzato (Art. 33, comma 2 e Art. 35, comma 4 della LR 24/2017) è costituito dai seguenti elementi:
   - i luoghi del turismo lento cultura-natura;
   - i luoghi della produzione agricola;
   - il policentrismo dell'Università, della formazione e della ricerca;
   - il territorio della produzione industriale e artigianale, della logistica e del commercio;
   - i luoghi dell'abitare da rigenerare dal punto di vista urbano, insediativo, sociale e funzionale;
   - i luoghi del nuovo metabolismo urbano per un'economia circolare.

INDIRIZZI (STRATEGICI, PROGRAMMATICI, PROGETTUALI E GESTIONALI) PER IL SISTEMA INSEDIATIVO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

4. Il PUG promuove:
   - una strategia multiscalare e integrata nelle dinamiche di rigenerazione urbana, a cui partecipano come driver fondamentali e sinergici le Infrastrutture verdi e blu (Ivb);
   - le Ivb come telaio multiscalare di spazi aperti di qualità eco-paesaggistica, pubblici e di uso pubblico, senza soluzione di continuità tra territorio extraurbano, periurbano e urbano, fin dentro il cuore dei tessuti urbani e delle loro aree pertinenziali;
   - la Cintura Verde del Parco delle Mura e la sua estensione finalizzata a creare connessioni e interazioni con gli spazi agrari periurbani con funzione di filtro tra la città compatta e il territorio extraurbano;
   - le Ivb come fattori di riconnessione delle diverse parti urbane della città;
   - le Ivb anche come campo privilegiato per definire le priorità d'intervento nell'uso delle risorse finanziarie pubbliche e private in rapporto alla successione non programmabile degli interventi diffusi di rigenerazione urbana, ad attuazione diretta e indiretta, che il PUG intende sollecitare e incentivare.

- il consolidamento e lo sviluppo di nuove filiere produttive e tecnologiche nei settori della transizione ecologica, energetica e digitale, dell'economia circolare e dei servizi innovativi correlati, in grado di garantire la riqualificazione delle aree del Polo chimico da parte delle società esistenti e l'insediamento di nuove attività industriali 4.0, logistiche e terziarie di qualità, anche in sinergia con la definizione della ZLS;
- la promozione di programmi operativi per il recupero e la valorizzazione di sistemi integrati cultura (città UNESCO) - natura (Parco del Po e sistema idroviario), in grado di costituire un rapporto sinergico tra le risorse del territorio e le filiere economiche legate all'agricoltura di qualità, alla cultura e ai diversi 'turismi';
- la costruzione di un repertorio variegato di programmi e azioni in grado di sollecitare la crescita del settore culturale e di quello turistico facendo leva sulla presenza ricca e qualificata di istituzioni della cultura e della formazione e su una consolidata e qualificata immagine di città della cultura e della tutela di un patrimonio di lunga durata, ma anche di città creativa nella produzione di servizi innovativi;
- la diversificazione dell'offerta turistica in funzione delle diverse qualità storico-insediative, paesaggistico-ambientali e sociali;
- il progressivo sviluppo, a fianco a quello dei settori industriali e logistici legati al Polo chimico, di un settore crescente dell'economia circolare indotto dal ripensamento radicale dei cicli del metabolismo urbano e di nuove attività produttive e di servizio, a favore di un'economia green basata sul riciclo di scarti e rifiuti delle filiere produttive e sulla transizione energetica, in linea con le prospettive tratteggiate dallo *European Green Deal*.

5. Il PUG persegue la strategia di cui al precedente comma sulla base dei seguenti principi che intendono i tessuti urbani come:
   - contesti primari per la sperimentazione di una rigenerazione diffusa e resiliente per un cambiamento radicale delle prestazioni ecologico-ambientali, in grado di dare risposte anche alle domande poste dai cambiamenti climatici;
   - luoghi dinamici dell'innovazione multifunzionale, in grado cioè di superare gradualmente la monofunzionalià soprattutto dei tessuti residenziali attraverso l'innesto di usi legati al turismo di qualità, alla cultura e alla creatività, al coworking e alle nuove manifatture di qualità, al tempo libero e alla cura del corpo, ad usi misti residenza-lavoro;
   - luoghi stratificati della memoria storica materiale e immateriale, di cui preservare la complessità e l'assortimento sociale e funzionale;
   - campo d'azione privilegiato per incrementare la qualità architettonica, sollecitare processi di diversificazione tipo-morfologica e attrarre nuove funzioni e tipologie di abitanti e produttori;
   - luoghi inclusivi in cui incentivare offerte abitative calmierate e accessibili alle fasce di reddito basse e sperimentare forme di gestione degli spazi comuni e dei servizi di prossimità finalizzati all'integrazione sociale;
   - laboratorio di una nuova generazione di spazi privati e condominiali in grado di dilatare quelli domestici attraverso gradienti differenziati, da ripensare d'intesa con la pubblica amministrazione per migliorare le condizioni abitative esistenti e le relazioni di prossimità.

POLITICHE URBANE PER L'OS

6. Il PUG promuove specifiche politiche sul metabolismo urbano e territoriale, il welfare urbano e l'inclusione sociale, l'integrazione natura-cultura e l'innovazione produttiva in coerenza con:
   - il Piano di sviluppo strategico della Zona Logistica Semplificata (Regione ER, 2022);
   - il Piano Strategico di Sviluppo del Turismo (MT, 2023-2027);
   - Legge nazionale sui Distretti Turistici (D.L. 70/2011 modificato con L.106/2011)
   - l'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile (ONU 2015);
   - Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile – SNSvS (MATTMA, 2017);
   - Direttiva UE 944/2019 sul mercato interno dell'energia e sulle comunità energetiche (recepita col Decreto MISE del 15 settembre 2020);
   - Strategia Nazionale delle Green Community – SNGC (Dipartimento Affari Regionali e le autonomie della Presidenza del Consiglio dei Ministri, in corso di redazione).

LINEAMENTI STRATEGICI E AZIONI PROGETTUALI PER GLI OBIETTIVI STRATEGICI

7. <u>OS2 | Ferrara città policentrica, rigenerata, abitabile e sicura</u>

   LS1 Valorizzare gli edifici e complessi speciali dismessi, degradati o male utilizzati, come centralità per servizi e funzioni culturali, formative, turistico-ricettive, ludico-ricreative e sociali di qualità

AP1 Recuperare e rifunzionalizzare gli edifici e i complessi speciali esistenti di valore storico-architettonico, anche di archeologia industriale, come nuove centralità di livello urbano, nazionale e internazionale, attraverso mix funzionali innovativi.

AP2 Rigenerare e riqualificare gli edifici e i complessi speciali pubblici dismessi e degradati della città storica e consolidata e della campagna policentrica, sia di livello urbano (ex Caserma Pozzuolo del Friuli/ex Cavallerizza; ex Foro Boario, ex Mof, ex Ospedale Sant'Anna, ecc.) che di quartiere (soprattutto le scuole), per migliorare e adeguare l'offerta di dotazioni urbane e di prossimità.

AP3 Realizzare un sistema integrato di attrezzature per lo sport, la cultura e il tempo libero anche attraverso la riqualificazione di quelle esistenti inutilizzate o sottoutilizzate.

AP4 Rafforzare e valorizzare il ruolo strutturante e strategico della rete dei Capisaldi urbani di livello territoriale nella città storica, moderna e contemporanea, come principali poli e riferimenti identitari, simbolici e funzionali, a partire dal Quadrivio rossettiano e dalla Darsena.

AP5 Rafforzare e valorizzare il ruolo strategico della rete dei Capisaldi di livello locale nella città storica, moderna e contemporanea, come ambiti urbani identitari, simbolici e funzionali.

LS2 Rinnovare il patrimonio insediativo ed edilizio secondo princìpi di eco-sostenibilità, mixitè sociale e funzionale e integrazione paesaggistica degli spazi aperti con le infrastrutture verdi e blu

AP1 Rigenerare e integrare paesaggisticamente la città incompiuta e qualificarla attraverso la modifica delle gerarchie e delle funzioni degli spazi aperti, anche con inserimento della mobilità dolce e di processi di pedonalizzazione/riduzione del traffico (isole ambientali, Zone 30, ecc.), il ridisegno degli spazi aperti per usi pubblici e l'incentivazione delle destinazioni commerciali e pubbliche ai piani terra.

AP2 Attivare interventi integrati di rigenerazione dei tessuti urbani esistenti, con particolare attenzione a quelli critici del Novecento e di QE, RU e AU/SU nel territorio urbanizzato, secondo requisiti prestazionali aggiornati di qualità urbana ed ecologico-ambientale.

AP3 Incentivare processi adattivi di riduzione della vulnerabilità dei tessuti edilizi nelle aree in condizioni multi-rischio di origine naturale e antropica (idrogeologico, idraulico e sismico), anche attraverso opportune regolamentazioni degli usi compatibili dei piani terra e seminterrati.

AP4 Garantire standard elevati di qualità architettonica paesaggistica e urbana, sostenibilità energetica ed ecologico-ambientale, sicurezza, benessere ed equità sociale, per gli edifici e gli spazi pertinenziali, esistenti e di progetto, delle aree industriali, logistiche, commerciali e per servizi.

AP5 Rifunzionalizzare la moltitudine di ex botteghe ed esercizi dismessi e metterli a sistema con gli assi principali interessati dai flussi spaziali connessi alle attività universitarie (facoltà, biblioteche, aule studio, laboratori e centri di ricerca, mense, residenze universitaria, ecc.), turistiche e culturali, valorizzare le botteghe storiche e, al di fuori del centro storico, i pubblici esercizi e gli esercizi di vicinato con incentivi fiscali ed urbanistico-edilizi; consolidare e qualificare i due hub commerciali individuati in attuazione della LR 12/2023, costituiti dall'hub urbano del Centro storico e dall'hub di prossimità di via Bologna e dell'area GAD, rafforzandone il ruolo di riferimento per il commercio e i servizi di prossimità.

AP6 Qualificare e potenziare i fronti commerciali del centro storico, dei quartieri extra moenia e dei cluster del policentrismo delle frazioni, con particolare attenzione alle aree di impoverimento funzionale dei piani terra e all'assenza di attività commerciali di prossimità.

AP7 Riqualificare e riorganizzare la sezione stradale dei principali assi di connessione del "traffico universitario" del centro storico in favore della mobilità lenta, anche realizzando cuciture con gli spazi pubblici esistenti (assi nord-sud: piazza Verdi - via Scienze – via Terranuova – via Montebello; via Madama – via Mortara, entrambi con piazzette/sagrati an nessi; assi est-ovest: via Savonarola – via Cisterna del follo e via Borgo di sotto – via Scandiana; via Carlo Mayr; via XX settembre; via Baluardi; Porta Po – Porta mare).

LS3 Valorizzare e riqualificare la rete dei nuclei insediativi e l'edilizia dismessa della campagna ferrarese con riferimento ai cluster

AP1 Definire un programma integrato di nuovi servizi per la qualificazione dei nuclei insediativi, incentivando la residenzialità stabile e quella a rotazione degli studenti universitari in quelli caratterizzati da maggiore accessibilità residenza-università.

AP2 Prevedere programmi integrati di valorizzazione multifunzionale dei nuclei insediativi, incentivando specifici mix di destinazioni d'uso, con particolare attenzione ai servizi terziari di qualità a supporto della produzione agricola innovativa.

AP3 Incentivare il recupero e la ristrutturazione di spazi aperti e dotazioni minime, anche dal punto di vista paesaggistico, in luoghi centrali di ciascun nucleo insediativo connotanti la riconoscibilità, la vitalità e l'identità locale.

AP4 Sviluppare le attività connesse al Polo ospedaliero di Cona (polo universitario, ricettività, servizi pubblici, direzionali e commercio al dettaglio), anche a servizio dei nuclei del cluster di Cona, connotandole con un sistema di spazi aperti di qualità eco-paesaggistica, con una mobilità slow a emissione zero connessa alla linea della metropolitana tramite il nodo-stazione di Cona e alle reti del trasporto pubblico e con sistemi innovativi di stoccaggio e riciclo delle acque.

LS4 Sviluppare politiche e programmi di nuovo welfare urbano per dare risposta alle domande abitative e di servizi delle fasce sociali più fragili e marginali

AP1 Rigenerare tessuti edilizi ed edifici residenziali, inclusi quelli di ERP, caratterizzati da degrado urbanistico, edilizio e costruttivo, da inadeguatezza dimensionale e prestazionale (invecchiamento della popolazione, modifica dei nuclei familiari), da monofunzionalità e da disagio sociale e abitativo, anche in accordo con ACER.

AP2 Incrementare l'offerta abitativa per la domanda sociale delle fasce economicamente più svantaggiate attraverso un assortimento di strumenti e procedure che prevedano sia l'intervento pubblico diretto sia quello indiretto dal punto di vista finanziario e realizzativo, in sinergia con ACER.

AP3 Incrementare l'offerta abitativa per gli studenti universitari entro programmi integrati di rigenerazione urbana (cfr. OS3/LS5/AP4).

AP4 Sostenere e incentivare misure finalizzate a raggiungere adeguate condizioni di sicurezza urbana, vitalità sociale e funzionale, benessere ambientale e sicurezza socio-sanitaria di fronte ai rischi epidemici, nelle varie parti urbane e nelle diverse ore del giorno e stagioni dell'anno.

AP5 Riqualificare il patrimonio edilizio abitativo e gli spazi aperti per garantire un'adeguata accessibilità alle fasce più fragili della popolazione (bambini, anziani e disabili).

AP6 Garantire adeguate dotazioni pubbliche di prossimità per tutti i quartieri e i cluster delle frazioni, eventualmente integrate con quelle private di uso pubblico, raggiungibili a piedi e in bicicletta entro un'isocrona non superiore ai 15 minuti.

AP7 Incentivare la crescita e il rafforzamento di forme di auto-organizzazione sociale propulsive per la creazione e gestione di servizi di prossimità per innovare il welfare e consolidare la sua territorializzazione in sinergia con quello pubblico tradizionale.

AP8 Promuovere la gestione di processi sociali collaborativi orientati alla rigenerazione urbana e ambientale attraverso forme pattizie pubblico-private.

LS5 Garantire forme differenziate di sicurezza e vitalità urbana nei diversi quartieri e luoghi significativi della città

AP1 Realizzazione di progetti di illuminazione degli spazi pubblici (strade, piazze, parchi e giardini) in grado di garantire adeguati livelli di luminosità per una fruizione pedonale e ciclabile più sicura nelle diverse ore della sera e della notte, con una modulazione dell'intensità luminosa anche in ragione delle specificità di ciascun luogo.

AP2 Garantire il pieno utilizzo dei piani terra degli edifici per attività commerciali, sociali e per servizi, in grado di vitalizzare diffusamente lo spazio pubblico, anche attraverso l'individuazione di "centri commerciali naturali".

AP3 Dotare parchi, giardini e altri spazi verdi pubblici con piccoli presìdi di attività sociali e ludico-ricreative con orari di funzionamento dilatati anche alle ore serali.

AP4 Diversificare i tempi e modi di funzionamento delle attività e dei servizi (attrezzature, istituzioni culturali e museali, mobilità pubblica, ecc.).

AP5 Incrementare gli spazi pedonali e ciclabili rispetto a quelli carrabili, soprattutto in prossimità delle strade commerciali e per servizi, per garantire maggiore vitalità dello spazio pubblico in coerenza con quanto indicato nell'OS4/LS5.

AP6 Promuovere gli 'usi temporanei', di cui all'Art. 3 comma 9 della presente Disciplina, nei processi di rigenerazione urbana al fine di garantire condizioni di maggiore sicurezza in prossimità delle aree e degli edifici dismessi.

8. OS3 | Ferrara città attrattiva, accogliente e competitiva

LS1 Incentivare e qualificare l'innovazione nella produzione agricola e la tipicità della filiera del cibo

AP1 Incentivare l'estensione dell'agro-biodiversità con la produzione agricola di specie autoctone ecologicamente compatibili, le produzioni biologiche tipiche protette dai "marchi", la multifunzionalità degli usi agricoli e l'innalzamento della produzione di servizi ecosistemici come occasioni di qualificazione del paesaggio agrario.

AP2 Incentivare la cooperazione aziendale e commerciale tra i produttori finalizzata alla realizzazione di uno specifico marchio della filiera del cibo a km zero e allo sviluppo di un'economia circolare (produzione, trasformazione, commercializzazione, consumo e riciclo degli scarti di filiera), a partire dai prodotti IGP e De.C.O.

AP3 Sviluppare l'"agricoltura 4.0", anche negli spazi della dismissione industriale e agricola, attraverso attività di ricerca e sperimentazione in stretto raccordo con l'università e l'uso di tecnologie digitali, finalizzata a una crescente accentuazione della sostenibilità ambientale e alla minimizzazione dei carichi inquinanti nei suoli agricoli, nei corpi idrici superficiali e nelle falde sotterranee.

AP4 Incentivare l'agricoltura urbana biologica, con particolare riferimento agli orti urbani e periurbani, didattici e condivisi.

AP5 Incentivare il riciclo degli scarti della produzione agricola, dei processi di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, del consumo e della ristorazione; incentivare l'utilizzo di tecniche irrigue in funzione del maggior risparmio in rapporto alle esigenze colturali.

AP6 Riqualificare l'area dell'ex zuccherificio anche come grande spazio di produzione energetica innovativa.

LS2 Garantire la riqualificazione del Polo chimico e delle altre aree produttive da parte delle società esistenti e l'insediamento di nuove attività industriali 4.0, logistiche e terziarie di qualità, anche in sinergia con la definizione della ZLS

AP1 Incentivare l'innovazione produttiva e tecnologica nei settori della transizione ecologica, energetica e digitale, dell'economia circolare e dei servizi innovativi correlati - compresi quelli della ricerca tecnologica e scientifica da sviluppare con l'Università di Ferrara e il Tecnopolo - fortemente connotata anche dalla presenza di un sistema di spazi aperti di qualità eco-paesaggistica, di attrezzature rivolte alla città e di una mobilità slow a emissione zero connessa alle reti del trasporto pubblico urbano e al nodo della stazione di Ferrara.

AP2 Sviluppare la ZLS del Comune di Ferrara in coerenza con il "Piano di Sviluppo Strategico della Zona Logistica Semplificata Emilia-Romagna" di cui alla Delibera dell'Assemblea Regionale n. 70/2022, creando le condizioni per garantire le connessioni di tutte le aree in essa ricomprese con:

- *il corridoio TEN-T Scandinavo-Mediterraneo (nella tratta Bologna-Verona) attraverso il tracciato ferroviario est-ovest Ravenna-Suzzara nel nodo di Poggio Rusco;*
- *il corridoio TEN-T Baltico-Adriatico lungo il tracciato AV/AC Bologna-Padova;*
- *il porto di Ravenna (corridoio TEN-T Baltico-Adriatico) attraverso il tracciato ferroviario Ravenna-Suzzara e il bypass ferroviario in costruzione;*
- *Porto Garibaldi, attraverso l'idrovia Ferrarese Pontelagoscuro-Porto Garibaldi con accesso dal Canale Boicelli;*
- *il corridoio Baltico-Adriatico attraverso l'Autostrada A13 nel nodo Ferrara Nord.*

AP3 Sviluppare le attività economiche da insediare nella ZLS del Comune di Ferrara in coerenza con il "Piano di Sviluppo Strategico della Zona Logistica Semplificata Emilia-Romagna" di cui alla Delibera dell'Assemblea Regionale n. 70/2022:

- *con riferimento ai settori produttivi individuati nel paragrafo 3.4;*
- *con riferimento al settore della "contract logistics" che risponde alle esigenze di esternalizzazione delle attività produttive suddette.*

LS3 Consolidare e sviluppare le filiere produttive e commerciali lungo le direttrici nord-sud del tracciato AV-AC e del canale Boicelli (PMI), di ingresso occidentale alla città e sud di via Ferraresi

AP1 Riqualificare le aree industriali e terziarie dal punto di vista paesaggistico ed ecologico-ambientale (cicli delle acque, energia i rifiuti) e potenziare le connessioni su ferro con la rete ferroviaria nazionale nel quadro delle prospettive di decarbonizzazione dello European Green Deal (2019), con particolare riferimento agli ambiti lungo l'asta del canale Boicelli e lungo il tracciato ferroviario AV/AC.

AP2 Consolidare e individuare nel tempo "distretti-obiettivo" finalizzati al raggiungimento di specifici target funzionali complessi in ambiti urbani determinati.

AP3 Qualificare la porta di ingresso occidentale alla città dal punto di vista paesaggistico, ecologico-ambientale, della qualità dello spazio pubblico, funzionale e come direttrice del commercio di rilevanza sovralocale.

AP4 Qualificare via Eridano e via Ferraresi come direttrici per il commercio anche di rilevanza sovralocale con progetti di rigenerazione dei settori urbani interessati, integrati e orientati alla qualità paesaggistica, ecologica e ambientale, soprattutto lungo i tracciati strutturanti della mobilità.

LS4 Promuovere il recupero e la valorizzazione di sistemi integrati cultura (città UNESCO) - natura (Parco del Po e sistema idroviario) diversificando e regolamentando l'offerta turistico-ricettiva in funzione delle diverse qualità storico-insediative, paesaggistico-ambientali e sociali

AP1 Integrare il PUG e il Piano di Gestione UNESCO, a partire dal completamento del sistema museale del Quadrivio Rossettiano, rafforzando la rete delle sedi della cultura e valorizzando il paesaggio delle Delizie Estensi nel territorio UNESCO extra moenia.

AP2 Qualificare gli istituti e le sedi della cultura potenziando anche la loro sinergia di rete.

AP3 Consolidare il ruolo di Ferrara città per eventi (mostre d'arte, Palio di Ferrara in Piazza Ariostea, fiere, gastronomia, sagre, artigianato, ecc.) legati ai luoghi del centro storico e al polo fieristico in primis.

AP4 Qualificare l'offerta turistico-ricettiva nel centro storico, con particolare attenzione alla regolamentazione di quella extralberghiera da dotare di servizi condivisi ai piani terra.

AP5 Incentivare le attività agrituristiche integrate (pernottamento, ristorazione, vendita di prodotti alimentari, formazione e cultura, sport e tempo libero) dislocate lungo le infrastrutture verdi e blu di valenza ecologica e paesaggistica.

AP6 Valorizzare le aree di rispetto dell'Aeroporto San Luca come aree per eventi temporanei di tipo sportivo, del tempo libero e del cibo.

AP7 Potenziare i servizi di base di tipo digitale a supporto del turismo, per prenotazioni alberghiere, eventi, mobilità, attività ludiche, informazioni e comunicazione visiva per la conoscenza e la fruizione del territorio.

LS5 Potenziare e consolidare il ruolo dell'università come centro propulsore di formazione e ricerca e riferimento per lo sviluppo di servizi innovativi nei settori tecnologici, scientifici, dei beni culturali e della creatività

AP1 Consolidare il rapporto tra il territorio e l'Università di Ferrara attraverso l'offerta di servizi scientifici e culturali in settori innovativi come quelli dell'agricoltura e dell'industria 4.0 (Industry 4.0 Innovation Hub), dell'ambiente (Istituto Scienze e Tecnologie per l'Energia e la Mobilità Sostenibili – STEMS, clima, energia e mobilità; Laboratorio Terra&Acqua Tech, della green economy e dell'economia circolare), della chimica, dei beni culturali e delle tecnologie digitali, anche attraverso il recupero e la qualificazione di edifici dismessi e spazi urbani nonché la promozione e lo sviluppo di adeguate partnership istituzionali e imprenditoriali.

AP2 Promuovere lo sviluppo di incubatori di imprese e spazi di coworking in settori economici e di ricerca innovativi e di eccellenza.

AP3 Valorizzare, modernizzare e incrementare il patrimonio di edifici speciali destinato a poli universitari, scientifici e culturali, per attività di spin-off.

AP4 Sviluppare specifiche politiche per la realizzazione di residenze per studenti, integrate con i processi di rigenerazione (cfr. OS2/LS4/AP3).

AP5 Consolidare il ruolo del Polo Ospedaliero di Cona come doppia centralità, sia centro territoriale erogatore di servizi sanitari che fulcro propulsivo di ricerca e formazione scientifica e culturale (cfr. OS2/LS3/AP4).

ART. 12 – PAESAGGI LOCALI E RETE ECOLOGICA

PRINCIPALI PIANI, PROGRAMMI, STRATEGIE, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO
- D.Lgs n. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio, Parte Terza - Beni paesaggistici
- LR 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", Titolo IV e V
- Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Ferrara (PTCP)

ELABORATI DEL PUG DI RIFERIMENTO
- PAESAGGI LOCALI scala 1:36.000
- SCHEMI STRATEGICI DI ASSETTO DEL TERRITORIO
  S1 Infrastrutture di paesaggio verdi e blu e della mobilità scala 1:20.000
  Schema supporto tematico: Rete Ecologica Locale scala 1:40.000

DEFINIZIONE E CONTENUTI ESSENZIALI DEI PAESAGGI LOCALI
1. Il PUG promuove la conoscenza, la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del paesaggio ferrarese, riconoscendo le peculiarità del sistema storico-culturale e paesaggistico-ambientale e la rilevanza delle Infrastrutture di paesaggio verdi e blu, volte a contrastare le condizioni di criticità, implementare la biodiversità e la produzione di servizi ecosistemici e innalzare la complessiva Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale del territorio.

ARTICOLAZIONE DEI PAESAGGI LOCALI
2. Il PUG definisce i seguenti Paesaggi Locali, rappresentati nell'elab. PAESAGGI LOCALI (PL):
   a) Paesaggi estesi:
      comprendono le parti di territorio di estensioni significative, che circondano la città di Ferrara e i suoi paesaggi urbani e periurbani e che si allargano al territorio vasto oltre i confini comunali, caratterizzate:
      - da una pervasività degli spazi aperti agricolo-produttivi,
      - da una diffusione estensiva degli elementi qualificanti del paesaggio (componenti idrogeologiche, vegetazionali, agricole e storico-culturali),
      - dalla rilevanza delle relazioni tra le bonifiche storiche e il reticolo idraulico.
   b) Paesaggi definiti:
      comprendono le parti di territorio con caratteristiche specifiche e riconoscibili, più stabili nel loro assetto ma suscettibili di rigenerazione/riqualificazione anche in relazione ai paesaggi che li attraversano (paesaggi trasversali).
   c) Paesaggi trasversali.
      comprendono le parti di territorio che, pur presentando caratteristiche proprie, entrano in rapporto con i vari paesaggi estesi o definiti che attraversano/intersecano o lambiscono, determinando specifiche declinazioni delle particolarità degli stessi e acquisendo una valenza progettuale.

DIRETTIVE E INDIRIZZI PROGETTUALI PER I PAESAGGI LOCALI
3. I Paesaggi Locali rappresentano il quadro di riferimento e di orientamento per l'attuazione del PUG ai fini della tutela, riqualificazione, valorizzazione ed evoluzione del paesaggio ferrarese, in coerenza con le politiche e gli altri strumenti di programmazione, pianificazione e progettazione di competenza dell'Amministrazione Comunale. I progetti relativi alle aree oggetto di AO/PAIP, PCC e agli ulteriori interventi individuati dalla Valsat o dalla presente Disciplina sono tenuti ad assumere e a contribuire al perseguimento degli obiettivi del o dei Paesaggi Locali di appartenenza, esplicitando le relative scelte e soluzioni di progetto definite secondo i possibili atteggiamenti progettuali, descritti nella Relazione Generale, e mediante l'applicazione del metodo/processo progettuale definito nella Valsat. L'approvazione dei progetti è subordinata all'acquisizione del parere favorevole della CQAP.

RETE ECOLOGICA LOCALE
4. La Rete Ecologica Locale (REL) del Comune di Ferrara è definita quale sistema interconnesso di habitat finalizzato alla salvaguardia della biodiversità e delle dinamiche ecologiche, a supporto di uno sviluppo sostenibile del territorio. La biodiversità comprende la variabilità degli organismi viventi di ogni origine, inclusi gli ecosistemi terrestri e acquatici e i complessi ecologici di cui fanno parte.

5. Il PUG recepisce e declina a scala locale le definizioni e gli obiettivi della disciplina di tutela paesistica del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), in coerenza con la SQUEA, con particolare riferimento all'obiettivo strategico OS1 "Ferrara città-paesaggio resiliente e antifragile".
   Costituiscono inoltre riferimento per la tutela, la qualificazione e il potenziamento della Rete Ecologica Locale (REL) gli indirizzi e le soluzioni progettuali contenuti nell'Abaco progettuale della rete ecologica, applicabili anche agli elementi diffusi del paesaggio rurale e della rete ecologica locale, quali, a titolo esemplificativo, gorghi, maceri, specchi d'acqua, canali, siepi, filari, oasi ed ulteriori elementi naturali e seminaturali. L'Abaco progettuale costituisce altresì direttiva e riferimento tecnico-prestazionale per la predisposizione e l'attuazione del Regolamento del Verde e degli ulteriori regolamenti comunali aventi incidenza sulla rete ecologica e sul paesaggio.

6. Gli usi e le trasformazioni disciplinati dal PUG e dai regolamenti comunali, con particolare riferimento al Regolamento del Verde e al Regolamento Edilizio (RE), nelle aree appartenenti alla Rete Ecologica Locale (REL) e negli elementi che la costituiscono o la supportano funzionalmente, devono conformarsi al principio generale di non compromissione delle finalità ecologiche, paesaggistiche e di connettività della rete medesima, ai sensi dell'Art. 27 quater, comma 6, del PTCP.

7. La Rete Ecologica Locale (REL) del Comune di Ferrara è costituita dalle seguenti componenti:
   a) Nodi ecologici.
      Comprendono le porzioni di territorio naturale e seminaturale caratterizzate da elevata qualità e ricchezza floristica e faunistica, idonee a garantire habitat sufficientemente estesi per il mantenimento di comunità biologiche stabili e autoriproducenti. Tali ambiti sono oggetto di tutela al fine di garantirne la conservazione e l'incremento della biodiversità.
      Si articolano in:
      - *nodi ecologici principali*, costituiti dalle Aree di Riequilibrio Ecologico (ARE) "Bosco di Porporana" e "Schiaccianoci";
      - *nodi ecologici secondari*, con funzione di connessione tra l'ambito fluviale del Po, il sistema agricolo posto tra l'autostrada e via dei Calzolai, il Parco Bassani, gli spazi urbani interstiziali e il sistema delle mura storiche, fino agli ambiti agrari a sud della città e lungo il Po Morto di Primaro.
   b) Corridoi ecologici.
      Comprendono gli ambiti territoriali naturali e seminaturali a sviluppo prevalentemente lineare, con ampiezza variabile, funzionali a garantire la connessione tra i nodi e la continuità della rete ecologica, sviluppandosi principalmente lungo il reticolo idrografico.
      Si articolano in:
      - *corridoi ecologici principali*, costituiti dai corsi del Fiume Po, Canale di Burana, Canale di Cento (o Poatello), Fiume Po di Volano e Fiume Po Morto di Primaro, comprensivi delle aree contermini che costituiscono un sistema continuo finalizzato al miglioramento della biodiversità e alla produzione di servizi ecosistemici;
      - *corridoi ecologici secondari*, costituiti dai corsi dei canali Cembalina, Naviglio, Bianco, Belriguardo e Diversivo del Volano, comprensivi delle aree adiacenti, con funzione di rafforzare la connessione ecologica locale e la resilienza del sistema;
      - *corridoi locali*, costituiti dal restante reticolo idrografico e dalla rete minuta di canali e fossati caratterizzanti il territorio comunale.
   c) Aree ed elementi di terzo livello per il potenziamento della Rete Ecologica
      Comprendono aree, elementi e strutture naturali, seminaturali o di interesse ecologico che, pur non assumendo la funzione di nodi o corridoi della rete ecologica, contribuiscono al mantenimento della biodiversità, alla diversificazione degli habitat, alla permeabilità ecologica del territorio e al rafforzamento delle connessioni tra le diverse componenti della REL.
      Sono ricompresi:
      - *componenti idriche*, quali larghe ferraresi, canali, specchi d'acqua, gorghi e maceri, che costituiscono habitat e ambienti di supporto alla biodiversità;
      - *componenti floro-faunistiche*, quali siti con specie vegetali di pregio, alberi isolati, filari e siepi, oasi di protezione della fauna e areali di rilievo entomologico, boschi e aree di appoggio alla rete ecologica localizzate anche all'interno del territorio urbanizzato, che svolgono funzioni di rifugio, alimentazione, riproduzione e spostamento della fauna, contribuiscono alla diversificazione ecologica del territorio e concorrono al mantenimento della continuità ecologica e al miglioramento della qualità ambientale degli spazi urbani e periurbani.

- *componenti forestali e aree di supporto alla rete*, quali boschi e aree di appoggio alla rete ecologica localizzate anche all'interno del territorio urbanizzato, che concorrono al mantenimento della continuità ecologica e al miglioramento della qualità ambientale degli spazi urbani e periurbani.

8. Norme comuni alla Rete Ecologica Locale (REL)

Nelle diverse componenti della REL:

a) sono sempre ammessi gli interventi di Qualificazione Edilizia (QE);
b) sono sempre ammessi gli interventi disposti o autorizzati dagli enti competenti in materia ambientale, sanitaria, fitosanitaria, idraulica e di sicurezza, finalizzati alla tutela della pubblica incolumità e alla riduzione dei rischi per la popolazione, ivi compresi, a titolo esemplificativo, gli interventi di difesa idraulica, di messa in sicurezza della viabilità, nonché quelli connessi al contenimento e all'eradicazione di patologie vegetali o infestazioni che possano compromettere la stabilità o la sicurezza degli ambiti interessati;
c) gli ulteriori interventi, qualora ammessi dalla disciplina del PUG per ciascun ambito o tessuto, devono essere accompagnati da interventi di carattere ambientale finalizzati al miglioramento della funzionalità della rete ecologica e all'attuazione delle Azioni progettuali (AP) correlate ai seguenti Lineamenti Strategici (LS) dell'obiettivo OS1:
   - Favorire l'adattamento ai rischi idraulici e qualificare il ciclo delle acque e del drenaggio urbano e territoriale (OS1/LS1)
   - Consolidare e qualificare la rete delle infrastrutture verdi (OS1/LS2);
   - Qualificare e valorizzare il paesaggio agrario e innalzare la produzione di servizi ecosistemici (OS1/LS3).
d) gli interventi soggetti ad Accordo Operativo (AO) o Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) devono attuare gli indirizzi dell'Abaco relativo alla rete ecologica, finalizzato alla qualificazione e al potenziamento della REL.

9. Nodi ecologici principali

a) Gli interventi, qualora ammessi dal PUG, devono concorrere al perseguimento dei seguenti obiettivi:
   - conservazione e gestione della vegetazione naturale, con particolare riferimento alle formazioni boscate golenali del Po;
   - miglioramento degli habitat e incremento della biodiversità mediante specie autoctone;
   - ricerca scientifica in ambito naturalistico;
   - riduzione degli impatti del traffico e superamento delle barriere ecologiche;
   - rinaturalizzazione del Canale San Rocco e dello scolo San Lazzaro;
   - valorizzazione degli ecosistemi acquatici e perifluviali;
   - attività di educazione ambientale e fruizione sostenibile.
b) Sono vietati gli interventi di nuova costruzione, anche se connessi all'attività agricola.

10. Nodi ecologici secondari

a) Gli interventi, qualora ammessi dal PUG, devono concorrere al perseguimento dei seguenti obiettivi:
   - miglioramento qualitativo degli habitat (riqualificazione e ripristino ambientale di habitat degradati, riduzione di superfici artificiali o intensive, gestione forestale sostenibile, etc.);
   - incremento della biodiversità (introduzione o rafforzamento di specie autoctone vegetali, creazione di microhabitat diversificati, tutela di habitat prioritari o specie target, etc.);
   - ampliamento e consolidamento del nodo (realizzazione di nuove aree boscate o naturali, creazione di fasce tampone, etc.);
   - miglioramento della connettività ecologica (realizzazione di ecodotti o sottopassi faunistici, eliminazione o mitigazione delle barriere antropiche, etc.).
b) È vietato il danneggiamento o la distruzione dei nodi ecologici secondari esistenti.
c) Nelle aree ricadenti in territorio rurale non sono ammesse nuove costruzioni, salvo che l'azienda agricola sia priva di adiacenti aree diversamente classificate utilizzabili per la realizzazione di edifici aziendali; in tal caso, sono ammesse nuove costruzioni, nei limiti e alle condizioni previsti al successivo Art. 31; il rilascio del Permesso di costruire per gli interventi suddetti sarà subordinato alla preventiva stipula di apposito Accordo fra proponente e Comune, che disciplini la realizzazione di opere necessarie alla tutela ed al potenziamento della rete ecologica, in coerenza con l'elaborato cartografico allegato alla Valsat relativo alla rete ecologica comunale.
d) Ulteriori interventi di trasformazione potranno essere realizzati mediante Accordi Operativi e/o altri strumenti attuativi previsti dalla normativa vigente, nel rispetto della Disciplina del PUG, che attuano le Azioni progettuali (AP) previste dalla SQUEA e contribuiscano al rafforzamento dei nodi ecologici secondari; sono altresì ammesse opere pubbliche e di interesse pubblico, purché compatibili con il mantenimento della permeabilità ecologica diffusa.

11. Corridoi ecologici principali
    a) Gli interventi, qualora ammessi dal PUG, devono concorrere al perseguimento dei seguenti obiettivi:
        - mantenimento e rafforzamento della continuità ecologica (conservazione e ripristino della continuità vegetazionale e degli elementi lineari naturali e seminaturali, quali corsi d'acqua, siepi, filari, fasce boscate, etc.);
        - miglioramento qualitativo degli habitat lungo il corridoio (riqualificazione e rinaturalizzazione di ambiti degradati, riduzione delle superfici artificiali o ad uso intensivo, gestione ecologica delle aree attraversate, etc.);
        - incremento della permeabilità ecologica (rimozione o mitigazione delle barriere infrastrutturali e insediative, realizzazione di attraversamenti faunistici quali ecodotti e sottopassi, adeguamento delle opere esistenti, etc.);
        - potenziamento della funzionalità ecologica del corridoio (ampliamento delle fasce di connessione, creazione di aree di sosta e rifugio per la fauna, integrazione con i nodi della rete ecologica, etc.);
        - riduzione delle condizioni di rischio idrogeologico e miglioramento della sicurezza e dell'incolumità pubblica.
    b) Sono vietati gli interventi di nuova costruzione, anche se connessi con l'attività agricola.

12. Corridoi ecologici secondari
    a) Gli interventi, qualora ammessi dal PUG, devono concorrere al perseguimento dei seguenti obiettivi:
        - mantenimento e miglioramento della permeabilità ecologica diffusa (conservazione e rafforzamento degli elementi lineari e puntuali del paesaggio agrario, quali siepi, filari, fossati, bordure vegetate, etc.);
        - miglioramento qualitativo degli habitat presenti (introduzione di specie vegetali autoctone, diversificazione strutturale degli spazi aperti, gestione sostenibile delle superfici agricole e verdi, etc.);
        - riduzione delle condizioni di frammentazione locale (mitigazione degli impatti derivanti da infrastrutture e insediamenti, eliminazione di ostacoli alla mobilità faunistica su scala locale, etc.);
        - rafforzamento delle connessioni ecologiche secondarie (ricucitura dei collegamenti tra aree naturali e seminaturali, integrazione con i corridoi principali e i nodi della rete ecologica, etc.);
        - riduzione delle condizioni di rischio idrogeologico e miglioramento della sicurezza e dell'incolumità pubblica.
    b) È vietato il danneggiamento diffuso e la compromissione della permeabilità ecologica dei corridoi ecologici secondari.
    c) Nelle aree ricadenti in territorio rurale non sono ammesse nuove costruzioni, salvo che l'azienda agricola sia priva di adiacenti aree diversamente classificate utilizzabili per la realizzazione di edifici aziendali; in tal caso, sono ammesse nuove costruzioni, nei limiti e alle condizioni previsti al successivo Art. 31; il rilascio del Permesso di costruire per gli interventi suddetti sarà subordinato alla preventiva stipula di apposito Accordo fra proponente e Comune, che disciplini la realizzazione di opere necessarie alla tutela ed al potenziamento del corridoio ecologico, in coerenza con l'elaborato cartografico allegato alla Valsat relativo alla rete ecologica comunale.
    d) Ulteriori interventi di trasformazione potranno essere realizzati mediante Accordi Operativi e/o altri strumenti attuativi previsti dalla normativa vigente, nel rispetto della Disciplina del PUG, che attuano le Azioni progettuali (AP) previste dalla SQUEA e contribuiscano al rafforzamento delle connessioni ecologiche secondarie; sono altresì ammesse opere pubbliche e di interesse pubblico, purché compatibili con il mantenimento della permeabilità ecologica diffusa.

13. Aree ed elementi di terzo livello per il potenziamento della Rete Ecologica
    Per tali aree ed elementi si fa riferimento agli elaborati riguardanti i vincoli e le tutele, al progetto di Rete Ecologica Locale (REL) e agli indirizzi dell'Abaco relativo alla rete ecologica.
    a) Gli interventi, qualora ammessi dalla disciplina del PUG, devono essere orientati alla conservazione e alla qualificazione degli elementi di interesse ecologico esistenti e, ove possibile, al loro potenziamento, attraverso interventi di riqualificazione ambientale, incremento della vegetazione autoctona, diversificazione degli habitat e miglioramento della permeabilità ecologica.
    b) Per la disciplina specifica delle singole aree ed elementi si fa riferimento agli elaborati riguardanti i vincoli e le tutele, al progetto di Rete Ecologica Locale (REL) e agli indirizzi e alle soluzioni progettuali contenuti nell'Abaco relativo alla rete ecologica.

ART. 13 – PROGETTI-GUIDA

ELABORATI DEL PUG DI RIFERIMENTO

- PG1. La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli scala 1:15.000
- PG2. La direttrice della rigenerazione urbana lungo il canale Po di Volano scala 1:15.000
- PG3. Il parco nord della multifunzionalità agraria, dello sport e del tempo libero scala 1:15.000
- PG4. La cintura verde del parco delle Mura scala 1:15.000
- PG5. La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo parco sud scala 1:15.000

DEFINIZIONE E CONTENUTI ESSENZIALI DEI PROGETTI-GUIDA

1. Il PUG delinea un numero limitato di Progetti-Guida (PG) che costituiscono la modalità strategico-operativa per individuare in modo selettivo i progetti, le politiche e i programmi prioritari (compresi quelli in atto e già previsti dal Comune di Ferrara), in funzione di alcune rilevanti narrazioni urbane per il futuro della città. I Progetti-Guida approfondiscono e correlano le Azioni Progettuali principali, fattibili e condivise con gli attori pubblici e privati coinvolti, attraverso una selezione di progetti che l'Amministrazione comunale considera prioritari a livello urbano e territoriale, nel tempo di validità del PUG. I Progetti-Guida costituiscono inoltre lo strumento necessario per il Comune al fine di costruire programmi integrati da finanziare con risorse private e pubbliche (europee, nazionali e regionali) a partire dai nuovi Fondi strutturali europei 2021-2027 e dal *Recovery Fund* approvato dal Consiglio Europeo nel 2020, di cui potranno costituire il riferimento principale per indirizzarne l'utilizzo verso obiettivi spazialmente definiti.
   In tal senso i Progetti-Guida (PG) svolgono una importante funzione di sollecitazione, messa in coerenza e indirizzo delle Azioni Progettuali, dando forma ai principali temi, portanti e trasversali, della salvaguardia, valorizzazione e rigenerazione urbana e ambientale individuati nel quadro dei 4 Obiettivi Strategici (OS). Sui Progetti-Guida (PG) si concentrano gli sforzi del Comune di Ferrara, attraverso adeguati processi di governance multilivello, per la concertazione e co-pianificazione con altri soggetti pubblici e privati (in primis Provincia, Regione, Polo Chimico, Soprintendenza SABAP, Università, Ferrovie dello Stato, ANAS, Ferrovie Emilia-Romagna, Consorzio di Bonifica, Agenzia Regionale Sicurezza Territoriale e Protezione Civile ARSTPC) per dare concretezza agli OS e agli LS del PUG. Tale Governance deve individuare gli interventi prioritari attraverso tavoli partenariali finalizzati alla sottoscrizione di intese e accordi tra il comune e i principali soggetti pubblici e privati coinvolti.

ARTICOLAZIONE DEI PROGETTI-GUIDA

2. Il PUG definisce i seguenti Progetti-Guida (PG):
   - PG1 La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli
   - PG2 La direttrice della rigenerazione urbana lungo il canale Po di Volano
   - PG3 Il parco nord della multifunzionalità agraria, dello sport e del tempo libero
   - PG4 La cintura verde del parco delle Mura
   - PG5 La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo parco sud

DIRETTIVE E INDIRIZZI PER I PROGETTI-GUIDA

3. I Progetti-Guida (PG) dovranno declinare le "politiche urbane" – congiuntamente agli altri strumenti del PUG e agli ulteriori piani, progetti e programmi di competenza dell'Amministrazione Comunale – determinando anche le successioni temporali, le modalità di attuazione di tali politiche, i finanziamenti e ogni altro adempimento connesso per la loro implementazione.

4. <u>PG1. La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli</u>
   Il PG1 riconosce al telaio infrastrutturale nord-sud costituito dalla sequenza Canale Boicelli, SS13/via Padova e Ferrovia il ruolo di uno degli assi primari dell'infrastrutturazione verde e blu di Ferrara, da qualificare anche sotto il profilo paesaggistico ed ecologico-ambientale. La direttrice del canale mette in sequenza alcune delle occasioni di sviluppo economico innovativo più rilevanti del quadrante nord-ovest della Città: Polo Chimico, nuovi insediamenti logistici della ZLS, polo di produzione energetica integrata Casaglia (geotermia e fotovoltaico), area dell'ex Zuccherificio in località Pontelagoscuro, altri ambiti come ex zuccherificio lungo la SS16, Centro Ingrosso Diamante.

5. <u>PG2. La direttrice della rigenerazione urbana lungo il canale Po di Volano</u>
   Il PG2 riconosce al Canale Po di Volano e Burana il ruolo di una potente infrastruttura urbana multifunzionale che propone il rapporto tra la città storica e il quadrante urbano sud nei termini di una integrazione dei paesaggi attraversati, pur nella loro profonda differenza. La direttrice est-ovest Canale di Burana-Po di Volano, da qualificare dal punto di vista paesaggistico ed ecologico-ambientale, costituisce una spina centrale della rigenerazione urbana

della città esistente lungo la quale si alternano edifici e complessi speciali dismessi (come la sede ex Enel), nodi intermodali del sistema idroviario, tessuti e spazi pubblici esistenti e da riqualificare che svolgono un ruolo centrale nel processo di qualificazione funzionale e di rigenerazione dei tessuti urbani.

6. PG3. Il parco nord della multifunzionalità agraria, dello sport e del tempo libero
   Il PG3 interessa un vasto ambito paesaggistico esteso dal margine settentrionale del centro storico al Po, che rappresenta una straordinaria occasione per definire un parco ibrido che ricomprenda e metta in relazione, oltre al parco delle Mura e ad alcuni spazi aperti attrezzati, il sistema connettivo del tessuto agricolo da rendere fruibile e attraversabile a piedi e in bicicletta, arricchendolo di funzioni complementari e interventi mirati di forestazione (di raccordo con i parchi urbani e con quello fluviale del Po) e sperimentazioni colturali innovative ad alto livello di sostenibilità energetica e idraulica. L'ambito è individuato nella rete ecologica provinciale sia come nodo ecologico di progetto sia come ambito di trasformazione territoriale.

7. PG4. La cintura verde del parco delle Mura
   Il PG4 intende rinnovare e potenziare l'identità, il valore ambientale e il ruolo del Parco come sistema concatenato di luoghi pubblici di qualità, fortemente connotato dal punto di vista paesaggistico-vegetazionale, frequentato e amato dai cittadini e dai turisti. Ciò comporta l'allargamento del proprio spazio vitale con ampie trasversalità urbane a profondità variabile, sia all'interno del perimetro murario (nelle aree adiacenti ma anche nelle direttrici più profonde tra cui quella che penetra fino al nodo museale e culturale del Quadrivio dei Diamanti), sia all'esterno del vallo, per coinvolgere gli edifici e i complessi edilizi dismessi e abbandonati, gli spazi critici dal punto di vista sociale come quelli attorno alla stazione e creare connessioni e interazioni con gli spazi agrari periurbani. In questo quadro, il Progetto Mura degli anni '80 viene rilanciato con un salto di scala dimensionale e qualitativo e completato per le connessioni in quota tra le parti della cerchia muraria, intercettando le tante azioni di rigenerazione.

8. PG5. La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo parco sud
   Il PG5 promuove la realizzazione di una pista ciclabile sul tracciato dismesso della ferrovia Ferrara Codigoro/Ferrara Rimini e la realizzazione del by pass ferroviario interrato a sud della stazione di Ferrara come occasione per un più ampio progetto di qualificazione paesaggistica lineare e di riconnessione trasversale tra i quartieri, che consente di intercettare e mettere in relazione una costellazione di spazi aperti e pubblici, sollecitando una più capillare infiltrazione delle infrastrutture verdi e blu nella città esistente a sud del Canale Po di Volano. Sede naturale di un parco lineare che taglia da est a ovest l'asse di via Bologna, collegando in una unica impronta verde l'area da rigenerare della Rivana (e il cuneo vegetazionale e permeabile che da essa si connette all'ex Ippodromo) con l'ambito di Foro Boario, anch'esso in corso di riqualificazione.

ART. 14 – PARTI URBANE, STRATEGIE LOCALI E SCHEDE PROGETTUALI D'AMBITO

ELABORATI DEL PUG DI RIFERIMENTO
- SL1 Strategie locali | Parti della Città centrale
- SL2 Strategie locali | Cluster del forese
- SL3 Schede progettuali d'ambito

DEFINIZIONE E CONTENUTI ESSENZIALI DELLE STRATEGIE LOCALI

1. Il Territorio Urbanizzato (TU) è suddiviso in 17 parti urbane, di cui 8 afferenti alla Città centrale e 10 ai cluster del forese, per le quali il PUG definisce le Strategie Locali di rigenerazione e le dotazioni territoriali:
   Parti della Città centrale (elab. SL1 "Strategie locali | Parti della Città centrale")
   a) Centro storico;
   b) Zona Est | Borgo Punta-Quacchio-via Comacchio;
   c) Zona Sud | via Bologna;
   d) Zona Ovest | via Canapa-Doro-Mizzana-Arginone;
   e) Zona Nord | Pontelagoscuro-Barco;
   f) Produttivo | Polo chimico;
   g) Produttivo | P.M.I. Piccola Media Industria;
   h) Produttivo | C.A.S. Centro artigianale San Giorgio;
   Cluster del forese (elab. SL2 "Strategie locali | Cluster del forese")
   i) Cluster 6 | Casaglia, Porporana, Ravalle;
   j) Cluster 7 | Cassana-Porotto, Borgo Scoline, Fondo Reno;
   k) Cluster 8 | Uccellino, San Martino, Montalbano;
   l) Cluster 9 | Marrara, Monestirolo, San Bortolomeo, Spinazzino;
   m) Cluster 10 | Fossanova San Marco, Fossanova San Biagio, Torre Fossa, Gaibanella, Sant'Egidio, Gaibana;
   n) Cluster 11 | Cocomaro di Cona, Cocomaro di Focomorto, Cona, Codrea, Quartesana;
   o) Cluster 12 | Viconovo, Albarea, Villanova, Denore;
   p) Cluster 13 | Baura, Contrapò, Corlo, Correggio, Malborghetto di Correggio;
   q) Cluster 14 | Francolino, Pescara, Fossadalbero, Sabbioni;
   r) Cluster 15 | Malborghetto di Boara, Boara, Pontegradella, Focomorto.
   Altre frazioni del forese
   s) Aguscello, Chiesuol del Fosso.
   Il quadro d'insieme delle parti di città è contenuto nel QC0 (Profili diagnostici).

2. All'interno del quadro di riferimento delineato dalle Strategie Locali di cui al precedente comma, il PUG approfondisce alcuni contesti urbano-territoriali particolarmente significativi sotto il profilo paesaggistico, ambientale, architettonico, storico-artistico e testimoniale o che sono caratterizzati da una significativa carenza di tali fattori identitari, dalla mancanza di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici e/o da significative criticità ambientali, declinandoli in specifiche Schede progettuali d'ambito.

DIRETTIVE E INDIRIZZI PER LE STRATEGIE LOCALI

3. Il PUG individua le Strategie locali per la rigenerazione di ciascuna Parte urbana della Città centrale e dei Cluster del forese – attraverso la definizione delle dotazioni territoriali e degli interventi prioritari contenuti negli elaborati SL1 e SL2 – per orientare e supportare le proposte dei privati e della stessa amministrazione pubblica e le valutazioni necessarie per le decisioni da assumere nei casi di:
   - interventi negli ambiti dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare soggetti ad obbligo di AO, PAIP o PCC;
   - politiche urbane e programmi/progetti di iniziativa pubblica.

4. L'attuazione mediante intervento indiretto, politiche urbane e programmi/progetti di iniziativa pubblica delle aree di cui al precedente comma 3 dovrà tener conto degli indirizzi delle Strategie Locali in merito alla realizzazione ed al potenziamento delle dotazioni territoriali. Tali Strategie Locali costituiscono il riferimento primario per indirizzare le Azioni Progettuali di rigenerazione urbana al fine di:
   - definire le scelte più idonee da un punto di vista delle tipologie delle destinazioni d'uso pubbliche e private, con particolare riferimento ai servizi e alle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, entro un contesto urbano più ampio di quello del singolo intervento;
   - valutare il quadro differenziato a livello territoriale e individuare quindi priorità e opportunità di intervento per un innalzamento e un adeguamento integrato di tali dotazioni.

- valutare le più idonee direzioni di spesa negli interventi oggetto di Accordi Operativi, sia all'interno degli ambiti interessati sia nelle aree contermini e accessibili, coerentemente con quanto previsto dall'Art. 9 della LR 24/2017;
- rafforzare specifiche tipologie di dotazioni territoriali carenti;
- migliorare il mix dell'offerta di spazi pubblici e di uso pubblico;
- creare utili sinergie di rete tra le diverse destinazioni d'uso pubblico;
- rispondere efficacemente a specifiche domande sociali.

DIRETTIVE E INDIRIZZI PER LE SCHEDE PROGETTUALI D'AMBITO

5. Le Strategie Locali (SL) sono ulteriormente approfondite alla scala urbana in specifiche Schede progettuali d'ambito dirette a specificare ed indirizzare la rigenerazione di alcuni ambiti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare, fornendo indirizzi progettuali e schemi verbo-visivi in grado di orientare il progetto al miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale, in coerenza con le direttrici strategiche fornite dalle Strategie Locali. Le Schede possono stabilire una disciplina puntuale prescrittiva e prevalente (limitatamente a quanto riportato per le "modalità attuative e parametri urbanistici di base" e per le "condizioni di sostenibilità") rispetto alle norme generali di ciascun tessuto, sulla base delle criticità e delle opportunità rilevate per ciascun ambito, ed in coerenza con le risultanze del QCD e della Valsat. Per gli aspetti, anche di dettaglio, non disciplinati dalle Schede progettuali d'ambito si rimanda alle disposizioni contenute nella disciplina del PUG relative ai tessuti urbani in cui si collocano le aree.
6. ~~stralciato~~
7. Negli ambiti di rigenerazione urbana oggetto di specifiche Schede progettuali l'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, può promuovere la presentazione di proposte di Accordi Operativi ai sensi dell'Art. 38 della LR 24/2017.
8. Nel periodo di validità del PUG è facoltà del Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, promuovere la presentazione di proposte di Accordi Operativi attraverso la pubblicazione periodica di avvisi pubblici di manifestazione di interesse, nei quali esplicita gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG. A tale scopo il Comune può altresì fornire indicazioni di massima di carattere progettuale e localizzativo, da osservarsi nella predisposizione del progetto urbano di cui all'Art. 38, comma 3, lett. a) della LR 24/2017, per gli ambiti che presentano un particolare valore sotto il profilo paesaggistico, ambientale, architettonico, storico-artistico e testimoniale o che sono caratterizzati da una significativa carenza di tali fattori identitari, dalla mancanza di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici o da significative criticità ambientali, ovvero per gli areali che richiedano il coordinamento di una pluralità di interventi.

ART. 15 – VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE (VALSAT)

PRINCIPALI PIANI, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO

- Direttiva Comunitaria 2001/42/CE del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente
- Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", Artt. 18 e 19
- D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", Parte Seconda – Titolo II
- DGR n. 2135 del 22/11/2019, Atto di coordinamento tecnico "Strategia per la qualità urbana ed ecologica-ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del Piano Urbanistico Generale", Regione Emilia Romagna
- DGR n. 1174 del 10/07/2023, Direttiva regionale sulla valutazione di incidenza ambientale (VIncA)

DEFINIZIONE

1. La Valsat, il monitoraggio e la valutazione degli effetti su ambiente e territorio e il conseguente aggiornamento del PUG costituiscono un processo circolare continuo che affianca le fasi di formazione del Piano e quelle della sua attuazione.

DIRETTIVE E INDIRIZZI

2. Al fine di assicurare la sostenibilità delle azioni del PUG, la Valsat definisce:
   a) un set di requisiti prestazionali e condizioni di sostenibilità da soddisfare per gli interventi diretti e indiretti, di cui all'Art. 17 della Disciplina;
   b) una procedura di valutazione della sostenibilità degli interventi di trasformazione e rigenerazione, interni ed esterni al perimetro del Territorio Urbanizzato, definita nella Parte 5.B della Valsat.
   c) una procedura di valutazione per il monitoraggio ciclico degli Obiettivi Strategici del PUG (Parte 6 della Valsat), con la finalità di:
      - verificare le modalità e il livello di attuazione del PUG;
      - registrare il consumo di suolo e i contestuali interventi di desigillazione nelle aree esterne al TU (QC.6.6 "Territorio Urbanizzato al 01/01/2018");
      - aggiornare periodicamente il quadro delle dotazioni territoriali, sia alla scala comunale complessiva sia alla scala delle "parti urbane" in relazione agli standard previsti dalla DGR 110/2021 e dall'Art. 9 della LR 24/2017;
      - valutare gli effetti e i risultati conseguiti dagli interventi realizzati nel tempo rispetto agli Obiettivi Strategici del PUG, con particolare attenzione alle ricadute fisiche, economiche e sociali sul sistema ambientale e insediativo;
      - verificare gli impatti negativi imprevisti al fine di adottare le opportune misure correttive;
      - verificare le eventuali domande abitative, sociali ed economiche insorgenti per valutare le risposte necessarie, con particolare attenzione alle fasce sociali fragili.

3. Ai sensi del comma 7 dell'Art. 18 della LR 24/2017, il Comune provvede al monitoraggio del PUG attraverso l'Ufficio di Piano, secondo le modalità stabilite dalla Valsat, e rende disponibili nel proprio sito web i relativi esiti.

4. Gli esiti del monitoraggio del PUG, tra cui quello inerente al consumo di suolo (3%), forniscono indicazioni su eventuali aggiornamenti da apportare agli elaborati e possono delineare valutazioni circa le eventuali criticità e domande insorgenti e le proposte di azioni ritenute opportune per rispondere ad esse, compatibilmente con le strategie del PUG. Tali esiti costituiscono riferimenti utili e necessari per l'istruttoria degli strumenti attuativi del PUG e l'orientamento dell'azione pubblica negli Accordi Operativi.

ART. 16 – CONSUMO DI SUOLO MASSIMO E VALUTAZIONE INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE ALL'ESTERNO DEL TU

PRINCIPALI PIANI, PROGRAMMI, STRATEGIE, REGOLAMENTI E LEGGI DI RIFERIMENTO
- Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", Art. 6

DEFINIZIONE
1. Il PUG promuove la rigenerazione urbana ed ecologico-ambientale della città esistente e, contestualmente, la riduzione drastica del consumo di suolo, con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050.
2. Ai sensi dell'Art. 32 della LR 24/2017 il PUG individua nell'elaborato QC.6.6 "Territorio Urbanizzato al 01/01/2018" il perimetro del Territorio Urbanizzato alla data del 01/01/2018, necessario al calcolo della quota complessiva del consumo di suolo ammissibile, secondo quanto stabilito dall'Art. 6 della LR 24/2017. La superficie massima di consumo di suolo ammissibile dal PUG è pari a 138 ha.

RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO
3. La quantità massima di superficie che può essere interessata da consumo di suolo, ai sensi dell'Art. 6 comma 1 della LR 24/2017 ed in coerenza con l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero da raggiungere entro il 2050, è pari al 3% della superficie del Territorio Urbanizzato (TU) e riguarda ogni previsione e conseguente intervento di trasformazione all'esterno del perimetro del TU, secondo quanto stabilito dagli Artt. 5 e 6 della LR 24/2017.
4. La Valsat (Parte 5.B, par. 5.7) stabilisce le modalità ed i criteri per valutare gli interventi di trasformazione all'esterno del perimetro del TU, oltre ad una preventiva verifica di coerenza con:
   a) gli elaborati relativi ai VINCOLI e alle TUTELE del territorio;
   b) il quadro di Obiettivi Strategici (OS), Lineamenti Strategici (LS) e Azioni Progettuali (AP);
   c) gli elaborati SCHEMI STRATEGICI DI ASSETTO DEL TERRITORIO riferiti agli Obiettivi Strategici (OS);
   d) l'elaborato PAESAGGI LOCALI;
   e) gli elaborati PROGETTI-GUIDA;
   f) l'elaborato STRATEGIE LOCALI.
5. In ogni caso, i nuovi insediamenti posti all'esterno del perimetro del TU non devono accrescere la dispersione insediativa, individuando soluzioni localizzative preferibilmente contigue al territorio urbanizzato stesso, funzionali alla riqualificazione del disegno dei margini urbani e al potenziamento delle dotazioni territoriali.
6. Ai sensi dell'Art. 35, comma 2 della LR 24/2017, i nuovi insediamenti al di fuori del territorio urbanizzato devono assicurare la contemporanea realizzazione, oltre alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, delle seguenti opere indicate negli elaborati relativi alle Strategie Locali (vedi strategie locali/sovralocali di cui all'elab. SL1 "Strategie locali | Parti della Città centrale" e indicazioni per la strategia di cui all'elab. SL2 "Strategie locali | Cluster del forese") e ai "Progetti-Guida":
   a) le attrezzature e gli spazi collettivi;
   b) le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta nonché, compatibilmente con le condizioni locali, il trasporto pubblico locale;
   c) i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
   d) le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali.

ART. 17 – REQUISITI PRESTAZIONALI E PREMIALITÀ

ELABORATI DEL PUG DI RIFERIMENTO

- USI E MODALITÀ DI INTERVENTO del territorio urbanizzato e rurale
  - U1 Intero territorio comunale — scala 1:35.000
  - U2 Zone significative — scala 1:5.000
- SCHEMI STRATEGICI DI ASSETTO DEL TERRITORIO
  - S1 Infrastrutture di paesaggio verdi e blu e della mobilità — scala 1:20.000
    - Schema supporto tematico: mobilità — scala 1:40.000
    - Schema supporto tematico: Rete Ecologica Locale — scala 1:40.000
  - S2 Rigenerazione e attrattività del territorio — scala 1:20.000
- PAESAGGI LOCALI — scala 1:36.000
- PROGETTI-GUIDA
  - PG1. La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli — scala 1:15.000
  - PG2. La direttrice della rigenerazione urbana lungo il canale Po di Volano — scala 1:15.000
  - PG3. Il parco nord della multifunzionalità agraria, dello sport e del tempo libero — scala 1:15.000
  - PG4. La cintura verde del parco delle Mura — scala 1:15.000
  - PG5. La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo parco sud — scala 1:15.000
- STRATEGIE LOCALI
  - SL1 Strategie locali | Parti della Città centrale
  - SL2 Strategie locali | Cluster del forese
  - SL3 Schede progettuali d'ambito
- VALSAT

DEFINIZIONE

1. Il PUG individua un set di requisiti prestazionali, relativi agli aspetti ecologico-ambientali, di sicurezza sismica ed energetica, nonché relativi al welfare e alle dotazioni territoriali, che concorrono al miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale.

REQUISITI PRESTAZIONALI E PREMIALITÀ URBANISTICHE

2. Il PUG individua i seguenti Requisiti Prestazionali (RP), dei quali stabilisce i Livelli prestazionali minimi da rispettare (o condizioni di sostenibilità) e, limitatamente ad alcuni tessuti appartenenti al territorio urbanizzato, l'incremento di tali Livelli a cui corrispondono specifiche premialità urbanistiche:
   - RP1 Permeabilità del suolo (Ip):
     misura il grado di permeabilità di progetto dell'area di intervento;
   - RP2 Densità arborea/arbustiva (Da):
     misura il livello di copertura di alberi e arbusti;
   - RP3 Riduzione vulnerabilità idraulica (Vi):
     misura la capacità del progetto di ridurre la vulnerabilità degli edifici in aree a rischio di alluvione o in sofferenza idraulica;
   - RP4 Potenziamento dotazioni territoriali (Dt):
     misura la capacità del progetto di rafforzare le dotazioni territoriali relative a parchi, giardini, verde attrezzato e parcheggi, ed i nuovi approdi alle vie d'acqua;
   - RP5 Multifunzionalità urbana (Mu):
     misura la capacità di garantire un adeguato mix funzionale attraverso la previsione di funzioni residenziali e non residenziali in rapporto alla SU dell'intervento;
   - RP6 Risposta alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili (ERS):
     misura la capacità del progetto di rispondere all'emergenza abitativa e all'esclusione sociale, garantendo un'offerta abitativa minima per la domanda sociale (ERS).

   Ai requisiti prestazionali sopra definiti si aggiungono quelli inerenti al miglioramento/adeguamento sismico ed efficientamento energetico degli edifici esistenti e relative premialità urbanistiche previsti dalle normative vigenti.
   Le modalità di calcolo dei Requisiti Prestazionali (RP) di cui al presente comma sono definite nel Regolamento Edilizio (RE).

3. Ai requisiti prestazionali (RP) corrispondono dei livelli prestazionali, riferiti ai parametri di misurazione degli RP, pesati con valori ponderali progressivi e corrispondenti a tre gradi di prestazione:

a) Sufficiente;
b) Buono;
c) Ottimo.

4. Per gli interventi che prevedano l'incremento del Livello prestazionale "Sufficiente" (con il raggiungimento del Livello "Buono" o "Ottimo") corrispondono specifiche premialità urbanistiche, definite nei successivi commi del presente Articolo e applicabili anche nei lotti che abbiano saturato gli indici di edificabilità, a condizione che vengano rispettati gli altri parametri urbanistici ed edilizi e le condizioni di sostenibilità relativi a ciascun tessuto.

5. Requisiti prestazionali per IED

Gli interventi diretti (IED) dovranno garantire il Livello prestazionale "Sufficiente" e potranno beneficiare delle seguenti premialità:

a) per i tessuti della Città consolidata residenziale (ZTO B) la SU di progetto (o la SU esistente se superiore) è incrementabile fino ad un massimo del 30%;
b) per i tessuti della Città consolidata produttiva (ZTO D) la superficie coperta di progetto (SCO) è incrementabile fino ad un massimo del 20%;

nel rispetto di quanto stabilito dal PUG per ciascun tessuto.

PREMIALITÀ PER INTERVENTI DIRETTI

Requisito prestazionale	Livello Sufficiente (minimo obbligatorio o condizione di sostenibilità)	Livello Buono	Premialità (% su Su di progetto per ZTO B o % su SCO progetto per ZTO D)	Livello Ottimo	Premialità (% su Su di progetto per ZTO B o % su SCO progetto per ZTO D)
RP1 Permeabilità del suolo (Ip)	vedi indice di permeabilità (Ip) stabilito per ogni tessuto	Incremento indice permeabilità (Ip) rispetto al valore minimo stabilito dal PUG: a) > 25% per lotti ricompresi in UM ad alta permeabilità (elab. QC.5.5.3c) Diurno b) > 30% per lotti ricompresi in UM a media permeabilità e per i lotti non ricompresi in alcuna UM (elab. QC.5.5.3c) Diurno c) > 35 % per lotti ricompresi in UM a bassa permeabilità (elab. QC.5.5.3c) Diurno	+5% SU (ZTO B) +5% SCO (ZTO D)	Incremento indice permeabilità rispetto al valore minimo stabilito dal PUG: a) > 45% per lotti ricompresi in UM ad alta permeabilità (elab. QC.5.5.3c) Diurno b) > 50% per lotti ricompresi in UM a media permeabilità e per i lotti non ricompresi in alcuna UM (elab. QC.5.5.3c) Diurno c) > 55 % per lotti ricompresi in UM a bassa permeabilità (elab. QC.5.5.3c) Diurno	+10% SU (ZTO B) +10% SCO (ZTO D)
RP2 Densità arborea/ arbustiva (Da)	vedi densità arborea/ arbustiva (Da) stabilita per ogni tessuto	Incremento densità arborea/arbustiva (Da) rispetto al valore minimo stabilito dal PUG: a) > 25% per lotti ricompresi in UM a medio stress termico (elab. QC.5.5.4c) b) > 30% per lotti ricompresi in UM ad alto stress termico e per i lotti non ricompresi in alcuna UM (elab. QC.5.5.4c) c) > 35 % per lotti ricompresi in UM a elevato stress termico (elab. QC.5.5.4c)	+5% SU (ZTO B) +2,5% SCO (ZTO D)	Incremento densità arborea/arbustiva (Da) rispetto al valore minimo stabilito dal PUG: a) > 45% per lotti ricompresi in UM a medio stress termico (elab. QC.5.5.4c) b) > 50% per lotti ricompresi in UM ad alto stress termico e per i lotti non ricompresi in alcuna UM (elab. QC.5.5.4c) c) > 55 % per lotti ricompresi in UM a elevato stress termico (elab. QC.5.5.4c)	+10% SU (ZTO B) +5% SCO (ZTO D)

RP3 Riduzione vulnerabilità idraulica (Vi)	1) per le aree a rischio idraulico e idrogeologico individuate dai Piani sovraordinati (PAI, PGRA) si applicano le prescrizioni stabilite dai suddetti Piani. 2) per le altre aree deve essere garantito il principio dell'invarianza idraulica.	Realizzazione di interventi di riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti (es. elevazione sopra la quota di sicurezza idraulica, impermeabilizzazione delle parti di struttura al di sotto del livello di piena, realizzazione di allagamenti guidati, realizzazione di barriere, etc.)	+5% SU (ZTO B) +2,5% SCO (ZTO D)	Realizzazione di interventi di riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti, con riduzione del rischio idraulico, fermo restando il principio di invarianza idraulica	+10% SU (ZTO B) +5% SCO (ZTO D)
		Tot. Premialità per Livello Buono	+15% SU (ZTO B) +10% SCO (ZTO D)	**Tot. Premialità per Livello Ottimo**	+30% SU (ZTO B) +20% SCO (ZTO D)

6. Requisiti prestazionali per PCC interni al TU

I PCC interni al TU dovranno garantire il Livello prestazionale "Sufficiente" e potranno beneficiare delle seguenti premialità:

a) per i tessuti della Città storica e Città consolidata residenziale (ZTO A e B) la SU di progetto (o la SU esistente se superiore) è incrementabile fino ad un massimo del 50%;
b) per i tessuti della Città consolidata produttiva (ZTO D) la superficie coperta di progetto (SCO) è incrementabile fino ad un massimo del 30%;

nel rispetto di quanto stabilito dal PUG per ciascun tessuto. Al fine di garantire una più efficace rispondenza alle strategie (SQUEA), in sede di PCC è consentita, previa delibera di Consiglio Comunale, la rimodulazione delle premialità attribuite a ciascun Requisito Prestazionale (vedi colonna "premialità" di cui alla tabella seguente), fermo restando il rispetto della premialità massima ammessa dal PUG per ciascun tessuto.

PREMIALITÀ PER PCC INTERNI AL TU					
Requisito prestazionale	Livello Sufficiente (minimo obbligatorio o condizione di sostenibilità)	Livello Buono	Premialità (% su Su di progetto per ZTO B o % su SCO progetto per ZTO D)	Livello Ottimo	Premialità (% su Su di progetto per ZTO B o % su SCO progetto per ZTO D)
RP1 Permeabilità del suolo (Ip)	vedi indice di permeabilità (Ip) stabilito per ogni tessuto	Incremento indice permeabilità (Ip) rispetto al valore minimo stabilito dal PUG: a) > 25% per lotti ricompresi in UM ad alta permeabilità (elab. QC.5.5.3c) Diurno b) > 30% per lotti ricompresi in UM a media permeabilità e per i lotti non ricompresi in alcuna UM (elab. QC.5.5.3c) Diurno c) > 35 % per lotti ricompresi in UM a bassa permeabilità (elab. QC.5.5.3c) Diurno	+4% SU (ZTO A/B) +4% SCO (ZTO D)	Incremento indice permeabilità rispetto al valore minimo stabilito dal PUG: a) > 45% per lotti ricompresi in UM ad alta permeabilità (elab. QC.5.5.3c) Diurno b) > 50% per lotti ricompresi in UM a media permeabilità e per i lotti non ricompresi in alcuna UM (elab. QC.5.5.3c) Diurno c) > 55 % per lotti ricompresi in UM a bassa permeabilità (elab. QC.5.5.3c) Diurno	+5% SU (ZTO A/B) +5% SCO (ZTO D)
RP2 Densità arborea/ arbustiva (Da)	vedi densità arborea/ arbustiva (Da) stabilita per ogni tessuto	Incremento densità arborea/arbustiva (Da) rispetto al valore minimo stabilito dal PUG: a) > 25% per lotti ricompresi in UM a medio stress termico (elab. QC.5.5.4c)	+4% SU (ZTO A/B) +2% SCO (ZTO D)	Incremento densità arborea/arbustiva (Da) rispetto al valore minimo stabilito dal PUG: a) > 45% per lotti ricompresi in UM a medio stress termico (elab. QC.5.5.4c)	+5% SU (ZTO A/B) +2,5% SCO (ZTO D)

		b) > 30% per lotti ricompresi in UM ad alto stress termico e per i lotti non ricompresi in alcuna UM (elab. QC.5.5.4c) c) > 35 % per lotti ricompresi in UM a elevato stress termico (elab. QC.5.5.4c)		b) > 50% per lotti ricompresi in UM ad alto stress termico e per i lotti non ricompresi in alcuna UM (elab. QC.5.5.4c) c) > 55 % per lotti ricompresi in UM a elevato stress termico (elab. QC.5.5.4c)	
RP3 Riduzione vulnerabilità idraulica (Vi)	1) per le aree a rischio idraulico e idrogeologico individuate dai Piani sovraordinati (PAI, PGRA) si applicano le prescrizioni stabilite dai suddetti Piani. 2) per le altre aree deve essere garantito il principio dell'invarianza idraulica	Realizzazione di interventi di riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti (es. elevazione sopra la quota di sicurezza idraulica, impermeabilizzazione delle parti di struttura al di sotto del livello di piena, realizzazione di allagamenti guidati, realizzazione di barriere, etc.)	+4% SU (ZTO A/B) +2% SCO (ZTO D)	Realizzazione di interventi di riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti, con riduzione del rischio idraulico, fermo restando il principio di invarianza idraulica	+5% SU (ZTO A/B) +2,5% SCO (ZTO D)
RP4 Potenziamento dotazioni territoriali (Dt)	vedi dotazioni territoriali stabilite per ogni tessuto	Incremento dotazioni territoriali rispetto al valore minimo stabilito dal PUG > 30%, da collocare nell'ambito di intervento oppure fuori ambito, in coerenza con le Strategie definite dal PUG	+12% SU (ZTO A/B) +17% SCO (ZTO D)	Incremento dotazioni territoriali rispetto al valore minimo stabilito dal PUG > 40%, da collocare nell'ambito di intervento oppure fuori ambito, in coerenza con le Strategie definite dal PUG	+15% SU (ZTO A/B) +20% SCO (ZTO D)
RP5 Multifunzionalità urbana (Mu)	≥ 0% di SU non residenziale su SU totale di progetto	≥ 10% di SU non residenziale su SU totale di progetto	+4% SU (ZTO A/B) +0% SCO (ZTO D)	≥ 20% di SU non residenziale su SU totale di progetto	+5% SU (ZTO A/B) +0% SCO (ZTO D)
RP6 Risposta alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili (ERS)	≥ 0% di SU destinata a ERS su SU totale di progetto	≥ 10% di SU destinata a ERS su SU totale di progetto	+12% SU (ZTO A/B) +0% SCO (ZTO D)	≥ 20% di SU destinata a ERS su SU totale di progetto	+15% SU (ZTO A/B) +0% SCO (ZTO D)
		Tot. Premialità per Livello Buono	+40% SU (ZTO A/B) +25% SCO (ZTO D)	**Tot. Premialità per Livello Ottimo**	+50% SU (ZTO A/B) +30% SCO (ZTO D)

7. Requisiti prestazionali per AO interni al TU

Gli AO interni al TU dovranno garantire il Livello prestazionale "Sufficiente" e potranno beneficiare delle seguenti premialità:

a) per i tessuti della Città storica e Città consolidata residenziale (ZTO A e B) la SU di progetto (o la SU esistente se superiore) è incrementabile fino ad un massimo del 100%;
b) per i tessuti della Città consolidata produttiva (ZTO D) la superficie coperta di progetto (SCO) è incrementabile fino ad un massimo del 40%;

nel rispetto di quanto stabilito dal PUG per ciascun tessuto. Al fine di garantire una più efficace rispondenza alle strategie (SQUEA), in sede di AO è consentita, previa delibera di Consiglio Comunale, la rimodulazione delle premialità attribuite a ciascun Requisito Prestazionale (vedi colonna "premialità" di cui alla tabella seguente), fermo restando il rispetto della premialità massima ammessa dal PUG per ciascun tessuto.

PREMIALITÀ PER AO INTERNI AL TU					
Requisito prestazionale	Livello Sufficiente (minimo obbligatorio o condizione di sostenibilità)	Livello Buono	Premialità (% su Su di progetto per ZTO B o % su SCO progetto per ZTO D)	Livello Ottimo	Premialità (% su Su di progetto per ZTO B o % su SCO progetto per ZTO D)

RP1 Permeabilità del suolo (Ip)	vedi indice di permeabilità (Ip) stabilito per ogni tessuto	Incremento indice permeabilità (Ip) rispetto al valore minimo stabilito dal PUG: a) > 25% per lotti ricompresi in UM ad alta permeabilità (elab. QC.5.5.3c) Diurno b) > 30% per lotti ricompresi in UM a media permeabilità e per i lotti non ricompresi in alcuna UM (elab. QC.5.5.3c) Diurno c) > 35 % per lotti ricompresi in UM a bassa permeabilità (elab. QC.5.5.3c) Diurno	+4% SU (ZTO A/B) +4% SCO (ZTO D)	Incremento indice permeabilità rispetto al valore minimo stabilito dal PUG: a) > 45% per lotti ricompresi in UM ad alta permeabilità (elab. QC.5.5.3c) Diurno b) > 50% per lotti ricompresi in UM a media permeabilità e per i lotti non ricompresi in alcuna UM (elab. QC.5.5.3c) Diurno c) > 55 % per lotti ricompresi in UM a bassa permeabilità (elab. QC.5.5.3c) Diurno	+5% SU (ZTO A/B) +5% SCO (ZTO D)
RP2 Densità arborea/ arbustiva (Da)	vedi densità arborea/ arbustiva (Da) stabilita per ogni tessuto	Incremento densità arborea/arbustiva (Da) rispetto al valore minimo stabilito dal PUG: a) > 25% per lotti ricompresi in UM a medio stress termico (elab. QC.5.5.4c) b) > 30% per lotti ricompresi in UM ad alto stress termico e per i lotti non ricompresi in alcuna UM (elab. QC.5.5.4c) c) > 35 % per lotti ricompresi in UM a elevato stress termico (elab. QC.5.5.4c)	+4% SU (ZTO A/B) +2% SCO (ZTO D)	Incremento densità arborea/arbustiva (Da) rispetto al valore minimo stabilito dal PUG: a) > 45% per lotti ricompresi in UM a medio stress termico (elab. QC.5.5.4c) b) > 50% per lotti ricompresi in UM ad alto stress termico e per i lotti non ricompresi in alcuna UM (elab. QC.5.5.4c) c) > 55 % per lotti ricompresi in UM a elevato stress termico (elab. QC.5.5.4c)	+5% SU (ZTO A/B) +2,5% SCO (ZTO D)
RP3 Riduzione vulnerabilità idraulica (Vi)	1) per le aree a rischio idraulico e idrogeologico individuate dai Piani sovraordinati (PAI, PGRA) si applicano le prescrizioni stabilite dai suddetti Piani. 2) per le altre aree deve essere garantito il principio dell'invarianza idraulica	Realizzazione di interventi di riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti (es. elevazione sopra la quota di sicurezza idraulica, impermeabilizzazione delle parti di struttura al di sotto del livello di piena, realizzazione di allagamenti guidati, realizzazione di barriere, etc.)	+4% SU (ZTO A/B) +2% SCO (ZTO D)	Realizzazione di interventi di riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti, con riduzione del rischio idraulico, fermo restando il principio di invarianza idraulica	+5% SU (ZTO A/B) +2,5% SCO (ZTO D)
RP4 Potenziamento dotazioni territoriali (Dt)	vedi dotazioni territoriali stabilite per ogni tessuto	Incremento dotazioni territoriali rispetto al valore minimo stabilito dal PUG > 30%, da collocare nell'ambito di intervento oppure fuori ambito, in coerenza con le Strategie definite dal PUG	+28% SU (ZTO A/B) +27% SCO (ZTO D)	Incremento dotazioni territoriali rispetto al valore minimo stabilito dal PUG > 45%, da collocare nell'ambito di intervento oppure fuori ambito, in coerenza con le Strategie definite dal PUG	+35% SU (ZTO A/B) +30% SCO (ZTO D)

RP5 Multifunzionalità urbana (Mu)	≥ 10% di SU non residenziale su SU totale di progetto	≥ 20% di SU non residenziale su SU totale di progetto	+10% SU (ZTO A/B) +0% SCO (ZTO D)	≥ 30% di SU non residenziale su SU totale di progetto	+15% SU (ZTO A/B) +0% SCO (ZTO D)
RP6 Risposta alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili (ERS)	≥ 20% di SU destinata a ERS su SU totale di progetto	≥ 25% di SU destinata a ERS su SU totale di progetto	+25% SU (ZTO A/B) +0% SCO (ZTO D)	≥ 30% di SU destinata a ERS su SU totale di progetto	+35% SU (ZTO A/B) +0% SCO (ZTO D)
		Tot. Premialità per Livello Buono	+75% SU (ZTO A/B) +35% SCO (ZTO D)	**Tot. Premialità per Livello Ottimo**	+100% SU (ZTO A/B) +40% SCO (ZTO D)

8. Requisiti prestazionali per AO esterni al TU
   Gli AO esterni al TU dovranno garantire il rispetto dei Requisiti Prestazionali stabiliti dalla Valsat (parte 5.B, par. 5.7).

PREMIALITÀ FISCALI

9. Al fine di incentivare interventi di riuso e rigenerazione urbana negli ambiti di RU e AU/SU anche attraverso premialità di tipo fiscale, il Contributo di Costruzione di cui all'Art. 8 della LR 24/2017 e alla DAL 186/2018 della Regione Emilia Romagna e successivi Atti di coordinamento, è ridotto in misura non inferiore al 20% rispetto a quello previsto per le nuove costruzioni, secondo le modalità stabilite con provvedimento del Consiglio Comunale. Tale riduzione è incrementabile fino al 100% per:
   - interventi che richiedano la bonifica dei suoli inquinati o la rimozione dell'amianto e di altri materiali pericolosi per la salute;
   - garantire un ulteriore incremento rispetto al Livello prestazionale "Ottimo" degli RP, finalizzato al miglioramento di specifici obiettivi prestazionali di carattere ecologico-ambientale, sociale e funzionale all'interno di ambiti definiti dalla programmazione comunale.

   L'incentivo fiscale suddetto è aggiuntivo rispetto a quello comunque riconosciuto dalla Regione Emilia Romagna attraverso l'eliminazione del Contributo Straordinario prevista dall'Art. 8, comma 1 lett. a) della LR 24/2017.

RELAZIONE ASSEVERATA SUI REQUISITI PRESTAZIONALI

10. La rispondenza ai Requisiti Prestazionali di cui al presente Articolo, a fronte delle premialità urbanistiche riconosciute dal PUG, deve essere attestata dal progettista a mezzo di relazione tecnica asseverata, corredata da dettagliata documentazione fotografica a dimostrazione di quanto realizzato. Tale documentazione obbligatoria costituisce vincolo giuridico ai fini della legittimità dell'intervento che verrà asseverata in sede di collaudo tecnico-amministrativo delle opere di urbanizzazione e/o in sede di conformità e agibilità con la SCCEA.

11. Ai fini della conservazione nel tempo della legittimità urbanistica degli interventi, i proprietari delle aree oggetto degli interventi si impegnano a mantenere in essere i Requisiti Prestazionali che hanno dato diritto alle premialità urbanistiche, incluse eventuali varianti in corso d'opera, nonché a trasferire ai propri aventi causa (tramite inserimento di apposita clausola nei futuri atti di trasferimento della proprietà o di altro titolo di possesso) l'obbligo gravante sugli immobili interessati, sia nell'ambito di intervento che nelle eventuali aree esterne ad esso qualora costituiscano oggetto di cessione.

12. Ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 23, comma 3, lett. b) della LR 15/2013, la SCCEA assevera la conformità delle opere realizzate rispetto a quelle previste dal progetto, incluse eventuali varianti in corso d'opera, e quindi dei Requisiti Prestazionali delle opere realizzate che hanno dato diritto alle premialità urbanistiche, con riferimento all'ambito d'intervento e ad eventuali aree esterne ad esso.

13. Il Comune può vigilare, mediante specifici controlli a campione, sul rispetto dei Requisiti Prestazionali attestati dalla relazione tecnica asseverata, attraverso verifiche in corso d'opera, a fine lavori e nella successiva gestione, richiedendo il ripristino dei Requisiti Prestazionali suddetti nel caso di acclarata riduzione dei loro Livelli prestazionali.

TITOLO III: USI E MODALITÀ DI INTERVENTO

CAPO 1: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 18 – ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RURALE

PRINCIPALI ELABORATI DEL PUG DI RIFERIMENTO

- USI E MODALITÀ DI INTERVENTO del territorio urbanizzato e rurale
  - U1 Intero territorio comunale — scala 1:35.000
  - U2 Zone significative — scala 1:5.000
- VINCOLI E TUTELE
  - V0 Schede dei vincoli
  - V1 Tutele paesaggistico ambientali, Vincoli paesaggistici, — scala 1:20.000
    Tutele Storico-culturali-archeologiche – Centro Storico — scala 1:5.000
  - V2 Rispetti, Rischi naturali, Industriali, Sicurezza — scala 1:20.000
    scala 1:50.000

DEFINIZIONE

1. La disciplina di natura prescrittiva del PUG è ancorata ai tessuti ed ambiti contenuti nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale", nel rispetto del "principio di competenza" di cui all'Art. 24 della LR 24/2017 e conseguentemente degli elaborati riguardanti i vincoli e le tutele.
2. La Disciplina dei tessuti ed ambiti di cui al precedente comma 1 è contenuta nei successivi Articoli del presente Titolo III in cui sono specificati, per ciascuna o gruppi di esse: definizione, destinazioni d'uso, parametri urbanistici ed edilizi, modalità di attuazione, condizioni di sostenibilità, premialità. Nei tessuti ed ambiti non sono ammessi interventi edilizi e/o usi del suolo in contrasto con le destinazioni d'uso consentite dal PUG.

ARTICOLAZIONE IN TESSUTI ED AMBITI

3. Il PUG individua i seguenti tessuti ed ambiti del territorio urbanizzato e rurale:
   - a) CITTÀ STORICA — ZTO A
     - TS Tessuti storici (art. 19) A1
     - IS Insediamenti storici con parchi privati (art. 20) A2
   - b) CITTÀ CONSOLIDATA RESIDENZIALE — ZTO B
     - TUA Tessuti urbani consolidati ad alta densità (art. 22) B1/a
     - TUM Tessuti urbani consolidati a media densità (art. 22) B1/b
     - TUB Tessuti urbani consolidati a bassa densità (art. 22) B1/c
     - TUP Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità (art. 22) B1/d
     - TUD Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare (art. 23) B2
   - c) CITTÀ CONSOLIDATA PRODUTTIVA — ZTO D
     - TCP Tessuti consolidati produttivi (art. 24) D1
     - TPC Tessuti consolidati del Polo Chimico (art. 25) D2
     - TCT Tessuti consolidati terziari (art. 26) D3
   - d) DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE — ZTO F
     - AP Attrezzature e spazi collettivi (art. 27) F1
     - PB Parco agro-urbano Bassani (art. 28) F2
     - DE Dotazioni ecologiche e ambientali (art. 29) F3
     - IU Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (art. 30) F4
   - e) TERRITORIO RURALE — ZTO E
     - TAF Territorio agricolo fluviale (art. 31) E1
     - TPM Territorio agricolo periurbano multifunzionale (art. 31) E2
     - TAE Territorio agricolo esteso (art. 31) E3
     - NTR Nuclei residenziali in territorio rurale (art. 32) E4
     - IPR Insediamenti produttivi in territorio rurale (art. 32) E5

4. Gli interventi diretti e indiretti previsti dal PUG per ogni tessuto ed ambito partecipano, proporzionalmente all'entità ed alle loro caratteristiche, alla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale prevista al precedente Titolo II.

CAPO 2: CITTÀ STORICA

ART. 19 – TESSUTI STORICI

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio costituite:
   a) dai tessuti del Centro storico di Ferrara, caratterizzati da un'identità storico-culturale riconosciuta dall'Unesco come patrimonio dell'umanità, definiti prevalentemente entro il sistema anulare del Parco delle Mura;
   b) dai tessuti del Centro storico di Francolino.

   Le presenti disposizioni costituiscono la disciplina particolareggiata degli interventi ammissibili ai sensi dell'Art. 26, comma 1, lett. b) e dell'Art. 32, comma 8 della LR 24/2017.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse, fatta salva diversa previsione delle "Schede progettuali d'ambito", le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 3 della presente Disciplina:
   (A) residenziale;
   (B) turistico-ricettiva, ad esclusione delle strutture ricettive all'aria aperta;
   (C) produttiva, limitatamente a:
   - commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica (C2), esclusivamente per le attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino ad una SU massima di 250 mq per unità immobiliare;
   - artigianato produttivo (C3), esclusivamente per le attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino ad una SU massima di 250 mq per unità immobiliare;

   (D) direzionale;
   (E) commerciale, limitatamente a:
   - esercizi di vicinato (E1);
   - medio-piccole strutture di vendita (E2), esclusivamente nelle unità immobiliari che si affacciano su un fronte commerciale, come individuato nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale", e nel rispetto delle condizioni di sostenibilità previste dal POIC e dalla normativa regionale di settore;
   - servizi per la somministrazione di alimenti e bevande (E3);
   - artigianato di servizio (E4), esclusivamente per le attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino ad una SU massima di 250 mq per unità immobiliare;
   - attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo (E5).

   (G) dotazioni territoriali.

3. Nelle unità immobiliari che abbiano almeno un affaccio su un fronte commerciale, come individuato nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale", non è ammessa la modifica della destinazione d'uso dei vani posti al piano terra da usi non residenziali a usi residenziali. Fanno eccezione i casi motivati dalla necessità di garantire l'accesso, attraverso il piano terra, alle residenze esistenti ai piani superiori, o dalla presenza di vincoli o tutele che impediscono l'uso non residenziale, ferma restando la preventiva acquisizione del parere favorevole della CQAP.

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

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

4. Gli interventi, fatta salva diversa previsione delle "Schede progettuali d'ambito" e degli altri elaborati di progetto del PUG, si attuano attraverso:
   a) IED, per interventi:
      - esterni alle aree perimetrate dal PUG di cui alle successive lett. b) e c);
      - interni alle aree perimetrate dal PUG di cui alle successive lett. b) e c), a condizione che non vi sia una modifica alle categorie funzionali che comporti aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali di cui all'Art. 7 della presente Disciplina;
   b) PCC, per interventi negli ambiti perimetrati dal PUG come "ambiti di rigenerazione urbana" con St < 3.000 mq;

c) AO/PAIP, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, per interventi negli ambiti perimetrati dal PUG come "ambiti di rigenerazione urbana" con St ≥ 3.000 mq;

Ai fini della conservazione del patrimonio esistente di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale, gli interventi sono disciplinati dalle relative classi di tutela di cui all'Art. 21 della presente Disciplina e altresì soggetti al rispetto delle ulteriori disposizioni contenute nel RE.

Tutti gli interventi sul patrimonio esistente privo di ogni interesse dovranno garantire caratteristiche morfologiche e architettoniche in armonia con il tessuto della Città storica secondo le disposizioni del RE e dovranno inserirsi paesaggisticamente con qualità nel contesto anche valorizzando le relazioni visive di valore presenti.

5. Nelle Tavv. di progetto del PUG "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale" sono individuati:
   a) gli ambiti nei quali è stato approvato e convenzionato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni;
   b) gli ambiti di rigenerazione urbana, da attuarsi nel rispetto degli elaborati di SQUEA, con particolare riferimento ai "Progetti-Guida" e alle "Schede progettuali d'ambito", ove presenti.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Gli interventi, fatta salva diversa previsione delle "Schede progettuali d'ambito" e degli altri elaborati di progetto del PUG, si attuano nel rispetto dei parametri seguenti.
   a) Edifici esistenti soggetti a IED
      V ≤ V esistente. La superficie utile SU potrà essere aumentata nel rispetto di tale limite.
      H ≤ H esistente.
      Al fine di consentire la riqualificazione degli spazi aperti interni, fermo restando il divieto di aumentare il volume totale esistente fuori terra (V), nelle sole tipologie a cortina su strada e con esclusione degli edifici appartenenti alle classi di tutela A1, A2, A3 e T1 di cui al successivo Art. 21, è ammessa, previa acquisizione di conforme parere della Commissione QAP, la sopraelevazione mediante accorpamento di volumi accessori esistenti privi di pregio testimoniale, nel limite dell'adeguamento all'eventuale maggiore altezza degli edifici confinanti sul fronte stradale e a condizione che l'intervento comporti una corrispondente riduzione della superficie coperta (SCO) e una più equilibrata configurazione planivolumetrica
      IC ≤ IC esistente
   b) Ambiti di rigenerazione urbana (ambiti in deroga ai sensi dell'Art. 32, comma 7 della LR 24/2017):
      It ≤ It esistente (mq/mq), con It minimo di 0,3 mq/mq
      H non superiore all'altezza maggiore degli edifici circostanti di carattere storico-artistico

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

7. Gli interventi si attuano nel rispetto dei Requisiti Prestazionali minimi stabiliti al precedente Art. 17, secondo le condizioni e i parametri ivi definiti e, per quanto di specifica applicazione, come di seguito dettagliati, fatta salva diversa previsione delle "Schede progettuali d'ambito":

Tutela storico-culturale	interventi soggetti a IED, PCC e AO/PAIP: sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti per le "classi di tutela" rappresentate nelle Tavv. di progetto del PUG sulla base del valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e secondo le modalità di intervento stabilite dall'Art. 21
Permeabilità del suolo (Ip)	interventi soggetti a IED, PCC e AO/PAIP: ≥ 30% di St, e comunque non inferiore all'Ip esistente desumibile dall'elab. QC.5.5.3 o dal rilievo dello stato di fatto ante intervento. Tale requisito prestazionale non si applica agli interventi che non comportino modifiche della permeabilità del suolo.
Densità arborea/arbustiva (Da)	interventi soggetti a AO/PAIP e PCC: 1 albero e 2 arbusti ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza
Dotazioni territoriali (Dt)	interventi soggetti a AO/PAIP e PCC: ≥ 30% di St, e comunque non inferiore alle dotazioni territoriali minime stabilite dall'Art. 7, comma 7 (con priorità per parchi, giardini e parcheggi permeabili e alberati, ERS)
Multifunzionalità urbana (Mu)	a) interventi soggetti a IED e PCC: nessun limite b) interventi soggetti ad AO/PAIP: ≥ 10% di SU non residenziale su SU tot. di progetto
ERS	a) interventi soggetti a IED e PCC: nessun limite

b) interventi soggetti ad AO/PAIP: ≥ 20% di SU destinata a ERS su SU tot. di progetto. In alternativa, fatte salve diverse previsioni nell'elaborato SL3 "Schede progettuali d'ambito", è possibile previo accordo con l'AC procedere con la monetizzazione secondo le modalità stabilite da apposito Regolamento approvato dal Consiglio Comunale. I proventi della monetizzazione, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente alla riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico per favorire l'aumento dell'offerta abitativa sociale.

PREMIALITÀ

8. La SU di progetto (o la SU esistente se superiore) è incrementabile:
   a) fino al 50% per interventi soggetti a PCC
   b) fino al 100% per interventi soggetti ad AO/PAIP

   nel rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi, delle condizioni di sostenibilità, dei Requisiti Prestazionali (RP) e dei criteri di accesso alle relative premialità contenuti nell'Art. 17 della Disciplina.

9. In attuazione dell'OS2 "Ferrara città policentrica, rigenerata, abitabile e sicura", al fine di valorizzare la rete delle botteghe storiche all'interno dei Centri Storici, degli esercizi di vicinato, dei servizi per la somministrazione di alimenti e bevande e dei pubblici esercizi, è ammessa la realizzazione di manufatti con struttura portante facilmente amovibile (ancorché stabilmente ancorata al suolo), anche in deroga agli indici edificatori, all'indice di copertura e alle distanze previste, fatti salvi i diritti di terzi, nel rispetto dei criteri stabiliti dal Regolamento Edilizio (RE).

ART. 20 – INSEDIAMENTI STORICI CON PARCHI PRIVATI

DEFINIZIONE

1. Comprendono gli edifici e i complessi speciali di valore storico, architettonico e testimoniale, con annessi parchi, giardini o ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata, esterni al perimetro dei Centri storici e inglobati prevalentemente nei tessuti urbani.

2. Gli insediamenti storici urbani con parchi privati si articolano nelle seguenti sottozone:
   a) Ville con parco storico (IS/a)
      Comprendono edifici isolati o complessi articolati in cui la residenza padronale è associata ad edifici di servizio o a corti agricole, inseriti in un ampio spazio verde a parco o a giardino.
   b) Corti agricole storiche (IS/b)
      Comprendono i nuclei insediativi, costituiti da residenze ed edifici di servizio, storicamente connessi all'uso agricolo del territorio, che costituiscono l'ossatura portante dell'appoderamento storico e, in genere, hanno conservato la tipologia insediativa originaria, pur essendo in taluni casi non più legati alla produzione agricola, per intervenuti mutamenti nell'organizzazione del sistema produttivo, oppure in quanto ormai inseriti in un tessuto edificato più complesso.

   Le presenti disposizioni costituiscono la disciplina particolareggiata degli interventi ammissibili ai sensi dell'Art. 26, comma 1, lett. b) e dell'Art. 32, comma 8 della LR 24/2017.

DESTINAZIONI D'USO

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 3 della presente Disciplina:
   (A) residenziale;
   (B) turistico-ricettiva, ad esclusione delle strutture ricettive all'aria aperta;
   (C) produttiva, limitatamente a:
   - commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica (C2), esclusivamente per le attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino ad una SU massima di 250 mq per unità immobiliare;
   - artigianato produttivo (C3), esclusivamente per le attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino ad una SU massima di 250 mq per unità immobiliare;

   (D) direzionale;
   (E) commerciale, limitatamente a:
   - esercizi di vicinato (E1);
   - servizi per la somministrazione di alimenti e bevande (E3);
   - artigianato di servizio (E4), esclusivamente per le attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino ad una SU massima di 250 mq per unità immobiliare.

   (G) dotazioni territoriali.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

4. Gli interventi si attuano attraverso IED, nel rispetto delle classi di tutela di cui all'Art. 21 della presente Disciplina e dei conseguenti interventi previsti per tutti gli edifici esistenti, in osservanza delle prescrizioni di cui alle Schede dei vincoli e delle disposizioni del RE.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUG, si attuano nel rispetto dei parametri seguenti.

V	a) ≤ V esistente. La superficie utile SU potrà essere aumentata nel rispetto di tale limite. b) in deroga alla precedente lett. a), è altresì ammesso l'incremento una tantum del 5% del volume totale V esistente fuori terra, da realizzarsi all'interno del lotto di pertinenza per comprovate esigenze funzionali, e comunque entro i seguenti limiti massimi: - 30 mc nelle "ville con parco storico" - 100 mc nelle "corti agricole storiche" previa acquisizione di conforme parere della Commissione QAP.
H	≤ H esistente, fatto salvo quanto stabilito dall'Art. 21 per gli edifici con classe di tutela T2;

IC	≤ IC esistente, salva la deroga prevista secondo quanto stabilito nel precedente punto riguardante il volume (V)

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

6. Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti Requisiti Prestazionali minimi:

Tutela storico-culturale	sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti per le "classi di tutela" rappresentate nelle Tavv. di progetto del PUG sulla base del valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e secondo le modalità di intervento stabilite dall'Art. 21
Permeabilità del suolo (Ip)	≥ Ip esistente desumibile dall'elab. QC.5.5.3 o dal rilievo dello stato di fatto ante intervento, salva la deroga prevista secondo quanto stabilito al precedente comma 5, nel punto riguardante il volume V. Tale requisito prestazionale non si applica agli interventi che non comportino modifiche della permeabilità del suolo.

7. Il recupero dei fabbricati e delle relative aree di pertinenza è subordinato alla presentazione di un progetto accompagnato da una relazione storica, comprensiva di un'analisi della consistenza degli edifici, degli spazi aperti, dei giardini e del patrimonio arboreo a cui il progetto edilizio deve riferirsi; alla luce di tali analisi saranno definite le modalità per il recupero dell'immobile, il tipo di intervento ammissibile e l'eventuale obbligo di eliminazione degli elementi incongrui (superfetazioni, baracche, tettoie, etc.) o la loro trasformazione/riqualificazione (mediante demolizione e ricostruzione o accorpamento) qualora legittime o legittimate.

ART. 21 – EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO, CULTURALE E TESTIMONIALE

DEFINIZIONE

1. Gli elaborati riguardanti i Vincoli e le Tutele (tavola V1 ed elab. V0 Schede dei vincoli) individuano gli edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale, ubicati nella Città storica/consolidata e nel territorio rurale. Le presenti disposizioni costituiscono la disciplina particolareggiata degli interventi ammissibili ai sensi dell'Art. 26, comma 1, lett. b) e dell'Art. 32, comma 8 della LR 24/2017.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. Gli edifici storici esistenti sono suddivisi nelle seguenti "classi di tutela" rappresentate nelle Tavv. di progetto del PUG:
   a) Edifici di interesse storico-architettonico (classi di tutela "A1", "A2" e "A3");
   b) Edifici di interesse culturale e testimoniale (classi di tutela "T1" e "T2");
   c) Edifici incongrui (classe di tutela "I");
   sui quali sono ammessi gli interventi edilizi secondo le modalità specificate nei seguenti commi.
3. Tutti gli interventi dovranno rispettare le norme di decoro, qualità formale e compositiva del RE.
4. Per le classi di tutela individuate dal PUG sono consentiti interventi sugli edifici esistenti secondo quanto stabilito dalla tabella seguente. Per gli interventi sugli edifici storici tutelati dagli Artt. 10 e 11 D.Lgs 42/2004 le prescrizioni inserite nell'autorizzazione della competente Soprintendenza prevalgono, in caso di contrasto, sulle presenti norme e sulle prescrizioni inserite nel Permesso di costruire.

Classe di tutela	Definizione	Modalità di intervento
Classe A1 Edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici	Comprendono le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.	1. Gli edifici sono assoggettati a intervento di "restauro e risanamento conservativo" come definito all'Art. 3, lett. c) del DPR 380/2001, con le specifiche del "restauro scientifico" di cui alla lett. c) dell'Allegato alla LR 15/2013. 2. Gli interventi di restauro, nel caso in cui riguardino parte dell'edificio, potranno avvenire dimostrando la compatibilità dell'intervento con i criteri di corretto recupero dell'intera unità architettonica, con le sue pertinenze, le aree esterne ed eventuali arredi originari integrati nell'impianto architettonico, riconoscendone lo stato originario e le successive fasi del processo di trasformazione. 3. L'eventuale inserimento di impianti è condizionato alla loro integrazione con i caratteri architettonici dell'edificio. La ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite potrà essere realizzata ove non in contrasto con altre norme del presente PUG e nel rispetto dei diritti di terzi e dovrà essere supportata da documentazione atta ad individuare le caratteristiche geometriche e di finitura delle parti di edificio originarie.
Classe A2 Edifici e manufatti di notevole interesse storico-architettonico	Comprendono gli edifici che costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna ricorrente degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche e il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio e permette il suo completo recupero.	1. Gli edifici sono assoggettati a "restauro e risanamento conservativo" come definito all'Art. 3, lett. c) del DPR 380/2001. 2. È prescritta la valorizzazione degli aspetti architettonici originari secondo le regole seguenti: **a) sagoma** la salvaguardia della sagoma originaria, senza variazione delle quote di gronda, delle cornici e del colmo, nonché della pendenza originaria delle falde di copertura; è consentita la ricostruzione filologica di cui al punto c) dell'Allegato alla LR 15/2013 di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, che potrà essere realizzata ove non in contrasto con altre norme del presente PUG e nel rispetto dei diritti di terzi e dovrà essere supportata da documentazione atta ad individuare le caratteristiche geometriche e/o tipologiche e di finitura delle parti di edificio originarie; non è ammesso l'ampliamento, né l'accorpamento all'edificio principale di volumi accessori.

		b) fronti il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; è consentita la modifica di aperture esistenti incongrue rispetto alla tipologia originaria al fine di conseguire una maggiore riconoscibilità tipologica del prospetto; sui fronti secondari sono altresì consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto ossia: - si mantengano le bucature originarie o tipologicamente ricorrenti nell'edilizia minore ferrarese; - si inseriscano eventuali finestre o finestrini nel sottogronda ove esista lo spazio fra gronda e bucature del piano inferiore; - si inseriscano eventuali finestre o porte in asse o a completamento di quelle esistenti ove mancanti. Vanno comunque salvaguardati gli elementi e le modanature di particolare valore architettonico, quali le lesene, i capitelli, le cornici e i cornicioni, i marcapiani e marcasoglie, gli archi, le lunette, i bancali, i balconi, le mensole, i parapetti, le nicchie con statue, i bassorilievi, le maestà, le meridiane, i comignoli, le inferriate, le roste di sopraluci, le edicole, i numeri civici antichi, le lapidi; vanno mantenute e ripristinate le finiture originarie, in particolare decorazioni dipinte, a graffito, in cotto, ceramiche, musive, costituite da elementi lapidei pregiati; non è consentita la coibentazione esterna effettuata mediante "cappotto".
		c) copertura il restauro e il ripristino della struttura portante, del manto di copertura originario e degli elementi soprastanti originari (comignoli, abbaini, lucernai, torricini, altane, etc.). È ammessa la creazione di aperture in falda (velux, finestre), con esclusione delle terrazze, nella misura strettamente necessaria per esigenze di natura igienico-sanitaria e comunque per una superficie complessiva non superiore ad 1/10 della superficie della copertura, purché non alterino i profili altimetrici della medesima. Non sono invece ammesse interruzioni o modifiche delle falde di copertura. Sono consentiti interventi di isolamento termico o acustico e adeguamenti strutturali delle coperture, senza modifiche della quota della struttura portante e della cornice, utilizzando pacchetti con spessore complessivo non superiore a 20 cm.
		d) portici il restauro e il ripristino dei portici; potranno essere ammessi tamponamenti con elementi vetrati arretrati rispetto al filo del fabbricato, a condizione che non ne risultino compromessi i caratteri formali.
		e) interni il restauro e il ripristino degli ambienti interni, anche di uso comune, con la conservazione degli elementi rilevanti sotto il profilo storico, artistico, architettonico, testimoniale e tipologico e degli arredi fissi intesi come apparati di finitura integrati; è inoltre consentita: - la demolizione e costruzione di tramezze e/o controsoffitti interni privi di pregio; - la creazione di nuove unità immobiliari quando non venga alterata la riconoscibilità tipologica e morfologica dell'edificio; - l'utilizzo dei sottotetti, in quanto ammesso dalle norme vigenti, a condizione che almeno gli spazi destinati a soggiorno abbiano aperture tali da consentire la visione di elementi del paesaggio; - la creazione di soppalchi in struttura leggera purché compatibili con la conservazione delle strutture originarie e la visibilità degli elementi decorativi.

		f) strutture il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali quando siano originari e/o tipologicamente ricorrenti: - murature portanti sia interne che esterne; - solai e volte; - scale; - balconi, pensiline e strutture aggettanti; - tetto. Non è consentita la demolizione integrale e parziale dell'edificio.
		g) impianti l'inserimento all'interno dell'edificio principale e delle sue pertinenze dei volumi tecnici per gli impianti tecnologici e igienico-sanitari di nuova realizzazione; laddove questo non sia possibile per oggettivi impedimenti, dovranno essere integrati con i caratteri architettonici dell'edificio così come le tubazioni ed ogni altro elemento componente che impatti sui prospetti.
		h) superfetazioni l'eliminazione delle superfetazioni intese come costruzioni improprie, anche disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la leggibilità tipologica e/o l'aspetto esteriore dell'edificio stesso o del contesto ambientale. Qualora tali superfetazioni siano legittime dal punto di vista urbanistico ed edilizio, la loro consistenza potrà essere riedificata nella parte posteriore del lotto o a ridosso del fabbricato principale e delle sue pertinenze nel rispetto delle modalità di intervento di cui al presente articolo. Tali manufatti dovranno essere progettati in modo armonico con l'edificio storico principale e il contesto anche utilizzando un linguaggio formale moderno.
		i) aree di pertinenza il restauro e il ripristino della configurazione degli spazi esterni e dei loro elementi caratterizzanti (cancelli e recinzioni, fontane, pozzi, aie, arredi esterni, essenze arboree di pregio, etc). Non sono consentite modifiche alle aperture storiche nei muri di cinta classificati.
Classe A3 Altri edifici e manufatti di interesse storico-architettonico	Comprendono gli edifici che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipanti alla sua formazione, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna ricorrente degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. Sono compresi nella presente classe anche le stalle-fienili di interesse storico-architettonico realizzate nel 900, in quanto presentano in genere modalità compositive e costruttive simili a quelle tradizionali.	1. Gli edifici sono assoggettati a intervento di "restauro e risanamento conservativo" come definito all'Art. 3, lett. c) del DPR 380/2001. 2. È prescritta la valorizzazione degli aspetti architettonici originari secondo le regole seguenti:
		a) sagoma la salvaguardia della sagoma originaria, senza variazione delle quote di gronda, delle cornici e del colmo, nonché della pendenza originaria delle falde di copertura; è consentita la ricostruzione filologica di cui al punto c) dell'Allegato alla LR 15/2013 di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, che potrà essere realizzata ove non in contrasto con altre norme del presente PUG e nel rispetto dei diritti di terzi e dovrà essere supportata da documentazione atta ad individuare le caratteristiche geometriche e/o tipologiche e di finitura delle parti di edificio originarie; sono altresì consentiti gli ampliamenti per la realizzazione di volumi tecnici solo se strettamente indispensabili. Nel territorio urbanizzato è fatto salvo, ove consentito dalle norme del presente PUG ed esclusivamente nella tipologia a cortina su strada l'accorpamento all'edificio principale di volumi accessori esistenti e superfetazioni, purché legittimi. All'esterno del territorio urbanizzato sono fatti salvi, ove consentiti dalle norme del presente PUG gli ampliamenti in aderenza, purché posizionati su un prospetto secondario o in posizioni tipologicamente ricorrenti.

		Ampliamenti e accorpamenti, ove ammessi, potranno essere realizzati anche mediante elementi contemporanei che salvaguardino la riconoscibilità del manufatto originario.
		b) fronti il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari; sono consentite parziali modifiche, purché finalizzate al riordino dei prospetti nel rispetto della tipologia, secondo quanto indicato per la classe A2. È consentita l'apertura di portoni carrabili se ciò non comporta la chiusura o l'annullamento totale delle finestre esistenti al piano terra e non venga compromessa la qualità formale complessiva del prospetto. Vanno comunque salvaguardati gli elementi e modanature di particolare valore architettonico, quali le lesene, i capitelli, le cornici e i cornicioni, le gelosie, i marcapiani e marcasoglie, gli archi, le lunette, i bancali, i balconi, le mensole, i parapetti, le nicchie con statue, i bassorilievi, le maestà, le meridiane, i comignoli, le inferriate, le roste di sopraluci, le edicole, i numeri civici antichi, le lapidi; vanno mantenute e ripristinate le finiture originarie, in particolare decorazioni dipinte, a graffito, in cotto, ceramiche, musive, costituite da elementi lapidei pregiati; in presenza di decorazioni e modanature di pregio non è consentita la coibentazione esterna effettuata mediante "cappotto", mentre modanature elementari quali marcapiani, marcasoglie, semplici bancali, cornici sotto gronda dovranno essere comunque ripristinate. Nelle stalle-fienili e negli altri edifici rurali a destinazione originaria non abitativa viene in genere considerato fronte principale il fronte esterno del portico rivolto a sud ovvero verso l'area centrale della corte; nei relativi fronti secondari sono ammesse nuove aperture e gelosie nel rispetto della partitura complessiva di pieni e vuoti del fronte, generalmente scandito da lesene.
		c) copertura il restauro e il ripristino della struttura portante, del manto di copertura originario e degli elementi soprastanti originari (comignoli, abbaini, lucernai, torricini, altane, etc.). È ammessa la creazione di aperture in falda (velux, finestre), con esclusione delle terrazze, nella misura strettamente necessaria per esigenze di natura igienico-sanitaria e comunque per una superficie complessiva non superiore ad 1/10 della superficie della copertura, purché non alterino i profili altimetrici della medesima; sono altresì ammessi nel territorio urbanizzato, ad esclusione del Centro storico, gli abbaini, di dimensioni massime 100 cm di larghezza, 150 cm di profondità e 120 cm di altezza misurate all'interno della struttura, in ragione di uno per ogni unità immobiliare presente nel sottotetto e con un massimo di due per ogni falda dell'edificio; sono consentiti interventi di isolamento termico o acustico e adeguamenti strutturali delle coperture, senza modifiche della quota della struttura portante e della cornice, utilizzando pacchetti con spessore complessivo non superiore a 20 cm.
		d) portici il restauro dei portici; potranno essere ammessi tamponamenti con elementi vetrati arretrati rispetto al filo del fabbricato, a condizione che non ne risultino compromessi i caratteri formali.
		e) interni il restauro e il ripristino degli ambienti interni, anche di uso comune, con la conservazione degli elementi rilevanti sotto il profilo storico, artistico, architettonico, testimoniale e tipologico e degli arredi fissi intesi come apparati di finitura integrati; è inoltre consentita:

		- la demolizione e costruzione di tramezze e/o controsoffitti interni; - la creazione di nuove unità immobiliari quando non venga alterata la riconoscibilità tipologica e morfologica dell'edificio; in particolare, nel recupero di stalle-fienili e simili, è ammesso un numero massimo di alloggi o unità immobiliari non residenziali non superiore al numero di arcate/campate del portico principale; - l'utilizzo dei sottotetti, in quanto ammesso dalle norme vigenti a condizione che almeno gli spazi destinati a soggiorno abbiano aperture tali da consentire la visione di elementi del paesaggio; - la modifica dell'altezza interna degli ambienti per ragioni igienico sanitarie, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda; - la creazione di soppalchi in struttura leggera quando compatibili con la conservazione delle strutture originarie e in assenza di elementi decorativi.
		f) strutture il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili con materiali e tecnologie compatibili con l'edificato storico; non è consentita la demolizione integrale e parziale dell'edificio.
		g) impianti l'inserimento all'interno dell'edificio principale e delle sue pertinenze dei volumi tecnici per gli impianti tecnologici e igienico-sanitari di nuova realizzazione; laddove questo non sia possibile per oggettivi impedimenti, dovranno essere integrati con i caratteri architettonici dell'edificio così come le tubazioni ed ogni altro elemento componente che impatti sui prospetti.
		h) superfetazioni l'eliminazione delle superfetazioni intese come costruzioni improprie ed accessorie, anche disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la leggibilità tipologica e/o l'aspetto esteriore dell'edificio stesso o del contesto ambientale. Qualora tali superfetazioni siano legittime dal punto di vista urbanistico ed edilizio, la loro consistenza potrà essere riedificata nella parte posteriore del lotto o a ridosso del fabbricato principale e delle sue pertinenze nel rispetto delle modalità di intervento di cui al presente articolo. Tali manufatti dovranno essere progettati in modo armonico con l'edificio storico principale e il contesto anche utilizzando un linguaggio formale moderno.
		i) aree di pertinenza il restauro e il ripristino della configurazione degli spazi esterni e dei loro elementi caratterizzanti (cancelli e recinzioni, fontane, pozzi, aie, arredi esterni, essenze arboree di pregio, etc).
Classe T1 Edifici e manufatti prevalentemente novecenteschi di interesse storico-culturale e testimoniale	Comprendono gli edifici prevalentemente del 900, che costituiscono testimonianza storica delle modalità compositive e costruttive del periodo, caratterizzate in genere dalla sperimentazione di materiali non tradizionali e da una distribuzione interna svincolata da schemi tipologici rigidi.	1. Gli edifici sono assoggettati a: a) intervento di "restauro e risanamento conservativo" come definito all'Art. 3, lett. c) del DPR 380/2001: - della copertura; - dei fronti principali o visibili dagli spazi pubblici; b) intervento di "ristrutturazione edilizia" come definito all'Art. 3, lett. d) del DPR 380/2001, di tutti gli altri elementi dell'edificio 2. È prescritta la valorizzazione degli aspetti architettonici originari secondo le regole seguenti:
		a) sagoma la salvaguardia della sagoma originaria; è fatto salvo, ove consentito dalle norme del presente PUG, l'accorpamento all'edificio principale di volumi accessori e superfetazioni esistenti, purché legittimi e posizionati su un prospetto secondario o in posizioni tipologicamente ricorrenti.

		Accorpamenti, ove ammessi, e nel rispetto di quanto prescritto ai punti successivi, dovranno essere realizzati anche mediante elementi contemporanei in modo riconoscibile rispetto al manufatto originario.
		b) fronti la conservazione e ripristino del disegno delle aperture per le parti originarie ancora conservate e per gli elementi di particolare valore stilistico; sono consentite parziali modifiche, purché finalizzate al riordino dei prospetti e non ne venga compromessa la qualità formale complessiva; vanno comunque salvaguardati gli elementi e modanature di particolare valore architettonico, quali le lesene, i capitelli, le cornici e i cornicioni, le gelosie, i marcapiani e marcasoglie, gli archi, le lunette, i bancali, i balconi, le mensole, i parapetti, le nicchie con statue, i bassorilievi, le meridiane, i comignoli, le inferriate, le lapidi. Vanno mantenute e ripristinate le finiture originarie, in particolare decorazioni dipinte, a graffito, in cotto, ceramiche, musive, costituite da elementi lapidei pregiati; vanno salvaguardate e ripristinate le facciate che presentino trame di pregio o gelosie originarie o comunque tipiche del periodo storico di appartenenza dell'edificio, realizzate con laterizio faccia a vista, maiolica, pannelli o altro tipo di materiale; in presenza di trame, decorazioni e modanature di pregio non è consentita la coibentazione esterna effettuata mediante "cappotto", mentre modanature elementari quali marcapiani, marcasoglie, semplici bancali, cornici sotto gronda dovranno essere comunque ripristinate. Negli edifici rurali a destinazione originaria non abitativa viene considerato fronte principale il fronte esterno del portico ovvero quello rivolto verso l'area cortiliva; nei relativi fronti secondari sono ammesse nuove aperture e gelosie nel rispetto della partitura complessiva di pieni e vuoti del fronte, generalmente scandito da lesene.
		c) copertura è ammessa la creazione di aperture in falda, di superficie complessiva non superiore ad 1/10 della superficie della copertura, purché non alterino i profili altimetrici della medesima; sono consentiti interventi di isolamento termico o acustico e adeguamenti strutturali delle coperture, senza modifiche della quota della struttura portante e della cornice, utilizzando pacchetti con spessore complessivo non superiore a 20 cm. Sono ammesse nuove terrazze in falda (ad eccezione della tipologia a villino), esclusivamente sui fronti secondari, con le seguenti limitazioni: - estensione massima non superiore a 8 mq; - numero massimo non superiore a uno per ogni edificio; - altezza minima nel punto più basso 1,20 ml.
		d) portici la conservazione dei portici e delle tettoie originarie; potranno essere ammessi tamponamenti con elementi vetrati arretrati rispetto al filo del fabbricato, a condizione che non ne risultino compromessi i caratteri formali. Nelle caselle all'esterno del territorio urbanizzato è ammesso il tamponamento con elementi opachi o in muratura o con gelosie arretrati rispetto al filo del fabbricato e mantenendo la leggibilità dei pilastri e di eventuali arcate.
		e) interni la conservazione degli elementi rilevanti sotto il profilo storico, artistico, architettonico e testimoniale quali scale, camini, solai a voltine, pilastrature interne e degli arredi fissi intesi come apparati di finitura integrati quali scaffalature e librerie con ballatoi lignei, soppalcature di pregio.

		f) strutture il consolidamento delle strutture; non è consentita la demolizione integrale e parziale delle strutture portanti perimetrali fuori terra.
		g) impianti l'inserimento all'interno dell'edificio principale e delle sue pertinenze dei volumi tecnici per gli impianti tecnologici e igienico-sanitari di nuova realizzazione; laddove questo non sia possibile per oggettivi impedimenti, dovranno essere integrati con i caratteri architettonici dell'edificio così come le tubazioni ed ogni altro elemento componente che impatti sui prospetti.
		h) superfetazioni l'eliminazione delle superfetazioni intese come costruzioni improprie, anche disgiunte dall'edificio principale, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la leggibilità tipologica e/o l'aspetto esteriore dell'edificio stesso o del contesto ambientale. Qualora tali superfetazioni siano legittime dal punto di vista urbanistico ed edilizio, la loro consistenza potrà essere riedificata nella parte posteriore del lotto o a ridosso del fabbricato principale e delle sue pertinenze, nel rispetto delle modalità di intervento di cui al presente articolo. Tali manufatti dovranno essere progettati in modo armonico con l'edificio storico principale e il contesto anche utilizzando un linguaggio formale moderno.
		i) aree di pertinenza la conservazione degli elementi di valore che configurano gli spazi esterni (cancelli e recinzioni, fontane, pozzi, aie, arredi esterni, essenze arboree di pregio, etc).
Classe T2 Edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di interesse storico-culturale e testimoniale	Comprendono gli edifici che fanno parte integrante dell'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, ma non presentano alcuna caratteristica di valore dal punto di vista tipologico e formale oppure, pur presentando alcune di tali caratteristiche, presentano uno stato di conservazione sensibilmente compromesso e tale da richiedere ampi interventi di rinnovo strutturale.	1. Gli edifici sono assoggettati a intervento di "ristrutturazione edilizia" come definito all'Art. 3, lett. d) del DPR 380/2001. 2. È prescritta, secondo le regole seguenti, la salvaguardia di:
		a) sagoma nel territorio urbanizzato è fatto obbligo di mantenimento degli allineamenti stradali e della linea di gronda sui prospetti visibili dagli spazi pubblici, fatti salvi ampliamenti e sopraelevazioni consentite solo per osservare gli allineamenti di cui sopra. All'esterno del territorio urbanizzato è prescritta la conservazione del sedime e della sagoma, fatti salvi: - gli ampliamenti in aderenza, purché posizionati su un prospetto secondario o in posizioni tipologicamente ricorrenti, e le sopraelevazioni, ove consentiti dalle norme del presente PUG; - l'adeguamento delle altezze ai minimi regolamentari per gli edifici con originaria funzione abitativa; - le traslazioni di sedime in presenza di fasce di rispetto di cui alle Schede/tavole dei vincoli e/o finalizzate alla riduzione dei rischi naturali/antropici e al miglioramento della sicurezza (tavv. V1 e V2)
		b) fronti il ripristino di eventuali elementi e modanature di particolare valore architettonico, quali le lesene, i capitelli, le cornici e i cornicioni, le gelosie, i marcapiani e marcasoglie, gli archi, le lunette, i bancali, i balconi, le mensole, i parapetti, le nicchie con statue, i bassorilievi, le maestà, le meridiane, i comignoli, le inferriate, le roste di sopraluci, le edicole, i numeri civici antichi, le lapidi. Per gli edifici esterni al territorio urbanizzato, ripristino altresì delle partizioni dei prospetti e delle bucature ove ancora tipologicamente riconoscibili. Sono consentite parziali modifiche prospettiche che garantiscano il permanere della qualità formale del prospetto, previo parere della CQAP.

		Sono ammesse nuove terrazze in falda (ad eccezione della tipologia a villino), esclusivamente sui fronti secondari, con le seguenti limitazioni: - estensione massima non superiore a 8 mq; - numero massimo non superiore a uno per ogni edificio; altezza minima nel punto più basso 1,20 ml.
		i) aree di pertinenza la conservazione degli elementi di valore che configurano gli spazi esterni (cancelli e recinzioni, fontane, pozzi, aie, arredi esterni, essenze arboree di pregio, etc).
Classe I Edifici incongrui	Comprendono gli edifici o porzioni di edifici che, per collocazione, impatto visivo, dimensioni planivolumetriche o per caratteristiche tipologiche e funzionali, alterano l'identità storica, culturale e/o paesaggistica dei luoghi: essi sono assoggettati all'intervento di "demolizione" senza ricostruzione, come definito alla lett. i) dell'Allegato alla LR 15/2013.	1. Gli edifici sono assoggettati a intervento di "demolizione" senza ricostruzione come definito alla lett. i) dell'Allegato alla LR 15/2013. 2. Nelle more dell'attuazione degli interventi di cui al precedente punto 1, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi dell'edificio esistente ad esclusione della ristrutturazione dell'intero edificio e della demolizione e successiva ricostruzione dello stesso. 3. Negli ambiti perimetrati dal PUG come "ambiti di rigenerazione urbana" soggetti ad AO/PAIP, in sede attuativa gli AO/PAIP possono prevedere la demolizione e ricostruzione degli edifici incongrui esistenti, legittimi o legittimati, con diversi sagoma, sedime e caratteristiche plani-volumetriche.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

5. Nel caso in cui la classificazione rappresentata nelle Tavv. di progetto del PUG o le specifiche di cui al presente Articolo non trovassero riscontro nell'oggettivo stato di fatto dell'edificio o di parte di esso, a causa di una diversa consistenza e suddivisione, o dello stato di conservazione, sono ammesse modalità di intervento diverse secondo quanto previsto ai commi successivi, fermo restando:
   a) che gli interventi dovranno tutelare i valori e gli elementi architettonici e/o culturali e testimoniali riconoscibili e garantire caratteristiche morfologiche e architettoniche coerenti con la tipologia e il tessuto della Città storica;
   b) che gli edifici compresi nelle classi di tutela "A1", "A2", "A3" vanno in ogni caso assoggettati a intervento di "restauro e risanamento conservativo" come definito all'Art. 3, lett. c) del DPR 380/2001;
   c) che per gli edifici compresi nelle classi "T1" e "T2", ad esclusione delle superfetazioni, non è in alcun caso ammessa la demolizione senza ricostruzione.

6. La modifica delle modalità di intervento è condizionata all'acquisizione, preliminarmente alla presentazione della CILA, della SCIA o al rilascio del Permesso di costruire, dei pareri favorevoli della CQAP e della Conferenza dei servizi comprensiva dello Sportello Unico Edilizia, dell'U.O. Sismica, vigilanza e accessibilità e dell'U.O. Pianificazione generale; la relativa istanza dovrà essere corredata da relazione tecnica concernente l'evoluzione storica dell'edificio, sulla base della documentazione disponibile, la sua definizione tipologica e il suo stato di conservazione, le motivazioni relative alle specifiche modalità di intervento proposte.

7. Nei 15 giorni successivi alla ricezione dell'istanza, il Responsabile del procedimento convoca la suddetta Conferenza dei servizi, che si esprime nei 30 giorni successivi. A seguito del favorevole parere della Conferenza di servizi, l'istanza viene sottoposta al parere della CQAP nella prima seduta utile.

8. Nel caso in cui le differenti modalità di intervento proposte comportino una modifica della classe di tutela, gli esiti positivi della Conferenza dei servizi e della Commissione dovranno essere sottoposti al parere del Consiglio Comunale che potrà dare mandato all'Ufficio di Piano di modificare gli elaborati del PUG, senza che ciò comporti Variante allo strumento urbanistico generale. Tale disposizione è applicabile ai soli edifici di interesse culturale e testimoniale di cui al comma 2, lett. b). La metodologia di accertamento della presenza o meno di valori culturali e testimoniali da tutelare è definita nel Regolamento Edilizio (RE).

9. Il parere della Commissione, la determinazione della Conferenza dei servizi e l'eventuale deliberazione del Consiglio Comunale dovranno essere resi noti al pubblico mediante pubblicazione sul sito web del Comune per non meno di 60 giorni.

10. Preliminarmente alla presentazione della CILA, della SCIA o al rilascio del Permesso di costruire, dovrà essere sottoscritto, fra l'avente titolo e il Comune, un accordo ai sensi dell'Art. 11 della Legge 241/1990 al fine di disciplinare le modalità dell'intervento e le sanzioni in caso di inosservanza.
11. La procedura di cui ai precedenti commi non può essere utilizzata a sanatoria e non si applica agli edifici o parti di essi demoliti abusivamente.

CAPO 3: CITTÀ CONSOLIDATA RESIDENZIALE

ART. 22 – TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio costituite dai tessuti urbani residenziali della città esistente, poste prevalentemente nella città consolidata di prima e seconda cintura e nella corona policentrica insediata, caratterizzate da isolati con densità fondiaria alta, media o bassa e tipologie edilizie isolate su lotto (villino, villa, palazzina) o a schiera, mono o plurifamiliari. Per essi il PUG prevede una riqualificazione diffusa sia degli spazi privati che di quelli pubblici attraverso interventi puntuali o, episodicamente, interventi di ristrutturazione e densificazione urbanistica della città esistente.

2. I tessuti urbani consolidati si articolano nelle seguenti sottozone individuate nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale":
   a) Tessuti urbani consolidati ad alta densità (TUA)
   Comprendono le parti del territorio poste prevalentemente nella città consolidata di prima cintura, in particolare nelle parti urbane di via Bologna-Villaggio Satellite-Fiera e Barco-Pontelagoscuro, caratterizzate da isolati di medio-grandi dimensioni, con elevata densità fondiaria e tipologie edilizie a blocco o plurifamiliare.
   b) Tessuti urbani consolidati a media densità (TUM)
   Comprendono le parti del territorio poste prevalentemente nella città consolidata di prima cintura e nei centri principali della città policentrica (Porotto, Pontegradella, Boara, Cocomaro di Focomorto, Cona, Codrea, Quartesana, etc.), caratterizzate da isolati a forma regolare, con media densità fondiaria e tipologie edilizie miste.
   c) Tessuti urbani consolidati a bassa densità (TUB)
   Comprendono le parti del territorio poste prevalentemente nel forese, caratterizzate da isolati di dimensione e forma variabili, con bassa densità fondiaria e tipologie edilizie mono o plurifamiliari di edifici isolati su lotto, con una buona dotazione di aree scoperte a giardino.
   d) Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità (TUP)
   Comprendono le aree parzialmente edificate, intercluse e/o di bordo, prevalentemente caratterizzate da una significativa presenza di giardini permeabili, che concorrono a contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente, a incrementare la biodiversità e rafforzare le connessioni ecologiche, a ridurre i rischi naturali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano.

DESTINAZIONI D'USO

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 3 della presente Disciplina:
   (A) residenziale;
   (B) turistico-ricettiva, ad esclusione delle strutture ricettive all'aria aperta;
   (C) produttiva, limitatamente a:
   - commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica (C2), esclusivamente per le attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino ad una SU massima di 250 mq per unità immobiliare;
   - artigianato produttivo (C3), esclusivamente per le attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti;

   (D) direzionale;
   (E) commerciale, limitatamente a:
   - esercizi di vicinato (E1);
   - medio-piccole strutture di vendita (E2), nel rispetto delle condizioni di sostenibilità previste dal POIC e dalla normativa regionale di settore;
   - servizi per la somministrazione di alimenti e bevande (E3);
   - artigianato di servizio (E4), esclusivamente per le attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti;
   - attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo (E5);

   (G) dotazioni territoriali.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

4. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUG, si attuano attraverso IED, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) ed e) del DPR 380/2001 e dall'Allegato alla LR 15/2013 (Art. 9, comma 1). Nel caso in cui l'edificazione richieda l'adeguamento delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento alla viabilità o ai servizi a rete, l'intervento è subordinato a PCC.
5. È sempre consentita l'attuazione mediante PCC o AO/PAIP per gli interventi di RU o AU/SU finalizzati al miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale (SQUEA), compresi quelli che comportano l'ottenimento di specifiche premialità urbanistiche.
6. Nelle Tavv. di progetto del PUG "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale" sono individuati gli ambiti nei quali è stato approvato e convenzionato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUG, si attuano nel rispetto dei parametri seguenti.

If	≤ 0,75 mq/mq per i Tessuti urbani consolidati ad alta densità (TUA) ≤ 0,40 mq/mq per i Tessuti urbani consolidati a media densità (TUM) ≤ 0,25 mq/mq per i Tessuti urbani consolidati a bassa densità (TUB) ≤ 0,05 mq/mq, esclusivamente nei lotti con Sf minima di 2.000 mq e fino ad un massimo di 150 mq di SU edificabile per lotto, per i Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità (TUP)
It	Per gli interventi soggetti ad AO/PAIP, compresi quelli che comportano l'ottenimento di specifiche premialità urbanistiche, l'It deriva dall'applicazione dell'If sopra definito
N. piani f.t.	≤ 8 piani fuori terra per i Tessuti urbani consolidati ad alta densità (TUA) ≤ 6 piani fuori terra per i Tessuti urbani consolidati a media densità (TUM) ≤ 3 piani fuori terra per i Tessuti urbani consolidati a bassa densità (TUB) ≤ 2 piani fuori terra per i Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità (TUP)
H	≤ 25 ml per i Tessuti urbani consolidati ad alta densità (TUA) ≤ 19 ml per i Tessuti urbani consolidati a media densità (TUM) ≤ 12 ml per i Tessuti urbani consolidati a bassa densità (TUB) ≤ 8 ml per i Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità (TUP)
IC	≤ 35% di Sf per i Tessuti urbani consolidati ad alta densità (TUA) ≤ 35% di Sf per i Tessuti urbani consolidati a media densità (TUM) ≤ 30% di Sf per i Tessuti urbani consolidati a bassa densità (TUB) ≤ 10% di Sf per i Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità (TUP)

8. Negli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e dall'Allegato alla LR 15/2013 (Art. 9, comma 1), con esclusione degli interventi di ampliamento o nuova costruzione, qualora gli indici esistenti If, N. piani f.t., H e IC, come legittimati da titoli precedenti, siano maggiori ai limiti prescritti, potranno rimanere gli stessi.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

9. Gli interventi si attuano nel rispetto dei Requisiti Prestazionali minimi stabiliti al precedente Art. 17, secondo le modalità e i parametri ivi stabiliti e, per quanto di specifica applicazione, come di seguito dettagliati:

Permeabilità del suolo (Ip)	≥ 20% di Sf per i Tessuti urbani consolidati ad alta densità (TUA) ≥ 25% di Sf per i Tessuti urbani consolidati a media densità (TUM) ≥ 30% di Sf per i Tessuti urbani consolidati a bassa densità (TUB) ≥ 80% di Sf per i Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità (TUP) Per gli interventi di demolizione e ricostruzione l'Ip non potrà comunque essere inferiore all'Ip esistente desumibile dall'elab. QC.5.5.3 o dal rilievo dello stato di fatto ante intervento. Tale requisito prestazionale non si applica agli interventi che non comportino modifiche della permeabilità del suolo.
Densità arborea/arbustiva (Da)	1 albero e 2 arbusti ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza, per interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione, compresi gli interventi pertinenziali

PREMIALITÀ

10. La SU di progetto (o la SU esistente se superiore) è incrementabile:
    a) fino al 30% per interventi soggetti a IED
    b) fino al 50% per interventi soggetti a PCC
    c) fino al 100% per interventi soggetti ad AO/PAIP

    nel rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi, delle condizioni di sostenibilità, dei Requisiti Prestazionali (RP) e dei criteri di accesso alle relative premialità contenuti nell'Art. 17 della Disciplina.

11. In attuazione dell'OS2 "Ferrara città policentrica, rigenerata, abitabile e sicura", al fine di valorizzare la rete delle botteghe storiche, degli esercizi di vicinato, dei servizi per la somministrazione di alimenti e bevande e dei pubblici esercizi nei tessuti urbani consolidati, è ammessa la realizzazione di manufatti con struttura portante facilmente amovibile (ancorché stabilmente ancorata al suolo), anche in deroga agli indici edificatori e all'indice di copertura, fatti salvi i diritti di terzi, nel rispetto dei criteri stabiliti dal Regolamento Edilizio (RE).

ART. 23 – TESSUTI URBANI DISMESSI, SOTTOUTILIZZATI O INTERSTIZIALI DA RIGENERARE

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio degradate, abbandonate, dismesse, sottoutilizzate o con utilizzi incongrui rispetto all'ambito in cui si trovano, scarsamente o non edificate ma interstiziali, individuate nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale", per le quali il PUG privilegia la riqualificazione e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguate dotazioni territoriali.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse, fatta salva diversa previsione delle "Schede progettuali d'ambito", le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 3 della presente Disciplina:
   (A) residenziale;
   (B) turistico-ricettiva, ad esclusione delle strutture ricettive all'aria aperta;
   (C) produttiva, limitatamente a:
   - commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica (C2), esclusivamente per le attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino ad una SU massima di 250 mq per unità immobiliare;
   - artigianato produttivo (C3), esclusivamente per le attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti;

   (D) direzionale;
   (E) commerciale, limitatamente a:
   - esercizi di vicinato (E1);
   - medio-piccole strutture di vendita (E2), nel rispetto delle condizioni di sostenibilità previste dal POIC e dalla normativa regionale di settore;
   - servizi per la somministrazione di alimenti e bevande (E3);
   - artigianato di servizio (E4), esclusivamente per le attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti;
   - attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo (E5);

   (G) dotazioni territoriali.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

3. Gli interventi, fatta salva diversa previsione delle "Schede progettuali d'ambito" e degli altri elaborati di progetto del PUG, si attuano attraverso:
   a) IED, per interventi:
      - esterni alle aree perimetrate dal PUG di cui alle successive lett. b) e c);
      - interni alle aree perimetrate dal PUG di cui alle successive lett. b) e c), a condizione che non vi sia una modifica alle categorie funzionali che comporti aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali di cui all'Art. 7 della presente Disciplina, oppure che l'incremento della SU sia reso necessario da prescrizioni degli Enti per motivi di sicurezza o igienico-sanitari;
   b) PCC, per interventi negli ambiti perimetrati dal PUG come "ambiti di rigenerazione urbana":
      - con St < 3.000 mq;
      - con 3.000 ≤ St < 10.000 mq, qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata e previa valutazione di coerenza verificata in sede di esame e deliberazione del Consiglio Comunale;
   c) AO/PAIP, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, attuabile con le modalità stabilite dall'Art. 5, comma 5 della Disciplina, per interventi negli ambiti perimetrati dal PUG come "ambiti di rigenerazione urbana":
      - con 3.000 ≤ St < 10.000 mq che non rientrano nella casistica di cui alla precedente lett. b);
      - con St ≥ 10.000 mq.

   Per le aree dismesse con uso pregresso a rischio di inquinamento o che si trovino ad una distanza inferiore a 200 metri da aree interessate da procedimenti di bonifica in corso, si prescrive l'obbligo di effettuare verifiche sulla potenziale contaminazione da concordarsi con gli Uffici comunali competenti.

4. Nelle Tavv. di progetto del PUG "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale" sono individuati:
   a) gli ambiti nei quali è stato approvato e convenzionato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.

b) gli ambiti di rigenerazione urbana, da attuarsi nel rispetto degli elaborati di SQUEA, con particolare riferimento ai "Progetti-Guida" e alle "Schede progettuali d'ambito", ove presenti.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Gli interventi, fatta salva diversa previsione delle "Schede progettuali d'ambito" e degli altri elaborati di progetto del PUG, si attuano nel rispetto dei parametri seguenti.

It	≤ It esistente, con It minimo di 0,3 mq/mq per interventi soggetti a PCC e AO/PAIP di cui alle lett. b) e c) del comma 3
If	≤ If esistente, con If minimo di 0,3 mq/mq per interventi soggetti a IED di cui alla lett. a) del comma 3
N. piani f.t.	≤ 3 piani fuori terra, fatte salve diverse previsioni di AO/PAIP o PCC che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi, in armonia con il tessuto urbano circostante
H	≤ 10 ml, fatte salve diverse previsioni di AO/PAIP o PCC che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi, in armonia con il tessuto urbano circostante
IC	≤ 40% di Sf

6. Negli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e dall'Allegato alla LR 15/2013 (Art. 9, comma 1), con esclusione degli interventi di ampliamento o nuova costruzione, qualora gli indici esistenti N. piani f.t., H e IC, come legittimati da titoli precedenti, siano maggiori ai limiti prescritti, potranno rimanere gli stessi.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

7. Gli interventi si attuano nel rispetto dei Requisiti Prestazionali minimi stabiliti al precedente Art. 17, secondo le condizioni e i parametri ivi definiti e, per quanto di specifica applicazione, come di seguito dettagliati, fatta salva diversa previsione delle "Schede progettuali d'ambito":

Permeabilità del suolo (Ip)	≥ 50% di St, e comunque non inferiore all'Ip esistente desumibile dall'elab. QC.5.5.3 o dal rilievo dello stato di fatto ante intervento. Tale requisito prestazionale non si applica agli interventi che non comportino modifiche della permeabilità del suolo.
Densità arborea/arbustiva (Da)	1 albero e 2 arbusti ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza
Dotazioni territoriali (Dt)	≥ 30% di St, e comunque non inferiore alle dotazioni territoriali minime stabilite dall'Art. 7, comma 7 (con priorità per parchi, giardini e parcheggi permeabili e alberati, ERS)
Multifunzionalità urbana (Mu)	interventi soggetti a IED e PCC: nessun limite interventi soggetti ad AO/PAIP: ≥ 10% di SU non residenziale su SU tot. di progetto
ERS	interventi soggetti a IED e PCC: nessun limite interventi soggetti ad AO/PAIP: ≥ 20% di SU destinata a ERS su SU tot. di progetto. In alternativa, fatte salve diverse previsioni nell'elaborato SL3 "Schede progettuali d'ambito", è possibile previo accordo con l'AC procedere con la monetizzazione secondo le modalità stabilite da apposito Regolamento approvato dal Consiglio Comunale. I proventi della monetizzazione, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente alla riqualificazione del patrimonio edilizio pubblico per favorire l'aumento dell'offerta abitativa sociale.

PREMIALITÀ

8. La SU di progetto (o la SU esistente se superiore) è incrementabile:
   a) fino al 30% per interventi soggetti a IED
   b) fino al 50% per interventi soggetti a PCC
   c) fino al 100% per interventi soggetti ad AO/PAIP

   nel rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi, delle condizioni di sostenibilità, dei Requisiti Prestazionali (RP) e dei criteri di accesso alle relative premialità contenuti nell'Art. 17 della Disciplina.

CAPO 4: CITTÀ CONSOLIDATA PRODUTTIVA

ART. 24 – TESSUTI CONSOLIDATI PRODUTTIVI

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio caratterizzate da complessi, edifici e impianti artigianali e della piccola e media industria, individuate nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale" e situate:
   - negli insediamenti produttivi principali PMI di Cassana, zona artigianale di via Bologna e centro artigianale San Giorgio;
   - in alcuni agglomerati produttivi dei nuclei del forese: Chiesuol del Fosso, San Martino, San Bartolomeo in Bosco, Borgata della Stazione;

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 3 della presente Disciplina:
   (C) produttiva;
   (D) direzionale;
   (E) commerciale, limitatamente a:
      - esercizi di vicinato (E1);
      - medio-piccole strutture di vendita (E2) , nel rispetto delle condizioni di sostenibilità previste dal POIC e dalla normativa regionale di settore;
      - servizi per la somministrazione di alimenti e bevande (E3);
      - artigianato di servizio (E4);
      - attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo (E5);
      - distributori di carburanti (E6);
   (F) agricola-rurale, limitatamente alle attrezzature aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici (F3)
   (G) dotazioni territoriali.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

3. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUG, si attuano attraverso:
   a) IED, per interventi:
      - esterni alle aree perimetrate dal PUG di cui alle successive lett. b) e c);
      - interni alle aree perimetrate dal PUG di cui alle successive lett. b) e c), a condizione che non vi sia una modifica alle categorie funzionali che comporti aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali di cui all'Art. 7 della presente Disciplina;
   b) PCC, per interventi negli ambiti perimetrati dal PUG come "ambiti di rigenerazione urbana" con St < 10.000 mq;
   c) AO/PAIP, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, per interventi negli ambiti perimetrati dal PUG come "ambiti di rigenerazione urbana" con St ≥ 10.000 mq.

4. È sempre consentita l'attuazione mediante PCC o AO/PAIP per gli interventi di RU o AU/SU finalizzati al miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale (SQUEA), compresi quelli che comportano l'ottenimento di specifiche premialità urbanistiche.

5. Nelle Tavv. di progetto del PUG "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale" sono individuati:
   a) gli ambiti nei quali è stato approvato e convenzionato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.
   b) gli ambiti di rigenerazione urbana, da attuarsi nel rispetto degli elaborati di SQUEA, con particolare riferimento ai "Progetti-Guida" e alle "Schede progettuali d'ambito", ove presenti.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUG, si attuano nel rispetto dei parametri seguenti.

IC	≤ 60% di Sf

H	≤ 25,0 ml, incrementabili a 40,0 ml per magazzini verticali automatizzati o parti di immobili con particolari esigenze produttive (impianti tecnici e tecnologici, etc.)

7. Negli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e dall'Allegato alla LR 15/2013 (Art. 9, comma 1), con esclusione degli interventi di ampliamento o nuova costruzione, qualora gli indici esistenti IC e H, come legittimati da titoli precedenti, siano maggiori ai limiti prescritti, potranno rimanere gli stessi.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

8. Gli interventi si attuano nel rispetto dei Requisiti Prestazionali minimi stabiliti al precedente Art. 17, secondo le condizioni e i parametri ivi definiti e, per quanto di specifica applicazione, come di seguito dettagliati:

Permeabilità del suolo (Ip)	≥ 10% di Sf. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione l'Ip non potrà comunque essere inferiore all'Ip esistente desumibile dall'elab. QC.5.5.3 o dal rilievo dello stato di fatto ante intervento. Tale requisito prestazionale non si applica agli interventi che non comportino modifiche della permeabilità del suolo. Qualora l'intervento preveda tetti verdi, per il calcolo dell'Ip, 1 mq di tetto verde equivale a 1 mq di superficie permeabile a terra.
Densità arborea/arbustiva (Da)	0,5 albero e 1 arbusto ogni 70 mq di superficie scoperta verde di pertinenza, per interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione
Dotazioni territoriali (Dt)	≥ 20% di St, e comunque non inferiore alle dotazioni territoriali minime stabilite dall'Art. 7, comma 7. In alternativa, la suddetta superficie può essere monetizzata qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente Art. 7, comma 36 e seguenti.

PREMIALITÀ

9. La superficie coperta di progetto (SCO) è incrementabile:
   a) fino al 20% per interventi soggetti a IED
   b) fino al 30% per interventi soggetti a PCC
   c) fino al 40% per interventi soggetti ad AO/PAIP

   nel rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi, delle condizioni di sostenibilità, dei Requisiti Prestazionali (RP) e dei criteri di accesso alle relative premialità contenuti nell'Art. 17 della Disciplina.

ART. 25 – TESSUTI CONSOLIDATI DEL POLO CHIMICO

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio caratterizzate da complessi, edifici e impianti industriali posti su lotti di grandi dimensioni, individuate nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale" e situate entro il perimetro circoscritto e recintato del Petrolchimico.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 3 della presente Disciplina:
   (C) produttiva;
   (D) direzionale;
   (G) dotazioni territoriali.
   con i limiti alle tipologie di insediamento corrispondenti alle categorie territoriali indicate negli elaborati riguardanti i vincoli e le tutele, secondo quanto indicato nella Tabella 1, paragrafo 6.1, Allegato I del DM 9 maggio 2001. È in ogni caso vietato l'insediamento di attività o la modifica di attività esistenti tali da comportare il rischio di effetto domino come definito dall'Art. 19 del D.Lgs 105/2015, fatta salva l'introduzione di misure protettive/compensative di riduzione del rischio, come previsto dal decreto di cui sopra.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

3. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUG, si attuano attraverso IED, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) ed e) del DPR 380/2001 e dall'Allegato alla LR 15/2013 (Art. 9, comma 1). Gli interventi relativi agli impianti tecnologici ed alle opere industriali correlati agli stabilimenti sono disciplinati dall'Allegato 3 del Regolamento Edilizio (RE). Le procedure relative alle istanze e a tutte le altre comunicazioni, denunce e segnalazioni sono definite nel Regolamento Edilizio, con l'obiettivo di accelerare e semplificare i procedimenti amministrativi per i titoli abilitativi edilizi.

4. È sempre consentita l'attuazione mediante PCC o AO/PAIP per gli interventi di RU o AU/SU finalizzati al miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale (SQUEA), compresi quelli che comportano l'ottenimento di specifiche premialità urbanistiche.

5. Nelle Tavv. di progetto del PUG "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale" sono individuati gli ambiti nei quali è stato approvato e convenzionato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni. È sempre possibile recedere secondo quanto previsto dall'Art. 6, comma 1 della presente Disciplina.

6. Gli interventi nelle aree interessate dai procedimenti di bonifica dei siti contaminati di cui al Titolo V, Parte IV del D.Lgs 152/2006 sono condizionati all'osservanza di tutte le prescrizioni impartite dalle Autorità competenti ai fini della messa in sicurezza e di tutte le attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata, nonché alle risultanze dell'analisi di rischio.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUG, si attuano nel rispetto dei parametri seguenti.

IC	≤ 60% di Sf sono escluse dal computo della superficie coperta le "opere industriali" limitatamente a quelle indicate all'Allegato 3 del Regolamento Edilizio (RE)
H	nessun limite

8. Negli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e dall'Allegato alla LR 15/2013 (Art. 9, comma 1), con esclusione degli interventi di ampliamento o nuova costruzione, qualora l'indice esistente IC, come legittimato da titoli precedenti, sia maggiore al limite prescritto, potrà rimanere lo stesso.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

9. Gli interventi si attuano nel rispetto dei Requisiti Prestazionali minimi stabiliti al precedente Art. 17, secondo le condizioni e i parametri ivi definiti e, per quanto di specifica applicazione, come di seguito dettagliati:
   Permeabilità del suolo (Ip) ≥ 10% di Sf.

	Per gli interventi di demolizione e ricostruzione l'Ip non potrà comunque essere inferiore all'Ip esistente desumibile dall'elab. QC.5.5.3 o dal rilievo dello stato di fatto ante intervento. Tale requisito prestazionale non si applica agli interventi che non comportino modifiche della permeabilità del suolo. Qualora l'intervento preveda tetti verdi, per il calcolo dell'Ip, 1 mq di tetto verde equivale a 1 mq di superficie permeabile a terra. In caso di impossibilità documentata da apposita relazione tecnica asseverata del rispetto dell'Ip, è possibile previo accordo con l'AC procedere con interventi compensativi finalizzati alla realizzazione di dotazioni ecologico-ambientali o con la monetizzazione. I proventi della monetizzazione, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente alla realizzazione di una fascia-filtro verde per quanto possibile continua, in prossimità del confine del Polo Chimico.
Densità arborea/arbustiva (Da)	0,5 albero e 1 arbusto ogni 70 mq di superficie scoperta verde di pertinenza, per interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione. In caso di impossibilità documentata da apposita relazione tecnica asseverata del rispetto della Da, è possibile previo accordo con l'AC procedere con interventi compensativi finalizzati alla realizzazione di dotazioni ecologico-ambientali o con la monetizzazione. I proventi della monetizzazione, introitati dall'Amministrazione Comunale in apposito capitolo di Bilancio, saranno destinati esclusivamente alla realizzazione di una fascia-filtro verde per quanto possibile continua, in prossimità del confine del Polo Chimico.
Dotazioni territoriali (Dt)	≥ 30% di St, e comunque non inferiore alle dotazioni territoriali minime stabilite dall'Art. 7, comma 7. In alternativa alla cessione, le suddette dotazioni territoriali possono essere monetizzate destinando le risorse alla realizzazione di interventi di forestazione al fine di costruire un'ampia fascia di compensazione ambientale attorno al Polo Chimico.

PREMIALITÀ

10. La superficie coperta di progetto (SCO) è incrementabile:
    a) fino al 20% per interventi soggetti a IED
    b) fino al 30% per interventi soggetti a PCC
    c) fino al 40% per interventi soggetti ad AO/PAIP

    nel rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi, delle condizioni di sostenibilità, dei Requisiti Prestazionali (RP) e dei criteri di accesso alle relative premialità contenuti nell'Art. 17 della Disciplina.

ART. 26 – TESSUTI CONSOLIDATI TERZIARI

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio caratterizzate da complessi, edifici e impianti per attività terziarie (prevalentemente direzionali e/o commerciali) e/o miste, individuate nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale" e situate prevalentemente nel quadrante nord-ovest, lungo gli assi di via Eridano, via Modena e via Padova, e nel quadrante sud-ovest di via Bologna.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse, fatta salva diversa previsione delle "Schede progettuali d'ambito", le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 3 della presente Disciplina:
   (B) turistico-ricettiva;
   (C) produttiva, ad esclusione degli stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante (RIR);
   (D) direzionale;
   (E) commerciale; l'insediamento di medio-grandi e grandi strutture di vendita è consentito nel rispetto delle condizioni di sostenibilità previste dal POIC e dalla normativa regionale di settore;
   (G) dotazioni territoriali.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

3. Gli interventi, fatta salva diversa previsione delle "Schede progettuali d'ambito" degli altri elaborati di progetto del PUG, si attuano attraverso:
   a) IED, per interventi:
      - esterni alle aree perimetrate dal PUG di cui alle successive lett. b) e c);
      - interni alle aree perimetrate dal PUG di cui alle successive lett. b) e c), a condizione che non vi sia una modifica alle categorie funzionali che comporti aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali di cui all'Art. 7 della presente Disciplina;
   b) PCC, per interventi negli ambiti perimetrati dal PUG come "ambiti di rigenerazione urbana" con St < 10.000 mq;
   c) AO/PAIP, esteso all'intero ambito o per stralci funzionali, per interventi negli ambiti perimetrati dal PUG come "ambiti di rigenerazione urbana" con St ≥ 10.000 mq.

4. È sempre consentita l'attuazione mediante PCC o AO/PAIP per gli interventi di RU o AU/SU finalizzati al miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale (SQUEA), compresi quelli che comportano l'ottenimento di specifiche premialità urbanistiche.

5. Nelle Tavv. di progetto del PUG "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale" sono individuati:
   a) gli ambiti nei quali è stato approvato e convenzionato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.
   b) gli ambiti di rigenerazione urbana, da attuarsi nel rispetto degli elaborati di SQUEA, con particolare riferimento ai "Progetti-Guida" e alle "Schede progettuali d'ambito", ove presenti.

6. L'insediamento di medio-grandi e grandi strutture di vendita è subordinato alla presentazione di una relazione preliminare, che accerti la dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti e che dimostri il reale fabbisogno di attività commerciali. A tal fine è obbligatoria l'acquisizione del parere preventivo della Commissione intersettoriale dell'Amministrazione Comunale.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

7. Gli interventi, fatta salva diversa previsione delle "Schede progettuali d'ambito" e degli altri elaborati di progetto del PUG, si attuano nel rispetto dei parametri seguenti.

IC	≤ 60% di Sf
H	≤ 25,0 ml, incrementabili a 40,0 ml per magazzini verticali automatizzati o parti di immobili con particolari esigenze produttive (impianti tecnici e tecnologici, etc.)

8. Negli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e dall'Allegato alla LR 15/2013 (Art. 9, comma 1), con esclusione degli interventi di ampliamento o nuova costruzione, qualora gli indici esistenti IC e H, come legittimati da titoli precedenti, siano maggiori ai limiti prescritti, potranno rimanere gli stessi.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

9. Gli interventi si attuano nel rispetto dei Requisiti Prestazionali minimi stabiliti al precedente Art. 17, secondo le condizioni e i parametri ivi definiti e, per quanto di specifica applicazione, come di seguito dettagliati, fatta salva diversa previsione delle "Schede progettuali d'ambito":

Permeabilità del suolo (Ip)	≥ 10% di Sf. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione l'Ip non potrà comunque essere inferiore all'Ip esistente desumibile dall'elab. QC.5.5.3 o dal rilievo dello stato di fatto ante intervento. Tale requisito prestazionale non si applica agli interventi che non comportino modifiche della permeabilità del suolo. Qualora l'intervento preveda tetti verdi, per il calcolo dell'Ip, 1 mq di tetto verde equivale a 1 mq di superficie permeabile a terra.
Densità arborea/arbustiva (Da)	0,5 albero e 1 arbusto ogni 70 mq di superficie scoperta verde di pertinenza, per interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamento o nuova costruzione
Dotazioni territoriali (Dt)	≥ 20% di St, e comunque non inferiore alle dotazioni territoriali minime stabilite dall'Art. 7, comma 7. In alternativa, la suddetta superficie può essere monetizzata qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente Art. 7, comma 36 e seguenti.

PREMIALITÀ

10. La superficie coperta di progetto (SCO) è incrementabile:
    a) fino al 20% per interventi soggetti a IED
    b) fino al 30% per interventi soggetti a PCC
    c) fino al 40% per interventi soggetti ad AO/PAIP

    nel rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi, delle condizioni di sostenibilità, dei Requisiti Prestazionali (RP) e dei criteri di accesso alle relative premialità contenuti nell'Art. 17 della Disciplina.

CAPO 5: DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

ART. 27 – ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature e spazi collettivi caratterizzanti la costellazione di dotazioni multiscalari che strutturano la "città pubblica" di Ferrara. Sono costituiti dal complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati, pubblici o privati, destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo sociale e culturale della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso relative alle attrezzature e spazi collettivi (G2), come definiti dall'Atto di Coordinamento sulle dotazioni territoriali (DGR n. 110 del 28/01/2021):
   a) istruzione:
      comprende le scuole di ogni ordine e grado, nonché le Università, compresa ogni attrezzatura complementare, le attrezzature didattiche di ricerca ed amministrative, tutti gli spazi tecnici, di servizio e di supporto come bar, mense, sedi associative, sale riunioni, etc. e le relative aree scoperte; è ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia, con un massimo di 160 mq di SU per singola sede.
   b) assistenza e servizi sociali e igienico sanitari:
      comprendono gli ospedali, le cliniche, gli ambulatori, i servizi per gli anziani e portatori di handicap, i day hospital, i laboratori per analisi cliniche, i centri sanitari di riabilitazione, i centri sanitari specializzati, le attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali di quartiere, le aree-sosta per le minoranze nomadi, etc., con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti).
   c) pubblica Amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile:
      comprendono le sedi di uffici della Pubblica Amministrazione, i centri civici, le sedi di uffici del decentramento amministrativo, i servizi complementari, le sedi per la pubblica sicurezza (compresi carceri e attrezzature militari) e gli uffici e strutture per la protezione civile.
   d) attività culturali:
      comprendono i musei, le biblioteche, i cinema, i teatri, compresi gli spazi di servizio, di supporto e tecnici; è ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia, con un massimo di 90 mq di Su.
   e) culto
      Comprendono gli edifici per il culto, con relativi alloggi pertinenziali fino ad un massimo di 200 mq di SU totale, i cimiteri e le attrezzature religiose.
   f) spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive
      comprendono:
      - gli impianti sportivi con o senza copertura, ed i servizi di pertinenza quali piazzole di sosta, punti di ristoro, sedi amministrative, depositi di attrezzi, servizi tecnologici;
      - gli spazi aperti attrezzati per il gioco, la ricreazione e il tempo libero, compresi gli elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, chioschi, servizi igienici, etc.);
      - gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi (centri di addestramento, educazione e pensione per animali di affezione, aree di sosta camper, etc.).

      Nel caso di attrezzature di scala territoriale è ammessa altresì la presenza di alloggi di custodia, non superiori a 90 mq di SU complessiva.
   g) gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi;
   h) i parcheggi non al diretto servizio dell'insediamento:
      comprendono i parcheggi pubblici e privati di uso pubblico, coperti o scoperti, e relativi spazi di servizio e tecnici.

   Per gli usi pregressi legittimamente in essere tra quelli non ammessi, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e dall'Allegato alla LR 15/2013 (Art. 9, comma 1), con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione, purché risultino compatibili con gli usi prevalenti esistenti o previsti dal PUG nel lotto di pertinenza dell'edificio oggetto di intervento.

3. È altresì ammessa la categoria commerciale, a condizione che si configuri come attività funzionale e complementare alle attrezzature collettive, e limitatamente a:
   a) esercizi di vicinato con Sv < 250 mq (E1);

b) servizi per la somministrazione di alimenti e bevande (E3) con superficie di somministrazione inferiore a 250 mq;

per una SU complessiva non superiore al 10% della SU dell'intervento (o non superiore al 5% della Sf in caso di interventi privi di edificazione) e con l'insediamento di massimo n. 1 attività.

Sono fatte salve diverse previsioni previste dai progetti pubblici, da iniziative pubbliche o dagli accordi convenzionali stipulati con i soggetti privati.

4. Per gli impianti, opere e spazi di proprietà privata l'interesse collettivo dovrà essere assicurato da apposita convenzione o atto pubblico a ciò finalizzato.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

5. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUG, si attuano attraverso:
   a) approvazione di opere o servizi pubblici, o Procedimento unico, per interventi di iniziativa pubblica;
   b) AO, esteso ad un ambito di superficie territoriale minima di 10.000 mq, per le aree poste in adiacenza al Polo ospedaliero di Cona;
   c) PCC, per interventi di iniziativa privata che comportino aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali di cui all'Art. 7 della presente Disciplina e/o che prevedano l'adeguamento delle opere di urbanizzazione e/o per i quali vi sia la necessità di definire le modalità di gestione del servizio;
   d) IED, negli altri casi.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

6. Il PUG non stabilisce parametri urbanistici ed edilizi per le aree destinate ad attrezzature e spazi collettivi, che sono demandati ai progetti e agli strumenti di attuazione del PUG. Le attrezzature e gli spazi collettivi ricompresi in Centro storico costituiscono ambiti in deroga ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 32, comma 7 della LR 24/2017.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

7. Nella progettazione, realizzazione e gestione delle dotazioni territoriali devono essere perseguiti i seguenti indirizzi: accessibilità universale, sostenibilità energetica ed ambientale, qualificazione paesaggistica e qualità dello spazio fisico, sicurezza e adeguatezza tecnologica, comfort, riconoscibilità e comprensibilità, minimizzazione nell'utilizzo di suolo, delle impermeabilizzazioni e tendenza all'invarianza idraulica.

8. Negli ambiti classificati come "Sistema delle mura storiche" (elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale") si prescrive la tutela e la qualificazione degli spazi aperti sotto il profilo storico-culturale, paesaggistico ed ecologico-ambientale, nel rispetto delle Strategie del PUG. Per favorire la biodiversità urbana, migliorare la permeabilità del suolo e mitigare le isole di calore, si dovranno prevedere aree a sfalcio ridotto o differenziato dei prati.

9. Negli ambiti classificati come "Sistema delle mura storiche" non sono consentiti interventi di nuova costruzione o ampliamento del volume esistente. Gli interventi edilizi e quelli sugli spazi aperti che invece si affacciano a tali ambiti dovranno dimostrare e garantire l'integrità della percezione visiva e di insieme degli spazi, nel rispetto delle Strategie del PUG, ed in particolare degli indirizzi per i Paesaggi locali di cui all'Art. 12 della Disciplina.

ART. 28 – PARCO AGRO-URBANO BASSANI

DEFINIZIONE

1. Comprende le parti di territorio riconoscibili nel Parco Bassani, situate tra il Centro storico di Ferrara e il fiume Po e costituite dagli spazi aperti verdi di qualità paesaggistica ed ecosistemica.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammessi gli usi legati all'obiettivo di potenziare il Parco agro-urbano Bassani come un sistema multi-funzionale di spazi aperti caratterizzati dalla compresenza e concatenazione di aree boscate, aree agricole, spazi aperti attrezzati per il gioco, la ricreazione e il tempo libero per una fruizione integrata e un'accessibilità diffusa attraverso la mobilità slow. Sono inoltre consentiti interventi di rinaturalizzazione, incremento della biodiversità e modifiche dell'assetto dei suoli finalizzati alla creazione di nuovi elementi della Rete ecologica comunale e al potenziamento di quelli esistenti.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

3. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUG, si attuano attraverso:
   a) approvazione di opere o servizi pubblici, o Procedimento unico, per interventi di iniziativa pubblica;
   b) PCC, per interventi di iniziativa privata.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

4. Le aree del Parco agro-urbano Bassani sono inedificabili. Il PUG non stabilisce ulteriori parametri urbanistici ed edilizi per tali aree, che sono demandati ai progetti e agli strumenti di attuazione del PUG.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

5. Nella progettazione, realizzazione e gestione delle dotazioni territoriali devono essere perseguiti gli indirizzi derivanti dal Progetto Guida PG3 "Il parco nord della multifunzionalità agraria, dello sport e del tempo libero".

ART. 29 – DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti di territorio costituite dall'insieme degli spazi, pubblici e privati, prevalentemente liberi da edificazione e costituiti da:
   a) orti e giardini urbani;
   b) aree collocate a ridosso delle principali infrastrutture;
   c) aree collocate a ridosso degli ambiti produttivi esistenti,

   nonché delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle altre dotazioni territoriali, a perseguire gli obiettivi di transizione ecologica, ad attuare le strategie di mitigazione e adattamento per i cambiamenti climatici e a tutela delle persone e dell'ambiente, a ridurre i rischi naturali, idraulici e industriali, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, a qualificare e potenziare la Rete ecologica comunale.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammessi gli usi relativi alle Attrezzature ecologiche e ambientali (G3), coerenti con gli obiettivi di migliorare le prestazioni ecologico-ambientali della città consolidata, di contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente, di ridurre i rischi naturali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, con particolare riferimento a:
   a) il mantenimento e l'incremento della permeabilità dei suoli e la riduzione del rischio idrogeologico;
   b) la mitigazione degli effetti di riscaldamento (isole di calore) degli spazi aperti e dei tessuti urbani contigui;
   c) la riduzione delle emissioni di gas climalteranti responsabili del riscaldamento globale;
   d) la conservazione dell'ambiente urbano data dal rapporto tra il costruito e le aree verdi;
   e) il contenimento dei fattori di rischio per la biodiversità, il potenziamento e la creazione di nuove connessioni ecologiche tra gli elementi costituenti la Rete ecologica comunale.

   Sono ammesse attività all'aperto e senza realizzazione di nuove costruzioni, quali giardini e orti privati, coltivazioni agricole compatibili con le confinanti attività urbane, attività ricreative e sportive.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

3. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUG, si attuano attraverso:
   a) approvazione di opere o servizi pubblici, o Procedimento unico, per interventi di iniziativa pubblica;
   b) IED, per interventi di iniziativa privata;

   nel rispetto dei valori ecologici, paesaggistici, idrogeologici e idraulici degli spazi scoperti.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

4. Le aree individuate dal PUG quali dotazioni ecologiche e ambientali sono inedificabili, fatta eccezione per la realizzazione di attrezzature ecologiche e ambientali che concorrono a perseguire gli obiettivi di cui al presente Articolo.

5. Per gli edifici esistenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e dall'Allegato alla LR 15/2013 (Art. 9, comma 1), con esclusione degli interventi che comportano incrementi di volumetria e/o riducano la superficie permeabile, fatta eccezione per l'installazione di attrezzature ecologiche e ambientali che concorrono a perseguire gli obiettivi di cui al presente Articolo.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

6. Per gli utilizzi diversi da quelli finalizzati alla riduzione del rischio idraulico, gli interventi dovranno garantire le seguenti condizioni di sostenibilità:
   a) Mantenere le alberature e il verde esistente, assicurandone la manutenzione al fine di preservare le caratteristiche dei luoghi ed il loro rapporto con l'ambiente circostante.
   b) Per gli interventi su aree verdi urbane e periurbane e su quelle poste ai margini del Territorio urbanizzato, prevedere una copertura vegetazionale erbacea, arborea e/o arbustiva con specie autoctone ad elevata biodiversità, integrata da piccole strutture capaci di favorire rifugio e presenza di fauna e microfauna.
   c) Nelle aree verdi adiacenti a infrastrutture principali, realizzare fasce vegetali naturali di diversa ampiezza, costituite da alberi e arbusti, funzionali sia come filtro acustico sia come connessioni ecologiche. Dovranno essere previste recinzioni che guidino gli animali lungo i percorsi verdi, evitando l'attraversamento stradale e riducendo la mortalità.

d) La realizzazione di casse di espansione e bacini di laminazione potrà includere ambienti umidi con sponde vegetate a specie igrofile o mesofile, a seconda della frequenza degli allagamenti, secondo modalità e criteri definiti dal Regolamento Edilizio (RE).
e) Nelle aree verdi urbane, per arricchire l'ecomosaico locale, potranno essere previsti bacini di raccolta delle acque meteoriche, filtrate tramite piante erbacee annuali o perenni, arbusti di piccole dimensioni e diverse tipologie di canneti.

7. Il recupero dei fabbricati mediante demolizione e ricostruzione è subordinato alla presentazione di un progetto di sistemazione e/o potenziamento del verde, contenente ogni indicazione relativa alla sistemazione degli spazi scoperti al fine di garantire la permeabilità degli stessi. Al progetto deve essere allegata una adeguata documentazione sullo stato di fatto dei luoghi.

8. La demolizione di edifici finalizzata a conseguire gli obiettivi di cui al precedente comma 1, può determinare a favore dell'avente titolo il riconoscimento di una quantità edificatoria da trasferire negli ambiti del TU individuato nell'elaborato QC.6.6 "Territorio Urbanizzato al 01/01/2018", negli ambiti assoggettati a PCC o AO/PAIP o contigui allo stesso, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla Valsat. Per gli edifici ricadenti nel territorio rurale, la delocalizzazione potrà essere ammessa nel rispetto dei limiti e delle condizioni previste dall'Art. 36, comma 5, lett. e) della LR 24/2017.

9. Le disposizioni di cui al presente Articolo sono prescrittive per gli interventi ad attuazione diretta, mentre per gli interventi ad attuazione indiretta (AO, PAIP, etc.) rappresentano una indicazione/indirizzo. Lo strumento indiretto potrà operare scelte diverse che dovranno in ogni caso essere motivate e riconducibili agli obiettivi di cui al presente Articolo, nel rispetto di quanto stabilito dalla Valsat.

ART. 30 – INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio destinate agli impianti, alle reti tecnologiche e alle attrezzature appartenenti ai cicli primari del metabolismo urbano relativi ai cicli delle acque dei rifiuti e dell'energia.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammessi i seguenti usi relativi alle Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (G1), come definiti dall'Atto di Coordinamento sulle dotazioni territoriali (DGR n. 110 del 28/01/2021):
   a) gli impianti e le opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua;
   b) la rete fognante, gli impianti di depurazione e la rete di canalizzazione delle acque meteoriche;
   c) gli spazi e gli impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi;
   d) la pubblica illuminazione, la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia;
   e) gli impianti e le reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni;
   f) le strade, gli spazi e i percorsi pedonali, le piste ciclabili, gli approdi alle vie d'acqua, le fermate e le stazioni del sistema dei trasporti collettivi, gli spazi e attrezzature comunque funzionali alla mobilità collettiva, condivisa e sostenibile e alla logistica urbana, limitatamente a:
      - servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
      - artigianato di servizio limitato alle attività di manutenzione automezzi.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

3. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUG, si attuano attraverso:
   a) approvazione di opere o servizi pubblici, o Procedimento unico, per interventi di iniziativa pubblica;
   b) PCCo IED per interventi di iniziativa privata.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

4. Il PUG non stabilisce parametri urbanistici ed edilizi per le aree destinate ad infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, che sono demandati ai progetti e agli strumenti di attuazione del PUG.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

5. Nella progettazione, realizzazione e gestione delle dotazioni territoriali devono essere perseguiti i seguenti criteri: accessibilità universale, sostenibilità energetica ed ambientale, qualificazione paesaggistica e qualità dello spazio fisico, sicurezza e adeguatezza tecnologica, comfort, riconoscibilità e comprensibilità, minimizzazione nell'utilizzo di suolo, delle impermeabilizzazioni e tendenza all'invarianza idraulica.

6. Per gli impianti fotovoltaici e gli impianti da fonti rinnovabili ad essi assimilati, esterni al territorio urbanizzato, la destinazione d'uso è da intendersi limitata alla vita utile dell'impianto.

CAPO 6: TERRITORIO RURALE

ART. 31 – AMBITI DEL TERRITORIO AGRICOLO

DEFINIZIONE

1. Il territorio rurale costituisce il campo preferenziale per l'attivazione di una strategia multi-funzionale che fa leva:
   a) sulla rilevanza paesaggistica ed economica del territorio agricolo, punteggiato dai centri della campagna ferrarese e da una rete di corridoi verdi e blu di qualità ecologico-ambientale capace di contrastare le condizioni di fragilità di origine naturale e antropica;
   b) su una "filiera del cibo" a km zero in grado di valorizzare il rapporto stretto che può crearsi tra lo sviluppo di una agricoltura ad elevata sostenibilità ambientale con requisiti di produzione biologica, l'affermazione di specifiche produzioni tipiche/protette e di agrobiodiversità, forme anche innovative di commercializzazione e trasformazione di scala locale, qualificazione della cultura enogastronomica strettamente legata alle tipicità agricole del territorio.

2. Il territorio rurale si articola nelle seguenti sottozone individuate nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale":
   a) Territorio agricolo fluviale (TAF)
   Comprende le parti di territorio riconoscibili nei corridoi principali delle infrastrutture verdi e blu, costituiti dal sistema lineare a spessore dinamico Po Ferrarese, Canale di Burana-Po di Volano (compreso il meandro del Po di Volano) e Po Morto di Primaro, in cui coesistono e interagiscono molteplici componenti del paesaggio fluviale: sistemi vegetazionali lineari compatibili con l'ambiente fluviale umido; tracciati ciclopedonali lungo gli argini, di connessione con la città centrale e la campagna insediata policentrica; aree di esondazione controllata delle acque, lineari e/o puntuali; usi agroforestali compatibili con le dinamiche esondative; sistemi di fitodepurazione per il miglioramento della qualità delle acque.
   b) Territorio agricolo periurbano multifunzionale (TPM)
   Comprende le parti di territorio a corona della città consolidata centrale, che assumono rilevanza per la compresenza di spazi di coltivazione agricola multi-funzionale connessa alla filiera del cibo, spazi e attrezzature per lo sport e il tempo libero all'aria aperta, aree di forestazione periurbana, attraversati da una rete di mobilità slow ciclopedonale che consente la fruibilità del territorio rurale a piedi e in bicicletta.
   c) Territorio agricolo esteso (TAE)
   Comprende le parti di territorio che per estensione, composizione e localizzazione dei terreni agricoli nonché per la presenza delle principali aziende, assumono rilevanza primaria per la funzione agricolo-produttiva.
   Alle suddette sottozone si aggiungono quelle relative all'edificato sparso e discontinuo, disciplinate al successivo Art. 32.

DESTINAZIONI D'USO

3. Nel territorio rurale è ammessa la categoria funzionale agricolo-rurale (F), fatti salvi gli usi consentiti dal PUG per il recupero di edifici non connessi all'attività agricola, quanto stabilito dall'Art. 3, comma 8 e quanto previsto dalle normative vigenti per distributori di carburanti, e comunque fatta salva diversa previsione della Disciplina di cui al presente Articolo. Le disposizioni di cui al presente Articolo sono prescrittive per gli interventi ad attuazione diretta, mentre per gli interventi ad attuazione indiretta (AO, PAIP, etc.), potranno essere previsti altri usi, nel rispetto di quanto stabilito dalla Valsat.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

4. Nel territorio rurale sono ammessi esclusivamente usi e trasformazioni urbanistiche ed edilizie funzionali all'attività agricola e a quelle connesse, secondo le modalità previste dall'Art. 36 della LR 24/2017 ("Territorio rurale"), dall'Atto di coordinamento tecnico (DGR 623/2019 come integrata con DGR 713/2019) e dal presente Articolo. È fatto salvo quanto stabilito al precedente comma 3.

5. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUG, si attuano attraverso:
   a) Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), asseverato da tecnico abilitato in conformità alla normativa di settore e allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, per gli interventi di nuova costruzione di fabbricati agricoli produttivi aventi rilevante impatto ambientale e territoriale (Art. 36, commi 2 della LR 24/2017) come definiti al successivo comma 6 e seguenti;

b) IED, con idoneo titolo abilitativo edilizio, per gli interventi che non comportano rilevante impatto ambientale e territoriale ai fini urbanistici ed edilizi.

Interventi assoggettati al Programma di Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola (PRA)

6. Il PRA è un programma di riconversione o ammodernamento dei sistemi di produzione agricola che l'azienda intende realizzare per generare un miglioramento della competitività aziendale, attraverso interventi agronomici ed ambientali e collegati interventi di nuova costruzione di fabbricati produttivi.

7. Ai sensi dell'Art. 36, commi 2 e 7 della LR 24/2017 e dell'Atto di coordinamento tecnico (DGR 623/2019 come integrata con DGR 713/2019), sono subordinati a PRA i seguenti interventi:
   a) realizzazione di nuovi fabbricati, anche all'interno del centro aziendale e nelle strette adiacenze dello stesso, ricadenti:
      - nel "territorio agricolo periurbano multifunzionale", per gli interventi con SU progetto > 500 mq;
      - nel "territorio agricolo esteso", per gli interventi con SU progetto > 1.000 mq;
   b) interventi di nuova costruzione di abitazioni aziendali agricole funzionali alla produzione agricola;
   c) realizzazione di altri interventi di rilevante impatto ambientale o territoriale, come definiti al punto 3.1.1 "Natura, obbligatorietà e ambito di applicazione del PRA: gli interventi edilizi soggetti a PRA" dell'Atto di coordinamento tecnico sul PRA sopra richiamato.

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

   In conformità a quanto previsto dall'Atto di coordinamento tecnico sul PRA (punto 3.2.5), gli interventi soggetti a PRA sono subordinati alla stipula di un Atto unilaterale d'obbligo, da sottoscrivere a cura del titolare del PRA e da trascrivere presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, finalizzato a garantire:
   - il rispetto del cronoprogramma e degli impegni previsti dal PRA, ricordando che l'adempimento di tutte le prescrizioni costituisce condizione di validità del titolo edilizio relativo agli interventi oggetto del programma;
   - il mantenimento del vincolo di destinazione d'uso per un periodo di 10 anni dalla data della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (SCCEA) per i nuovi fabbricati di servizio, e di 5 anni dalla data di acquisto per le dotazioni aziendali previste dal programma;
   - l'impegno alla conduzione dell'impresa agricola per almeno 10 anni, assicurando il mantenimento di un'attività produttiva aziendale competitiva e di un bilancio attivo, nel rispetto dell'orientamento produttivo originario, fatte salve le ipotesi di forza maggiore o di andamento economico o climatico sfavorevole.

9. In caso di conduzione in affitto, in sede di PRA occorrerà dimostrare altresì che la residua durata del titolo sia non inferiore a 10 anni a partire dalla data di presentazione del PRA. Per i terreni asserviti all'intervento dovrà essere presente la dichiarazione di assenso della proprietà all'intervento e la dichiarazione che i medesimi terreni non siano stati utilizzati, nei dieci anni precedenti, in altro PRA per legittimare altri volumi. In virtù del fatto che l'intervento edilizio potrà essere dimensionato in base alla capacità produttiva dell'azienda, le unità fondiarie agricole a giustificazione del nuovo intervento edilizio saranno costituite da tutti i terreni aziendali, condotti in proprietà o altro titolo di godimento, occupati dalle colture la cui produzione necessita delle superficie del nuovo intervento.

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

11. Ai sensi dell'Art. 36, comma 3 della LR 24/2017, i nuovi fabbricati sono realizzati all'interno o in adiacenza ai centri aziendali, evitando la realizzazione di insediamenti isolati, che frammentino e alterino la struttura consolidata del paesaggio rurale, fatta salva l'osservanza delle prescrizioni zootecniche o igienico sanitarie che stabiliscono distanze minime per i nuovi impianti o deroghe per motivate esigenze aziendali da esplicitare nel PRA. La superficie fondiaria in cui si realizza il nuovo fabbricato funzionale all'attività agricola può essere localizzata anche su terreni non contigui a quello in cui insiste il centro aziendale, purché ad una distanza massima di 300 ml dal centro aziendale stesso. Per centro aziendale si intende la sede legale dell'azienda agricola, nonché le sedi operative e le unità locali nelle quali sono esercitate stabilmente e continuativamente attività imprenditoriali, con esclusione in ogni caso di singoli fabbricati.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI PER INTERVENTI FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Nuova costruzione e ampliamento funzionali all'attività agricola

12. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti funzionali all'attività agricola, ove ammessi dal PUG, si attuano nel rispetto dei parametri seguenti.
    a) abitazioni aziendali
    per aziende di superficie fondiaria Sf > 5 ha, due alloggi di SU complessiva 160 mq, nel rispetto di quanto stabilito dall'Art. 36 della LR 24/2017 ("Territorio rurale") e dal paragrafo 6 "Fabbricati abitativi dell'imprenditore agricolo" dell'Atto di coordinamento tecnico (DGR 623/2019 come integrata con DGR 713/2019).
    b) annessi agricoli, attrezzature aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici
    SU nella misura di:
    - 60 mq/ha fino a 5 ha di fondo;
    - 30 mq/ha per i 5 ha di fondo successivi;
    - 10 mq/ha per la Sf rimanente;

    sono fatte salve esigenze per particolari tipologie di produzioni o trasformazioni aziendali da esplicitare nel PRA, purché compatibili con la SQUEA e previso parere del Consiglio Comunale.
    c) serre fisse per l'attività agricola (Art. 7, comma 5, lett. l della LR 15/2013)
    per aziende di superficie fondiaria Sf > 0,5 ha, SU nella misura di 7.000 mq/ha di fondo;
    d) allevamenti
    SU nella misura di:
    - 100 mq/ha di superficie d'intervento per allevamenti non suinicoli;
    - 50 mq/ha di superficie d'intervento per allevamenti suinicoli;

    La superficie d'intervento, anche di diverse proprietà o aziende, va individuata nel PRA e i terreni saranno vincolati all'uso dal relativo atto d'obbligo.
    e) agriturismi
    Ai sensi della LR 4/2009 è consentita in tutti gli ambiti del territorio rurale l'attività agrituristica alle condizioni e nei limiti espressi dalla succitata Legge.
    Allo scopo di organizzare attività ricreative permesse dalla suddetta Legge è possibile realizzare nell'ambito della proprietà aziendale, strutture per la pratica di attività sportive all'aperto (nuoto, tennis, equitazione etc.) ricavando gli essenziali locali di servizio nell'ambito della volumetria massima consentita dalla normativa vigente.

Edifici esistenti funzionali all'attività agricola

13. Sono sempre ammessi interventi di recupero e Qualificazione Edilizia (QE) degli edifici esistenti funzionali all'attività agricola. Gli interventi di recupero di edifici a fini aziendali sono ammessi nel rispetto della SU e del numero di alloggi massimi di cui al precedente comma 12; la superficie utile SU degli edifici aziendali agricoli e gli alloggi aziendali agricoli esistenti sono fatti salvi anche oltre i limiti quantitativi di cui al precedente comma 12, ma non è ammessa la variazione di destinazione d'uso ad abitazioni aziendali agricole di altri edifici e manufatti aziendali che comporti aumento della SU e del numero di alloggi oltre i suddetti limiti relativi agli alloggi aziendali agricoli.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI PER INTERVENTI NON CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

Recupero di edifici non connessi all'attività agricola

14. Il recupero di edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad esse connesse è disciplinato dal PUG ai sensi dell'Art. 36, comma 5 della LR 24/2017, con riferimento alle seguenti casistiche:

a) edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale;
b) edifici non aventi interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale.

15. Recupero di edifici di interesse storico-architettonico, culturale, testimoniale non connessi all'attività agricola
Il recupero di edifici ubicati in territorio rurale e aventi interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale, di cui all'Art. 21 della presente Disciplina, è ammesso con le seguenti modalità:
a) nel "territorio agricolo periurbano multifunzionale": con variazione della destinazione d'uso a residenziale (con il ricavo al massimo di n. 3 unità abitative), turistico-ricettiva, commerciale (limitatamente a esercizi di vicinato, servizi per la somministrazione di alimenti e bevande e artigianato di servizio) e agricola-rurale;
b) negli altri ambiti del territorio rurale: con variazione della destinazione d'uso a residenziale (con il ricavo al massimo di n. 2 unità abitative), turistico-ricettiva e agricola-rurale. Per gli edifici esistenti con superficie coperta superiore a 500 mq è consentito il ricavo al massimo di n. 4 unità abitative.

16. Recupero di edifici non aventi interesse storico-architettonico, culturale, testimoniale e non connessi all'attività agricola
Il recupero di edifici ubicati in territorio rurale e non aventi interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale è ammesso nel rispetto delle seguenti prescrizioni. Gli interventi di recupero sono condizionati al parere favorevole della Conferenza di Servizi, che accerti l'esistenza alla data di presentazione della pratica della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti diffusi, attinenti in particolare alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
a) Edifici con originaria funzione abitativa (Art. 36, comma 5, lett. a, LR 24/2017)
Il recupero con variazione della destinazione d'uso ad usi complementari alla residenza è ammesso secondo quanto stabilito al precedente comma 15.
Per gli edifici residenziali non aziendali esistenti alla data di adozione del PUG e ubicati negli ambiti del territorio rurale, ad esclusione del "territorio agricolo fluviale", è altresì ammesso l'ampliamento una tantum nella misura di 30 mq di SU complessivi per l'intero fondo, e comunque non superiore al 20% della SU esistente dell'edificio, da realizzare nell'edificio principale esclusi i proservizi, esclusivamente mediante interventi di Qualificazione Edilizia (QE) e con il ricavo al massimo di:
- n. 3 unità abitative (comprese quelle esistenti) nel "territorio agricolo periurbano multifunzionale", con un minimo di 80 mq di SU per ogni nuovo alloggio;
- n. 2 unità abitative (comprese quelle esistenti) nel "territorio agricolo esteso", con un minimo di 80 mq di SU per ogni nuovo alloggio.

L'intervento di Qualificazione Edilizia (QE) dovrà assicurare, almeno uno dei seguenti requisiti prestazionali, da applicare all'intero edificio, inclusa la porzione oggetto di ampliamento:
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- miglioramento della prestazione energetica, nel rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente per le nuove costruzioni;
- messa in sicurezza sismica, nel rispetto della normativa vigente;
- miglioramento del clima acustico, nel rispetto della normativa vigente;
- miglioramento dei requisiti igienico-sanitari;
- riduzione della vulnerabilità idraulica (ad esempio mediante interventi di sopraelevazione alla quota di sicurezza idraulica, impermeabilizzazione delle parti strutturali poste sotto il livello di piena, realizzazione di allagamenti guidati, barriere di protezione, etc.).

Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazioni d'uso diverse dall'uso abitativo, è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenziali alla funzione principale, ossia superficie accessoria (SA). Qualora le unità edilizie oggetto di intervento di riuso siano già dotate di autorimessa pertinenziale nella misura minima di almeno un posto auto per alloggio, o per le quali ne sia prevista la realizzazione nell'ambito del medesimo intervento, i vani di cui sopra possono essere utilizzati come superficie utile (SU) per l'ampliamento una tantum di SU di cui sopra.
Ai sensi dell'Art. 36, comma 7, lett. a) della LR 24/2017, nel caso di recupero di edifici con originaria funzione abitativa, è esclusa la possibilità di realizzare nuovi edifici abitativi connessi all'agricoltura.
È ammessa la ristrutturazione edilizia mediante demolizione e successiva ricostruzione all'interno del lotto di pertinenza. Negli altri casi, la possibilità di delocalizzare la superficie coperta dei fabbricati di origine agricola dismessi è disciplinata dall'Art. 36, comma 5, lett. e), della LR 24/2017.
b) Edifici produttivi, ricettivi e terziari esistenti non più funzionali all'attività agricola (Art. 36, comma 5, lett. e, LR 24/2017)

Il recupero con variazione della destinazione d'uso in residenziale di edifici produttivi, ricettivi e terziari esistenti alla data di adozione del PUG e ubicati negli ambiti del territorio rurale si attua attraverso Accordo Operativo (AO), nel rispetto di quanto stabilito dall'Art. 4, comma 6bis, e con le seguenti modalità:

- è ammesso il recupero non superiore al 10% della superficie coperta esistente con conversione in SU residenziale, a condizione che l'intervento preveda la demolizione di una superficie coperta minima di 2.500 mq (calcolata computando anche più edifici con superficie coperta minima di 250 mq per ciascuno di essi);
- ogni intervento può generare una SU residenziale massima di 250 mq, con il ricavo al massimo di n. 2 unità abitative;
- il progetto di recupero deve essere accompagnato da una relazione tecnico-agronomica, asseverata da un professionista abilitato, che attesti la non funzionalità all'uso agricolo;
- l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione urbanistica che preveda, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza e la ricollocazione della capacità edificatoria in aree all'interno del TU o contigue allo stesso, nel rispetto dei criteri stabiliti dalla Valsat e a condizione che siano presenti le infrastrutture e i servizi necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli interventi, con particolare riferimento alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (strada pubblica, fognatura, illuminazione, gas, etc.).

Ai sensi dell'Art. 36, comma 7, lett. a) della LR 24/2017, nel caso di recupero di edifici con originaria funzione diversa da quella abitativa, la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'attività agricola e di quelle ad essa connesse è comunque preclusa per dieci anni dalla data della trascrizione di cui all'Art. 36, comma 8 della LR 24/2017. Successivamente, tali interventi sono subordinati alla presentazione assieme al titolo edilizio di un PRA e alla verifica da parte del Comune dell'esistenza di sopravvenute esigenze dell'azienda, conseguenti alla riconversione dei sistemi di produzione agricola.

Per gli edifici produttivi, ricettivi o terziari esistenti alla data di adozione del PUG e ubicati negli ambiti del territorio rurale, ad esclusione del "territorio agricolo fluviale", è altresì ammesso l'ampliamento una tantum del 10% della SU esistente, in deroga a quanto stabilito dall'Art. 3, comma 8, in funzione delle esigenze dell'attività insediata ed esclusivamente mediante interventi di Qualificazione Edilizia (QE).

L'intervento di Qualificazione Edilizia (QE) dovrà assicurare, almeno uno dei seguenti requisiti prestazionali, da applicare all'intero edificio, inclusa la porzione oggetto di ampliamento:

- riqualificazione ambientale dell'area scoperta di pertinenza (ad esempio mediante interventi di desigillazione, aumento della densità arborea, etc.) o interventi di miglioramento dell'inserimento paesaggistico nel contesto circostante, previa acquisizione del parere favorevole della CQAP;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- miglioramento della prestazione energetica, nel rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente per le nuove costruzioni;
- messa in sicurezza sismica, nel rispetto della normativa vigente;
- miglioramento del clima acustico, nel rispetto della normativa vigente;
- miglioramento dei requisiti igienico-sanitari;
- riduzione della vulnerabilità idraulica (ad esempio mediante interventi di sopraelevazione alla quota di sicurezza idraulica, impermeabilizzazione delle parti strutturali poste sotto il livello di piena, realizzazione di allagamenti guidati, barriere di protezione, etc.).

c) Nelle ipotesi di cui alle lett. a) e b), esclusi gli interventi di demolizione e ricollocazione della capacità edificatoria in aree all'interno del TU o contigue allo stesso, è ammessa altresì la demolizione dei manufatti edilizi aventi funzione accessoria che siano stati legittimamente realizzati o oggetto di sanatoria, quali i depositi attrezzi, i piccoli ricoveri per animali e i magazzini, nonché il recupero delle relative superfici con l'ampliamento dell'edificio principale oppure con la realizzazione in adiacenza allo stesso di fabbricati autonomi aventi le destinazioni d'uso dei manufatti accessori originari o quelle ammesse dal PUG. Non è comunque consentito il recupero di tettoie, baracche e di ogni altro manufatto precario e di strutture leggere la cui completa rimozione costituisce condizione per l'attuazione degli interventi di cui alla presente lettera.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

<u>Nuova costruzione e ampliamento funzionali all'attività agricola</u>

17. <u>Territorio agricolo fluviale (TAF)</u>

Gli interventi sono orientati alla riconfigurazione e qualificazione del sistema lineare dei principali fiumi e canali come parchi agricoli fluviali, per garantire la sicurezza idrogeologica e idraulica, la qualificazione del ciclo delle acque e la fruizione turistica.

a) Nuove costruzioni

Non sono ammesse nuove costruzioni, salvo che l'azienda agricola sia priva di adiacenti aree diversamente classificate utilizzabili per la realizzazione di edifici aziendali; in tal caso e subordinatamente al rispetto delle norme relative alle aree di pericolosità idraulica e di tutela degli habitat naturali (Schede dei vincoli), sono ammesse nuove costruzioni, nei limiti e alle condizioni previsti al precedente comma 12; il rilascio del Permesso di costruire per gli interventi suddetti sarà subordinato alla preventiva stipula di apposito Accordo fra proponente e Comune, che disciplini la realizzazione di opere necessarie alla tutela e riqualificazione dell'area, di mitigazione dell'impatto visivo e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico, nel rispetto degli indirizzi stabiliti nel precedente Art. 12 per i Paesaggi Locali (PL).

b) Edifici esistenti
Gli interventi di recupero degli edifici esistenti e i relativi ampliamenti, ove consentiti dal PUG, sono subordinati al rispetto delle norme relative alle aree di pericolosità idraulica e di tutela degli habitat naturali (Schede dei vincoli) e sono condizionati alla riduzione delle condizioni di rischio idraulico attraverso opportune opere di mitigazione. È altresì consentita la delocalizzazione di edifici finalizzata a conseguire l'obiettivo di ridurre le condizioni di rischio idraulico, secondo le modalità da stabilirsi in sede di Accordo Operativo (AO).
Non sono ammessi ampliamenti di edifici non connessi all'attività agricola.

18. Territorio agricolo periurbano multifunzionale (TPM)
Gli interventi sono orientati alla qualificazione dello spazio rurale, allo sviluppo di forestazione e agricoltura urbana, alla valorizzazione della rete della mobilità dolce, alla qualificazione degli spazi aperti arricchendoli di funzioni complementari a quella rurale (usi turistici, ricreativi e per il tempo libero), all'attivazione di sperimentazioni colturali innovative ad alto livello di sostenibilità energetica e idraulica.

a) Nuove costruzioni
Non sono ammesse nuove costruzioni finalizzate ad attività che non siano connesse con la produzione agricola, oppure volte a favorire l'integrazione del reddito delle aziende agricole mediante la promozione dell'uso ricreativo e per il tempo libero degli spazi rurali.
Gli interventi di nuova costruzione assoggettati a PRA sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione dell'impatto visivo e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico, nel rispetto degli indirizzi stabiliti nel precedente Art. 12 per i Paesaggi Locali (PL).

b) Edifici esistenti
Gli interventi di recupero e ampliamento a fini non aziendali agricoli sono ammessi nei limiti di cui ai precedenti commi 14, 15 e 16.

19. Territorio agricolo esteso (TAE)
Gli interventi sono orientati allo sviluppo di un'agricoltura ad elevata sostenibilità ambientale, in grado di utilizzare fonti energetiche rinnovabili, ridurre drasticamente il ricorso a pratiche dannose per il suolo e a sostanze chimiche, evitare processi dissipativi e controllare il ciclo dei rifiuti in un rapporto fertile tra città e campagna.

a) Nuove costruzioni
Non sono ammesse nuove costruzioni finalizzate ad attività che non siano connesse con la produzione agricola, oppure volte a favorire l'integrazione del reddito delle aziende agricole mediante la promozione dell'uso ricreativo e per il tempo libero degli spazi rurali.
Gli interventi di nuova costruzione assoggettati a PRA sono subordinati alla realizzazione di opere di mitigazione dell'impatto visivo e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico, nel rispetto degli indirizzi stabiliti nel precedente Art. 12 per i Paesaggi Locali (PL).

b) Edifici esistenti
Gli interventi di recupero e ampliamento a fini non aziendali agricoli sono ammessi nei limiti di cui ai precedenti commi 14, 15 e 16.

20. Addestramento, educazione e pensione per animali d'affezione
I centri di addestramento, educazione e pensione per animali d'affezione sono ammissibili esclusivamente nel Territorio agricolo periurbano multifunzionale (TPM) e nel Territorio agricolo esteso (TAE), comprese le attività di cui all'Art. 5 della LR 5/2005 e smi, purché nel rispetto del Regolamento Comunale sulla tutela degli animali e delle normative regionali vigenti, anche nel caso in cui il titolare/proprietario non sia imprenditore agricolo. Gli interventi non sono assoggettati all'obbligo di presentazione del PRA. Per assicurare il corretto svolgimento delle attività e la tutela degli animali, è possibile prevedere l'alloggio del custode, di SU non superiore a 160 mq, connesso all'attività principale ed edifici destinati allo stallo e all'esercizio fisico degli animali. L'alloggio del custode e gli altri spazi finalizzati all'attività dovranno essere ricavati nell'ambito degli edifici esistenti, nel rispetto del numero massimo degli alloggi previsti nel comma 12, lett. a) del presente Articolo.

ART. 32 – EDIFICATO SPARSO E DISCONTINUO

DEFINIZIONE

1. Comprende le parti di territorio esterne al territorio urbanizzato caratterizzate da forme di edificazione a morfologia lineare lungo gli assi viari e/o edificazione nucleare isolata.

2. L'edificato sparso e discontinuo si articola nelle seguenti sottozone individuate nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale":
   a) Nuclei residenziali in territorio rurale (NTR)
      Comprendono gli aggregati insediativi in territorio rurale caratterizzati in prevalenza da usi abitativi e relative pertinenze di dimensione e tipologia calibrate su esigenze residenziali e lavorative urbano-rurali di natura familiare.
   b) Insediamenti produttivi in territorio rurale (IPR)
      Comprendono i complessi, edifici e impianti artigianali e della piccola e media industria situati lungo gli assi viari e/o in aree ubicate prevalentemente in prossimità dei nuclei residenziali della campagna.

DESTINAZIONI D'USO

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 3 della presente Disciplina:
   (A) residenziale, esclusivamente nei tessuti NTR
   (C) produttiva:
   - nei tessuti IPR;
   - nei tessuti NTR, limitatamente a artigianato produttivo (C3), esclusivamente per le attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e con SU massima pari a 100 mq;

   (B) turistico-ricettiva:
   - nei tessuti IPR;
   - nei tessuti NTR, ad esclusione delle strutture ricettive all'aria aperta;

   (D) direzionale;
   (E) commerciale, limitatamente a:
   - esercizi di vicinato (E1);
   - servizi per la somministrazione di alimenti e bevande (E3);
   - artigianato di servizio (E4); nei tessuti NTR, l'artigianato di servizio è ammesso esclusivamente per le attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti;
   - distributori di carburanti (E6), esclusivamente nei tessuti IPR;

   (F) agricola-rurale, limitatamente a:
   - attività aziendali agricole (F1);
   - colture in serre fisse (F2), esclusivamente nei tessuti IPR;
   - attrezzature aziendali e interaziendali per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, ortofrutticoli e zootecnici (F3), esclusivamente nei tessuti IPR;
   - allevamenti (F4), esclusivamente nei tessuti IPR;
   - abitazioni aziendali agricole (F5), esclusivamente nei tessuti NTR;
   - agriturismi (F6), esclusivamente nei tessuti NTR;
   - centro di addestramento, educazione e pensione per animali di affezione (F7);

   (G) dotazioni territoriali.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

4. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUG, si attuano attraverso IED, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001 e dall'Allegato alla LR 15/2013 (Art. 9, comma 1). Gli interventi di incremento della capacità edificatoria, attuabili mediante IED, sono ammessi esclusivamente mediante Qualificazione Edilizia (QE) e con l'utilizzo delle premialità previste al successivo comma 8.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

5. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUG, si attuano nel rispetto dei parametri seguenti.
   a) Nuclei residenziali in territorio rurale (NTR)
   V ≤ V esistente. La superficie utile SU potrà essere aumentata nel rispetto di tale limite.

N. piani f.t. ≤ 2 piani fuori terra
H ≤ 8 ml
IC ≤ 30% di Sf

b) Insediamenti produttivi in territorio rurale (IPR)

SCO ≤ SCO esistente
H ≤ 12,0 ml, incrementabili a 20,0 ml per magazzini verticali automatizzati o parti di immobili con particolari esigenze produttive (impianti tecnici e tecnologici, etc.)

6. Negli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001 e dall'Allegato alla LR 15/2013 (Art. 9, comma 1), con esclusione degli interventi di ampliamento, qualora gli indici esistenti N. piani f.t., H e IC, come legittimati da titoli precedenti, siano maggiori ai limiti prescritti, potranno rimanere gli stessi.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

7. Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti Requisiti Prestazionali minimi:

a) Nuclei residenziali in territorio rurale (NTR)

Permeabilità del suolo (Ip) ≥ 30% di Sf. Tale requisito prestazionale non si applica agli interventi che non comportino modifiche della permeabilità del suolo.
Densità arborea/arbustiva (Da) 1 albero e 2 arbusti ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza, per interventi di demolizione e ricostruzione o ampliamento

b) Insediamenti produttivi in territorio rurale (IPR)

Permeabilità del suolo (Ip) ≥ 10% di Sf
Qualora l'intervento preveda tetti verdi, per il calcolo dell'Ip, 1 mq di tetto verde equivale a 1 mq di superficie permeabile a terra.
Densità arborea/arbustiva (Da) 0,5 albero e 1 arbusto ogni 70 mq di superficie scoperta verde di pertinenza, per interventi di demolizione e ricostruzione o ampliamento
Dotazioni territoriali (Dt) ≥ 20% di St, e comunque non inferiore alle dotazioni territoriali minime stabilite dall'Art. 7, comma 7.
La suddetta superficie può essere monetizzata qualora ricorrano le condizioni di cui al precedente Art. 7, comma 36 e seguenti.

PREMIALITÀ

8. Per i Nuclei residenziali in territorio rurale (NTR), il volume esistente (V) è incrementabile fino a un massimo del 20% e la superficie utile (SU) può essere aumentata nel rispetto del corrispondente limite di ampliamento volumetrico, a condizione che l'intervento assicuri almeno due dei seguenti requisiti prestazionali, da applicare all'intero edificio, inclusa la porzione oggetto di ampliamento:
   a) eliminazione delle barriere architettoniche;
   b) miglioramento della prestazione energetica, nel rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente per le nuove costruzioni;
   c) messa in sicurezza sismica, nel rispetto della normativa vigente;
   d) miglioramento del clima acustico, nel rispetto della normativa vigente;
   e) miglioramento dei requisiti igienico-sanitari;
   f) riduzione della vulnerabilità idraulica (ad esempio mediante interventi di sopraelevazione alla quota di sicurezza idraulica, impermeabilizzazione delle parti strutturali poste sotto il livello di piena, realizzazione di allagamenti guidati, barriere di protezione, etc.).

9. Per gli Insediamenti produttivi in territorio rurale (IPR) la superficie coperta di progetto (SCO) è incrementabile fino ad un massimo del 20%, a condizione che l'intervento assicuri almeno due dei seguenti requisiti prestazionali, da applicare all'intero edificio, inclusa la porzione oggetto di ampliamento:
   a) riqualificazione ambientale dell'area scoperta di pertinenza (ad esempio mediante interventi di desigillazione, aumento della densità arborea, etc.) o interventi di miglioramento dell'inserimento paesaggistico nel contesto circostante, previa acquisizione del parere favorevole della CQAP;
   b) eliminazione delle barriere architettoniche;
   c) miglioramento della prestazione energetica, nel rispetto dei requisiti previsti dalla normativa vigente per le nuove costruzioni;
   d) messa in sicurezza sismica, nel rispetto della normativa vigente;
   e) miglioramento del clima acustico, nel rispetto della normativa vigente;
   f) miglioramento dei requisiti igienico-sanitari;

g) riduzione della vulnerabilità idraulica (ad esempio mediante interventi di sopraelevazione alla quota di sicurezza idraulica, impermeabilizzazione delle parti strutturali poste sotto il livello di piena, realizzazione di allagamenti guidati, barriere di protezione, etc.).

10. La rispondenza ai Requisiti Prestazionali di cui al presente Articolo, a fronte delle premialità urbanistiche riconosciute dal precedente comma 8, deve essere attestata dal progettista a mezzo di relazione tecnica asseverata, secondo quanto stabilito dall'Art. 17, comma 10 e seguenti.

TITOLO IV: VINCOLI E TUTELE

ART. 33 – TAVOLE E SCHEDE DEI VINCOLI

1. Le Tavole dei vincoli rappresentano tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani generali o settoriali, dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela oppure individuati dal Comune in aggiunta o quale specificazione di quelli sovraordinati.
2. Le Tavole dei vincoli sono corredate da un elaborato, denominato "Schede dei vincoli", che riporta per ciascun vincolo o prescrizione i seguenti contenuti:
   a) il numero progressivo del vincolo/tutela e l'indicazione se il vincolo contiene anche disposizioni di competenza comunale;
   b) il codice di riferimento di cui all'Atto di Coordinamento Tecnico per la raccolta, elaborazione e aggiornamento di dati conoscitivi e informativi dei PUG (DGR n. 731 del 25/06/2020);
   c) la denominazione del vincolo/tutela;
   d) la descrizione sintetica del suo contenuto;
   e) le regole prescrittive, i limiti e i condizionamenti specificando quali siano quelli disposti dal PUG;
   f) le leggi, i piani e/o gli atti di riferimento distinguendo la fonte del vincolo, da intendersi come l'origine del dato cartografico presente nella tavola, i riferimenti normativi, ossia le leggi, norme, regolamenti o altri Piani diversi a cui riferirsi per la disciplina del vincolo;
   g) l'Ente/Autorità competente da intendersi come il soggetto cui spetta la gestione e a cui rivolgersi per autorizzazioni, nulla osta, pareri e atti di assenso.
3. Le Tavole dei vincoli e le relative Schede, ad esclusione dei vincoli e tutele disposti a livello comunale di cui al successivo Art. 34, sono aggiornati con modalità proprie, come disposto dall'Art. 37, comma 5 della LR 24/2017; l'aggiornamento avviene con Deliberazione consiliare ricognitiva a seguito dell'approvazione di leggi, di piani o atti di altre amministrazioni che comportano la modifica delle prescrizioni o dei vincoli che gravano sul territorio comunale, senza che ciò costituisca variante al PUG. I suddetti elaborati potranno essere altresì aggiornati, qualora necessario, a seguito dell'aggiornamento del Piano di cui all'Art. 2, comma 5 della presente Disciplina.
4. I vincoli e le tutele riportati nelle Tavole dei vincoli e richiamati nelle relative Schede prevalgono sulla disciplina del PUG. Eventuali riferimenti a specifiche disposizioni sovraordinate si intendono riferiti al relativo testo vigente, a seguito di tutte le modificazioni ed integrazioni alla disposizione stessa che siano entrate in vigore successivamente.
5. In esito alle Deliberazioni CIP n. 10 e n. 11 del 18/12/2025, relative all'aggiornamento delle Mappe della Pericolosità e del Rischio di Alluvioni del PGRA – 3° ciclo e all'adozione delle connesse misure temporanee di salvaguardia, nonché al Decreto SG n. 4 del 19/01/2026 di pubblicazione delle nuove Mappe della Pericolosità di Alluvioni del Distretto del Po e della variante al PAI Po con estensione ai bacini idrografici tra cui il fiume Reno, è predisposta la tavola V2*, contenente i vincoli aggiornati riferiti alle Aree a pericolosità idraulica.
   I vincoli di cui al presente comma, al momento dell'approvazione della Variante PAI-PGRA, andranno automaticamente a sostituire e aggiornare i corrispondenti vincoli presenti nella tavola V2. Inoltre il vincolo 81 verrà eliminato.
   Le regole prescrittive e le disposizioni comunali a tutela del rischio idraulico contenute nella V0, saranno definite a seguito dell'emanazione delle Linee guida regionali di recepimento delle *Mappe del 3° ciclo di pianificazione PGRA 2027-2033*, senza che questo comporti Variante al PUG.

ART. 34 – DISPOSIZIONI COMUNALI DI VINCOLO E TUTELA

1. I vincoli e le tutele disposti a livello comunale costituiscono elementi di natura progettuale del PUG, in quanto funzionali alla definizione degli obiettivi e delle strategie di tutela e valorizzazione del territorio comunale. Al fine di garantire la consultabilità, la conoscibilità e il coordinamento con i vincoli di natura sovraordinata, tali vincoli e tutele sono rappresentati congiuntamente nelle Tavole dei vincoli e disciplinati nelle relative Schede.
2. Le regole prescrittive, i limiti e i condizionamenti relativi ai vincoli disposti a livello comunale possono essere modificati esclusivamente mediante Variante al PUG, salvo che si tratti di specificazioni o puntualizzazioni di vincoli sovraordinati, che non ne comportino una modifica sostanziale.

TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

3. Nella tipologia delle tutele ambientali e paesaggistiche, i vincoli e le tutele interessati da disposizioni comunali sono:
   - n. 2 *Aree di riequilibrio ecologico*
   - n. 9 *Ambiti di paesaggio notevole*
   - n. 101 *Golene*
   - n. 11 *Strade panoramiche*
   - n. 12 *Alberi monumentali*
   - n. 13 *Nodo ecologico di progetto - REP*
   - n. 15 *Corridoio ecologico primario - REP*
   - n. 16 *Corridoio ecologico secondario - REP*
   - n. 17 Ambiti di trasformazione territoriale
   - n. 18 *Specchi d'acqua*
   - n. 19 *Maceri*
   - n. 20 *Alberi isolati*
   - n. 21 *Filari e siepi*
   - n. 22 *Strade di rilievo paesaggistico*
   - n. 23 *Fasce di rispetto delle strade panoramiche e di rilievo paesaggistico*
4. Per il contenuto delle relative disposizioni si rimanda all'elab. V0 Schede dei vincoli.
5. I vincoli n. 2, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 17 sono oggetto anche di disposizioni sovracomunali.

VINCOLI PAESAGGISTICI

6. Nella tipologia dei vincoli paesaggistici, i vincoli e le tutele interessati da disposizioni comunali sono:
   - n. 25 *Boschi - Art. 142 co 1 lett g) D.Lgs 42/2004*
7. Per il contenuto delle relative disposizioni si rimanda all'elab. V0 Schede dei vincoli.
8. Il vincolo n. 25 è oggetto anche di disposizioni sovracomunali.

TUTELE STORICO CULTURALI E ARCHEOLOGICHE

9. Nella tipologia delle tutele storico culturali e archeologiche, i vincoli e le tutele interessati da disposizioni comunali sono:
   - n. 95 *Insediamenti urbani e storici e strutture insediative storiche non urbane*
   - n. 29 *Strade storiche*
   - n. 30 *Idrografia storica*
   - n. 31 *Sito Unesco - core zone*
   - n. 32 *Sito Unesco - buffer zone*
   - n. 39 *Edifici di interesse storico-architettonico*
   - n. 40 *Edifici di interesse culturale e testimoniale* (si rimanda anche all'Art. 21, comma 8 della Disciplina)
   - n. 41 *Edifici incongrui*
   - n. 90 *Negozi storici*
   - n. 42 *Ville storiche*
   - n. 43 *Corti agricole storiche*
   - n. 44 *Parchi storici*
   - n. 45 *Altri canali storici*
   - n. 46 *Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico*
   - n. 47 *Aree del centro storico a medio potenziale archeologico*

10. Per il contenuto delle relative disposizioni si rimanda all'elab. V0 Schede dei vincoli.
11. I vincoli n. 95, 29, 30, 31 sono oggetto anche di disposizioni sovracomunali.

RISPETTI

12. Nella tipologia dei rispetti, i vincoli e le tutele interessati da disposizioni comunali sono:
    - n. 48 *Zone di rispetto stradale*
    - n. 57 *Paleoalvei*
    - n. 58 *Zone di tutela dei corpi idrici sotterranei*
    - n. 68 *Impianti fissi per telefonia mobile*
    - n. 93 *Pipeline*
    - n. 72 *Fascia di rispetto della pipeline*
    - n. 73 *Corridoi infrastrutturali*
13. Per il contenuto delle relative disposizioni si rimanda all'elab. V0 Schede dei vincoli.
14. I vincoli n. 48, 58 sono oggetto anche di disposizioni sovracomunali.

RISCHI NATURALI, INDUSTRIALI E SICUREZZA

15. Nella tipologia dei rischi naturali, industriali e sicurezza, i vincoli e le tutele interessati da disposizioni comunali sono:
    - n. 97 *Aree precluse all'insediamento di stabilimenti a rischio d'incidente rilevante (RIR)*
    - n. 76 *Fiume Po | H-P3: Alluvioni frequenti (TR: 20-50 anni) - Elevata probabilità*
    - n. 77 *Fiume Po | M-P2: Alluvioni meno frequenti (TR: 100-200 anni) - Media probabilità*
    - n. 78 *Fiume Reno | H-P3: Alluvioni frequenti (TR: 20-50 anni) - Elevata probabilità*
    - n. 79 *Fiume Reno | M-P2: Alluvioni meno frequenti (TR: 100-200 anni) - Media probabilità*
    - n. 80 *Reticolo Secondario di Pianura | H-P3: Alluvioni frequenti (TR: 20-50 anni) - Elevata probabilità*
    - n. 81 *Reticolo Secondario di Pianura | Altre aree allagabili*
    - n. 84 *Fascia a rischio di effetto dinamico*
    - n. 86 *Aree a ridotta soggiacenza della falda freatica*
    - n. 87 *Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali*
    - n. 88 *Zone suscettibili di instabilità*
    - n. 89 *CLE - Edifici strategici e aree di emergenza*
    - n. 94 *CLE - Infrastrutture di connessione e di accessibilità*
16. Per il contenuto delle relative disposizioni si rimanda all'elab. V0 Schede dei vincoli.
17. I vincoli n. 97, 76, 77, 78, 79, 80, 81 sono oggetto anche di disposizioni sovracomunali. Il vincolo n. 84, seppur di natura comunale, costituisce diretta emanazione dei vincoli n. 76, 77, 82, 83. Pertanto potrà essere aggiornato a seguito di modifica dei vincoli sopracitati.

AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA

18. Saranno altresì oggetto di disposizioni comunali anche i seguenti vincoli contenuti nella V2*, che al momento dell'approvazione dell'aggiornamento delle Mappe della Pericolosità e del Rischio di Alluvioni del PGRA – 3° Ciclo (2027-2033) e della Variante PAI Po, nonché all'emanazione delle linee guida regionali di recepimento delle suddette mappe, andranno automaticamente a sostituire e aggiornare i corrispondenti vincoli presenti nella tavola V2:
    - Vincolo 76* – PGRA 3° ciclo (salvaguardia), RP Fiume Po – H-P3
    - Vincolo 77* – PGRA 3° ciclo (salvaguardia), RP Fiume Po – M-P2
    - Vincolo 103* – PGRA 3° ciclo (salvaguardia), RP Fiume Po – L-P1
    - Vincolo 78* – PGRA 3° ciclo (salvaguardia), RP Fiume Reno – H-P3
    - Vincolo 79* – PGRA 3° ciclo (salvaguardia), RP Fiume Reno – M-P2
    - Vincolo 104* – PGRA 3° ciclo (salvaguardia), RP Fiume Reno – L-P1
    - Vincolo 80* – PGRA 3° ciclo (salvaguardia), RSP Fiume Po – H-P3
    - Vincolo 105* – PGRA 3° ciclo (salvaguardia), RSP Fiume Po – M-P2
    - Vincolo 107* – PGRA 3° ciclo (salvaguardia), RSP Fiume Reno – M-P2
    - Vincolo 108* – PGRA 3° ciclo (salvaguardia), RSP Fiume Reno – H-P3
    - Vincolo 82* – PAI variante, Fascia A – Fiume Po
    - Vincolo 83* – PAI variante, Fascia B – Fiume Po
    - Vincolo 106* – PAI variante (salvaguardia), Fascia C – Fiume Po e Reno

Per il contenuto delle relative disposizioni si rimanda all'elab. V0* Schede dei vincoli.

TITOLO V: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 35 – EFFICACIA DEL PUG E MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Dalla data di esecutività dell'atto deliberativo di adozione del PUG fino all'entrata in vigore dello stesso, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'Art. 27 della LR 24/2017.
2. Nel periodo transitorio l'esame delle domande edilizie ed urbanistiche deve essere effettuato:
   a) negando le autorizzazioni che si sarebbero negate anche prima dell'adozione del PUG;
   b) sospendendo ogni autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le prescrizioni del PUG, incompatibili con le previsioni dello stesso o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
   c) rilasciando le autorizzazioni se il progetto allegato alla richiesta ha contemporaneamente due requisiti:
      - non incorre in nessun motivo di diniego;
      - è conforme al PUG adottato.
3. Per i seguenti procedimenti avviati prima dell'adozione del PUG si applica la disciplina vigente al momento della presentazione delle relative istanze:
   a) Permessi di Costruire (PdC) e Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) rilasciati oppure formatisi entro la data di adozione del PUG;
   b) SCIA e CILA regolarmente presentate entro la data di adozione del PUG;
   c) progetti oggetto di procedimento unico ai sensi dell'Art. 53 della LR 24/2017 per i quali il Consiglio Comunale abbia espresso il suo assenso preliminare entro la data di adozione del PUG.
4. Ai sensi dell'Art. 6 della Disciplina, sono ammessi gli interventi previsti per gli strumenti urbanistici attuativi in corso di validità (Art. 6, comma 7) e per gli strumenti attuativi scaduti e con opere di urbanizzazione ultimate (Art. 6, comma 8, lett. a).

ART. 36 – ENTRATA IN VIGORE DEL PUG

1. Il PUG entra in vigore alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURERT) dell'avviso di avvenuta approvazione, ai sensi dell'Art. 46, commi 9 e 10 della LR 24/2017.
2. L'entrata in vigore del PUG determina l'abrogazione delle NTA del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e del Piano Strutturale Comunale (PSC), nonché di tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le norme contenute nel Piano.
3. Dall'entrata in vigore, il PUG assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale.
4. È fatta salva:
   a) l'attuazione degli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati secondo quanto stabilito dall'Art 6;
   b) l'attuazione dei procedimenti speciali in variante alla pianificazione urbanistica comunale per i quali sia stata adottata, prima dell'entrata in vigore del PUG, la determinazione conclusiva della Conferenza dei Servizi.

ART. 37 – RAPPORTO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO, GLI STRUMENTI DI SETTORE, LE POLITICHE URBANE E I PROGRAMMI DI INIZIATIVA PUBBLICA

LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO
- Legge Regionale 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”
- Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 “Semplificazione della disciplina edilizia”
- D.Lgs 2 gennaio 2018, n. 1 “Codice di protezione civile”

DEFINIZIONE
1. Il coordinamento del PUG con il Regolamento Edilizio Comunale (REC), i Piani di settore, le politiche urbane e i programmi di iniziativa pubblica costituisce un elemento di particolare rilevanza per incrementare l’efficacia dell’azione pubblica attraverso strumenti di diversa natura che è necessario e opportuno far convergere sugli Obiettivi Strategici definiti dal PUG.

DIRETTIVE E INDIRIZZI
2. Il Regolamento Edilizio Comunale (REC) disciplina l’attività edilizia ai sensi dell’Art. 2, comma 4 del DPR 380/2001, contenendo le norme di riferimento per l’attuazione degli interventi edilizi e urbanistici, fatto salvo quanto previsto dal PUG.
3. I Piani di Settore rappresentano strumenti per l’attuazione degli interventi pubblici e privati di cui il PUG si avvale o a cui fa riferimento.
   Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PUG, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Disciplina.
   Il Piano intercomunale di protezione civile, redatto ai sensi della LR 1/2025, è lo strumento unitario di risposta coordinata del sistema locale di protezione civile a qualsiasi tipo di situazione di crisi o di emergenza, avvalendosi delle conoscenze e delle risorse disponibili sul territorio. Il PUG, attraverso la tavola dei vincoli e le rispettive Schede, è coordinato con il Piano di protezione civile, al fine di assicurarne la coerenza con gli scenari di rischio e le strategie operative.
4. In caso di difformità tra previsioni di PUG e quelle di eguale cogenza contenute nei Piani di settore, per determinare la prevalenza, deve applicarsi il principio di specialità che stabilisce la preferenza delle prescrizioni contenute nei Piani di settore su quelle contenute nel PUG.
5. Il PUG mette a coerenza le strategie, declinate in Obiettivi Strategici (OS), Lineamenti Strategici (LS) e Azioni Progettuali (AP), con le politiche urbane e i programmi di iniziativa pubblica. È compito dell’Ufficio di Piano garantire il supporto tecnico ed il coordinamento inter-assessorile e con le altre amministrazioni che esercitano funzioni di governo del territorio, per l’espletamento delle politiche urbane e dei programmi di iniziativa pubblica.

ABBREVIAZIONI

AdB	Autorità di Bacino
AdP	Accordo di Programma
AI	Area dell'insediamento all'aperto
AO	Accordo Operativo
AP	Azione Progettuale
ARPAE	Agenzia Regionale Protezione Ambiente Energia
AT	Accordo Territoriale
AUSL	Azienda Unità Sanitaria Locale
CC	Consiglio Comunale
CILA	Comunicazione Inizio Lavori Asseverata
CQAP	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
CR	Consiglio Regionale
Da	Densità arborea/arbustiva
DAL	Delibera Assemblea Legislativa
Dc	Distanza dai confini
DCC	Delibera di Consiglio Comunale
DCR	Delibera di Consiglio Regionale
De	Distanza tra edifici/Distacco
DGC	Delibera di Giunta Comunale
DGR	Delibera di Giunta Regionale
DL	Decreto Legge
DLgs	Decreto Legislativo
DS	Documento Strategico
Ds	Distanza dalla strada
DM	Decreto Ministeriale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
H	Altezza dell'edificio
IC	Indice di Copertura
IED	Intervento Edilizio Diretto
IP	Indice di permeabilità
IVB	Infrastrutture Verdi e Blu
L.	Legge Nazionale
LR	Legge Regionale
LS	Lineamento Strategico
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
OOPP	Opere Pubbliche
OS	Obiettivi Strategici
PIAE	Piano Intercomunale Attività Estrattive
PAI	Piano Assetto Idrogeologico
PAIR	Piano Area Integrato Regionale
PCC	Permesso di Costruire Convenzionato
PCPC	Piano Comunale Protezione Civile
PdC	Permesso di Costruire
PG	Progetto-Guida
PGRA	Piano Gestione Rischio Alluvioni
PGTU	Piano Generale del Traffico Urbano
PSAI	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico
PAIP	Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica

POC	Piano Operativo Comunale
PRA	Programma Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola
PRG	Piano Regolatore Generale
PRSR	Piano Regionale di Sviluppo Regionale
PSC	Piano Strutturale Comunale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTPR	Piano Territoriale Paesaggistico Regionale
PU	Progetto Urbano
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
PUMS	Piano Urbano Mobilità Sostenibile
PUG	Piano Urbanistico Generale
QC	Quadro Conoscitivo
QE	Qualificazione Edilizia
QUEA	Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale
RCI	Regolamento Comunale d'Igiene
RD	Regio Decreto
RE	Regolamento Edilizio
RER	Regione Emilia-Romagna
RIR	Rischio d'Incidente Rilevante
RU	Ristrutturazione Urbanistica
RUE	Regolamento Urbanistico Edilizio
SA	Superficie accessoria
SABAP	Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
SCO	Superficie Coperta
Sf	Superficie fondiaria
SIT	Sistema Informativo Territoriale
SL	Superficie Lorda
Smi	Successive modifiche e/o integrazioni
SP	Superficie Permeabile
St	Superficie Territoriale
SU	Superficie utile
SUAP	Sportello Unico Attività Produttive
SUE	Sportello Unico per l'Edilizia
Sv	Superficie di vendita
TPL	Trasporto Pubblico Locale
TU	Territorio Urbanizzato
UE	Unità edilizia
Uf	Indice di edificabilità fondiaria
UM	Unità Minima
Valsat	Valutazione preventiva della Sostenibilità Ambientale e Territoriale
V	Volume totale o Volumetria Complessiva
ZTO	Zona Territoriale Omogenea