



# PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Oggetto:</b> | <b>PUG del Comune di Fiscaglia, adottato con DCC n. 58 del 15.12.2023, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017.</b><br><br><b>Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAV - Verbale I° seduta del 08/02/2024</b> |
|-----------------|---|

In data odierna, 8 febbraio 2024, alle ore 10.00 si svolge la prima seduta di Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) di Ferrara, convocata a mezzo posta PEC in data 29/01/2024 (ns PG 24327/2024).

La seduta viene tenuta in modalità da remoto presso la Sala Virtuale della Regione Emilia Romagna al seguente link: <https://call.lifesizecloud.com/extension/322656> alla presenza dei seguenti rappresentanti designati dagli Enti che costituiscono i componenti necessari del CUAV (art. 4 D.G.R. 954/2018):

| <i>Componenti necessari</i> |  |
|-----------------------------|--|
| Provincia di Ferrara        | Rappresentante unico: Luca Capozzi (Sostituto del Presidente CUAV)                                 |
|                             | Altri tecnici: Manuela Coppari, Chiara Cavicchi, Sara Ardizzoni, Giacomo Carloni, Ambra Stivaletta |
| Regione Emilia-Romagna      | Rappresentante unico: Marcello Capucci   |
|                             | Altri tecnici: Stefania Comini   |
| Comune di Fiscaglia         | Rappresentante unico: Fabio Tosi   |
|                             | Altri tecnici: Ilaria Simoni, Daniele Furini, Giuliano Masina, Enrico Menini                       |

Sono presenti anche i consulenti del Comune: Francesco Vazzano, Michele Avenali, Sergio Fortini, Thomas Veronese, Chiara Cesarini, Anna Luciani, Morena Scrascia.

Considerata la presenza dei rappresentanti unici degli Enti componenti necessari **si considera valida la seduta.**

La seduta odierna ha il seguente **ordine del giorno**:

1. insediamento del CUAV;
2. verifica dei componenti convocati e organizzazione dei lavori anche ad esito di quanto emerso in sede di STO;
3. presentazione del PUG da parte del Comune;
4. formulazione di eventuali richieste di integrazioni da parte dei componenti;
5. varie ed eventuali;

Si informano i presenti che la seduta sarà registrata al solo fine di supportare la verbalizzazione: acquisito il consenso dei partecipanti si procede con la trattazione dell'ordine del giorno

**1. Capozzi:** Saluta i presenti e augura buon lavoro.

**2. Coppari:** Oggi si insedia il CUAV di Ferrara per l'esame dello strumento urbanistico PUG del Comune di Fiscaglia. A tale proposito si evidenzia che, ai sensi dell'art. 46, co. 4, della LR 24/2017, **il parere del CUAV sui PUG attiene** in particolare:

- a) al rispetto dei limiti massimi di consumo di suolo, stabiliti ai sensi dell'art. 6, e all'osservanza della disciplina delle nuove urbanizzazioni di cui all'articolo 35;
- b) alla conformità del piano alla normativa vigente e alla coerenza dello stesso alle previsioni di competenza degli altri strumenti di pianificazione;
- c) alla sostenibilità ambientale e territoriale del piano, con riferimento in particolare ai seguenti profili:
  - 1) come si è tenuto conto degli obiettivi di protezione ambientale e di qualità urbana pertinenti al piano, stabiliti dalla disciplina sovraordinata;
  - 2) la ragionevolezza delle scelte effettuate, rispetto alle alternative individuate dal documento di Valsat;
  - 3) la corretta individuazione dei possibili impatti significativi sull'ambiente e sul territorio che deriveranno dalle scelte di piano, l'idoneità delle misure previste ad impedire, ridurre o compensare tali impatti e l'adeguatezza delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici di cui è prescritta la realizzazione o l'ammodernamento;
  - 4) gli indicatori territoriali e ambientali prescelti, le modalità di svolgimento del monitoraggio e le modalità di informazione sugli esiti dello stesso;
- d) alla condivisione dei contenuti dello strumento all'esame del CU da parte degli enti titolari del piano di cui lo stesso ha il valore e gli effetti o propone la modifica, ai sensi degli articoli 51 e 52.

Si precisa che la Provincia di Ferrara:

- con **D.C.P. n. 55 del 24.10.2018 ha istituito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (di seguito CUAV)**, ai sensi dell'art. 47, co. 1, della LR 24/2017 e della D.G.R. 954/2018, ha designato il Presidente pro tempore dell'Ente o suo delegato quale Rappresentante unico nell'ambito del CUAV, con la funzione di Presidente del Comitato stesso, e, in caso di impedimento, il Dirigente del Settore Pianificazione Territoriale o suo delegato, quale rappresentante supplente e ha approvato i "Criteri per il funzionamento del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) di Ferrara".
- con **D.P. n. 111 del 23.10.2018, ha costituito la Struttura Tecnica Operativa (di seguito STO)**, ai sensi dell'art. 47, co. 2, lett. i) della L.R. 24/2017 e dell'art. 1, co. 2, lett. b) e dell'art. 8 della DGR 954/2018, preposta all'effettuazione degli adempimenti per la costituzione e il funzionamento del CUAV, nonché all'espletamento dell'istruttoria preliminare degli strumenti di pianificazione sottoposti al parere di quest'ultimo.

**3. Cavicchi:** rileva la **presenza dei seguenti rappresentanti degli Enti con voto consultivo** invitati alla seduta di CUAV, precisando che eventuali difformità con le deleghe trasmesse verranno verificate successivamente:

| <i>Componenti con voto consultivo</i>                        |  |
|--|--|
| Arpae  | Sara Marzola (Arpae SAC Ferrara), Simona Righi e Francesca Galliera (Arpae APA Centro) |
| Agenzia Regionale Sicurezza Territoriale e Protezione Civile | Annamaria Pangallo, Elisa Grandi e Donatella Casanova                                  |

|  |                 |
|--|-----------------|
| Consorzio di bonifica Pianura di Ferrara | Marco Lolli     |
| CADF                                     | Alessio Casetto |

**Coppari:** segnala alcune indicazioni di metodo per lo svolgimento delle sedute di CUAV in modo ordinato ed efficace.

1. Si chiede di chiarire prima di ogni intervento se si intende esprimere valutazioni di carattere generale/considerazioni, fornire informazioni ovvero se si intende formulare una richiesta di integrazioni o chiarimenti.
2. Nel caso si intenda formulare una richiesta di integrazioni o chiarimenti, si chiede di inviare entro i 2 giorni successivi alla presente seduta una mail con la formulazione puntuale delle richieste avanzate in sede di CUAV per supportare la corretta stesura del verbale.

Propone di procedere con l'**illustrazione del procedimento** specificando che il Comune di Fiscaglia ha intrapreso il percorso di formazione del PUG secondo il procedimento previsto dagli artt. 44, 45 e 46 (procedimento ordinario). Il PUG adottato è stato trasmesso al CUAV in data 19/01/2024.

Per l'espletamento dell'istruttoria preliminare del PUG del Comune di Fiscaglia, la **STO** si è riunita in **prima seduta** il giorno **26/01/2024**. Ad esito dei lavori la STO ha concordato di:

**I.** ritenere la documentazione tecnica e amministrativa presentata completa;

**II.** proporre al CUAV, ai fini dell'organizzazione dei lavori, di svolgere la prima seduta prevista per il giorno 08/02 con le seguenti modalità:

- insediamento del Comitato
- illustrazione del PUG da parte del Comune, focalizzata sugli aspetti trattati durante la seduta di STO
- formulazione delle richieste di chiarimenti e integrazioni;

**III.** richiedere la messa a disposizione degli shp files della Tavola dei vincoli e il quadro sintetico dei contributi forniti dagli Enti in Consultazione preliminare e di come il PUG adottato ne abbia tenuto conto e in quali elaborati.

In relazione a quanto emerso nella seduta di STO, la documentazione integrativa trasmessa dal Comune di Fiscaglia (shape delle tavole dei vincoli, tabelle di controdeduzioni alle osservazioni, predisposte sia in fase post-consultazione/pre-assunzione e in fase post-assunzione/pre-adozione) è scaricabile al link: <https://we.tl/t-zRF4A4InxG> trasmesso in data 26.01.2024).

**Coppari:** Raccoglie la condivisione della proposta da parte del CUAV e procede con la **presentazione del Piano da parte del Comune**, secondo quanto sopra concordato.

---

**4. Comune (Tosi):** Saluta gli intervenuti e lascia la parola ai consulenti per la presentazione del Piano.

**Comune (Vazzano, Fortini e Scrascia):** presenta i contenuti del PUG con l'ausilio di slides allegate al presente verbale (**Allegato 1**).

---

**5. Interventi dei componenti CUAV e formulazione richieste di integrazioni**

**RER (Capucci):** In apertura intende condividere come il contributo del Comitato alla formazione del PUG,

al di là di specifiche questioni di merito, assume valore se riesce a portare elementi utili a meglio definire struttura e contenuti del Piano come prefigurati dalla legge, sulla scorta delle esperienze maturate.

Uno degli aspetti sui quali si ritiene debba porsi adeguata attenzione è quello dell'efficacia dello strumento in fase attuativa, con particolare riferimento agli interventi promossi dai privati per trasformazioni di ridotta complessità; in una realtà caratterizzata per un mercato immobiliare poco dinamico, infatti, è probabile che gli interventi di trasformazione diffusa costituiscano la quota preponderante di quelli che saranno realizzati in attuazione del PUG.

Affinché il sistema Piano possa consentire concretamente un efficace governo del territorio, deve poter risultare incisivo sugli esiti che le trasformazioni determinano sul territorio. Si invita, quindi, ad esplorare la possibilità di richiedere, per temi/luoghi rilevanti, apporti di qualità progettuali, anche tramite il ricorso a procedure concorsuali, perché in talune situazioni anche l'architettura della città possa fare la differenza, in particolare sulla qualità degli spazi pubblici, con l'obiettivo di far emergere il luogo come distintivo per la comunità locale.

Con la medesima finalità, si condivide l'opportunità di incentivare riusi temporanei dei contenitori dismessi, quale ulteriore contributo per valorizzare la potenzialità delle risorse presenti sul territorio, valutando l'opportunità di introdurre meccanismi incentivanti per l'innescio di queste dinamiche. Relativamente alle aree dismesse si invita a valutare l'eventualità che in determinate situazioni possano non ritrovarsi sul territorio le condizioni per il loro recupero a nuovi usi: in questi casi la soluzione potrebbe essere quella di una loro rinaturalizzazione, in luogo dell'insediamento di nuove funzioni.

Il tema della valutazione di fattibilità è uno dei profili valutativi rilevanti che la Valsat non dovrebbe omettere di contemplare, anche in forma di supporto all'Amministrazione comunale nella valutazione del rapporto costi-benefici, sia di realizzazione che gestionali, delle principali scelte di Piano.

In ottica di valutazione delle alternative di Piano, si auspica, inoltre, che la Valsat si confronti con la verifica dell'idoneità del territorio rurale, in funzione delle sue diverse connotazioni, ad ammettere l'ampliamento di attività insediate al di fuori del territorio urbanizzato o a definire le condizioni di sostenibilità alle quali dovrà sottostare.

Si suggerisce anche che, nello sviluppo de lavori del Comitato, siano prodotti alcuni esempi pratici di "trasformazioni tipo", al fine di testare i meccanismi valutativi definiti dalla Valsat.

**Terna (Balzani):** Segnala che, nel territorio di Fiscaglia, sono presenti 2 elettrodotti ad alta tensione facenti parte della Rete Elettrica Nazionale: per questi sono state riportate nella Tavola dei Vincoli delle DPA non corrette, in quanto sovradimensionate. Terna si rende disponibile a fornire le DPA imperturbate corrette, e ad evidenziare i punti dei tracciati ove sia necessaria una valutazione puntuale delle DPA ad opera del gestore.

**CADE (Casetto):** Comunica la necessità di rettificare quanto rappresentato nella Tavola dei vincoli tecnologici per quel che riguarda le fasce di rispetto identificate per i depuratori. In particolare si evidenzia che nella zona di Gallumara è stato erroneamente identificato un depuratore, mentre trattasi di una vasca per la quale tale fascia non è dovuta. Viceversa, è necessario integrare la Tavola con l'inserimento del depuratore di Migliaro ubicato in via Punta, con relativa fascia di rispetto.

**Arpae (Righi e Galliera):** si prende atto che tutte le osservazioni formulate nella Consultazione Preliminare sono state recepite nel QCD. Si segnala che è uscito un nuovo report sulla subsidenza e la qualità delle acque che si invita a consultare.

Con riferimento alla qualità delle acque si evidenzia che gli indicatori individuati dal monitoraggio della Valsat dovranno essere rivisti coerentemente con la classificazione regionale.

**Agenzia Regionale Sicurezza Territoriale e Protezione Civile (Grandi):** Ricorda che il 15/02 è stato calendarizzato un incontro di approfondimento per quel che riguarda gli aspetti idraulici: in quella sede verranno affrontate le diverse tematiche che qui si intende richiamare solo in modo sintetico. Il territorio di Fiscaglia si caratterizza per la forte presenza di aree golenali urbanizzate molte delle quali, identificate nel PUG come *quartieri sul fiume*, sono i luoghi ove la Strategia di Piano intende proporre prioritariamente la

rigenerazione del costruito. Si rammenta, tuttavia che, pur in assenza di un PGRA, le aree golenali sono da considerarsi allagabili, inoltre, negli ultimi tempi, questa Agenzia sta ricevendo numerose segnalazioni da parte dei privati riguardanti cedimenti strutturali nelle abitazioni situate in tali aree.

Ciò detto, pur apprezzando il tentativo di normare gli interventi in aree a pericolosità idraulica mediante l'art. 8.1 della Disciplina, si ravvisa la necessità di entrare più in merito agli aspetti pianificatori previsti nel PUG.

**Comune (Vazzano):** Conferma che il fiume è elemento centrale per il territorio pur nella consapevolezza che intervenire nelle aree circostanti risulta molto complesso e che il Comune può operare attraverso gli strumenti urbanistici di competenza, in coordinamento con le altre autorità preposte.

Evidenzia anche la difficoltà del Comune a governare, attraverso il proprio piano urbanistico, interventi di trasformazione qualificati dalla norma statale di pubblico interesse (es. impianti fotovoltaici) che per quantità ed estensione si stanno rilevando di grande impatto territoriale.

**Comune (Tosi):** Riguardo alla complessità dell'intervenire nelle aree fronte fiume, aggiunge anche le seguenti considerazioni:

- il Comune è disponibile a selezionare le aree più idonee alla rigenerazione, anche in virtù delle valutazioni inerenti il rischio idraulico sopra anticipate;
- occorre tenere presente che, in virtù di questi vincoli, altri territori vicini potrebbero risultare più favorevoli all'insediamento di attività economiche che sono quantomai necessarie alla rigenerazione economica e sociale del territorio. Pertanto, soprattutto per i territori meno dinamici quale quello di Fiscaglia, si chiede di valutare come la Strategia di Adattamento ai Cambiamenti Climatici possa coniugarsi con la necessità di favorire insediamenti residenziali e produttivi.

**Comune (Veronese):** Evidenzia come la percezione della pericolosità delle aree golenali della popolazione residente sia molto diversa da quella dalle autorità preposte al rischio idraulico: trattandosi di aree golenali rilevate, raramente allagate a seguito di eventi alluvionali, la popolazione le percepisce come non pericolose e pertanto idonee all'insediamento di edifici e strutture. Al fine di contemperare questi differenti punti di vista, per meglio orientare le scelte pianificatorie, suggerisce di valutare i tempi di ritorno degli eventi in golena.

**Comune (Fortini):** Concorda con quanto detto da Capucci, sull'importanza di favorire la qualità architettonica e il riuso temporaneo. Evidenzia anche come per i luoghi rappresentati nel PUG sia di vitale importanza favorire la ripartenza economico/sociale, nonostante la presenza di molteplici limiti e vincoli: risulta, tuttavia, molto difficile trovare un punto di incontro tra queste necessità.

**Provincia (Coppari):** Interviene condividendo le linee strategiche del piano e gli obiettivi tesi alla messa a sistema dei valori storico-culturali-ambientali del territorio, dalla rete ecologica alle connesse infrastrutture verdi e blu, alla mobilità dolce (ciclabilità, vie d'acqua, intermodalità). Si ritiene infatti che puntare sulle connessioni (obiettivo centrale del PTAV, in corso di formazione), sia strategico in un territorio come quello di Fiscaglia, significativo nel panorama provinciale:

- a cavallo tra le tre Unità di Paesaggio delle *Terre Vecchie*, di *Gronda* e delle *Risaie*, nonché parte del sito UNESCO "*Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po*";
- configurato dalla fusione di diverse realtà territoriali (ex Comuni di Migliaro, Migliarino e Massa Fiscaglia), che sta lavorando sulla ri-definizione della propria identità di comunità.  
Un contesto strutturato dal corso del Po di Volano, importante asse di sviluppo storico degli insediamenti nonché corridoio primario della Rete Ecologica con rilevanti elementi/nodi (ZPS Garzaia dello zuccherificio e Po di Volano, il limitrofo sito ZPS Valli del Mezzano).

Apprezzabile anche lo sforzo di supportare le azioni di piano con un interessante sistema di valutazione delle istanze di trasformazione del territorio (analisi multicriteria, griglie di valutazione e definizione criteri).

Si pongono tuttavia all'attenzione del Comitato alcune riflessioni su aspetti che richiedono maggiori approfondimenti, demandando a successivo intervento le specifiche richieste di integrazione proposte dalla Provincia.

Al fine di garantire la massima efficacia del piano, si ritiene necessaria una maggiore coerenza tra i diversi documenti ovvero tra le strategie e i meccanismi di valutazione (contenuti nella ValSAT) e tra questi e la Disciplina. A titolo di esempio, per gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel TU, è auspicabile un approfondimento dei requisiti prestazionali verificandone la corrispondenza tra Valsat e Disciplina.

In riferimento a quest'ultima, risulta talvolta poco chiaro il grado di coerenza dei diversi contenuti del piano: si suggerisce una revisione in tal senso esplicitando chiaramente la coerenza dei contenuti strategici e dei criteri di sostenibilità coordinando, coerentemente, le varie parti del piano.

Da ultimo, si rileva che molte azioni/strategie declinate nella SQUEA non sono state associate ad un grado di priorità derivante dalla diagnosi del QDC (si veda ad esempio le azioni individuate per la valorizzazione e la tutela della Rete Ecologica): anche questo aspetto rischia di vanificare l'efficacia del piano in fase attuativa.

**Arpae (Marzola):** Concorda con quanto rilevato da Capucci e da Coppari e, relativamente alla Valsat, evidenzia la necessità di:

a. chiarire come vengono tenuti in considerazione gli interventi che vengono autorizzati con procedimenti autorizzatori unici (energetici, infrastrutture, PAUR regionali, VIA ministeriali) nella Valsat anche ai fini della valutazione del loro contributo a:

- consumo di suolo
- perseguimento degli obiettivi di piano
- monitoraggio del piano

b. aggiornare la Valsat e le valutazioni relative alla verifica di coerenza esterna alla pianificazione vigente (ad es. PAIR 2030 recentemente approvato)

**RER (Comini):** riporta le valutazioni dei servizi regionali, formula le richieste di integrazioni, illustrando brevemente il contenuto documento allegato al presente verbale (**Allegato 2**).

**Provincia (Cavicchi):** illustra brevemente il contenuto del documento allegato al presente verbale (**Allegato 3**).

**Provincia (Coppari):** precisa che, l'esito dell'incontro tecnico presso l'Agenzia Regionale Sicurezza Territoriale e Protezione Civile, previsto per il 15/02, verrà verbalizzato sinteticamente e allegato al presente verbale. Inoltre, in seguito a tale incontro, i componenti del CUAV si riservano di puntualizzare le richieste avanzate nella seduta.

---

## 6. Conclusioni

Rilevata la necessità di alcuni componenti del CUAV di richiedere integrazioni o chiarimenti e, la volontà espressa dal Comune di integrare la documentazione trasmessa in risposta a tali richieste, si concorda di:

- predisporre il verbale della presente seduta nel quale dare evidenza delle **richieste di integrazioni e chiarimenti formulati dai componenti del CUAV (altre a quanto emerso nel p.to 4, si vedano gli Allegati 2, 3 al presente verbale)** e di trasmetterlo tempestivamente al Comune;
- ritenere i termini del procedimento sospesi dalla data odierna e che tali termini riprenderanno a decorrere, per la parte residua, dalla data di ricevimento della documentazione/chiarimenti, ai sensi dell'art. 46, co. 3, della L.R. 24/2017;
- dare ampia disponibilità a cooperare con il Comune, nell'ambito della STO, per la predisposizione

delle integrazioni al PUG e dei relativi approfondimenti.

**Successivamente al ricevimento della documentazione integrativa, verrà convocata la seconda seduta di CUAV che, in via preventiva, è stata calendarizzata per il giorno 20/03/2024 alle ore 10.00. Tale seduta sarà confermata e formalmente convocata, a seguito della trasmissione delle integrazioni richieste.**

La seduta si chiude alle ore 13.30

Il seguente verbale viene sottoscritto dai rappresentanti degli Enti necessari del CUAV.

|                        |   |
|------------------------|---|
| Provincia di Ferrara   | Luca Capozzi (Sostituto del Presidente CUAV)<br><i>Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005</i> |
| Regione Emilia-Romagna | Marcello Capucci<br><i>Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005</i>                             |
| Comune di Fiscaglia    | Fabio Tosi<br><i>Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005</i>                                   |



# **PROVINCIA DI FERRARA**

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

**CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA**

---

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Oggetto:</b> | <b>PUG del Comune di Fiscaglia, adottato con DCC n. 58 del 15.12.2023, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017.</b><br><br><b>Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAV - Verbale I° seduta del 08/02/2024</b> |
|-----------------|---|

## **Allegato 1**

# **Presentazione del PUG adottato del Comune di Fiscaglia**



# Piano Urbanistico Generale (PUG) di Fiscaglia

I incontro STO  
26 gennaio 2024

1



## Comune di Fiscaglia

Sindaco  
Agr. Fabio Tosi

### Componenti interni dell'Ufficio di Piano

Geom. Ilario Simoni - *Responsabile Ufficio di Piano*  
*Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata,*  
Geom. Giuliano Masina - *Garante della Comunicazione e della Partecipazione*  
*Funzionario del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*

Geom. Enrico Menini - *Responsabile Settore LLPP e Patrimonio*  
Geom. Daniele Furini - *Funzionario Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*  
Geom. Antonia Trevisani - *Funzionario Settore LLPP e Patrimonio*  
Geom. Alessandro Ferretti - *Funzionario Settore LLPP e Patrimonio*  
Geom. Simone Siviero - *Funzionario Settore Ambiente e Protezione Civile*  
Dott.ssa Ottavia Tagliatti - *Responsabile Settore Entrate*  
Dott.ssa Roberta Guietti - *Responsabile Settore Finanza e Personale*

### Gruppo di lavoro

Arch. Sergio Fortini - *Coordinatore*

Urb. Raffaele Gerometta - *Direttore Tecnico*

Ing. Elettra Lowenthal - *ValSAT*

Arch. Morena Scarscia - *ValSAT*

Ing. Chiara Cesarini

Urb. Manuela Fontanive

Arch. Francesco Vazzano

Arch. Michele Avenali

Arch. Anna Luciani

Arch. Saverio Osti



## **Indice**

1. Premessa – La L.R. 24/2017
2. Il percorso del PUG
3. La forma del Piano
4. Il Quadro Conoscitivo
5. Vincoli
6. Obiettivi strategici del PUG
7. Progetti-Guida
8. Capisaldi
9. Disciplina (Rigenerazione della città esistente e usi e modalità)
10. ZAC
11. Valsat

# **Premessa La Legge Regionale Urbanistica n.24/2017**

# I principi e gli obiettivi della LR 24/2017

Rendere gli strumenti di Pianificazione del Territorio adeguati alle diverse e mutate esigenze dei territori tramite semplificazione e flessibilità, puntando sugli aspetti strategici e non a quelli conformativi e regolamentari



## Le novità della LR 24/2017

**Alcune novità della L. R. 24 | Rigenerazione e consumo di suolo a saldo zero**

**Obiettivo: riduzione del consumo di suolo (saldo zero entro il 2050) attraverso strumenti e priorità dell'azione pubblica che combinano rigenerazione diffusa (QE) e rigenerazione negli ambiti della dismissione interni al Territorio Urbanizzato (TU)**

### Principi sul consumo di suolo:

- No espansioni residenziali
- Quota complessiva consumo di suolo ammissibile: **3% del TU al 2050**
- Alcune eccezioni, opere pubbliche, opere riconosciute di livello strategico etc .. NON sono computate ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo

Qualificazione Edilizia (QE)  
**Intervento diretto**

Ristrutturazione Urbanistica (RU)  
**Intervento diretto** con Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)

Addensamento o Sostituzione Urbana (AU/SU)  
**Intervento indiretto** con Accordo Operativo (AO) o Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica (PAIP)

## Le novità della LR 24/2017

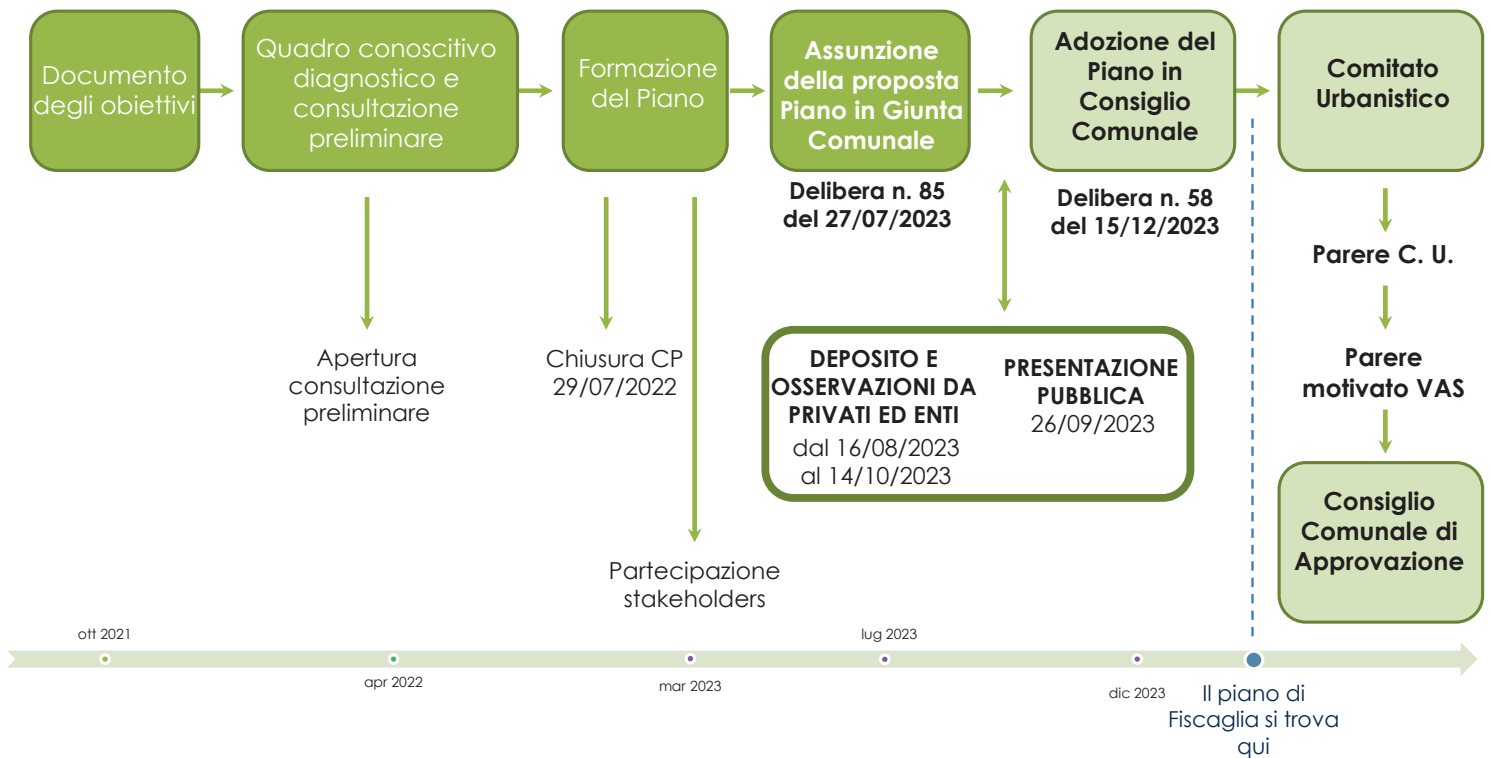
### Iter di approvazione del Piano



*\*Inizio periodo di salvaguardia*

## Il percorso del PUG di Fiscaglia

## Iter e step del PUG di Fiscaglia



### Le osservazioni alla proposta di piano

Nel periodo di deposito sono pervenute **da parte di privati n. 15 osservazioni** entro il termine perentorio previsto dalla L.R. 24/2017. Solo una è giunta dopo il termine.

- a) DEDUZIONI POSITIVE (6)
- b) DEDUZIONI PARZIALMENTE POSITIVE (1)
- c) DEDUZIONI NEGATIVE (9)

*I contenuti dell'istruttoria sopradescritta sono riportati negli appositi elaborati di controdeduzione: CONTRO-O Controdeduzione alle osservazioni per l'adozione*

Sono pervenuti altresì i seguenti **contributi da parte di Enti:**

- Unione Terre e Fiumi
- Regione Emilia Romagna – Settore Trasporti Infrastrutture e Mobilità sostenibile
- Ministero della cultura - Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara
- ARPAE - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna
- Regione Emilia-Romagna - Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Distretto Reno Ufficio Territoriale di Ferrara
- Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)

In merito a quest'ultima ed a seguito degli incontri con lo studio incaricato è emersa la necessità di

- chiarimenti/rettifiche/integrazioni in merito agli elaborati della proposta di PUG come assunti con atto Del. Giunta Comunale n. 85 del 27/07/2023.

Rispetto ai contributi degli enti, questi sono stati recepiti integrando i documenti di piano interessati.

## Le osservazioni alla proposta di piano

I temi su cui si sono concentrate le osservazioni pervenute sono raggruppabili nei seguenti macro-argomenti.

**Modifiche al perimetro del territorio urbanizzato:** Alcune osservazioni vertono al ricomprendere nel T.R. ovvero esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), aree precedentemente identificate come RES e come PROD.

Tutte le osservazioni in merito sono state attentamente vagliate dall'Ufficio di Piano e dallo studio che ha redatto il PUG, verificando soprattutto l'eventuale presenza di errori cartografici anche rispetto al catasto.

**Definizione puntuale degli interventi consentiti nel TU e nel TR:** a seguito di una rilettura generale dell'apparato normativo, compiuta dall'Ufficio di Piano in collaborazione con i tecnici incaricati, la disciplina dei diversi ambiti del TU e del TR sono stati ulteriormente specificati

**Regolamentazione degli alloggi nelle aree produttive:** un'osservazione chiedeva la possibilità di realizzare la casa del custode per le aree produttive, osservazione accolta

**Ridimensionamento delle fasce di vincolo del canale Bulgarello:** trattandosi di un vincolo ministeriale da D.Lgs 42/2004 (vincolo paesaggistico) l'osservazione è stata respinta.

A seguito degli incontri tra i tecnici dello studio incaricato e l'Ufficio di Piano, è emersa la **necessità di chiarimenti/rettifiche/integrazioni in merito agli elaborati della proposta di PUG, in particolare del testo normativo**, come assunti con atto Del. Giunta Comunale n. 85 del 27/07/2023. Le modifiche così apportate risultano coerenti con la struttura del piano e con gli obiettivi della SQUEA del piano assunto, e si propongono come ulteriore approfondimento dei contenuti del PUG assunto.

# La forma del Piano

## Quadro Conoscitivo Diagnostico – approccio per sistemi funzionali e per luoghi



## Il Quadro Conoscitivo

Il Quadro Conoscitivo, interpretativo e diagnostico è articolato nelle seguenti famiglie di elaborati:

1. Sistema ambientale
2. Sistema insediativo
3. Infrastrutture della mobilità
4. Stato di attuazione della Pianificazione Vigente
5. Tavola diagnostica di sintesi del Quadro Conoscitivo
6. Relazione

## Quadro Conoscitivo diagnostico - Elenco elaborati

### QCD-1 Sistema ambientale

QCD - 1.1 Rete ecologica  
QCD - 1.2 Report di dettaglio delle indagini archeologiche  
QCD - 1.3: Analisi dei servizi ecosistemici

QCD - 1.4 Elaborati geologici, idraulici e sismici  
1 PUG GEO QUADRO CONOSCITIVO  
GEO - QC - REL\_Relazione Geologica Quadro conoscitivo  
GEO - QC - Tavola 1\_Carta geomorfologica  
GEO - QC - Tavola 2\_Carta della litologia di superficie  
GEO - QC - Tavola 3\_Carta altimetrica  
GEO - QC - Tavola 4\_Carta delle unità fisiografiche  
GEO - QC - Tavola 5\_Carta dei profili geologici  
GEO - QC - Tavola 6\_Carta delle qualità geotecniche  
GEO - QC - Tavola 7\_Carta degli acquiferi sotterranei  
GEO - QC - Tavola 8\_Carta del sistema di bonifica  
GEO - QC - Tavola 9\_Carta altimetrica di dettaglio  
GEO - QC - Tavola 10\_Carta dei processi geodinamici  
GEO - QC - Tavola 11\_Carta sismotettonica  
GEO - QC - Tavola 12\_Cartadegli IPL  
GEO - DA - Tavola 1\_Carta della pericolosità idraulica RP  
GEO - DA - Tavola 2\_Carta della pericolosità idraulica RSP  
GEO - DA - REL\_Relazione idraulica  
PPC - REL\_Relazione generale  
PPC - VAD\_Vademecum  
PPC - Tavola 1\_Carta geomorfologica  
PPC - Tavola 2\_Carta delle celle idrauliche  
PPC - Tavola 3\_Carta della viabilità  
PPC - Tavola 4\_Atlante delle delimitazioni delle fasce fluviali - Po di Volano  
PPC - Tavola 5\_Carta del rischio di allagamento da bonifica  
PPC - Tavola 6\_Carta del rischio idraulico Po di Goro

PPC - Tavola 7\_Carta del rischio sismico  
PPC - Tavola 8\_Carta del rischio incendi boschivi  
PPC - Tavola 9\_Carta del rischio industriale  
PPC - Tavola 10a\_Carta della criticità del sistema fognario  
2 PUG GEO -DIRETTIVA ALLUVIONI  
3 PIANO DI PROTEZIONE CIVILE  
4 MICROZONAZIONE SISMICA DI II LIVELLO  
5 PUG GEO ADEGUAMENTO MICROZONAZIONE SISMICA DGR 564 2021  
CLE - REL\_Relazione CLE Fiscaglia  
CLE - Tavola 1\_Inquadramento Territoriale  
CLE - Tavola 2\_Massa Fiscaglia  
CLE - Tavola 3\_Migliario  
CLE - Tavola 4\_Migliario  
CLE - Tavola 5\_MS ed Elementi CLE  
GEO - CLE - Tavola 1\_Carta della distribuzione sul territorio dei valori di HSM ed elementi CLE  
PUG - REL\_Relazione sulle valutazioni geologiche e sicurezza territoriale  
6 ANALISI CONDIZIONE LIMITE PER L'EMERGENZA  
7 ADEGUAMENTO ANALISI CONDIZIONE LIMITE PER L'EMERGENZA - D.G.R. 564/2021  
8 PUG GEO VALUTAZIONI GEOLOGICHE

### QCD-2 Sistema insediativo

QCD-2.1 Schede di analisi diagnostica dei centri e delle frazioni  
QCD-2.2 Schede di analisi degli edifici e delle aree dismesse e degli edifici incongrui  
QCD-2.3 Schede di analisi qualitativa e quantitativa delle dotazioni  
QCD-2.4 Fascicolo di analisi della qualità del costruito  
QCD-2.5 Analisi della permeabilità  
QCD-2.6 Tavola dei sottoservizi  
QCD-2.7 Tavola di analisi delle dotazioni ecologiche ambientali

### QCD-3 Infrastrutture della mobilità

QCD-3.1 Analisi dei servizi sovralocali  
QCD-3.2 Carta delle infrastrutture per la mobilità

### QCD-4 - Stato di attuazione della Pianificazione Vigente

QCD-4.1 Tavola di sovrapposizione tra PTU e aree di espansione dei PRG  
QCD-4.2 Stato di attuazione dei Piani Attuativi

### QCD-5 - Tavola diagnostica di sintesi del Quadro Conoscitivo

### QCD-REL - Relazione

# Quadro Conoscitivo diagnostico – aggiornamenti rispetto alle osservazioni pervenute

QCD-1 Sistema ambientale  
QCD - 1.1 Rete ecologica

## Legenda della tavola generale

### 1. Elementi della Rete Natura 2000

Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e  
Zone di Protezione Speciale (ZPS) -  
Art.6.9, Norme

### 2. Elementi della Rete Ecologica Locale

#### Stepping zones

Territori coperti da foreste e da boschi  
(comma 1 lett.g)

Aree boscate private

Rimboschimento

Prato, erba in genere e marcita

Risaia

Frutteto

Verde urbano

Specchi d'acqua

Cava in falda

Lago

Lago artificiale

Stagno

Maceri - Art.8.8, Norme

Valenza paesaggistica

Valenza ambientale

Valenza storico testimoniale

#### Corridoi ecologici

Alveo

Area bagnata

Canali principali

Canali secondari

Argine

Filari alberati e siepi

Percorsi ciclabili

Strade campestri

Elementi puntuali della rete ecologica

Alberi monumentali (da PTAV)

Giardini e aree verdi urbane

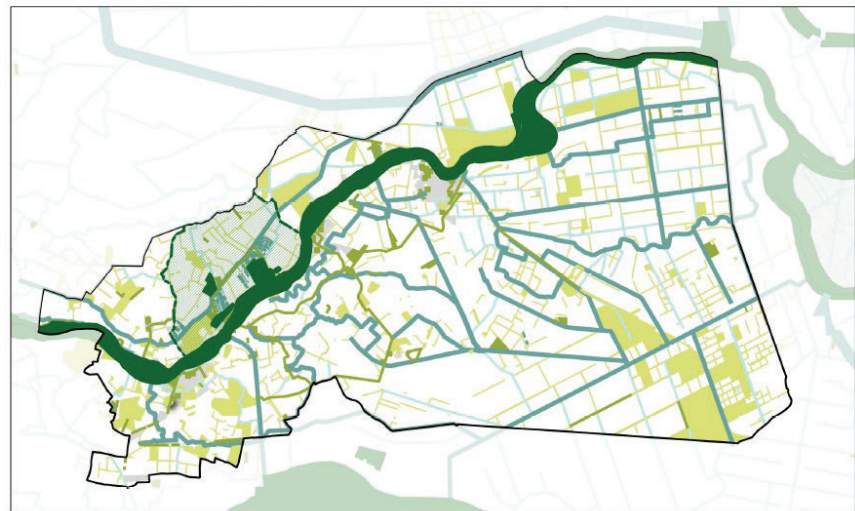
3. Elementi con valenza ecologica di  
scala provinciale (PTCP)

PAE (art. 19 e 25 PTCP)

Zone di tutela naturalistica (art. 25)

Zone di particolare interesse paesaggistico  
ambientale (art.19)

## Schema delle rete ecologica locale



### I livello

- Nodi e corridoi ecologici primari
- Nodi di Progetto

### II livello

- Stepping stones della rete locale
- Infrastruttura verde della rete ecologica locale
- Stepping stones umidi della rete locale
- Infrastruttura blu della rete ecologica locale

### III livello

- Stepping zones della rete minuta
- Infrastruttura verde della rete ecologica minuta
- Alberi isolati
- Infrastruttura blu della rete ecologica minuta
- Infrastruttura verde della rete ecologica locale

# Quadro Conoscitivo diagnostico – aggiornamenti rispetto alle osservazioni pervenute

QCD-1 Sistema ambientale

QCD - 1.1 Rete ecologica

QCD - 1.2 Report di dettaglio delle indagini  
archeologiche

QCD - 1.3: Analisi dei servizi ecosistemici

## Analisi del territorio di

## Fiscaglia rispetto ai

## Servizi Ecosistemici

- Fornitura
- Regolazione e conservazione
- Culturali

## E valutazione punti di

## forza e debolezza

| SERVIZI ECOSISTEMICI DI FORNITURA   | ESTRAITTO DI MAPPA | DESCRIZIONE   | VALORE  | PUNTI DI FORZA/ OPPORTUNITÀ  | PUNTI DI DEBOLEZZA/ VULNERABILITÀ  |
|---|--------------------|---|---|--|--|
| <b>Approvvigionamento di cibo – PRO (REGIONE)</b> , assimilabile ai SE Fornitura alimenti da coltivazioni nel PTAV. Capacità di produrre alimenti (e biomassa in genere) la cui valutazione si basa sulla classificazione dei suoli in termini di capacità d'uso (Land Capability Classification, LCC).         |                    | Non sono state tenute in considerazione le limitazioni dovute al deficit idrico in quanto si ritiene la disponibilità di irrigazione omogeneamente diffusa nella pianura emiliano-romagnola. I suoli comunali ricadono dalla II alla IV classe di capacità d'uso*. Si trovano di conseguenza su suoli molto fertili e adatti ad una vasta gamma di colture fino a suoli con caratteristiche chimiche-fisiche non ottimali, che ne limitano l'utilizzo a colture resilienti. | I suoli più preziosi dal punto di vista della produzione di biomassa (II classe) si trovano nelle unità A3C1 e A3C2 (I=0,6-0,7), presentano un maggior numero di limitazioni (III classe) i suoli argillosi delle unità A3b2, mentre i suoli con torbe dell'unità A2a3 e A2a2 presentano soprattutto limitazioni di carattere chimico (IV/III classe) per salinità ma anche lavorabilità e drenaggio.   | - Distribuzione uniforme sul territorio.<br>- Quantitativamente significativo e sviluppato.  | - Monocolture estensive.<br>- Produzioni focalizzate sulla quantità.<br>- Produzioni di qualità scarsamente presenti.  |
| <b>Approvvigionamento di biomassa – BIOMASSA (POTENZIALE)</b> , basato sulla quantità di clorofilla e quindi indirettamente alla stima della biomassa.  |                    | Il fattore BIOMASS assume sempre valore 0 in corrispondenza del non suolo (urbano, infrastrutture, alvei, affioramenti rocciosi). È derivato dall'indice NDVI (Normalized Difference Vegetation Index) che descrive la vigoria delle colture.   | Assume valori alti in corrispondenza dei boschi e prati, più bassi dove ci sono seminativi e urbanizzato diffuso. La presenza di aree boscate è quasi nulla, principalmente pioppeti distribuiti a macchia di leopardo e localizzati lungo l'asta fluviale del Po di Volano.  | - Presenza di contenute aree di rimboschimento.<br>- Sinergia con il SE di fissazione della CO2.<br>- Potenzialità di integrazione con il mercato dei crediti di carbonio. | - Estensioni limitate in termini di boschi<br>- Le colture sono diffuse in ambito generale.<br>- Le aree boscate sono principalmente concentrate nelle aree protette, pertanto non dedicate alla produzione. |
| <b>Regolazione dell'acqua/ riserva idrica (potenziale) – WAS (REGIONE)</b> , assimilabile ai SE Fornitura acque superficiali ad uso irriguo. Capacità di immagazzinamento di acqua nei suoli, legata alle caratteristiche granulometriche dei suoli, dal contenuto in materia organica e dalla loro profondità. |                    | Generalmente meno il suolo è soggetto ad infiltrazione maggiore è la sua capacità di trattenere acqua. Di conseguenza i suoli più argillosi e/o limosi sono quelli più inclini ad agire come serbatoio, specialmente se ricchi di sostanza organica, mentre i suoli più grossolani esplicano questa funzione in maniera minore.   | I suoli che immagazzinano più acqua sono quelli argillosi e con maggiore quantità di carbonio organico delle unità A2a2 e A2a2 (I=0,65-0,85). Hanno capacità di trattenuta moderata i suoli argillosi e limosi ma con meno carbonio organico delle unità A2a3 (I=0,5). I suoli argillosi dell'unità A3b1 e A3b2 (Forcello) hanno capacità di trattenuta moderatamente bassa (I=0,4), perché rispetto ai suoli argillosi delle unità A2a hanno minore quantità di carbonio organico. Risulta bassa o molto bassa nei suoli limosi e grossolani delle unità A3C1 e A3C2, nonché nei suoli a tessitura simile compresenti nelle unità A3b1 e A3b2. | - Estesa e capillare rete di distribuzione.<br>- Sinergia con gli altri SE di fornitura.   | - Dipendenza principale dal fiume Po.<br>- Potenziali periodi futuri di carenza secondo le previsioni dovute ai cambiamenti climatici.<br>- Scarsa capacità ed estensione dei bacini di riserva.             |

## Quadro Conoscitivo diagnostico – aggiornamenti rispetto alle osservazioni pervenute

### QCD-1 Sistema ambientale

QCD - 1.1 Rete ecologica

QCD - 1.2 Report di dettaglio delle indagini archeologiche

Integrazione nel QC del **Report delle indagini archeologiche** propedeutico alla formazione della **Carta del Potenziale Archeologico**



| Sito        | Comune    | Frazione   | Località         | Proprietà | Indirizzo             | Indagini                   | Anno |
|-------------|-----------|------------|------------------|-----------|-----------------------|----------------------------|------|
| San Lorenzo | Fiscaglia | Migliarino | Ponte Scalabrina | Privata   | Strada Provinciale 1a | Prospezione magnetometrica | 2021 |

## Quadro Conoscitivo diagnostico – aggiornamenti rispetto alle osservazioni pervenute

### QCD-1 Sistema ambientale

QCD - 1.1 Rete ecologica

QCD - 1.2 Report di dettaglio delle indagini archeologiche

QCD - 1.3: Analisi dei servizi ecosistemici

### QCD - 1.4 Elaborati geologici, idraulici e sismici

#### 1 PUG GEO QUADRO CONOSCITIVO

GEO - QC - REL\_Relazione Geologica Quadro conoscitivo

GEO - QC - Tavola 1\_Carta geomorfologica

GEO - QC - Tavola 2\_Carta della litologia di superficie

GEO - QC - Tavola 3\_Carta altimetrica

GEO - QC - Tavola 4\_Carta delle unità fisiografiche

GEO - QC - Tavola 5\_Carta dei profili geologici

GEO - QC - Tavola 6\_Carta delle qualità geotecniche

GEO - QC - Tavola 7\_Carta degli acquiferi sotterranei

GEO - QC - Tavola 8\_Carta del sistema di bonifica

GEO - QC - Tavola 9\_Carta altimetrica di dettaglio

GEO - QC - Tavola 10\_Carta dei processi geodinamici

GEO - QC - Tavola 11\_Carta sismotettonica

GEO - QC - Tavola 12\_Cartadegli IPL

GEO - DA - Tavola 1\_Carta della pericolosità idraulica RP

GEO - DA - Tavola 2\_Carta della pericolosità idraulica RSP

GEO - DA - REL\_Relazione idraulica

PPC - REL\_Relazione generale

PPC - VAD\_Vademecum

PPC - Tavola 1\_Carta geomorfologica

PPC - Tavola 2\_Carta delle celle idrauliche

PPC - Tavola 3\_Carta della viabilità

PPC - Tavola 4\_Atlante delle delimitazioni delle fasce fluviali - Po di Volano

PPC - Tavola 5\_Carta del rischio di allagamento da bonifica

PPC - Tavola 6\_Carta del rischio idraulico Po di Goro

PPC - Tavola 7\_Carta del rischio sismico

PPC - Tavola 8\_Carta del rischio incendi boschivi

PPC - Tavola 9\_Carta del rischio industriale

PPC - Tavola 10a\_Carta della criticità del sistema fognario

2 PUG GEO - DIRETTIVA ALLUVIONI

3 PIANO DI PROTEZIONE CIVILE

4 MICROZONAZIONE SISMICA DI II LIVELLO

5 PUG GEO ADEGUAMENTO MICROZONAZIONE SISMICA DGR

564 2021

CLE - REL\_Relazione CLE Fiscaglia

CLE - Tavola 1\_Inquadramento Territoriale

CLE - Tavola 2\_Massa Fiscaglia

CLE - Tavola 3\_Migliarino

CLE - Tavola 4\_Migliarino

CLE - Tavola 5\_MS ed Elementi CLE

GEO - CLE - Tavola 1\_Carta della distribuzione sul territorio dei valori di HSM ed elementi CLE

PUG - REL\_Relazione sulle valutazioni geologiche e sicurezza

territoriale

6 ANALISI CONDIZIONE LIMITE PER L'EMERGENZA

7 ADEGUAMENTO ANALISI CONDIZIONE LIMITE PER

L'EMERGENZA - D.G.R. 564/2021

8 PUG GEO VALUTAZIONI GEOLOGICHE

Approfondimento/aggiornamento del QC rispetto a



**Geologia**

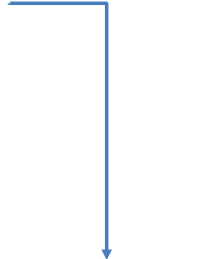
**Idraulica**

**Sismica** (microzonazione sismica e CLE)

# Quadro Conoscitivo diagnostico – aggiornamenti rispetto alle osservazioni pervenute

SCHEDE DEL VOLUME INCONGRUO individuato ai sensi della L.R. 16/2002  
 Fornace S.A.C.E. MIGLIARO  
 PG1.01 - PG1.11

|  |                         |                           |   |
|--|-------------------------|---------------------------|---|
|   | Località                | Migliaro<br>Via Travaglio | <b>Documentazione fotografica</b><br> |
|  | Superficie territoriale | 7.800 mq                  |   |
|  | Superficie coperta      | / mq                      |   |
|  | Proprietà               | Privata                   |   |
| <b>Inquadramento territoriale urbano</b><br>Ambito TR - Incongruo in territorio rurale<br>Progettualità in corso NO  |                         |                           |   |
| <b>Descrizione dell'area</b><br>Elementi di interesse limitrofi e facilities: Accessibilità da via del Travaglio, Prossimità al Po di Volano, Prossimità alle Vallicelle, Prossimità alle Case Le Torrette<br>Stato di conservazione generale: Degradato diffuso, Coperture in gran parte crollate<br>Flessibilità al riuso: Nulla. Gli edifici sono quasi del tutto crollati a seguito di un incendio<br>Vocazioni d'uso: /   |                         |                           |   |
| Il recupero del volume è incentivato ai sensi degli artt. 10, 14, 38 c.5 lett.e L.R. 24/2017 gli incentivi sono normati dall'art. 6.9 c.2 delle norme del PUG<br>Possibilità di recupero: 50% del volume in aree idonee alla trasformazione (TU/Extra-TU) in coerenza con la Valsat  |                         |                           |   |
| <b>Indirizzi generici</b><br>SCENARI PREVISTI: demolizione e rinaturalizzazione dell'area<br>Obiettivo strategico 3 - valorizzazione: Demolire strutture incongrue e/o fatiscanti in contesti di particolare pregio ambientale<br>Obiettivo strategico 4 - territorio: Promuovere la rigenerazione del territorio rurale individuando le aree la cui immagine e la cui potenzialità economica risulta deteriorata da insediamenti incongrui e da reitti di attività dismesse |                         |                           |   |

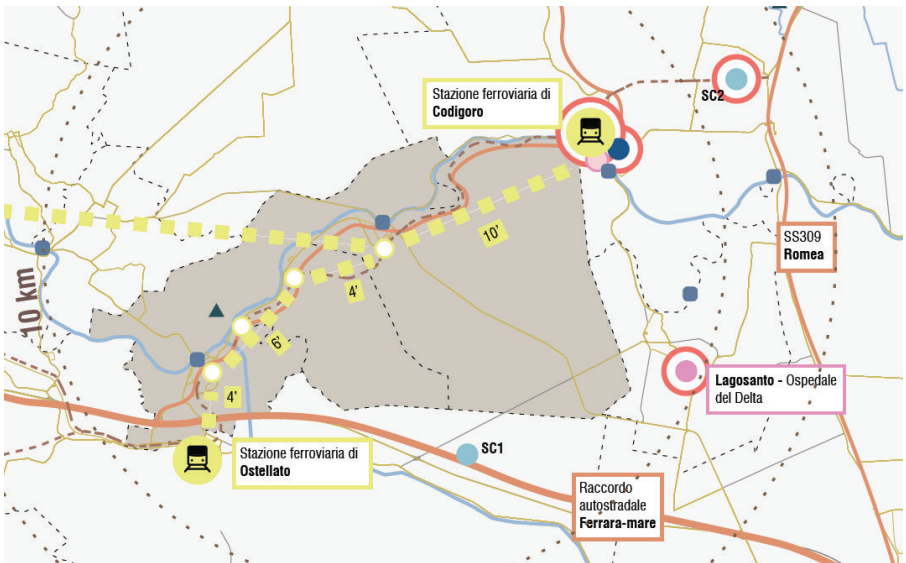


Individuato cartograficamente nello **Schema di Assetto del Territorio (SQUEA-1)**

Individuazione del **destruttore di paesaggio** ai sensi della LR 16/02

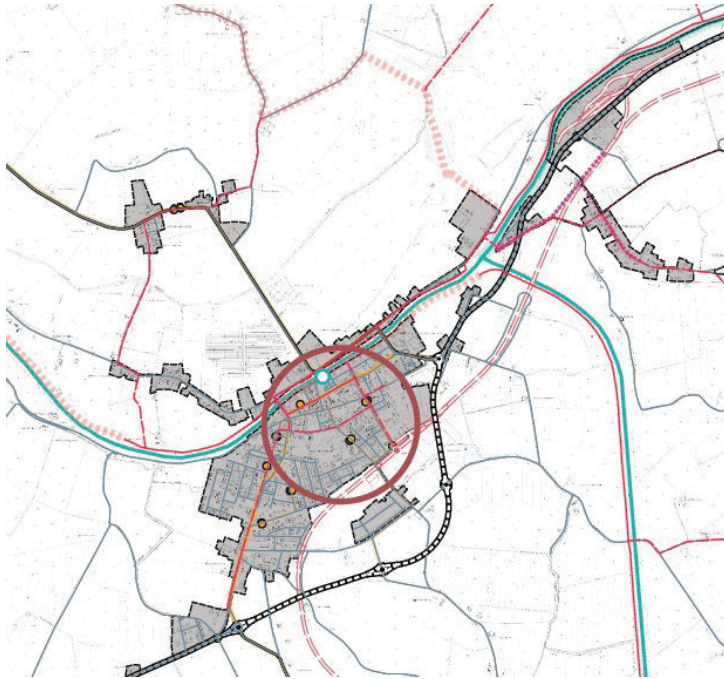
- QCD-2 Sistema insediativo**
- QCD-2.1 Schede di analisi diagnostica dei centri e delle frazioni
  - QCD-2.2 Schede di analisi degli edifici e delle aree dismesse e degli edifici incongrui
  - QCD-2.3 Schede di analisi qualitative e quantitativa delle dotazioni
  - QCD-2.4 Fascicolo di analisi della qualità del costruito
  - QCD-2.5 Analisi della permeabilità
  - QCD-2.6 Tavola dei sottoservizi
  - QCD-2.7 Tavola di analisi delle dotazioni ecologiche ambientali

# Quadro Conoscitivo diagnostico – aggiornamenti rispetto alle osservazioni pervenute

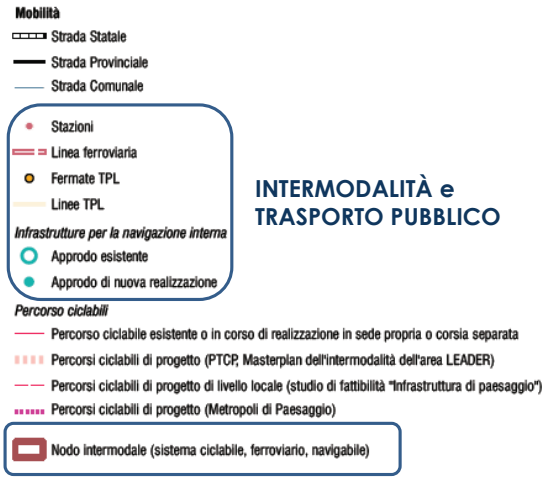


**QCD-3 Infrastrutture della mobilità**  
 QCD-3.1 Analisi dei servizi sovralocali  
 QCD-3.2 Carta delle infrastrutture per la mobilità

## Quadro Conoscitivo diagnostico – aggiornamenti rispetto alle osservazioni pervenute



QCD\_3 Infrastrutture della mobilità  
 QCD-3.1 Analisi dei servizi sovralocali  
 QCD-3.2 Carta delle infrastrutture per la mobilità



### INTERMODALITÀ e TRASPORTO PUBBLICO

## Quadro Conoscitivo diagnostico – aggiornamenti rispetto alle osservazioni pervenute

Piani Urbanistici Fiscaglia  
 Stato di attuazione

|                      |  |
|----------------------|--|
| Denominazione        | (1) PPIP Le Pinzane  |
| Località             | Via San Lorenzo Loc. Migliarino –<br>Comparto di intervento: Lotti edificabili fg. Sez. B 43 mapp. 216-218-219-220-221-222-223-249-250-255 – Opere di urbanizzazione fg. 43 Sez. B mapp. 224, 254, 256, 257  |
| Zona PRG             | D22 Aree per nuovi insediamenti artigianali, industriali   |
| Stato di attuazione: | <p><b>Approvazione:</b> Del.C.C. n. 2 del 30/01/2008</p> <p><b>Convenzione:</b> Notaio Dr. Marco Bissi Rep. n. 57978 Raccolta n. 15685 del 07/04/2008 durata 10 anni</p> <p><b>Titoli edilizi:</b> PdC n. 3/2010 del 10/05/2010 relativo alle opere di urbanizzazione, PdC n. 4/2014 del 25/06/2014 per ultimazione lavori e variante per accorpamento aree verdi, <b>Inizio lavori:</b> 29/07/2010 PdC n. 3/2010 - 04/07/2014 PdC n. 4/2014</p> <p><b>Fine lavori:</b> 12/09/2014</p> <p><b>Opere realizzate:</b> strade (100%), parcheggi (100%), marciapiedi (100%), illuminazione pubblica (100%), verde pubblico (100%), reti e sottoservizi (100%), segnaletica orizzontale e verticale (100%), piazzole raccolta rifiuti (100%), individuate catastalmente al fg. 43 Sez. B mapp. 224, 254, 256, 257</p> <p><b>Collaudo:</b> Certificato di collaudo amministrativo prot. 1382 del 27.01.2015 - Del.G.C. n. 33 del 21/04/2015 Approvazione collaudo definitivo</p> <p><b>Cessione opere urbanizzazione:</b> Del.G.C. n. 33 del 21/04/2015 "Approvazione collaudo definitivo e acquisizione a titolo gratuito opere urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, marciapiedi, verde pubblico, reti e sottoservizi)". Possesso materiale delle aree, conferito giuridicamente con atto di cessione Notaio Dr. Bissi Marco Rep. 59068/16564 del 02/10/2009, è avvenuto con l'ultimazione delle opere di urbanizzazione ai sensi del punto in conformità a quanto stabilito dalla convenzione edilizia e accedono direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile.</p> <p>Lotti completati: 0 su 8 (0%)</p> |

Implementazione del QC con la **ricognizione dei PUA** e i relativi dati

QCD-4 – Stato di attuazione della Pianificazione Vigente  
 QCD-4.1 Tavola di sovrapposizione tra PTU e aree di espansione dei PRG  
 QCD-4.2 Stato di attuazione dei Piani Attuativi



## Quadro Conoscitivo diagnostico – aggiornamenti rispetto alle osservazioni pervenute



- Infrastrutture blu
- Darsene e approdi da riqualificare
- Sistema del verde e dei vuoti urbani
- ↔ Mancanza di connessioni tra gli insediamenti

### Attrezzature collettive

- Aree a carenza di un sistema di percorsi e connessioni ciclopedonali
- Aree a carenza di dotazioni o con dotazioni da riqualificare e connettere

### Dotazioni da riqualificare

- aree verdi
- aree verdi sportive
- edifici
- Dotazioni non attuate

### Aree dismesse

- Ambito di rigenerazione (progettazione pubblica in itinere)
- Ambito privato abbandonato, degradato, sottoutilizzato
- Immobile dismesso o sottoutilizzato
- |||| Fasce verdi intercluse tra l'urbanizzato e la ferrovia
- Aree indagate archeologicamente sottese alla presenza di vincolo su beni architettonici (Dlgs 42/2004 art. 2 e 10)

### Piani Attuativi scaduti

- Lottizzazioni incomplete in Territorio Rurale
- Lottizzazione incomplete in Territorio Urbanizzato
- Area produttiva incompiuta

### QCD-5 - Tavola diagnostica di sintesi del Quadro Conoscitivo

Implementazione del QC con la **valutazione diagnostica di sintesi**, necessario fondamento per la strategia e la Valsat

### Aree produttive da riorganizzare

- Aree interne al centro urbano
- Aree ai margini del tessuto insediativo


# Vincoli


## Vincoli

Gli elaborati relativi alla Tavola dei Vincoli descrivono tutti i vincoli e le tutele di tipo paesaggistico, ambientale, storico-culturale e infrastrutturale che interessano l'intero territorio comunale, derivanti dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani generali e settoriali, dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.

Gli elaborati si compongono di:

-n. 1 **Scheda dei vincoli**: elenca, cataloga e descrive tutti i vincoli sovraordinati e comunali suddivisi per tipologia, indicando atti dispositivi ed Enti competenti;

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Individuazione grafica              |  SIC-ZPS Rete Natura 2000  |
| Indicazione sintetica del contenuto | <b>Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso</b><br>Il PTCP individua nella tavola 5.3 le zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso, quali le zone del Parco e i siti della Rete Natura 2000, nel Comune di Fiscaglia e presenta il sito:<br>- ZPS IT4060005 GARZAIA DELLO ZUCCHERIFICIO DI CODIGORO E PO DI VOLANO |
| Fonte del dato                      | PTCP – Tav. 5.2.4 – Limitazioni d'uso   |
| Fonte del vincolo                   | Lr. 19/2003 "Norme in materia di riduzione dall'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e DGR 1732/2015 "Terza direttiva applicativa della LR 19/2003".  |
| Disciplina                          | D.G.R. 1732/2015<br>PTCP art. 30bis   |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Individuazione grafica              |   |
| Indicazione sintetica del contenuto | <b>Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso</b><br>Sono riportate le fasce di rispetto per la protezione dall'inquinamento luminoso con un raggio di 15 Km attorno all'Osservatorio Astronomico "Paolo Natali ad Ostellato"                 |
| Fonte del dato                      | Comune di Ostellato o, in relazione all'assegnazione ai sensi dell'art.3 comma 5 della D.G.R. 1732/2015 della Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso con raggio di 15 km attorno all' Osservatorio astronomico Paolo Natali di Ostellato. |
| Fonte del vincolo                   | Lr. 19/2003 "Norme in materia di riduzione dall'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e DGR 1732/2015 "Terza direttiva applicativa della LR 19/2003".   |
| Disciplina                          | D.G.R. 1732/2015   |

-N.3 **allegati** alla scheda dei vincoli

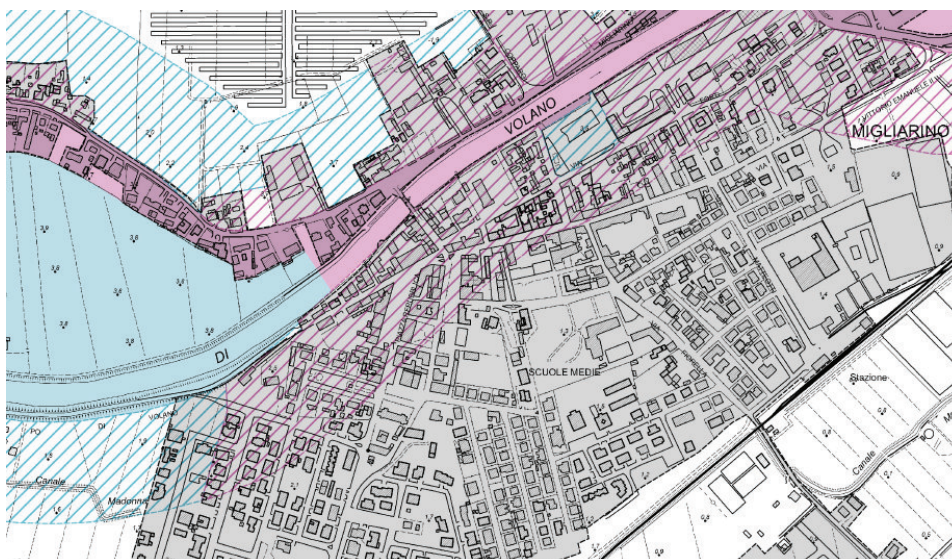
- Riferimento al PSC di Migliarino: aree svincolate da Dlgs. 42/04 art. 142 c.1 lett.c [Fascicolo di individuazione delle aree svincolate da Dlgs. 42/04 art. 142 c.1 lett.c](#)
- Fascicolo di individuazione dei beni storici





## La proposta di esclusione delle aree urbanizzate da vincolo paesaggistico (art. 142 c.2 D.lgs 42/04)


Allegato a VIN-4

L'esclusione è stata effettuata in riferimento a

- Proposta già presente nel PSC di Migliarino (solo per le aree comprese nell'ex comune)
- Ai sensi dell'iter di svincolo condiviso dalla Regione (verifica rispetto ai PRG ante 1985 di Massa Fiscaglia e Migliarino)

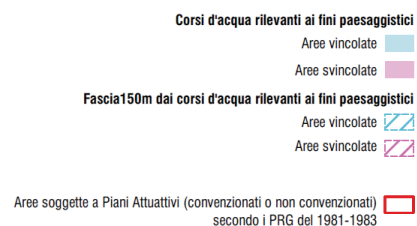
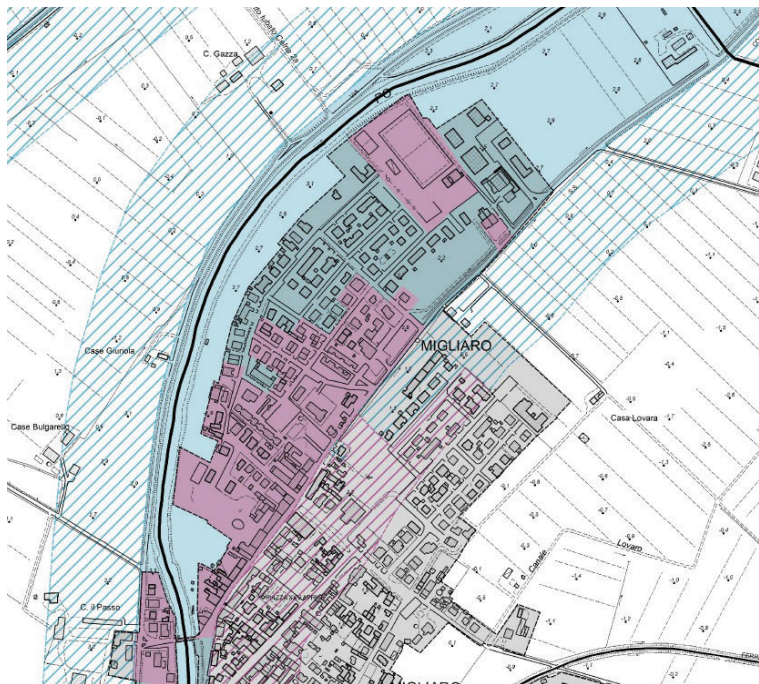


- Corsi d'acqua rilevanti ai fini paesaggistici**
- Aree vincolate 
  - Aree svincolate 
- Fascia 150m dai corsi d'acqua rilevanti ai fini paesaggistici**
- Aree vincolate 
  - Aree svincolate 

Aree soggette a Piani Attuativi (convenzionati o non convenzionati) secondo i PRG del 1981-1983 

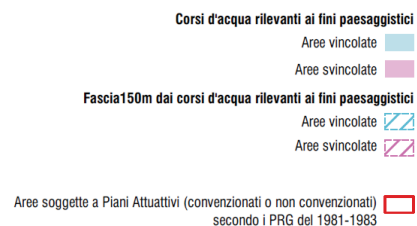
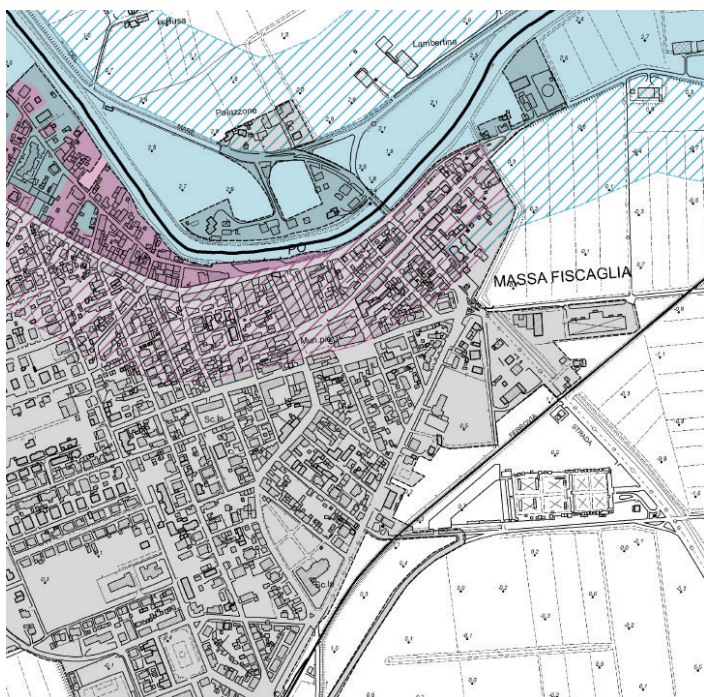
## La proposta di esclusione delle aree urbanizzate da vincolo paesaggistico (art. 142 c.2 D.lgs 42/04)

Allegato a VIN-4



## La proposta di esclusione delle aree urbanizzate da vincolo paesaggistico (art. 142 c.2 D.lgs 42/04)

Allegato a VIN-4





# Vincoli

Gli elaborati relativi alla Tavola dei Vincoli descrivono tutti i vincoli e le tutele di tipo paesaggistico, ambientale, storico-culturale e infrastrutturale che interessano l'intero territorio comunale, derivanti dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani generali e settoriali, dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.

Gli elaborati si compongono di:

-n. 1 **Scheda dei vincoli**: elenca, cataloga e descrive tutti i vincoli sovraordinati e comunali suddivisi per tipologia, indicando atti dispositivi ed Enti competenti;

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Individuazione grafica              |  SIC-ZPS Rete Natura 2000  |
| Indicazione sintetica del contenuto | <b>Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso</b><br>Il PTCP individua nella tavola 5.3 le zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso, quali le zone del Parco e i siti della Rete Natura 2000, nel Comune di Fiscaglia e presenta il sito:<br>- ZPS IT4069005 GARZAIA DELLO ZUCCHERIFICIO DI CODIGORO E PO DI VOLANO |
| Fonte del dato                      | PTCP – Tav. 5.2.4 – Limitazioni d'uso   |
| Fonte del vincolo                   | Lr. 19/2003 "Norme in materia di riduzione dall'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e DGR 1732/2015 "Terza direttiva applicativa della LR 19/2003".  |
| Disciplina                          | D.G.R. 1732/2015<br>PTCP art. 30bis   |

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Individuazione grafica              |   |
| Indicazione sintetica del contenuto | <b>Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso</b><br>Sono riportate le fasce di rispetto per la protezione dall'inquinamento luminoso con un raggio di 15 Km attorno all'Osservatorio Astronomico "Paolo Natali ad Ostellato"                 |
| Fonte del dato                      | Comune di Ostellato o, in relazione all'assegnazione ai sensi dell'art.3 comma 5 della D.G.R. 1732/2015 della Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso con raggio di 15 km attorno all' Osservatorio astronomico Paolo Natali di Ostellato. |
| Fonte del vincolo                   | Lr. 19/2003 "Norme in materia di riduzione dall'inquinamento luminoso e di risparmio energetico" e DGR 1732/2015 "Terza direttiva applicativa della LR 19/2003".   |
| Disciplina                          | D.G.R. 1732/2015   |

-N.3 **allegati** alla scheda dei vincoli

- Riferimento al PSC di Migliarino: aree svincolate da Dlgs. 42/04 art. 142 c.1 lett.c
- Fascicolo di **individuazione delle aree svincolate** da Dlgs. 42/04 art. 142 c.1 lett.c
- Fascicolo di individuazione dei beni storici

## Fascicolo di individuazione dei beni storici

Allegato a VIN-4



### Legenda

ES1: Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti storico-artistici significativi (comprende gli immobili di cui al D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, Titolo I) (Titolo III PUG)

ES2: Edifici e complessi edilizi di pregio storico-culturale e testimoniale (Titolo III PUG)

Perimetro del Territorio Urbanizzato (art. 32 LR 24/2017)

Perimetro dei Centri Storici (rif. TAV.03 Disciplina del PUG)

# Vincoli

Gli elaborati relativi alla Tavola dei Vincoli descrivono tutti i vincoli e le tutele di tipo paesaggistico, ambientale, storico-culturale e infrastrutturale che interessano l'intero territorio comunale, derivanti dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani generali e settoriali, dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.

Gli elaborati si compongono di:

-n. 3 **Elaborati cartografici (tavole dei vincoli)** divisi in 3 diverse tipologie:

-**Vincoli ambientali:** SIC-ZPS, Rete ecologica provinciale, tutele ambientali del PTCP, altre tutele di tipo ambientale individuate dal Piano (maceri, aree golenali, ..)

-**Vincoli paesaggistici:** tutele storiche del PTCP, vincoli ope legis art. 142 Dlgs 42/04, Unesco, ricognizione beni tutelati da decreto e dal Piano

-**Vincoli tecnologici:** Reti e infrastrutture, fasce di rispetto, zone di protezione dall'inquinamento luminoso, stazioni radio

-n. 3 **Allegati alle tavole dei vincoli**

-RIR

-PLERT

-Art. 32 PTCP

## Vincoli ambientali

Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS)

### Rete Ecologica Provinciale

Corridoi ecologici secondari

Nodi esistenti

Aree di progetto

Stepping stones

Nodi di Progetto

Corridoi ecologici primari

### Tutele del PTCP

Dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica (art. 20a)

Zone di tutela naturalistica (art. 25)

Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.19)

Invasi ed alvei dei corsi d'acqua (art. 18)

Maceri (art. 8.8 PUG)

Aree golenali (RD 523/1904 - RD 959/1913)

Tratti arginali

Indicazioni degli **argini e delle aree golenali**  
(osservazione Regione post assunzione)



## Vincoli paesaggistici

- Edifici e complessi edilizi di pregio storico-culturale e testimoniale (Titolo III PUG)
- Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti storico-artistici significativi (comprende gli immobili di cui al D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, Titolo I) (Titolo III PUG)

### Tutela del PTCP

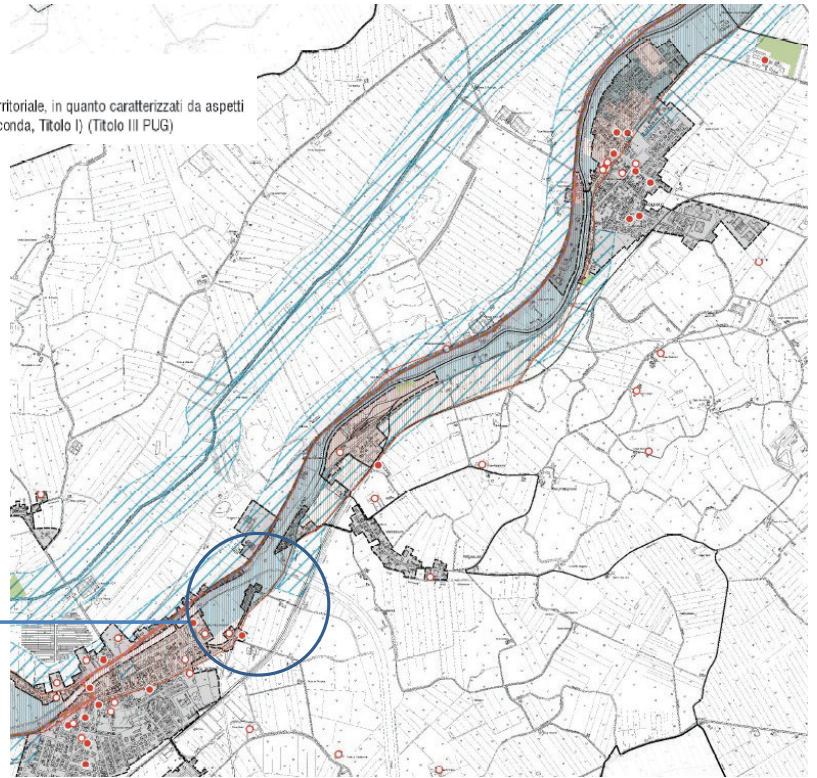
- Viabilità storica (art. 24 c.1a PTCP)
- Fascia di rispetto della viabilità panoramica
- Viabilità panoramica (art.24 PTCP)

### Vincoli Opere legis ex-art. 142 D.lgs. 42/2004

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (comma 1 lett.c)
- Territori coperti da foreste e da boschi (comma 1 lett.g)

### Zona interessata da sito UNESCO

- Area iscritta
- Area tampone



Vincolo art.142  
c.1 lettera C  
riportato con le  
aree svincolate

## Vincoli tecnologici

- \* Stazioni radiobase (art. 2.17 PUG)

### Reti e infrastrutture (art. 2.15 PUG)

- Cabine elettriche AT
- Cabine elettriche MT
- Linea ferroviaria
- Linea elettrodotto AT/AAT

### Fasce di rispetto

- Fascia di rispetto stradale (art.26 DPR 425/92; art. 2.19 PUG)
- Fascia di rispetto cimiteriale (LR 19/2004; art. 2.14 PUG)
- Fascia di rispetto dei depuratori (art. 2.21 PUG)
- Fascia di rispetto degli elettrodotti AT/AAT (LR 30/2000; art. 2.16 PUG)
- Fascia di rispetto degli elettrodotti MT (LR 30/2000)
- Fascia di rispetto dei gasdotti (art. 2.20 PUG)
- Fascia di rispetto della linea ferroviaria (art. 2.19 PUG)

### Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (PTCP)

- SIC/ZPS Rete Natura 2000
- Fascia di rispetto Osservatorio Astronomico Ostelato (LR 19/2003)



## Vincoli

Gli elaborati relativi alla Tavola dei Vincoli descrivono tutti i vincoli e le tutele di tipo paesaggistico, ambientale, storico-culturale e infrastrutturale che interessano l'intero territorio comunale, derivanti dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani generali e settoriali, dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.

Gli elaborati si compongono di:

-n. 3 **Elaborati cartografici (tavole dei vincoli)** divisi in 3 diverse tipologie:

-Vincoli ambientali: SIC-ZPS, Rete ecologica provinciale, tutele ambientali del PTCP, altre tutele di tipo ambientale individuate dal Piano (maceri, aree golenali, ..)

-Vincoli paesaggistici: tutele storiche del PTCP, vincoli ope legis art. 142 Dlgs 42/04, Unesco, ricognizione beni tutelati da decreto e dal Piano

-Vincoli tecnologici: Reti e infrastrutture, fasce di rispetto, zone di protezione dall'inquinamento luminoso, stazioni radio

-n. 3 **Allegati alle tavole dei vincoli**

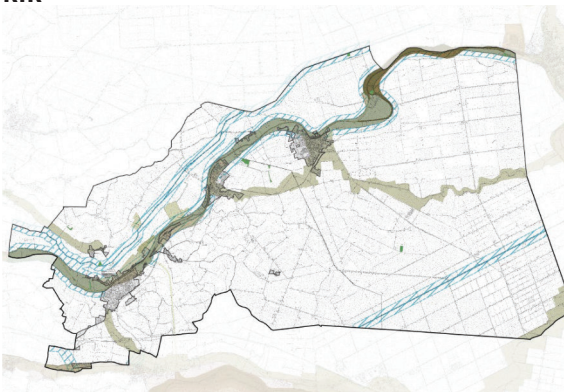
-RIR

-PLERT

-Art. 32 PTCP

**Approfondimento per  
coerenza con PTCP**

**RIR**



**PLERT**



**ART. 32 PTCP**



# 7 Obiettivi strategici del PUG

OS1

## FISCAGLIA A CONSUMO ZERO: RIDURRE IL CONSUMO DI SUOLO

Contenere il consumo di suolo quale **bene comune e risorsa non rinnovabile** che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici

OS2

## FISCAGLIA RIGENERATA: PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE

Favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla **qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani** e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni

OS3

## FISCAGLIA INFRASTRUTTURA DI PAESAGGIO: VALORIZZARE IL PAESAGGIO E LA BIODIVERSITÀ

Tutelare e **valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali** e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità

OS4

## FISCAGLIA FERTILE: VALORIZZARE LA PRODUZIONE AGRICOLA

Tutelare e **valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari**, salvaguardando le diverse vocazioni tipiche che li connotano

OS5

## FISCAGLIA ATTRATTIVA: VALORIZZARE IL PATRIMONIO STORICO CULTURALE

Contribuire alla tutela ed alla **valorizzazione degli elementi storici e culturali** del territorio regionale

OS6

## FISCAGLIA COMPETITIVA: MIGLIORARE IL SISTEMA PRODUTTIVO

Promuovere le **condizioni di attrattività del sistema regionale** e dei sistemi locali, per lo sviluppo, **l'innovazione e la competitività** delle attività produttive e terziarie

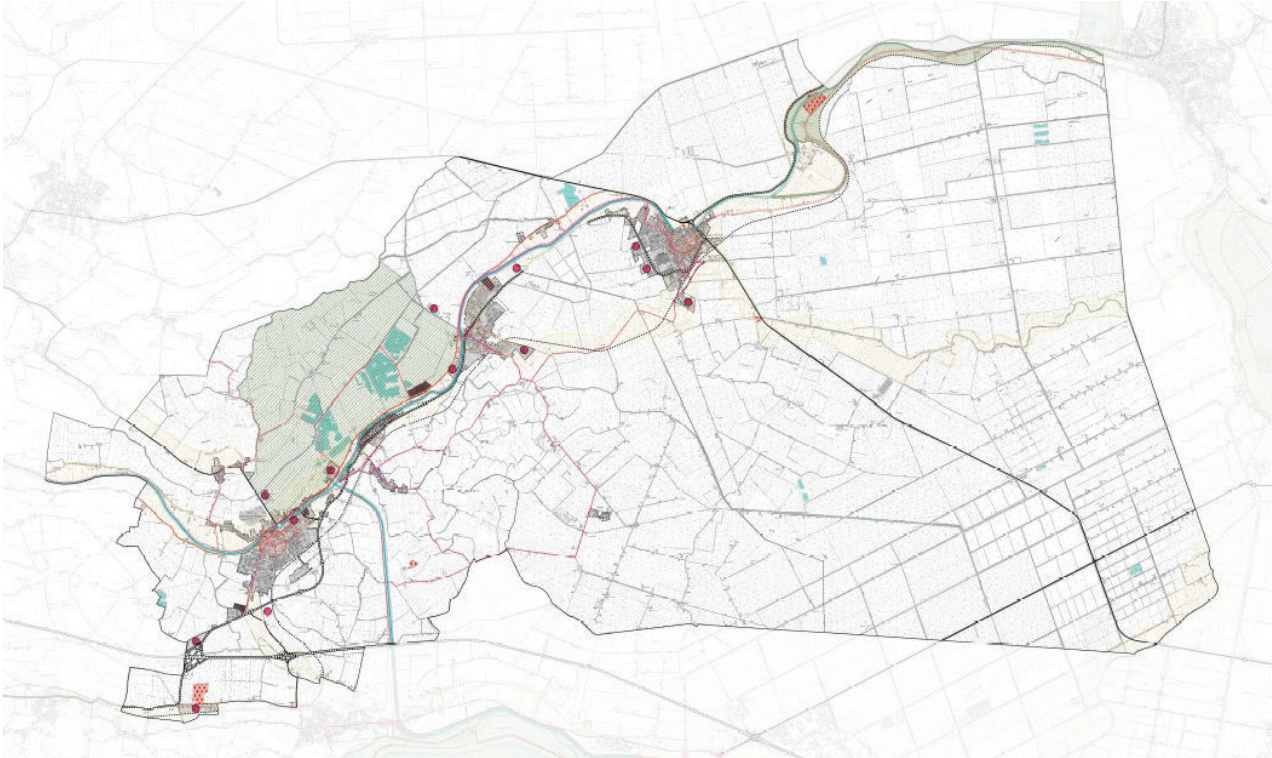
OS7

## FISCAGLIA SOSTENIBILE: MIGLIORARE LA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Promuovere **maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente**, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione

# SQUEA Schema di assetto

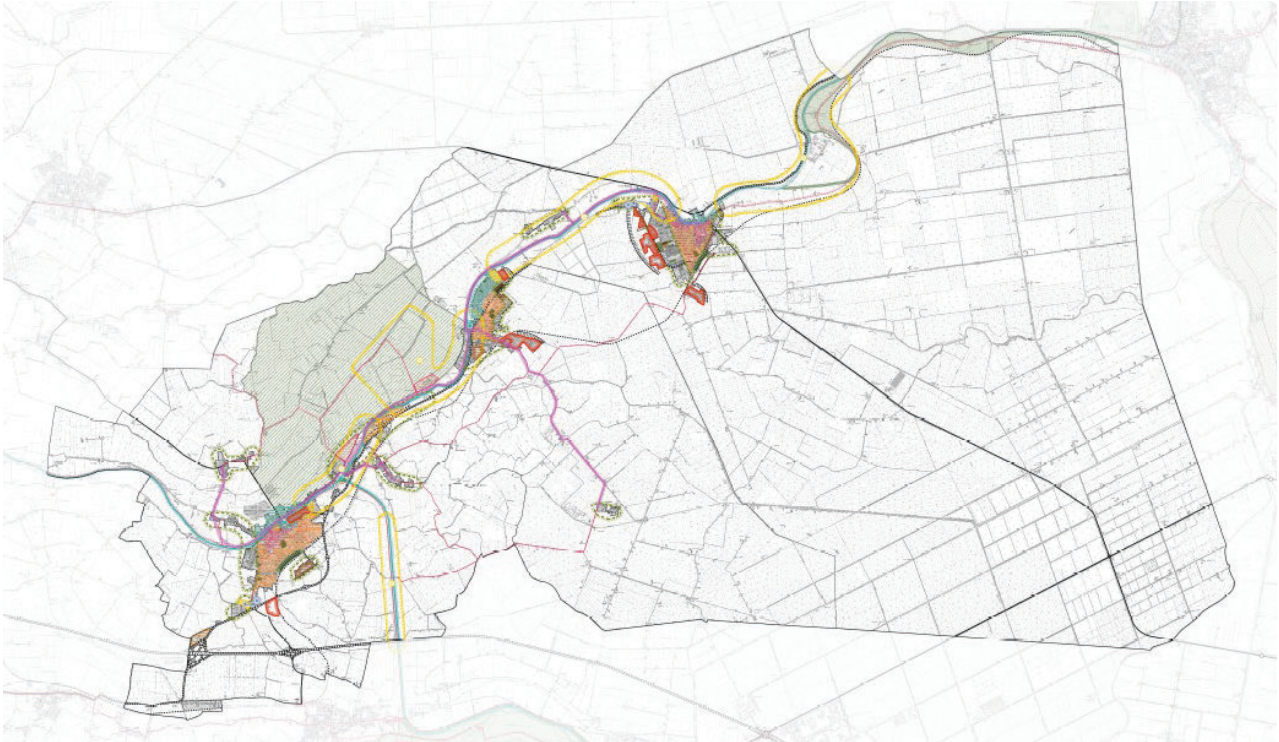
TAV. SQUEA-1



# SQUEA Schema di assetto strategico

TAV. SQUEA-2





## SQUEA Strategia per la rigenerazione della città pubblica

Rappresenta la territorializzazione della **lista di esigenze della città pubblica**, ovvero le progettualità che possono contribuire al miglioramento della qualità pubblica **da attuarsi da parte del privato come compensazioni alla proposta di AO**

Le **Strategie locali** sono azioni significative di scala territoriale suddivise tra:  
 Azioni comuni a tutti i centri  
 Azioni specifiche per località

### STRATEGIE LOCALI

Realizzazione dei collegamenti di unione tra i centri e le frazioni

- \*\*\*\* Percorsi di progetto di livello sovralocale
- Percorsi di progetto di livello locale

□ Ambiti di potenziamento della mobilità ciclabile

\*\*\*\* Realizzazione di collegamenti ciclo-pedonali tra i servizi pubblici

— Realizzazione di interventi di manutenzione/rifacimento della viabilità carrabile o pedonale

### STRATEGIE SOVRALOCALI

▨ Rigenerazione immobili dismessi (non ex produttivi) in territorio urbanizzato

■ Valorizzare i singoli contenitori diffusi e desigillare gli spazi scoperti e impermeabili

Riorganizzare e mettere a sistema gli spazi pubblici

■ nei 'Centri Stoici',

▨ nei 'Quartieri sul Fiume' e nei 'Centri Consolidati' residenziali di recente formazione

||||| Ridisegnare la composizione dei margini urbani

Valorizzare e connettere il sistema delle darsene dei "Quartieri sul fiume"

● Approdo di nuova realizzazione

### Interventi sulle dotazioni

□ Riqualificazione e/o manutenzione

● Riqualificazione parcheggi

■ Rifunionalizzazione e/o riconversione e recupero di edifici pubblici

### Interventi sullo spazio pubblico

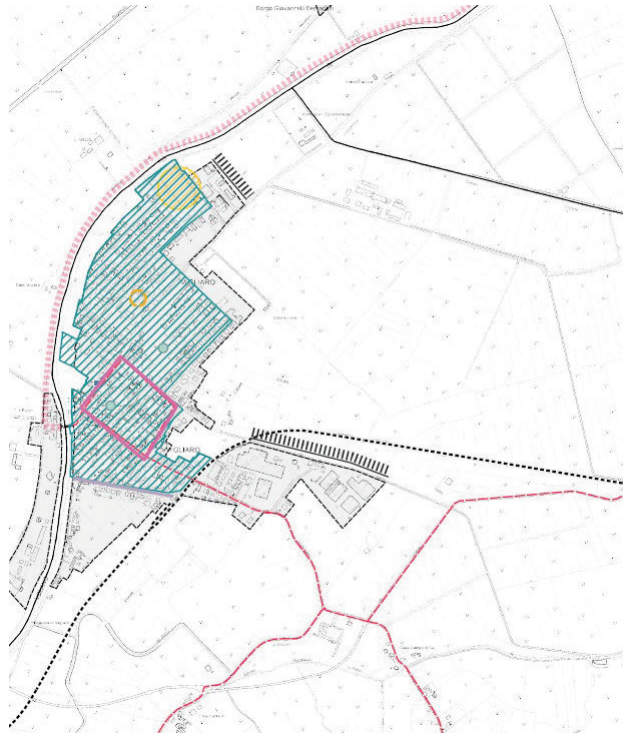
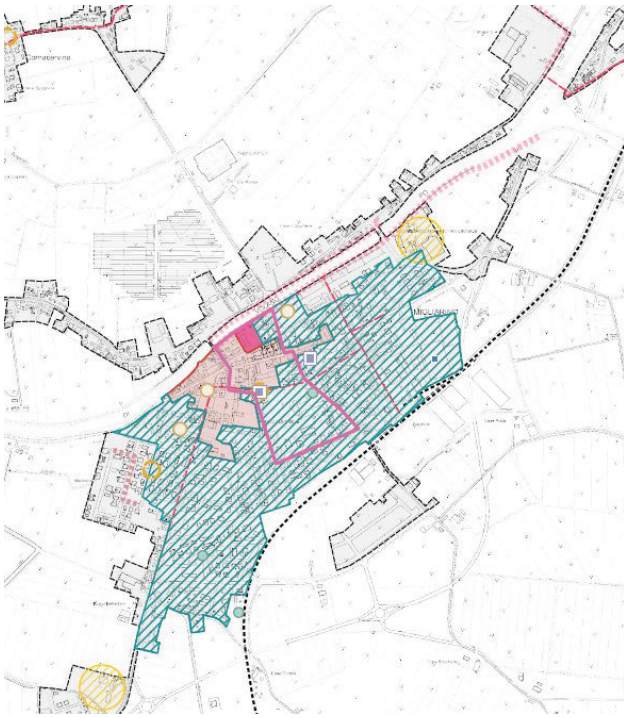
● Riqualificazione di spazio verde

○ Riqualificazione di spazio pavimentato (piazza, parcheggio)

○ Interventi diffusi

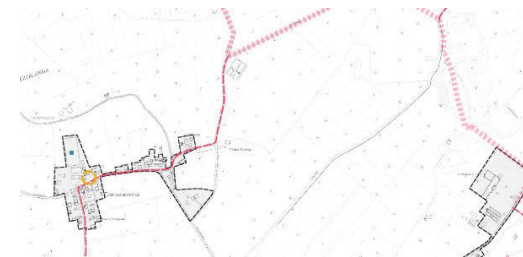
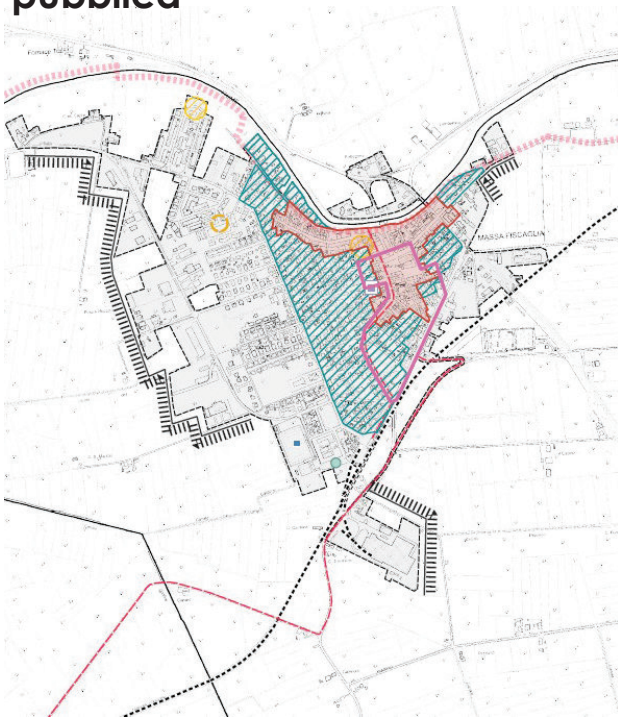
# SQEA Strategia per la rigenerazione della città pubblica

TAV. SQEA-3



# SQEA Strategia per la rigenerazione della città pubblica

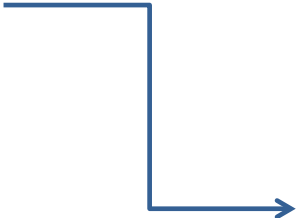
TAV. SQEA-3



## 2 Progetti-Guida

### SQUEA | Progetti-Guida (PG)

**modalità strategico-operativa** per individuare i progetti, le politiche e i programmi prioritari in funzione di alcune rilevanti narrazioni urbane per il futuro della città

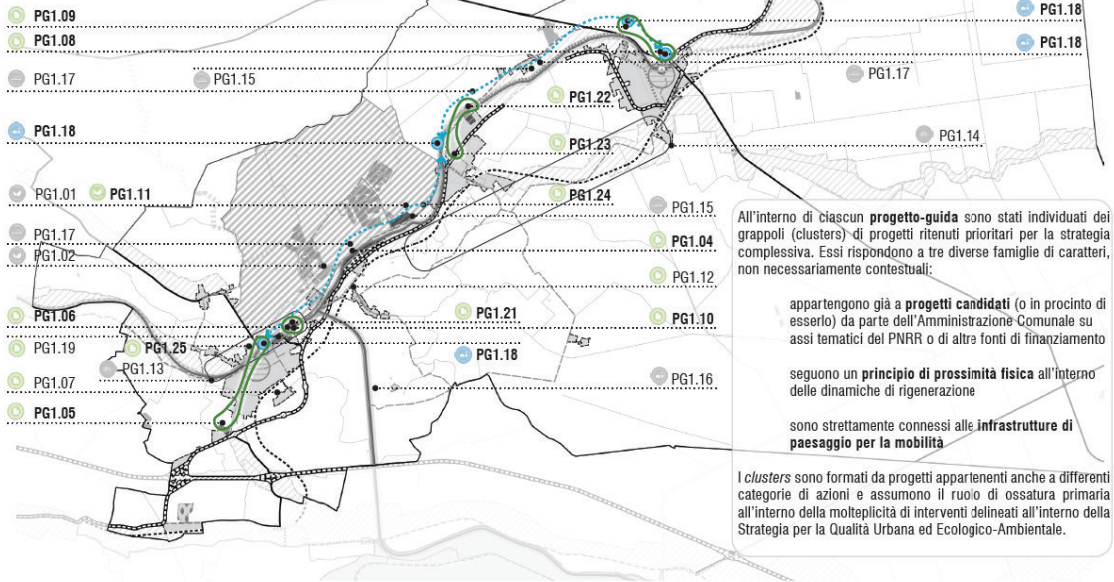


selezionano e correlano i **progetti che l'Amministrazione comunale considera prioritari a livello urbano e territoriale** indirizzando gli Obiettivi Strategici su specifici luoghi della città, costituendo lo strumento necessario per costruire programmi integrati **da finanziare con risorse pubbliche (europee, nazionali e regionali) e private a partire dai nuovi fondi strutturali europei 2021-2027 e dal PNRR**

## PG.1

### La direttrice della rigenerazione territoriale lungo il Po di Volano

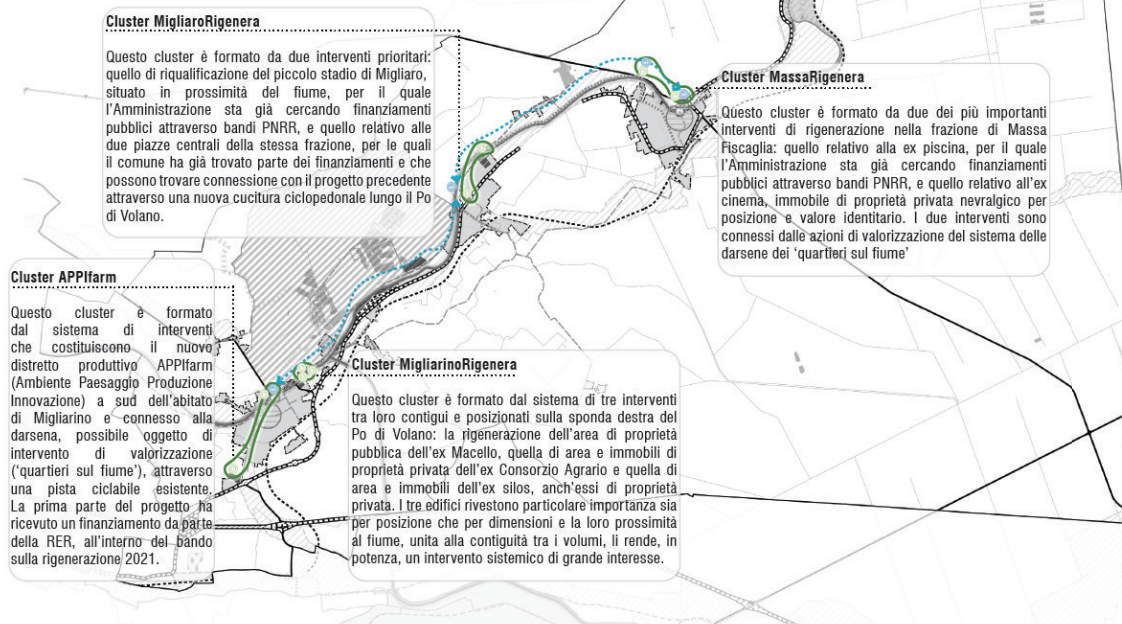
I cluster del primo progetto-guida



## PG.1

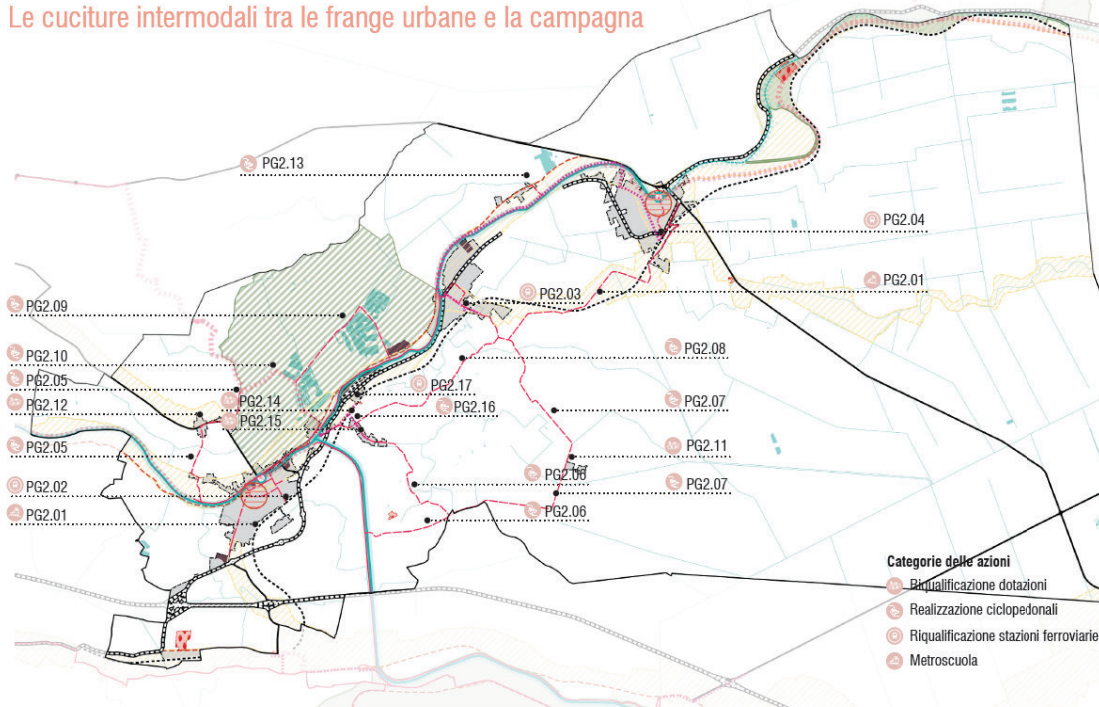
### La direttrice della rigenerazione territoriale lungo il Po di Volano

I cluster del primo progetto-guida



## PG.2

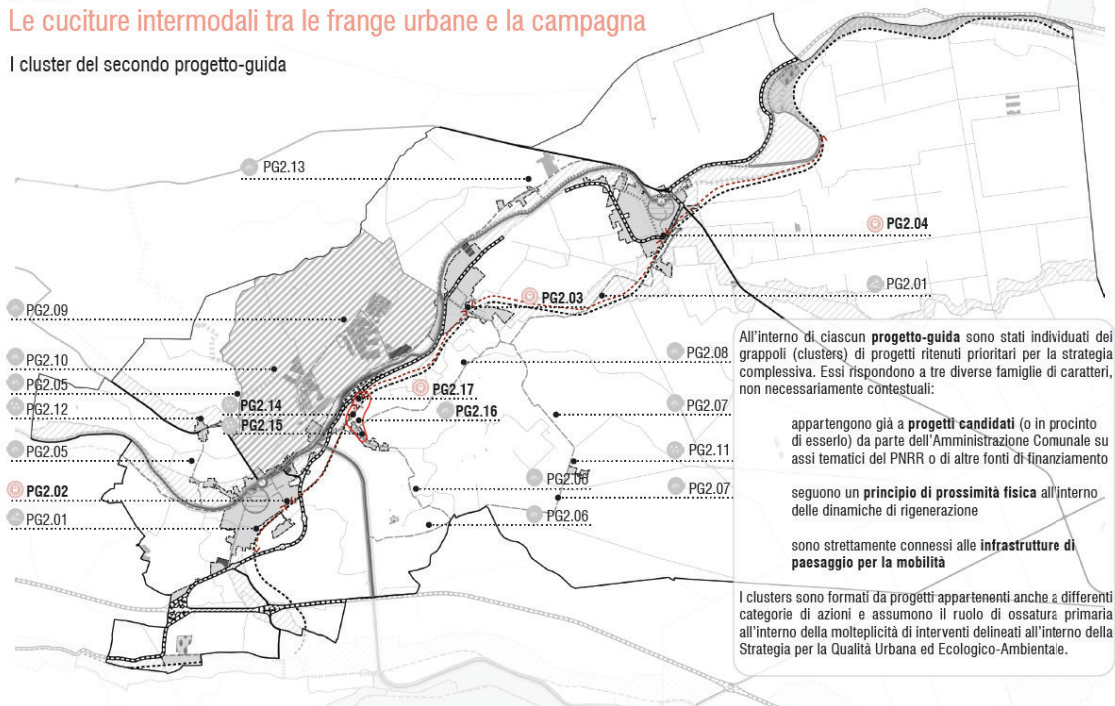
### Le cuciture intermodali tra le frange urbane e la campagna



## PG.2

### Le cuciture intermodali tra le frange urbane e la campagna

#### I cluster del secondo progetto-guida



# 5 Capisaldi

## SQUEA | Capisaldi

SQUEA\_RELAZIONE

Condizioni da raggiungere attraverso **azioni prioritarie**, per lo più di origine pubblica, a supporto degli interventi di qualificazione edilizia e di rigenerazione urbana.

I capisaldi esprimono coerenza e continuità con i principi strategici che governano la SQUEA e con i relativi progetti-guida e **permettono di individuare le priorità degli interventi di natura pubblica** che, affiancati alle premialità urbanistiche e fiscali introducibili dalla disciplina del PUG, siano capaci di incrementare la propensione all'intervento dei privati.





- **La valorizzazione dei quartieri sul fiume**
- **Il mosaico del verde urbano**
- **Il disegno di una infrastruttura collettiva di paesaggio sulle sponde**
- **Il contributo degli spazi privati nell'incremento di permeabilità dei suoli**
- **I luoghi del riuso temporaneo**



Ricognizione dei **principali ambiti** sui quali il PUG promuove interventi di **rigenerazione e rifunzionalizzazione** per dare attuazione agli **Obiettivi Strategici** e ai **Progetti Guida**

Sono **ambiti** particolarmente significativi o caratterizzati da carenza di fattori identitari, da mancanza di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici e/o da significative criticità ambientali, declinati in specifiche

Ambiti di valorizzazione e riqualificazione del Territorio Urbanizzato

-  a fini culturali
-  a fini produttivi
-  a fini turistici
-  a fini del completamento delle ex previsioni residenziali

## Schede progettuali:

- dirette a specificare e indirizzare la rigenerazione
- orientare il progetto al miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale

## Strategia per gli edifici e le aree dismesse | Esempio scheda | Ex Decotrain

### INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

#### Accessibilità

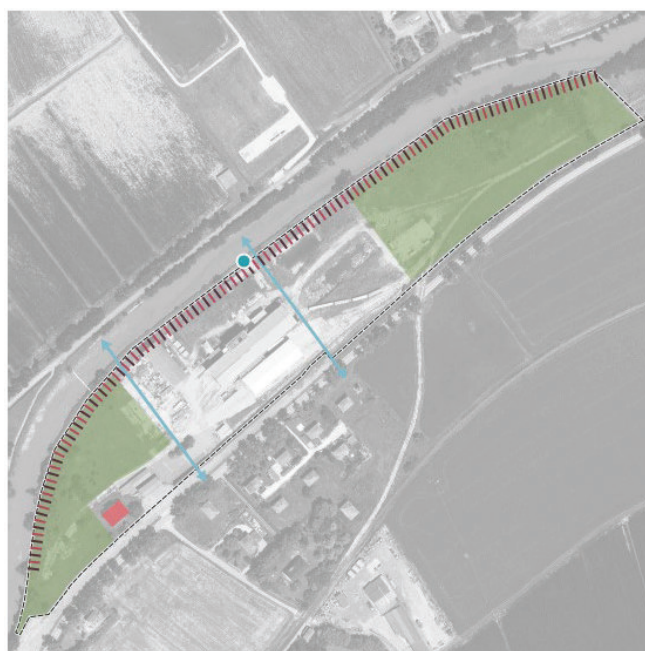
- Accessibilità pedonale e ciclabile sulla sponda del Po di Volano

#### Acquisizioni patrimoniali / Indicazioni a tutela del carattere collettivo dell'intervento

- Mantenimento della visuale del fiume dalla SP68
- Mantenimento dell'accesso al fiume
- Utilizzo della fascia spondale come asse pubblico di mobilità lenta
- Mantenimento del corpo di fabbrica principale
- Mantenimento dell'area verde permeabile a funzione ecosistemica ed ecologica

#### Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Inserimento di area verde attrezzata a funzione collettiva, in continuità con la sponda del fiume
- Possibilità d'inserimento di funzioni connesse ai turismi lenti, all'artigianato produttivo e al produttivo in generale quando rispondente ai criteri DNSH
- Possibilità d'inserimento di funzioni connesse ai turismi lenti e alle attività culturali
- Possibilità d'inserimento di un approdo



# Disciplina

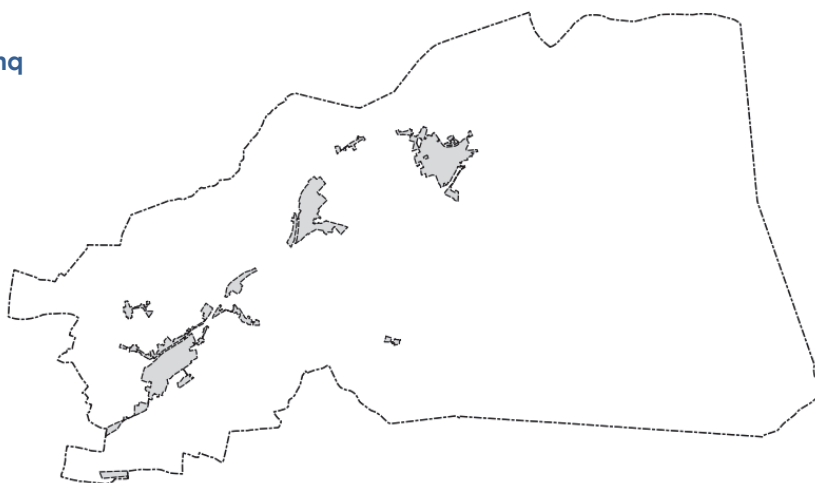
## Il perimetro del Territorio Urbanizzato

Superficie territorio comunale = 115.820.972 mq

calcolo 3%: 102.498,42 mq

**TERRITORIO URBANIZZATO art.32 c.2 = 3.416.614 mq**

- Migliarino = 1.284.714 mq
- Migliaro = 718.841 mq
- Massa Fiscaglia = 1.002.300 mq
- Valcesura = 246.472 mq
- Cornacervina = 82.602 mq
- Gallumara = 52.365 mq
- Borgo Cascina = 29.320 mq



**TERRITORIO NON URBANIZZATO = 112.404.358 ha**

- Borghi rurali = 161.858 mq
- Attività in territorio rurale (produttivo, sportivo) = 330.458 mq
- Incongrui = 33.624 mq

# Il perimetro del Territorio Urbanizzato

Migliarino



PTU 1.1-1.2

Migliaro



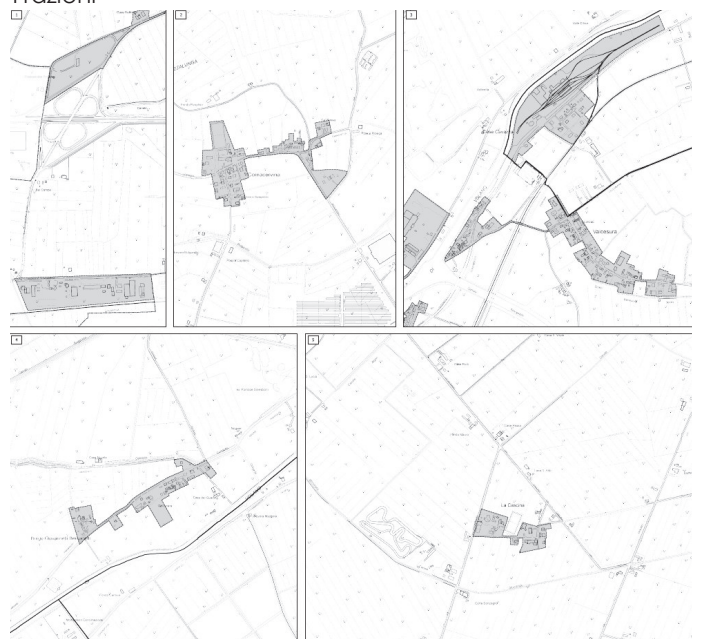
# Il perimetro del Territorio Urbanizzato

Massa Fiscaglia



PTU 1.3-1.4

Frazioni

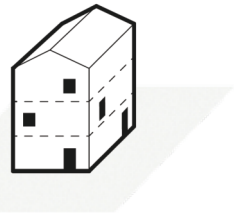


# La rigenerazione della Città esistente

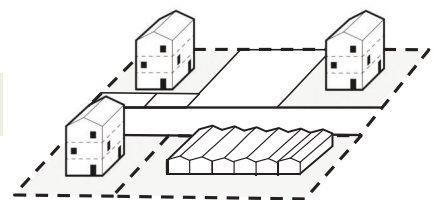
## I livelli della rigenerazione

RIGENERARE LA CITTÀ ESISTENTE SIGNIFICA INTERVENIRE SU 2 LIVELLI:

**A** Livello MICRO **EDIFICIO / LOTTO SINGOLO**



**B** Livello MACRO **+ LOTTI / ISOLATO**



## Tipologie di trasformazione (Art. 7 della LR 24/2017)

Qualificazione  
Edilizia **(QE)**



INTERVENTO DIRETTO

Ristrutturazione  
Urbanistica **(RU)**



INTERVENTO DIRETTO (fino a 500 mq)  
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO  
(da 500 mq a 1000 mq)

Addensamento o  
Sostituzione Urbana  
**(AU/SU)**













ACCORDO OPERATIVO  
PAIP











**Usi e modalità  
di intervento nel territorio  
urbanizzato e rurale**

# Articolazione del territorio

## Territorio urbanizzato

-  Ambiti in deroga (art. 3.5 c.4 Norme PUG)
-  Centro storico (Titolo III Norme PUG)
  
-  PROD1 (art. 4.15; 4.16; 4.17 Norme PUG)
-  PROD2 (art. 4.15; 4.16; 4.18 Norme PUG)
  
-  RES1 (art. 4.8; 4.9; 4.10 Norme PUG)
-  RES2 (art. 4.8; 4.9; 4.11 Norme PUG)
-  RES3 (art. 4.8; 4.9; 4.12 Norme PUG)
-  RES4 (art. 4.8; 4.9; 4.13 Norme PUG)
  
-  Dotazioni in territorio urbanizzato (Titolo II Norme PUG)
  - 1 - Istruzione
  - 2 - Interesse collettivo
  - 3 - Spazi aperti attrezzati
  - P - Parcheggi
  - DTC
-  Dotazioni dismesse











## Territorio rurale

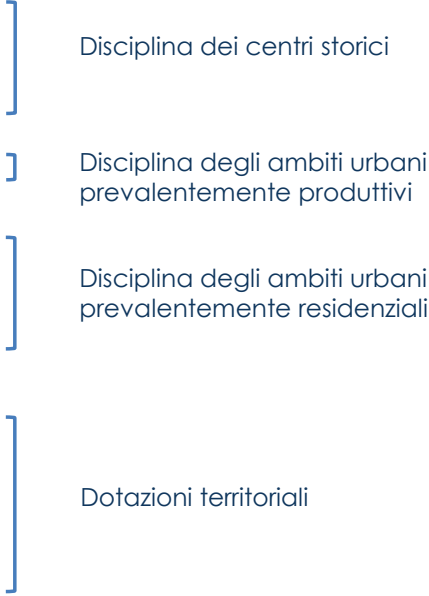
-  Impianti produttivi sorti in forma isolata in territorio rurale (art. 6.5 Norme PUG)
-  Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in territorio rurale (art. 6.15 Norme PUG)
-  Opere incongrue: detrattori di paesaggio (art. 6.9 Norme PUG)
-  Nuclei residenziali sparsi in territorio rurale (art. 6.4 Norme PUG)
-  Territorio rurale (Titolo VI-VII Norme PUG)
  
-  Dotazioni in territorio rurale (Titolo II Norme PUG)
  - DTC
  - 1 - Istruzione
  - 3 - Spazi aperti attrezzati
-  Dotazioni: Cimiteri
  
- PAE - PIAE (art. 6.10 Norme PUG)**
  -  PAE - Migliarino
  -  PAE - Migliaro
  -  PIAE

# Articolazione del territorio in tessuti ed ambiti

TAV. 03

## Territorio urbanizzato






-  Ambiti in deroga (art. 3.5 c.4 Norme PUG)
-  Centro storico (Titolo III Norme PUG)
  
-  PROD1 (art. 4.15; 4.16; 4.17 Norme PUG)
-  PROD2 (art. 4.15; 4.16; 4.18 Norme PUG)
  
-  RES1 (art. 4.8; 4.9; 4.10 Norme PUG)
-  RES2 (art. 4.8; 4.9; 4.11 Norme PUG)
-  RES3 (art. 4.8; 4.9; 4.12 Norme PUG)
-  RES4 (art. 4.8; 4.9; 4.13 Norme PUG)
  
-  Dotazioni in territorio urbanizzato (Titolo II Norme PUG)
  - 1 - Istruzione
  - 2 - Interesse collettivo
  - 3 - Spazi aperti attrezzati
  - P - Parcheggi
  - DTC
-  Dotazioni dismesse









# Disciplina dei centri storici

TAV. 03



## Categorie di intervento (NTA, art.3.5 e 3.6)

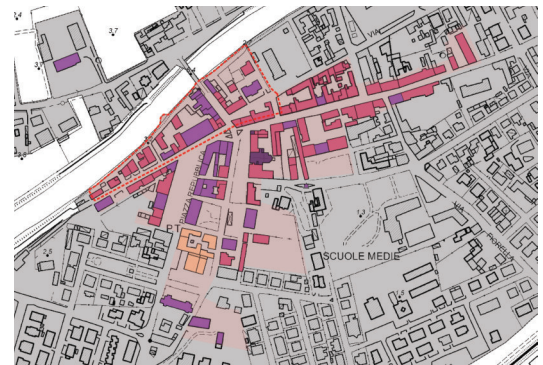
-  Restauro scientifico
-  Restauro e risanamento conservativo
-  Ristrutturazione edilizia
-  Ripristino tipologico
-  Ristrutturazione urbanistica

## Classificazione dell'edificato

-  Edificio di alto valore architettonico
-  Edificio di valore architettonico
-  Edificio di valore in stato fatiscente
-  Edificio di scarso valore architettonico
-  Edificio incongrui o privi di valore
-  Proservizio

## Edifici tutelati (Titolo III delle Norme)

-  Edifici e complessi edilizi monumentali, di rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale, in quanto caratterizzati da aspetti storico-artistici significativi (comprende gli immobili di cui al D.Lgs. 42/2004, Parte Seconda, Titolo I) (Titolo III PUG)
-  Edifici e complessi edilizi di pregio storico-culturale e testimoniale (Titolo III PUG)



## Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

### RES. 1 - Centri Consolidati

**Descrizione:** comprende le zone a contorno dei centri storici, a prevalente destinazione residenziale di formazione non storica, caratterizzate dalla presenza di spazi pubblici e da una forma urbana consolidata e riconoscibile nonostante la presenza di spazi liberi.

**Obiettivi:** favorire la de-impermeabilizzazione delle aree private esterne; aumentare la qualità degli spazi pubblici, consolidare il tessuto urbano e incentivare la qualificazione edilizia, ossia l'ammmodernamento del patrimonio edilizio, in particolare dal punto di vista energetico e della sicurezza sismica, anche attraverso la sostituzione degli edifici più obsoleti.

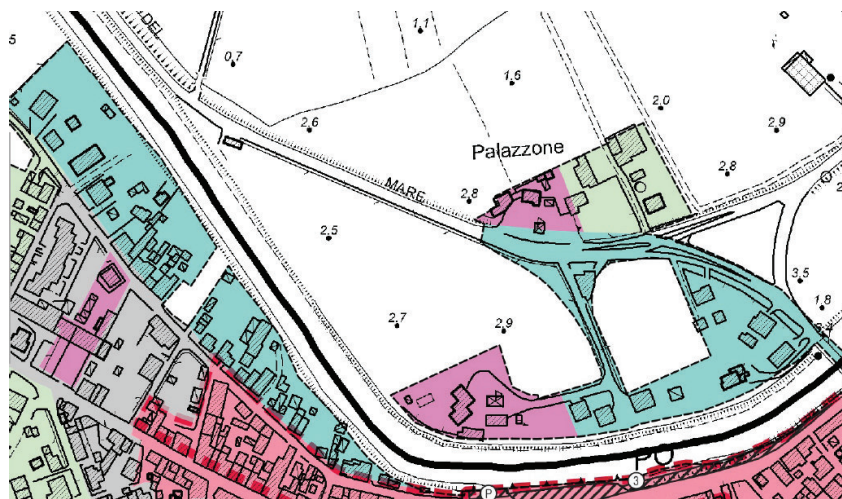


## Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

### RES. 2 – Quartieri sul fiume

Descrizione: comprendono le fasce di territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale affacciate sul Po di Volano.

Obiettivi: conferire a tali ambiti la possibilità di trasformazioni nell'uso e nell'organizzazione degli spazi (interni ed esterni), per conferire qualità agli spazi pubblici per la fruizione del fiume.



## Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

### RES. 3 – Frangia rururbana

Descrizione: aree urbane "diluite" dove spesso coesistono realtà produttive, tessuto residenziale, vuoti urbani; si tratta degli ambiti delle micro-frazioni e di aree delle tre frazioni principali dai margini poco definiti, in bilico tra città e campagna.

Obiettivi: favorire la ricomposizione dei margini anche attraverso progetti di paesaggio e, nelle micro-frazioni, l'insediamento di servizi alla collettività e di connessioni di mobilità lenta.

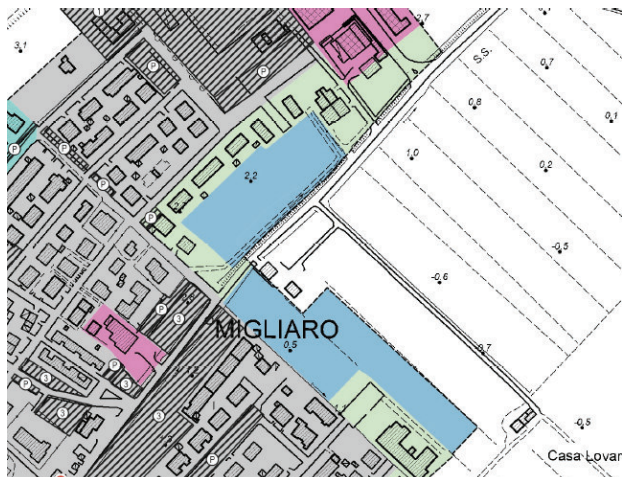


# Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

## RES. 4 – Aree urbanizzate oggetto di PUA vigente

Descrizione: Comprende le aree già interessate da interventi di urbanizzazione ed infrastrutturate con disponibilità di lotti liberi. Derivano da Piano Attuativi ricompresi all'interno del TU

Obiettivi: Concentrare in queste aree le richieste di interventi a destinazione residenziale, soddisfacendo il residuo fabbisogno di abitazioni.



# Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

TAV. 01

## RES. 1

### QE

IC max = 50% della SF o preesistente se superiore

H max = 7,5m o superiore se preesistente

SP min = 40% della SF

RE con +20% Sc esistente (da 20 a 30 mq)

RE con +40% Sc esistente (da 20 a 40 mq)

### RU

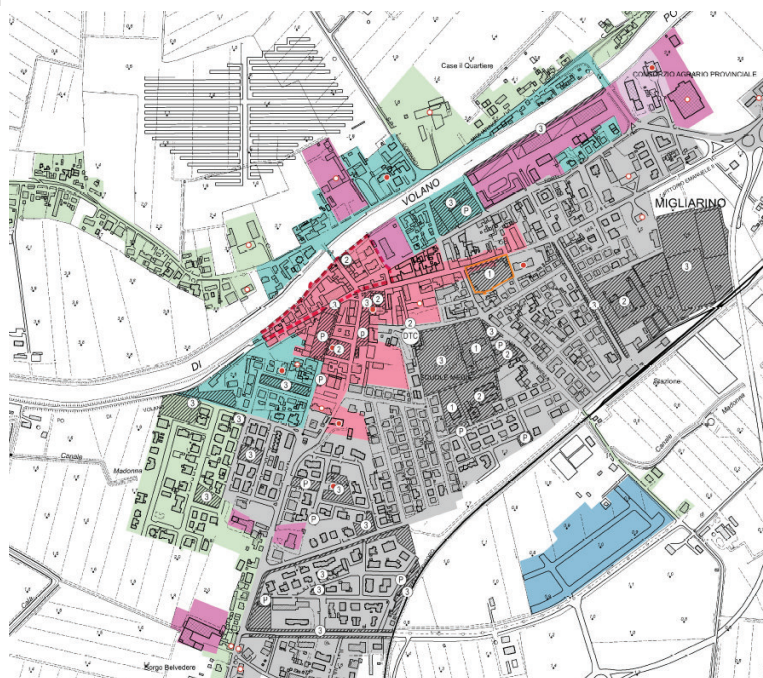
IC max = 40% della SF

H max = 7,5 m

SP min = 40% della SF

Recupero 10% Sc con demolizione edifici non funzionali all'attività agricola

Recupero max 50% Sc con **demolizione opere incongrue**



## Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

TAV. 01

### RES.2

#### QE

50% Vol. esistente (cessione aree di passaggio)

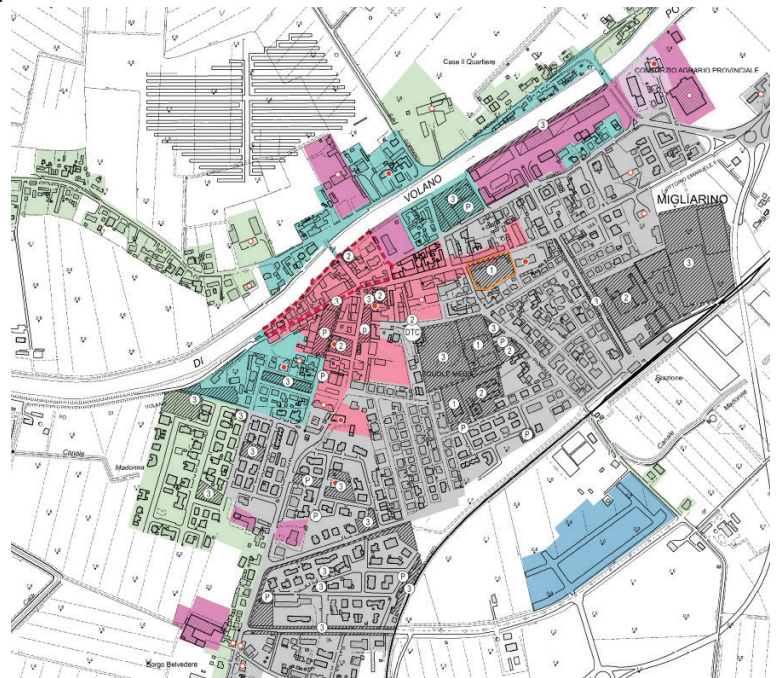
#### RU

PCC: 2 lotti contigui

AO: più di 2 lotti

I lotti inediticati devono rimanere liberi

#### AU/SU



## Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

TAV. 01

### RES.3

#### QE

IC max = 30% della SF o preesistente se superiore

H max = 7,5m o preesistente se superiore

SP min = 45% della SF

RE con +20% Sc esistente (da 20 a 30 mq)

RE con +40% Sc esistente (da 20 a 40 mq)

#### RU

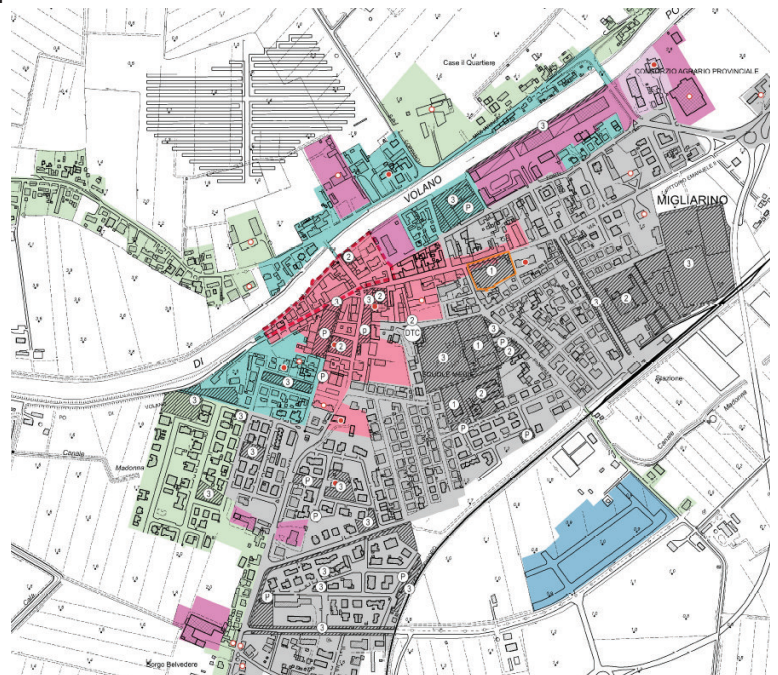
IC max = 30% della SF

H max = 7,5m

SP min = 45% della SF

Recupero 10% Sc con demolizione edifici non funzionali all'attività agricola

Recupero max 50% Sc con **demolizione opere incongrue**



# Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

TAV. 01

## RES.4

### QE

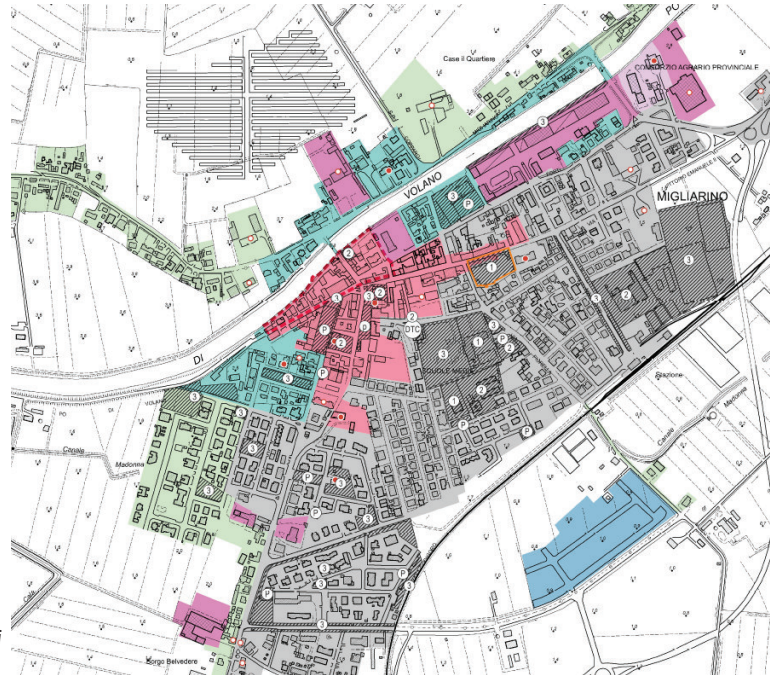
Qualificazione energetica e sismica dell'edificio

### RU

### AU/SU

Completamento lotti liberi

*Dopo la decorrenza dei termini stabiliti in convenzione per l'attuazione del PUA, rimangono vigenti le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio nonché le D.T.U. vigenti al momento dell'approvazione del PUA, e decade la dichiarazione di pubblica utilità nonché indifferibilità ed urgenza delle opere pubbliche eventualmente previste. Fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione non potranno essere presentate Segnalazioni Certificati di Conformità Edilizia e di Agibilità degli edifici.*



# Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali

TAV. 01

## RES.4

### QE

Qualificazione energetica e sismica dell'edificio

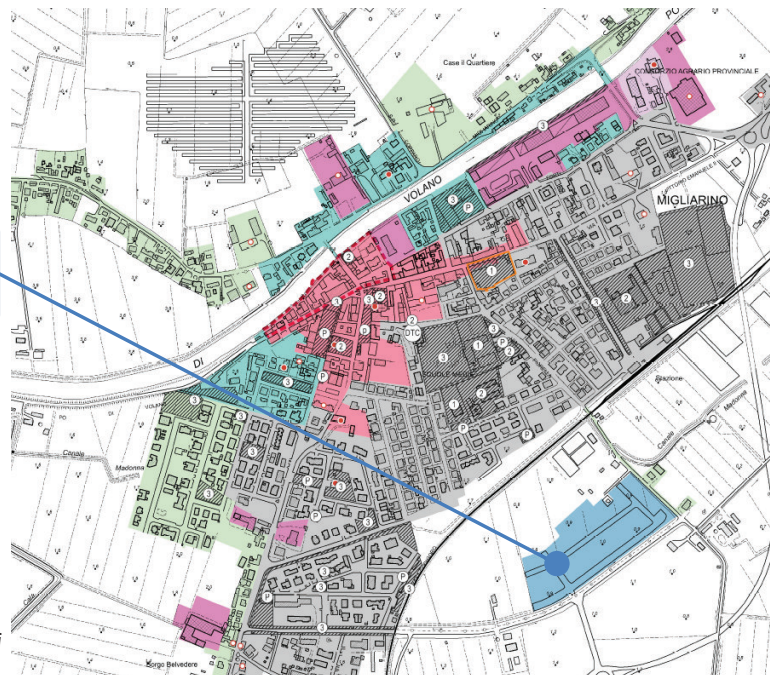
### RU

In queste aree si **concentrano gli interventi di nuova costruzione** in linea con la strategia relativa al consumo di suolo, a soddisfazione del fabbisogno residenziale residuo

### AU/SU

Completamento lotti liberi

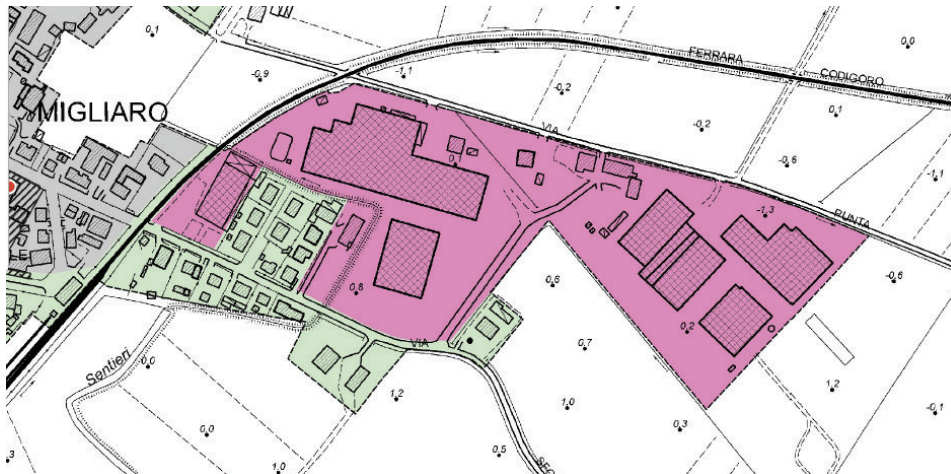
*Dopo la decorrenza dei termini stabiliti in convenzione per l'attuazione del PUA, rimangono vigenti le prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio nonché le D.T.U. vigenti al momento dell'approvazione del PUA, e decade la dichiarazione di pubblica utilità nonché indifferibilità ed urgenza delle opere pubbliche eventualmente previste. Fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione non potranno essere presentate Segnalazioni Certificati di Conformità Edilizia e di Agibilità degli edifici.*



## Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente produttivi

### *PROD 1: zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali*

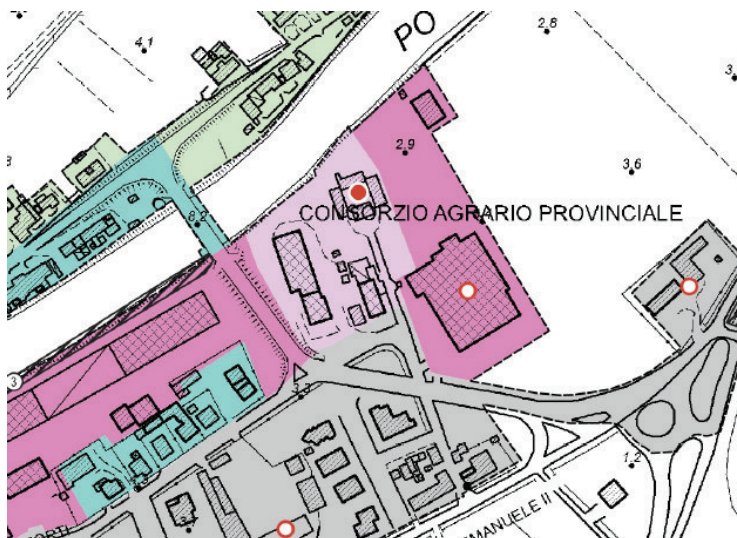
*Obiettivi:* consolidamento e qualificazione dell'apparato produttivo locale e sviluppo di attività di servizio alle imprese; mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici degli insediamenti produttivi; miglioramento degli spazi pubblici attraverso l'integrazione e qualificazione delle aree a verde e dei parcheggi.



## Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente produttivi

### *PROD 2: zone per insediamenti prevalentemente artigianali o industriali nel territorio urbanizzato dismessi*

*Obiettivi:* consentire interventi ordinari di qualificazione edilizia e nel contempo prospettare anche interventi più complessi, di ristrutturazione urbanistica, addensamento o sostituzione urbana attraverso Accordo Operativo, in coerenza con le strategie delineate nella SQUEA.



## Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente produttivi

TAV. 01

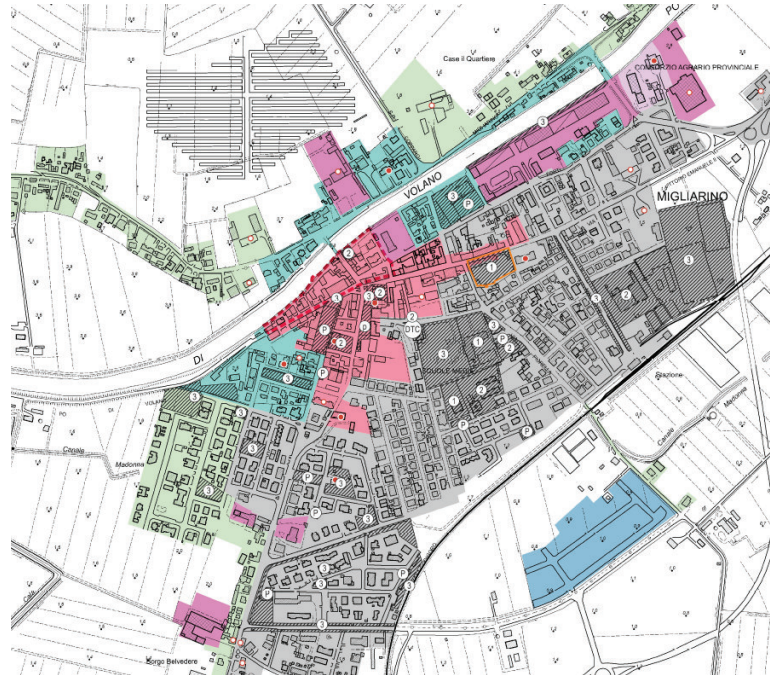
### PROD.1

#### QE

IC max = 60% della SF o preesistente se superiore  
H max = 10 m o superiore se preesistente che può essere superata esclusivamente se motivata dal processo produttivo e se non incide sui coni visivi  
SP min = 30% della SF, o SP preesistente se inferiore (fatte salve diverse specifiche prescrizioni degli enti competenti in materia di tutela ambientale)

#### RU (completamento lotti liberi)

IC max = 60% della SF  
H max = 10 m che può essere superata esclusivamente se motivata dal processo produttivo e se non incide sui coni visivi;  
SP min = 30% della SF (fatte salve diverse specifiche prescrizioni degli enti competenti in materia di tutela ambientale)



## Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente produttivi

TAV. 01

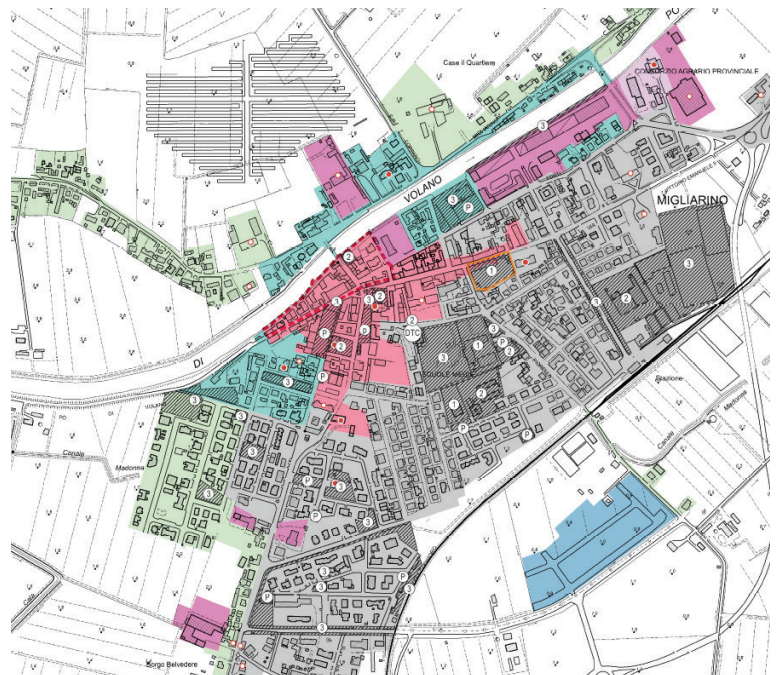
### PROD.2

#### QE

IC max = 60% della SF o preesistente se superiore  
H max = 10 m o superiore se preesistente che può essere superata esclusivamente se motivata dal processo produttivo e se non incide sui coni visivi  
SP min = 30% della SF, o SP preesistente se inferiore (fatte salve diverse specifiche prescrizioni degli enti competenti in materia di tutela ambientale)

#### RU (completamento lotti liberi)

IC max = 60% della SF  
H max = 10 m che può essere superata esclusivamente se motivata dal processo produttivo e se non incide sui coni visivi;  
SP min = 30% della SF (fatte salve diverse specifiche prescrizioni degli enti competenti in materia di tutela ambientale)

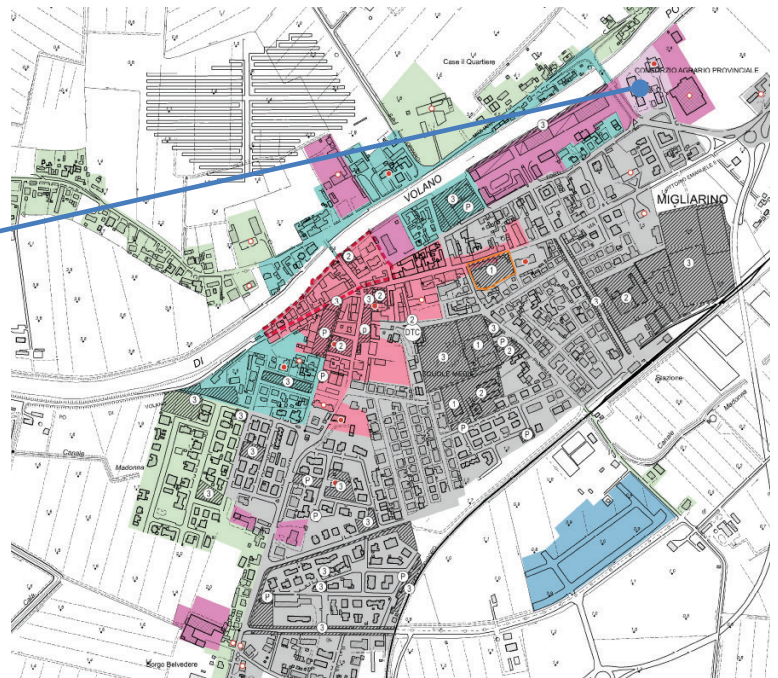


# Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente produttivi

TAV. 01

PROD.2











Sono le principali **aree dismesse** individuate dal piano (oltre ad alcune dotazioni sottoutilizzate)



# Articolazione del territorio in tessuti ed ambiti

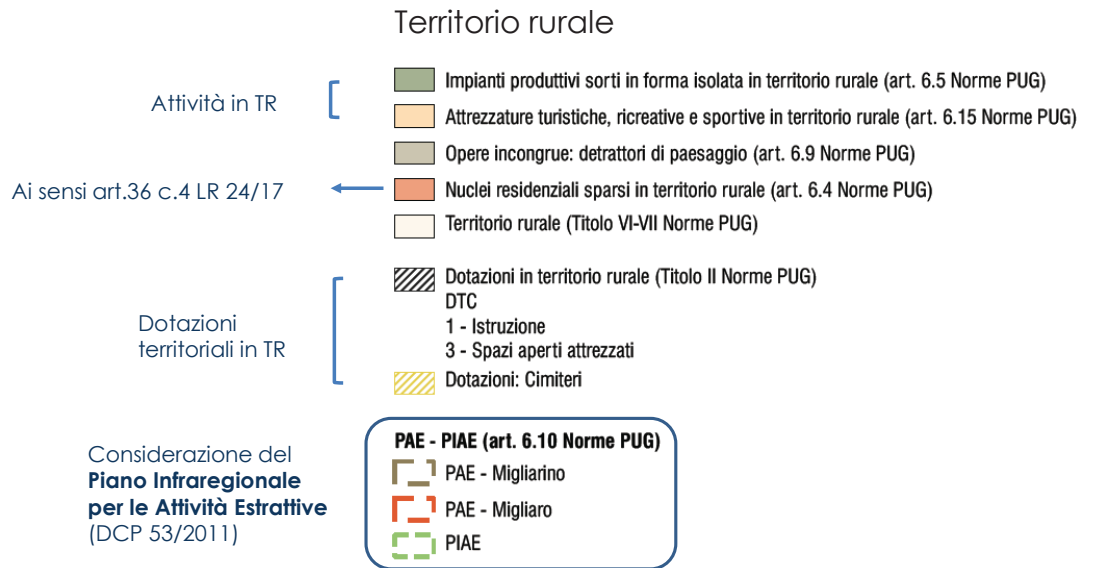
TAV. 02

## Territorio rurale

-  Impianti produttivi sorti in forma isolata in territorio rurale (art. 6.5 Norme PUG)
-  Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in territorio rurale (art. 6.15 Norme PUG)
-  Opere incongrue: detrattori di paesaggio (art. 6.9 Norme PUG)
-  Nuclei residenziali sparsi in territorio rurale (art. 6.4 Norme PUG)
-  Territorio rurale (Titolo VI-VII Norme PUG)
-  Dotazioni in territorio rurale (Titolo II Norme PUG)
  - DTC
  - 1 - Istruzione
  - 3 - Spazi aperti attrezzati
-  Dotazioni: Cimiteri
- PAE - PIAE (art. 6.10 Norme PUG)**
  -  PAE - Migliarino
  -  PAE - Migliaro
  -  PIAE

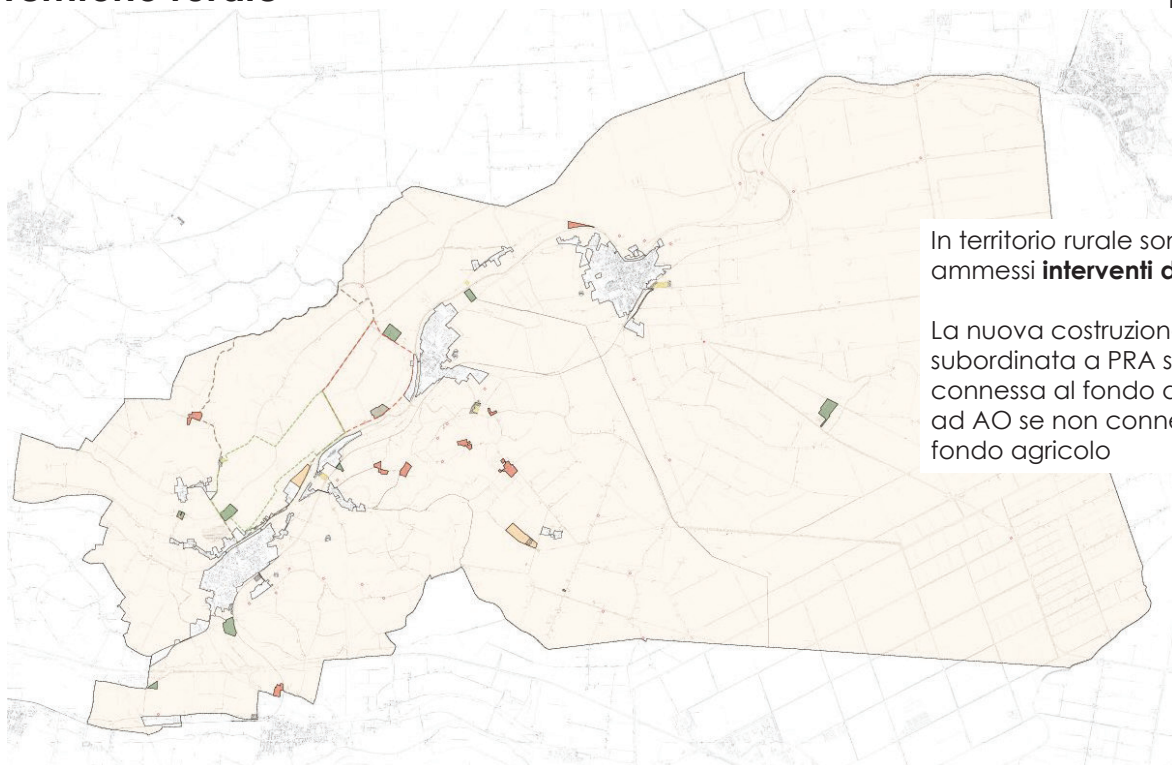
# Articolazione del territorio in tessuti ed ambiti

TAV. 02



## Territorio rurale

TAV. 02



In territorio rurale sono ammessi **interventi diretti**.

La nuova costruzione è subordinata a PRA se connessa al fondo agricolo o ad AO se non connessa al fondo agricolo

### NUCLEI RESIDENZIALI SPARSI IN TR

**QE**

**RU**

No costruzione dei lotti liberi

### IMPIANTI PRODUTTIVI IN TR

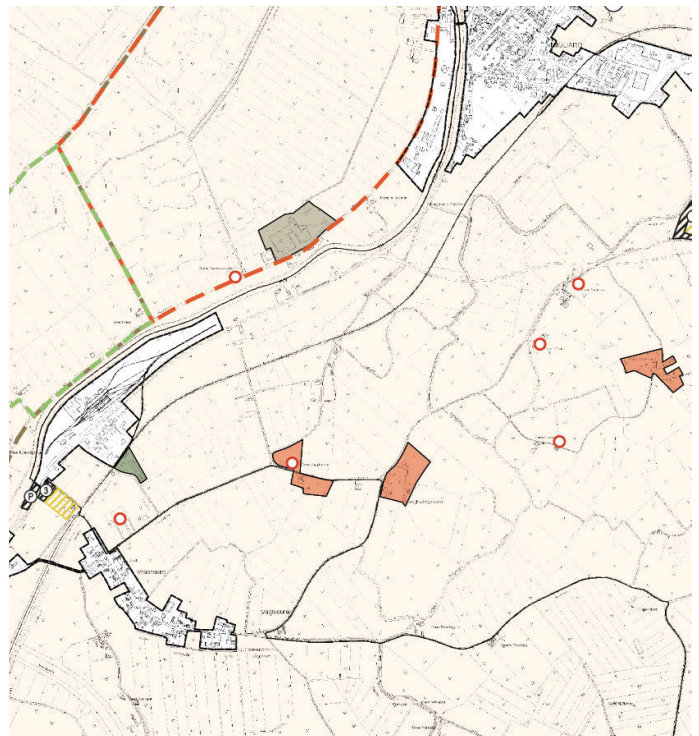
**Art.53**

Ampliamenti in lotti contigui

### OPERE INCONGRUE

**recupero 50% Sc** (Rimozione del manufatto e rinaturazione)

- In TU
- Fuori TU (coerenza Valsat)



# ZAC

## Zonizzazione Acustica Comunale

# La zonizzazione acustica

## Metodo di valutazione

- Riproposizione della **precedente zonizzazione acustica** per le parti di territorio consolidate (ex zone A, B) sia che ricadano nell'attuale TU che nel TR
- Individuazione delle **dotazioni** riguardanti scuole, parchi (non di quartiere), ospedali da segnare in classe I, comprese quelle assenti nella precedente ZAC
- Aggiornamento delle **zonizzazioni di progetto** realizzate con la classificazione di progetto
- Mantenimento della classificazione in omogeneità con l'intorno nel caso di pianificazioni di progetto non attuate
- Verifica dell'individuazione di tutte le **zone PROD.1** in classe V a meno che non fossero individuate nella precedente zonizzazione acustica con classe differente (IV).
- Individuazione del **TR e dei borghi rurali** in classe III tranne per quelle aree che nella precedente ZAC erano segnate con classi diverse.
- Individuazione degli **ambiti produttivi in TR** in classe IV (con perimetrazione aggiornata al PUG) a meno che non fossero già precedentemente individuati come aree produttive in classe V
- Individuazione delle **fasce stradali e ferroviarie** così come riportate nella precedente ZAC e contestuale individuazione delle sovrapposizioni con le altre classi
- Individuazione dei **salto di classe doppi** con linea di demarcazione

### Classi acustiche

- Classe I
- Classe II
- Classe III
- Classe IV
- Classe V

--- Salto doppio di classe

### Fasce di pertinenza ferroviaria (DPR 459/98)

- A: 100 m
- B: 250 m

# La zonizzazione acustica

## Metodo di valutazione

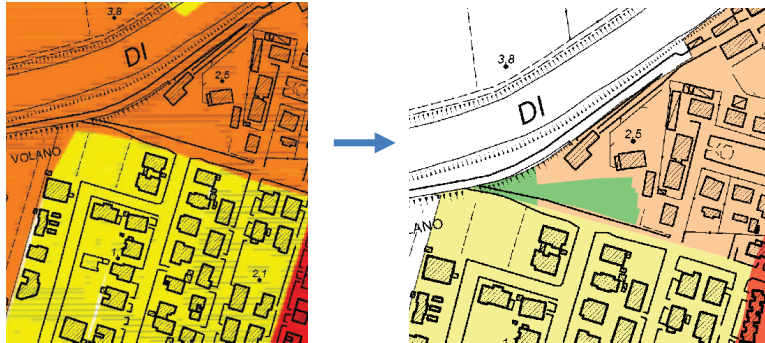
- Riproposizione della **precedente zonizzazione acustica** per le parti di territorio consolidate (ex zone A, B) sia che ricadano nell'attuale TU che nel TR



## La zonizzazione acustica

Metodo di valutazione

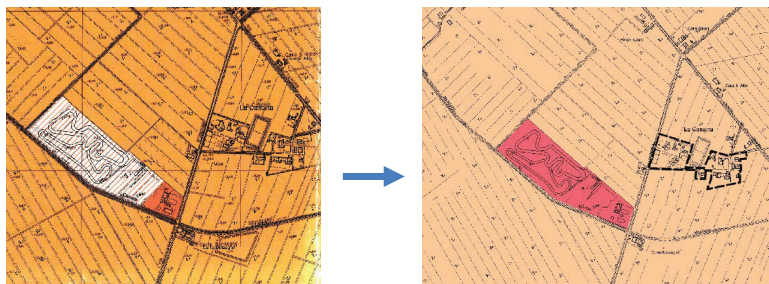
- Individuazione delle **dotazioni** riguardati scuole, parchi (non di quartiere), ospedali da segnare in classe I, comprese quelle assenti nella precedente ZAC



## La zonizzazione acustica

Metodo di valutazione

- Aggiornamento delle **zonizzazioni di progetto** realizzate con la classificazione di progetto



## La zonizzazione acustica

Metodo di valutazione

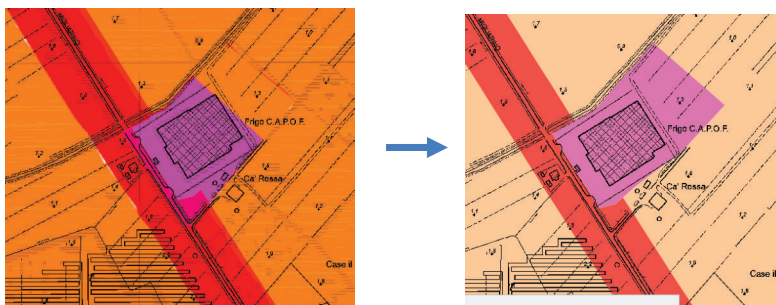
- Mantenimento della classificazione in omogeneità con l'intorno nel caso di pianificazioni di progetto non attuate
- Verifica dell'individuazione di tutte le **zone PROD.1** in classe V a meno che non fossero individuate nella precedente zonizzazione acustica con classe differente (IV)



## La zonizzazione acustica

Metodo di valutazione

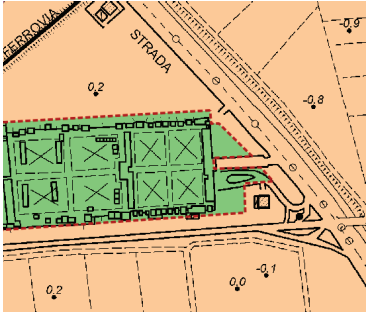
- Individuazione degli **ambiti produttivi in TR** in classe IV (con perimetrazione aggiornata al PUG) a meno che non fossero già precedentemente individuati come aree produttive in classe V



# La zonizzazione acustica

Metodo di valutazione

- Individuazione dei **salto di classe doppi** con linea di demarcazione



Valsat

- DISAMINA DEL RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI DEGLI ENTI
- ELENCO MATERIALI PRODOTTI
  - METODOLOGIA DI VALSAT E CONTENUTI E STRUTTURA DEL RAPPORTO AMBIENTALE DI VALSAT

## DISAMINA DEL RECEPIMENTO DELLE OSSERVAZIONI DEGLI ENTI

| Numero progressivo osservazione | Contenuto della richiesta  | Documento assegnato ad osservazione | DATA ESAME OSSERVA | DEDUZIONE  |
|---------------------------------|--|-------------------------------------|--------------------|--|
| 5                               | Per quanto concerne le acque superficiali presentate nella Valsat e insistenti nell'area oggetto d'intervento si concorda con la scelta delle stazioni prese in considerazione poiché, seppur non ricadenti pienamente nel territorio del comune in esame, sono le stazioni più prossime ai punti di raccolta delle acque di scolo circolanti nell'area. La stazione di Focomorto è da intendersi come il punto a monte dell'area di analisi, ma rappresenta pur sempre un tratto a valle dell'abitato di Ferrara, che ne peggiora inevitabilmente le acque; per quanto riguarda il punto a valle, è ben utilizzato la 04000200 dato che il Po di Volano raccoglie le acque di scolo di buona parte del Comune in esame, meno corretto sarebbe stato utilizzare come riferimento la stazione 05001400 sul Canale Navigabile, che scorre limitrofo al Comune di Fiscaglia, ma che presenta un andamento pensile e risulta privo di immissioni di acque di scolo.  | VALSAT                              | ott/nov 2023       | si prende atto   |
| 9                               | Per quanto attiene gli aspetti legati al consumo di suolo del comune di Fiscaglia, si ribadisce la possibilità di consultare la cartografia annuale per il periodo 2015-2021 (ed. 2022), disponibile sul sito Arpae(3) mentre per approfondimenti, è possibile visionare il portale di Ispra Ambiente(4) nel quale sono consultabili i dati principali, oltre a livello regionale, anche provinciale e comunale.   | VALSAT                              | ott/nov 2023       | si prende atto e il corretto riferimento è stato inserito nel monitoraggio come utile supporto                               |
| <b>COMPONENTE ARIA</b>          |  |                                     |                    |  |
| 10                              | Il capitolo "Quadro Diagnostico per la definizione della strategia urbana" è stato integrato con quanto richiesto nella fase di consultazione, sia per quanto riguarda l'aggiornamento dei dati della qualità dell'aria, che il riferimento dell'inventario INEMAR 2019. Si ritiene utile sottolineare che il 3 aprile 2023 è stato adottato con deliberazione n. 527 il nuovo Piano Integrato Aria PAIR-2030(5), che individua il Comune di Fiscaglia come appartenente alla zona di pianura est che, insieme alle zone "agglomerato" e "pianura ovest" sono classificate come aree di superamento dei valori limite di PM10 e NO2.   | VALSAT                              | ott/nov 2023       | riferimento al nuovo piano adottato è stato inserito sia nel monitoraggio di PUG sia nel cap. 5 Inquadramento pianificatorio |
| 11                              | Per quanto riguarda il monitoraggio del PUG (documento di Valsat), sono stati recepiti gli indicatori di contesto suggeriti nella fase di consultazione, che si riportano di seguito: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i dati delle stazioni di monitoraggio della rete di rilevamento della qualità dell'aria e nello specifico si fa riferimento alle due stazioni di fondo rurale che sono più prossime al comune di Fiscaglia;</li> <li>• le concentrazioni di fondo di PM10, PM2.5, NO2, O3 sul territorio comunale aggiornate annualmente da Arpae (il valore mediato sul territorio comunale è reperibile all'indirizzo <a href="https://dati.arpae.it/dataset/qualita-dell-aria-valutazioni-annuali-delle-concentrazioni-di-fondo">https://dati.arpae.it/dataset/qualita-dell-aria-valutazioni-annuali-delle-concentrazioni-di-fondo</a>). L'indicatore permette di verificare l'evoluzione della qualità dell'aria integrando quelle che sono le misure reali registrate dalle stazioni di fondo rurale;</li> <li>• i quantitativi delle emissioni in tonnellate/anno degli inquinanti dell'inventario INEMAR aggiornato a cadenza biennale da Arpae, con particolare attenzione non solo a PM10 primario e ossidi di azoto, ma anche ad inquinanti precursori di PM10 secondario ed ozono, ovvero, oltre agli ossidi di azoto già citati, anche ossidi di zolfo, ammoniacale, composti organici volatili. Si sottolinea che le informazioni fornite dall'inventario, sono utili per valutare se le variazioni delle concentrazioni in aria sono attribuibili ad un calo delle pressioni piuttosto che a condizioni meteorologiche più o meno favorevoli alla dispersione;</li> <li>• la realizzazione del progetto guida di riqualificazione/rigenerazione delle stazioni ferroviarie come hub intermodali a scala territoriale: la fruizione della linea ferroviaria come trasporto intermodale casa-scuola per gli studenti delle tre frazioni principali si pone l'obiettivo di sottrarre, nelle ore più frequentate, una parte del traffico su gomma.</li> </ul> | VALSAT                              | ott/nov 2023       | si prende atto   |
| 12                              | Per i Cambiamenti climatici sono stati definiti quali indicatori, gli indicatori estremi di temperatura e le precipitazioni annue suggeriti nella fase di consultazione e valutati nel documento "Documento di sintesi della Strategia di mitigazione e adattamento per i cambiamenti climatici" della Regione Emilia Romagna.   | VALSAT                              | ott/nov 2023       | si prende atto   |

**ARPAE - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna (Pec. Prof. N 156349 del 17/10/2023)**

Riferimenti a specifici contenuti da correggere/revisionare/aggiornare Riferibili al QD e agli indicatori di monitoraggio

| INQUINAMENTO LUMINOSO     |  |        |  |
|---------------------------|--|--------|--|
| 14                        | Come correttamente riportato all'interno del documento di VALSAT e nella tavola dei vincoli tecnologici VIN-3, poiché il Comune di Fiscaglia ricade completamente nell'areale dell'osservatorio astronomico di Ostellato - "Paolo Natali" è necessario che le sorgenti luminose presenti siano conformi alla normativa in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso (in particolare L.R. 19/2003, Direttiva RER n. 1732/2015, e altre direttive collegate).  | VALSAT | ott/nov 2023<br>si prende atto   |
| RADIAZIONI NON IONIZZANTI |  |        |  |
| 18                        | In merito all'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici in seguito all'evoluzione delle reti tecnologiche che possono essere connesse alle trasformazioni/realizzazioni urbanistiche o alla produzione e distribuzione di energia da fonti rinnovabili (ad esempio impianti fotovoltaici), ai fini del monitoraggio del PUG si propongono i seguenti indicatori di contesto:<br>• km di linee elettriche a media tensione;<br>• n° di impianti per telefonia mobile.   | VALSAT | ott/nov 2023<br>il riferimento agli indicatori proposti è stato inserito nel monitoraggio di PUG                       |
| 20                        | Per quanto riguarda il monitoraggio del PUG, si propone, relativamente all'inquinamento acustico:<br>• al fine di monitorare l'evoluzione delle criticità sul territorio comunale, di aggiornare contestualmente alle varianti/modifiche di classificazione acustica, la cartografia delle aree di conflitto acustico reale non ancora oggetto di interventi di mitigazione e di conflitto potenziale non ancora indagato tramite misure;<br>• per verificare l'obiettivo di qualità indicato dall'articolo 21 della LR 24/2017, ossia il miglioramento del clima acustico del territorio urbano, di inserire, quale indicatore di contesto, la percentuale di superficie ricadente in Classe I, II, III, IV e V all'interno del territorio urbanizzato, indicatore da aggiornare, come il precedente, contestualmente alle varianti/modifiche della tavola di classificazione acustica. | VALSAT | ott/nov 2023<br>Si rimanda il recepimento di tale osservazione alla fase post-adozione, quando verrà aggiornata la ZAC |

Riferimenti a specifici contenuti da correggere/revisionare/aggiornare Riferibili al QD e agli indicatori di monitoraggio

#### PROVINCIA - PTCP

| Indicazione/parere dell'Ente   | Proposta di recepimento  |
|--|--|
| RIR (tematica trattata nelle Norme e nella Valsat), relativamente a questo si precisa che, anche in assenza di stabilimenti a Rischio Incidente Rilevante insediati nel territorio comunale, la pianificazione urbanistica dovrà individuare criteri di sostenibilità (per eventuali localizzazioni consentite dalla normativa in materia di governo del territorio) che recepiscano e articolino alla scala locale le limitazioni contemplate nel piano provinciale 6 (art. 34, co. 10, delle Norme). | è stato predisposto apposito documento RIR con elaborato cartografico di approfondimento, allegato alla tavola dei vincoli |

Richieste di integrazioni e approfondimenti diagnostici

#### PROVINCIA - RETE ECOLOGICA

| Indicazione/parere dell'Ente   | Proposta di recepimento           |
|--|-----------------------------------|
| Indicare nella VALSAT specifiche condizioni alle trasformazioni del territorio finalizzate al superamento delle criticità della rete, al miglioramento della funzionalità ecologica degli habitat e alla promozione di attività economiche eco-compatibili, anche provvedendo all'inserimento di specifici indicatori nel Piano di Monitoraggio 16 del PUG (artt. 27-bis e seguenti delle Norme del PTCP); | vedasi cap da 8-9-10 della Valsat |

#### SICUREZZA TERRITORIALE E PROTEZIONE CIVILE

| Indicazione/parere dell'Ente  | Proposta di recepimento  |
|---|--|
| 2 I corsi d'acqua sopra riportati vanno tenuti in considerazione negli approfondimenti della Valsat e del Quadro Conoscitivo in relazione al rischio idraulico. Allo stesso modo, l'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile - Distretto Reno, Ufficio Territoriale di Ferrara riveste il ruolo di Autorità Idraulica sui corsi d'acqua e le opere idrauliche indicati, anche per gli aspetti relativi alla navigazione. | Si prende atto. Tutti i corsi d'acqua sono stati oggetto di analisi nell'analisi multicriteria Valsat ai fini del calcolo della propensione alla trasformazione. |

REGIONE

| Indicazione/parere dell'Ente   | Proposta di recepimento   |
|--|---|
| <p><b>SQ/UEA</b></p> <p>Rispetto all'obiettivo OS1 - ridurre il consumo di suolo, considerato che l'obiettivo del consumo di suolo a saldo zero entro il 2050 è stato assunto dalla legge urbanistica regionale, si ritiene che il PUG dovrebbe definire criteri e condizioni per la localizzazione di eventuali nuovi insediamenti che saranno realizzati entro la soglia del 3%.</p> <p><b>11</b></p>  | <p>È stato integrato il testo normativo, in coerenza con SQ/UEA e VALSAT strutturando in modo articolato e approfondito il tema del consumo di suolo, della localizzazione di eventuali nuovi insediamenti ecc[</p> |
| <p><b>VALSAT</b></p> <p>Il documento di Valsat, nella versione parziale proposta in Consultazione, si caratterizza per un approccio conoscitivo di tipo analitico, proponendo una lettura di tipo tradizionale delle componenti ambientali (rischi, fragilità, vulnerabilità; sistemi naturali, antropici e paesaggistici di pregio; elementi generatori dei flussi di materia ed energia, emissioni inquinanti), comprensivo di un inquadramento rispetto alla pianificazione sovraordinata. Il capitolo 5 propone, in forma matriciale, una sintesi diagnostica che, per ciascun tema, indica criticità / emergenze ed il conseguente scenario tendenziale, alla diagnosi seguono "Strategie ed indicazioni per le fasi successive del PUG", che dovranno essere opportunamente sviluppate sotto molteplici profili: meccanismi di incentivazione, requisiti prestazionali, contenuti disciplinari e indicatori valutativi, ponendo in tal modo le basi per la una concreta attuazione degli obiettivi assunti dal Piano.</p> <p><b>27</b></p>   |   |
| <p>Lo strumento della Valsat dovrà essere utile e fortemente integrato con la Strategia e la Disciplina di Piano, per costituire a tutti gli effetti una valutazione in itinere del Piano, costruendo un sistema valutativo duttile, ma oggettivo, per la misurazione del "valore" delle singole trasformazioni sul territorio e della loro coerenza con gli obiettivi assunti. Lo scopo dovrà essere quello di pervenire in maniera univoca alla definizione della "contropartita" per l'attuazione di ogni singolo intervento, in relazione al grado di complessità, fondamento stesso della sua legittimazione e chiave per l'incremento della resilienza e dell'attrattività del territorio. Senza lo sviluppo di questo ulteriore tassello, l'attuazione PUG rischia di eludere i principi di trasparenza e imparzialità nelle scelte di pianificazione, entrando invece nel campo della discrezionalità.</p> <p><b>28</b></p>  |   |
| <p>La zona valutativa risulta ancora allo stato embrionale, proponendo in una forma tabellare estremamente sintetica la valutazione di coerenza esterna, seguita da una verifica preliminare degli effetti, che indica gli aspetti che richiedono di essere approfonditi nelle fasi successive.</p> <p>L'unico attualmente evidenziato è la realizzazione dei lavori necessari alla costituzione di un Parco Fluviale attrezzato sul Po di Volano, in relazione alla presenza di elementi di pregio naturalistico, paesaggistico e storico monumentale da valorizzare ai fini turistici. Si attende quindi di poter condividere i successivi sviluppi, incluso il Piano di Monitoraggio, per il quale si auspica che la definizione degli indicatori contempli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- una gamma opportunamente selezionata, che comprenda indicatori di contesto ambientale, di processo e di contributo alla variazione del contesto, nonché le relative correlazioni;</li> <li>- target di riferimento rappresentativi del contesto locale;</li> <li>- individuazione dei responsabili della raccolta e dell'elaborazione degli esiti del monitoraggio.</li> </ul> <p><b>29</b></p> |   |
| <p><b>CAMBIAMENTI CLIMATICI</b></p> <p>Il Piano presentato in fase di Consultazione Preliminare, individua, a grandi linee obiettivi in linea con la Strategia per la mitigazione e l'adattamento della Regione Emilia-Romagna. In particolare, si rileva il contrasto al consumo di suolo, l'attenzione per la rigenerazione urbana, gli interventi per una mobilità sostenibile.</p> <p>Non è presente, però, un impianto organico di azioni relative agli effetti dei cambiamenti climatici. Nella Strategia per la mitigazione e l'adattamento della Regione Emilia-Romagna, con la finalità di sviluppare una cultura della lotta ai cambiamenti climatici ed allo sviluppo della capacità di resilienza il più diffusa possibile, sono stati individuati indirizzi generali e trasversali ed azioni specifiche.</p> <p><b>30</b></p>   |   |

Richieste di specifici approcci valutativi a cui si è dato risposta con il completamento del metodo valutativo proposto

Si prende atto della mancata risposta materiale nel file e si rimanda al capitolo valutativo cap. 8 e al capitolo di attuazione e monitoraggio cap.9

Si prende atto della mancata risposta materiale nel file e si rimanda al capitolo valutativo cap. 8 e al capitolo di attuazione e monitoraggio cap.9 in modo particolare alla modalità di valutazione delle trasformazioni fuori e dentro il TU attraverso l'analisi multicriteria

I riferimenti agli obiettivi della Strategia di Mitigazione e Adattamento ai Cambiamenti Climatici della Regione Emilia-Romagna sono contenuti al cap.5.3.1 inoltre nella valutazione delle trasformazioni fuori e dentro TU si è tenuto conto delle indicazioni della Strategia Regionale

|  |  |
|--|--|
| <p><b>VALSAT</b></p> <p>errori materiali da correggere</p> <p>ai paragrafi 3.3.4 Aree di interesse naturalistico tutelate e 4.3.10 Misure di conservazione viene identificato il sito Rete Natura 2000 Garzaia dello zuccherificio di Codigoro e Po di Volano con la sigla IT4060005 che invece corrisponde alla ZSC-ZPS - Sacca di Goro, Po di Goro, Valle Dindona, Foce del Po di Volano. Si chiede, pertanto, di sostituire la sigla IT4060011 - ZPS - Garzaia dello zuccherificio di Codigoro e Po di Volano";</p> <p><b>48</b></p>  | <p>si prende atto e si rettifica</p>   |
| <p>errori materiali da correggere</p> <p>nel paragrafo relativo alla fauna si precisa che i nomi delle specie latine andrebbero scritti in corsivo per maggiore correttezza;</p> <p><b>49</b></p>  | <p>si prende atto e si rettifica</p>   |
| <p>errori materiali da correggere</p> <p>il paragrafo sulle Misure specifiche di conservazione n.4.3.10 si conclude con una frase incompleta: "per ciascun sito della rete, sono state elaborate insieme a numerosi piani di gestione, dagli enti gestori dei siti Zsc/Zps ed approvati dalla regione Emilia-Romagna con la DGR n.1147 del 16 luglio 2018, e vengono di seguito elencate: ..."</p> <p><b>50</b></p>  | <p>si prende atto e si rettifica</p>   |
| <p>Nell'ambito della Valsat, si suggerisce al Comune di effettuare due tipi di analisi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- una valutazione diagnostica del Quadro conoscitivo, al fine di evidenziare le criticità presenti relativamente alla classificazione dei corpi idrici ed ai centri di pericolo, per identificare eventuali misure / azioni migliorative da attuare sul proprio territorio (strategie);</li> <li>- una valutazione delle previsioni di trasformazione che possono determinare significativi incrementi di carico idraulico, al fine di verificarne la sostenibilità rispetto all'assetto dell'esistente sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue urbane</li> </ul> <p><b>58</b></p> | <p>la tematica è stata inserita nella definizione del contributo degli AO/PP e nella definizione dell'analisi multicriteria di vatsat.</p> |

Richieste integrazioni ed errori materiali

RER - ALLEGATO 1 - CONTENUTI DISCIPLINARI

|   |  |
|---|--|
| <p><b>5</b></p> <p>Art. 4.10 "Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.2"<br/>Con riferimento al co. 3, si chiede in quale documento di PUG siano disciplinati i criteri per la qualità.</p> | <p>I criteri per la qualità urbana sono descritti in SQ/UEA e disciplinati in VALSAT</p> |
|---|--|

## ELENCO MATERIALI PRODOTTI

- Fiscaglia\_Rapporto Ambientale di Valsat
- Valsat\_ALL-1 - Tav. 1 -Propensione e orientamento alla trasformazione fuori il TU
- Valsat\_ALL-2 - Tav. 2 - Orientamento all'applicazione dei criteri prestazionali di sostenibilità dentro il TU
- Valsat\_ALL-3 -Tavola del monitoraggio
- Valsat\_ALL-4 - Screening VINCA
- Valsat\_ALL-5 - Sintesi non Tecnica

### Sommario

#### 1 PREMESSA

#### 2 QUADRO NORMATIVO

#### 3 METODOLOGIA DI VALSAT

#### 4 QUADRO DIAGNOSTICO PER LA DEFINIZIONE DELLA STRATEGIA URBANA

#### 4.5 Matrice di sintesi del Quadro Conoscitivo di Valsat

#### 5 INQUADRAMENTO PIANIFICATORIO

#### 6 VERSO LA STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ECOLOGICO AMBIENTALE

#### 6.1 Lo Scenario di riferimento e tendenze evolutive

#### 6.2 Dallo scenario Zero agli obiettivi di sostenibilità da perseguire

#### 7 GLI OBIETTIVI CHE SI PONE IL PUG

#### 8 VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ DEL PUG

#### 8.1 La valutazione di coerenza esterna

#### 8.2 La verifica degli effetti – Coerenza interna

#### 8.3 Coerenza specifica con PTCP

#### 8.4 Coerenza specifica con il PLERT

#### 8.5 Coerenza specifica con elaborato RIR

#### 8.6 Ulteriore verifica di coerenza interna

#### 8.7 Orientamento alle trasformazioni attraverso l'analisi multicriteria fuori TU

#### 8.8 Orientamento alle trasformazioni attraverso l'analisi multicriteria dentro il TU

#### 9 ATTUAZIONE E MONITORAGGIO

#### 9.1 Considerazioni e valutazioni specifiche su: Trasformazioni Complesse - Accordi Operativi - Piani Attuativi - Procedimenti Speciali fuori TU

#### 9.2 Criteri di sostenibilità per le azioni di trasformazione dentro il TU

#### 9.3 Griglia di valutazioni aggiuntive

#### 9.4 Verifica di conformità a vincoli e prescrizioni

#### 9.5 Monitoraggio

#### 9.5.1 La Tavola di Monitoraggio

#### 9.5.2 La Matrice di Monitoraggio

#### 10 MODALITÀ DI CONSULTAZIONE E PARTECIPAZIONE

) Base di riferimento per la verifica di coerenza interna

) Base di riferimento per la verifica di coerenza esterna

) Sintesi quadro diagnostico – trend evolutivi – indicazioni di Valsat

) Presentazione degli obiettivi di Piano

) Componente valutativa

- Guida alla sostenibilità orientata per luoghi
- Monitoraggio

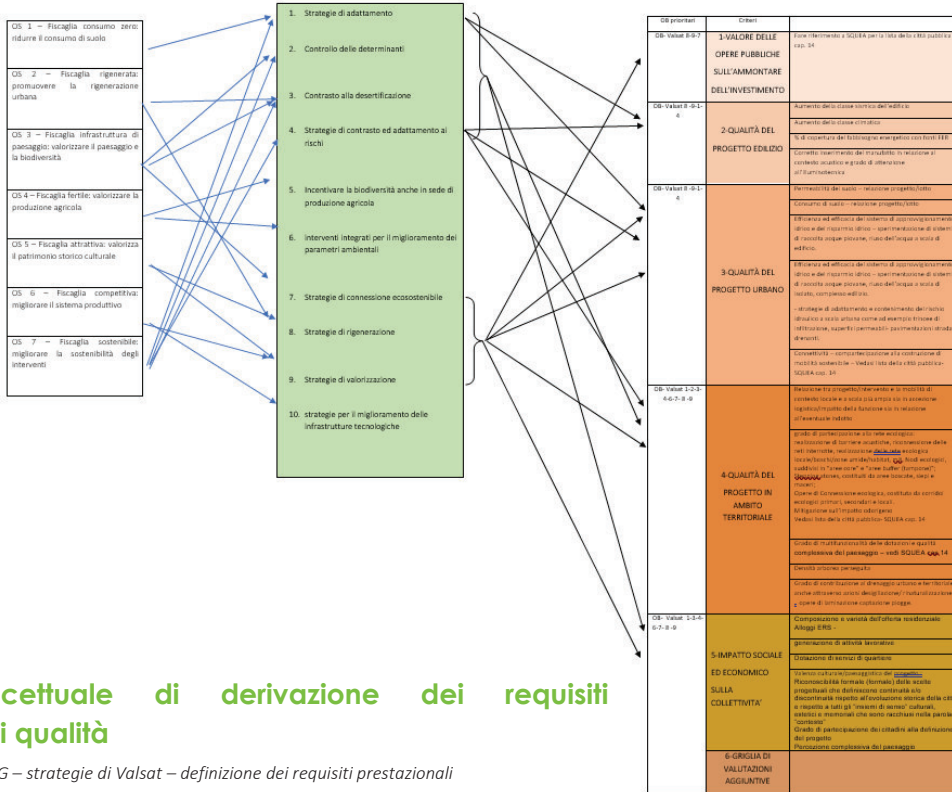
**METODOLOGIA DI VALSAT  
E CONTENUTI E STRUTTURA DEL  
RAPPORTO AMBIENTALE DI  
VALSAT**

**Lo Scenario di riferimento e tendenze evolutive**



**Strategie ed indicazioni per le fasi successive del PUG**

1. Strategie di adattamento
2. Controllo delle determinanti
3. Contrasto alla desertificazione
4. Strategie di contrasto ed adattamento ai rischi
5. Incentivare la biodiversità anche in sede di produzione agricola
6. interventi integrati per il miglioramento dei parametri ambientali
7. Strategie di connessione ecosostenibile
8. Strategie di rigenerazione
9. Strategie di valorizzazione
10. strategie per il miglioramento delle infrastrutture tecnologiche



## Quadro concettuale di derivazione dei requisiti prestazionali di qualità

relazione strategie di PUG – strategie di Valsat – definizione dei requisiti prestazionali

### 8 VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' DEL PUG

#### 8.1 La valutazione di coerenza esterna

#### 8.2 La verifica degli effetti – Coerenza interna

#### 8.3 Coerenza specifica con PTCF

#### 8.4 Coerenza specifica con il PLERT

#### 8.5 Coerenza specifica con elaborato RIR

#### 8.6 Ulteriore verifica di coerenza interna

### Componente valutativa

### Orientamento alle trasformazioni attraverso l'analisi multicriteria fuori TU

- Elementi ecosistemici
- Elementi di vincolo e tutela
- Elementi di rischio e metabolici nonché di interferenze tra funzioni
- Analisi di prossimità per la costruzione della città dei 15 minuti - Analisi dei poli funzionali

| Area  | Descrizione  | Art. PTCF                                   | Valore |
|---|--|---|--------|
| Ambiti urbani   | Area permeabili interne al TU  |   | +      |
|   | Area produttive  |   | +      |
|   | Area dismesse  |   | -      |
| Ambito rurale   | Ambito rurale esterno al TU  |   | +      |
|   | Sistema naturalistico paesaggistico  |   | +      |
| Servizi ecosistemici  | Infrastrutture storiche panoramiche  | Art. 24 PTCF                                | +      |
|   | Zone di tutela naturalistica - tra cui anche specchi d'acqua e fasce di rispetto da fiumi e canali | Art. 25 PTCF                                | +      |
|   | Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale   | Art. 17 e 18                                | +      |
|   | Zone di protezione dall'inquinamento luminoso  | Art. 19 PTCF                                | +      |
|   | Nodo ecologico di progetto   | Art. 30 bis PTCF                            | +      |
|   | Reti Natura 2000   | Art. 27 quater PTCF                         | +      |
|   | Zone di tutela dei corsi d'acqua   | art. 27-ter - 27 quater - Art. 27-quinquies | +      |
|   | Dossi e Dune   | Art. 20 PTCF                                | +      |
|   | Corridoi ecologici primari, secondari e nodi ecologici di progetto                                 | Art. 27-ter - quinquies - - sessies         | +      |
|   | Masori ferraresi   |   | +      |
| Sistema forestale boschivo                                  | Boschi da D.LGS 42/2004 - area Buffer 150 metri  |   | +      |
|   | Boschi da D.LGS 42/2004 area Buffer  |   | +      |
| Interferenze legate alla presenza di infrastrutture/servizi | Vincio ferroviario   |   | +      |
|   | Vincio stradale  |   | +      |
|   | Rate AL  |   | +      |
|   | Rate MT  |   | +      |
|   | Stazioni SRB   |   | +      |
| Funzioni  | Depuratori   |   | +      |
|   | Sovrapposizione delle fasce di   | All'interno dell'interazione                | +      |

Punteggio -3 -2 -1 +1 +2 +3

| Risultato - interpretazione finale   |      | Criteri prestazionali da perseguire                     |
|--|------|---|
| Dove Δ è il valore che esprime la propensione alla trasformazione          | Δ 3  | AREE PIU' PROPENSE ALLA TRASFORMAZIONE FUORI TU         |
|  | Δ 2  |   |
|  | Δ 1  |   |
| Dove Δ è il valore che esprime la propensione alla trasformazione FUORI TU | Δ -1 | AREE PARZIALMENTE PROPENSE ALLA TRASFORMAZIONE FUORI TU |
|  | Δ -2 |   |
|  | Δ -3 |   |
| AREE NON PROPENSE  |      |   |





| Criteria                                 | Requisiti  | Riferimento  |
|--|--|--|
| 1<br>QUALITÀ DEL<br>PROGETTO<br>EDILIZIO | 1. Riduzione del rischio sismico (CLE)   | val. quali-quantitativa*   |
|  | 2. Aumento della classe climatica dell'involucro edilizio  | val. quali-quantitativa*   |
|  | 3. copertura fabbisogno energetico con FER (%)   | >= rif. normativo  |
| 3<br>QUALITÀ DEL<br>PROGETTO<br>URBANO   | 4. permeabilità dei suoli (RIE)  | >= rif. normativo  |
|  | 5. grado di attenzione all'illuminotecnica   | >= rif. normativo  |
|  | 6. Contribuire efficacemente alla riduzione del rischio alluvionale<br><br>Promuovere interventi sperimentali di adattamento<br><br>(miglioramento dell'efficienza del sistema di approvvigionamento idrico e risparmio idrico a scala territoriale e urbana-territoriale attraverso la salvaguardia ambientale, vasche di laminazione per la raccolta dell'acqua piovana e per fronteggiare eventuali fenomeni alluvionali o di esondazione). | val. quali-quantitativa*<br><br>Se Δ = -2 Minimo 4/5<br>Se Δ = -3 Minimo 5/5 |
|  | 7. mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici<br><br>(miglioramento dell'efficienza del sistema di approvvigionamento idrico e risparmio idrico a scala di edificio)   | val. quali-quantitativa*   |
|  | 8. Adeguata partecipazione alla sicurezza urbana pedonale  | val. quali-quantitativa*   |
|  | 9. Densità arborea e/o arbustiva DA= (n alberi/Sup. fondiaria)   | val. qualitativa*  |

#### Guida alla lettura interpretativa

I valori dal beige al marrone scuro e dal beige al verde scuro evidenziano la sommatoria degli elementi che appartengono alle funzioni metaboliche, alle funzioni ecosistemiche, di vincolo e tutela nonché di prossimità e rigenerazione.

La tavola appare ideogrammatica, in quanto, i diversi criteri che hanno portato all'elaborazione della tavola sono stati sintetizzati per esprimere una coerenza di applicazione differente dei criteri prestazionali di sostenibilità; la presente tavola è quindi funzionale all'applicazione dei criteri prestazionali di sostenibilità che dovranno essere trascurati con un grado di maggiore forza là dove i valori sono dal beige al marrone. Vedasi Tab 4 - Criteri di valutazione degli AO e dei PdC convenzionati dentro il TU - cap. 9.2 di Valsat

| Legenda: Dove Δ esprime il grado e la forza di applicazione dei criteri prestazionali da perseguire nelle diverse zone dentro il TU. | Risultato - interpretazione finale   |
|--|--|
| Δ 3  | Gli interventi che ricadono in zone con Δ positivo devono dimostrare la <b>coerenza</b> , in accordo con la disciplina di PUG, con la strategia, gli obiettivi e le azioni di PUG e perseguire i criteri prestazionali indicati nella Tab. 4 <b>Criteri di valutazione degli AO e dei PdC convenzionati dentro il TU</b>   |
| Δ 2  |  |
| Δ 1  |  |
| Δ -1   | Gli interventi che ricadono in zone con Δ negativo concorrono maggiormente al perseguimento delle prestazioni di PUG nelle seguenti azioni:  |
| Δ -2   | - azioni di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici (miglioramento dell'efficienza del sistema di approvvigionamento idrico e risparmio idrico a scala di edificio e urbana-territoriale e salvaguardia ambientale attraverso vasche di laminazione per la raccolta dell'acqua piovana e per fronteggiare eventuali fenomeni alluvionali o di esondazione). |
| Δ -3   | - perseguimento di azioni di supporto alla realizzazione e valorizzazione della rete ecologica<br>- perseguimento di azioni di supporto alle connessioni per la mobilità lenta.<br>- perseguimento dei criteri di qualità del drenaggio urbano e territoriale<br>- perseguimento dei criteri di mantenimento della valenza culturale/paesaggistica del contesto.       |
|  | Gli interventi devono dimostrare la <b>coerenza</b> , in accordo con la disciplina di PUG, con la strategia, gli obiettivi e le azioni di PUG e perseguire i criteri prestazionali indicati nella Tab. 4 <b>Criteri di valutazione degli AO e dei PdC convenzionati dentro il TU</b>   |

## Valsat\_ALL-2 - Tav. 2 - Orientamento all'applicazione dei criteri prestazionali di sostenibilità dentro il TU

| Criteria                                 | Requisiti  | Riferimento  |
|--|--|--|
| 1<br>QUALITÀ DEL<br>PROGETTO<br>EDILIZIO | 1. Riduzione del rischio sismico (CLE)   | val. quali-quantitativa*   |
|  | 2. Aumento della classe climatica dell'involucro edilizio  | val. quali-quantitativa*   |
|  | 3. copertura fabbisogno energetico con FER (%)   | >= rif. normativo  |
| 3<br>QUALITÀ DEL<br>PROGETTO<br>URBANO   | 4. permeabilità dei suoli (RIE)  | >= rif. normativo  |
|  | 5. grado di attenzione all'illuminotecnica   | >= rif. normativo  |
|  | 6. Contribuire efficacemente alla riduzione del rischio alluvionale<br><br>Promuovere interventi sperimentali di adattamento<br><br>(miglioramento dell'efficienza del sistema di approvvigionamento idrico e risparmio idrico a scala territoriale e urbana-territoriale attraverso la salvaguardia ambientale, vasche di laminazione per la raccolta dell'acqua piovana e per fronteggiare eventuali fenomeni alluvionali o di esondazione). | val. quali-quantitativa*<br><br>Se Δ = -2 Minimo 4/5<br>Se Δ = -3 Minimo 5/5 |
|  | 7. mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici<br><br>(miglioramento dell'efficienza del sistema di approvvigionamento idrico e risparmio idrico a scala di edificio)   | val. quali-quantitativa*   |
|  | 8. Adeguata partecipazione alla sicurezza urbana pedonale  | val. quali-quantitativa*   |
|  | 9. Densità arborea e/o arbustiva DA= (n alberi/Sup. fondiaria)   | val. qualitativa*  |

### 9.3 matrice di indicazioni aggiuntive

SI PROPONGONO DI SEGUITO DELLE INDICAZIONI DI MASSIMA CHE POSSANO SUPPORTARE ULTERIORMENTE L'ENTE COMUNALE IN FASE DI VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI.

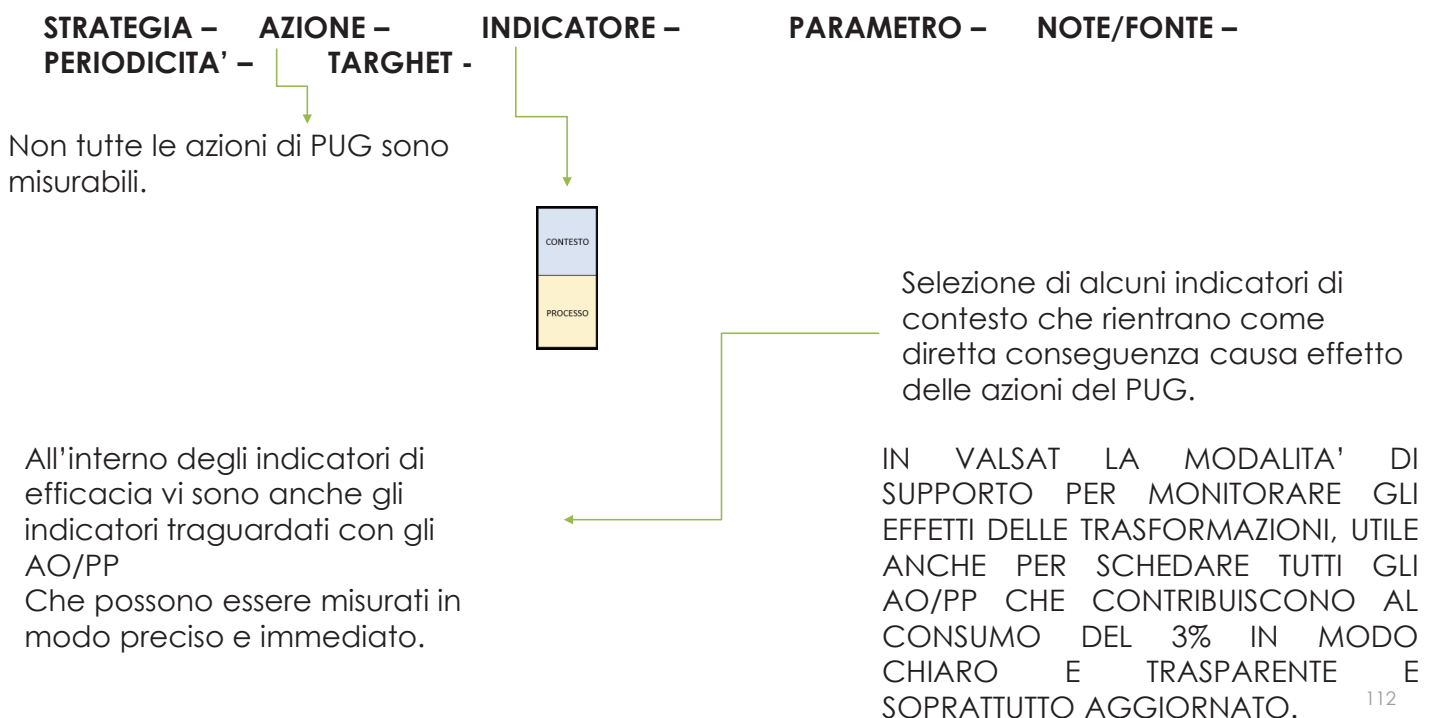
TALI INDICAZIONI SI RIFERISCONO PRIORITARIAMENTE ALLA VALUTAZIONE QUALITATIVA DA INTEGRARE NELLA VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI COMPLESSE. (VEDASI PUNTO 6 NELLA TABELLA 3 - CRITERI VALUTATIVI DI AO/PP)

TALI INDICAZIONI POSSONO RAPPRESENTARE TALVOLTA UNA GUIDA ORIENTATA PER ZONE O PER TIPOLOGIE DI AMBITI DANDO QUINDI UNO SPUNTO DI RIFLESSIONE TALVOLTA ANCHE PER GLI INTERVENTI ORDINARI.

L'OBIETTIVO È ACCOMPAGNARE LE TRASFORMAZIONI, SUPPORTANDO L'AMMINISTRAZIONE A VALUTARE IL CAMBIAMENTO PER GARANTIRE LA SOSTENIBILITÀ GENERALE A CUI IL PUG DI FISCAGLIA AMBISCE.

La **matrice di indicazioni aggiuntive** non è esaustiva delle potenziali relazioni tra progetto, componenti ambientali e problematicità che il progetto stesso può mettere in atto nella sua fase di realizzazione e gestione, ed è quindi ovviamente da interpretarsi come matrice propositiva ma sarà il progetto a doversi calare in termini critici nell'analisi delle relazioni di contesto e di impatto, in quanto oggetto di valutazione, considerando la consistenza dell'intervento, le caratteristiche degli usi insediati e la parte di città coinvolta

## Tavola di Monitoraggio - Monitoraggio periodico del PUG





# PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

---

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Oggetto:</b> | <b>PUG del Comune di Fiscaglia, adottato con DCC n. 58 del 15.12.2023, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017.</b><br><br><b>Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAV - Verbale I° seduta del 08/02/2024</b> |
|-----------------|---|

## Allegato 2

# **Prime considerazioni istruttorie e richiesta di integrazioni/chiarimenti da parte della RER**

**AREA TERRITORIO, CITTÀ, PAESAGGIO**

IL RESPONSABILE

MARCELLO CAPUCCI

marcello.capucci@regione.emilia-romagna.it

***Piano Urbanistico Comunale (PUG) del Comune di Fiscaglia (FE) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 15/12/2023 - Prime considerazioni istruttorie e richiesta di integrazioni / chiarimenti*****PREMESSA**

In premessa, si rileva come lo sviluppo dei documenti di Piano, per vari aspetti, si sia confrontato positivamente con le indicazioni emerse in sede di Consultazione Preliminare, valorizzando l'approccio per sistemi funzionali e per luoghi del quadro conoscitivo diagnostico e della strategia.

Di seguito, alcune considerazioni specifiche relative ad elementi che ancora necessitano di essere sistematizzati per conferire agli elaborati un livello di incisività e coordinamento adeguati in termini di efficacia nell'attuazione dello strumento.

**QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO**

Rispetto al Quadro Conoscitivo diagnostico, l'elemento che maggiormente necessita di un approfondimento è quello della sicurezza territoriale, in particolare le aree golenali del Po di Volano, in relazione al loro stretto rapporto con i centri urbani, tema che sarà oggetto di uno specifico tavolo di approfondimento tecnico.

In merito al tema della pericolosità idraulica, nella sintesi diagnostica è fatto solo un breve cenno alla criticità legata alle alluvioni, menzionando il PAI ma non il PGRA, nonostante il tema rivesta un ruolo importante nel territorio, soprattutto quella legata al Reticolo Secondario di Pianura (collettore Acque Alte Ferraresi, Collettore Maestro, Burana-Canale Navigabile, Po di Volano non perimetrato dal PGRA). Anche nella relazione geologica, che contiene un approfondimento al riguardo, le Tavole 1 e 2 riferite al PGRA vigente (RP e RSP) non sono chiare, in quanto non è indicato a quale ambito si riferiscano.

Si evidenzia, inoltre, che il progetto di aggiornamento in corso di approvazione introduce nel territorio una pericolosità P2 per il Fiume Po, mentre non sarà più presente la P1 del Reno. Il progetto di aggiornamento non prevede norme di salvaguardia transitoria nel DS 44/2022 di adozione, però gli studi alla base dello stesso sono molto approfonditi e sono stati eseguiti prevedendo modelli idraulici 2D: sul sito di ADBPO trovano sia l'Allegato 2.2, che illustra gli studi condotti, sia il DS 44/2022 e tutti i materiali cartografici del progetto di aggiornamento, tranne i tiranti idrici che possono essere richiesti direttamente ad

Viale A. Moro, 30  
40127 Bologna

tel 051.527.6049

[urbapae@regione.emilia-romagna.it](mailto:urbapae@regione.emilia-romagna.it)  
[urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it)

| a uso interno |    |          | INDICE | LIV. 1 | LIV. 2 | LIV. 3 | LIV. 4 | LIV. 5 | ANNO  | NUM. | SUB. |
|---------------|----|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|------|------|
| DP/           | _/ | Classif: |        |        |        |        |        |        | Fasc. |      |      |

ADBPO. Sul sito regionale si trovano le tavole impaginate in formato pdf, molto indicative perché a piccola scala, sia delle nuove perimetrazioni proposte che dei tiranti. Seppur il progetto sia correttamente citato nella relazione geologica, si invita a valorizzarne opportunamente gli esiti sia nella sintesi diagnostica, sia a fini valutativi.

Per quanto attiene ai corpi idrici superficiali, si ribadisce l'opportunità di fare riferimento alla classificazione dei corpi idrici più che a quella delle singole stazioni in quanto le stazioni di monitoraggio si trovano al di fuori del territorio di interesse e la presenza di traverse e sbarramenti all'interno dei canali fa sì che lo stato delle stazioni non sia rappresentativo dei corpi idrici presenti sul territorio. In particolare, la stazione Codice 04000200 non è rappresentativa dello stato del corpo idrico Po di Volano, in quanto è posizionata a valle della confluenza con il Collettore Acque Alte Ferrarese e il Collettore Acque Basse Ferrarese, i quali drenano areali altamente antropizzati. Inoltre, uno sbarramento interrompe la connessione tra il corpo Idrico Po di Volano ed il Canale Burana navigabile, rendendo la stazione Codice 05001200 a monte del Canale Burana Navigabile poco rappresentativa dello stato del Corpo Idrico Po di Volano. Si evidenzia che lo stato ecologico dei corpi idrici nel territorio è: sufficiente per i corpi idrici Po di Volano e Collettore Maestro, Cattivo per il Burana navigabile e scarso per il Collettore Acque Alte Ferrarese.

#### **STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE**

Il PUG si prefigge come obiettivo prioritario quello di liberare le superfici lineari in fregio alle sponde arginali per destinarle alle connessioni di mobilità lenta e all'inserimento di spazi di socialità. In analogia con quanto evidenziato per il quadro diagnostico, rispetto ad uno dei temi portanti della Strategia *"innescare processi di riqualificazione e rifunzionalizzazione che possano riaccendere il rapporto con il fiume e le sue sponde"*, si ritiene che non possa essere demandata alla fase attuativa la valutazione della compatibilità delle previsioni rispetto al rischio idraulico. Tale approccio si desume, oltre che dall'assenza di un approfondimento specifico, anche dai disposti dell'art. 4.11 della Disciplina, che di seguito si richiama:

*Art. 4.11 - Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.2*

*1. Su tutto il patrimonio edilizio nei quartieri sul fiume sono ammessi interventi di qualificazione edilizia (art. 4.2 delle presenti norme).*

*2. Gli interventi finalizzati a valorizzare i quartieri affacciati sul Po di Volano attraverso la ristrutturazione urbanistica o sostituzione, in accordo a quanto previsto nella SQUEA (vedi schemi di approfondimento, cap. 10), possono essere attuati attraverso Piani attuativi di Iniziativa Pubblica o, se interessano interlocutori privati:*

- attraverso Permesso di Costruire Convenzionato, in caso l'intervento coinvolga due lotti contigui;*
- attraverso Accordo Operativo, in caso l'intervento coinvolga più di due lotti.*

*3. I lotti ineditati nelle RES 2 devono rimanere liberi.*

*4. Nei lotti edificati, in caso di qualificazione edilizia di cui al comma 1, a fronte della cessione di aree di passaggio (appositamente definite negli schemi di cui al capitolo 10 della SQUEA) è previsto un incentivo volumetrico pari al 50% del volume esistente. Gli incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sovrapposizione dell'edificio originario, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori.*

5. In riferimento alle premialità che stabiliscono aumenti di volume e/o capacità edificatorie si specifica che l'applicazione di tali misure premiali andrà valutata e concordata, per ogni progetto, con dell'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile Distretto Reno, Ufficio Territoriale di Ferrara, soprattutto per gli aspetti relativi all'invarianza idraulica e al rispetto delle fasce di vincolo idraulico.

Rispetto alla previsione di "costituire un Parco fluviale attrezzato sul Po di Volano per la valorizzazione delle aree verdi spondali", si sottolinea l'importanza di approfondire preliminarmente le valutazioni inerenti la compatibilità degli usi insediabili con la pericolosità idraulica e con la vocazione preminente delle aree stesse, deputate al deflusso delle piene del corso d'acqua, da effettuare in stretta collaborazione con l'Autorità idraulica competente. Analogamente andranno sottoposte all'Autorità idraulica le ipotesi di "realizzare interventi di consolidamento spondale diffusi lungo il Po di Volano per consentire l'attuazione dell'infrastruttura di paesaggio" e ogni altra ipotesi che interessi le aste fluviali, in relazione alle criticità idrauliche eventualmente dalla stessa verificati e agli obiettivi che il Piano di Assetto Idrogeologico e il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni attribuiscono ai corsi d'acqua.

Con riferimento all'obiettivo strategico OS2 – FISCAGLIA RIGENERATA, e in particolare all'obiettivo di processo di semplificazione procedurale, si invita a valutare attentamente:

- il ridisegno della composizione dei margini urbani, incentivando fenomeni di aggregazione delle unità immobiliari coinvolte in comparti organici di intervento tramite premi volumetrici utilizzabili anche al di fuori del territorio urbanizzato; al riguardo, si precisa che, ai sensi dell'art. 5, co. 3, della L.R. 24/2017, il consumo di suolo non è comunque consentito per nuove edificazioni residenziali, ad eccezione di quelle necessarie per attivare interventi di riuso e di rigenerazione urbana o per realizzare interventi di edilizia residenziale sociale; pertanto, il PUG non può introdurre premi volumetrici da realizzarsi genericamente al di fuori del territorio urbanizzato;
- l'attribuzione indifferenziata, per via normativa, di assoggettare a permesso di costruire non convenzionato tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia a uso abitativo con ampliamento entro il 20% della superficie complessiva esistente, con possibilità di esenzione totale di tali interventi e operando a priori la monetizzazione delle dotazioni pubbliche dovute. Tale approccio non pare adeguato a consentire un'efficace attuazione delle politiche di Piano che l'Amministrazione intende perseguire: in una realtà caratterizzata per un mercato immobiliare poco dinamico, è probabile che gli interventi di trasformazione diffusa costituiscano la quota preponderante di quelli che saranno realizzati in attuazione del PUG. Eludere a priori il concorso alla qualificazione della città pubblica per tutti gli interventi fino ad un 20% di ampliamento, si ritiene che depotenzierebbe significativamente le possibilità di attuazione della strategia.

Considerato che ad entrambi gli assunti non parrebbero corrispondere espresse disposizioni nell'apparato disciplinare, si invita riformularli con una modalità maggiormente aderente ai contenuti della legge.

Riguardo al Progetto Guida PG.2 "Cuciture intermodali tra le frange urbane e la campagna" della Strategia e, in particolare, alla riqualificazione delle 4 stazioni ferroviarie ricadenti nel territorio comunale come hub intermodali (Migliaro, Migliarino, Valcesura e

Massafiscaglia), si invita a rappresentare nell'elaborato cartografico "SQUEA -1, Schema di assetto del territorio" le stazioni/fermate, ora non presenti, al fine di poter meglio comprendere la relazione territoriale prefigurata dalla Strategia.

Si ritiene inoltre opportuno considerare nelle Strategie anche il sistema del Trasporto Pubblico Locale, possibilmente in chiave integrata con gli altri sistemi di mobilità, al fine di garantire adeguatamente l'accessibilità territoriale anche alla componente debole della popolazione e alle sue esigenze, in particolar modo quella anziana.

Il Comune di Fiscaglia per la zonizzazione del PAIR ricade in zona di Pianura EST; nella strategia, quindi, deve essere evidenziato, ai sensi del nuovo PAIR 2030 approvato con D.A.L. n. 152 del 30/01/2024, l'obiettivo generale del rispetto, nel più breve tempo possibile, dei valori limite degli inquinanti più critici previsti dalla normativa, intervenendo sulla base dei seguenti principi:

- ridurre le emissioni sia di inquinanti primari sia di precursori degli inquinanti secondari (PM10, PM2.5, NOx, SO2, NH3, COV);
- agire simultaneamente sui principali settori emissivi;
- prevenire gli episodi di inquinamento acuto al fine di ridurre i picchi locali.

A tale fine, dovrà essere data attuazione alle prescrizioni e indirizzi del PAIR 2030, ai sensi delle seguenti norme:

- *Art. 7 "Efficacia delle disposizioni di piano"*
  2. *Gli enti pubblici provvedono all'adeguamento delle previsioni degli strumenti di pianificazione e degli atti amministrativi alle disposizioni contenute nel Presente Piano tempestivamente e comunque non oltre 2 anni dalla data della sua approvazione. Le disposizioni contenute negli strumenti di pianificazione vigenti in contrasto con le prescrizioni sopravvenute cessano di avere efficacia decorsi 180 giorni dall'approvazione del Piano senza che gli enti pubblici abbiano perfezionato gli adempimenti necessari ai sensi del presente comma.*
- *Art. 9 "Strumenti attuativi del Piano"*
  1. *All'attuazione delle previsioni contenute nel Piano provvedono, in particolare, per le materie di competenza, gli atti e i provvedimenti di seguito elencati, che dovranno concorrere al raggiungimento degli obiettivi:*
    - a) *gli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica di competenza della Regione, delle Province e dei Comuni di cui alla legge regionale n. 24/2017;*
    - .....
    - g) *gli ulteriori provvedimenti, a carattere puntuale o pianificatorio, adottati dalle Regioni e dagli enti locali sulla base dei poteri attribuiti dalla legislazione vigente anche comunitaria ai sensi dell'articolo 11, comma 5, del D.lgs. n. 155/2010.*
- *Art. 37 "Disposizioni finali"*
  2. *Il mancato recepimento delle misure di cui al presente Piano costituisce violazione di norme attuative del diritto comunitario e rende il soggetto inadempiente responsabile, ai sensi dell'articolo 43 della legge del 24 dicembre 2012 n. 234, degli oneri finanziari derivanti da eventuali sentenze di condanna rese dalla Corte di Giustizia della Comunità europea.*

Si richiamano le principali misure che devono trovare attuazione attraverso i pertinenti provvedimenti comunali:

- misure di risparmio energetico (riduzione di un grado delle temperature negli ambienti durante la stagione termica nelle zone di Pianura est, ovest e Agglomerato; chiusura delle porte per evitare dispersioni termiche in tutta la regione – articolo 21 delle Norme tecniche di attuazione);
- regolamentazione dell'utilizzo degli impianti a biomassa per riscaldamento ad uso civile nelle zone di Pianura est, ovest e Agglomerato (articolo 22 delle Norme tecniche di attuazione);
- prescrizioni per nuovi impianti a biomassa per uso civile e utilizzo di pellet certificato su tutta la regione (articolo 22 delle Norme tecniche di attuazione);
- divieto di autorizzare nuovi impianti a biomassa solida per la produzione di energia elettrica (compresi ampliamenti esistenti) e per teleriscaldamento nelle zone di Pianura est, ovest e Agglomerato;
- obbligo di coprire quota parte di energia da fonti rinnovabili in nuovi edifici/ ristrutturazioni rilevanti non da biomassa nelle zone di Pianura est, ovest e Agglomerato.

Per il dettaglio degli indirizzi e prescrizioni del nuovo PAIR 2030 a cui dare attuazione, si rimanda alla documentazione completa approvata, scaricabile dal link: <https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/aria/temi/pair-2030> ed in particolare alle NORME tecniche di attuazione.

Si rileva, infine, che non risultano inviati i questionari annuali della pubblica illuminazione, obbligatori ai sensi della DGR 1732/2015, e non si hanno a disposizione dati/informazioni sullo stato della pubblica illuminazione, né sulla presenza del Piano della Luce, anch'esso documento di predisposizione obbligatoria; si propone pertanto al Comune, in considerazione della particolare situazione di crisi energetica, di valutare la possibilità di inserire ed esplicitare nel Piano, strategie ed azioni volte al risparmio energetico, oggi più che mai da pianificare e monitorare con attenzione per le ovvie ricadute ambientali e di erogazione dei servizi.

## **VALSAT**

Il documento di Valsat, seppur presenti diverse parti innovative rispetto alla versione proposta in fase di Consultazione, non pare sia riuscito a conseguire una forte integrazione con la Strategia e la Disciplina di Piano, presupposto necessario per costituire a tutti gli effetti una valutazione in itinere del Piano.

Lo scenario di riferimento e le tendenze evolutive sono descritti in forma matriciale, evidenziando, per ogni tematica analizzata, criticità ed emergenze, dalle quali scaturiscono prime indicazioni per la redazione del PUG (cap. 6.1). In un successivo schema grafico logico sono illustrati lo scenario tendenziale ed i conseguenti obiettivi / azioni di sostenibilità a cui il PUG deve tendere (cap. 6.2), che si attestano però ad un livello ancora molto alto e poco contestualizzato.

La valutazione di sostenibilità del Piano è impostata sulla base dello schema metodologico rappresentato nel cap. 8, la cui scarsa chiarezza interpretativa è sintomatica degli ancora incerti meccanismi valutativi.

Ad esempio, la metodologia utilizzata per valutare l'orientamento alle trasformazioni fuori dal TU, presenta alcuni criteri di valutazione ponderati con valori non sempre comprensibili o pienamente condivisibili, quali:

- alle aree permeabili interne al TU è assegnato il medesimo grado di propensione alla trasformazione delle aree produttive e delle aree dismesse (non condivisibile);
- un criterio è costituito genericamente da *"ambito rurale esterno al TU"* (non comprensibile);
- criterio di *"sovrapposizione delle fasce di rispetto di 300 m da entrambe le funzioni all'esterno del TU"* (non comprensibile);
- criterio di presenza della rete viaria, senza distinzioni di gerarchia (non condivisibile).

Anche nella Tabella 1, che rappresenta uno *Screening preliminare di ammissione a valutazione* paiono esserci delle incongruenze nei giudizi proposti, quali tutti quei criteri per i quali l'esito dichiarato è *"ammesso a valutazione"*, indipendentemente dal soddisfacimento o meno del requisito. Per gli interventi proposti in zone a pericolosità idraulica / geologica / idrogeologica pare estremamente riduttiva la sola richiesta che l'intervento garantisca l'invarianza idraulica. Non si condivide, inoltre, che negli ambiti privi dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria l'intervento risulti ammesso a valutazione anche qualora non preveda la realizzazione dei servizi necessari.

Il meccanismo di valutazione prevede, quindi, che la proposta di AO/PP sia corredata, oltre che dallo screening di cui sopra, da una relazione descrittiva di come il progetto di trasformazione persegua obiettivi e requisiti definiti dal PUG attraverso un set di indicatori, che si propongono di attestare il livello prestazionale di sostenibilità (Tabella 3). Si ritiene che tale impostazione, per risultare efficace, debba essere opportunamente integrata e modificata, a partire da una concreta esplicitazione di come venga computato il contributo quantitativo alla valutazione, considerato che per la maggior parte dei criteri è prevista una *"valutazione quali-quantitativa"*. Non risulta poi condivisibile l'attribuzione di punteggi positivi per il mero rispetto di parametri di legge, come nel caso del RIE. In merito al contributo della trasformazione alla città pubblica, si ritiene che il parametro di valutazione non possa riferirsi meramente all'incidenza del valore delle opere pubbliche sull'ammontare dell'investimento; si chiede che venga introdotta una verifica di coerenza della proposta progettuale rispetto alla declinazione per luoghi dei contenuti strategici, con riferimenti puntuali agli elaborati di Strategia (*Progetti Guida, Strategia per gli edifici e le aree dismesse, Strategie per i servizi ecosistemici...*). Peraltro, non risultano presenti neppure i richiami a tutti i criteri per la qualità del costruito definiti nel capitolo 13 della Strategia. Un altro aspetto rilevante che necessita di un adeguato coordinamento è il rimando alla Disciplina nel caso di AO in aree non propense alla trasformazione, sulla base dell'assunto che *"il valore del maggior concorso è definito dalla matrice valutativa degli accordi operativi; tuttavia, essendo il metodo di valutazione impostato a carattere discrezionale, si deve necessariamente fare riferimento alla disciplina di PUG..."*. Dovrà inoltre essere data maggiore coerenza al punteggio minimo che le proposte di trasformazione devono conseguire al fine di essere dichiarate ammissibili, nel documento ipotizzato in un valore minimo di 75/100.

Le medesime considerazioni si applicano anche alla successiva Tabella 4, che contiene i criteri di valutazione degli AO e dei PdC convenzionati all'interno del TU; si ribadisce, in particolare, l'importanza introdurre una verifica di coerenza della proposta progettuale

rispetto alla declinazione per luoghi dei contenuti strategici, con riferimenti puntuali agli elaborati di Strategia (*Progetti Guida, Strategia per gli edifici e le aree dismesse, Strategie per i servizi ecosistemici...*).

Complessivamente, quindi, il documento di Valsat richiede di essere strutturato in una forma che lo renda maggiormente organico rispetto agli altri elaborati, per conseguire un'applicazione realmente integrata delle varie parti costitutive del PUG che ne massimizzi l'efficacia in fase attuativa.

A valle della sistematizzazione dell'apparato valutativo, dovrà essere conseguentemente aggiornata la matrice di monitoraggio nella quale si rileva che non sono ad oggi presenti (o quantomeno dichiarati) indicatori di contributo alla variazione del contesto, funzionali a descrivere gli effetti positivi / negativi sul contesto ambientale attribuibili all'attuazione del Piano.

A fronte delle significative sollecitazioni alle quali è sottoposto il territorio rurale ferrarese, si invita anche ad introdurre nella Valsat dei criteri che possano supportare la valutazione dei potenziali impatti indotti dall'insediamento di funzioni non agricole, ammesse in ragione dell'interesse pubblico che rivestono, quali impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili o per il trattamento dei rifiuti.

Con riferimento a quanto evidenziato nella sezione dedicata ai vincoli, in merito ai sistemi di raccolta e trattamento delle acque reflue urbane, la Valsat dovrà essere integrata con considerazioni specifiche in merito al loro livello di adeguatezza nei diversi agglomerati presenti sul territorio comunale, al fine di delineare indicazioni puntuali per le trasformazioni potenzialmente incidenti sul carico idraulico; si rammenta infatti che situazioni non opportunamente valutate potrebbero incorrere in procedure di infrazione.

In merito al tema della pericolosità idraulica, la Valsat non risulta aggiornata rispetto ai rilievi formulati nel Contributo preliminare e presenta tutt'ora elementi anacronistici legati al PGRA I ciclo. Come più ampiamente argomentato nella sezione relativa al Quadro conoscitivo, il tema dovrà essere adeguatamente trattato sia nella sintesi diagnostica, sia a fini valutativi; inoltre, PAI e PGRA dovrebbero essere tenuti in debito conto anche nell'analisi di coerenza esterna.

Dalla Tavola 1 della Classificazione Acustica emergono diverse zone interessate da un doppio salto di classe, opportunamente evidenziate da apposita simbologia in legenda. Nell'analisi di Valsat si evidenzia come la maggior fonte di disturbo, in ambito urbano, sia rappresentato dalla ferrovia e dalla SP 15, detta via del Mare; viene posta inoltre l'attenzione sul fatto che le criticità si generano quando le fasce di rispetto delle infrastrutture sopracitate si intersecano con aree di classe I e II. Si pone l'attenzione sulla presenza di ulteriori zone di potenziale conflitto tra aree in classe I e classe III così pure tra aree in classe III e classe V: tali criticità dovrebbero emergere dall'analisi di Valsat, in modo che la Strategia possa dotarsi delle azioni atte ad analizzare e, laddove necessario, sanare i potenziali conflitti emersi.

## DISCIPLINA

Nelle *Tavole della disciplina del Territorio Rurale* si invita a differenziare maggiormente la simbologia utilizzata per le opere incongrue da quella degli impianti produttivi in territorio rurale, scarsamente distinguibili.

Si prende atto che è stato precisato che l'unico fabbricato incongruo individuato dal PUG, ai sensi della L.R. 16/2002, è quello censito nelle Schede di analisi degli edifici e delle aree dismesse e degli edifici incongrui (Fornace S.A.C.E. a Migliaro).

Nelle Tavole della disciplina dei Centri Storici deve essere integrato il perimetro degli ambiti in deroga nei centri storici, non rappresentato.

Nello specifico dell'apparato normativo proposto si sono riscontrati dei contenuti disciplinari che necessitano di chiarimenti interpretativi o che richiedono di essere conformati al quadro normativo vigente, come di seguito illustrato.

### *Art. 1.13 - Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme, cogenza della cartografia del PUG*

Al co. 3 si evidenzia una contraddizione tra la dichiarata conformità al PUG degli interventi ricompresi nel PNRR / PCN, e l'effetto di variante urbanistica dell'approvazione del progetto; valutare l'opportunità di sostituire il termine conformità con coerenza.

### *Art. 2.7 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni*

Si chiede anche di dimostrare come la quantità minima definita al comma 5 (di seguito richiamato) ottemperi alla quota di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi prescritte per l'insieme degli insediamenti residenziali, corrispondente a 30 metri quadrati per ogni abitante effettivo e potenziale (L.R. 24/2017, art. 35, co. 3, lett. a).

### *Art. 2.9 - Monetizzazione delle dotazioni territoriali*

Al co. 4 sono riportati i casi nei quali è ammessa la monetizzazione per le attività di commercio al dettaglio; si invita a richiamare, senza duplicarle, le disposizioni regionali.

### *Art. 3.3 - Destinazioni d'uso ammesse nei centri storici*

Data la limitata estensione dei centri storici di Migliarino e Massa Fiscaglia, si propone di censire le destinazioni d'uso in essere da tutelare, anche in relazione al disposto di cui all'art. 3.2, co. 2, lett. b), che esclude rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato.

### *Art. 3.6 - Prescrizioni generali per l'Ambito CS*

Si invita a chiarire quali siano le casistiche per le quali si ritiene legittima la ricostruzione di un volume pari a quello delle superfetazioni per le quali si prescrive la demolizione in centro storico.

### *Art. 3.13 - Disposizioni specifiche per gli edifici coloniali dell'ex-Ente Delta Padano*

Non si ritiene legittima la facoltà di rimuovere il vincolo di interesse testimoniale riconosciuto dal PSC a fronte di una valutazione favorevole della CQAP; tale variazione costituisce variante al PUG e, pertanto, il secondo periodo del comma 2 andrà cassato.

*Art. 4.3 - Interventi di densificazione tramite ristrutturazione urbanistica*

Al co. 6 sostituire "A fronte della demolizione degli edifici incongrui presenti nel Territorio Rurale..." con "A fronte della demolizione degli edifici dismessi presenti nel Territorio Rurale...", in quanto si disciplina il recupero dei fabbricati dismessi non esclusivamente con caratteri di incongrui/detrattori paesaggistici.

Si invita, inoltre, a richiamare espressamente la condizione posta dalla L.R. 24/2017, art. 36, co. 5, lett. e): "La convenzione urbanistica deve prevedere, 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 costruzione di edifici, anche di diversa tipologia e destinazione d'uso, in aree individuate dal piano, collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso."

*Art. 4.4 - Interventi di addensamento o sostituzione urbana*

Al co. 5 si evidenzia una contraddizione nel riferimento alle zone RES 4 "Aree urbanizzate oggetto di PUA vigente", per le quali si dichiara essere interessate da PUA scaduti.

*Art. 4.9 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi in tutte le zone RES*

Inserire al co. 6 l'espresso richiamo all'art. 8.6 - *Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Condizione Limite per l'Emergenza.*

*Art. 4.11 - Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.2*

Nei quartieri affacciati sul Po di Volano l'applicazione di misure premiali deve essere valutata preliminarmente all'approvazione del PUG, non potendo demandare alla fase attuativa la gestione del rischio idraulico, in particolare per quelle trasformazioni che saranno oggetto di intervento diretto.

*Art. 4.12 - Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.3*

Si invita a declinare con maggiore incisività gli interventi richiesti sugli spazi scoperti (giardini, parcheggi verdi, percorsi alberati), sulle recinzioni e sugli apparati vegetazionali, tramite i quali il PUG definisce l'obiettivo di conferire un carattere di progressiva transizione ai margini urbani.

Al co. 8 sostituire nel primo periodo il termine "incongrui" con "dismessi", in quanto si disciplina il recupero dei fabbricati dismessi non esclusivamente con caratteri di incongrui/detrattori paesaggistici.

*Art. 4.13 - Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.4*

Si premette che per tutte le aree classificate come RES.4 deve essere chiarito se siano oggetto di pianificazione attuativa vigente, oppure scaduta, o anche se di prossima scadenza a fronte di previsioni sostanzialmente non attuate.

Si rammenta, inoltre, che il principio di ultrattività cessa con la redazione di un nuovo Piano urbanistico generale e, pertanto, il PUG non può rimandare a previsioni attuative di cui sia cessato il termine di vigenza convenzionale.

Si ritiene, quindi, che la disciplina prevista per le zone RES.4 debba essere sostanzialmente riformulata, circoscrivendone l'applicazione alle sole aree nelle quali la Convenzione urbanistica sia tutt'ora vigente e possa ragionevolmente ritenersi che le previsioni trovino sostanziale attuazione nei termini di vigenza; in questi casi, la realizzazione degli eventuali lotti liberi residui potrà avvenire per intervento diretto.

Laddove, invece, i lotti fondiari presentino uno stato di attuazione molto limitato, sarebbe opportuno che il PUG definisse una strategia specifica per il completamento della

previsione, attualizzando quella del PPIP, da conseguirsi tramite PdC convenzionato qualora si definiscano impegni ulteriori a carico dei soggetti attuatori.

Il ricorso ad Accordo Operativo, attualmente previsto dalla norma al co. 3, risulta pertinente nei soli casi in cui la strategia di PUG si discostasse significativamente da quella del previgente Piano attuativo e si richiedesse una nuova configurazione delle dotazioni pubbliche.

*Art. 4.16 - Disposizioni comuni per gli Interventi edilizi nelle zone PROD*

Inserire al co. 6 l'espresso richiamo all'art. 8.6 - *Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Condizione Limite per l'Emergenza.*

*Art. 4.17 - Interventi edilizi ammessi nelle zone PROD.1*

Si invita a declinare con maggiore incisività gli interventi richiesti per la realizzazione di fasce di mitigazione verso le aree contermini destinate ad altre funzioni e usi, promosse al comma 3.

Con riferimento al comma 5, si richiama quanto osservato per le zone RES.4.

Per le attività produttive che si affacciano sul Po di Volano, si richiama quanto osservato per le zone RES.2.

Gli insediamenti produttivi disciplinati ai commi 7 e 8 devono essere specificatamente individuati e distinti nelle *Tavole della disciplina del Territorio Urbanizzato*, in quanto il PUG definisce finalità e parametri d'intervento differenti da quelli genericamente previsti per le zone PROD.1.

*4.19 - Aree ed edifici dismessi nel territorio urbanizzato*

Si invita a collocare l'articolo non all'interno della disciplina delle zone urbane prevalentemente produttive, in quanto interessa anche ex dotazioni dismesse.

*Art. 6.1 - Articolazione del territorio rurale*

Valutare l'opportunità di spostare al comma 3 l'ultimo periodo del comma 2.

*Art. 6.4 - Nuclei residenziale sparsi in territorio rurale*

Integrare il comma 2, che risulta incompiuto: "2. In tali aree sono ammessi ... promuovendo prioritariamente gli interventi di cui all'articolo 7, comma 4, lettere a) e b) della LR 24/2017."

*Art. 6.5 - Impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale*

Al co. 7 sono richiamati i disposti dell'art. 36, co. 5, lett. e) della L.R. 24/2017, senza tuttavia precisare che "La convenzione urbanistica deve prevedere, a cura e spese degli interessati, oltre alla completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza e la costruzione di edifici, anche di diversa tipologia e destinazione d'uso, in aree individuate dal piano, collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso."

*Art. 6.6 - Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici tutelati – disciplina particolareggiata*

Non è condivisibile la previsione, contenuta al co. 6, che se la CQAP giudicasse un fabbricato meritevole di tutela, lo stesso sarà inserito negli elenchi delle Scheda dei Vincoli e individuato cartograficamente nella Tavola dei Vincoli. Si rammenta infatti che l'istituzione di un vincolo si configura come variante al Piano.

*Art. 7.4 - Interventi relativi l'uso f1 – Attrezzature per l'agricoltura: attività di coltivazione agricola, orticola, floricola e relativi edifici di servizio e attrezzature*

Valutare l'opportunità di coordinamento con il precedente art. 7.3, che riduce la soglia di SAU a 2,5 Ha per aziende a ordinamento intensivo.

*Art. 7.5 - Interventi relativi l'uso f2 - Allevamenti produttivi agricoli e l'uso c8 - Attività di allevamento industriale*

Al co. 16 è correttamente indicato che lo strumento attuativo per la realizzazione di nuovi allevamenti di tipo industriale è l'accordo operativo; si chiede di precisare che tali insediamenti, estranei alle funzioni agricole (uso c.8), determinano consumo di suolo.

*Art. 7.6 - Interventi relativi l'uso c8- attività di allevamento industriali limitatamente agli allevamenti di suini*

Valutare l'opportunità di spostare il co. 7 *"Mitigazione dell'impatto visivo - Per ogni allevamento, in occasione del rilascio del titolo abilitativo è prescritta la formazione di una cortina alberata costituita da alberi ad alto fusto posti a distanza ravvicinata, nonché da essenze arbustive interposte."* all'art. 7.5 che precede.

*Art. 7.7 - Interventi relativi l'uso f3 - Attività di conservazione condizionata, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli, di tipo aziendale o interaziendale e l'uso c.8 - Attività non aziendali connesse alla produzione agricola e zootecnica*

Analogamente all'impostazione dell'art. 7.5, dovranno essere distinte le attività agricole (uso f.3) da quelle produttive (uso c.8), sia per procedure attuative che per ricadute in termini di consumo di suolo.

*Art. 8.4 - Elaborati di riferimento per la riduzione del rischio sismico*

Si segnala un refuso al co. 2: *"Pur non essendo stati condotti gli studi di microzonazione sismica di II livello..."*; in realtà il II livello è stato realizzato, forse si intendeva III livello. Inoltre, si fa presente che la *"Carta della distribuzione sul territorio dei valori di H<sub>SM</sub>"* non rientra tra le carte dei Fattori di Amplificazione. Nel caso si voglia dare indicazione di cosa rappresenta la carta in H<sub>SM</sub>, si potrebbe inserire *"che rappresenta lo scuotimento, in percentuale dell'accelerazione di gravità g, atteso per l'intervallo di periodi di vibrazione compreso tra 0,1 e 0,5 s per un tempo di ritorno di 475 anni"*.

All'interno del corpo normativo si rilevano contenuti più pertinenti al Regolamento Edilizio, il cui schema tipo è definito dalla D.G.R. 922/2017, quali:

- art. 2.5 - Requisiti tipologici dei parcheggi
- art. 2.11 - Strade private in territorio rurale
- art. 2.12 - Piste ciclabili, commi 3,4, 5

riconducibili alla Parte 2, Titolo III, Capo II - Disciplina degli spazi aperti, pubblici o di uso pubblico;

- art. 3.11 - Criteri di intervento edilizio (Parte 2, Titolo III, Capo V - Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico);
- art. 4.5 - Permesso di Costruire Convenzionato (Parte 2, Titolo I, Capo II - Altre procedure e adempimenti edilizi).

Si invita altresì a valutare:

- la competenza del RE rispetto ad ulteriori contenuti del Titolo II della Disciplina, riconducibili alla Parte 2, Titolo III, Capo IV - Infrastrutture e reti tecnologiche;

- l'opportunità di richiamare nel RE le misure del PAIR 2030 incidenti sull'attività edilizia; oltre a quelle principali elencate nella sezione relativa alla Strategia, si rammentano anche quelle inerenti agli allevamenti zootecnici (art. 31 della NTA).

In merito al tema della pericolosità idraulica, dovrà essere valutata l'opportunità di inserire disposizioni per la fascia C di PAI.

Per un coordinamento più efficace degli elaborati costitutivi del PUG, che ne agevoli la chiara e compiuta interpretazione, si invita a esplicitare in maniera sistematica i riferimenti ai contenuti strategici e, in particolare, a quelli valutativi.

Infine, si ritiene opportuno sia integrato nella documentazione del PUG anche il *"Regolamento comunale per la disciplina in deroga delle attività rumorose temporanee"*, che dovrà essere aggiornato ai sensi della DGR 1197/2020 in vigore dal 16/10/2020, che ha sostituito la precedente DGR 45/2002.

#### **TERRITORIO URBANIZZATO**

Per quanto attiene alla definizione del perimetro del territorio urbanizzato alla data di entrata in vigore della LUR, si dà atto che gli approfondimenti prodotti dall'Ufficio di Piano sono esaustivi e residuano solo limitate aree rispetto alle quali si propone un ulteriore approfondimento. Al riguardo si rimanda all'Allegato *"Definizione del perimetro del territorio urbanizzato – verifica di coerenza rispetto alle casistiche definite all'art. 32, co. 2, della L.R. 24/2017"*.

#### **TAVOLA E SCHEDE DEI VINCOLI**

Con riferimento alle tutele paesaggistiche, si evidenzia che tra le aree boscate (D.Lgs. 42/2004, art. 142, co. 1, lett. g) risultano individuati tre areali, uno a sud-ovest dell'abitato di Fiscaglia e altri due in prossimità del confine con il Comune di Codigoro, non assoggettati a tutela; si chiede quindi di utilizzare i dataset pubblicati sul portale MinERva per garantirne la corretta rappresentazione.

Un elemento che si auspica di condividere in Comitato è la perimetrazione delle aree escluse da vincolo paesaggistico, non disponendo degli elementi necessari a valutare la corretta individuazione degli areali indicati nello specifico fascicolo; al riguardo, si rimanda al documento *"La ricognizione aree escluse da vincolo paesaggistico, ex art 142, comma 2, D.Lgs. 42/2004, in Emilia-Romagna – Indicazioni per l'individuazione"* condiviso in sede di Consultazione Preliminare.

Nella Tavola dei vincoli VIN-1 dovranno essere introdotte le perimetrazioni PAI e PGRA; in particolare, nella Scheda dei vincoli relativa al RSP dovrà essere fatto espresso riferimento alle disposizioni della DGR 1300/2016.

Nella Tavola dei vincoli VIN-3 si chiede di evidenziare la perimetrazione degli agglomerati esistenti, di cui alla DGR 201/2016, come aggiornata dalla DGR 569/2019 e DGR 2153/2021, in quanto in tali aree la deliberazione regionale prevede specifiche indicazioni in caso di previsioni infrastrutturali. La fonte del vincolo è la Direttiva 91/271 e la DGR 201/2016, come modificata e integrata dalla DGR 2153/2021 *"Indirizzi all'Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i servizi idrici e rifiuti ed agli enti competenti per la predisposizione dei programmi di adeguamento degli scarichi di acque reflue urbane"*. Nella

relativa Scheda di vincolo dovrà essere richiamato che, ai sensi della citata Deliberazione, i Piani che disciplinano ambiti di nuovo insediamento o interventi di riqualificazione o sostituzione urbana, devono contenere una specifica verifica di conformità delle previsioni di Piano con l'assetto dell'esistente sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue urbane. È, pertanto, necessario acquisire il parere di merito rilasciato da ATERSIR e dai Gestori del Servizio Idrico, i quali si esprimono rispettivamente:

- sulla coerenza delle nuove previsioni con la programmazione d'ambito del SII, elaborata sulla base delle informazioni ricevute ai sensi della DGR 201/2016 e, di conseguenza, sulla ammissibilità totale o parziale di eventuali interventi a carico della tariffa del servizio idrico integrato e sui conseguenti tempi di realizzazione;
- sui requisiti tecnici infrastrutturali per l'adeguamento o la realizzazione di nuovi impianti o di nuove reti a servizio dell'insediamento.

Sempre nella Tavola dei vincoli VIN-3, si ritiene opportuno inserire gli impianti per l'emittenza radiotelevisiva, corredandoli con relativa Scheda di Vincolo.

#### **MODELLO DATI**

Si ricorda che, così come disciplinato dall'art. 46, co. 9, della L.R. 24/2017, una copia integrale del Piano, una volta approvato dal Consiglio Comunale, dovrà essere trasmessa alle strutture regionali competenti, al fine sia di provvedere alla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione, sia di aggiornare il proprio sistema informativo territoriale.

Pertanto, per ottemperare a quanto richiesto dalla Legge, il Piano deve essere predisposto anche in formato vettoriale, con le informazioni organizzate secondo le regole contenute nell'atto di coordinamento tecnico approvato con DGR 731/2020. Si mette in evidenza che la compilazione di tale modello dati non risulta essere una mera trasposizione di alcuni contenuti del PUG nel GIS, ma necessita di una attenta valutazione delle principali tematiche affrontate durante l'elaborazione del piano e di una loro coerente e organica traduzione e sintesi, da rappresentare secondo uno schema predefinito.

Alla luce di quanto sopra, si invita l'Ufficio di Piano a coordinare quanto prima l'elaborazione del Piano, avendo l'accortezza di predisporlo secondo quanto indicato dal modello dati di cui alla D.G.R. 731/2020. A tale scopo si assicura tutto il supporto necessario per sostenere la corretta predisposizione dello strumento urbanistico nel formato vettoriale.

Marcello Capucci  
(firmato digitalmente)

Allegato:

- **Definizione del perimetro del territorio urbanizzato – verifica di coerenza rispetto alle casistiche definite all'art. 32, co. 2, della L.R. 24/2017**

Per informazioni sul presente Piano rivolgersi a:

Referente: **STEFANIA COMINI** – [stefania.comini@regione.emilia-romagna.it](mailto:stefania.comini@regione.emilia-romagna.it)

*nome file: CUAV\_08-02-2024\_rich chiarimenti RER.docx*

**AREA TERRITORIO, CITTÀ, PAESAGGIO**

IL RESPONSABILE

MARCELLO CAPUCCI

marcello.capucci@regione.emilia-romagna.it

***Allegato - Definizione del perimetro del territorio urbanizzato - verifica di coerenza rispetto alle casistiche definite all'art. 32, co. 2, della L.R. 24/2017***

A Partire dall'obiettivo del contenimento del consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile, la definizione del perimetro del territorio urbanizzato assume carattere centrale per l'applicazione della L.R. 24/2017 sotto molteplici profili, quali: la definizione della quota complessiva del consumo di suolo ammissibile (art. 6), gli incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana (art. 8), l'applicazione della nuova disciplina del contributo di costruzione.

Tra i documenti costitutivi del PUG adottato sono presenti due elaborati specificatamente dedicati alla rappresentazione degli elementi conoscitivi funzionali alla definizione del perimetro del territorio urbanizzato:

4.1 Tavola di sovrapposizione tra PTU e aree di espansione dei PRG

4.2 Stato di attuazione dei Piani Attuativi

oltre al capitolo 11 della Relazione illustrativa del Quadro Conoscitivo Diagnostico.

Rispetto alle aree per le quali erano stati richiesti specifici approfondimenti in sede di Consultazione Preliminare, può considerarsi condivisa la posizione alla quale si è giunti per le aree N. 1, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26 e 28.

Si propone quindi di approfondire in Comitato le aree restanti, nei termini indicati alle pagine seguenti.

Viale A. Moro, 30  
40127 Bologna

tel 051.527.6049

[urbapae@regione.emilia-romagna.it](mailto:urbapae@regione.emilia-romagna.it)  
[urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it)

| a uso interno |      |          | INDICE | LIV. 1 | LIV. 2 | LIV. 3 | LIV. 4 | LIV. 5 | ANNO  | NUM. | SUB. |
|---------------|------|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|------|------|
| DP/           | __/_ | Classif: |        |        |        |        |        |        | Fasc. |      |      |

## MIGLIARINO

### 2. Edificato sparso a sud-ovest lungo la SP 68



Si prende atto che l'area interessata dal PPIP "Le Pinzane" si trova nello stato di diritto per essere inclusa nel TU, in ragione dell'avvenuto collaudo e cessione all'amministrazione comunale delle dotazioni urbanizzative.

In ragione della Disciplina applicata (art. 4.17 - Zone PROD1) e dello stato di attuazione molto limitato dei lotti fondiari, si chiede di chiarire quale opzione si ritenga più opportuna, integrando eventualmente i contenuti del PUG:

- confermare le previsioni di Piano Particolareggiato, circoscrivendo quindi le possibilità d'intervento rispetto a quelle genericamente consentite per intervento diretto nelle zone PROD1;
- ammettere che il completamento della previsione possa avvenire per intervento diretto, applicando i parametri urbanistico-edilizi previsti all'art. 4.17;
- definire una strategia specifica per il completamento della previsione, aggiornando quella del PPIP, da conseguirsi tramite PdC convenzionato qualora si definiscano impegni ulteriori a carico dei soggetti attuatori.

Si rammenta infatti che il principio di ultrattività cessa con la redazione di un nuovo Piano urbanistico generale e, pertanto, il PUG non può rimandare a previsioni attuative di cui sia cessato il termine di vigenza convenzionale.

Inoltre, non si condivide l'inserimento nel TU dei fabbricati adibiti a funzioni residenziali collocati in posizione isolata lungo la SP 68.

### 3. Viale La Fiorita, zona C di PRG



Si prende atto che l'area interessata dal PPIP "La Fiorita" si trova nello stato di diritto per essere inclusa nel TU, in ragione dell'avvenuta realizzazione delle dotazioni urbanizzative. Si chiede tuttavia di chiarire le ragioni del perdurare della sospensione del loro collaudo in relazione alla citata nota della Regione Carabinieri Forestale Veneto - Gruppo di Rovigo prot. n. 915/08/01/01 del 28/04/2017.

Inoltre, si rammenta che il principio di ultrattività cessa con la redazione di un nuovo Piano urbanistico generale e, pertanto, il PUG non può rimandare a previsioni attuative di cui sia cessato il termine di vigenza convenzionale. Si ritiene, quindi, che l'art. 4.13 - Zone RES4 debba essere riformulato, circoscrivendone l'applicazione alle sole aree nelle quali la Convenzione urbanistica sia tutt'ora vigente e possa ragionevolmente ritenersi che le previsioni trovino sostanziale attuazione nei termini di vigenza; in questi casi, la realizzazione degli eventuali lotti liberi residui potrà avvenire per intervento diretto.

Laddove invece, come pare nel caso in esame, i lotti fondiari presentino uno stato di attuazione molto limitato, sarebbe opportuno che il PUG definisse una strategia specifica per il completamento della previsione, aggiornando quella del PPIP, da conseguirsi tramite PdC convenzionato qualora si definiscano impegni ulteriori a carico dei soggetti attuatori.

Il ricorso ad Accordo Operativo, attualmente previsto dalla norma al co. 3 dell'art. 4.13, risulta pertinente nei soli casi in cui la strategia di PUG si discostasse significativamente da quella del previgente Piano attuativo e si richiedesse una nuova configurazione delle dotazioni pubbliche.

5. Fornace SAMIL, via del Travaglio



Si chiedono ulteriori chiarimenti rispetto a quanto indicato nel documento di controdeduzioni “*area produttiva interessata da PAS*”, al fine di meglio comprendere l’effettivo stato di utilizzo dell’area, anche in relazione alla sua classificazione nel PUG quale zona PROD1.

MIGLIARO

11. Via Erbe, zona C di PRG



Si prende atto che l’area interessata dal PPIP “Costruzioni 2000 Srl” presenta elementi che potenzialmente ne determinano lo stato di diritto per essere inclusa nel TU, in ragione dell’avvenuta realizzazione delle dotazioni urbanizzative, seppur non completamente ottemperata.

In merito ai rilievi sulla disciplina urbanistica delle zone RES4, si rimanda al precedente punto 3.

Per quanto riguarda la facoltà di inserire o meno l'area all'interno del perimetro del TU, si deve rilevare come i soggetti attuatori non abbiano compiutamente ottemperato agli obblighi convenzionali, lasciando inattuata alcune dotazioni collettive, quali le aree di verde pubblico; anche la previsione di edilizia abitativa risulta sostanzialmente non realizzata. Pertanto, decorso il termine di vigenza della Convenzione, non è possibile contemplare il completamento della previsione per intervento diretto.

La conferma dell'inserimento dell'area nel TU dovrà essere supportata da una strategia specifica, che ridefinisca la previsione decaduta in coerenza con gli obiettivi del PUG, anche in rapporto alle politiche abitative sociali. L'estensione dell'area e la necessità di riconfigurarne l'assetto delle dotazioni pubbliche suggeriscono di subordinare la sua attuazione alla presentazione di un Accordo Operativo.

#### 16. Via Guaraldi, zona C di PRG



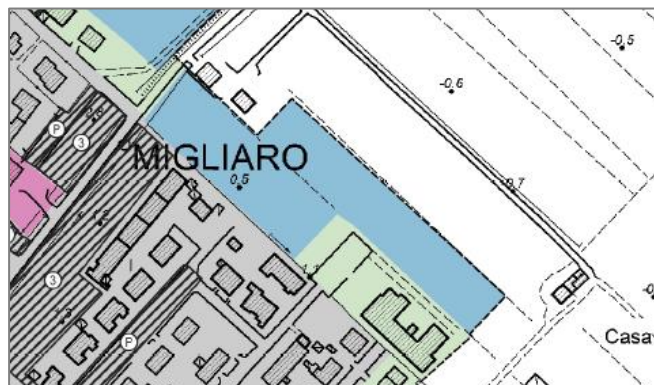
Si prende atto che l'area interessata dal PPIP "Salce II" Il stralcio presenta elementi che potenzialmente ne determinano lo stato di diritto per essere inclusa nel TU, in ragione dell'avvenuta realizzazione delle dotazioni urbanizzative, seppur non completamente ottemperata.

In merito ai rilievi sulla disciplina urbanistica delle zone RES4, si rimanda al precedente punto 3.

Laddove, come pare nel caso in esame, i lotti fondiari presentino uno stato di attuazione limitato, sarebbe opportuno che il PUG definisse una strategia specifica per il completamento della previsione, aggiornando quella del PPIP, da conseguirsi tramite PdC convenzionato qualora si definiscano impegni ulteriori a carico dei soggetti attuatori.

Il ricorso ad Accordo Operativo, attualmente previsto dalla norma al co. 3 dell'art. 4.13, risulta pertinente nei soli casi in cui la strategia di PUG si discostasse significativamente da quella del previgente Piano attuativo e si richiedesse una nuova configurazione delle dotazioni pubbliche.

17. Via del Lavoro, zona C di PRG



Si prende atto che l'area interessata dal PPIP "Soc. Fratelli Zannini" presenta elementi che potenzialmente ne determinano lo stato di diritto per essere inclusa nel TU, in ragione dell'avvenuta realizzazione delle dotazioni urbanizzative, seppur non completamente ottemperata.

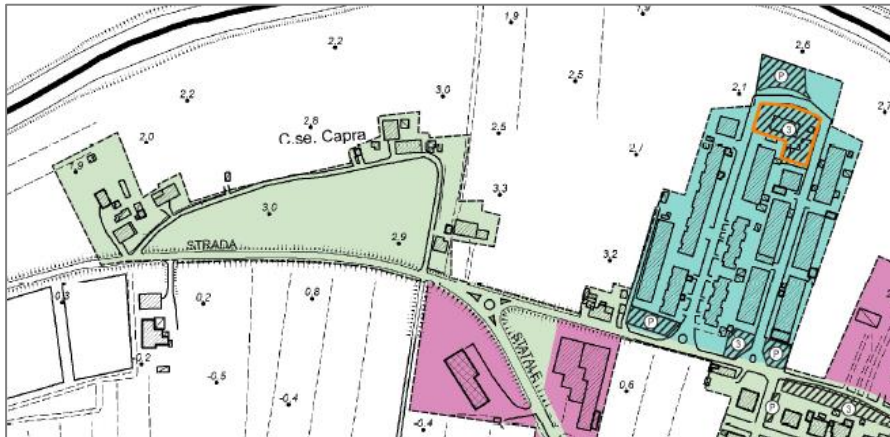
In merito ai rilievi sulla disciplina urbanistica delle zone RES4, si rimanda al precedente punto 3.

Laddove, come pare nel caso in esame, i lotti fondiari presentino uno stato di attuazione molto limitato, sarebbe opportuno che il PUG definisse una strategia specifica per il completamento della previsione, aggiornando quella del PPIP, da conseguirsi tramite PdC convenzionato qualora si definiscano impegni ulteriori a carico dei soggetti attuatori.

Il ricorso ad Accordo Operativo, attualmente previsto dalla norma al co. 3 dell'art. 4.13, risulta pertinente nei soli casi in cui la strategia di PUG si discostasse significativamente da quella del previgente Piano attuativo e si richiedesse una nuova configurazione delle dotazioni pubbliche.

## MASSA FISCAGLIA

### 24. Via Argine Po, zona C di PRG



La situazione prefigurata nella Relazione illustrativa di Quadro Conoscitivo “l’area prescelta, prossima ancorché non contigua al Po di Volano e stretta tra via Argine Po e la via Provinciale, si trasformerebbe nella porta di accesso ovest a Massa Fiscaglia, introducendo la stessa via Provinciale all’entrata in centro e dando continuità all’opera di rigenerazione del quartiere addossato alle vie Berlinguer e Pasolini, attività iniziata con il progetto di recupero dell’ex piscina”, non pare sostanziare elementi che legittimino l’inserimento nel TU dell’area in oggetto.

Permane la duplice criticità della mancata connessione funzionale con i tessuti residenziali limitrofi e dello stato di diritto nel vigente PRG di zona C.

### 25. Via del Mare



Nella Relazione illustrativa di Quadro Conoscitivo non si ritrovano elementi a supporto dell’inserimento nel TU dell’area, separata dal centro di Massa Fiscaglia dal Po di Volano.

## 27. Via Circonvallazione



Nel documento di ricognizione dei Piani Attuativi, l'ampia area permeabile ineditata pare essere ricompresa nel PPIP "Unipol", del quale tuttavia non si forniscono elementi descrittivi dello stato di attuazione.

Marcello Capucci  
(firmato digitalmente)



# PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

**CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA**

---

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Oggetto:</b> | <b>PUG del Comune di Fiscaglia, adottato con DCC n. 58 del 15.12.2023, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017.</b><br><br><b>Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAV - Verbale I° seduta del 08/02/2024</b> |
|-----------------|---|

## Allegato 3

# Richiesta di integrazioni della Provincia di Ferrara



**Protocollo 5737 del 27/02/2024**

Classificazione 012.007.019

Fascicolo 2024/1

**Oggetto:** CUAV DI FERRARA – PUG DEL COMUNE DI FISCAGLIA ADOTTATO CON DCC N. 58 DEL 15.12.2023, AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 24/2017. RICHIESTE DI INTEGRAZIONI E CHIARIMENTI.

PREMESSO che, con nota acquisita al PG n. 1685 del 19/01/2024, il Comune di Fiscaglia ha trasmesso al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Ferrara il PUG adottato e la documentazione necessaria ai fini dell'espressione del parere motivato, ai sensi dell'art. 46, co. 2, della L.R. 24/2017;

VISTA la convocazione della prima seduta di CUAV per il giorno 08/02/2024 (PG n. 2432 del 26/01/2024), nella quale si prevede che i componenti del Comitato possano formulare eventuali richieste di integrazioni;

CONSIDERATO che la Provincia di Ferrara, nell'ambito del CUAV, si esprime relativamente alle proprie competenze:

- a) in ordine al rispetto dei limiti massimi di consumo di suolo stabiliti dall'art. 6 della L.R. 24/2017, all'osservanza della disciplina delle nuove urbanizzazioni di cui all'articolo 35, alla conformità del piano alla normativa vigente e alla coerenza dello stesso alle previsioni di competenza degli altri strumenti di pianificazione;
- b) in ordine agli aspetti tesi a garantire una maggiore efficacia alle azioni di piano;
- c) in ordine alla sostenibilità ambientale e territoriale del piano, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 24/2017, previa acquisizione dell'istruttoria di Arpa-SAC e della Valutazione di Incidenza delle autorità competenti (Regione Emilia-Romagna – Servizio Aree Protette, Foreste e Sviluppo della montagna);
- d) in ordine alle condizioni di pericolosità sismica locale del territorio, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;

ESAMINATI gli elaborati tecnici e amministrativi trasmessi al CUAV;

VALUTATO quanto emerso nella seduta di CUAV del 08/02/2024 nonché nel Tavolo tecnico relativo al rischio idraulico del 15/02/2024;

EVIDENZIATO che, ad esito del confronto istruttorio svoltosi nella prima seduta di STO del 26/01/2024 e nella prima seduta di CUAV, si condividono e si fanno proprie le valutazioni del Servizio Regionale Pianificazione espresse in sede di Comitato;

Protocollo 5737 del 27/02/2024

PEC: [provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it](mailto:provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it)

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386





Ciò visto e considerato, si formulano le seguenti  
**RICHIESTE DI INTEGRAZIONI E CHIARIMENTI**

a) In ordine al rispetto dei limiti massimi di consumo di suolo stabiliti dall'art. 6 della L.R. 24/2017, all'osservanza della disciplina delle nuove urbanizzazioni di cui all'articolo 35, alla conformità del piano alla normativa vigente e alla coerenza dello stesso alle previsioni di competenza degli altri strumenti di pianificazione, si rileva quanto segue.

## **1. Coerenza con la pianificazione provinciale**

Le valutazioni inerenti la coerenza del PUG adottato con i Piani di rango provinciale sono articolate a partire dal Contributo reso in sede di Consultazione Preliminare.

In generale si condividono le linee strategiche del piano e gli obiettivi tesi alla messa a sistema dei valori storico-culturali-ambientali del territorio, dalla rete ecologica alle connesse infrastrutture verdi e blu, alla mobilità dolce (ciclabilità, vie d'acqua, intermodalità). Si ritiene infatti che puntare sulle connessioni (obiettivo centrale del PTAV, in corso di formazione), sia strategico in un territorio come quello di Fiscaglia, significativo nel panorama provinciale:

- a cavallo tra le tre Unità di Paesaggio delle *Terre Vecchie*, di *Gronda* e delle *Risaie*, nonché parte del sito UNESCO "*Ferrara Città del Rinascimento e il suo Delta del Po*";
- configurato dalla fusione di diverse realtà territoriali (ex Comuni di Migliaro, Migliarino e Massa Fiscaglia), che sta lavorando sulla ri-definizione della propria identità di comunità;
- strutturato dal corso del Po di Volano, importante asse di sviluppo storico degli insediamenti nonché corridoio primario della Rete Ecologica con rilevanti elementi/nodi (ZPS Garzaia dello zuccherificio e Po di Volano, il limitrofo sito ZPS Valli del Mezzano).

Si rilevano, tuttavia, alcuni aspetti riguardanti la coerenza con i piani di rango provinciale meritevoli di successivi approfondimenti, a partire dalla verifica della coerenza con i piani provinciali proposta nella Valsat (cap. 8.3): tale verifica risulta generica e non consente di comprendere come le principali tematiche dei piani provinciali siano state declinate nei documenti di PUG; analogamente risultano da integrare le valutazioni/verifiche inerenti il POIC.

## **Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP**

Protocollo 5737 del 27/02/2024

PEC: [provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it](mailto:provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it)

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386





## Rete Ecologica Provinciale (REP)

Sulla base delle conoscenze della situazione ecosistemica alla data di adozione della variante al PTCP relativa alla rete Natura 2000 e alle reti ecologiche, il piano provinciale identifica nelle tavole del gruppo 5.1. la struttura della Rete Provinciale di primo livello (REP) che costituisce la sintesi degli elementi esistenti e delinea contemporaneamente quelli da costituirsi nell'ambito di validità del Piano.

A partire dagli elementi individuati dal Piano provinciale, il PUG adottato ha articolato il progetto di Rete Ecologica Locale (REL) nelle Tavole *QCD-1.1\_Rete Ecologica* e *QCD-2.7 Tavola di analisi delle dotazioni ecologiche e ambientali*, nonché nella *Relazione di Quadro conoscitivo diagnostico* (cap. 11). Il ruolo della REL è stato riletto e inquadrato nell'ambito delle dotazioni ecologiche ambientali, come previsto dalla LR 24/2017 e dalla DGR n. 110/2021.

Le indicazioni strategiche inerenti le trasformazioni ammesse e le azioni progettuali tese all'implementazione della REL sono articolate nei *Criteri generali di localizzazione degli interventi che comportano consumo di suolo* (inerenti le trasformazioni attuate mediante Accordi Operativi - AO o Permessi di costruire convenzionati - PdCC) e nella *Lista delle esigenze della città pubblica* (cap. 14 SQUEA).

Infine, negli articoli 8.13 e 8.14 della Disciplina si declina l'apparato disciplinare di riferimento per gli interventi all'interno o nei pressi degli elementi della REL.

Apprezzabile il lavoro di costruzione e declinazione della REL, a partire dalle peculiarità del territorio e dagli obiettivi posti dalla LR 24/2017 e dal Piano provinciale, nonché la declinazione puntuale di azioni utili alla sua valorizzazione: al fine di conseguire maggiore chiarezza ed efficacia si consideri l'opportunità di individuare gli elementi della REL nelle Tavole di Assetto, quale elemento progettuale e strategico del PUG.

Azioni e sistema di valutazione ineriscono alle trasformazioni indotte da AO o PdCC e non anche ad interventi diffusi nel territorio rurale (spesso interessato da trasformazioni autorizzate con procedimento unico).

Si ritiene, conseguentemente, necessario un'integrazione e un approfondimento del sistema di valutazione affinché sia esteso a tutte le trasformazioni fuori dal TU, non sia limitato a formulazioni di carattere generale e si articoli in criteri/condizioni oggettivamente misurabili (ora dichiaratamente "puramente orientativo"); tale rilievo diviene particolarmente rilevante in riferimento alle prescrizioni del PTCP inerenti gli interventi ammessi negli elementi della rete ecologica (artt. 27 quater e 27 quinquies).

Pertanto, per garantire la piena coerenza del PUG con il PTCP vigente, si richiede di:

- implementare la parte strategica, regolamentare e valutativa, con la definizione di azioni puntuali, quantificabili, misurabili e qualificate da un grado di priorità, tese al superamento della frammentazione e delle minacce alla continuità della REL. Si dovranno recepire puntualmente le direttive e le prescrizioni del PTCP al riguardo (artt. 27-bis e seguenti delle Norme del PTCP) anche provvedendo all'inserimento di specifici indicatori che diano conto delle priorità connesse alla costruzione della Rete ecologica;

Protocollo 5737 del 27/02/2024

PEC: [provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it](mailto:provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it)

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386





- rendere la Disciplina coerente con le disposizioni e le prescrizioni previste dal PTCP per i corridoi e i nodi ecologici, gli areali speciali e gli stepping stones;
- al fine di conseguire maggiore chiarezza ed efficacia nel raggiungimento degli obiettivi di piano, integrare gli elementi della RE, definendo priorità attuative, nelle tavole di Assetto strategico.

### Sistema della mobilità e dell'accessibilità

La materia è stata introdotta e disciplinata dal piano provinciale in occasione dell'ultima variante approvata nel 2018, sopravvenuta rispetto alla approvazione degli strumenti di pianificazione comunale.

Nel PUG adottato la mobilità e l'accessibilità sono temi centrali per lo sviluppo sostenibile del territorio e degli insediamenti. Considerate anche le peculiarità territoriali, è apprezzabile lo sforzo per la sistematizzazione della ciclabilità e lo sviluppo dell'intermodalità (temi condivisi con il costruendo PTAV). Si rileva che nella Valsat sono stati declinati criteri di valutazione inerenti l'accessibilità territoriale ma risultano formulati in modo generico senza tradursi in condizioni oggettivamente misurabili.

Pertanto, per garantire la piena coerenza con il PTCP vigente, si richiede di:

- recepire nella SQUEA e nella Valsat le condizioni alle trasformazioni territoriali legate a standards di accessibilità (artt. 28 quinquies, 28 novies, 28 undecies e 28 ter decies), quali elementi valutativi/condizioni per le trasformazioni fuori dal TU (partic. per gli AO ma non solo), da coordinarsi con l'inserimento di specifici indicatori relativi al monitoraggio del Piano. A tal proposito, con lo scopo del conseguimento di assetti di mobilità sostenibili, è opportuno integrare la tabella delle matrici di monitoraggio della Valsat con gli indicatori di cui all'art. 28-undecies, co. 2, e dell'art. 28 ter decies (ampliamento e/o insediamento di aree produttive).

### Stabilimenti a Rischio Incidente Rilevante (RIR)

Con la variante al PTCP approvata nel 2018 viene data attuazione alle disposizioni del DM 09.05.2001 e della normativa regionale in materia di pianificazione degli Stabilimenti a rischio incidente rilevante RIR (art. 34).

Pur non essendo presenti stabilimenti RIR nel territorio comunale e nei territori limitrofi, il PUG dovrà contenere valutazioni di sostenibilità relative ad eventuali insediamenti futuri e apposita regolamentazione all'interno delle aree di danno, così come previsto dal PTCP e dalla normativa in materia.

Si rileva che nel PUG adottato è stata predisposta una specifica tavola (allegata alla Tavola dei vincoli), ove si rappresentano le aree precluse all'insediamento di nuovi stabilimenti RIR: per tale elaborato si rimanda alle valutazioni inerenti la Tavola dei vincoli.

Protocollo 5737 del 27/02/2024

PEC: [provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it](mailto:provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it)

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386





Oltre all'indicazione delle aree precluse,

- si valuti l'opportunità di prevedere condizioni di sostenibilità per l'insediamento di tali stabilimenti, ovvero indicazioni circa le mitigazioni da predisporre, in virtù dei valori ambientali e paesaggistici presenti nel territorio.

## **Coerenza con il Piano operativo degli insediamenti commerciali - POIC**

Il POIC (Piano operativo degli insediamenti commerciali) è stato oggetto di variante generale (con contestuale aggiornamento del PTCP) in adeguamento alla legislazione sovraordinata, approvata con DCP n. 38 del 18/05/2016.

Si valutano positivamente le strategie proposte nella SQUEA volte ad incrementare l'attrattività comunale anche attraverso l'insediamento di attività commerciali di differente livello di rilevanza (declinate nell'obiettivo OS 6).

Tuttavia, nella Disciplina e nella Valsat, non sono recepite le specifiche condizioni, previste dalla normativa regionale di settore e dal POIC, per l'insediamento di attività commerciali, non ultimo l'aspetto legato all'accessibilità viaria.

Pertanto, oltre a rilevare nella Valsat la mancanza di un confronto con il POIC (verifica di coerenza esterna), si rende necessario integrare gli elaborati del PUG come di seguito indicato:

- integrare il QCD con una ricognizione delle attività commerciali suddivise per tipologia/rilevanza, comunicando a questa Provincia lo stato di attuazione delle iniziative che superino i 1500 mq di superficie di vendita a far data dall'entrata in vigore del piano stesso (2016), in adempimento dell'art. 9 del POIC;
- adeguare la SQUEA, la Valsat e la Disciplina al fine di recepire, in modo puntuale e calato a scala locale, criteri, obiettivi e limiti previsti dal POIC (artt. 6, 7, 8) per gli insediamenti commerciali.

## **Coerenza con il Piano per la localizzazione dell'emittenza radio e televisiva - PLERT**

Per quanto riguarda la localizzazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva, il PTCP disciplina la materia all'art. 33, rimandando al relativo piano di settore (PLERT) approvato con DCP n. 31 del 24/03/2010. Nel PUG adottato è stata predisposta una specifica Tavola dei vincoli *ALL-VIN\_PLERT-Allegato alla tavola dei vincoli* con la rappresentazione cartografica delle aree individuate all'art. 4, co. 3, delle norme di PLERT: al riguardo si rimanda alle valutazioni successive inerenti la Tavola dei vincoli.

## **Tavola e scheda dei vincoli**

In attuazione dell'art. 37 della LR 24/2017, la documentazione di piano comprende la "Tavola dei

Protocollo 5737 del 27/02/2024

PEC: [provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it](mailto:provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it)

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386





vincoli”, strumento conoscitivo ove sono rappresentati tutti i vincoli, e la “Scheda dei vincoli”, che “*riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l’indicazione sintetica del suo contenuto e dell’atto da cui deriva*”.

Relativamente alla Scheda dei Vincoli, si chiede di:

- integrare ogni scheda con l’esatta denominazione del vincolo differenziandolo dall’*Indicazione sintetica del contenuto* e specificando l’elaborato grafico nel quale esso è rappresentato. A tale proposito, si evidenzia che diversi vincoli derivanti dal PTCP si innestano su altri vincoli del piano provinciale o su vincoli derivanti da piani settoriali: la “scheda dei vincoli” dovrà chiaramente rappresentare tale circostanza per una corretta applicazione degli stessi;
- integrare le schede dei vincoli di cui agli artt. 18, 19 e 24, co. 6, con il riferimento normativo dell’art. 30 inerente il divieto di installazioni pubblicitarie.

Relativamente alla Tavola dei Vincoli, si chiede di:

- precisare ed unificare i riferimenti normativi della tavola *VIN-2* con quelli delle relative schede di vincolo inerenti la viabilità storico/panoramica;
- integrare l’individuazione cartografica delle componenti della Rete Ecologica, in coerenza con quanto individuato nelle *Tavv. QCD-1.1 Rete Ecologica* e *QCD-2.7 Tavola di analisi delle dotazioni ecologiche e ambientali*. La Scheda relativa al vincolo denominato Rete Ecologica provinciale e locale dovrà contenere solo i rimandi alle norme del PUG (attuative delle disposizioni del piano provinciale) che comportino vincoli e/o limitazioni alle possibili trasformazioni;
- integrare l’allegato *ALL-VIN ART.32-Allegato alla tavola dei vincoli* con le aree precluse alla localizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti di cui all’art.32, co. 1, lett. b), d), e), f), g) e di darne atto anche nella relativa scheda di vincolo, anche tenendo conto del Piano Regionale Rifiuti e Bonifiche di recente approvazione;
- stralciare dall’elaborato *ALL-VIN RIR-Allegato alla tavola dei vincoli* le tutele non rientranti nel territorio comunale di Fiscaglia e integrare la tutela con le “zone precluse” all’insediamento di nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all’art. 34, co. 10;
- integrare la tavola *ALL-VIN PLERT-Allegato alla tavola dei vincoli* con le perimetrazioni inerenti quanto previsto dall’art. 4, co. 3, delle Norme di PLERT, e predisporre analogo elaborato cartografico con l’identificazione delle “Aree di attenzione per la localizzazione a condizioni” di cui all’art. 5 delle medesime norme.

In generale, si raccomanda il puntuale coordinamento tra il contenuto dei due elaborati con le altre parti del Piano.

Protocollo 5737 del 27/02/2024

PEC: [provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it](mailto:provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it)

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386





## 2. Disciplina delle nuove urbanizzazioni

In virtù delle innovazioni introdotte dalla legge urbanistica regionale, particolare importanza ricopre la formulazione dell'apparato normativo cui riferirsi per le nuove urbanizzazioni: risulta fondamentale, infatti, non solo far riferimento ai contenuti della legge, ma anche coordinare e richiamare puntualmente le diverse parti del Piano utili per valutare la coerenza delle trasformazioni (in particolare SQUEA e Valsat).

Quanto sopra è trattato nell'art. 5.1 della Disciplina: il contenuto di tale articolo non sembra tradurre efficacemente quanto previsto dall'art. 35 della LR 24/2107 e, in taluni casi, le disposizioni non sembrano coerenti con la medesima legge regionale. In particolare sembrano non chiaramente articolati e sistematizzati:

- i contenuti degli artt. 5 e 6 della L.R. 24/2017 (ammissibilità interventi che prevedono consumo di suolo, condizioni per la realizzazione delle residenze, quota massima consumo di suolo);
- le indicazioni relative alle quote minime di dotazioni in relazione al dimensionamento degli insediamenti;
- il puntuale rimando alle parti di piano ove sono articolati i requisiti prestazionali, le condizioni di sostenibilità nonché il concorso alla realizzazione di ERS, cui riferirsi per l'ammissibilità delle nuove urbanizzazioni;
- il rimando agli elementi strutturali che costituiscono riferimento per le nuove previsioni e ne definiscono limiti condizioni e opportunità, coerentemente con quanto articolato in Valsat.

Si chiede, pertanto, di rivedere la formulazione proposta, allo scopo di fornire un chiaro quadro di riferimento per la valutazione delle proposte di nuove urbanizzazioni.

b) In ordine agli aspetti tesi a garantire una maggiore efficacia alle azioni di piano, oltre a quanto già esplicitato, si rileva quanto segue.

## 3. Efficacia delle azioni di piano

In considerazione delle novità introdotte dalla LR 24/2017 circa i contenuti e la funzione della pianificazione urbanistica comunale, è necessario porre attenzione affinché le diverse parti del PUG, pur nella loro specificità, siano coordinate e costituiscano uno strumento organico in grado di governare efficacemente le trasformazioni territoriali, coerentemente con gli obiettivi. Risulta apprezzabile lo sforzo di supportare le azioni di piano con un interessante sistema di valutazione delle istanze di trasformazione del territorio (analisi multicriteria, griglie di valutazione e definizione criteri).

Si rilevano, tuttavia, alcuni aspetti meritevoli di approfondimenti: in particolare, si ritiene necessaria una maggiore coerenza tra i diversi documenti ovvero tra le strategie e i meccanismi di valutazione (contenuti nella Valsat) e tra questi e la Disciplina. A titolo di esempio, per gli interventi di

Protocollo 5737 del 27/02/2024

PEC: [provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it](mailto:provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it)

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386





ristrutturazione urbanistica nel TU, è auspicabile un approfondimento dei requisiti prestazionali garantendo coerenza tra Valsat e Disciplina.

In riferimento a quest'ultima, inoltre, risulta talvolta poco chiaro il grado di coerenza dei diversi contenuti del piano: si suggerisce una revisione in tal senso, meglio esplicitando la coerenza dei contenuti strategici e dei criteri di sostenibilità e coordinando, coerentemente, le varie parti del piano.

Da ultimo, si rileva che molte azioni/strategie declinate nella SQUEA non sono state associate ad un grado di priorità derivante dalla diagnosi del QDC (si veda ad esempio le azioni individuate per la valorizzazione e la tutela della Rete Ecologica): anche questo aspetto rischia di vanificare l'efficacia del piano in fase attuativa.

In virtù di quanto sopra riportato, per una piena coerenza tra le diverse parti del piano, si rileva la necessità di:

- tradurre obiettivi e strategie declinati nella SQUEA in condizioni di sostenibilità puntuali e misurabili (da correlare ad interventi di mitigazione degli impatti previsti), nonché in un apparato disciplinare efficace e cogente, da porre in relazione al grado di priorità degli stessi;
- nella Disciplina puntualizzare quali siano i riferimenti per le valutazioni delle trasformazioni nelle diverse parti del Piano, esplicitando chiaramente la coerenza dei contenuti strategici e dei criteri di sostenibilità (coordinando, coerentemente, le varie parti del piano) oltre ad articolare più puntualmente il quadro di riferimento per le nuove urbanizzazioni, come riportato al precedente p.to 2;
- articolare il cap. 9 del Rapporto Ambientale – Valsat, come meglio esplicitato al paragrafo successivo.

c) In ordine alla sostenibilità ambientale e territoriale del piano, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 24/2017, si rileva quanto segue.

#### 4. Valsat

La nuova legge urbanistica inquadra il ruolo della Valsat come strumento necessario di supporto alla decisione in riferimento alle possibili istanze di trasformazione che possono interessare il Comune di Fiscaglia: tale strumento, dovrà quindi consentire al Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità e trasparenza e parità di trattamento dei privati, di poter valutare le istanze di trasformazione coerentemente con le strategie del PUG.

Si rileva con favore come nella Valsat si dia particolare attenzione alla valutazione del processo di formazione del piano, alla verifica della coerenza dei contenuti con la pianificazione territoriale sovraordinata nonché con le specificità territoriali emerse in sede di quadro conoscitivo diagnostico (intese sia come opportunità che come criticità) e all'articolazione di un puntuale sistema di monitoraggio. In proposito, si evidenzia l'opportunità di:

Protocollo 5737 del 27/02/2024

PEC: [provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it](mailto:provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it)

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386





- aggiornare la verifica di coerenza esterna, integrandola con i piani regionali di recente approvazione (PRRB 2022/27, PAIR 2030) nonché, come detto, con il POIC;

Si ritiene opportuno un maggiore approfondimento del sistema di valutazione delle trasformazioni proposto nel **cap. 9 della Valsat** per il quale, in primis, si suggerisce una rilettura per riformulare contenuti fra loro in contraddizione e per una maggiore chiarezza degli stessi. Più nello specifico si chiede di:

- integrare e coordinare il sistema di valutazione con la Disciplina e la SQUEA, evidenziando le modalità di applicazione e il livello di cogenza delle diverse parti di tale sistema;
- chiarire per quali interventi si applica il sistema di valutazione (AO, PAIP, procedure speciali, int. diretti, ...): coordinare e allineare le diverse parti del piano di conseguenza;
- chiarire, in particolare, come vengono tenuti in considerazione gli interventi attuati mediante procedimenti autorizzatori unici (energetici, infrastrutture, PAUR regionali, attività produttive, ecc...) anche ai fini della valutazione del loro contributo al contenimento del consumo di suolo, al perseguimento degli obiettivi di piano nonché al monitoraggio del piano stesso;
- chiarire se le valutazioni delle trasformazioni fuori TU sono inerenti solo agli interventi che rientrano nel limite del 3% di consumo di suolo ammesso fino al 2050, ovvero anche ad altri interventi non rientranti in tale limite;
- articolare i criteri valutativi di AO/PAIP fuori e dentro il TU (presenti nelle Tabelle 3 e 4), in modo più puntuale e misurabile, oltre ad esplicitare target di riferimento chiaramente identificati, evitando così l'eccessiva discrezionalità del valutatore nelle verifiche di ammissibilità e di sostenibilità connesse alle istanze presentate;
- differenziare le condizioni di sostenibilità delle trasformazioni in relazione ai principali impatti generati dagli interventi (es. interventi che generano flussi di traffico, impatti odorigeni, ecc..) ovvero alla natura/tipologia di insediamento (es. insediamento/ampliamento produttivo, di attività commerciale, ecc). Si fa presente, ad esempio, che il PTCP detta specifiche direttive per nuovi comparti produttivi in relazione al sistema dell'accessibilità, al sistema logistico delle merci e alla rete ecologica.

In virtù di quanto emerso nel **Tavolo tecnico sul rischio idraulico**, svoltosi il giorno 15/02/2024 (vedi allegato al verbale CUAV), si prende atto dell'assenza di elementi conoscitivi utili ad approfondire il rischio idraulico delle aree golenali interessate da edificazione, nonché di una specifica pianificazione settoriale (PGRA) che orienti e indirizzi le trasformazioni territoriali.

Tuttavia, stante la rilevanza strategica che tali aree assumono in relazione alla conformazione dei centri abitati, non potendo escludere che ad esito di studi e approfondimenti emergano elementi di rischio che qualificano tali aree come non più idonee al recupero/rigenerazione, si ritiene opportuno:

- integrare il sistema di valutazione proposto con specifiche condizioni di sostenibilità inerenti le aree golenali interessate da possibili trasformazioni dell'edificato. Tali condizioni dovranno prevedere l'approfondimento del rischio idraulico di tali aree (in riferimento agli studi più

Protocollo 5737 del 27/02/2024

PEC: [provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it](mailto:provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it)

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386





aggiornati e/o alle informazioni conoscitive fornite dall'Agenzia Regionale per la Protezione civile e la Sicurezza Territoriale) in relazione alle possibili trasformazioni ammesse dal Piano.

Infine, in virtù degli approfondimenti/aggiornamenti sopra richiesti, sarà necessario aggiornare il monitoraggio del Piano coerentemente con il sistema di valutazione.

## 5. Valutazione di Incidenza – VINCA

In riferimento alla Valutazione di Incidenza, si rimanda integralmente alle valutazioni della Regione Emilia-Romagna – Servizio Aree Protette, Foreste e Sviluppo della montagna, ente di gestione del sito ZPS IT4060011 “*Garzaia dello zuccherificio di Codigoro e Po di Volano*”.

d) In ordine alle condizioni di pericolosità sismica locale del territorio, ai sensi art. 5 L.R. 19/2008, si rileva quanto segue.

## 6. Rischio sismico

Il QC del PUG deve contenere le analisi di pericolosità sismica locale, l'analisi della condizione limite per l'emergenza (CLE) e la microzonazione sismica del territorio, ai sensi dell'art. 22 della LR 24/2017; questi consentono di fornire specifici indirizzi e prescrizioni per le parti del territorio che risultano maggiormente esposte a pericolosità sismica, in conformità all'atto di coordinamento tecnico in materia.

Dalla verifica della documentazione e degli elaborati cartografici si prende atto che il PUG comprende:

1. La microzonazione sismica, i cui elaborati sono redatti ai sensi della DGR 630/2019 e della DGR 564/2021. In particolare:
  - per il I livello di approfondimento, la documentazione comprende una relazione illustrativa e n. 4 tavole (carta delle indagini, carta geologico-tecnica, carta delle frequenze naturali dei terreni, carta delle MOPS in scala 1:10000). Inoltre, sono state trasmesse: una carta geomorfologica, litologica, altimetrica, profili geologici, acquiferi sotterranei, processi geodinamici, una carta sismotettonica e una relazione geologica del QDC;
  - per il II livello di approfondimento, la documentazione comprende: una carta delle velocità delle onde di taglio S (Vs), una carta di microzonazione sismica (SA1, SA2, SA3, SA4), una carta dei valori di HSM e delle carte dei fattori di amplificazione stratigrafica.

Protocollo 5737 del 27/02/2024

PEC: [provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it](mailto:provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it)

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386





## PROVINCIA DI FERRARA

2. L'analisi della CLE, di cui all'allegato A della DGR 564/2021, corredata da una carta di approfondimento che riporta la distribuzione degli Indici del Potenziale di Liquefazione nel territorio.

Si rileva, inoltre, che l'apparato normativo del PUG è stato integrato con gli artt. 8.5 e 8.6 finalizzati a fornire indicazioni e disposizioni per la riduzione del rischio sismico, ai sensi del capitolo 5 della DGR. n. 630/2019 e s.m.i.

In seguito alla segnalazione dell'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile (ARSTPC), agli atti del Comune di Fiscaglia con PG n. 156555 del 19.10.2023, sono state apportate correttamente le correzioni richieste, tuttavia si segnala che nella Disciplina, art. 8.4 co.2, persiste un refuso circa i livelli di studi di microzonazione sismica condotti; per semplicità si riporta il testo corretto:

*“Pur non essendo stati condotti gli studi di microzonazione sismica di III livello di approfondimento nel comune di Fiscaglia, per il PUG sono stati prodotti alcuni elaborati pertinenti a questo livello, che sono invece previsti dalla DGR 476/2021 e sua integrazione D.G.R. 564/2021 (...)”.*

Ferrara, 27/02/2024

Il Rappresentante unico della Provincia di Ferrara  
Il funzionario responsabile  
PADOVANI GIANNI MICHELE

Documento informatico firmato digitalmente

Protocollo 5737 del 27/02/2024

PEC: [provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it](mailto:provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it)

<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Ferrara città del Rinascimento  
e Il Suo Delta del Po

Ferrara  
terra e acqua



# PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

**CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA**

---

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>Oggetto:</b> | <b>PUG del Comune di Fiscaglia, adottato con DCC n. 58 del 15.12.2023, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017.</b><br><br><b>Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAV - Verbale I° seduta del 08/02/2024</b> |
|-----------------|---|

## Allegato 4

# **Verbale tavolo tecnico inerente al Rischio idraulico del 15/02/2024**



# PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

---

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Oggetto:</b> | <b>PUG del Comune di Fiscaglia, adottato con DCC n. 58 del 15.12.2023, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017.</b><br><br><b>Tavolo tecnico esteso alla STO inerente le tematiche connesse al rischio idraulico del 15/02/2024. Verbale.</b> |
|-----------------|--|

In data odierna, 15 febbraio 2024, alle ore 14.00 via MEET si svolge un Tavolo tecnico inerente il rischio idraulico del territorio di Fiscaglia, quale approfondimento nell'ambito dell'istruttoria del PUG di Fiscaglia all'esame del CUAV.

Risultano presenti:

Per l'Agenzia Regionale Sicurezza Territoriale e Protezione Civile (ARSTPC): Annamaria Pangallo, Elisa Grandi e Donatella Casanova

Per il Comune di Fiscaglia (Comune): Ilaria Simoni, Daniele Furini, Giuliano Masina oltre agli incaricati Sergio Fortini, Thomas Veronese, Anna Luciani

Per la Provincia di Ferrara (Provincia): Manuela Coppari, Chiara Cavicchi, Ambra Stivaletta

**ARSTPC:** Chiarisce che lo scopo del tavolo tecnico è approfondire gli aspetti connessi al vincolo idraulico gravante sulle aree golenali: in queste zone, infatti, c'è la necessità di mantenere le distanze di legge per la sicurezza e la vigilanza idraulica, nonché la necessità per l'Agenzia di poter accedere al fiume per gli interventi di manutenzione. Tali aspetti sono rilevanti poiché ci sono molte aree edificate, talvolta intere frazioni, in aree golenali e per esse il PUG prevede la possibilità di riqualificare o ampliare il costruito.

**Comune:** Chiede innanzitutto di capire se il PUG adottato all'istruttoria del CUAV sia stato redatto coerentemente con la normativa del rischio idraulico, ovvero se vi siano delle modifiche da apportare nella Disciplina.

**ARSTPC:** Comunica che, nella proposta di Piano, sono stati posti in evidenza alcuni aspetti particolarmente rilevanti come l'identificazione delle aree sottoposte a vincolo idraulico e di quelle golenali, afferenti ai corsi d'acqua di competenza, sia nell'apparato grafico che in quello normativo, oggi in parte densamente urbanizzate; ne deriva un obbligo di coinvolgimento, in veste di Autorità idraulica, da parte dell'Agenzia nello sviluppo delle progettualità di tali aree.

Si precisa che le osservazioni trasmesse dall'Agenzia in data 18/10/2024, inerenti agli aspetti di sicurezza idraulica, sono state recepite in modo positivo nella proposta di piano presentata, sia nella parte normativa che in quella strategica; tuttavia si evidenzia che per le suddette aree attualmente non esiste un PGRA e sono in corso degli studi, svolti dall'Agenzia in collaborazione con l'Università, tesi alla classificazione del rischio delle aree connesse al Po di Volano. Alla luce del fatto che in molte aree golenali risultano localizzati edifici regolarmente autorizzati, lo scopo dei suddetti studi è quello di fornire elementi univoci in grado di valutare e dettagliare in maniera oggettiva la pericolosità di tali aree e, conseguentemente, la propensione o meno delle stesse alla trasformazione.

**Provincia:** Precisa che, laddove fosse possibile individuare situazioni di particolare criticità, sarebbe opportuno che le aree edificate, anche se regolarmente autorizzate, non venissero ulteriormente consolidate.

**Comune:** Riferisce che nell'ambito del Piano di Protezione Civile del 2011 (allegato al PUG), ha

predisposto uno studio qualitativo per classificare la pericolosità, in termini di potenziale allagamento, delle aree golenali. In attesa degli esiti degli studi in corso richiamati dall’Agenzia si potrebbero rianalizzare, sotto il profilo pianificatorio, tali aree alla luce di quanto elaborato dal Piano di Protezione Civile, per evidenziare situazioni di particolare criticità ove limitare il consolidamento dell’esistente.

**ARSTPC:** Precisa che la pericolosità di queste aree non riguarda solo il rischio di allagamento, ma anche il rischio di franamento per il quale l’Agenzia sta ricevendo molte segnalazioni dai privati. Prende atto che l’assenza di strumenti conoscitivi o pianificatori di settore (PGRA) rende difficoltoso per la pianificazione comunale orientare le trasformazioni, contemperando le necessità di rigenerazione e quelle preminenti di contenimento dei rischi connessi al territorio. Tuttavia, dal punto di vista dell’Autorità preposta alla tutela del rischio idraulico connesso al corso d’acqua, l’obiettivo auspicato sarebbe quello di preservare la direttrice del Po di Volano lasciando libere le aree golenali.

**Provincia:** Precisa che, fatti salvi i vincoli gravanti sul territorio recepiti nella Tavola dei Vincoli e nella Disciplina, il PUG non ha carattere prescrittivo ma può definire le condizioni affinché le trasformazioni proposte risultino sostenibili, sotto il profilo territoriale ed ambientale, con le peculiarità del territorio. Ciò vale anche per le aree gravate da una potenziale pericolosità idraulica, per le quali gli esiti degli studi in corso potrebbero definire, successivamente all’approvazione del PUG, nuovi scenari di rischio ad oggi non chiaramente documentati. Per rimanere nella legittimità delle azioni pianificatorie del PUG, mantenendo un atteggiamento prudente rispetto ai potenziali rischi territoriali, una delle strade percorribili per valutare l’ammissibilità delle trasformazioni potrebbe essere quella di introdurre nella Valsat condizioni di sostenibilità coerenti con quanto emerso nel tavolo odierno, che comportino opportuni approfondimenti e studi, utili ai fini della valutazione della trasformazione proposta.

**Comune:** Concorda con quanto proposto dalla Provincia, rappresentando la necessità di procedere celermente all’approvazione del PUG.

---

## Conclusioni:

- L’**ARSTPC** precisa che il PUG adottato all’esame del CUAV risulta coerente con le normative vigenti in materia di polizia idraulica, si impegna a trasmettere al Comune gli esiti degli studi in corso nonché qualsiasi ulteriore documentazione utile ad aggiornare il quadro conoscitivo del PUG. Valuta favorevolmente ogni integrazione del PUG che garantisca maggiore cautela nel valutare le trasformazioni nelle aree golenali;
- La **Provincia** suggerisce di integrare la Valsat con condizioni di sostenibilità, tese ad approfondire la pericolosità idraulica e connessa alla stabilità dei terreni nelle aree golenali (franamento), per la valutazione dell’ammissibilità delle trasformazioni ivi proposte;
- Il **Comune** si impegna a rianalizzare le aree golenali alla luce dello studio contenuto nel Piano di Protezione Civile allegato al PUG, al fine di individuare tra esse, quelle caratterizzate da situazioni di particolare criticità ove limitare le azioni di consolidamento dell’esistente. Inoltre, raccoglie il suggerimento della Provincia di integrare il sistema di valutazione della Valsat con specifiche condizioni di sostenibilità relative alle aree golenali, per garantire che le trasformazioni siano valutate alla luce di specifici approfondimenti connessi al rischio idraulico e alla instabilità dei terreni (franamento).