

## Scheda urbanistica

Il Piano urbanistico comunale vigente è costituito da:

- Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato il 16/04/2009 con Delibera di Consiglio Comunale 21901/09;
- Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), approvato il 10/06/2013 con Delibera di Consiglio Comunale 39286/13;
- 2° Piano Operativo Comunale (P.O.C.), approvato l'11/12/2017 con Delibera di consiglio Comunale 139299/17;

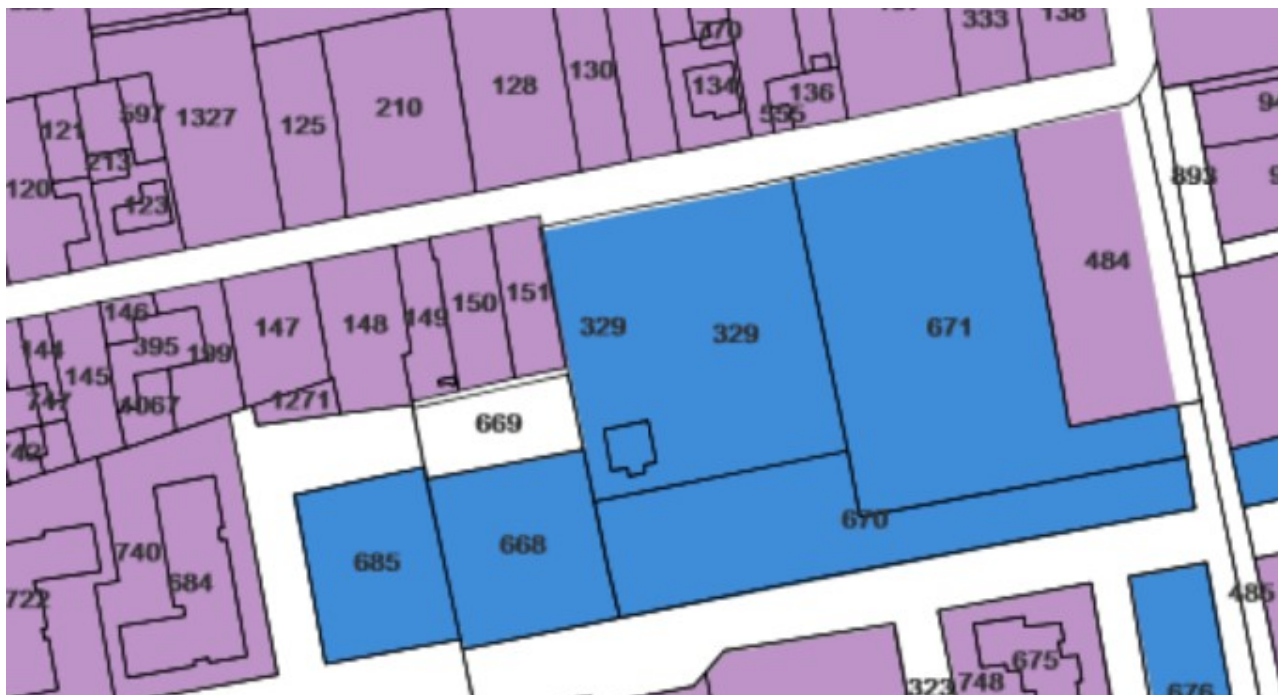
e successive varianti.

Inoltre, il Comune di Ferrara è dotato di Classificazione Acustica (C.L.A.C.) approvata unitamente al PSC e successivamente oggetto di Varianti di adeguamento alla disciplina del RUE e dei POC.

Le aree oggetto del presente Bando, censite nel N.C.T. del Comune di Ferrara al **foglio 136 mappali 329, 670, 671** sono disciplinate dal Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)

## RUE

### POTENZIALITA' EDIFICATORIE



Estratto Tavola 4 RUE – Destinazione d'uso

#### **art. 100-4.2 - Indice di Copertura e Rapporto di Verde**

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

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

#### **art. 101-4.1 – Altezze degli edifici**

##### **Aree per infrastrutture e attrezzature spazi collettivi**

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

#### **art. 102-4.1 - Densità edilizia**

##### **Aree per infrastrutture e attrezzature spazi collettivi**

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

#### **art. 105-4.3 Destinazioni d'uso**

##### **Attrezzature e spazi collettivi**

Le attrezzature e spazi collettivi comprendono impianti e opere destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, come individuati nell'uso 1b (cfr Allegato 1.2 della parte 1 del RUE). Attrezzature e spazi collettivi. Al fine di realizzare un'adeguata dotazione di servizi territoriali e di attrezzature collettive al servizio della città, come definita dalle schede d'ambito del PSC vigente, e di riqualificare, integrare e razionalizzare la rete delle attrezzature collettive, le attrezzature esistenti potranno essere modificate, integrate, riconvertite ad altra destinazione nell'ambito di quelle comprese nell'uso 1b.

E' inoltre ammesso l'insediamento degli usi:

1d. Strutture sanitarie private;

1e. Scuole private;

1f. Autorimesse private;

6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo, limitato a cinema, teatri, impianti sportivi, palestre;

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

Allegato 1.2 Parte 1 – definizioni degli Usi:

##### **1b- Attrezzature e spazi collettivi**

1 Costituiscono attrezzature e spazi collettivi il complesso degli impianti, opere e spazi attrezzati, pubblici o privati, destinati a servizi di interesse collettivo necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva.

2 Per gli impianti, opere e spazi di proprietà privata l'interesse collettivo dovrà essere assicurato da apposita

convenzione o atto pubblico a ciò finalizzato.

3 Gli usi rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi vengono così suddivisi:

**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, ecc 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** - sono compresi ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani e portatori di handicap, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri sanitari di riabilitazione, centri sanitari specializzati, attrezzature socio - sanitarie ed assistenziali di quartiere, aree - sosta per le minoranze nomadi, ecc., con i relativi spazi tecnici e di supporto, mense, bar, alloggi di custodia (in rapporto all'articolazione degli insediamenti).

**c) Carceri** - sono compresi gli edifici destinati alla detenzione e gli impianti connessi.

**d) Pubblica Amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile** - sono compresi 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 e gli uffici e strutture per la protezione civile.

**e) Attrezzature militari** - sono compresi gli edifici e gli impianti destinati alle attività militari ed i relativi alloggi per il personale.

**f) Attività culturali** - sono compresi 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.

**g) Culto** - sono compresi edifici per il culto, con relativi alloggi pertinenziali fino ad un massimo di 200 mq di Su totale.

**h) Cimiteri** - sono gli spazi destinati all'inumazione, tumulazione e cremazione; sono compresi i locali tecnici, di servizio, di deposito.

**i) Attività sportive** - sono compresi gli impianti sportivi con o senza copertura, ed i servizi di pertinenza quali piazzole di sosta, ricovero animali, punti di ristoro, sedi amministrative, depositi di attrezzi, servizi tecnologici; nel caso di attrezzature di scala territoriale è ammessa altresì la presenza di alloggi di custodia, non superiori a 90 mq di Su complessiva.

**l) Spazi urbani aperti** - sono compresi 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 ecc), nonché gli altri spazi aperti di libera fruizione per usi pubblici collettivi.

**m) Parcheggi non al diretto servizio dell'insediamento** - sono compresi i parcheggi pubblici e privati di uso pubblico, coperti o scoperti, e relativi spazi di servizio e tecnici.

## BENI CULTURALI ED AMBIENTALI – TUTELA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE



Estratto Tav. 5 RUE

### Art. 107-1.3.5 Aree a verde attrezzato

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

Gli interventi in tali aree devono garantire la manutenzione della vegetazione esistente, il controllo della funzionalità e sicurezza delle strutture presenti e la riqualificazione di quelle degradate, la realizzazione di nuovi impianti e attrezzature a miglioramento della fruibilità dell'area, operando nel rispetto delle

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

Gli orti urbani saranno contornati da siepi e filari

### **Art. 107-2.2 Zona Tampone del Sito Unesco**

Comprende le aree riconosciute 'Patrimonio dell'umanità' dall'UNESCO in quanto di eccezionale valore: la città rinascimentale, progettata in modo unico, che ha mantenuto la struttura urbana virtualmente intatta e ha influito in modo eccezionale sulla cultura del Rinascimento e sul paesaggio naturale, il territorio coinvolto dal progetto di ristrutturazione ambientale degli Este, che vollero replicare l'immagine della Corte al di fuori del contesto urbano, per un processo di integrazione e continuità tra città e territorio e le relative zone tampone.

Si tratta delle aree in cui è più riconoscibile l'organizzazione territoriale del periodo estense. In particolare, esse comprendono il principale contesto identitario del paesaggio ferrarese: il centro storico di Ferrara, con le sue Mura e il Barco del Duca.

In tali aree è vietata l'apertura di discariche pubbliche e private, nonché di impianti per lo smaltimento o il recupero dei rifiuti. La progettazione delle nuove infrastrutture, in particolare di quelle viarie e delle reti tecnologiche aeree, dovrà minimizzare l'impatto delle opere sui tracciati storici e sulla trama delle bonifiche estensi e sul paesaggio in generale.

I progetti per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie dovranno adottare tipologie e materiali volti a minimizzarne l'impatto sul paesaggio. Fermi restando i divieti e le limitazioni posti dall'art. 30 del PTCP e dal Piano generale degli impianti pubblicitari, l'installazione di impianti pubblicitari nel territorio rurale inserito nel Sito Unesco è soggetta al parere della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, previo esame degli uffici competenti.

### **REGOLE PER LE TRASFORMAZIONI**



Estratto Tav. 6 RUE

## **Art. 118.4 Aree a rischio allagamento**

La tav. 6 individua, anche con riferimento alla fascia C del Piano Stralcio per le aree fluviali adottato dalla Autorità di Bacino del Po, le aree soggette a grave rischio di allagamento (da fiumi e canali). All'interno di tali aree:

- qualsiasi intervento di modificazione plano-altimetrica del suolo, ivi comprese la realizzazione di infrastrutture stradali e di sottoservizio, dovrà essere accompagnato da adeguato studio che verifichi l'effetto dell'intervento in funzione dell'evento oggetto del rischio;
- non sono consentiti piani interrati o seminterrati;
- ai piani terra dei nuovi edifici non vanno preferibilmente collocati locali destinati al soggiorno stabile delle persone e comunque è fatto divieto di prevedere, nei nuovi edifici, camere da letto a quote inferiori a ml 3 dal piano di campagna esistente.

Per completezza di informazioni, si riportano anche le disposizioni di carattere strategico contenute nel Piano Strutturale Comunale Vigente.

## **PSC**

### **Disciplina dei Sistemi**

#### **Art. 10.7 - Sistema ambientale e delle dotazioni collettive subsistema attrezzature e spazi collettivi**

1. Il subsistema "Attrezzature e spazi collettivi" è costituito dai principali impianti e opere destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, e in particolare: a) all'istruzione; b) all'assistenza e ai servizi sociali e igienico sanitari; c) alla pubblica amministrazione, alla sicurezza pubblica e alla protezione civile; d) alle attività culturali, associative e politiche; e) al culto; f) al tempo libero e alle attività sportive; g) ai parcheggi pubblici.
2. indirizzi Per le aree del subsistema il RUE, i POC e gli altri strumenti di gestione del territorio dovranno prevedere di: - realizzare un'adeguata dotazione di servizi territoriali e di attrezzature collettive al servizio della città; - riqualificare, integrare e razionalizzare la rete delle attrezzature collettive.
3. Il RUE e i POC potranno ammettere l'insediamento di attività private funzionali e complementari alle attrezzature pubbliche, purché il perseguimento degli obiettivi fissati dal presente piano sia garantito da apposita convenzione con il Comune, relativa alle modalità gestionali.

### **Disciplina degli Ambiti**

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

1. Gli ambiti urbani consolidati rappresentano le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, che presentano un livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi complessi di riqualificazione.
2. *indirizzo* Negli ambiti così individuati il RUE persegue il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili; a tal fine il RUE conferma la destinazione ad attrezzature e spazi collettivi delle aree pubbliche o asservite ad uso pubblico e destinate a verde pubblico, parco, parcheggio pubblico, piazza, galleria.
3. *direttiva* Nei tessuti urbani così individuati gli obiettivi relativi ai sistemi e subsistemi vanno perseguiti favorendo la qualificazione funzionale ed edilizia attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione



## CLASSIFICAZIONE ACUSTICA



Estratto Tav. 3 CLAC

### Art. 3-4-5-9 - Classe acustica 1-stato di fatto

Le aree oggetto di bando sono classificate come CLASSE I - aree particolarmente protette, così come definito nell'art. Ai sensi dell'art. 1 del DPCM 14/11/1997 e s.m.i.. Rientrano nella classe 1 le aree nelle quali *"la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc."*

I limiti di rumore ammissibili per queste aree, come specificato nell'allegato del DPCM 14/11/1997, sono:

<sup>2</sup> Tabella B: **VALORI LIMITE DI EMISSIONE** - Leq in dB(A)

classi di destinazione d'uso del territorio	tempi di riferimento
	diurno (06.00-22.00)

Tabella C: **VALORI LIMITE ASSOLUTI DI IMMISSIONE** - Leq in dB(A)

classi di destinazione d'uso del territorio	tempi di riferimento
	diurno (06.00-22.00)

Tabella D: **VALORI DI QUALITÀ** - Leq in dB(A)

classi di destinazione d'uso del territorio	tempi di riferimento
	diurno (06.00-22.00)