

OSSERVAZIONE al PUG SULLA NECESSITA' DI RIDURRE I PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI, in particolare altezza e numero di piani, NEI TESSUTI URBANISTICI CONSOLIDATI AD ALTA E MEDIA DENSITA'

E' comprensibile che una seria e rigorosa politica di contenimento del consumo di suolo possa rendere necessaria, nel caso di forte domanda da parte nel mercato edilizio, la densificazione di parte del patrimonio costruito esistente ed in particolare di alcune zone delle periferie urbane. Non è certamente il caso di Ferrara, dove, dai dati riportati anche negli elaborati del Quadro Conoscitivo del PUG, il principale problema da affrontare è quello delle politiche di recupero di oltre 6.200 alloggi vuoti nella città e di oltre 8.400 nell'intero territorio comunale.

Risulta pertanto difficilmente spiegabile il preventivo e consistente aumento dei valori dei parametri urbanistici ed edilizi (uno dei pochi elementi cogenti contenuti nel PUG) in tutte le zone periferiche della città. In particolare nei numerosi isolati classificati "Tessuti Urbani ad alta densità" (TUA) si generalizzano limiti massimi di altezza e di numero di piani che oggi si ritrovano solo in casi isolati nella periferia della città, molti dei quali, tra l'altro, in evidente contrasto col contesto circostante. In tali ambiti (TUA) infatti l'art. 22 della Disciplina del PUG consente la costruzione di edifici fino ad 8 piani con altezza massima di ml 25.

Poiché presumibilmente gli interventi in quei comparti avverranno per singoli lotti, si rischia, soprattutto dove esiste un fronte strada compatto, l'inserimento a macchia di leopardo di edifici di proporzioni totalmente avulse dal contesto.

Si richiede con la presente osservazione una consistente diminuzione dei parametri ed indici previsti all'art. 22 – paragrafo 7 – "Parametri urbanistici ed edilizi" dell'elaborato D- Disciplina del PUG ed in

particolare:

- per i TUA – Tessuti urbani consolidati ad alta densità - numero massimo di piani 6 ed altezza massima ml 19 (anziché piani 8 e altezza massima ml 25)

- per i TUM – Tessuti urbani consolidati a media densità – numero massimo di piani 5 ed altezza

massima ml 16 (anziché piani 6 e altezza massima ml 19).

Premesso che non dovrebbero essere classificati come TUA isolati che si trovano in prossimità di luoghi sensibili dal punto di vista paesaggistico e ambientale, si richiede in particolare che la consistente diminuzione degli indici sia applicata agli isolati classificati TUA e TUM posti in prossimità della cerchia delle Mura cittadine o prospettanti con un lato verso le Mura e a tutti quelli prospettanti sul fiume. Si richiede la diminuzione degli indici anche nei comparti TUA e TUM che presentano fronti strada di tipo continuo o prevalentemente continuo.

A tale scopo si ritiene necessario che i TUA e i TUM che si trovano in tutte le posizioni suddette abbiano una classificazione particolare, distinta dal resto del tessuto urbanizzato consolidato, con indici e parametri specifici, adeguati alle loro caratteristiche e alla loro particolare collocazione nel contesto urbano.

Nel caso di edifici preesistenti di altezza superiore ai massimi consentiti si potrà prevedere l'obbligo di adeguamento ai nuovi indici in caso di ristrutturazione totale degli immobili.

Non è chiaro inoltre comprendere se e come le altissime premialità previste al paragrafo 10 dell'art.22 della Disciplina (incremento della Superficie Utile fino al 100%) possano avvenire "nel rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi".

Si ritiene infine che le premialità dovrebbero riguardare solo i casi previsti negli articoli 8 - 13 e 15 della legge urbanistica regionale n.24/2017 e non essere estese all'intero tessuto urbano consolidato.