

OSSERVAZIONE DI ITALIA NOSTRA AL PUG SU CONTENUTI ED ARTICOLI DELLA DISCIPLINA RIGUARDANTI IL CENTRO STORICO E L'EDIFICATO STORICO

RELAZIONE

“La parte antica della città non costituisce solamente il luogo della memoria di un importante passato ma è centro politico-amministrativo di rilievo, con attività di varia scala (università, attività museali, commercio, servizi alla persona, etc.) che concorrono all'economia urbana complessiva” (da PUG – SL1 – Strategie locali – Centro storico, descrizione).

La vita di un centro storico è garantita dalla **pluralità delle funzioni, prima fra tutte quella residenziale**, con presenza diffusa di abitanti di ogni categoria sociale. Questa è stata finora una delle principali caratteristiche della vitalità del centro storico di Ferrara, anche per la forte presenza diffusa di edilizia sociale. Come riportato nella relazione del Pug, però, nel decennio 2010-2020 si è registrato un **calo ulteriore della residenza in centro storico del 5,32%**, superiore al trend negativo medio della città del 3,38%. **La inversione di tendenza potrà avvenire solo con azioni tecniche e politiche efficaci e mirate**, sia controllando i fenomeni negativi citati nella relazione (diffusione del sistema turistico basato sugli affitti brevi e saturazione del mercato delle locazioni per la forte presenza di studenti fuori sede) sia migliorando ulteriormente la qualità della vita degli abitanti del centro storico (interventi sulla mobilità, ampliamento zone a traffico limitato, miglioramento del trasporto pubblico e della relativa politica tariffaria, possibilità di parcheggio per i residenti, protezione e rilancio delle attività commerciali e artigianali di vicinato, ecc.).

Per il settore edilizio **molto importante l'incentivo diffuso dell'esenzione per gli interventi di restauro e risanamento conservativo dal contributo sul costo di costruzione e sugli oneri di urbanizzazione**, peraltro previsto dalla legge regionale n 15/2013 che confermava la legislazione nazionale in materia. Dovrà essere chiaro che **tutte le opere normativamente ammesse ed ammissibili negli interventi sugli edifici classificati A1 -A2- A3 sono esenti da oneri.**

Preoccupa, a questo proposito, il declassamento, dal punto di vista conservativo, di numerosi edifici del centro storico da categorie d'intervento di tipo A della vigente normativa alle classi T1 e T2 del nuovo PUG, nelle quali sono ammessi anche interventi di ristrutturazione, quindi onerosi. Per evitare che gli oneri conseguenti alla nuova classificazione possano costituire disincentivo all'intervento **si chiede di applicare l'esenzione dal contributo di costruzione e dagli oneri di urbanizzazione a tutti gli edifici del centro storico soggetti a classi di tutela**, trattandosi di zona in cui si ritiene *“ottimale e pienamente soddisfatta la dotazione di servizi e di attrezzature collettive”* attraverso la possibilità offerta dall'art 10 comma 1 h) della legge n. 120 dell'11 settembre 2020: *“...(omissis)...I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dello stesso.”*

Per quanto sopra esposto, anche nell'intento di superare incongruenze già riscontrate nella normativa del RUE vigente, in parte confermata nel PUG, si avanza la proposta di apportare le seguenti modifiche ad alcuni articoli dell'elaborato D – Disciplina,

- **Art.5.5 – Accordo Operativo (AO)** – si fa presente che la frase *“- 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”*, rischia di vanificare una delle poche prescrizioni cogenti del PUG e **si chiede pertanto di eliminarla**
- **Art. 7.47** – non è chiaro se la possibilità di costruire una autorimessa ex novo per gli edifici esistenti nei tessuti urbani consolidati riguardi anche il centro storico, possibilità che nella norma sembra regolata dalla frase *“- l'intervento non dovrà essere in contrasto con le modalità di intervento dell'edificio principale”*. Per maggior chiarezza **si chiede di inserire nel primo capoverso la dicitura**

- “esclusi il centro storico ed i tessuti storici” e, al posto dell’ultima frase del testo, di inserire la seguente: “Nel centro storico e nei tessuti storici la nuova costruzione di autorimesse potrà avvenire solo se non in contrasto con la categoria e le modalità di intervento previste nel piano per l’edificio principale”
- **Art. 10:** nel primo capoverso manca nell’elenco il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
 - **Art. 17 – Requisiti prestazionali e premialità-** al paragrafo 6a) si chiede di eliminare le parole “della Città storica e”; non si capisce infatti come possano essere applicati nel Centro Storico meccanismi di premialità che consentono di incrementare la SU fino ad un massimo del 100% senza infrangere le altre norme che regolano gli interventi nel tessuto storico. Come proposto in precedenza **in Centro Storico la premialità potrà avvenire attraverso esenzione da contributi sul costo di costruzione e sugli oneri di urbanizzazione e non con aumento degli indici edificatori**
 - **Art.19 Tessuti storici – paragrafo 6 a)** – in merito alla possibilità di aumentare l’altezza degli edifici mediante accorpamento di volume “*al fine di consentire la riqualificazione degli spazi aperti*” si chiede che nelle esclusioni sia inserita anche la classe T2 presente nel PUG in modo diffuso nel tessuto edilizio entro mura. In caso contrario infatti il contenuto dell’articolo, combinato con quello dell’art.7.47 sulla possibilità di costruire ovunque nuove autorimesse e con gli articoli riguardanti l’altissima premialità, rischia di stravolgere profondamente gli equilibri delicati del tessuto edilizio, soprattutto dei frontestrada, della città entro-mura
 - **Art. 21 paragrafo 4. – Nelle modalità di intervento della Classe A1 si chiede di eliminare la dicitura “gli interventi di restauro riguardano l’unità architettonica nella sua interezza”, che sembra impedire la possibilità di intervenire anche solo su parte degli edifici (come sempre avvenuto finora) nel caso di presenza di più proprietari nell’immobile. La frase potrebbe essere modificata come segue: “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, ...omissis...”**
 - **Art.21 paragrafo 4. – Per le classi A2 e A3, nella elencazione degli elementi da salvaguardare nel capitolo b) fronti delle Modalità di intervento si chiede di eliminare la dicitura “strombatura delle finestre”, lasciando la possibilità della scelta alla sensibilità dei progettisti. Essendo quasi sempre necessaria, nelle operazioni di restauro e risanamento conservativo, la sostituzione dei serramenti esistenti con nuovi serramenti a miglior prestazione energetica l’utilizzo del vano della strombatura interna, parziale o totale, consente in molti casi di evitare di manomettere la muratura portante attorno ai vani finestra salvaguardando in particolare la struttura delle piattebande storiche. In alternativa si chiede di modificare la dicitura nel modo seguente: “strombatura esterna delle finestre”.**
 - **Art. 21 paragrafo 4. – per le classi A2 e A3 nel capitolo d) portici delle Modalità di intervento dopo le parole “potranno essere ammessi” si chiede di aggiungere la specificazione “nei portici interni” o “prospettanti su spazi interni”; in caso contrario l’articolo sembra ammettere il tamponamento di portici anche sul fronte stradale.**
 - **Art.21 paragrafo 4. - Premesso che ogni intervento di restauro e di risanamento conservativo dovrebbe essere finalizzato al mantenimento o al miglioramento della classe cui l’edificio appartiene prima dell’intervento, risulta difficilmente comprensibile come ciò possa avvenire consentendo in normativa la sostituzione del 30% delle strutture portanti fuori terra in classe A2 e addirittura del 50% in classe A3. Si richiede pertanto, sia per la classe A2 che la classe A3, che l’intero ultimo capoverso del capitolo f) strutture delle Modalità di intervento sia sostituito col seguente: “ In situazioni di gravi carenze strutturali dovrà essere richiesto agli uffici comunali sopralluogo di controllo e di assenso alla demolizione di parti di edificio non recuperabili,**

comunque entro il limite del 30% delle strutture fuori terra.”, eliminando la prima frase attualmente presente nei rispettivi paragrafi

- **Art.21 paragrafo 4. – nel capitolo b) fronti delle Modalità di intervento della classe A3 si chiede di eliminare del tutto** (non solo negli edifici che presentano facciate con elementi di pregio, trattandosi di parametro del tutto discrezionale) **la possibilità di eseguire sui fronti strada coibentazione esterna effettuata mediante “cappotto”**, così come previsto in normativa per gli edifici di classe A2
- **Art.21 paragrafo 4. – nel capitolo e) interni della Modalità di intervento della classe A3 alla frase “(è inoltre consentita) - la modifica dell’altezza interna degli ambienti per ragioni igienico-sanitarie, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda”** si chiede di aggiungere **“nei casi in cui non sia applicabile quanto previsto dall’art. 10 comma 2 della legge n.120 dell’11 settembre 2020”**, che recita **“...(omissis)... le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all’altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.”**
- **Art 21 paragrafo 4 – nelle Modalità di intervento per gli edifici della classe T1 e della classe T2 alle parole “intervento di ristrutturazione edilizia”** si chiede di aggiungere: **“intervento di restauro e risanamento conservativo o intervento di ristrutturazione edilizia”**, mantenendo in questo modo **la possibilità di intervenire anche con i criteri del restauro e del risanamento conservativo**, a discrezione della proprietà e dei progettisti, **anche negli edifici classificati T1 e T2**, con relativi e certi benefici effetti sul piano degli oneri
- **Art. 32 paragrafo 15 - per favorire il recupero di edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale non più connessi all’attività agricola** ed oggi, in gran parte, in disuso, oltre a quanto previsto nei paragrafi a) e b) **si chiede che sia inserita l’indicazione dell’esonero dal contributo sul costo di costruzione e dagli oneri di urbanizzazione attraverso l’applicazione di quanto previsto dall’art.10 comma 1h) della legge n 120/2020 già in precedenza richiamato.**

Per il Consiglio direttivo della sezione di Italia Nostra di Ferrara

Il Presidente

Giuseppe Domenico Lipani

Ferrara, 21 01 2024

Nota: *in corsivo citazioni letterali dagli elaborati del PUG*