

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Assessorato Mobilità, Urbanistica, Edilizia

Ferrara, 22 settembre 2025

**OGGETTO:** trasmissione al CUAV della proposta di perimetrazione del Territorio Urbanizzato al 01/01/2018, condivisa dalla Struttura Tecnica Operativa, oggetto di discussione nella seduta prevista in data 01/10/2025

Con la presente si procede alla trasmissione dei materiali necessari alla valutazione da parte del CUAV della proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato, così come modificata a seguito delle attività della S.T.O., rispetto alla versione contenuta nel PUG adottato, predisposta dall'Ufficio di Piano e deliberata dal Consiglio Comunale in data 11/12/2024.

Si coglie l'occasione per anticipare ai colleghi membri del Comitato alcuni spunti di riflessione che potranno essere oggetto di proficuo confronto durante l'incontro in programma, e chiarire la posizione dell'Amministrazione Comunale in questo importante momento decisionale per il futuro della città e del territorio.

Non posso che esprimere parole positive per lo spirito di leale collaborazione che ha guidato i lavori di tutte le sedute della STO, alle quali ho personalmente assistito, ma vorrei rimarcare in particolare che l'Amministrazione Comunale ha dato un grande contributo affinché i lavori potessero svolgersi il più celermente e proficuamente possibile.

Pur ribadendo che la nostra proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato rimane quella esito dei percorsi di condivisione e concertazione attivati negli ultimi anni e validata dal voto favorevole in Consiglio Comunale dello scorso dicembre, durante i lavori della

STO il nostro approccio è stato sempre volto all'apertura, anche assecondando approcci interpretativi della norma di legge ritenuti solo in parte condivisibili.

In quest'ottica deve essere letto il significativo dato che la STO ha trovato accordo sul 99% delle schede e, di queste, per circa il 70% sono stati recepiti, totalmente o parzialmente i rilievi del CUAV, con una riduzione dell'estensione complessiva del territorio urbanizzato di circa 400 ettari (poco meno del 10% del TU, di cui un terzo relativo al Parco Agricolo Bassani).

Sempre in termini di proficua collaborazione, si coglie l'occasione per richiamare all'attenzione del CUAV un passaggio del dibattito dell'ultima STO relativo a un tema particolarmente sensibile: il rispetto dei principi di trasparenza e partecipazione dell'azione amministrativa in questa fase di modifiche al Piano. Il procedimento di approvazione del PUG delineato dalla legge regionale non prevede infatti particolari disposizioni a tal riguardo. In STO è stato precisato che le modifiche apportate al territorio urbanizzato esito delle valutazioni del CUAV saranno pubblicate sul sito istituzionale della Provincia di Ferrara e che il Comune potrà darne pubblicità sui suoi canali al fine di consentire ai soggetti interessati di venirne a conoscenza.

Ci si augura che questo spirito di collaborazione e "reciproco compromesso" accompagni anche le prossime fasi di lavoro.

Tutto ciò premesso, tale comunicazione propone:

- una sintetica ricostruzione del percorso istituzionale e cenni al contenuto della proposta della STO;
- alcune riflessioni, che integrano la visione dell'amministrazione locale ad aspetti di natura prettamente tecnico-disciplinari emerse in questi mesi dal confronto dell'Organo di Governo con i tecnici dell'Ufficio di Piano.

In chiusura, si richiede al CUAV di esprimersi su una specifica modifica al perimetro del territorio urbanizzato al 01/01/2018 che non è stata oggetto di discussione in sede di STO, in quanto si tratta di un'incongruenza cartografica rilevata durante i lavori per la predisposizione dei materiali allegati.

Data la natura squisitamente tecnica della richiesta, si riporta un testo esplicativo a cura dell'Ufficio di Piano.

### ***Un breve excursus del percorso istituzionale e cenni sul contenuto della proposta***

Una prima proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato è stata condivisa in Consultazione Preliminare in occasione della sua seduta conclusiva (20/06/2023), mentre

la prima versione formalizzata è stata deliberata dalla Giunta Comunale in sede di assunzione della proposta di Piano (Delibera G.C. n. 536 del 24/10/2023) e interessa i seguenti elaborati:

- Elaborato QC.6.6 “Territorio urbanizzato al 01/01/2018”
- Elaborato U “Usi e modalità d'intervento del territorio urbanizzato e rurale”.

Come previsto dalla legge, la proposta di piano è stata depositata e resa disponibile per la pubblica visione da parte di cittadini e interessati, nonché trasmessa a tutti gli enti già partecipanti alla Consultazione Preliminare.

Al termine della fase delle osservazioni, in data 22/01/2024, sono pervenute numerose osservazioni da parte di privati cittadini inerenti in territorio urbanizzato, solo in minima percentuale ritenute accoglibili, e nessun contributo da parte di enti coinvolti.

La versione adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 123 del 11/12/2024 conferma l'impostazione della proposta assunta dalla Giunta nel 2023, apportando modifiche puntuali legate all'accoglimento di osservazioni e a rettifiche d'ufficio.

A seguito dell'adozione, gli elaborati di Piano sono stati trasmessi al CUAUV che, come descritto dall'Allegato A del verbale della sua prima seduta del 25 febbraio 2025 ha rilevato come *“sono presenti numerose situazioni che necessitano di ulteriori approfondimenti, al fine di poter valutare correttamente le scelte operate.”*

(Allegato A – PUG DEL COMUNE DI FERRARA, ADOTTATO CON DCC 123 DEL 11/12/2024 - PROPOSTA DI RICHIESTA INTEGRAZIONI, APPROFONDIMENTI E CHIARIMENTI)

La perimetrazione del TU è stata oggetto in particolare del contributo di Regione Emilia-Romagna e Provincia di Ferrara, che distingue tra rilievi generali e segnalazioni puntuali su specifiche aree.

I rilievi generali hanno trovato rapida soluzione in sede di STO e si rimanda ai relativi verbali per eventuali approfondimenti.

In merito ai rilievi puntuali l'Ufficio di Piano ha elaborato **279 schede di approfondimento** per ogni rilievo, nelle quali sono state precisate le motivazioni a supporto dell'inserimento nel territorio urbanizzato dell'area in oggetto.

Per ogni scheda è stata inserita la ortofoto al 2022, uno stralcio delle cartografie di PSC e del RUE con esplicitazione delle destinazioni d'uso definite dal piano urbanistico vigente e uno stralcio della tavola U - *Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale* del PUG, ritenendo che per comprendere alcune scelte di perimetrazione del TU sia fondamentale la contestuale lettura della tavola delle destinazioni d'uso del PUG.

Queste elaborazioni, comprensive di una relazione metodologica sui criteri adottati dall'Ufficio di Piano per la definizione del TU, sono state trasmesse alla STO e oggetto di quattro sedute di lavoro (29 maggio, 10 - 12 - 23 giugno) durante le quali la quasi totalità delle schede è stata oggetto di dibattito e di valutazione, talvolta anche in più passaggi.

Questa attività ha consentito alla STO di convergere su una proposta condivisa per i rilievi generali e di comporre una valutazione unanime per la quasi totalità dei rilievi puntuali formulati.

Sono demandate alla valutazione da parte del CUAV esclusivamente **tre schede (1/a1, 4/af1 e 43/n2)**, riportate in *Allegato 3* separatamente rispetto alle altre che hanno trovato una condivisione in sede di STO.

Al termine dei lavori della STO, l'Ufficio di Piano si è occupato di redigere e sistematizzare le modifiche condivise predisponendo i materiali necessari ad agevolare le attività di valutazione del CUAV.

Ulteriori precisazioni:

- alle aree escluse in questa sede dal perimetro del territorio urbanizzato, l'amministrazione comunale riconosce caratteristiche peculiari (giuridiche e/o fattuali) rispetto al territorio rurale, sulla base delle quali sono state incluse nella proposta di territorio urbanizzato adottata. Per tale ragione si anticipa l'intenzione dell'amministrazione di proporre modifiche alla disciplina al fine di inquadrarle come aree prioritarie di atterraggio nell'ambito di operazioni costruite ai sensi dell'art. 36 comma 5, lettera e) della L.R. n. 24/2017;
- non è oggetto della presente trasmissione delle tavole U *Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale*, aggiornate rispetto alla nuova perimetrazione e con gli opportuni riallineanti della classificazione dei tessuti.
- ulteriori modifiche derivanti da rilievi del CUAV alla strategia del piano potrebbero essere oggetto di puntuali richieste di modifica del perimetro del TU da validare in sedute successive del CUAV.

### ***Alcuni spunti di riflessione di natura tecnico-disciplinare***

Si ritiene che l'elevato numero di rilievi renda necessario in questa sede riportare in sintesi alcuni ragionamenti effettuati con gli uffici tecnici, che ineriscono alcuni limiti ravvisati all'interno dell'impianto legislativo regionale in relazione alla perimetrazione del territorio urbanizzato.

Il confronto avvenuto in sede di STO è sintomatico di incertezze interpretative insite nel testo di legge, in particolare, l'articolo 32 della LR 24/2017 definisce le modalità per individuare il perimetro del Territorio Urbanizzato, con ampi margini di discrezionalità che sono demandati alle singole Amministrazioni Comunali in sede di elaborazione del PUG, in conformità con il principio di competenza delle funzioni pianificatorie sancito dall'articolo 24.



A titolo esemplificativo di come la stesura della norma possa dilatare questo margine di discrezionalità, si riporta un passaggio della legge nel quale si dichiara che il Territorio Urbanizzato comprende:

*“a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti”.*

Numerose espressioni in queste poche righe (continuità, lotti, spazi in edificati, infrastrutture, etc.) possono essere oggetto di diverse interpretazioni, più o meno ampie, tecnicamente ammissibili sotto il profilo tecnico, soprattutto considerata l'eterogeneità che contraddistingue gli insediamenti del territorio comunale, e ancor più in contesto regionale. In STO, ad esempio, si è ampiamente dibattuto sulle caratteristiche di un lotto libero, in particolare sotto il profilo dimensionale e della capacità edificatoria che è in grado di generare.

Altro elemento sul quale sono preliminarmente emerse diversità di approccio, ha riguardato la qualificazione degli insediamenti delle frazioni nel forese, caratterizzati da un edificato spesso discontinuo e interessati da un progressivo calo demografico e impoverimento sul piano dei servizi e delle attrezzature. Nuclei abitati che a una lettura restrittiva delle disposizioni di legge potrebbero anche ritenersi esclusi dal territorio urbanizzato, ma che l'Amministrazione Comunale ha fortemente difeso, facendo della loro valorizzazione uno dei pilastri del proprio programma di mandato, in quanto rete strutturante dell'identità del territorio ferrarese.

Inoltre, sempre dai lavori della STO è emerso che la sola lettura della tavola relativa al perimetro del TU al 01/01/2018, inserita nel quadro conoscitivo, svincolata dalla classificazione di progetto (cfr. Tavola U *Usi e modalità di intervento*) non consente una visione completa delle scelte di piano: molte aree incluse nel territorio urbanizzato del PUG adottato e segnalate dal rilievo del CUAV non sono state rese edificabili, bensì classificate quali infrastrutture e dotazioni territoriali a servizio degli insediamenti, la cui disciplina di piano non muta in base alla localizzazione (dentro/fuori TU). In termini statistici l'Ufficio di Piano ha rilevato che circa il 30% delle schede riguarda aree destinate a usi di interesse pubblico, quali attrezzature e infrastrutture, di queste, circa la metà è relativa ad aree destinate a Dotazioni ecologiche, pertanto inedificabili ma “altro” rispetto al territorio rurale in quanto funzionali all'implementazione della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale promossa dal Piano.

Ulteriori divergenze interpretative che hanno accompagnato i lavori della STO riguardano l'esclusione dal perimetro di:

- aree già incluse nel TU del PSC, per le quali il Piano adottato aveva privilegiato la continuità sotto il profilo del regime giuridico alla valutazione delle condizioni fattuali;

- aree demandate a POC dal PSC per scelta “progettuale”, che presentano le medesime caratteristiche dimensionali, morfologiche e infrastrutturali di altre aree qualificate come lotti liberi di RUE. Alcune di queste aree, pur necessitando di un POC per essere attuate, non si configurano come “nuove urbanizzazioni” e pertanto, si è ritenuto, non soggette alla decadenza del regime transitorio.

***Richiesta al CUAV di revisione del perimetro TU per refuso (porzione di area Ex PUA Alc. ESTE)***

Su indicazione dei tecnici dell'Ufficio di Piano viene richiesto che, in sede di CUAV, sia affrontato un caso particolare che si configura come un disallineamento grafico in cartografia, non oggetto di rilievo da parte di Provincia e Regione.

***[testo a cura dell'Ufficio di Piano]***

Trattasi di una estesa area rinaturalizzata di pertinenza di un impianto produttivo, attualmente dismesso, caratterizzata da una storia pianificatoria complessa, puntualmente ricostruita in Allegato 5.

In sintesi, è un'area di rigenerazione già “consolidata” da PRG, inclusa nel territorio urbanizzato del PSC, oggetto di un comparto POC di rigenerazione urbana. In attuazione del POC è stata ricompresa come area di mitigazione all'interno di un PUA a destinazione residenziale convenzionato dopo il 1/01/2018 e nel frattempo già decaduto per inadempimento (e successivo recesso volontario). La proprietà ha proposto un cambio di destinazione d'uso rispetto alle previsioni del PUA (da residenziale a produttivo) in sede di osservazioni al PUG. Tale osservazione è stata accolta favorevolmente dal Consiglio Comunale e la proposta è stata ritenuta strategica rispetto agli scenari individuati dal Progetto Guida 1, tant'è che la controdeduzione è stata inserita una specifica Scheda progettuale all'interno dell'elaborato strategico SL3.

Alla luce di quanto brevemente esposto e puntualmente descritto in allegato, tale area al momento è esclusa dal TU al 01/01/2018 in virtù di previsioni progettuali di un comparto POC che non ha trovato attuazione. In cartografia di progetto (elaborati U) è invece assegnato l'uso TCP - Tessuto consolidato produttivo, come da controdeduzione al PUG adottato. La contraddizione logica è evidente in quanto non può presentarsi la casistica di un tessuto produttivo esistente escluso dal territorio urbanizzato.

Si chiede al CUAV di poter risolvere la problematica, mediante la rettifica del perimetro del territorio urbanizzato, includendo l'area in coerenza con la classificazione del PSC ancora vigente e la cartografia di progetto di piano.

**Allegati:**

All.1 - Tavola QC.6.6 TERRITORIO URBANIZZATO AL 01/01/2018 – (proposta della STO)

All.2 - Tavola - INDIVIDUAZIONE DEI RILIEVI DEL CUAV ALLA PERIMETRAZIONE  
DEL TERRITORIO URBANIZZATO AL 01/01/2018

All.3 - Schede relative ai rilievi CUAV non condivise in STO

All.4 - Schede relative ai rilievi CUAV condivise in STO

All.5 - Scheda descrittiva Refuso Ex PUA Alc.este

L'Assessore  
Stefano Vita Finzi Zalman



Firmato digitalmente da:  
VITA FINZI ZALMAN STEFANO  
Firmato il 22/09/2025 13:16  
Seriale Certificato: 2024007  
Valido dal 20/12/2022 al 20/12/2025  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



Perimetrazione del Territorio Urbanizzato al 01/01/2018

Proposta di modifica da parte della S.T.O.

- Territorio Urbanizzato - art.32 c.2
- Edificato sparso - art.32 c.3b
- Aree rurali - art.32c.3a
- Aree permeabili - art.32 c.3c
- Parco agricolo Bassani - incluso nel T.U. - non concorre alla base di calcolo del 3% di suolo consumabile
- Monitoraggio trasformazioni successive al 01/01/2018
- E.n. Trasformazioni scadute/decadute
- I.n. Trasformazioni approvate (procedimenti speciali) o convenzionate (PUA)

0 0,375 0,75 1,5 2,25 3  
Chilometri



n.

Numero identificativo della scheda corrispondente ai rilievi del CUAV

Identificazione delle schede non condivise in linea tecnica dalla S.T.O.

Perimetrazione del Territorio Urbanizzato al 01/01/2018

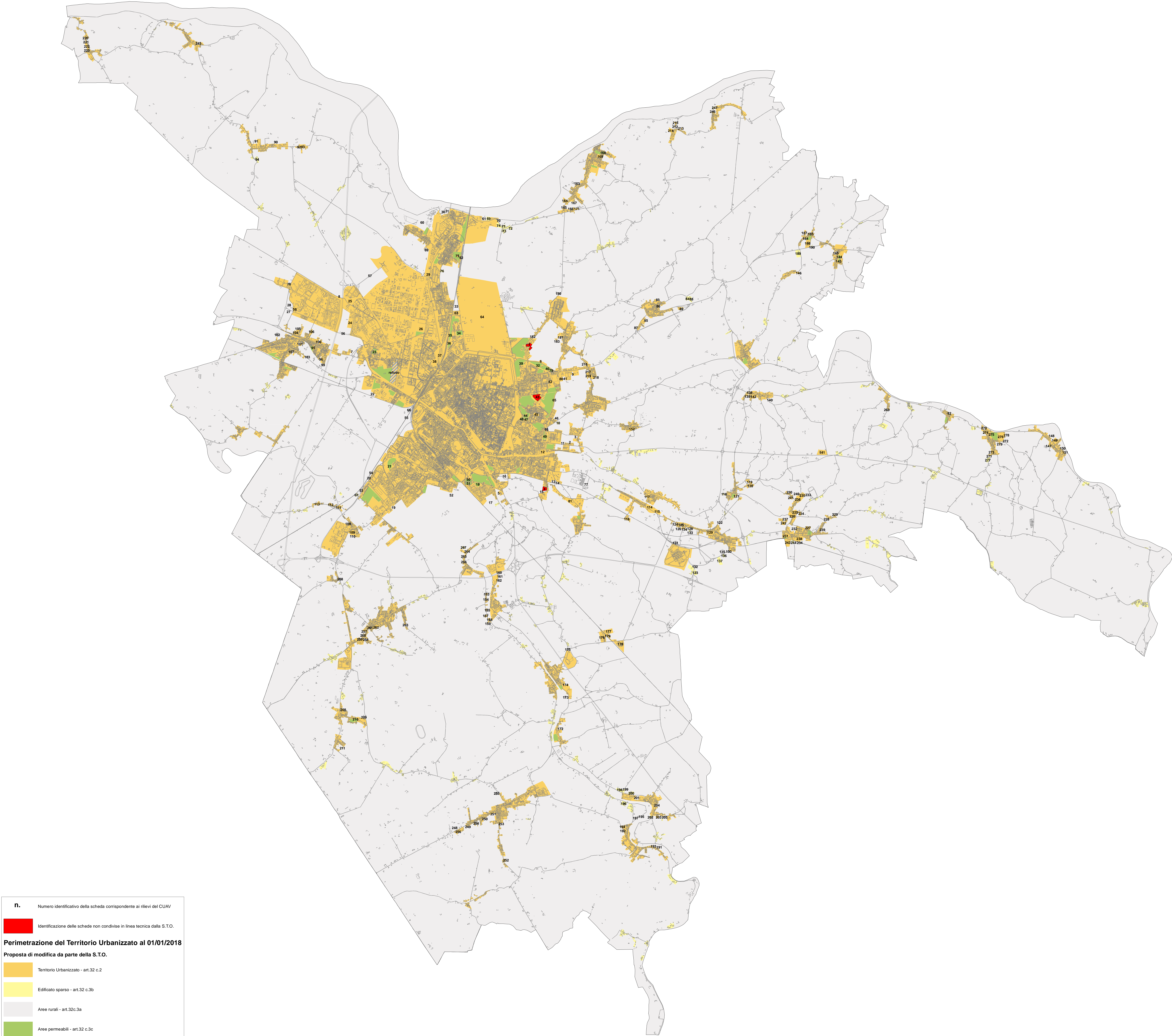
Proposta di modifica da parte della S.T.O.

Territorio Urbanizzato - art.32 c.2

Edificato sparso - art.32 c.3b

Aree rurali - art.32c.3a

Aree permeabili - art.32 c.3c





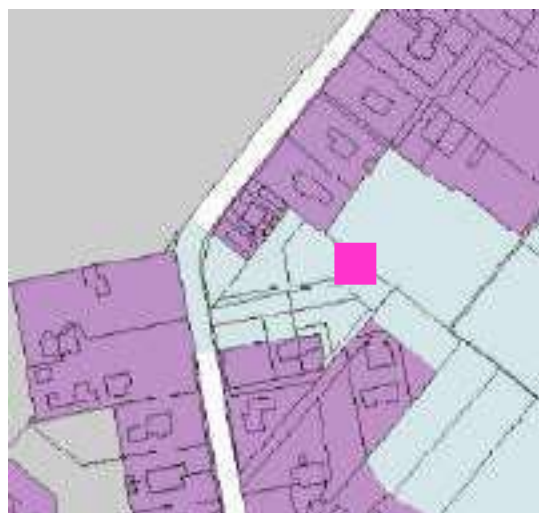
| CAPOLUOGO                                     |  | Fe est – via dei Calzolari    |
|---|--|-------------------------------|
| <b>1</b>                                      | Aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU, al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                               |
| <b>1a</b>                                     |  |                               |
| Dimensioni area                               |  | 13.000 mq                     |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato) |  | Privata (diversi proprietari) |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

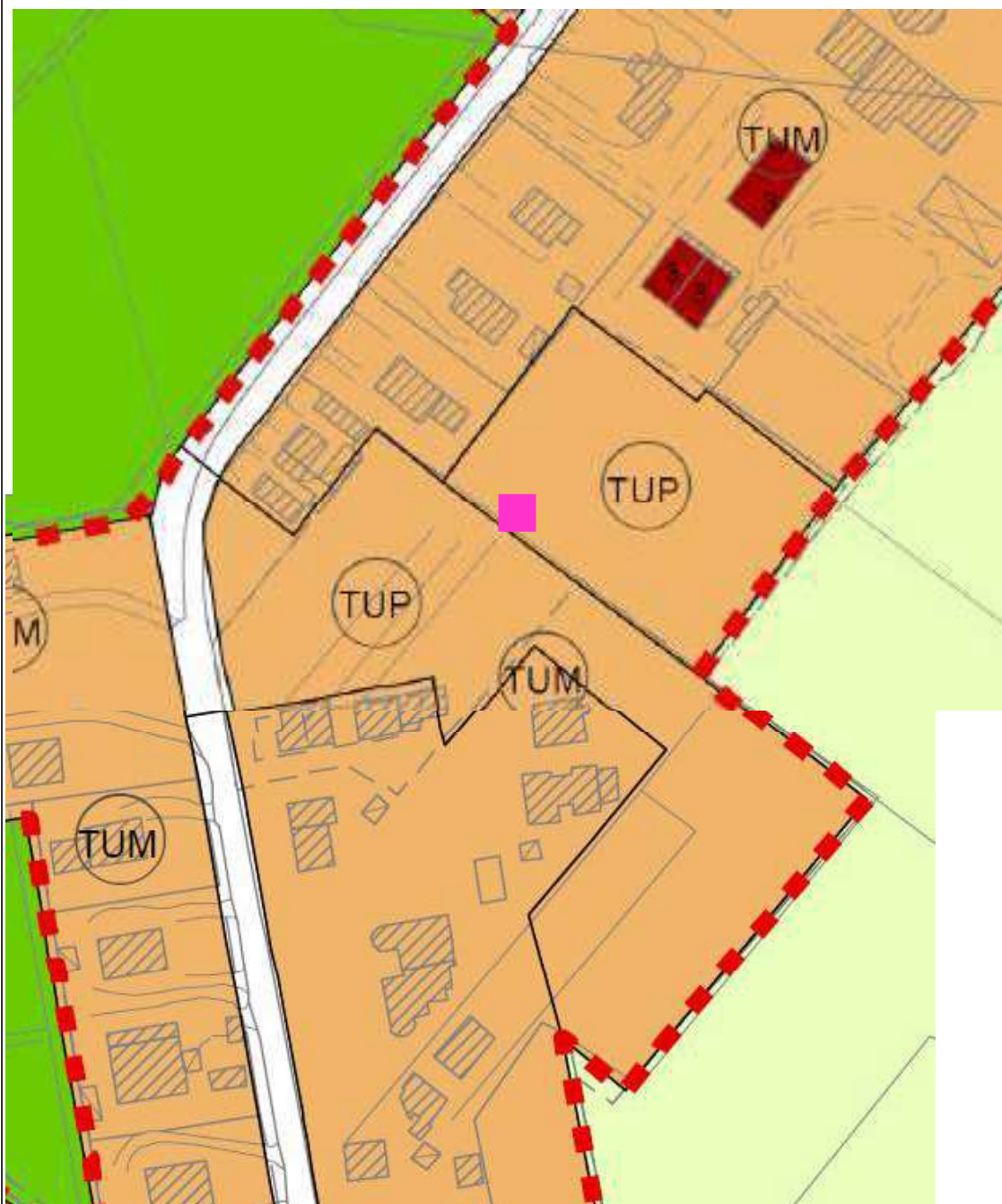


PSC – Tav. Ambiti = Agricolo-Ambito agricolo perturbano di riqualificazione ambientale



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura AAP


**Tav 2.2. USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

- I lotti in oggetto appartengono a due diverse proprietà e sono stati oggetto di contributi e osservazioni da parte dei privati proprietari. In fase di valutazione delle osservazioni la Giunta ha scelto di confermare le aree come appartenenti al TU limitandone l'edificabilità e non accogliendo di conseguenza la richiesta dell'osservazione 183 di uniformarsi ai vicini lotti TUM a media densità.
- i suddetti lotti sono situati lungo via dei Calzolari, dotati delle reti di sottoservizi e infrastrutture (gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica, rete di fognatura, pista ciclabile, trasporto pubblico locale)
- l'area campita in giallo nell'immagine seguente, classificata dal PUG "Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (TUP), si configura di fatto come la pertinenza degli edifici esistenti posti lungo via dei Calzolari ("aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale [...] ai sensi dell'Art. 32, comma 2, lett. a della LR 24/2017);
- l'area campita in azzurro nell'immagine seguente, classificata dal PUG "Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (TUP), si configura di fatto come uno spazio inedito intercluso nella città consolidata residenziale definita dal limite est del territorio urbanizzato ("[...] i lotti e gli spazi inediti dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ai sensi dell'Art.



|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
|                                       | <p>32, comma 2, lett. a della LR 24/2017).</p> <p>Considerando la superficie dell'area (13.000 mq), l'intervento dovrà garantire il mantenimento di una permeabilità minima a verde pari a circa 10.400 mq, a fronte di una edificabilità massima di 650 mq (corrispondente a circa 4 alloggi)</p>    |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>   | <p>a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti</p>  |
| <b>Casistica Udp</b>                  | <p>Nuovo lotto libero PUG</p>  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b> | <p>Osservazione n. 183 (Fava Federico): richiesta modifica densità lotto da TUP a TUM – non accolta dalla Giunta.</p> <p>Osservazione n. 2 + Contributo n. 33 (Toselli Mario – lotto adiacente): richiesta inserimento area in TU e attribuzione densità lotto TUM.</p> <p><i>Si è ritenuto di trattare congiuntamente le due aree come lotti interclusi che possono appartenere al TU con basso indice edificatorio.</i></p>  |
| <b>Ulteriori approfondimenti Udp</b>  | <p>Per le Strategie del PUG, l'area classificata "Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (TUP), concorre a potenziare i "luoghi e direttrici del progetto di tutela e/o di qualificazione paesaggistica e funzionale", attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) il potenziamento della forestazione e densificazione vegetale anche per la regolazione microclimatica;</li> <li>b) l'incremento della permeabilità, della ritenzione e del riciclo delle acque piovane negli spazi aperti privati;</li> <li>c) la razionalizzazione della rete superficiale del drenaggio urbano di corsi d'acqua, canali e rogge qualificandola dal punto di vista paesaggistico.</li> </ul> <p>Il PUG stabilisce che l'intervento nell'area interclusa classificata come TUP:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1) dovrà garantire il mantenimento di un'area permeabile minima pari all'80% della superficie del lotto, corrispondente ad una superficie di circa 10.400 mq;</li> <li>2) dovrà prevedere la piantumazione di 1 albero e 2 arbusti ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza, corrispondente ad un totale di circa 150 alberi e 300 arbusti.</li> </ul> <p>Tali condizioni di sostenibilità per l'area classificata a TUP concorrono a perseguire gli obiettivi di transizione ecologica, ad attuare le strategie di mitigazione e adattamento per i cambiamenti climatici, a ridurre i rischi naturali e a migliorare la qualità</p> |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
|                                | <p>dell'ambiente urbano.</p> <p>Oltre alle suddette motivazioni vanno aggiunte le argomentazioni già esplicitate nella scheda già trasmessa alla STO (aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, dotazione opere di urbanizzazione primaria, sottoservizi e infrastrutture quali gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica, rete di fognatura, pista ciclabile, trasporto pubblico locale).</p> |
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | <p>Dopo gli approfondimenti, in sede di STO, non c'è accordo sull'inserimento o meno dell'area nel TU. Si rimanda la valutazione definitiva alla prossima seduta di CUAV</p>   |

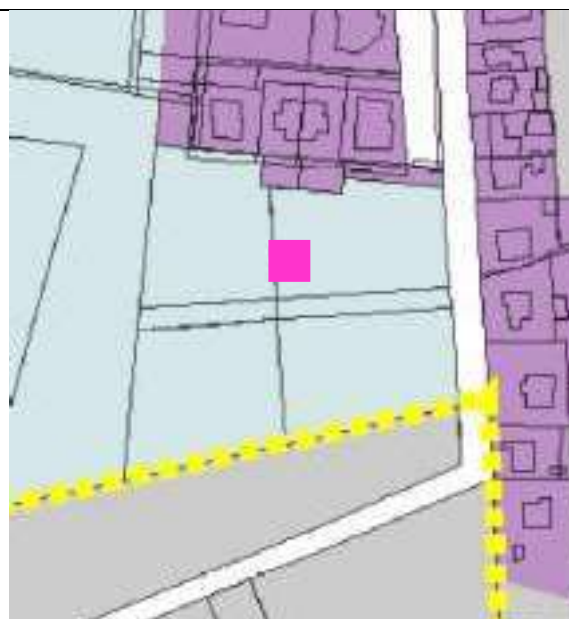
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe sud – via San Bartolo |
|--|--|--------------------------|
| <b>4</b>                                     | Aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU, al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                          |
| <b>1af</b>                                   |  |                          |
| Dimensioni area                              |  | 11.800 mq                |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato |  | Privata                  |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

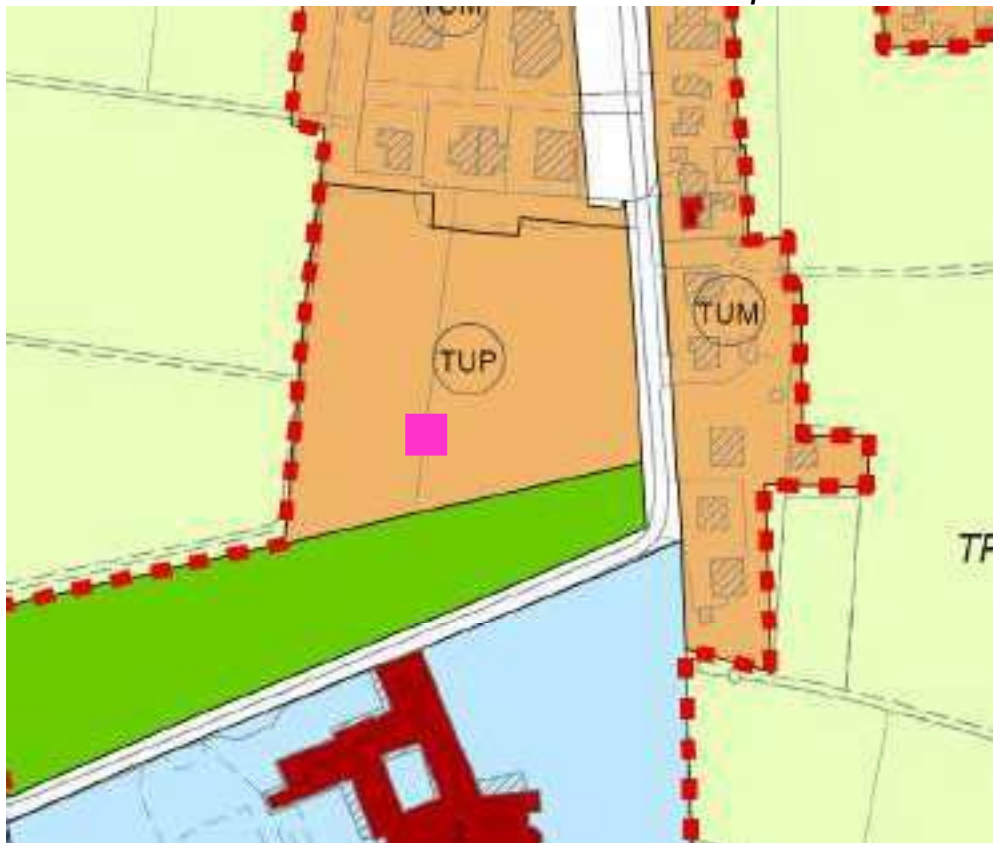


PSC – Tav. Ambiti = Agricolo-Ambito agricolo perturbano di riqualificazione ambientale



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura AAP

**Tav 2.4. USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**



|  |   |
|--|---|
| <p><b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'area si configura come la naturale estensione e prosecuzione verso sud del tessuto consolidato esistente lungo via San Bartolo;</li> <li>- l'area, classificata dal PUG "Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (TUP), si configura di fatto come uno spazio ineditato intercluso nella città consolidata residenziale ("[...] i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ai sensi dell'Art. 32, comma 2, lett. a della LR 24/2017);</li> <li>- il suddetto lotto è situato lungo via San Bartolo, dotato delle reti di sottoservizi e infrastrutture (gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica, rete di fognatura);</li> <li>- il lotto si attesta a sud con un'area classificata come attrezzatura collettiva riconoscibile nella Residenza Psichiatrica per Trattamenti Protratti - Centro Diurno "Il Convento" e "Quality Life";</li> <li>- il lotto si configura quindi come di completamento alle urbanizzazioni residenziali esistenti. L'area è dotata di infrastrutture per l'urbanizzazione con strada di accesso da via San Bartolo.</li> </ul> <p>Considerando la superficie dell'area (11.800 mq), l'intervento dovrà garantire il mantenimento di una permeabilità minima a verde pari a circa 9.440 mq, a fronte di una edificabilità massima di 590 mq (corrispondente a circa 3 alloggi)</p> |
| <p><b>Casistica ex art. 32 comma 2</b></p>                           | <p>a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti</p>   |
| <p><b>Casistica UDP</b></p>  | <p>Nuovo lotto libero PUG</p>   |
| <p><b>Contributi/Osservazioni al PUG</b></p>                         | <p>Contributi 168 - 170: proprietari diversi, richiesta inserimento lotto in TU – accolti in parte</p>  |
| <p><b>Ulteriori approfondimenti UdP</b></p>                          | <p>Oltre a quanto già esplicitato, si sottolinea che per le Strategie del PUG, l'area classificata "Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (TUP) si colloca in un ambito strategico poiché posta in prossimità della rete dei nodi intermodali da qualificare e potenziare (è collocata a circa 180 metri dalla</p>  |

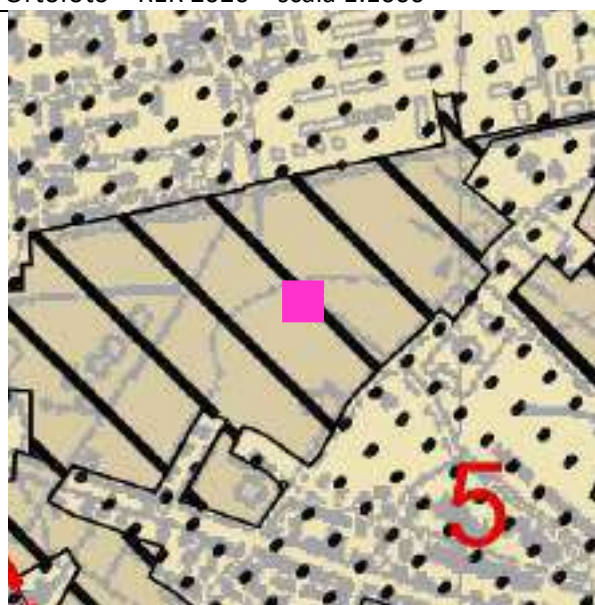


|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
|                                       | <p>fermata della nuova metropolitana di superficie). La Strategia del PUG prevede di realizzare il nodo intermodale della Rivana - tra mobilità su ferro (metropolitana), TPL, su gomma e ciclopedonale - a servizio dei quartieri a sud della città.</p> <p>L'area rientra inoltre nelle strategie delineate dal Progetto Guida PG5 "La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo Parco Sud", che prevede:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) la qualificazione e l'incremento delle stazioni come nodi intermodali, tra cui quello posto nelle immediate vicinanze;</li> <li>2) il completamento dell'anello tangenziale sud-est, tra via Ravenna e via Pomposa (entro tale quadrante è compresa l'area in esame).</li> </ol> <p>Si propone di ridurre il perimetro del territorio urbanizzato escludendo l'area destinata a dotazione ecologica e inserendo le aree di cui ai mappali fonte strada come da seguente immagine</p>  |
| <p><b>Valutazione tecnica STO</b></p> | <p>Dopo gli approfondimenti, in sede di STO, non c'è accordo sull'inserimento o meno dell'area nel TU. Si rimanda la valutazione definitiva alla prossima seduta di CUAV</p>  |

| CAPOLUOGO                                    |  | Fe est – via Mozzoni            |
|--|--|---------------------------------|
| 43   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                                 |
| 2n   |  |                                 |
| Dimensioni area                              |  | 41.000 mq (14000 DE, 27000 TUP) |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata                         |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

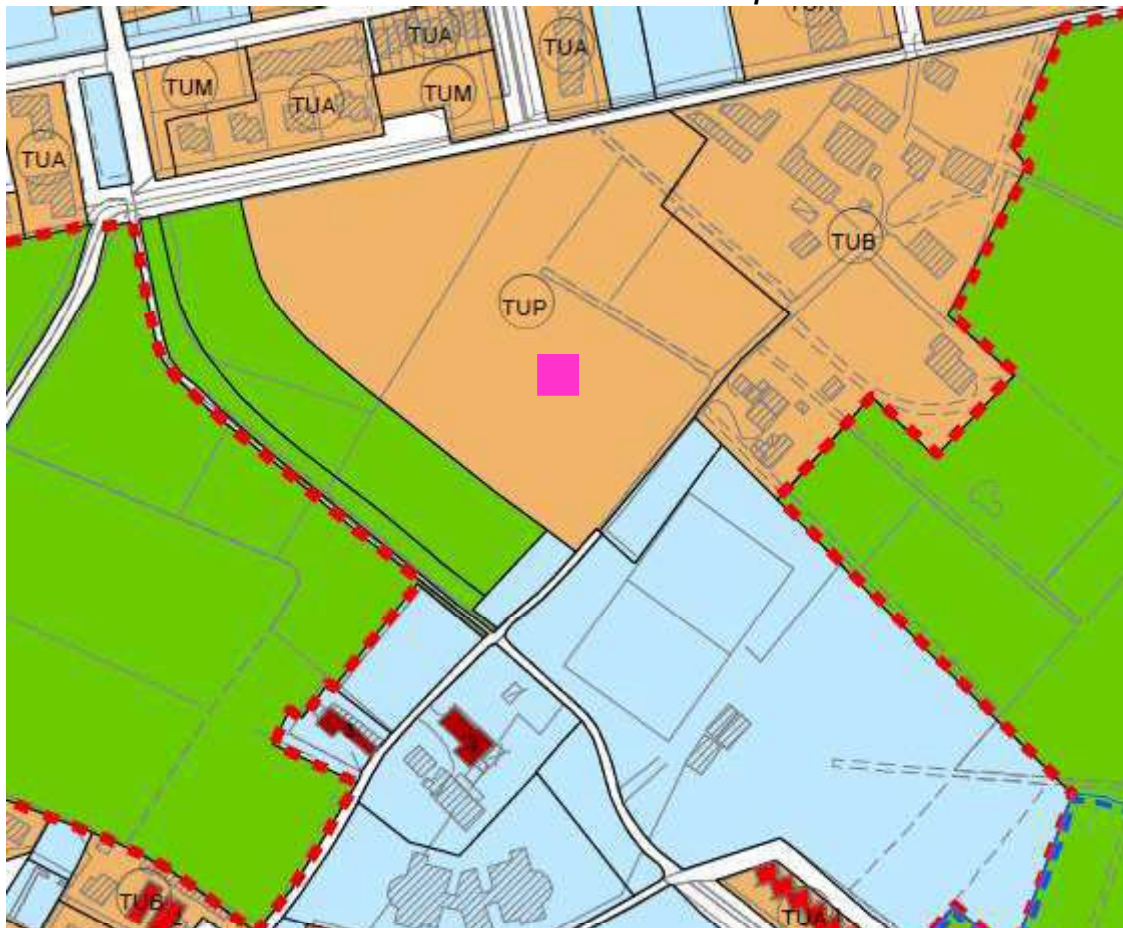


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

**Tav 2.4. USI PUG = Tessuti urbani Consolidati di bordo ad alta permeabilità + Dotazione Ecologica**

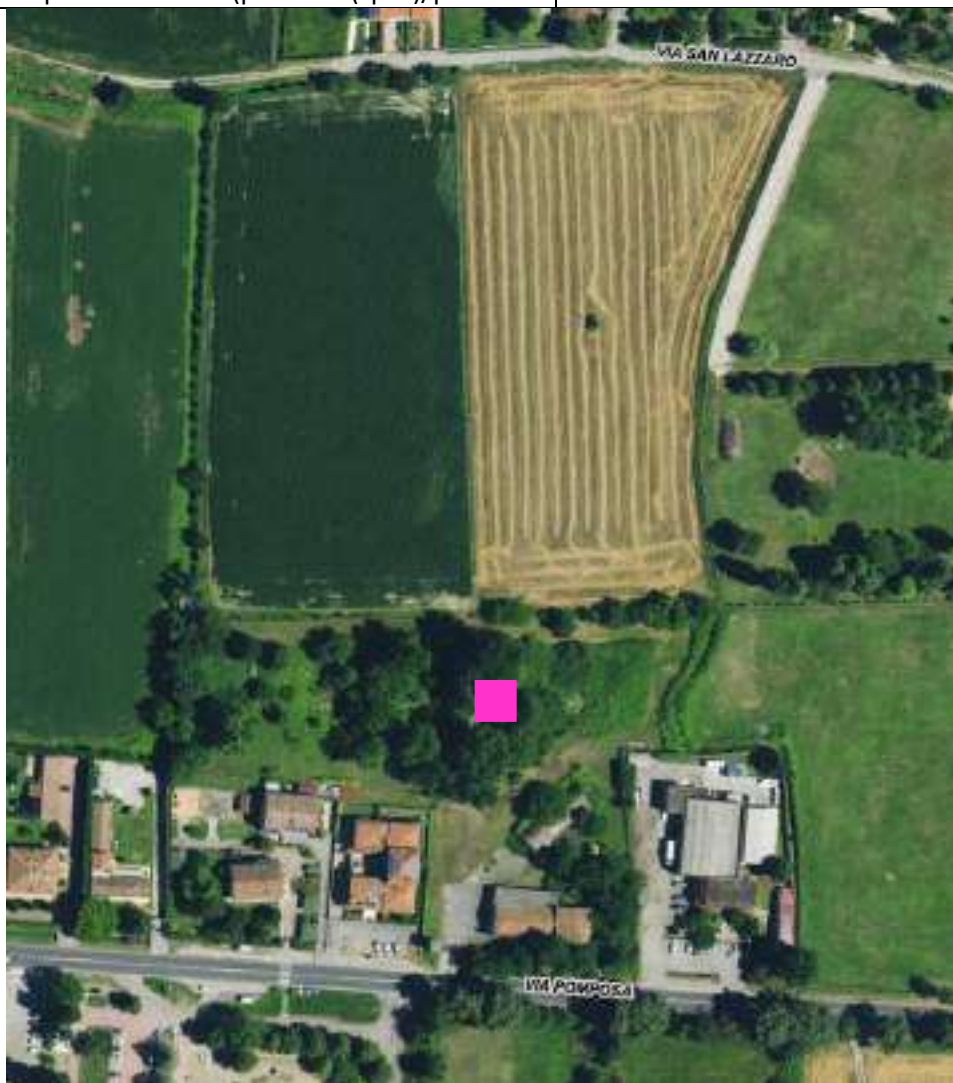


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>L'area, classificata dal PUG "Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (TUP), si configura di fatto come uno spazio ineditato intercluso nella città consolidata residenziale ("[...] i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ai sensi dell'Art. 32, comma 2, lett. a della LR 24/2017) in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) confina ad ovest con gli orti urbani di via del Melo;</li> <li>b) confina a sud e a est con spazi ed attrezzature collettivi: campo sportivo di via del Melo, Centro sociale il Melo, parchetto dei Gerani, Centro bambini e famiglie Mille Gru, Contrada Borgo San Giovanni;</li> <li>c) confina a nord e ad est con i tessuti urbani esistenti posti a cavallo di via Anna Maria Mozzoni.</li> </ul> <p>Considerando la superficie dell'area (41.000 mq), l'intervento dovrà garantire il mantenimento di una permeabilità minima a verde pari a circa 34.600 mq, a fronte di una edificabilità massima di 1350 mq (corrispondente a circa 10 alloggi).</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse   |
| <b>Casistica Udp</b>  | Lotto libero – ex aree POC   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | Contributo n. 192 – Forum Ferrara Partecipata – identificazione di aree da destinare a dotazione ecologica/inedificabili   |
| <b>Ulteriori approfondimenti STO</b>                          | <p>Per le Strategie del PUG, l'area classificata "Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (TUP) concorre a potenziare i "luoghi e direttrici del progetto di tutela e/o di qualificazione paesaggistica e funzionale", attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) il potenziamento della forestazione e densificazione vegetale anche per la regolazione microclimatica;</li> </ul>   |

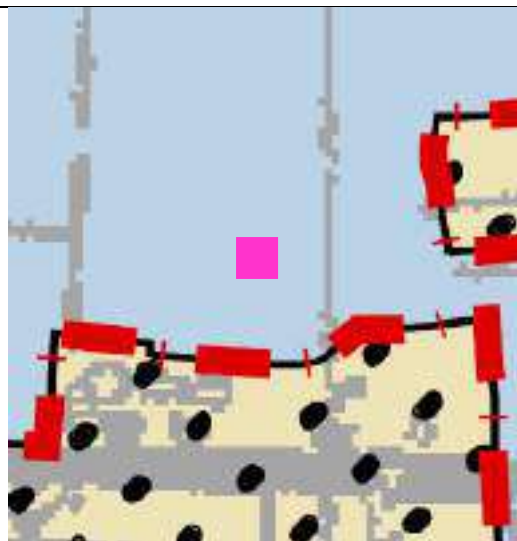


|                                |   |
|--------------------------------|---|
|                                | <p>b) l'incremento della permeabilità, della ritenzione e del riciclo delle acque piovane negli spazi aperti privati;</p> <p>c) la razionalizzazione della rete superficiale del drenaggio urbano di corsi d'acqua, canali e rogge qualificandola dal punto di vista paesaggistico.</p> <p>Il PUG stabilisce che l'intervento nell'area interclusa classificata come TUP:</p> <p>1) dovrà garantire il mantenimento di un'area permeabile minima pari all'80% della superficie del lotto, corrispondente ad una superficie di circa 34.600 mq;</p> <p>2) dovrà prevedere la piantumazione di 1 albero e 2 arbusti ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza, corrispondente ad un totale di circa 500 alberi e 1.000 arbusti.</p> <p>Tali condizioni di sostenibilità per l'area classificata a TUP concorrono a perseguire gli obiettivi di transizione ecologica, ad attuare le strategie di mitigazione e adattamento per i cambiamenti climatici, a ridurre i rischi naturali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano.</p> <p>Si segnala inoltre che l'area presenta una stretta correlazione con il Progetto Guida PG4 "La cintura verde del Parco delle Mura" in quanto:</p> <p>1) posta in adiacenza agli orti urbani di via del Melo;</p> <p>2) posta in prossimità dell'ambito oggetto del progetto del "Central Bosc" per realizzare il grande parco a est di Ferrara (il secondo parco più grande di Ferrara; prevista anche una nuova ciclabile e oltre 4.000 alberi).</p> <p>Oltre alle suddette motivazioni vanno aggiunte le argomentazioni già esplicitate nella scheda già trasmessa alla STO (aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, dotazione opere di urbanizzazione primaria, etc.).</p> |
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | <p>Dopo gli approfondimenti, in sede di STO, non c'è accordo sull'inserimento o meno dell'area nel TU. Si rimanda la valutazione definitiva alla prossima seduta di CUAV</p>  |

| CAPOLUOGO                                    |  | Fe est – via Pomposa |
|--|--|----------------------|
| 2  | Aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU, al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                      |
| 1 aa   |  |                      |
| Dimensioni area                              |  | 8.800 mq             |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato |  | Privata              |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

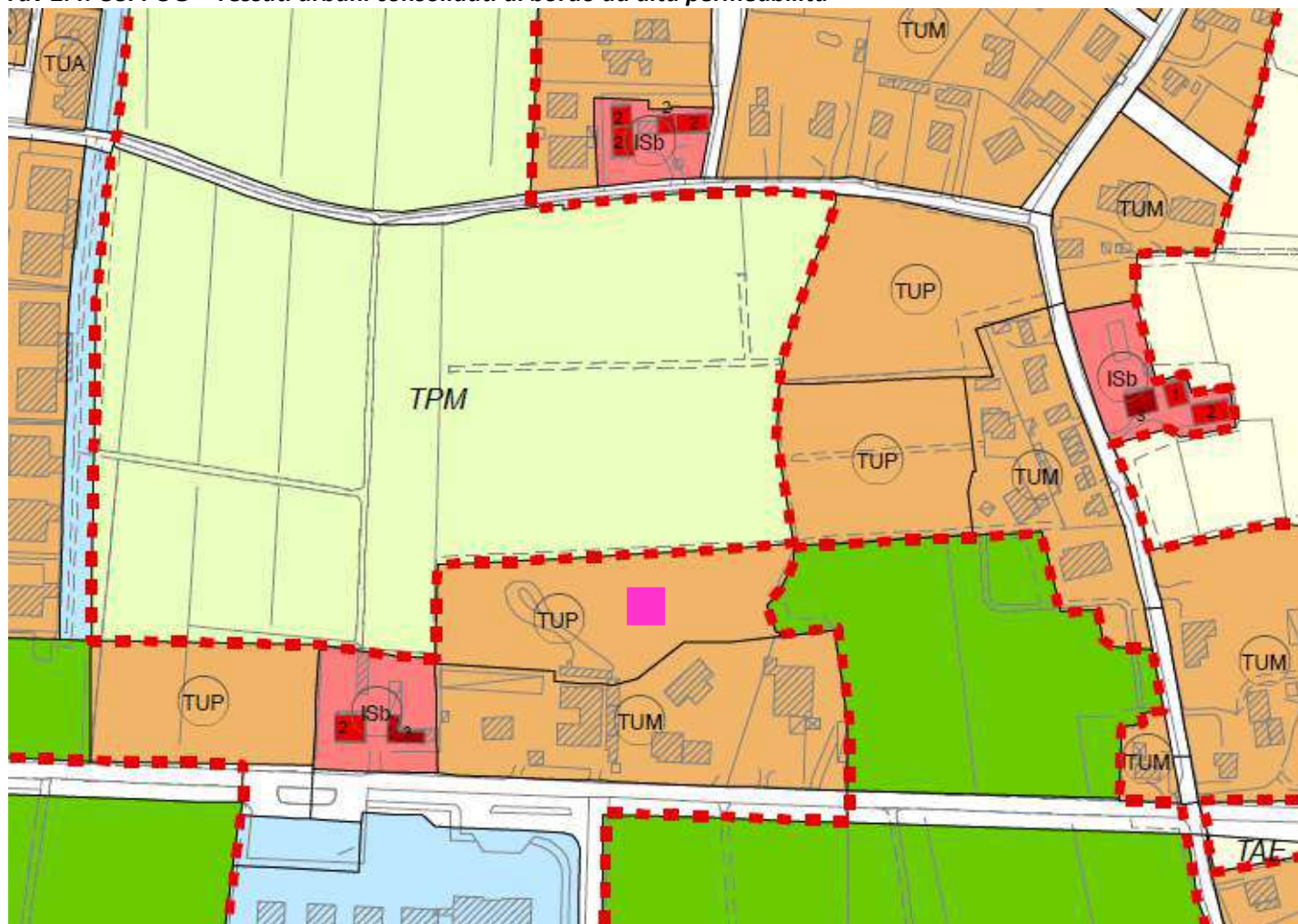


PSC – Tav. Ambiti = Agricolo-Ambito agricolo perturbano di riqualificazione ambientale



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura AAP

**Tav 2.4. USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Il lotto in oggetto si configura come area di pertinenza dell'immobile classificato TUM su via Pomposa, si è ritenuto che non abbia le caratteristiche di area agricola e data la contiguità con aree edificate si è scelto di garantire una edificabilità minima, e allo stesso tempo salvaguardare la naturalità dell'area.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti |
| <b>Casistica UdP</b>  | Nuovo lotto libero PUG   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | No   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si valuta di escludere l'area del perimetro del Territorio Urbanizzato  |



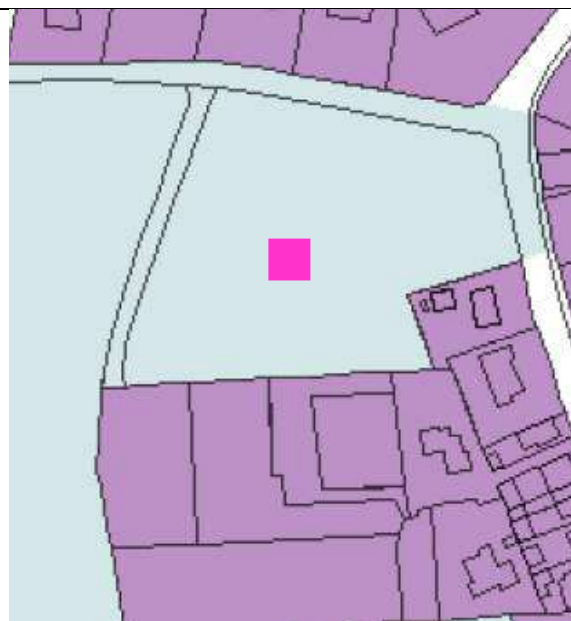
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe est – via San Lazzaro |
|--|--|--------------------------|
| <b>3</b>                                     | Aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU, al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                          |
| <b>1 ab</b>                                  |  |                          |
| Dimensioni area                              |  | 8.900 mq                 |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato |  | Privata                  |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

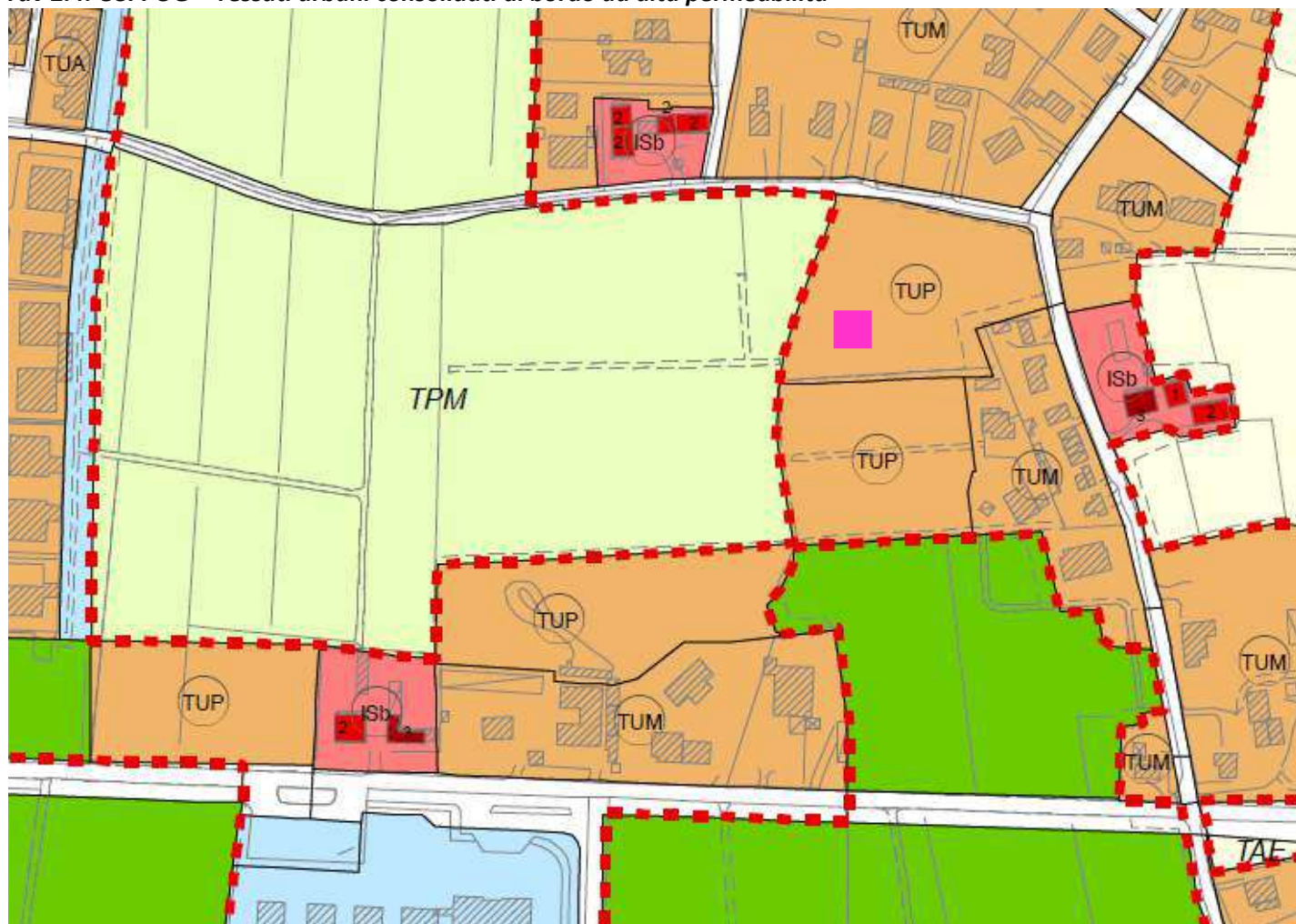


PSC – Tav. Ambiti = Agricolo-Ambito agricolo perturbano di riqualificazione ambientale



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura AAP

**Tav 2.4. USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il lotto in oggetto si configura come di completamento alle urbanizzazioni residenziali esistenti. L'area è dotata di infrastrutture per l'urbanizzazione con strada di accesso da via San Lazzaro.</li> <li>- Lungo via San Lazzaro è prevista la realizzazione di una nuova pista ciclabile che dalla zona est si diramerà verso le frazioni della prima corona</li> <li>- Nonostante l'area da PSC fosse classificata come agricola si era scelto di accogliere il contributo n. 114 e attribuire al lotto un indice minimo di edificabilità in continuità con il confinante lotto TUP</li> </ul> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti  |
| <b>Casistica UdP</b>  | Nuovo lotto libero PUG  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | Contributo 114: richiesta inserimento lotto in TU - accolto   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area del perimetro del Territorio Urbanizzato  |



| CAPOLUOGO                                     |  | Fe sud – via Ravenna |
|---|--|----------------------|
| <b>5</b>                                      | Aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU, al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                      |
| <b>1ai</b>                                    |  |                      |
| Dimensioni area                               |  | 10.000 mq            |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato) |  | Privata              |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



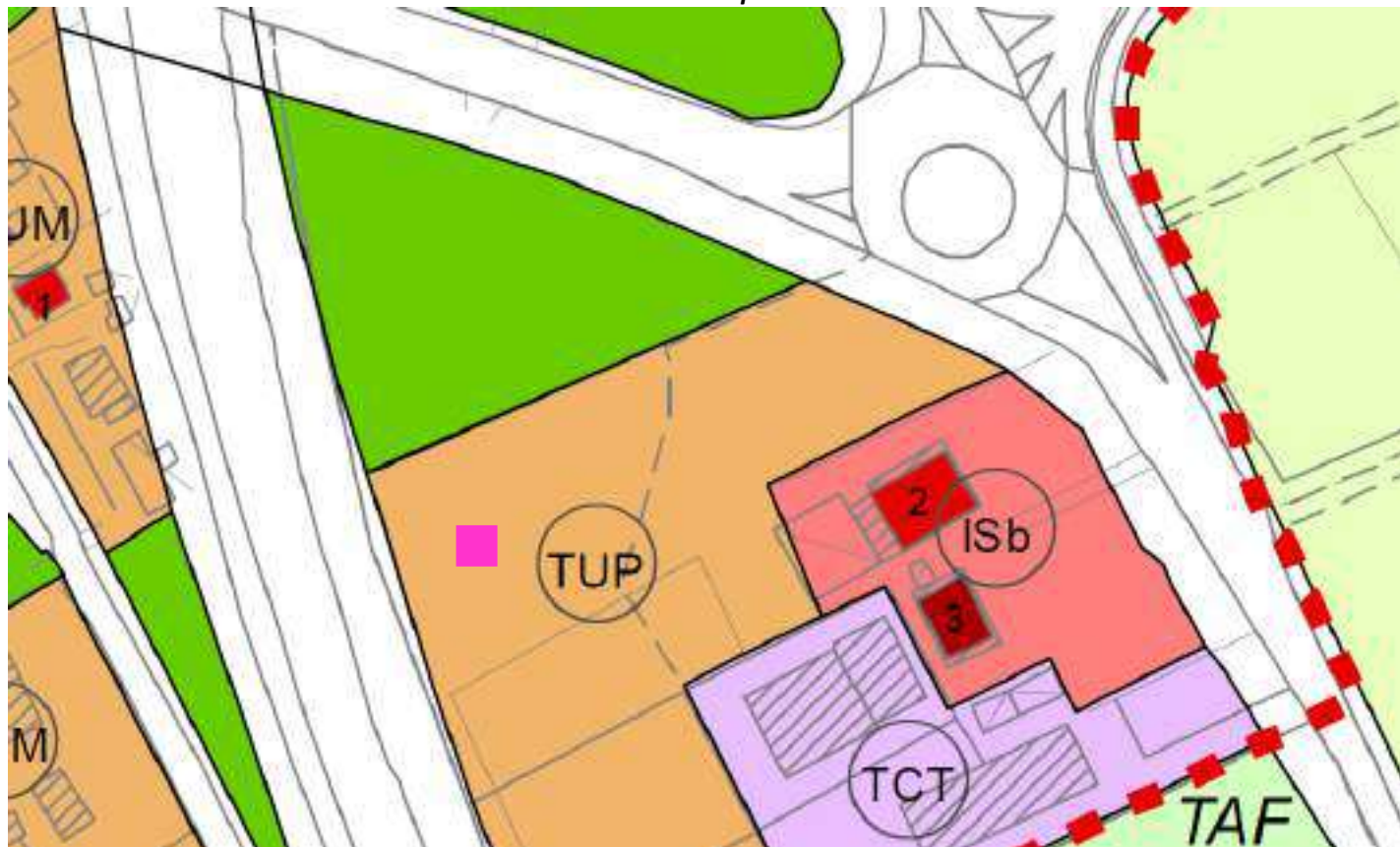
PSC – Tav. Ambiti = Agricolo-Ambito di valore naturale e ambientale



RUE – tav USI – Aree di valore naturale e ambientale AVN




**Tav 2.4. USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Si è scelto di inserire questa area nel territorio urbanizzato come tessuto consolidato di bordo ad alta permeabilità a completamento dell'ambito esistente ed in virtù del contributo ricevuto per lo sviluppo del lotto che risulta già parzialmente urbanizzato.</p> <p>La proposta ricevuta come contributo per lo sviluppo dell'area riguarda l'attivazione di servizi turistici legati principalmente alla mobilità sostenibile e prefigurando di conseguenza strutture per lo scambio intermodale quali attracco fluviale, noleggio di mezzi elettrici, stand ristoro.</p> <p>Si può valutare l'esclusione dal territorio urbanizzato con propensione alla trasformazione.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.  |
| <b>Casistica Udp</b>  | Nuovo lotto libero PUG   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | Contributo n. 79: richiesta inserimento in TU per realizzazione attività di accoglienza turistica. (attracco fluviale, postazione ricarica e-bike, noleggio bici elettriche, stand ristoro)  |
| <b>Ulteriori approfondimenti STO</b>                          | Per le Strategie del PUG, l'area classificata "Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (TUP) si colloca in un ambito strategico poiché posta in prossimità della rete dei nodi intermodali da qualificare e potenziare (è collocata a circa 100 metri dal nodo intermodale di nuovo impianto posto lungo la SS16 di via Ravenna, in corrispondenza con l'innesto della futura tangenziale sud-est di progetto). La Strategia   |

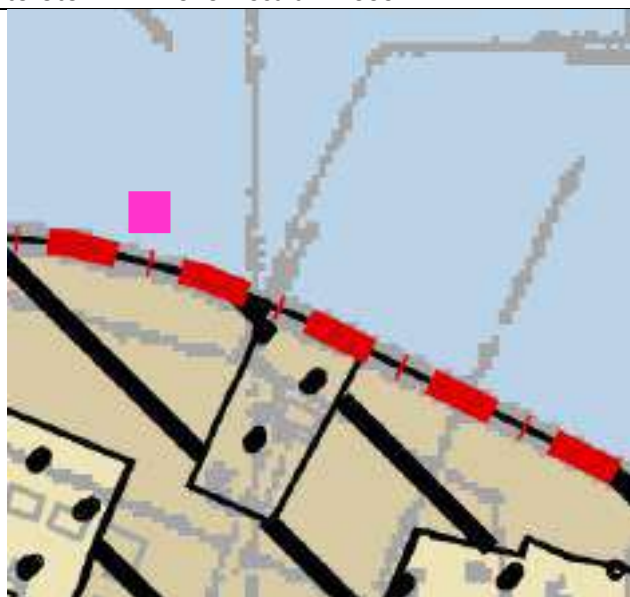


|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
|                                       | <p>del PUG prevede di realizzare il nodo intermodale della Rivana - tra mobilità su ferro (metropolitana), TPL, su gomma e ciclopedonale - a servizio dei quartieri a sud della città.</p> <p>L'area rientra inoltre nelle strategie delineate dal Progetto Guida PG5 "La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo Parco Sud", che prevede:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) la realizzazione di un hub intermodale (parcheggio di interscambio su via Wagner-via Ravenna) nel nodo viabilistico posto nelle immediate vicinanze dell'area;</li> <li>2) la realizzazione di un punto di attracco idroviario di progetto lungo il Po di Primaro (adiacente all'area in esame)</li> </ol> <p>Si segnala inoltre che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la porzione nord dell'area risulta parzialmente pavimentata/impermeabilizzata;</li> <li>- l'area è dotata delle reti di sottoservizi e infrastrutture (gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica, rete di fognatura);</li> <li>- l'area si configura di fatto come uno spazio ineditato intercluso nella città consolidata ("[...] i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ai sensi dell'Art. 32, comma 2, lett. a della LR 24/2017)</li> </ul> <p><b>Per quanto sopra, si propone di classificare l'area come "Attrezzature e spazi collettivi" (AP) al fine di attivare servizi turistici legati principalmente alla mobilità sostenibile e prefigurando di conseguenza strutture per lo scambio intermodale quali attracco fluviale, noleggio di mezzi elettrici, stand ristoro. Solo la parte già destinata a parcheggio sarebbe inclusa nel TU</b></p>  |
| <p><b>Valutazione tecnica STO</b></p> | <p>Si ritiene di confermare l'area dentro il TU, limitatamente al parcheggio esistente, mentre si stralcia la restante porzione. Tutta l'area avrà destinazione d'uso AP</p>   |

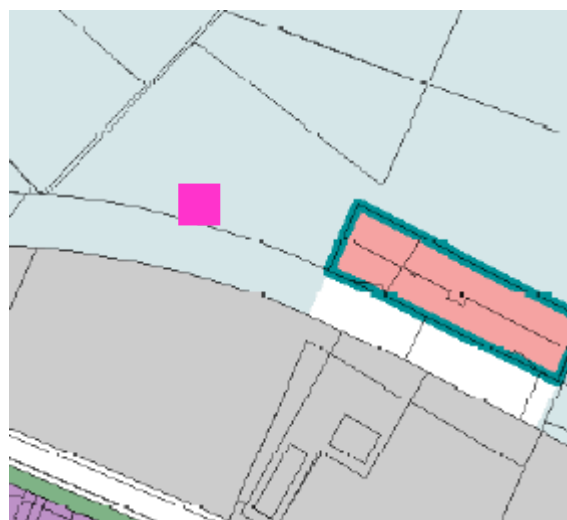
| CAPOLUOGO                                     |  | Fe est – via Carli |
|---|--|--------------------|
| <b>6</b>                                      | Aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU, al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                    |
| <b>1b</b>                                     |  |                    |
| Dimensioni area                               |  | 3.500 mq           |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato) |  | Privata            |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



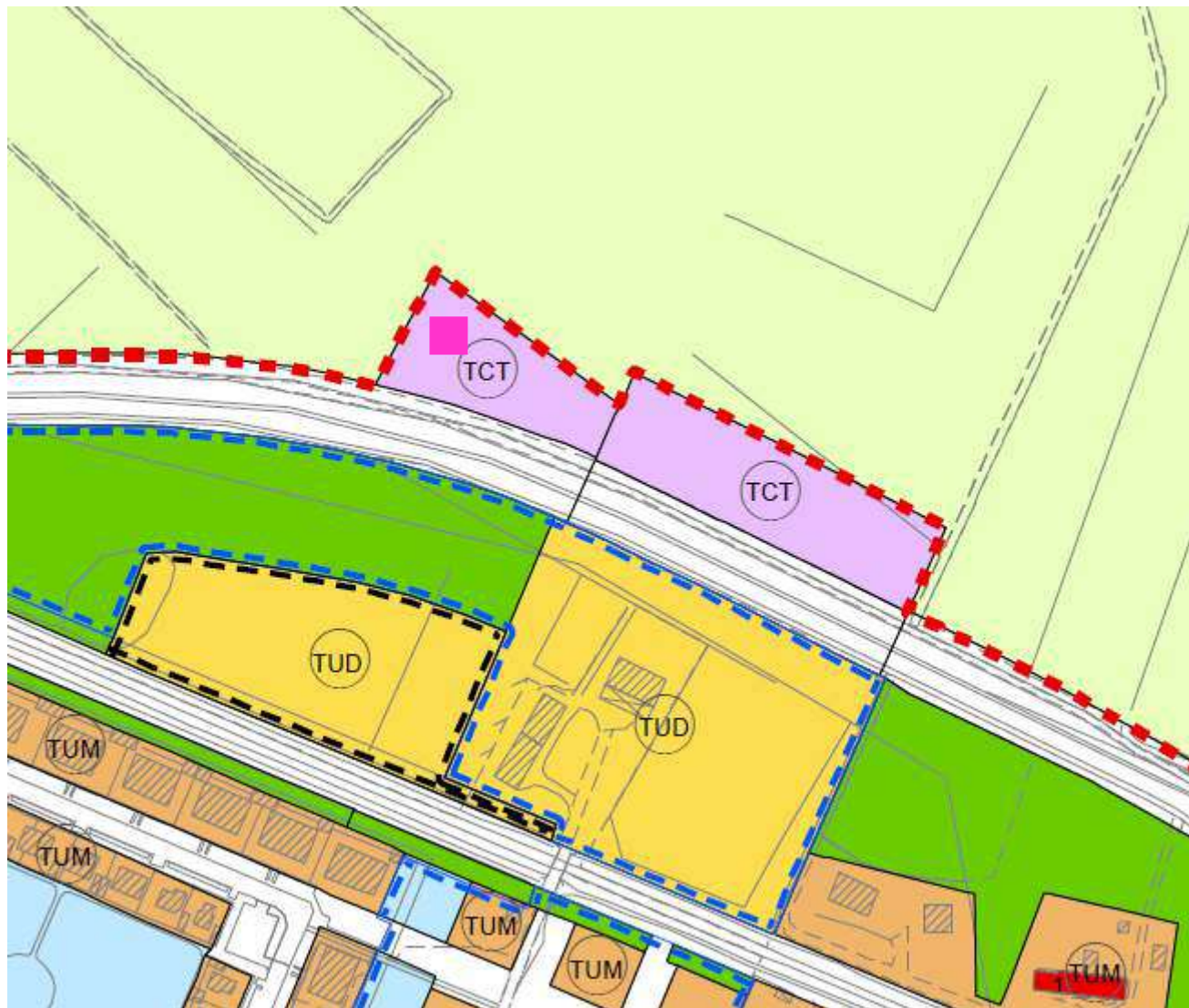
PSC – Tav. Ambiti = Agricolo-Ambito agricolo perturbano di riqualificazione ambientale



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura AAP



**Tav 2.4. USI PUG = Tessuti consolidati terziari**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

- L'urbanizzazione del lotto, a completamento della vicina area di distribuzione di carburante, è iniziata in attuazione del 1° POC (accordo sottoscritto in data 24/03/2014 per l'inserimento nel POC del comparto "25AAP1\_01 – attrezzature di servizio alla viabilità in via Carli")



Il comparto è stato attuato solo in parte (con contributi versati ed aree cedute) e poi interrotto a causa di un procedimento di bonifica del sito.

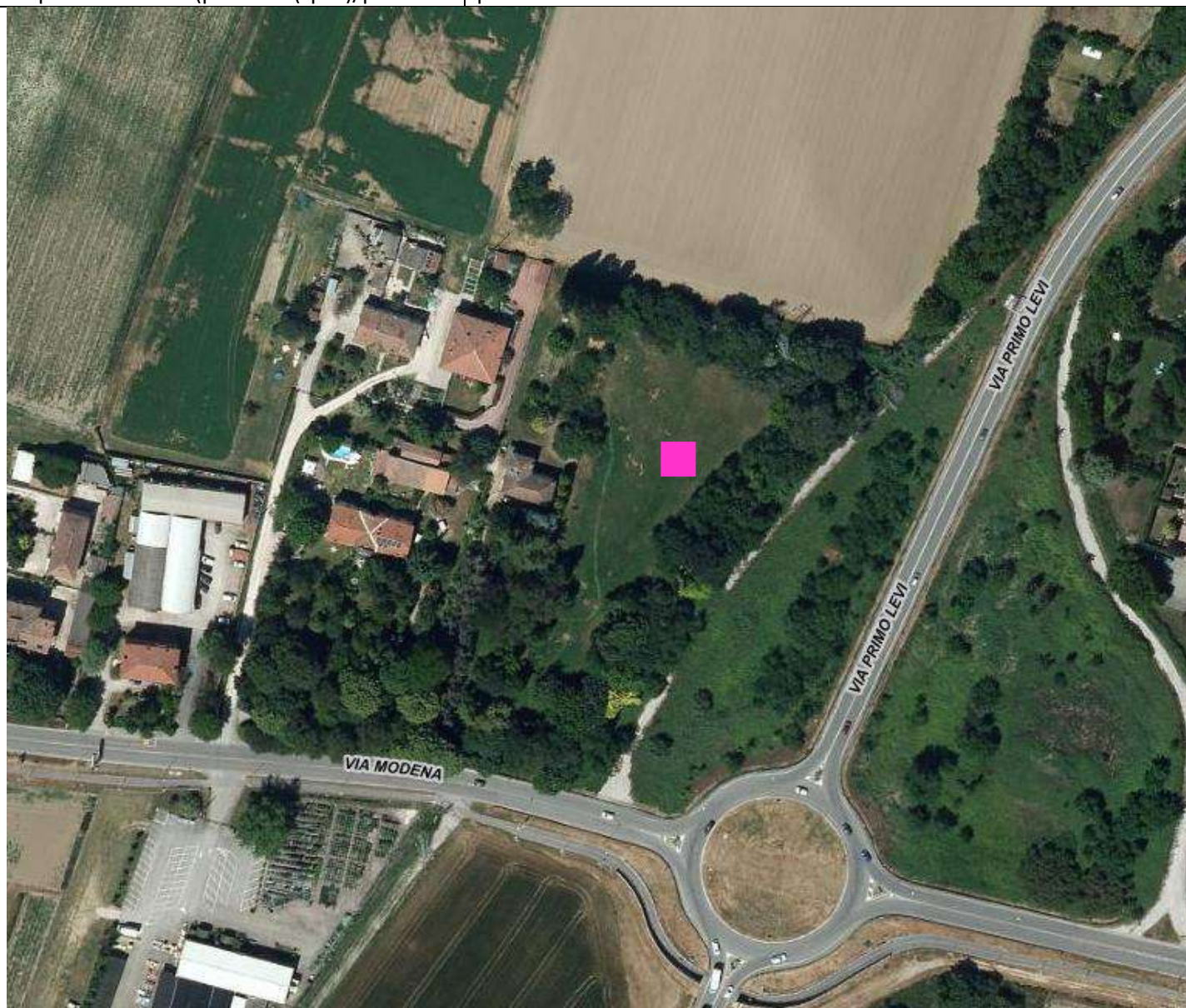
- I Permessi di Costruire PR 2989 Protocollo: 122795/2018 del 05/10/2018 e PR 3365 Protocollo: 123469/2018 del 12/11/2018 ha interessato esclusivamente il Fg 111 mappali 1045, 1061, 1062, 1025 e la cessione dei lotti Fg 137 mappali 1551 e 1549

- L'inserimento del lotto all'interno del territorio urbanizzato e l'attribuzione della destinazione d'uso di tessuto terziario ha l'obiettivo di dare la possibilità di completare le opere già in parte realizzate a fronte della scadenza del titolo. Si vuole quindi evitare il decadimento del lotto che diventerebbe

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
|                                       | inevitabilmente dismesso.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>   | d) i lotti residui non edificati, dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in quanto facenti parte di un piano urbanistico attuativo, comunque denominato, attuato o in corso di completamento.  |
| <b>Casistica Udp</b>                  | area edificata, continuità riconosciuta da PUG   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b> | Osservazione n. 11 (Osti): Richiesta di ampliamento area edificabile per realizzazione di edificio commerciale e parcheggio scambiatore – parzialmente accolta: <i>“Trattasi di area ricadente parte in TCT (Tessuti consolidati terziari) e parte nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile riclassificando la porzione ineditata da agricola a commerciale non è meritevole di accoglimento. Tuttavia, si ritiene che la trasformazione dell'area in commerciale possa essere valutata, in sede di attuazione del PUG e nei limiti di consumo di suolo fissati dalla LR 24/2017, nell'ambito di un Accordo Operativo per interventi di nuova urbanizzazione esterni al TU”</i> |
| <b>Ulteriore approfondimento Udp</b>  | Richiesta permesso di costruire del 2010 per la realizzazione di un distributore di carburante. PG n. 97831/2010 – PR. 4874/2010. Comunicazione inizio lavori PG 79842/2011 : Intervento mai portato termine.<br>Area inserita nel 1°POC con cessione dotazioni (atto notarile del 25/06/2015): Intervento mai portato a termine   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>        | Dopo gli approfondimenti si valuta di inserire l'area all'interno del territorio urbanizzato   |



| CAPOLUOGO                                    |  | Fe ovest – via Modena |
|--|--|-----------------------|
| 7  | Aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU, al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                       |
| 1 bd   |  |                       |
| Dimensioni area                              |  | 9.700 mq              |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato |  | privata               |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



PSC – Tav. Ambiti = Agricolo-Ambito agricolo perturbano



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura AAP



**Tav 2.3. USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | - Il lotto in oggetto è stato trattato congiuntamente all'adiacente area Isa poiché riconosciuta come edificato sparso dalla Delibera oneri del 2019   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti |
| <b>Casistica Udp</b>  | Nuovo lotto libero PUG   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | No   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area del perimetro del territorio urbanizzato e classificarla come Dotazione ecologica  |

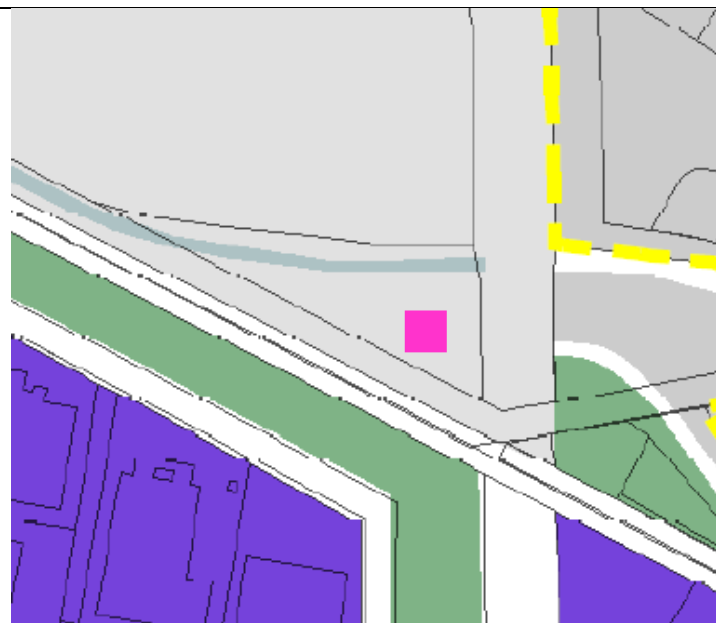
|   |  |                                  |
|---|--|----------------------------------|
| <b>CAPOLUOGO</b>                              |  | <b>Fe nord/PMI</b>               |
| <b>8</b>                                      | Aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU, al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                                  |
| <b>1 bh</b>                                   |  |                                  |
| Dimensioni area                               |  | 6.700 mq                         |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato) |  | Pubblica Autostrade per l'Italia |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



PSC – Tav. Ambiti = Agricolo-Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese AVP



**Tav 2.1. USI PUG = Dotazioni territoriali**

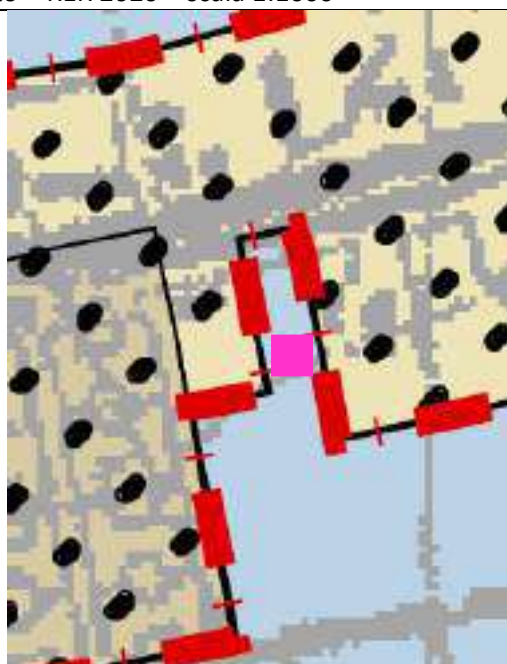


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | - Il lotto in oggetto è stato considerato come appartenente al TU con uso dotazione ecologica   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) Aree edificate con continuità  |
| <b>Casistica Udp</b>  | Dotazione ecologica   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | No  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si è valutato di escludere l'area del perimetro del territorio urbanizzato in quanto pertinenziale di strada urbana e autostrada |

| CAPOLUOGO                                     |  | Fe est – via Copparo |
|---|--|----------------------|
| <b>9</b>                                      | Aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU, al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                      |
| <b>1i</b>                                     |  |                      |
| Dimensioni area                               |  | 5.300 mq             |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato) |  | Privata              |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



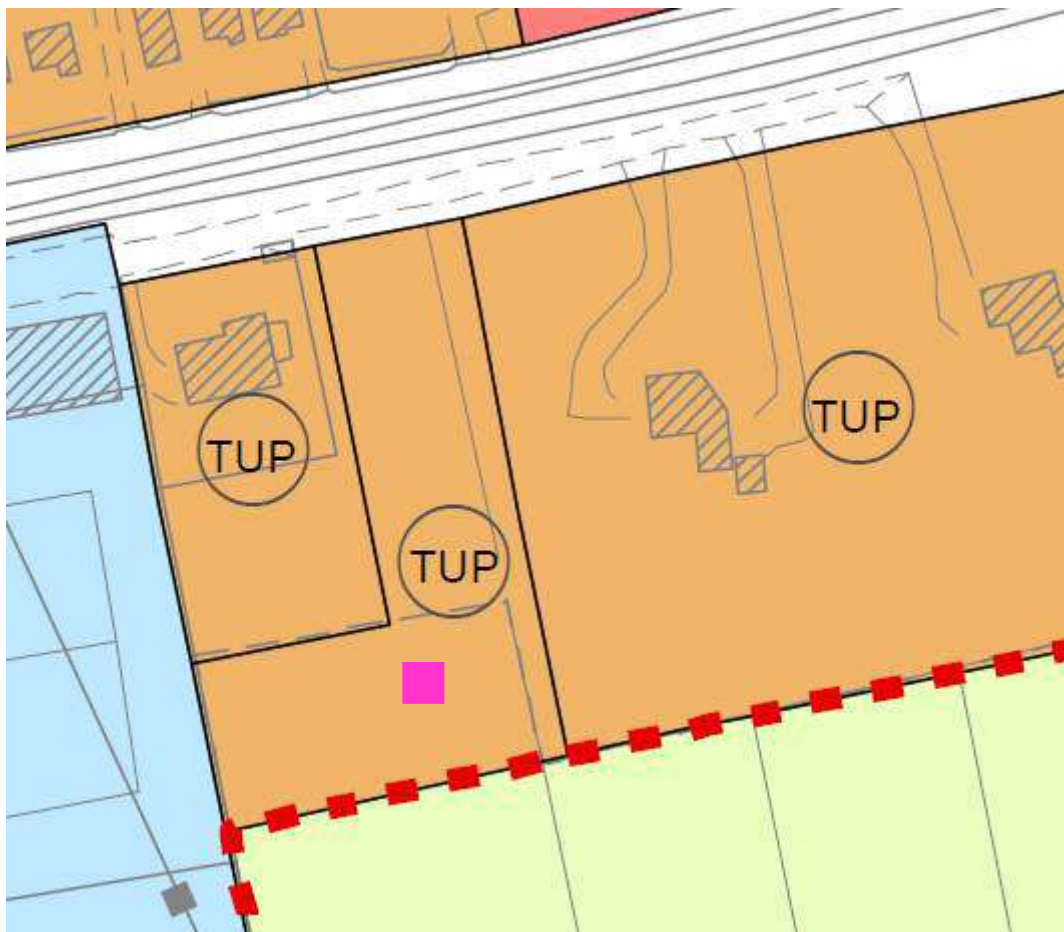
**PSC – Tav. Ambiti** = Agricolo-Ambito agricolo perturbano di riqualificazione ambientale



**RUE – tav USI** – Aree agricole di cintura AAP



**Tav 2.4. USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Il lotto in oggetto si configura come intercluso di completamento alle urbanizzazioni residenziali esistenti; l'area è dotata di infrastrutture per l'urbanizzazione e servizi con strada di accesso da via Copparo.</p> <p>Date anche le dimensioni del lotto (&gt;2000mq) si è scelto di attribuire un indice edificatorio molto basso (TUP) con l'obiettivo di aumentare la naturalità dell'area in continuità con i lotti adiacenti.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti  |
| <b>Casistica UdP</b>  | Nuovo lotto libero PUG  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | No  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato  |



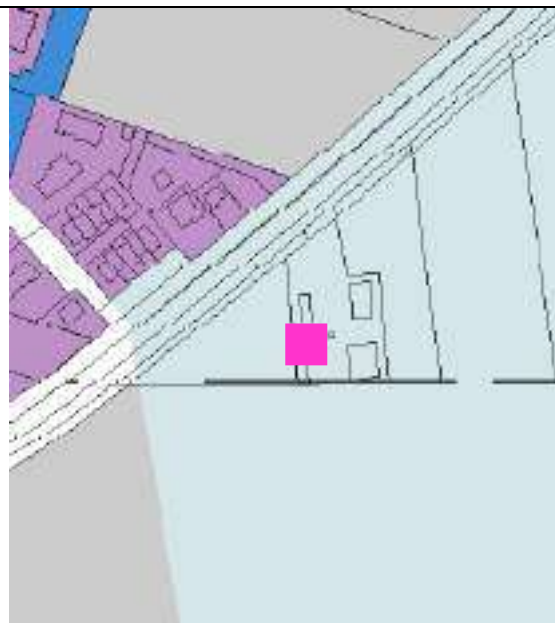
|                     |   |                      |
|---------------------|---|----------------------|
| CAPOLUOGO           |   | Via Pontegradella, 2 |
| 10                  | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                      |
| 1 r                 |   |                      |
| Dimensioni area     |   | 3.300 mq             |
| Proprietà dell'area |   | Privata              |



Ortofoto – RER 2020

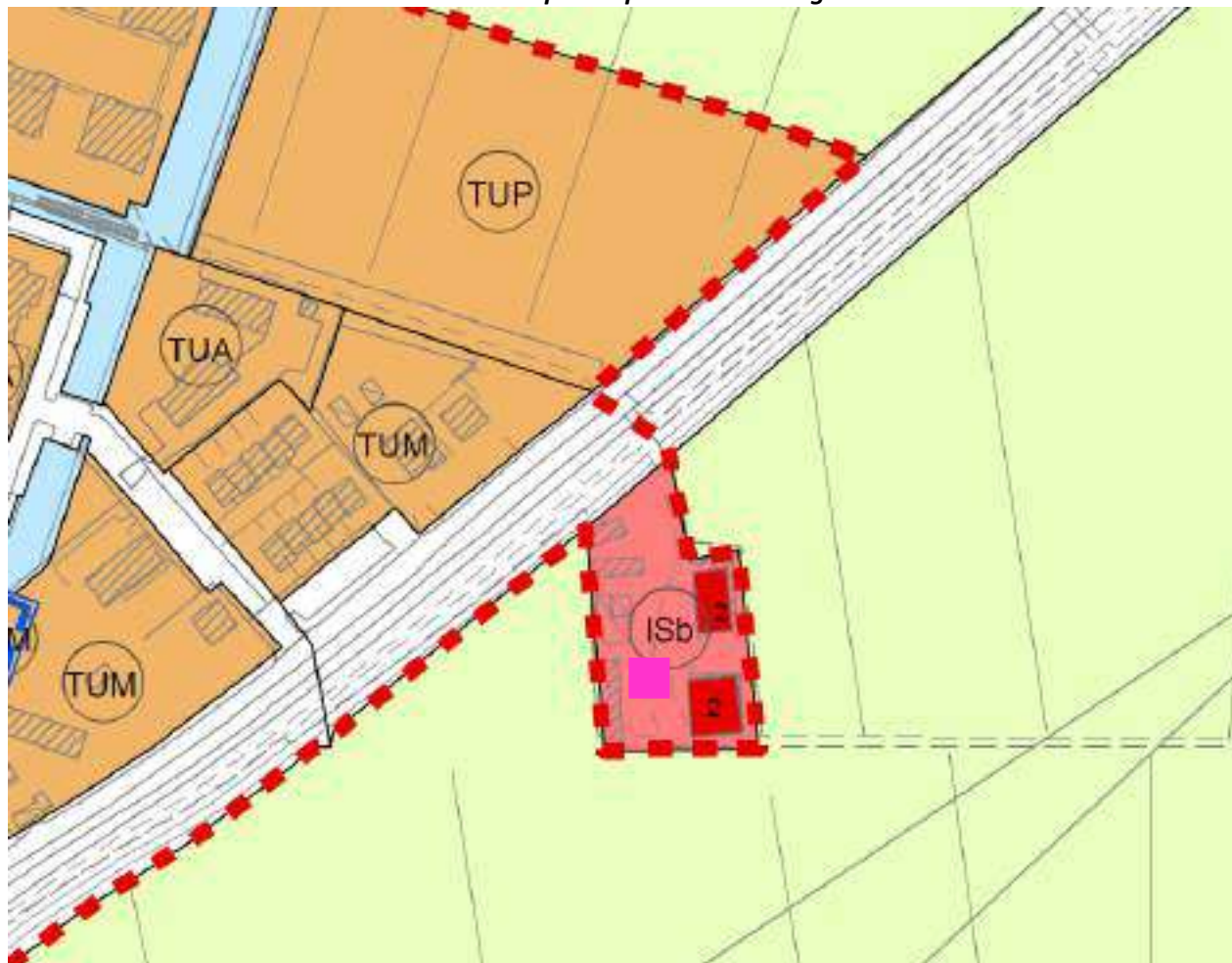


**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito agricolo di riqualificazione ambientale



**RUE – tav USI** – Aree agricole di cintura AAP

**Tav U2.4 USI PUG = Insediamenti storici urbani con parchi privati – Corti agricole storiche**



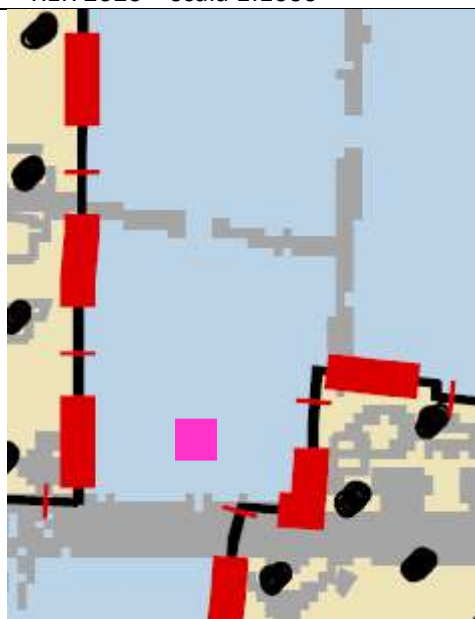
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | La corte è stata inserita nel territorio urbanizzato come edificato in continuità con i lotti circostanti, può mantenere la classificazione ISb anche in territorio non urbanizzato  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti |
| <b>Casistica Udp</b>  | Insediamento storico   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         | No   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area del perimetro del territorio urbanizzato, mantenendo nella Tav. U2.4 USI la stessa classificazione ISB   |



| CAPOLUOGO                                    |  | Fe est – via San Lazzaro |
|--|--|--------------------------|
| 11   | Aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU, al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                          |
| 1 z  |  |                          |
| Dimensioni area                              |  | 6.500 mq                 |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato |  | Privata                  |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



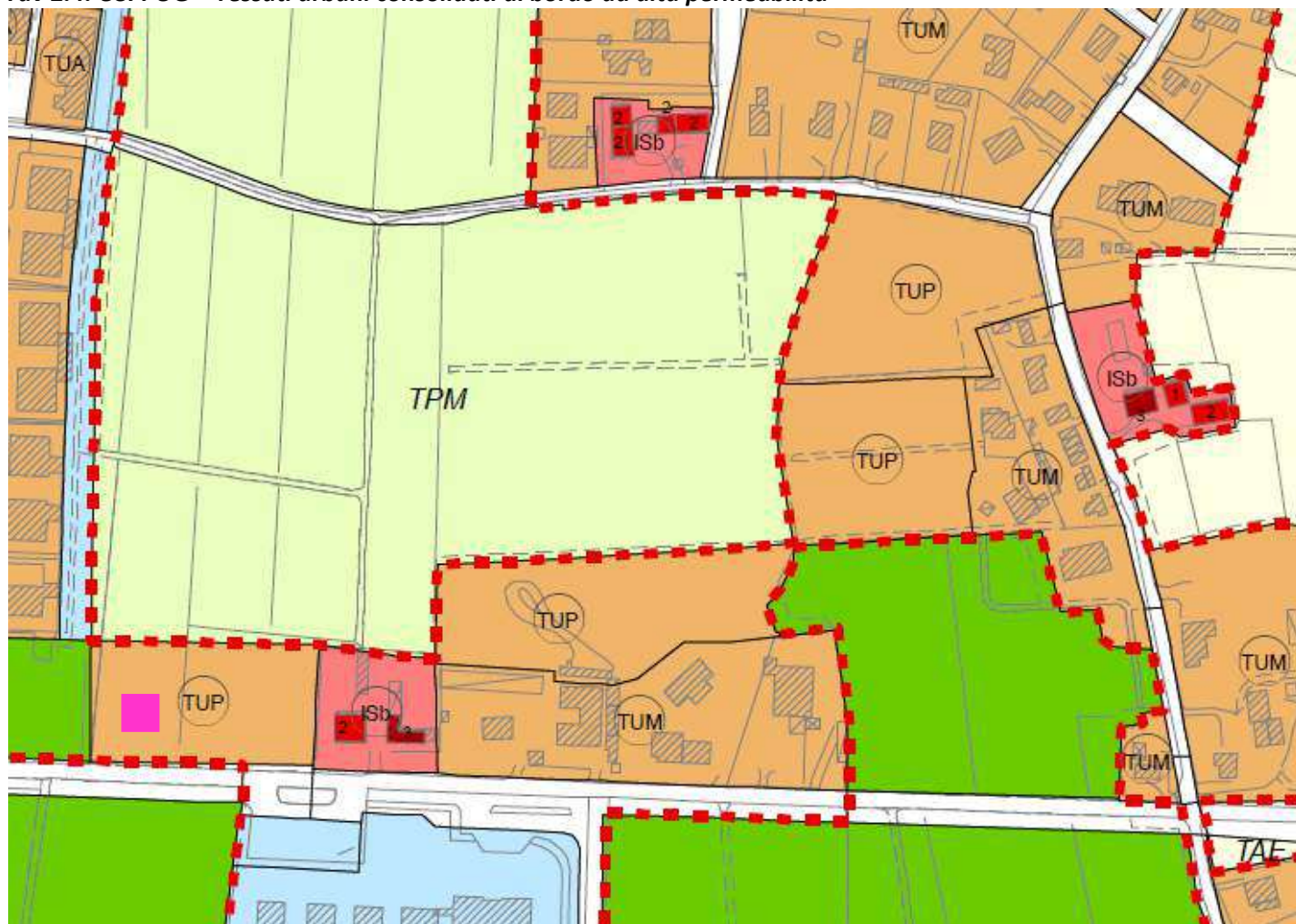
PSC – Tav. Ambiti = Agricolo-Ambito agricolo perturbano di riqualificazione ambientale



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura AAP



**Tav 2.4. USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**

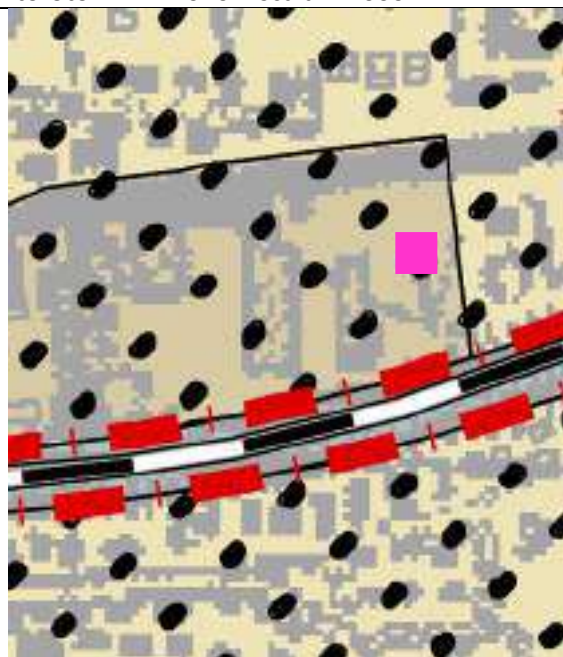


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il lotto in oggetto si configura come di completamento alle urbanizzazioni residenziali esistenti. L'area è dotata di infrastrutture per l'urbanizzazione</li> <li>- Nonostante l'area da PSC fosse classificata come agricola si è scelto di accogliere parzialmente l'osservazione n. 90 e attribuire ad una porzione di lotto, di circa 6.500 mq, un indice minimo di edificabilità in continuità con il confinante lotto ISb</li> </ul> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti   |
| <b>Casistica Udp</b>  | nuovo lotto libero PUG   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | Osservazione n. 90: richiesta inserimento in TU di intera area tra via Pomposa e via San Lazzaro – parzialmente accolta, inserito in TU con disciplina TUP solo porzione di lotto allineata al vicino ambito ISb   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area del perimetro del territorio urbanizzato   |

|  |  |                       |
|--|--|-----------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe est – via Prinella |
| 12   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                       |
| 2ac  |  |                       |
| Dimensioni area                              |  | 7.200 mq              |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata               |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



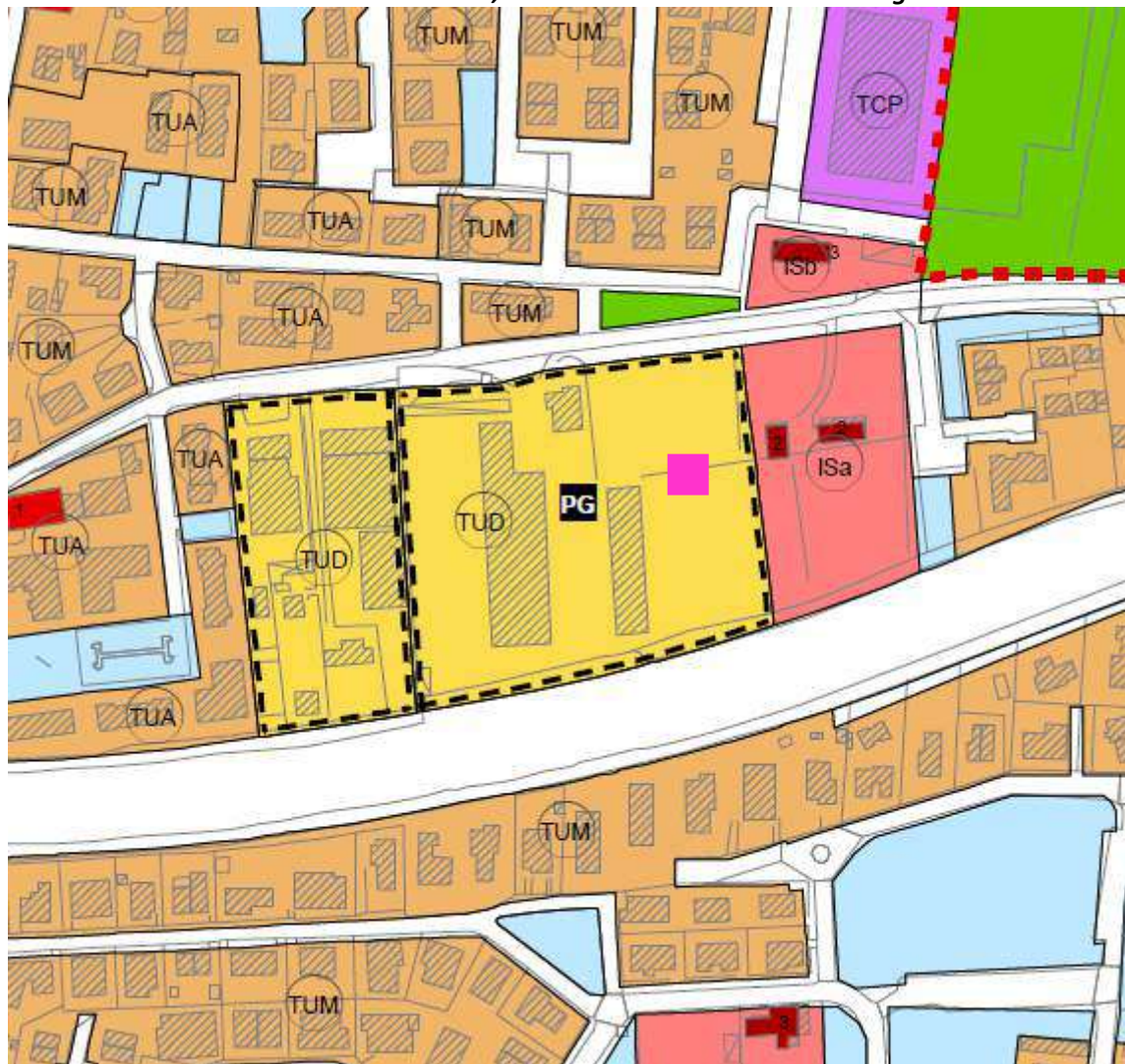
PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzato-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

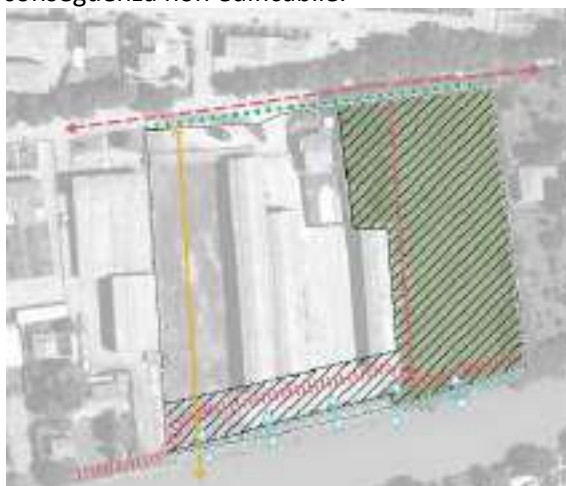


**Tav 2.4USI PUG = Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

- Il lotto, già inserito in territorio urbanizzato nel PSC, fa parte dell'ambito di rigenerazione "Ex Colmec, via Prinella" individuato e descritto nella SQUEA nell'elaborato SL3 Schede progettuali d'ambito.
- Il mappale 1284 è stato incluso nel territorio urbanizzato al fine di acquisirlo attraverso la scheda progettuale d'ambito con l'intento di preservarlo quale "spazio pubblico attrezzato con elevata permeabilità e copertura arborea". Il lotto risulta di conseguenza "vincolato" ad essere una dotazione ecologica e di conseguenza non edificabile.





|  |  |
|--|--|
| <b><i>Casistica ex art. 32 comma 2</i></b>   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b><i>Casistica UdP</i></b>                  | Aree da rigenerare   |
| <b><i>Contributi/Osservazioni al PUG</i></b> | No   |
| <b><i>Valutazione tecnica STO</i></b>        | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato   |

|  |  |                                    |
|--|--|------------------------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe sud – via Ricciarelli/via Cantù |
| 13   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                                    |
| 2 ad   |  |                                    |
| Dimensioni area                              |  | 8.000 mq                           |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata                            |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

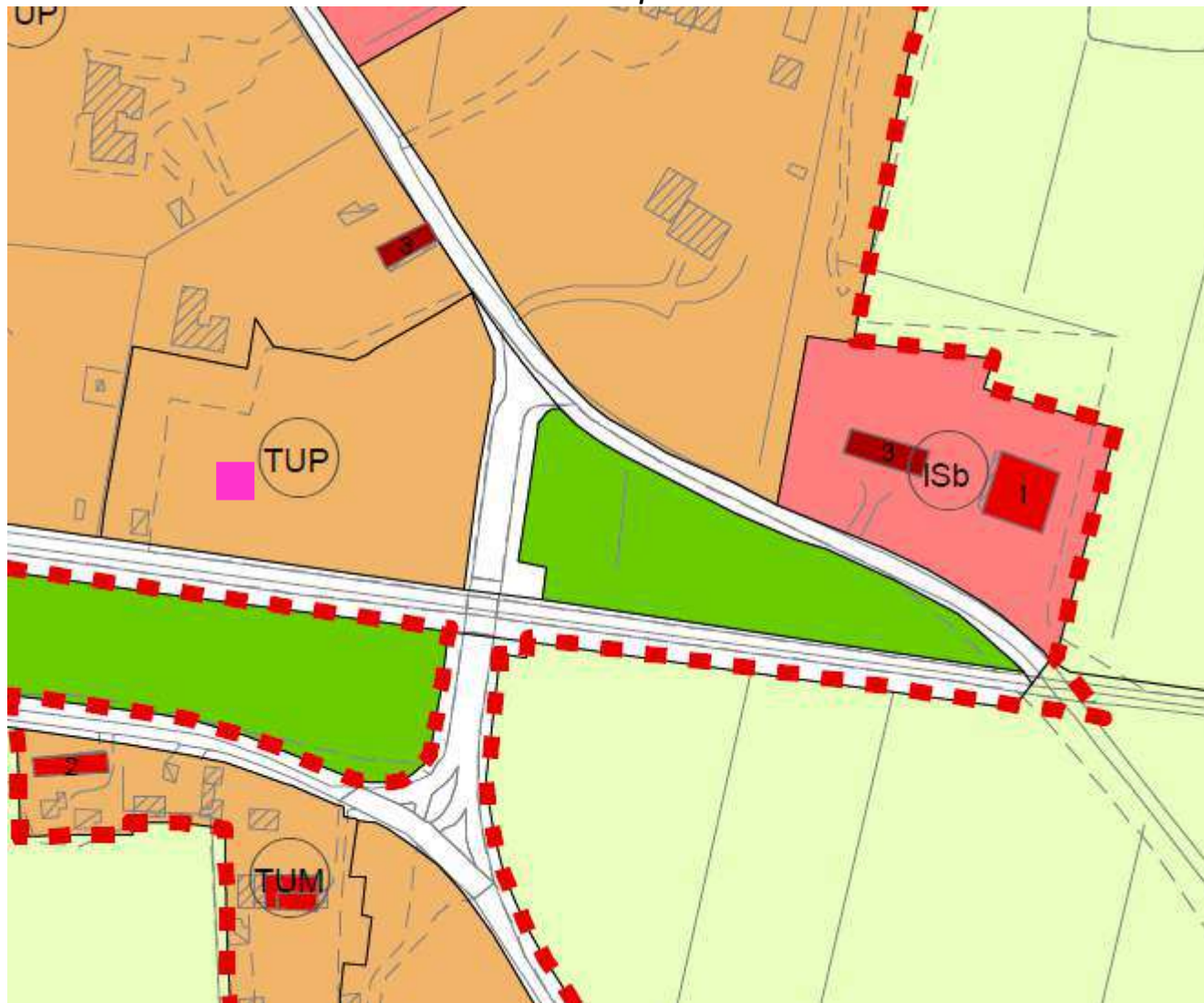


**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC

**Tav 2.4 USI PUG = Tessuti consolidati di bordo ad elevata permeabilità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | - Questa porzione di terreno è stata inclusa nel TU con una edificabilità minima. Si tratta di area privata di proprietà del mappale 783 adiacente.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Giardino privato   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | No   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato .   |



|  |  |                          |
|--|--|--------------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe sud – via Ricciarelli |
| 14   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                          |
| 2 ae   |  |                          |
| Dimensioni area                              |  | 5.200 mq                 |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata                  |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

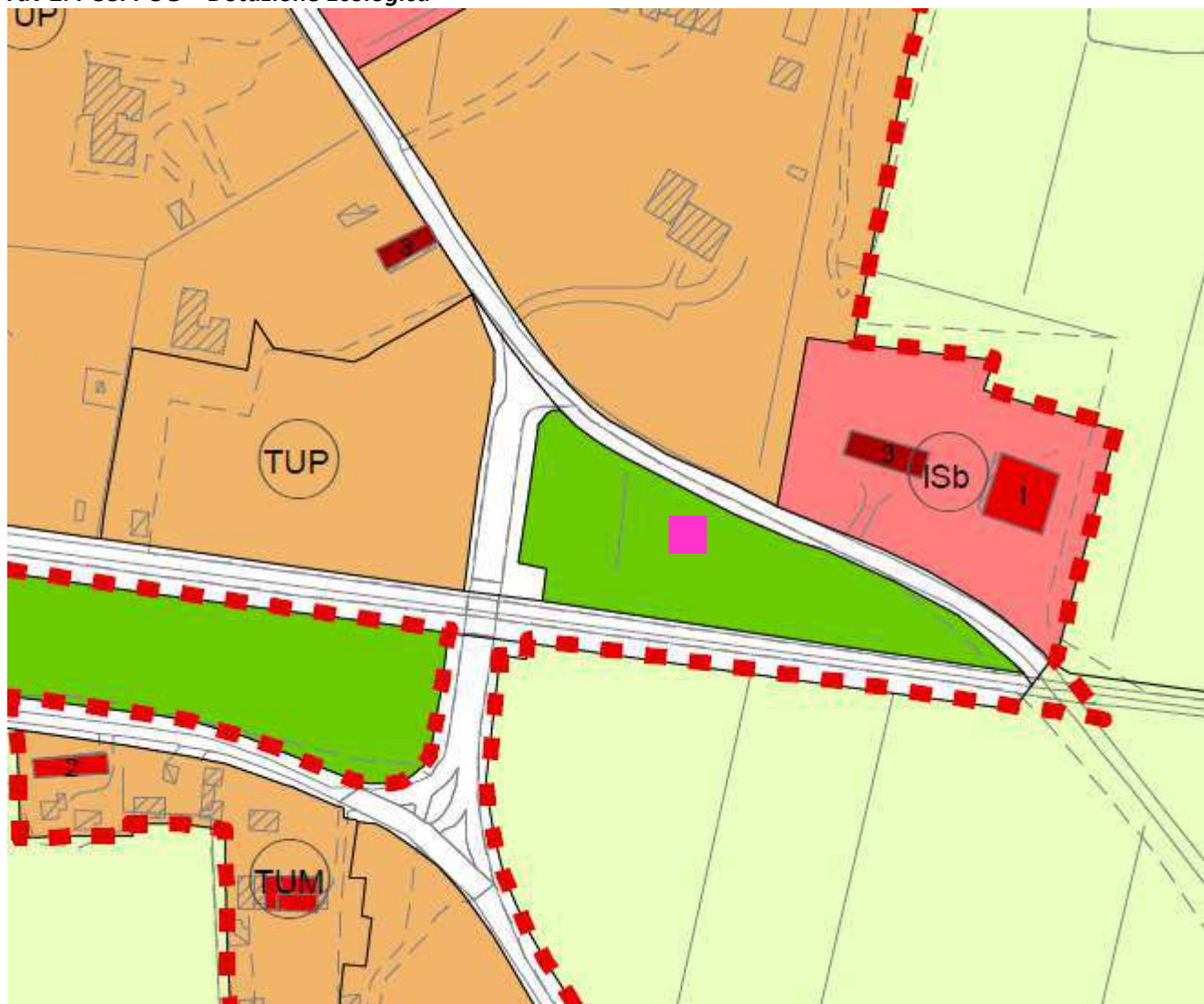


**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC

**Tav 2.4 USI PUG = Dotazione Ecologica**



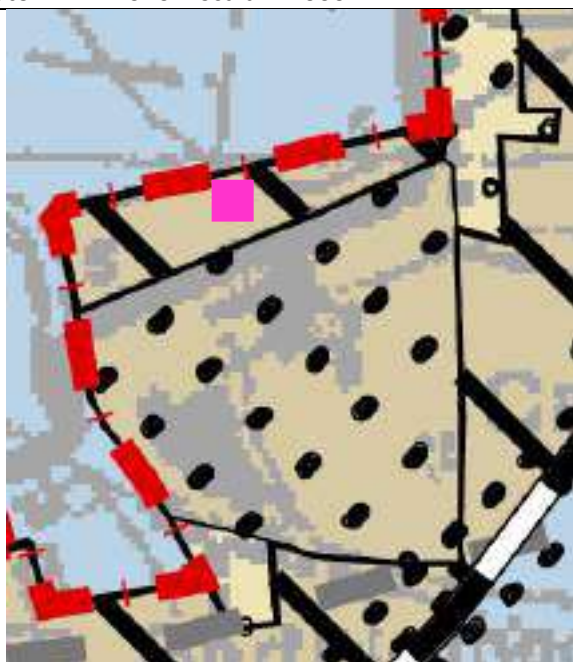
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | - Questa porzione di terreno è stata inclusa nel TU e classificata come dotazione ecologica, quindi non edificabile a completamento degli insediamenti circostanti e della ferrovia quale confine del territorio urbanizzato.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica Udp</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | No   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



|  |  |                          |
|--|--|--------------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe sud – via San Bartolo |
| 15   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                          |
| 2 ag   |  |                          |
| Dimensioni area                              |  | 9.500 mq                 |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata                  |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

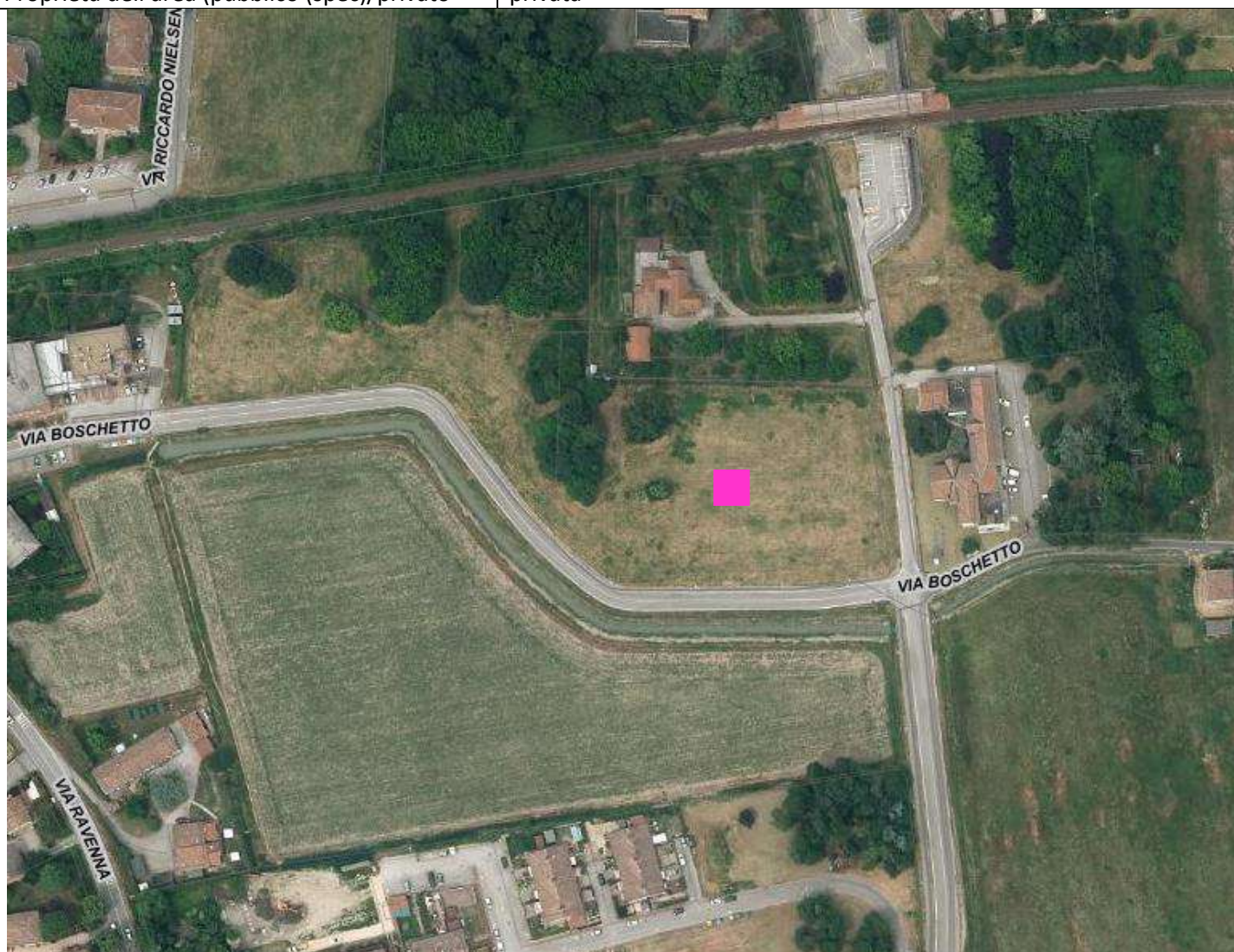
**Tav 2.4 USI PUG = Dotazione Ecologica**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | - Questa porzione di terreno è stata inclusa nel TU e classificata come dotazione ecologica, quindi non edificabile  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | No   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



|  |  |                        |
|--|--|------------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe sud – via Boschetto |
| 16   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                        |
| 2 ah   |  |                        |
| Dimensioni area                              |  | 18.000 mq              |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata                |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



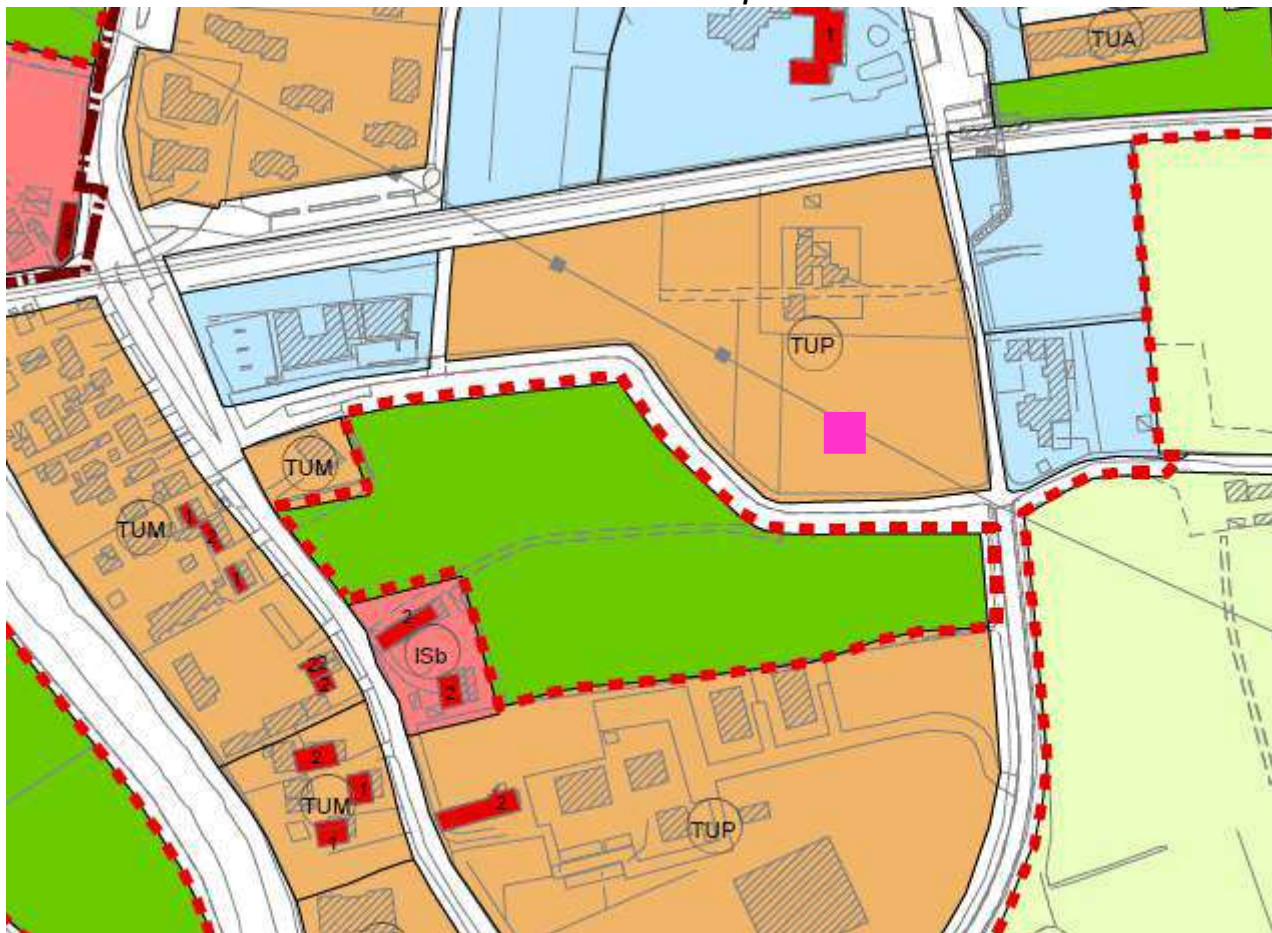
PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC



**Tav 2.4 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il lotto è stato considerato come lotto libero di completamento, già considerato urbanizzabile da PSC</li> <li>- Trattasi di area in prossimità di tessuti consolidati e dotata di infrastrutture e reti per l'urbanizzazione</li> <li>- Si era scelto di accogliere il contributo n. 183 e inserire il lotto nel territorio urbanizzato con un indice edificatorio molto basso</li> </ul> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse  |
| <b>Casistica Udp</b>  | Lotto libero – ex aree POC  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | Contributo n. 183: richiesta di inserimento mappali 2034 e 2035 in TU   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area del perimetro del territorio urbanizzato  |



| CAPOLUOGO                                    |  | Fe sud – via Fabbri |
|--|--|---------------------|
| 17   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                     |
| 2 al   |  |                     |
| Dimensioni area                              |  | 125.000 mq          |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata             |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



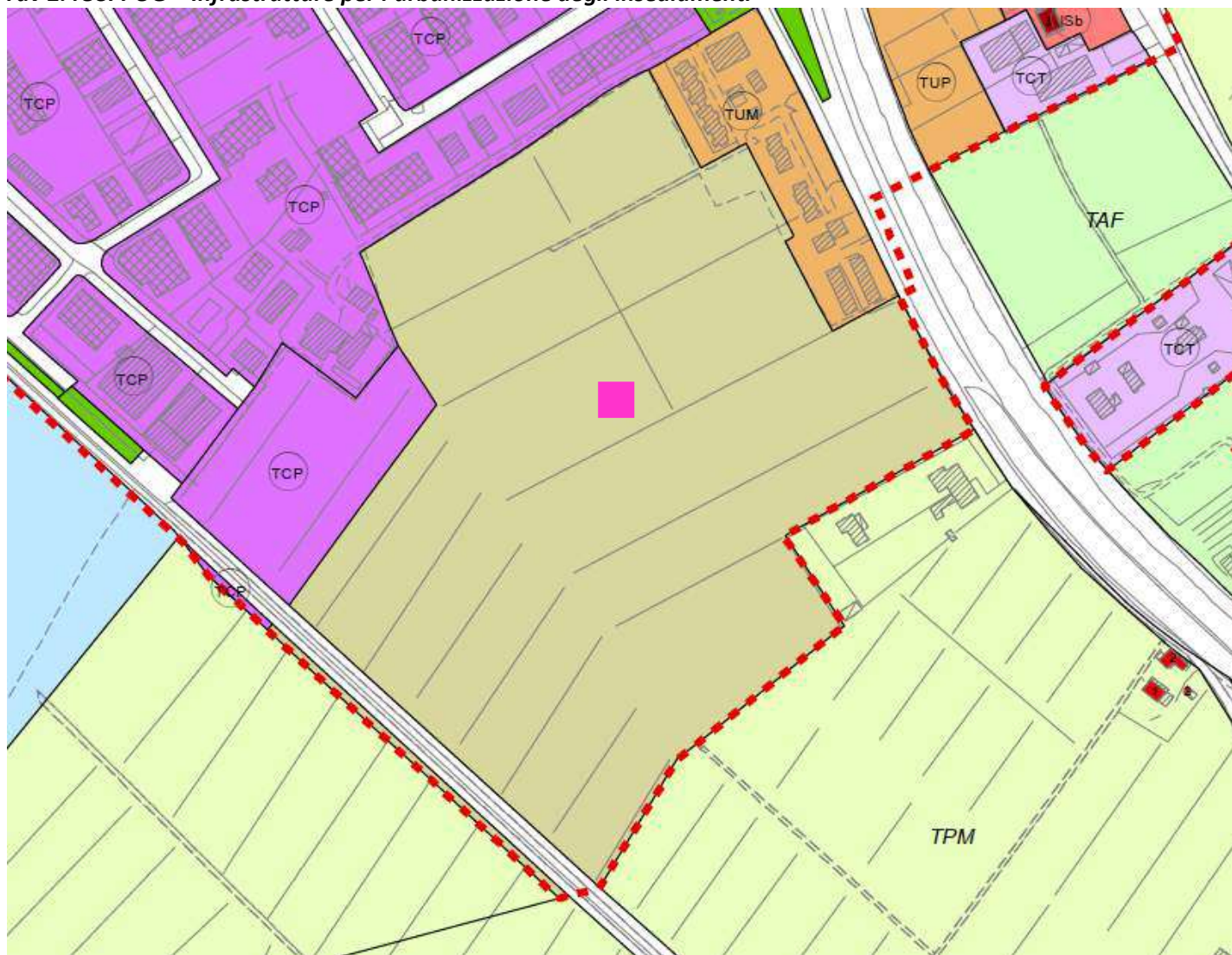
**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile-Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC



**Tav 2.4 USI PUG = Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**



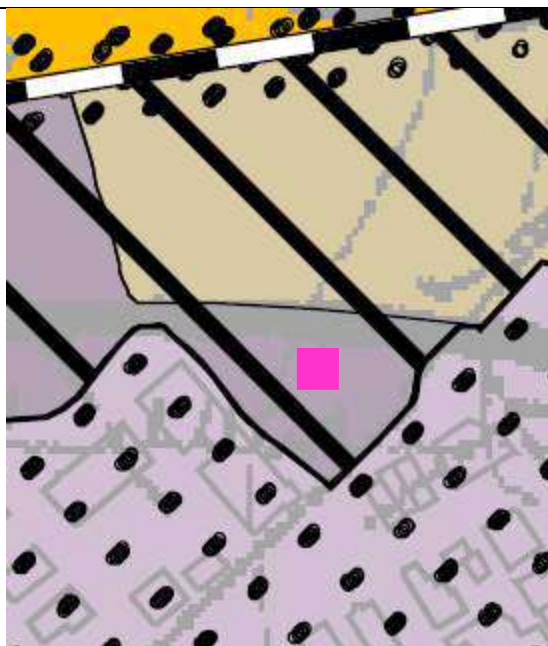
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Questa porzione di terreno è un comparto di attuazione del 1° POC non completato</li> <li>- Può essere esclusa dal territorio urbanizzato, sono in corso valutazioni per la realizzazione di un impianto FTV</li> </ul>   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica Udp</b>  | infrastruttura   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | No   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area del perimetro del territorio urbanizzato   |



|  |  |                     |
|--|--|---------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe sud – via Wagner |
| 18   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                     |
| 2am  |  |                     |
| Dimensioni area                              |  | 11.000 mq           |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata             |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile-Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC

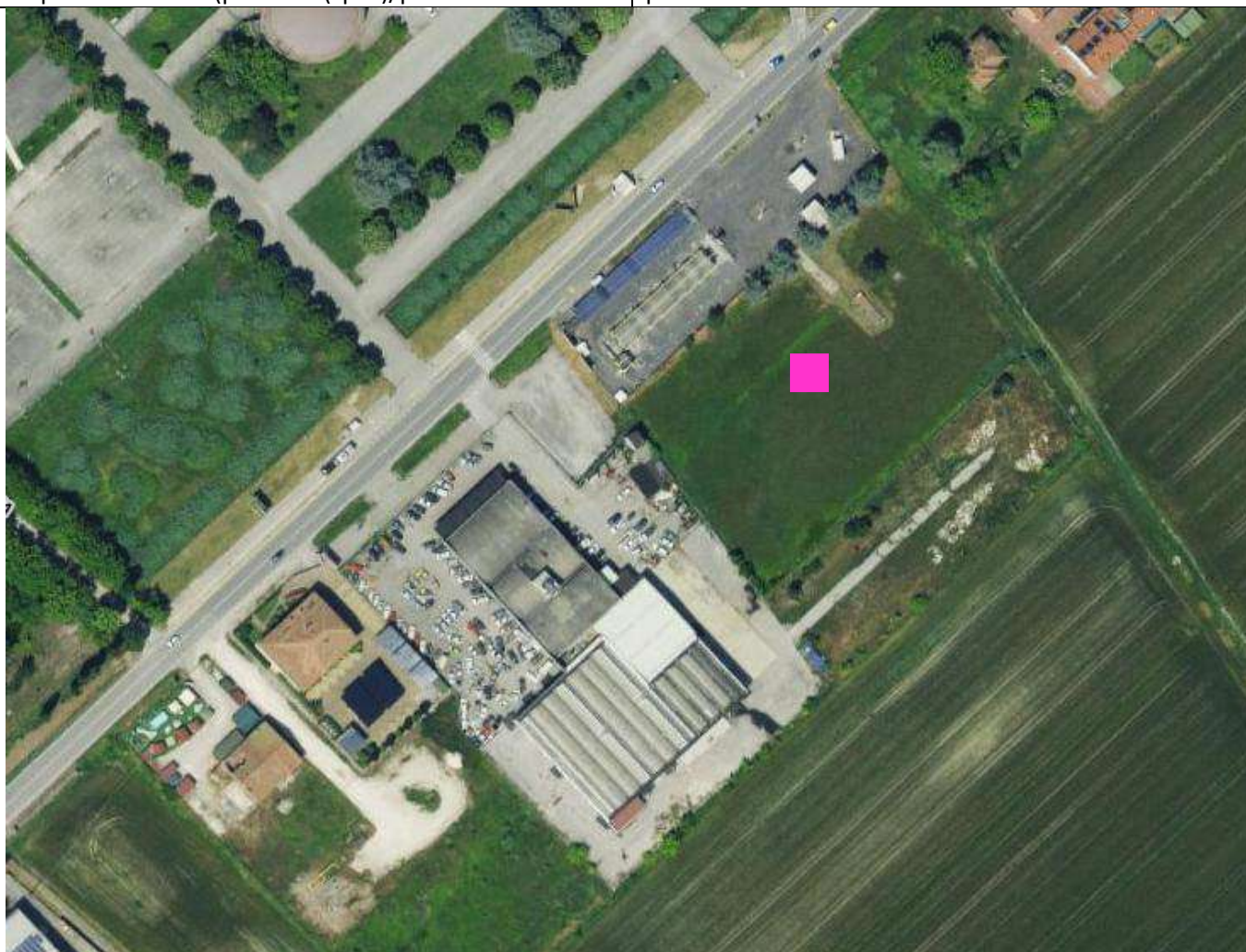
**Tav 2.3 USI PUG = Dotazione Ecologica**



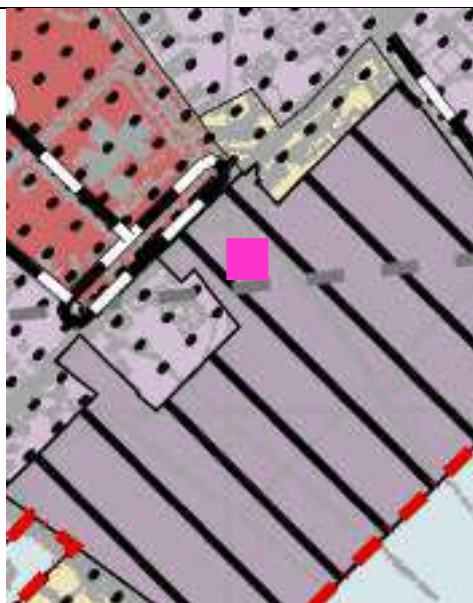
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Questa porzione di terreno è stata inclusa nel TU e classificata come dotazione ecologica di pertinenza di infrastrutture urbane a margine del tessuto consolidato produttivo "Centro Artigianale San Giorgio"   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | No   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



| CAPOLUOGO                                    |  | Fe sud – via Bologna |
|--|--|----------------------|
| 19   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                      |
| 2aq  |  |                      |
| Dimensioni area                              |  | 10.000               |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata              |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



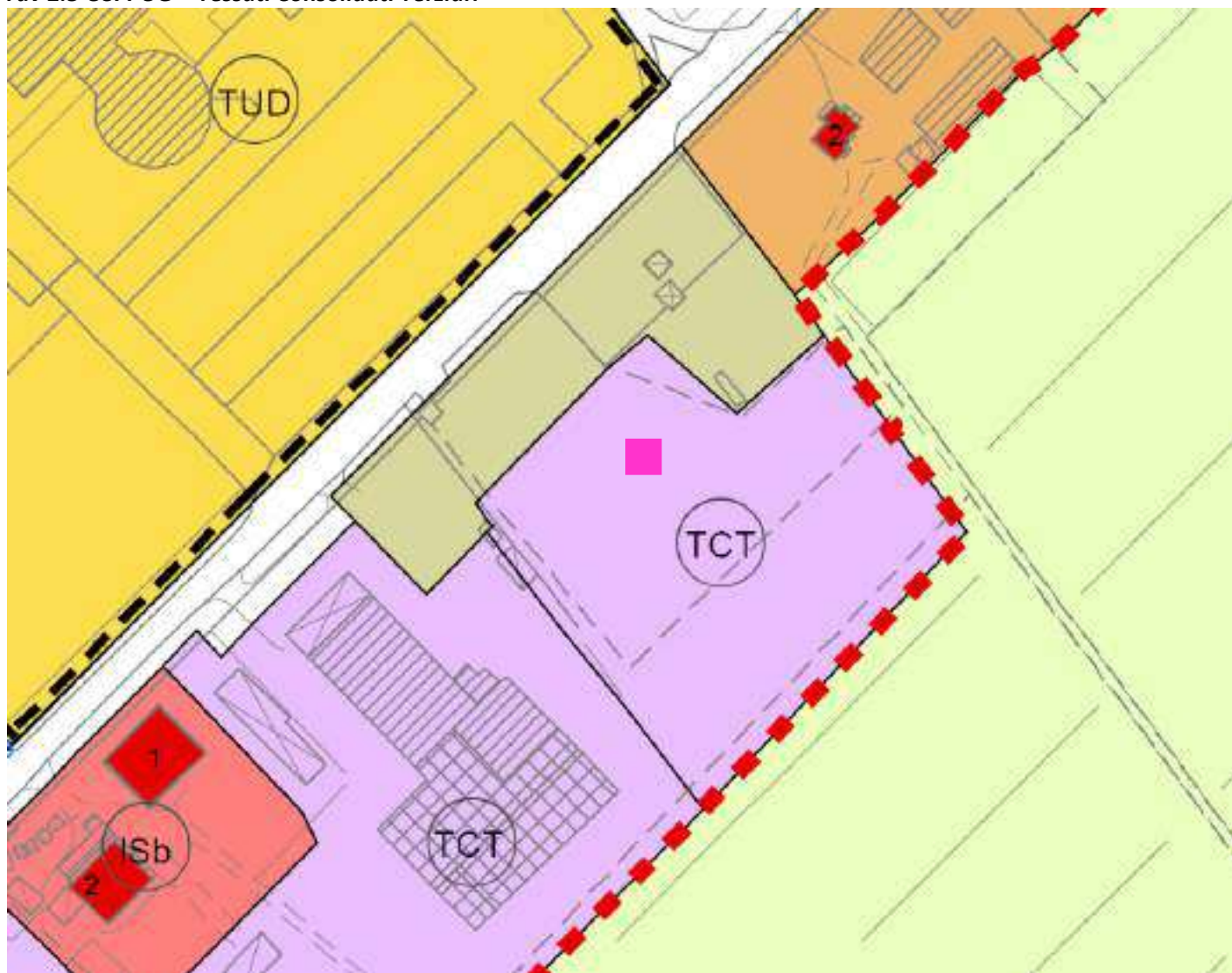
**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile-Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC



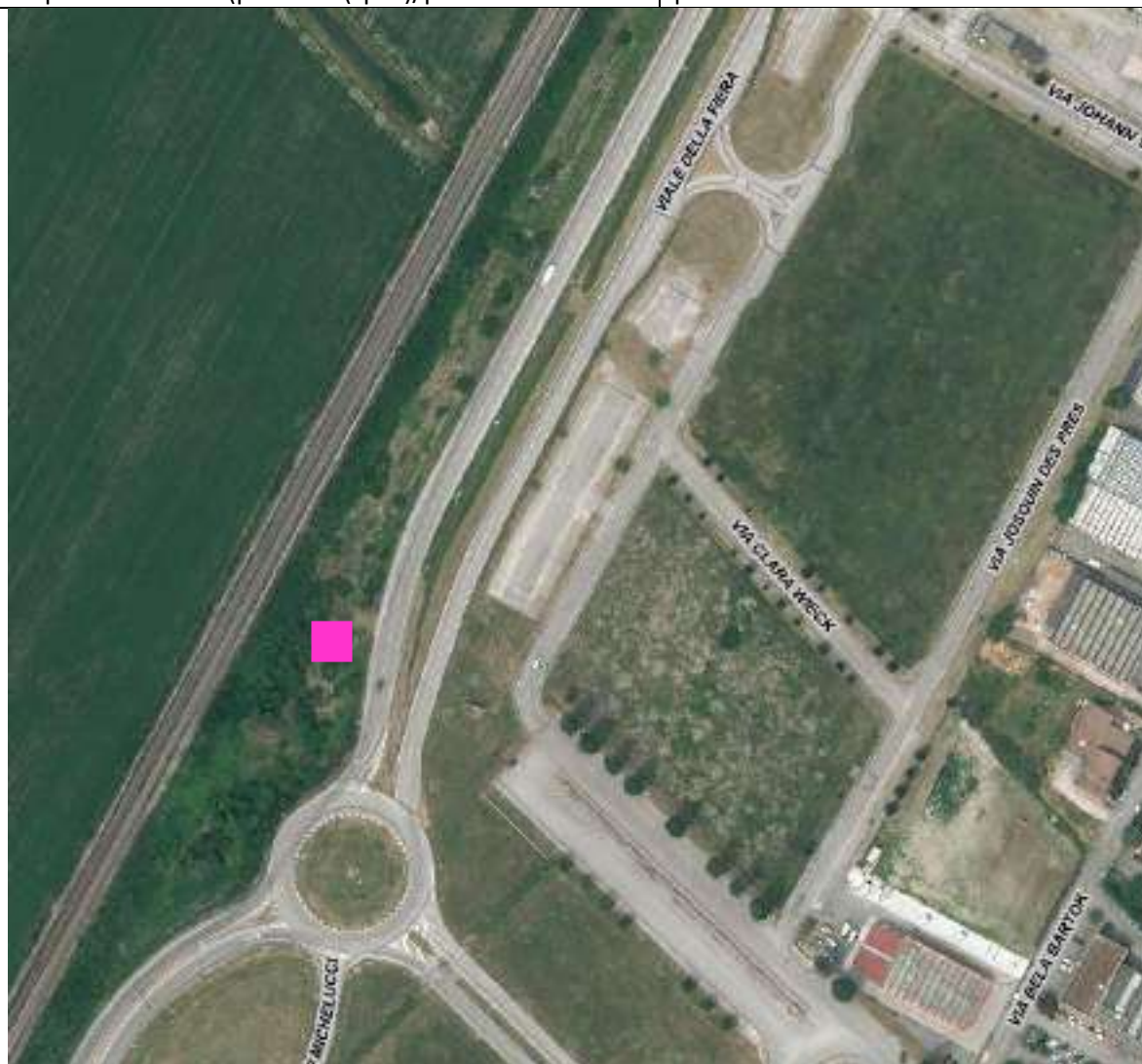
**Tav 2.5 USI PUG = Tessuti Consolidati Terziari**



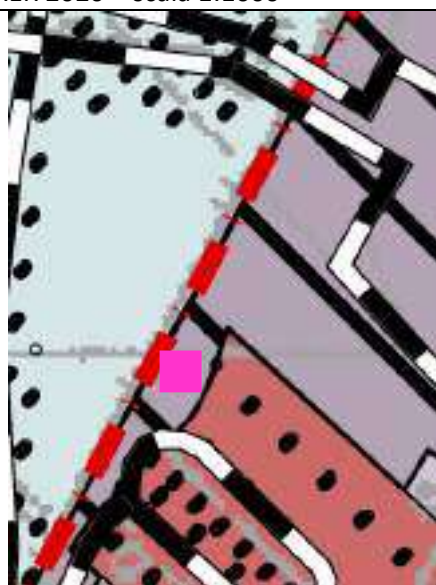
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il lotto è inserito nell'ambito interessato dal progetto del bypass via Bologna-via Caselli indicato in SQUEA – Tavole di assetto S1-approfondimento mobilità</li> <li>- Questa porzione di terreno, che già il PSC destinava ad area urbanizzabile per nuovi insediamenti, è stata classificata come lotto di completamento e per questo inclusa nel TU (il lotto ha una dimensione compatibile con i lotti produttivi di PUG = 10.000 mq).</li> <li>- L'area è stata confermata come "Tessuti consolidati terziari" all'interno del Territorio Urbanizzato poiché riconosciuta come "lotto di completamento" nel sistema produttivo/terziario consolidato della zona</li> </ul> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse   |
| <b>Casistica UdP</b>  | Lotto libero – ex aree POC   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | No   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



|  |  |                          |
|--|--|--------------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe sud – via della Fiera |
| 20   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                          |
| 2au  |  |                          |
| Dimensioni area                              |  | 13.000 mq                |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata                  |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile-Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC

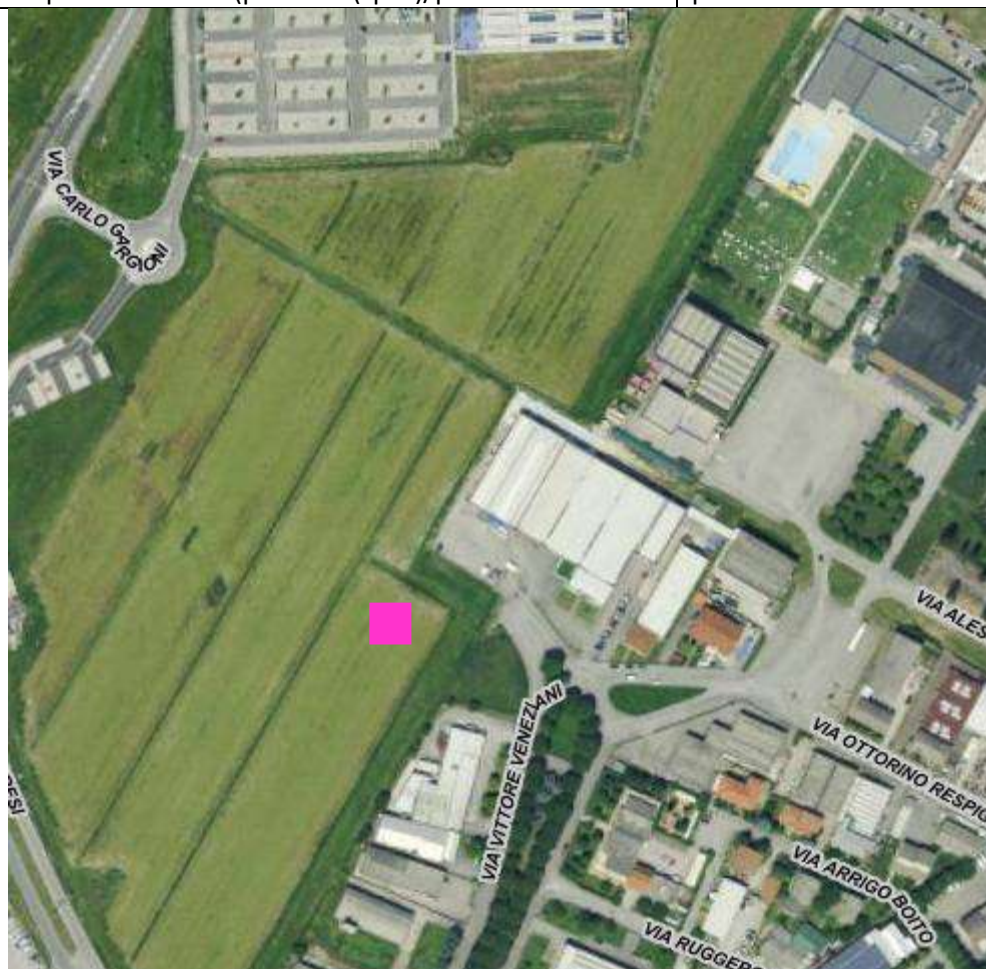
**Tav 2.3 USI PUG = Dotazione Ecologica**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>- Questa porzione di terreno è stata inclusa nel TU e classificata come dotazione ecologica di pertinenza di infrastrutture urbane; è inoltre funzionale alla strategia ecologico-ambientale – parte di città zona sud-via Bologna.</p> <p>Il tracciato ferroviario BO-PD costituisce limite fisico al territorio urbano</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica Udp</b>  | Dotazione ecologica   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | No  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere dal TU il sedime della ferrovia e l'area verde adiacente   |



|  |  |                                      |
|--|--|--------------------------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe sud – via Ferraresi/via Beethoven |
| 21   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                                      |
| 2 av   |  |                                      |
| Dimensioni area                              |  | Circa 12.000 mq                      |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata                              |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC

**Tav 2.3 USI PUG = Tessuti Consolidati Terziari**



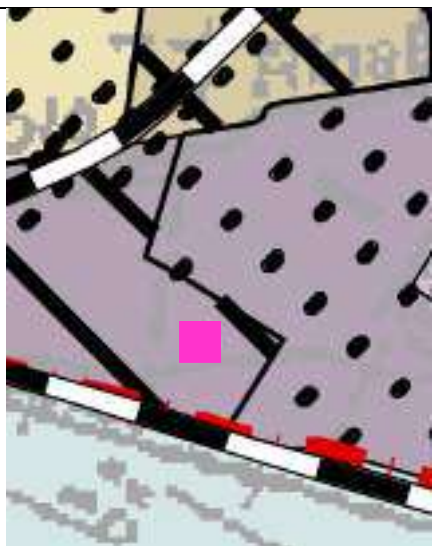
|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>- Questa porzione di terreno, che già il PSC destinava ad area urbanizzabile per nuovi insediamenti, è stata classificata come lotto di completamento e per questo inclusa nel TU</p> <p>- L'area è stata confermata come "Tessuti consolidati terziari" all'interno del Territorio Urbanizzato poiché riconosciuta come "lotto di completamento" nel sistema produttivo/terziario consolidato della zona e lotto intercluso di 2 PUA; questa scelta è in linea con la strategia del PUG che ha previsto una direttrice commerciale lungo via Ferraresi con opportuni approfondimenti nella valsat</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse  |
| <b>Casistica UDP</b>  | Lotto libero – ex aree POC  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | Rif. Contributo n. 150 (Parofin): richiesta inserimento aree in TU  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del Territorio Urbanizzato  |



|  |  |  |
|--|--|--|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe ovest – via Trenti                                      |
| 22   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |  |
| 2 bb   |  |  |
| Dimensioni area                              |  | 15.000 mq  |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | Pubblica Comune Ferrara con diritto di superficie imp. ftv |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

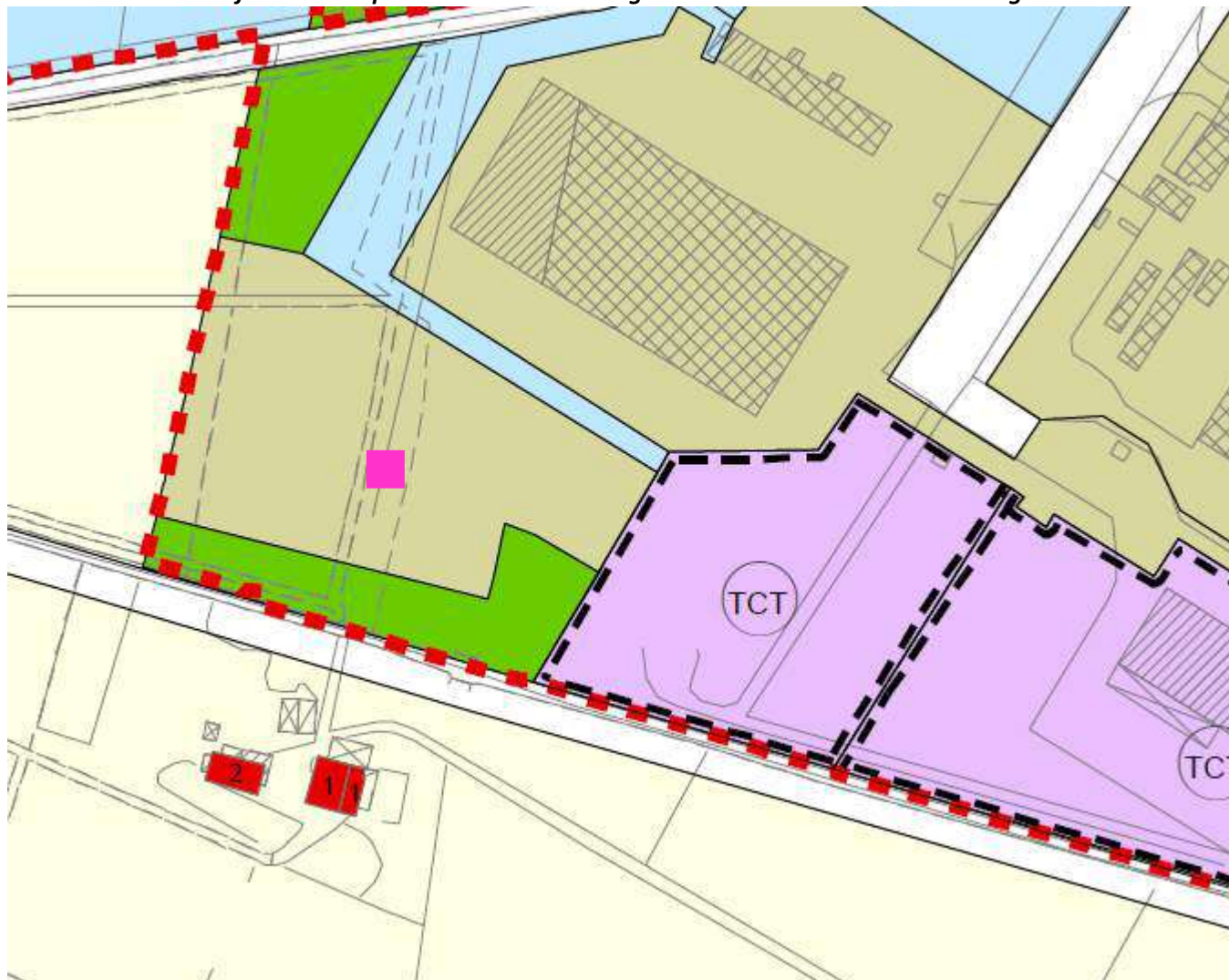


**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile-  
Ambiti specializzati per attività produttive  
di nuovo insediamento



**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC

**Tav 2.3. USI PUG = Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti + Dotazione ecologica**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>L'area in oggetto era destinata a scalo ferroviario verso il Polo Chimico, previsione poi decaduta.</p> <p>In continuità con i perimetri degli ambiti circostanti, l'area è stata inserita all'interno del TU poiché ritenuta urbanizzata.</p> <p>Si può valutare la modifica della destinazione d'uso del mappale 1636 da IU a Dotazione ecologica in coerenza e continuità con i mappali 1638 e 1639</p> |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti                          |
| <b>Casistica UdP</b>  | Infrastruttura  |
| <b>Contributi/Osservazioni<br/>al PUG</b>                             | No  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area del perimetro del territorio urbanizzato  |



| CAPOLUOGO                                    |  | Fe ovest – via Traversagno |
|--|--|----------------------------|
| 23   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                            |
| 2bc  |  |                            |
| Dimensioni area                              |  | 6.400 mq                   |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata                    |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC



**Tav 2.3 USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

- Questo lotto inserito in un ambito consolidato terziario e residenziale è destinato ad attrezzature collettive e potrebbe in futuro ospitare un eventuale ampliamento del Poliambulatorio in quanto di proprietà della stessa società
- Sulla base dell'osservazione 174 in cui si chiedeva di rendere possibile un'eventuale espansione del Poliambulatorio, si è ritenuto coerente con l'ambito attribuire al lotto d'uso di attrezzatura collettiva per vincolarne l'eventuale utilizzo
- Si è ritenuto che le ridotte dimensioni non la configurassero come un'area permeabile fuori dal territorio urbanizzato

**Casistica ex art. 32 comma 2**

a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

**Casistica UdP**

Attrezzatura pubblica

**Contributi/Osservazioni al PUG**

Osservazione 174: permettere eventuale espansione del Poliambulatorio – lotto TCT confinante – parzialmente accolta *“Qualora l'ampliamento venga realizzato entro il perimetro del TCT (tessuto consolidato terziario), lo stesso potrà essere ammesso nel rispetto dei parametri urbanistici, delle condizioni di sostenibilità e delle modalità attuative stabilite dall'Art. 27 della Disciplina. La porzione rimanente è classificata tra le attrezzature e spazi collettivi, ove sono ammessi gli usi definiti dall'Atto di Coordinamento sulle dotazioni territoriali (Art. 28, comma 2 della Disciplina), attuabili*

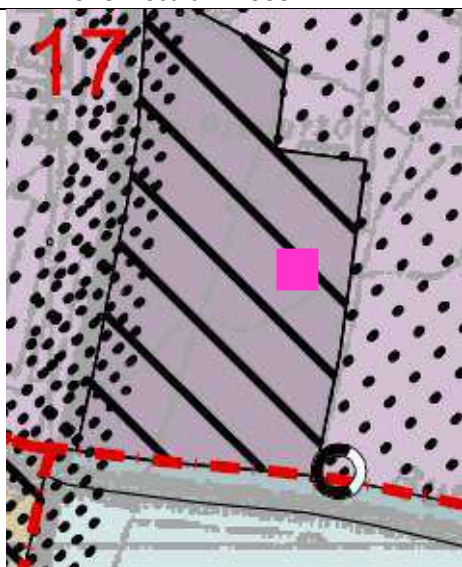


|                                |  |
|--------------------------------|--|
|                                | <i>anche da soggetti privati, a condizione che sia garantito l'interesse pubblico e che l'intervento sia accompagnato da convenzione urbanistica.”</i> |
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l’area dal perimetro del territorio urbanizzato, mantenendo l’uso “Attrezzature e spazi collettivi”   |

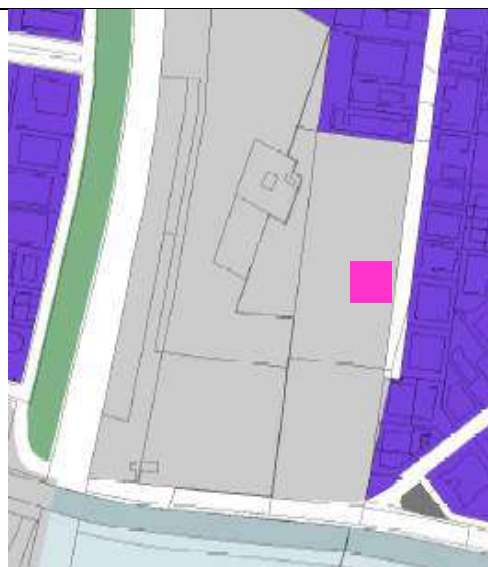
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe Nord/Comparto PMI – via Erasmo da Rotterdam |
|--|--|--|
| 24   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |  |
| 2bf  |  |  |
| Dimensioni area                              |  | 36.000 mq                                      |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata  |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile-Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC



**Tav 2.1. USI PUG = Tessuti Consolidati Produttivi**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>- Questa porzione di terreno, che già il PSC destinava ad area produttiva urbanizzabile, faceva parte del Piano particolareggiato di iniziativa privata "Parco srl" approvato con PG 3517/87.</p> <p>- Il Piano è scaduto ma era stato completamente attuato ad eccezione di questo lotto per il quale sono comunque presenti le reti tecnologiche</p> <p>- L'area è stata confermata come "Tessuti consolidati produttivi" all'interno del Territorio Urbanizzato poiché riconosciuta come "lotto di completamento" nel sistema produttivo/terziario consolidato della zona PMI</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse  |
| <b>Casistica UDP</b>  | Lotto libero - ex aree POC  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | Rif. Osservazione n. 189 (Padovani Mauro): richiesta ampliamento territorio urbanizzato e ambito TCP – accolta parzialmente con modifica da DE a TAE  |
| <b>Ulteriori approfondimenti UdP</b>                          | <p>VIA ERASMO DA ROTTERDAM rientra fra le infrastrutture viarie previste dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per insediamenti produttivi a Mizzana, approvato nel 1982.</p> <p>Le opere di urbanizzazione, realizzate previo convenzionamento da impresa privata, sono state realizzate nei decenni a seguire e arrivate a collaudo positivo per fognature e strade (come si evince da attestazione del Comune del 2007).</p> <p>La cessione di alcune particelle interessate dalle OOOUU non si è ancora</p>  |

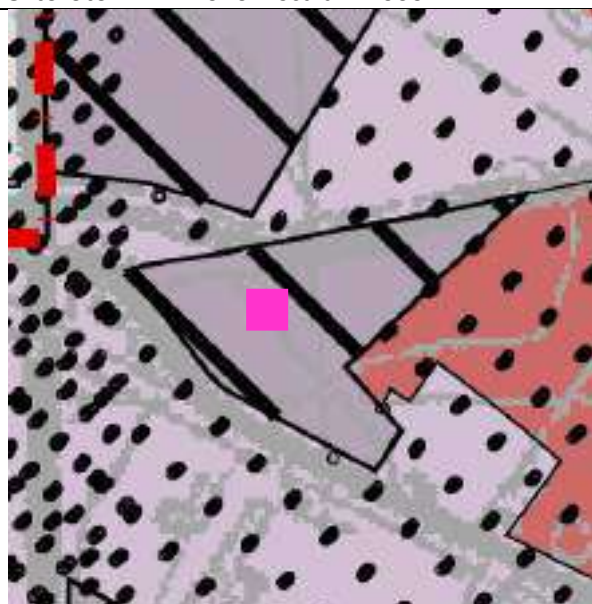
|                                |  |
|--------------------------------|--|
|                                | <p>finalizzata per vicende societarie della ditta interessata. Il Comune ha in corso un procedimento legale per concludere la cessione.</p> <p>Mappale 485 mai ceduto, diffida ad adempiere del Comune del maggio 2021.</p> <p>Il PRG classifica il lotto in questione come D21 (quindi come insediamento produttivo esistente. Mentre l'area vicina come D2.2 . Il PSC classificava tutta l'area come ancora di espansione produttiva perché non erano state cedute e collaudate le opere</p> <p>L'attestazione del Comune è del 2006 ed è finalizzata alla stipula della cessione.</p> <p>Collaudo Acosea del 1992</p> <p>Collaudo Comune di Fe 1992 sulle OOUU</p> <p>Collaudo Hera Illuminazione mai finalizzato (hanno chiesto integrazioni nel 2007)</p> |
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato</p>  |



| CAPOLUOGO                                    |  | Fe Nord/Comparto PMI – via Diamantina/via Zaccagnini |
|--|--|--|
| 25   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |  |
| 2bg  |  |  |
| Dimensioni area                              |  | 31.600 mq  |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata  |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



RUE – tav USI – Aree soggette a POC




**Tav 2.1. USI PUG = Tessuti Consolidati Terziari**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Questa porzione di terreno, che già il PSC destinava ad area produttiva, fa riferimento ad un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Resca-Mandrioli" convenzionato il 25/10/2005 e per il quale erano state realizzate le dotazioni territoriali</li> <li>- L'area è stata confermata come "Tessuti consolidati terziari" all'interno del Territorio Urbanizzato poiché riconosciuta come "lotto di completamento" nel sistema produttivo/terziario consolidato di via Eridano e via Diamantina nel quadrante a nord ovest della città in prossimità del casello autostradale di Ferrara Nord</li> <li>- Ora che il Piano è scaduto e in riferimento ad un futuro progetto di ampliamento dell'ambito commerciale "Tosano" è ipotizzabile la ridefinizione degli usi dei lotti incrementando le aree per dotazioni ecologiche in particolare sui fronti lungo via Diamantina</li> </ul> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse  |
| <b>Casistica UdP</b>  | Lotto libero - ex aree POC  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | Contributo n. 108 (Roccia srl): proposta di completamento PPIP per nuovi insediamenti commerciali   |
| <b>Ulteriori approfondimenti UdP</b>                          | A seguito delle verifiche sulle opere di urbanizzazione realizzate si propone di suddividere l'area come da immagine seguente   |

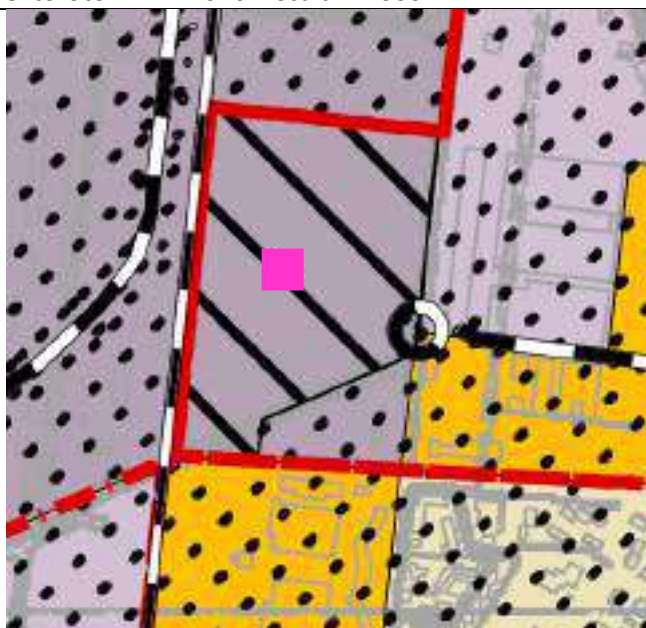


|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
|                                       |    |
| <p><b>Valutazione tecnica STO</b></p> | <p>Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l’inserimento dentro nel TU per lo stralcio attuativo con OOUU realizzate (parte a nord su via Zaccagnini)</li> <li>- l’esclusione dal TU per lo stralcio attuativo del PUA privo di titoli per le OO UU (porzione a sud a ridosso di via Diamantina).</li> </ul> <p>Rimane invece all’interno del TU al 1/1/2018 tutta l’area relativa al PUA.</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe Nord/Comparto PMI – via Michelini/via Marconi |
| 26   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |  |
| 2bi  |  |  |
| Dimensioni area                              |  | 71.000 mq  |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata  |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile-Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC



**Tav 2.1. USI PUG = Dotazioni ecologiche**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'area è in un contesto urbano ed è stata inserita nel territorio urbanizzato con uso "dotazione ecologica" e di conseguenza non edificabile.</li> <li>- Sull'area era presente un PUA di Padana Motor, ora scaduto.</li> <li>- E' stata autorizzata la realizzazione di un impianto FTV (Baetica Srl - Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria – PG 181209 del 09.11.2023)</li> </ul> <p>Parte dell'area è inoltre utilizzata come zona di deposito fanghi dell'Idrovia</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti   |
| <b>Casistica UdP</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | No   |
| <b>Ulteriori approfondimenti UDP</b>                          | <p>Area oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato in Consiglio Comunale il 26 gennaio 2009 e scaduto a conclusione del termine decennale nel 2019 senza che fosse convenzionato lo stralcio relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.</p> <p>Il 23 maggio 2023 la porzione dell'area di proprietà comunale è passata in</p>   |

consegna alla Regione Emilia-Romagna come area idonea a ospitare i terreni di scavo relativi all'intervento di "dragaggio del tratto di asta navigabile compresa tra l'Incile del Canale Boicelli e la Darsena di San Paolo a Ferrara. Adeguamento dell'Idrovia Ferrarese al traffico idroviario di V Classe Europea – 1° Lotto 2° stralcio/parte. DGR 999/2021"



**Area 1**  
Proprietà: Comune di Ferrara  
Estensione: 13.000 mq circa  
Destinazione d'uso: area POC-  
terreni produttivi da riqualificare  
Obiettivo: recupero area degrada-  
ta e mitigazione impatto Severo di  
Tara.

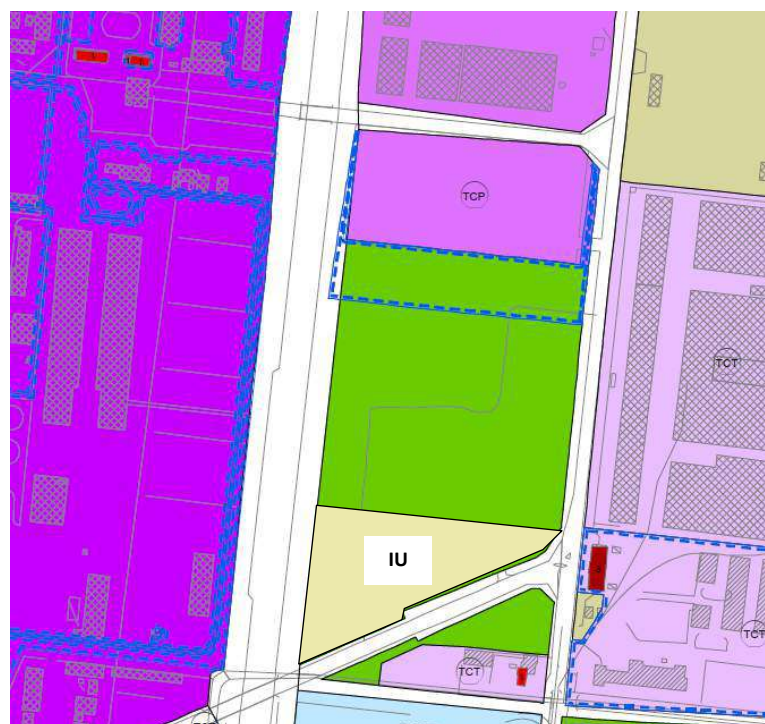
**Area 2**  
Proprietà: Comune di Ferrara  
Estensione: 18.000 mq circa  
Destinazione d'uso: area POC-  
nuovi terreni produttivi  
Obiettivo: recupero area degrada-  
ta e mitigazione impatto Severo di  
Tara.

La porzione interclusa è oggetto di intervento per la realizzazione di impianto fotovoltaico successiva al 2018.

#### Valutazione tecnica STO

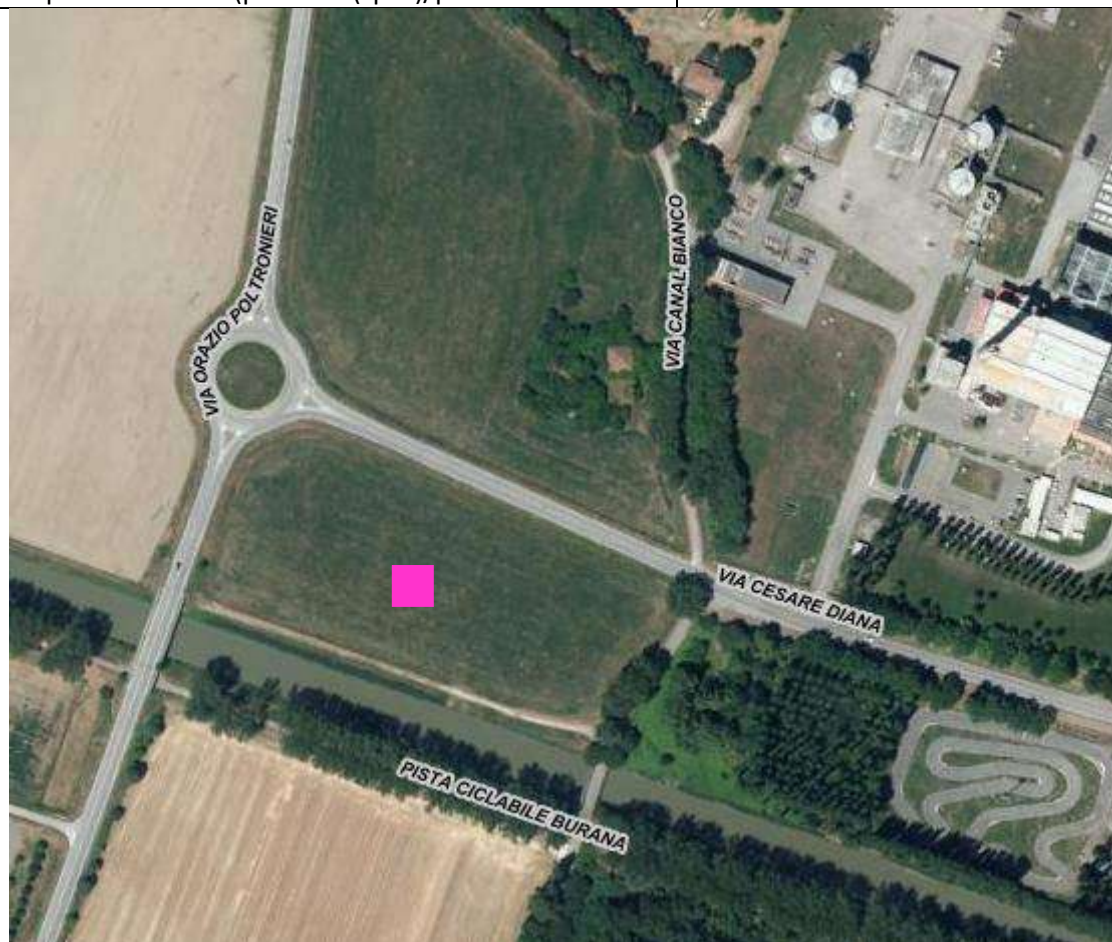
Dopo gli approfondimenti si ritiene escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato al 1/1/2018 in quanto legittimamente trasformata solo in data successiva.

In cartografia U sarà inclusa nel perimetro TU con uso IU e DE.

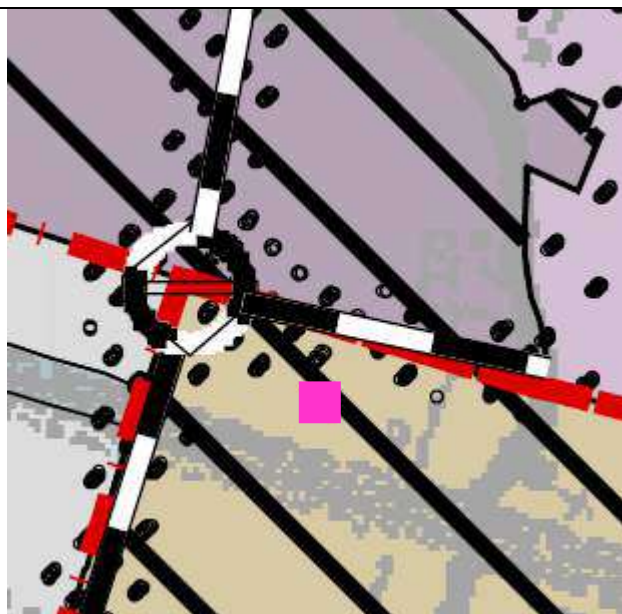




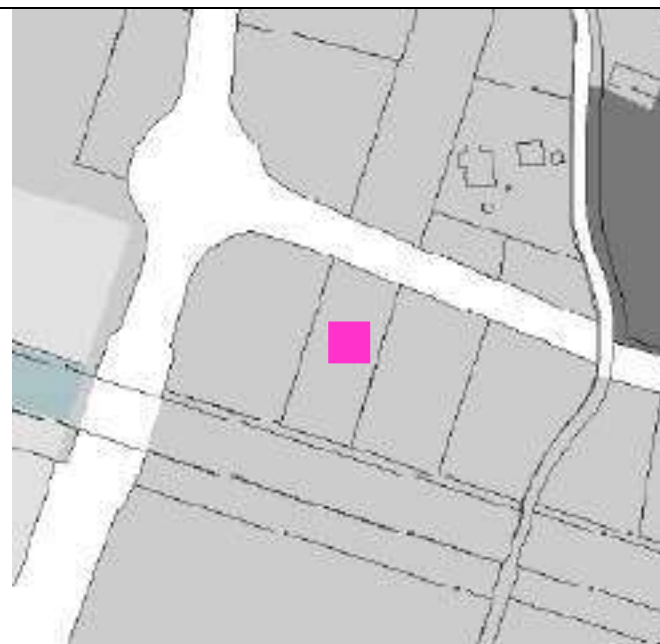
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe ovest /PMI |
|--|--|---------------|
| 27   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |               |
| 2 bn   |  |               |
| Dimensioni area                              |  | 20.500 mq     |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | Privato       |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

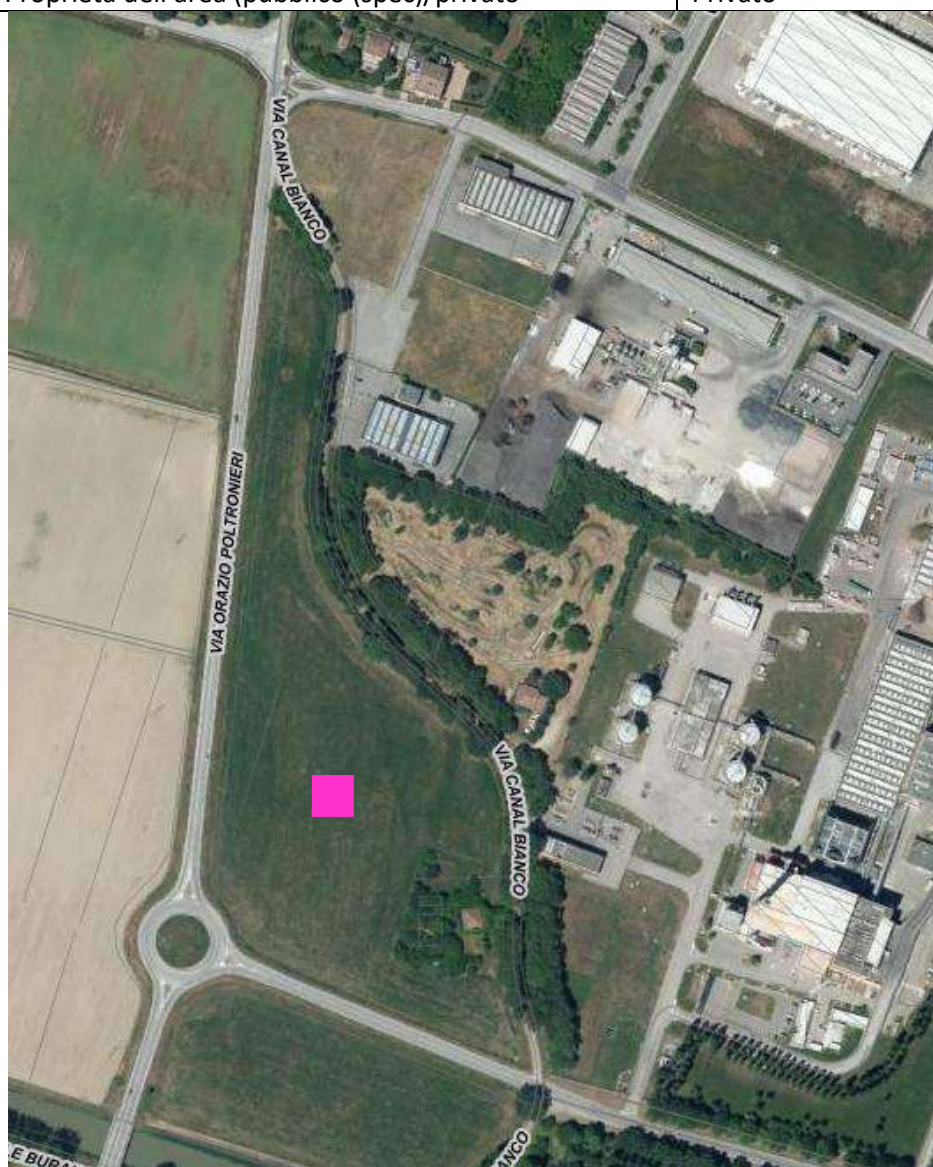
**Tav 2.1. USI PUG = Dotazione ecologica**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | In continuità ed in riferimento all'adiacente area "bo_2", l'area è stata inserita nel territorio urbanizzato con uso "dotazione ecologica", quindi inedificabile, per evitare la realizzazione di grandi impianti FTV e garantirne di conseguenza il suo mantenimento "a verde".  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti |
| <b>Casistica UDP</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



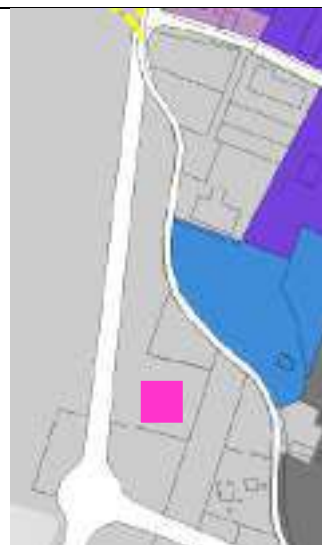
|  |  |                      |
|--|--|----------------------|
| <b>CAPOLUOGO</b>                             |  | <b>Fe ovest /PMI</b> |
| <b>28</b>                                    | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                      |
| <b>2 bo</b>                                  |  |                      |
| Dimensioni area                              |  | 48.000 mq            |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato |  | Privato              |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile-Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC

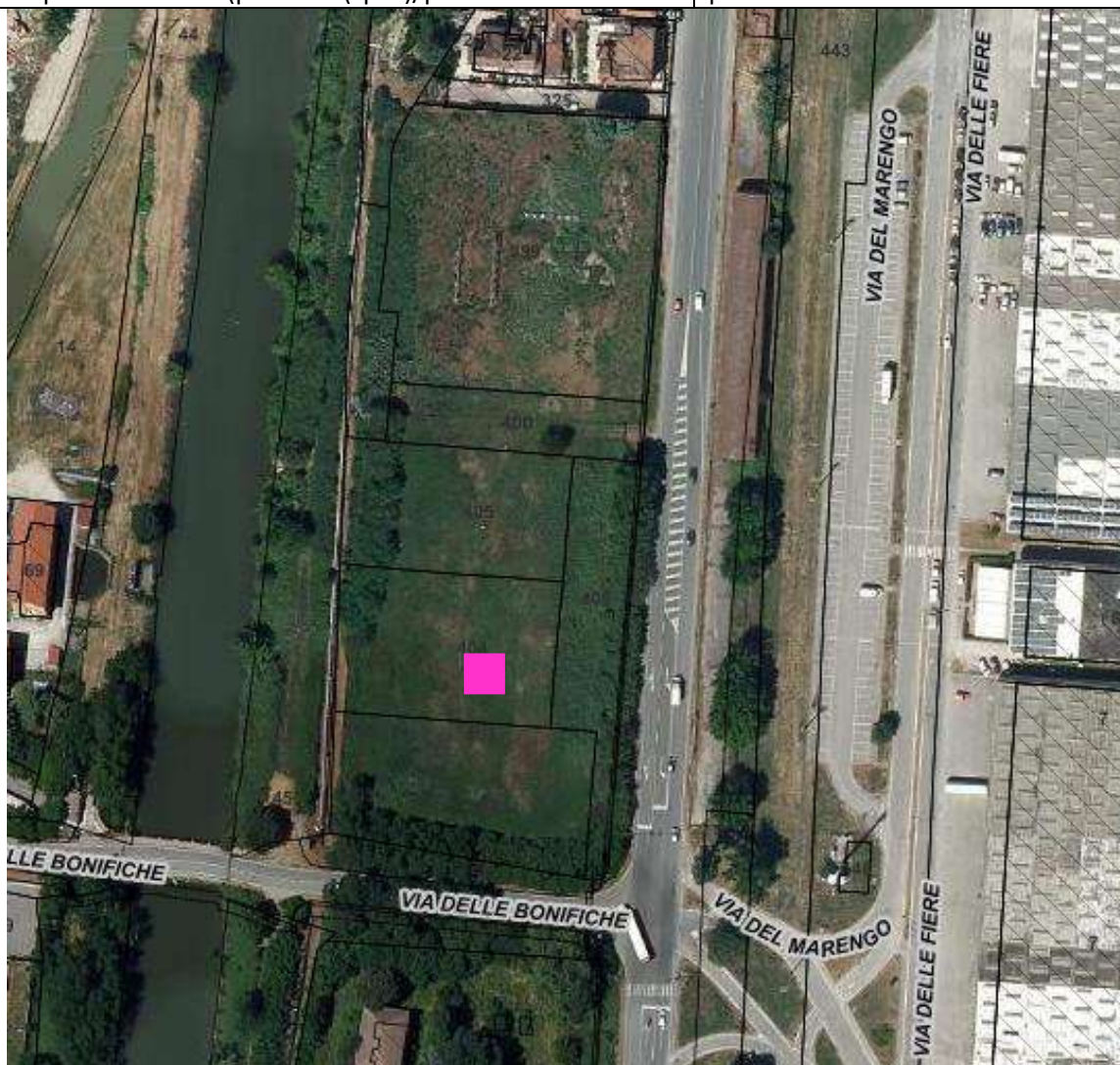
**Tav 2.1. USI PUG = Dotazione ecologica**



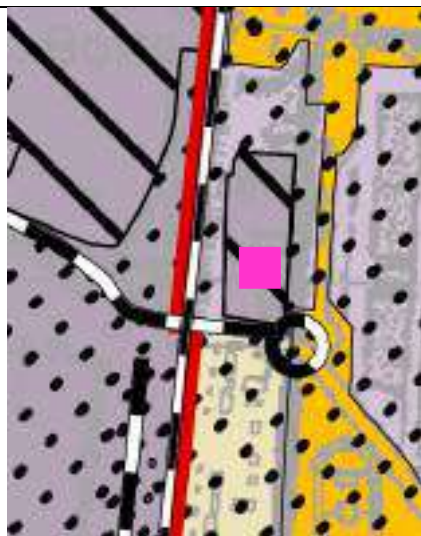
|  |   |
|--|---|
| <p><b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b></p> | <p>In continuità ed in riferimento all'adiacente area "bn_2", l'area è stata inserita nel territorio urbanizzato con uso "dotazione ecologica", quindi inedificabile, per evitare la realizzazione di grandi impianti FTV e garantirne di conseguenza il suo mantenimento "a verde".</p> <p>A nostro avviso è corretto inserirla nel TU e vincolarla con la disciplina.</p>               |
| <p><b>Casistica ex art. 32 comma 2</b></p>                           | <p>a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti</p> |
| <p><b>Casistica UdP</b></p>  | <p>Dotazione ecologica</p>  |
| <p><b>Valutazione tecnica STO</b></p>                                | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato</p>   |



|  |  |   |
|--|--|---|
| CAPOLUOGO                                    |  | Pontelagoscuro/Barco - Via Padova/Via delle Bonifiche |
| 29   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |   |
| 2bq  |  |   |
| Dimensioni area                              |  | 8.400 mq  |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata   |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

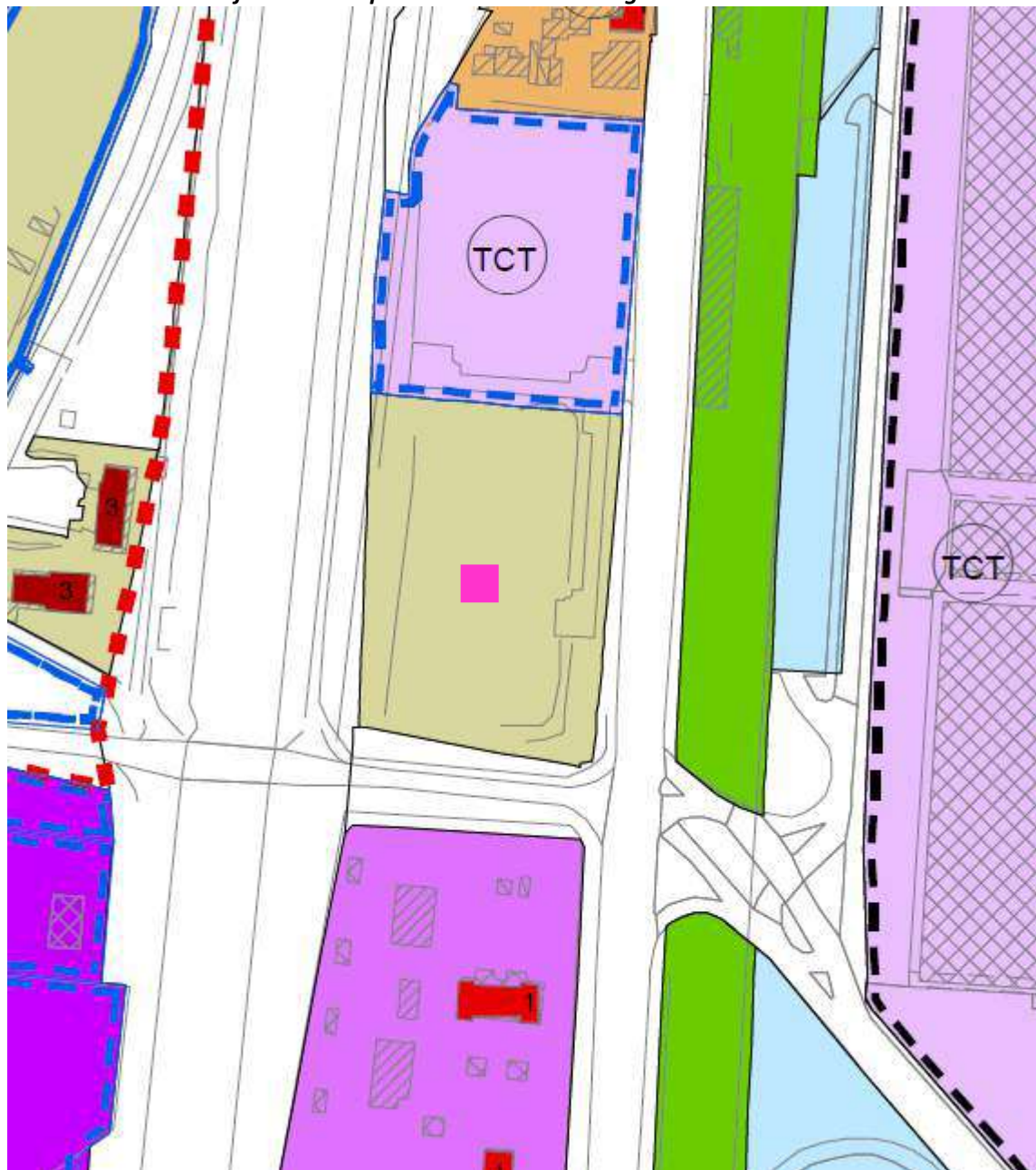


**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile-Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC

**Tav 2.1. USI PUG = Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Questa porzione di terreno risulta contigua ed in continuità con i tessuti consolidati lungo via Padova</li> <li>- In riferimento al Progetto Idrovia ed in particolare ai lavori di adeguamento del Ponte Betto (adiacente all'area in oggetto) ed in recepimento degli interventi previsti in prossimità di Via Delle Bonifiche l'area è stata confermata all'interno del territorio urbanizzato per consentirne l'attuazione. Nel dettaglio l'area in oggetto, denominata "Tre Ochine" sarà interessata da opere di urbanizzazione per la realizzazione di un ponte provvisorio carrabile, a valle dell'esistente.</li> </ul> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inediti dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti  |
| <b>Casistica Udp</b>  | infrastruttura  |
| <b>Ulteriori approfondimenti Udp</b>                          | L'area è oggetto di procedimento di bonifica "Progetto di messa in sicurezza permanente dei terreni insaturi sito Inovyn produzione italia s.p.a. di ferrara denominato "tre ochine" di via Padova e della relativa valutazione di rischio soil gas" approvato con Delibera di Giunta Comunale  |



|                                |  |
|--------------------------------|--|
|                                | <p>n. 718 del 23/12/2024.</p> <p>Con Delibera di Giunta Comunale n. 49 del 11/02/2024 si prende atto della variazione di proprietà e del subentro della Società IFM nel procedimento di bonifica.</p> <p>Il procedimento di bonifica è iniziato nel 2015 ed ha seguito le fasi di seguito riportate:</p> <p><b>Richiamate</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Delibera di Giunta Comunale del 28/07/2015, Prot. Gen. n. PG-2015-378, avente ad oggetto "Approvazione della caratterizzazione integrativa e dell' Analisi di Rischio sito specifica per il sito denominato "Tre Ochine" di via Padova, Ferrara (FE). Presa d'atto di cambiamento di denominazione in Società INOVIM Produzione Italia S.r.l."</li> <li>2. Determinazioni della Conferenza di Servizi di martedì 5 aprile 2016 (P.G. 23158/2017 del 24/02/2017) per la valutazione del documento "Risultati delle indagini integrative eseguite nel Luglio 2015 e delle campagne di monitoraggio delle acque di impregnazione e del soil gas eseguite nel 2015, sito "tre ochine" di Ferrara", del 08/02/2016.</li> <li>3. Determinazioni della Conferenza di Servizi del 1 giugno 2017 (P.G. 91018/2017 del 31/07/2020) per la valutazione del documento "Risultati delle campagne di monitoraggio del soil gas eseguite nell'anno 2016 nel sito Tre Ochine di Ferrara".</li> </ol> |
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato   |

|  |  |                           |
|--|--|---------------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Pontelagoscuro- Via Anita |
| 30   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                           |
| 2bt  |  |                           |
| Dimensioni area                              |  | 10.000 mq                 |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | Demanio dello Stato       |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



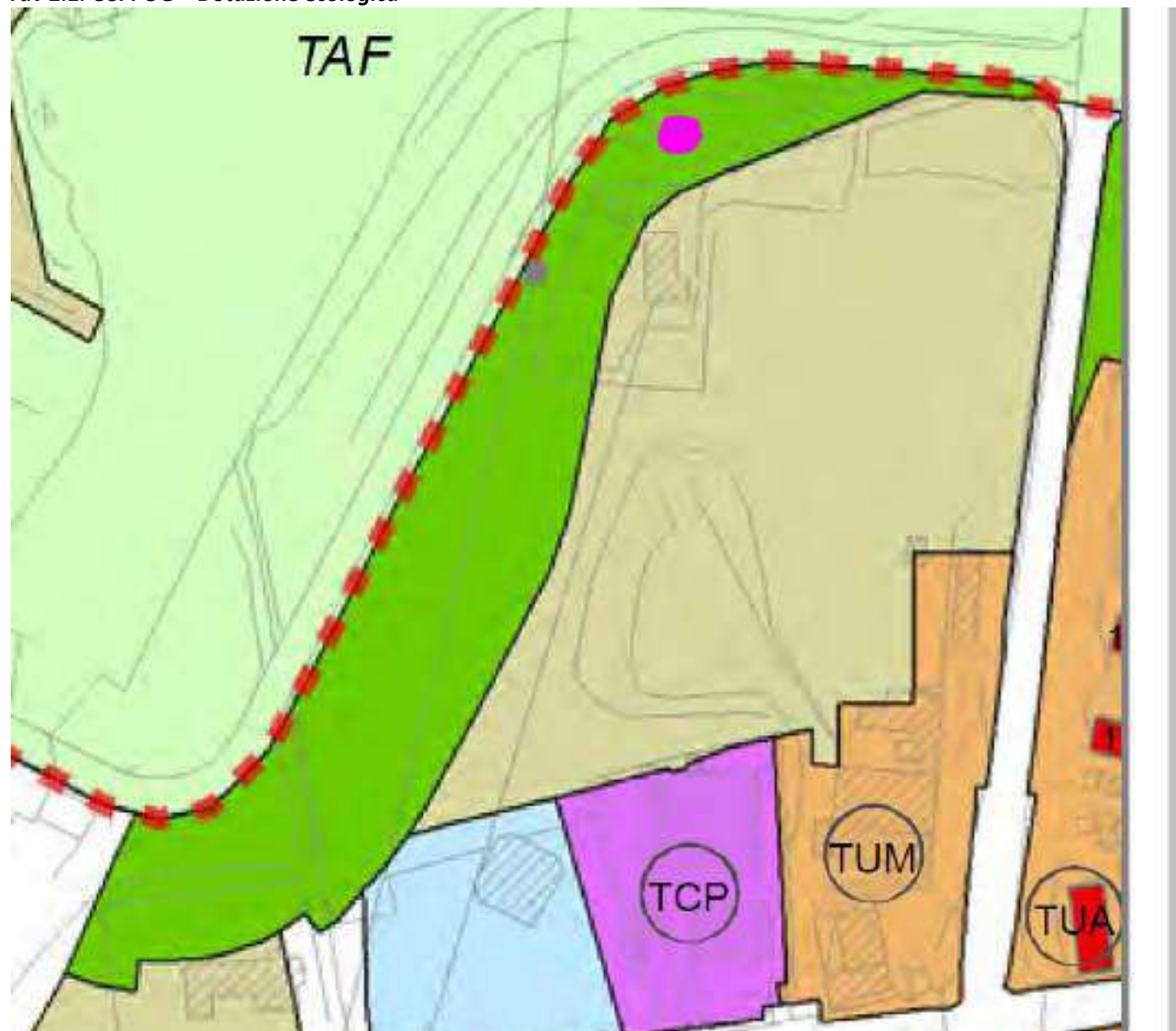
**PSC – Tav. Ambiti** = Rurale - Aree di valore naturale e ambientale



**RUE – tav USI** – Ambito Valore naturale AVN)



**Tav 2.1. USI PUG = Dotazione ecologica**

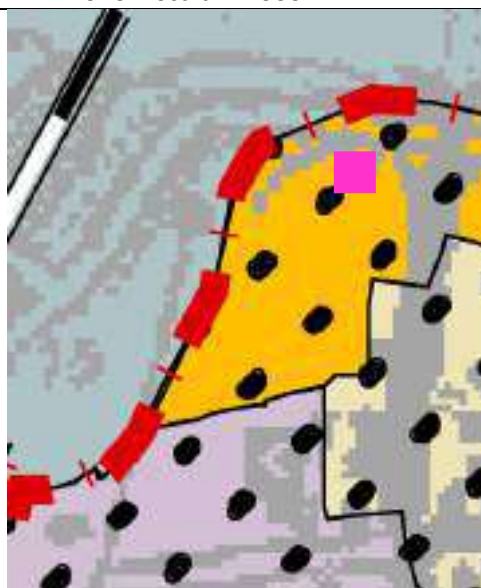


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La tipologia di casistica più corretta sembra essere afferente a quella 6-aree permeabili non edificate, piuttosto che 2 - aree assoggettate a POC.</li> <li>- L'area è classificata nel PUG come DOT ecologica, e quindi viene in ogni caso salvaguardata la sua funzione a verde e di in edificabilità.</li> <li>- L'area di verde sembra essere inserita in un contesto urbano (è sormontata da una percorso ciclabile asfaltato) ai margini con il fiume</li> <li>- Si ritiene che in continuità con il PSC e il RUE possa essere esclusa dal TU, mantenendo uso attuale e non di tipo fluviale</li> </ul> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti  |
| <b>Casistica Udp</b>  | Dotazione ecologica   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato, mantenendo classifica DE.   |

| CAPOLUOGO                                    |  | Pontelagoscuro- Via Anita           |
|--|--|-------------------------------------|
| 31   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                                     |
| 2bu  |  |                                     |
| Dimensioni area                              |  | 18.000 mq                           |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | Acosea srl (mappale 1457) e privati |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzato-Ambiti da riqualificare



RUE – tav USI – Aree soggette a POC



**Tav 2.1. USI PUG = Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

- L'area è occupata in parte da impianti Acosea che confinano con i tessuti consolidati di via Padova. L'inclusione dell'ambito nel territorio urbanizzato di PUG deriva inoltre dalla scelta, anche del PSC, di considerare via Anita quale "naturale" confine tra le aree urbanizzate e non lungo l'asse di via Padova
- Da PSC e RUE l'area era compresa nel Territorio Urbanizzato, si ritiene comunque accoglibile il passaggio ad area permeabile esterna al TU del PUG

**Casistica ex art. 32 comma 2**

- a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

**Casistica Udp**

infrastruttura

**Valutazione tecnica STO**

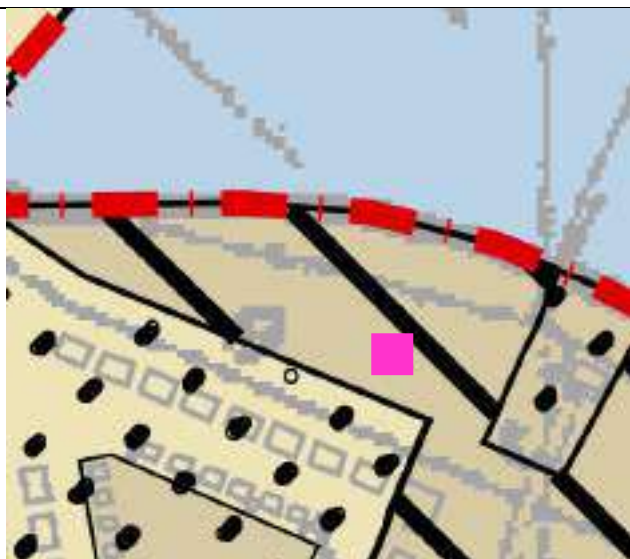
Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato, mantenendo classifica IU.



|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe est –via Carli |
| 32   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                   |
| 2 c  |  |                   |
| Dimensioni area                              |  | 9.500 mq          |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata           |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



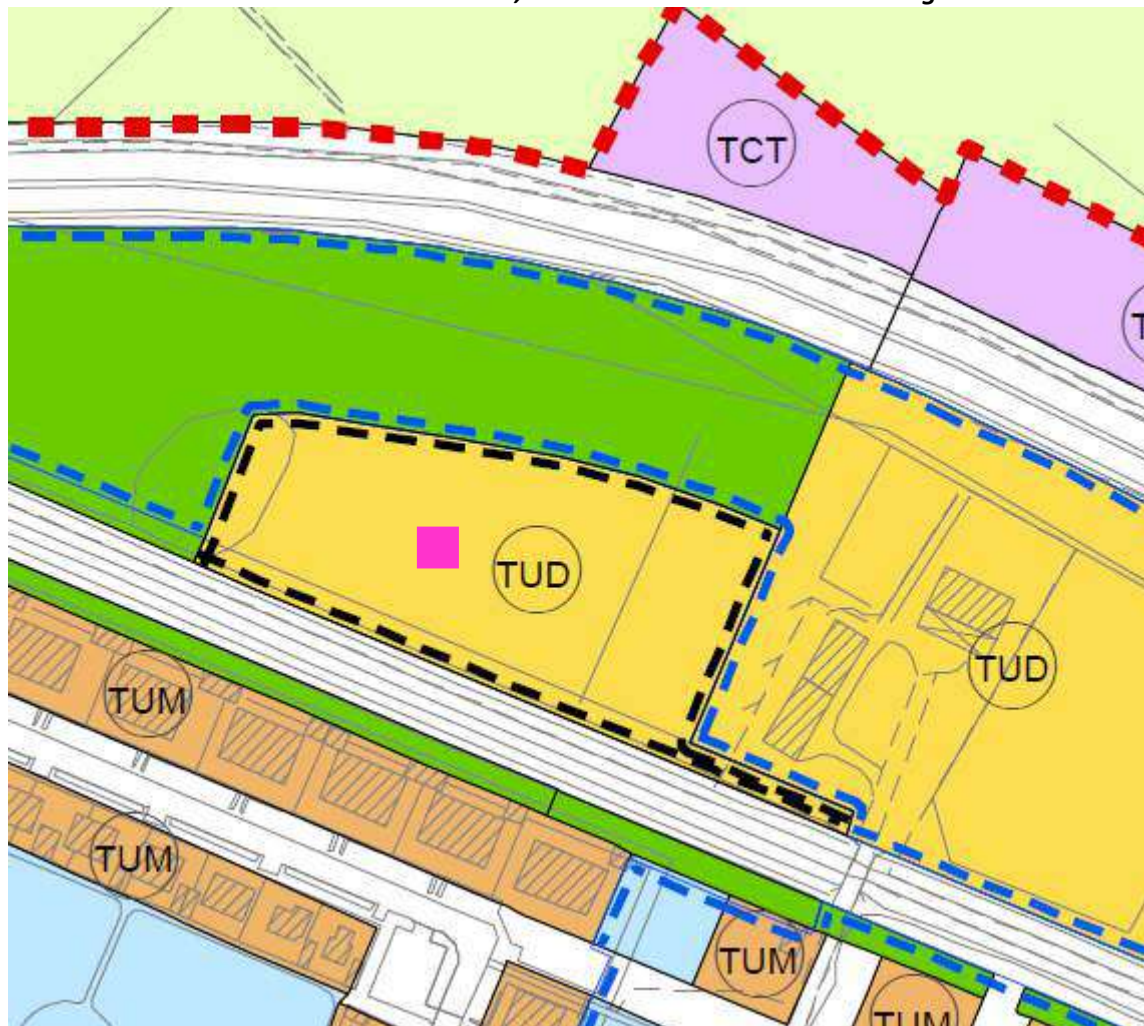
PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC



**Tav 2.4. USI PUG = Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare**

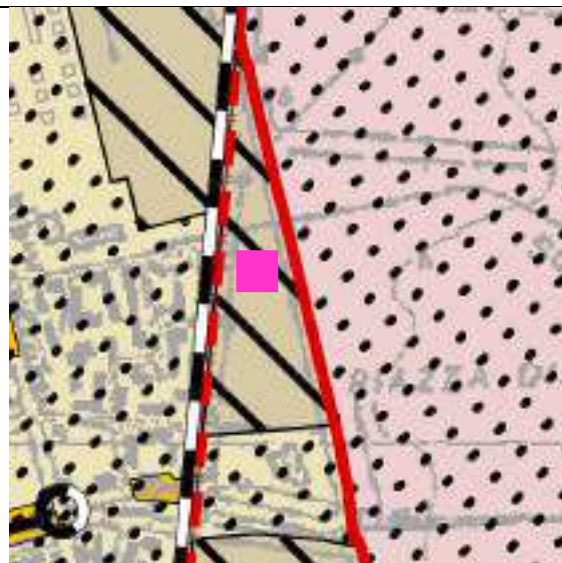


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Questa porzione di terreno, che già il PSC destinava ad area urbanizzabile per nuovi insediamenti, è stata inclusa nel TU in continuità con l'ambito confinante, oggetto di PUA vigente, in modo da costituire un unico ambito di rigenerazione</li> <li>- La Giunta ha deliberato di accogliere l'osservazione presentata dal proprietario dell'area per il suo inserimento all'interno del Territorio Urbanizzato</li> </ul> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti  |
| <b>Casistica UdP</b>  | Aree da rigenerare  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | Osservazione n. 9 (Bruni Nino) + Contributo n. 14: richiesta di inserimento area in TU per nuovo insediamento commerciale   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato  |

| CAPOLUOGO                                    |   | Pontelagoscuro – via della Canapa |
|--|---|-----------------------------------|
| 33   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b) |                                   |
| 2ci  |   |                                   |
| Dimensioni area                              |   | 35.000 mq                         |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |   | Poste Italiane spa                |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



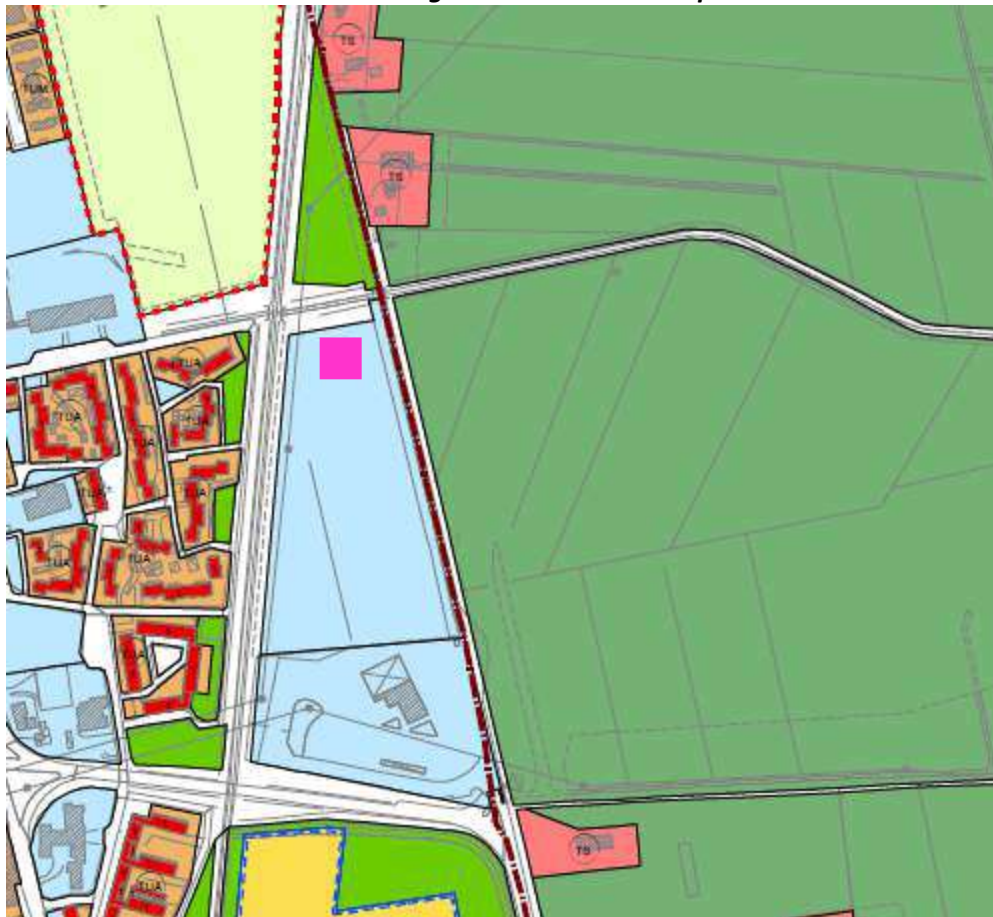
PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti specializzati per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC



**Tav 2.2. USI PUG = Dotazione ecologica + Attrezzature e spazi collettivi**

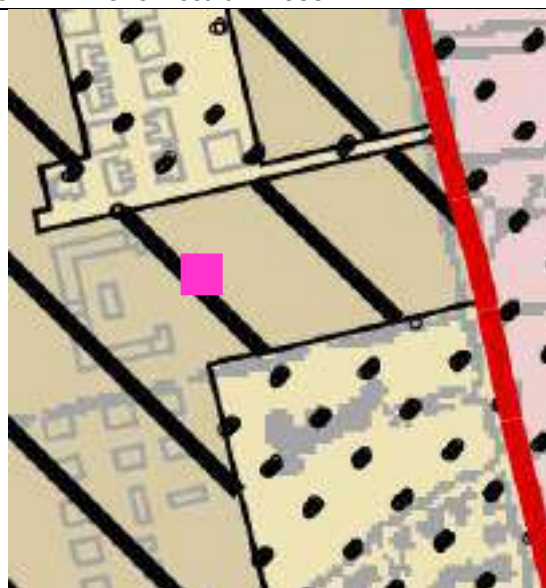


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'area è in un contesto urbano ed è stata inserita nel territorio urbanizzato con uso "attrezzatura e spazi collettivi".</li> <li>- A nostro avviso si tratta di un'area interclusa tra il perimetro del centro storico e la ferrovia che non ha indici di edificabilità ma ritenuta comunque appartenente al territorio urbanizzato</li> </ul> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti     |
| <b>Casistica Udp</b>  | Attrezzatura pubblica  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | No   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato, mantenendo classifica AP.</p> <p>La dotazione ecologica a nord del lotto rilevato sarà altresì esclusa, per continuità, dal TU</p>  |

|  |  |                           |
|--|--|---------------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe nord– via della Canapa |
| 34   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                           |
| 2 cm   |  |                           |
| Dimensioni area                              |  | 26.000 mq                 |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata                   |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



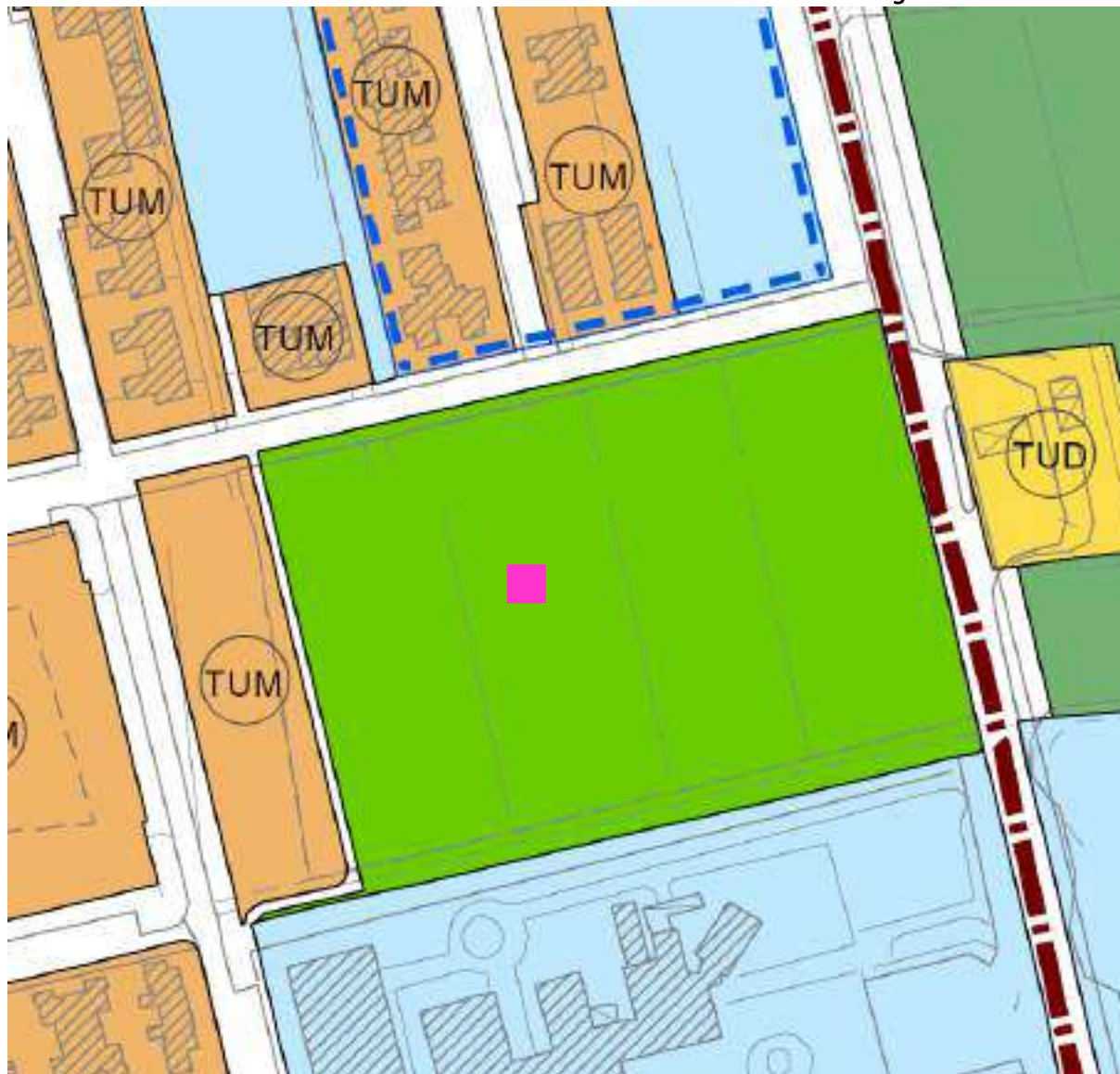
**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC



**Tav 2.2. USI PUG = Tessuti urbani consolidati a media densità + Dotazioni ecologiche**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | - In continuità con i tessuti residenziali circostanti si è scelto di accogliere il contributo del privato inserendo l'area nel territorio urbanizzato ma riservando una sola fascia edificabile TUM (lotto di completamento) a ridosso della pista ciclabile mentre il resto è vincolato a dotazione ecologica come vasca di laminazione |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse  |
| <b>Casistica Udp</b>  | Lotto libero – ex aree POC_dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | Contributo 156: richiesta inserimento in TU - accolta<br>Osservazione 160: richiesta modifica destinazione d'uso dell'area destinata a dotazioni ecologiche – non accolta   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area lungo via Canapa classificata come DE del perimetro del territorio urbanizzato identificandola come permeabile interclusa. Si ritiene invece di confermare l'appartenenza al TU del lotto TUM   |

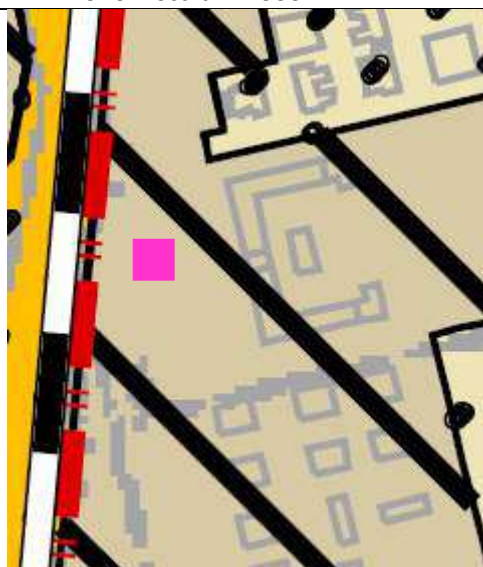




|  |  |                                       |
|--|--|---------------------------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe nord– via Lombardo/via De Vincenzi |
| 35   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                                       |
| 2 cn   |  |                                       |
| Dimensioni area                              |  | 10.800 mq                             |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata                               |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

**Tav 2.2. USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**



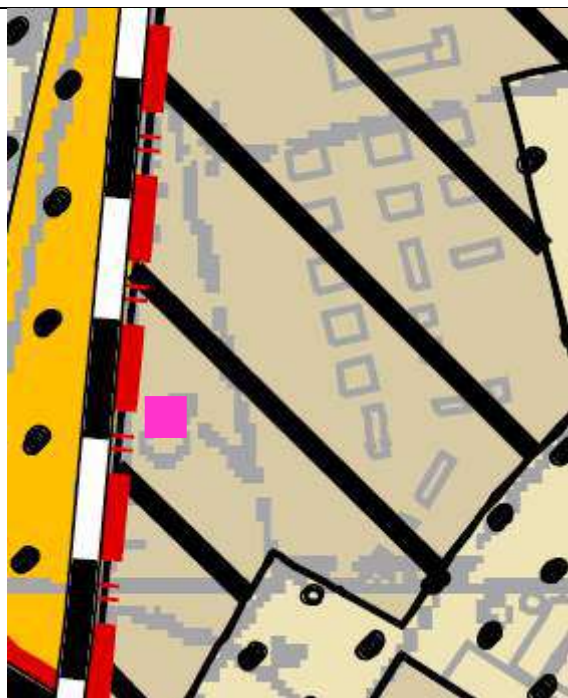
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | - Questo lotto, racchiuso da un lato dalla ferrovia e dall'altro da tessuti consolidati residenziali è stato inserito in territorio urbanizzato con un indice edificatorio molto basso.<br>Si può valutare l'esclusione dal territorio urbanizzato come area permeabile interclusa |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse   |
| <b>Casistica Udp</b>  | Lotto libero – ex aree POC   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | No   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



|  |  |                           |
|--|--|---------------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe nord – via Giovannelli |
| 36   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                           |
| 2co  |  |                           |
| Dimensioni area                              |  | 8.500 mq                  |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | Pubblica RFI              |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile-Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



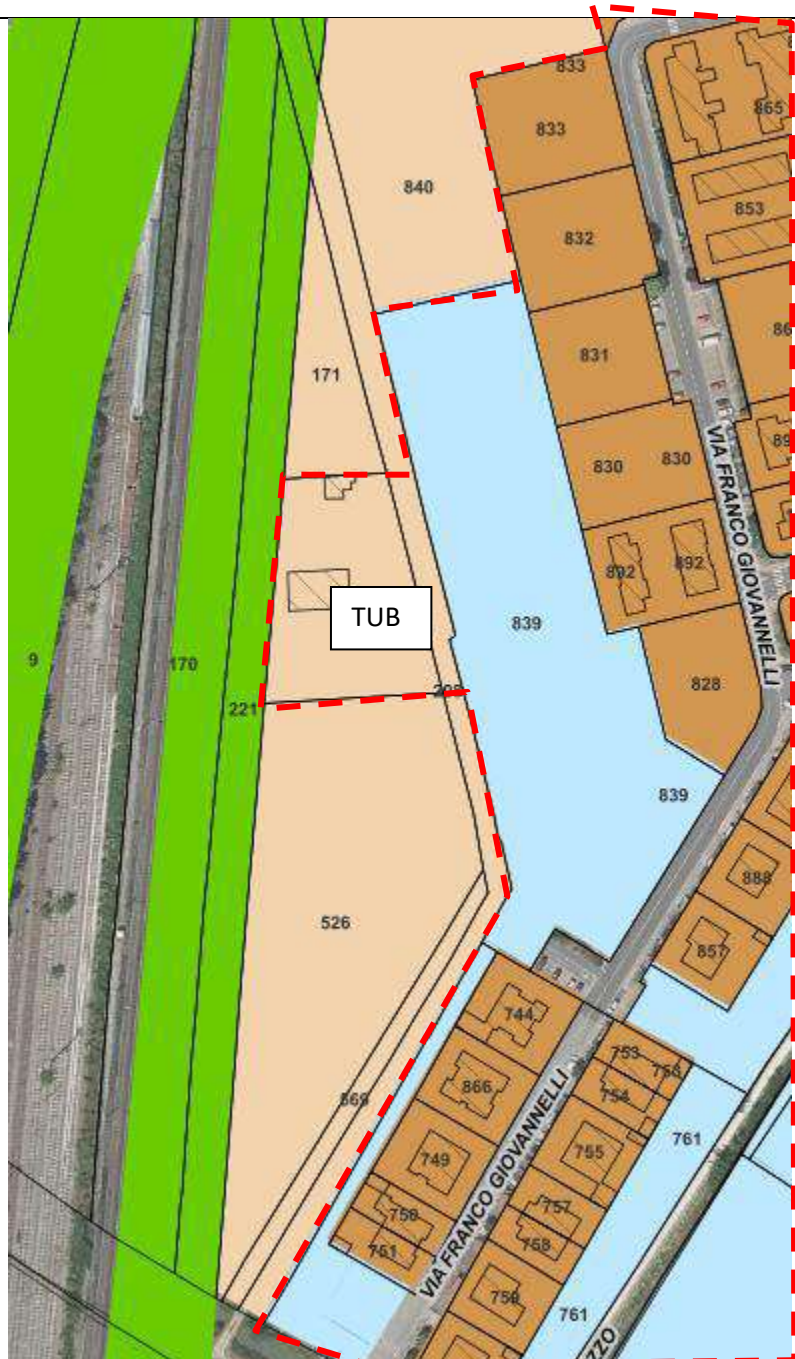
**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC

**Tav 2.2USI PUG = Dotazione Ecologica**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | - Questa porzione di terreno è stata inclusa nel TU e classificata come dotazione ecologica di pertinenza di infrastrutture urbane   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | No   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si condivide l'esclusione dal TU secondo la proposta sottoindicata  |

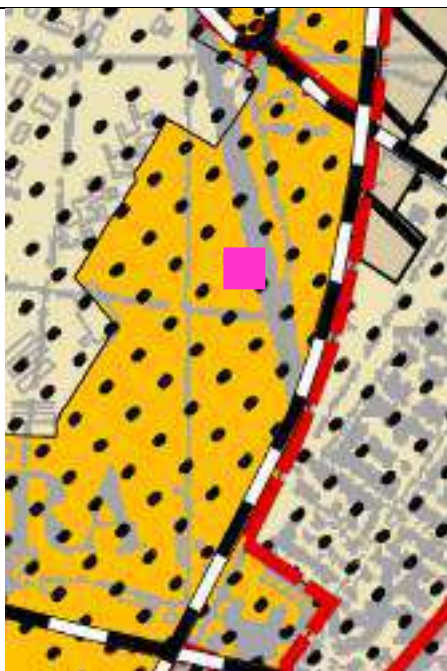




| CAPOLUOGO                                    |  | Fe ovest – Scalo RFI |
|--|--|----------------------|
| 37   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                      |
| 2 cp   |  |                      |
| Dimensioni area                              |  | 84.000 mq            |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | Pubblica RFI         |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



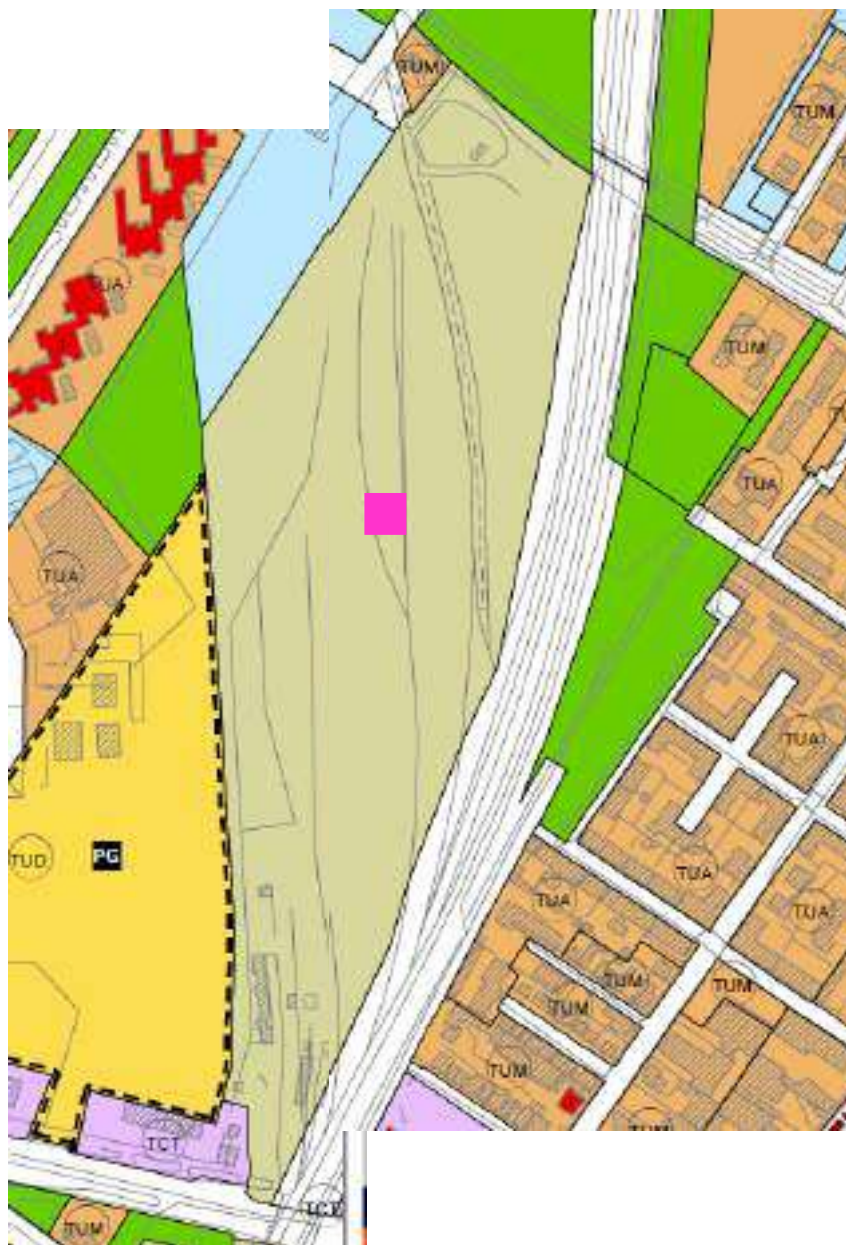
**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzato-Ambiti da riqualificare



**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC



**Tav 2.3\_2.4. USI PUG = Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

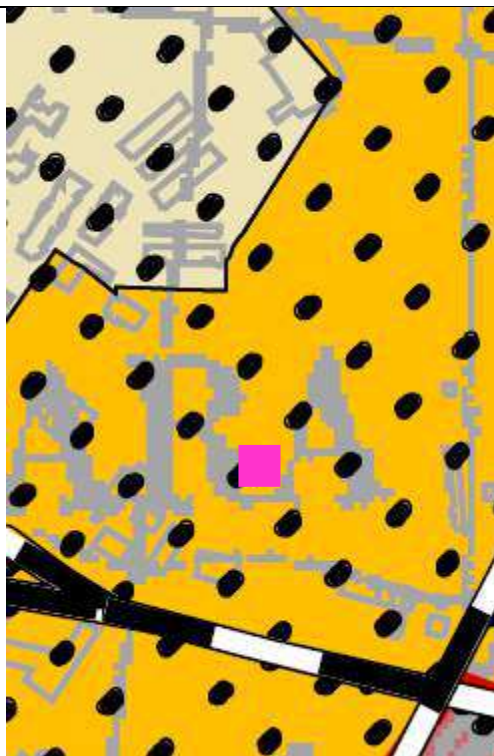


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | - Questa area che già il PSC riconosce come territorio urbanizzato è di proprietà pubblica ed è lo scalo merci ferroviario di RFI. Non si ritiene corretto escluderlo dal TU poiché non può essere area permeabile/dotazione ecologica poiché FFSS dà vincoli alle alberature. Inoltre potrebbe essere oggetto di trasformazione/sistemazione da parte di FFSS e pertanto sembra non corretto vincolare l'area |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti                             |
| <b>Casistica UdP</b>  | Infrastruttura   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato   |

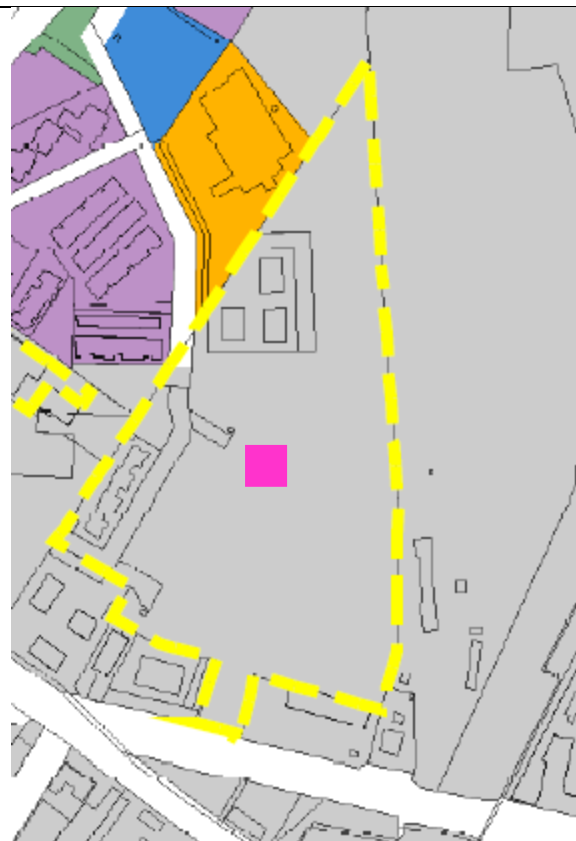
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe ovest – via Agni |
|--|--|---------------------|
| 38   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                     |
| 2cq  |  |                     |
| Dimensioni area                              |  | 41.000 mq           |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata             |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



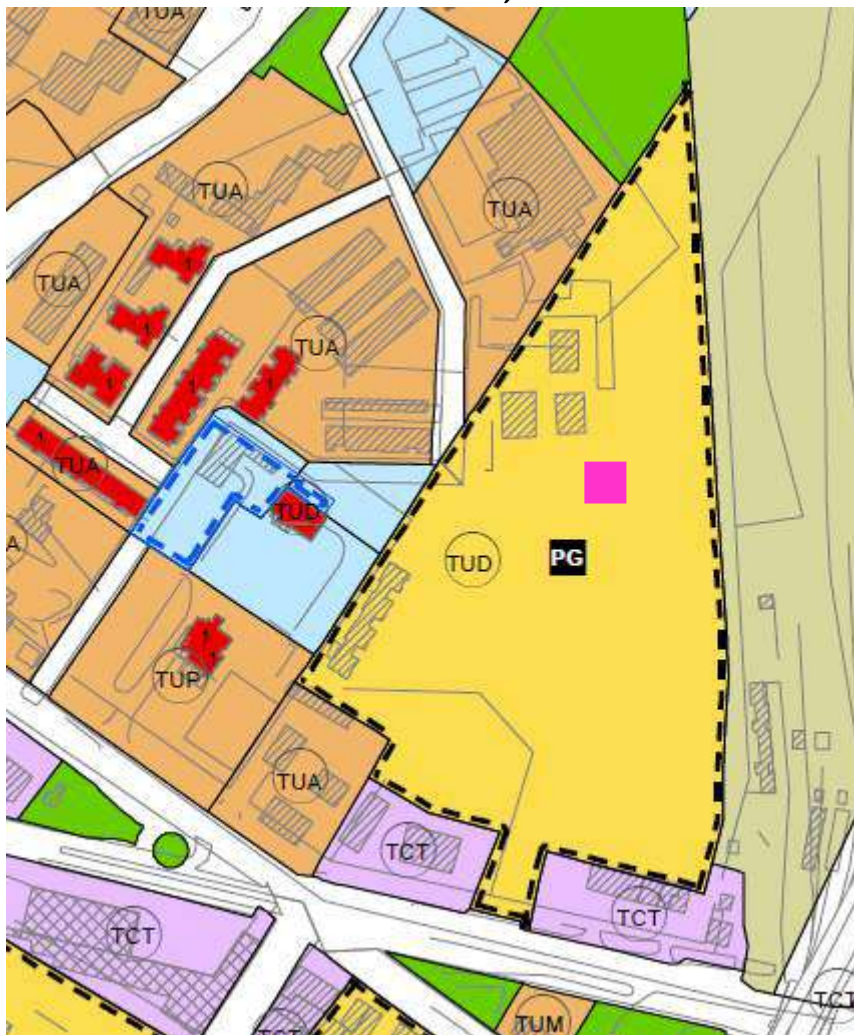
PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzato-Ambiti da riqualificare



RUE – tav USI – Aree soggette a POC



**Tav 2.3 USI PUG = Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare**

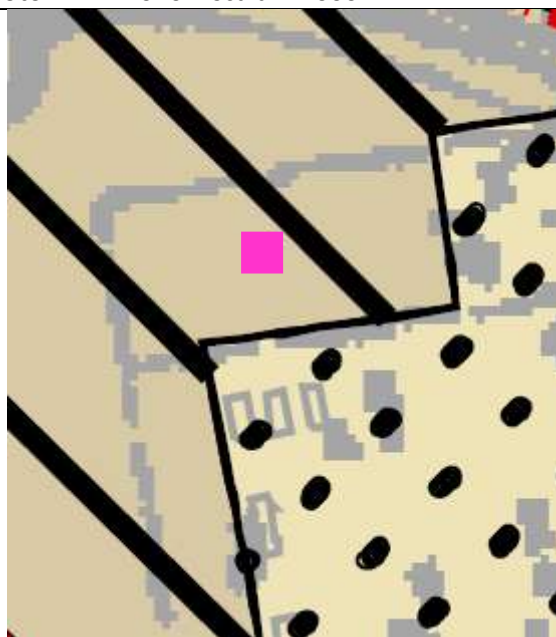


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Si tratta di un PUA parzialmente dismesso</li> <li>- Il lotto, già inserito in territorio urbanizzato nel PSC, fa parte dell'ambito di rigenerazione "Ex GEI" individuato e descritto nella SQUEA nell'elaborato SL3 Schede progettuali d'ambito.</li> <li>- Il Piano Particolareggiato ex GEI è stato parzialmente realizzato con alcune opere di urbanizzazione peraltro non completate. Nel suo complesso l'area in questione sembra rappresentare perfettamente un ambito che necessita di rigenerazione.</li> </ul> <p>La scheda progettuale d'ambito prevede un'ampia area verde (circa 1 ha) per salvaguardare la valenza ecologica dell'ambito.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.   |
| <b>Casistica UdP</b>  | Aree da rigenerare   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | Osservazione n. 232: richiesta di modifica della scheda progettuale d'ambito – parzialmente accolta  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato   |

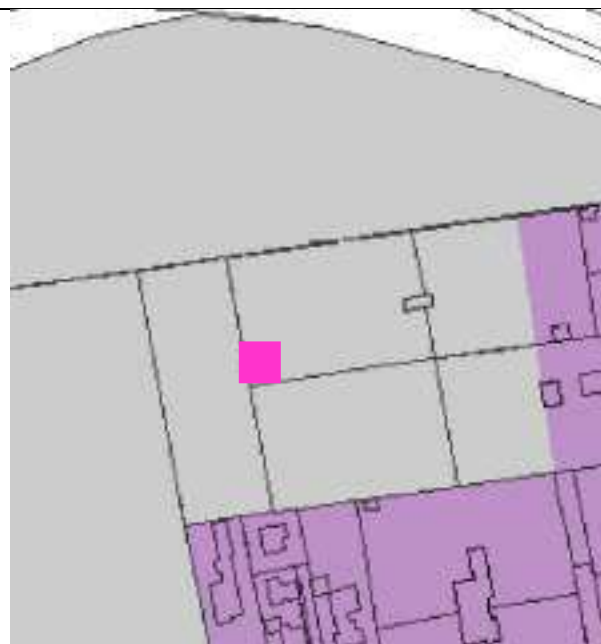
|  |  |                               |
|--|--|-------------------------------|
| <b>CAPOLUOGO</b>                             |  | <b>Fe sud – via Boschetto</b> |
| <b>39</b>                                    | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                               |
| <b>2d</b>                                    |  |                               |
| Dimensioni area                              |  | 12.700 mq                     |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato |  | privata                       |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



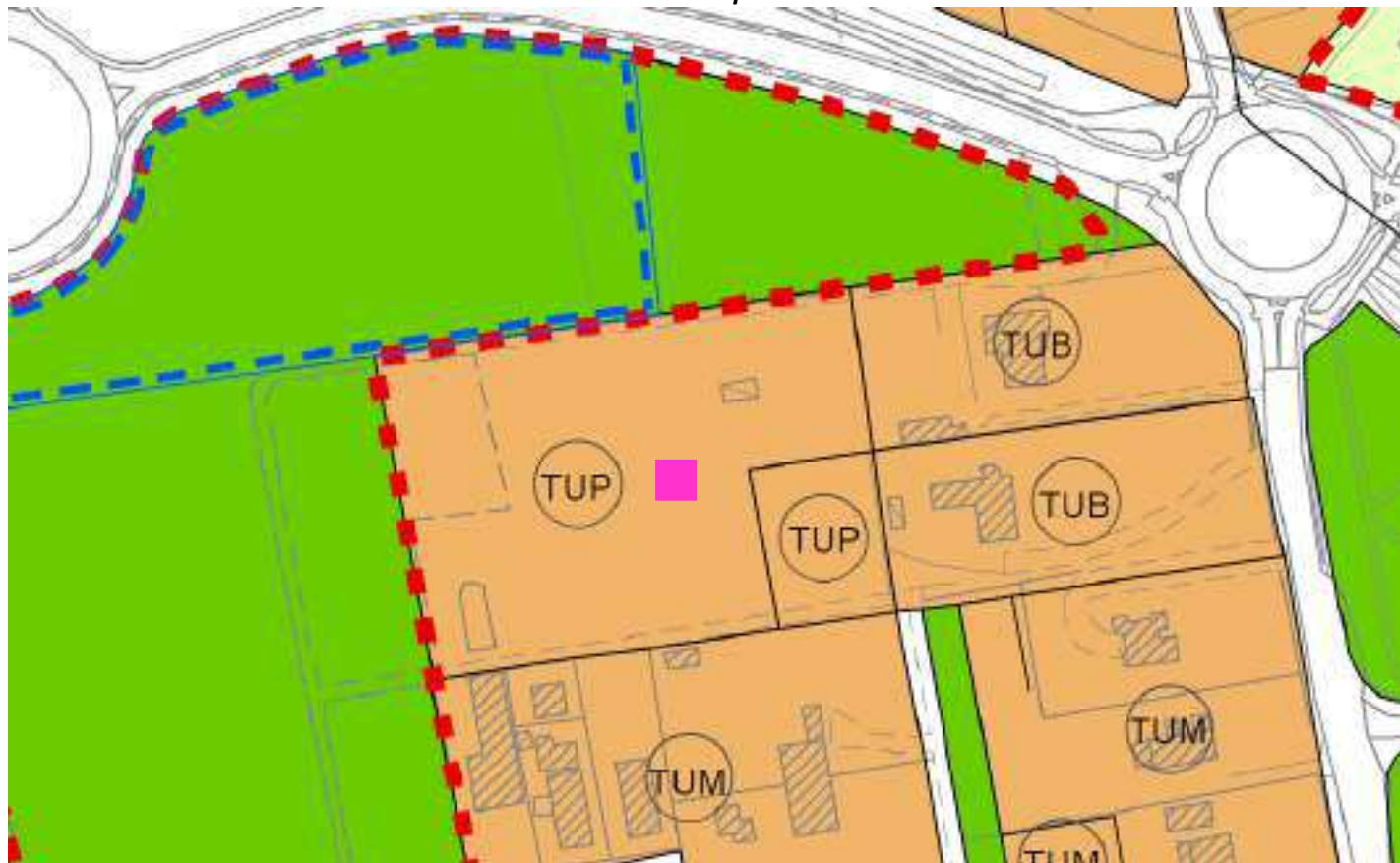
PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC



**Tav 2.4 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il lotto è stato considerato come lotto libero di completamento, già considerato urbanizzabile da PSC</li> <li>- Trattasi di giardini privati in prossimità di tessuti consolidati, all'interno del centro urbano, e dotati di infrastrutture e reti per l'urbanizzazione</li> <li>- Si era scelto di accogliere il contributo n. 40 e inserire il lotto nel territorio urbanizzato con un indice edificatorio molto basso per impossibilità di acquisire l'area.</li> </ul>  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse   |
| <b>Casistica Udp</b>  | Lotto libero – ex aree POC   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | Contributo n. 40: richiesta di inserimento in TU - accolto   |
| <b>Ulteriori approfondimenti STO</b>                          | <p>L'area, classificata dal PUG "Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (TUP), si configura di fatto come uno spazio ineditato facente parte della città consolidata residenziale ("[...] i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ai sensi dell'Art. 32, comma 2, lett. a della LR 24/2017) in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) l'area si configura come la pertinenza di due edifici esistenti posti lungo via dei Calzolari (di cui uno è la casa di riposo "Residenza Sant'Antonio");</li> <li>b) i suddetti lotti edificati sono ricompresi nel tessuto urbano consolidato di via dei Calzolari;</li> <li>c) l'area risulta dotata delle reti di sottoservizi e infrastrutture (gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica, pista ciclabile e percorso pedonale, trasporto pubblico locale).</li> </ul> |

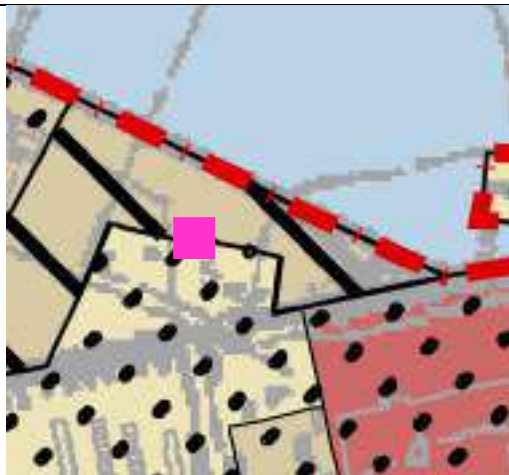
|                                |   |
|--------------------------------|---|
|                                | Considerando la superficie dell'area (12.700 mq), l'intervento dovrà garantire il mantenimento di una permeabilità minima a verde pari a circa 10.160 mq, a fronte di una edificabilità massima di 635 mq (corrispondente a circa 4/5 alloggi). |
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato  |



|  |  |                                |
|--|--|--------------------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe est – via Copparo/via Carli |
| 40   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                                |
| 2e   |  |                                |
| Dimensioni area                              |  | 9.000 mq                       |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata                        |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti + in parte Terr. Urbanizzato – Ambiti consolidati



**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC



**Tav 2.4. USI PUG = Dotazione Ecologica**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

- Questa porzione di terreno, che già il PSC destinava ad area urbanizzabile per nuovi insediamenti, è stata inclusa nel TU in continuità con i tessuti urbanizzati circostanti con uso "dotazione ecologica" per garantirne la salvaguardia come area a verde e l'inedificabilità.  
Si ritiene che le ridotte dimensioni dell'area non siano coerenti con l'identificazione di un'area permeabile, motivo per cui si è scelto di tutelarla con l'uso "dotazione ecologica".

*Rif. Scheda 9.f: Le aree, di cui al fg 111 mappali 996, 1003, 999, sono state inoltre oggetto di Art. 53 in variante al secondo POC della società Padanauto per la realizzazione di un nuovo piazzale per ricovero autoveicoli, con pavimentazione drenante e stabilizzato in ghiaia.*

**Casistica ex art. 32 comma 2**

a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

**Casistica Udp**

Dotazione ecologica

**Contributi/Osservazioni al PUG**

No

**Proposta tecnica STO**

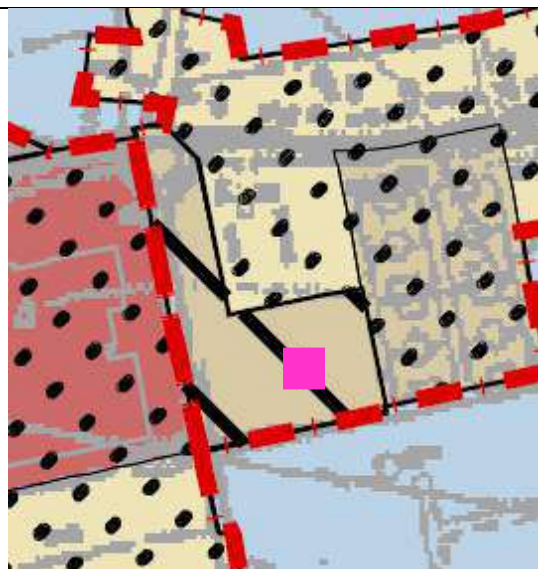
Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato, mantenendo uso DE.



|  |  |                                  |
|--|--|----------------------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe est – via Caretti/via Copparo |
| 41   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                                  |
| 2h   |  |                                  |
| Dimensioni area                              |  | 10.000 mq                        |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata                          |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



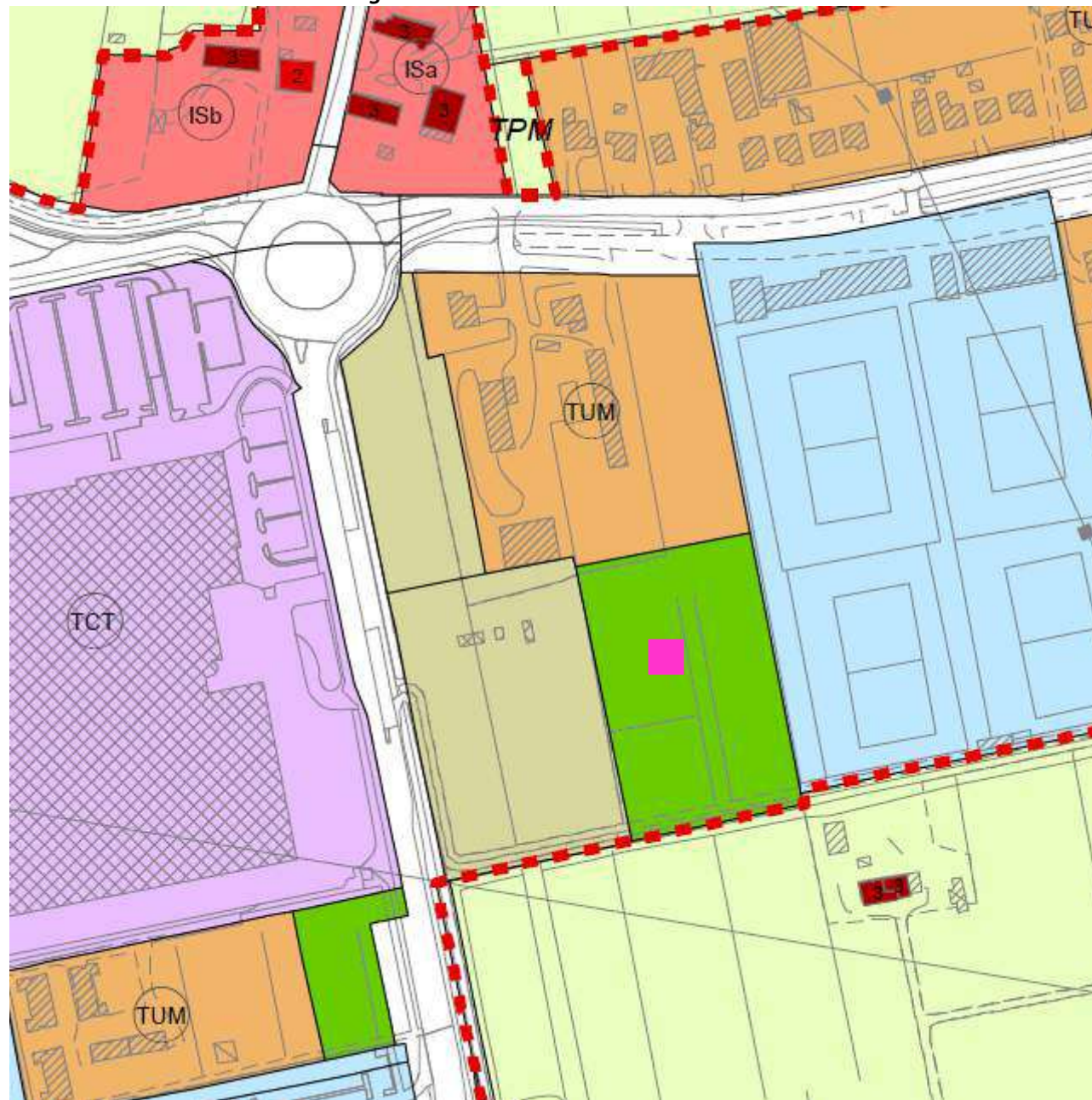
**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC



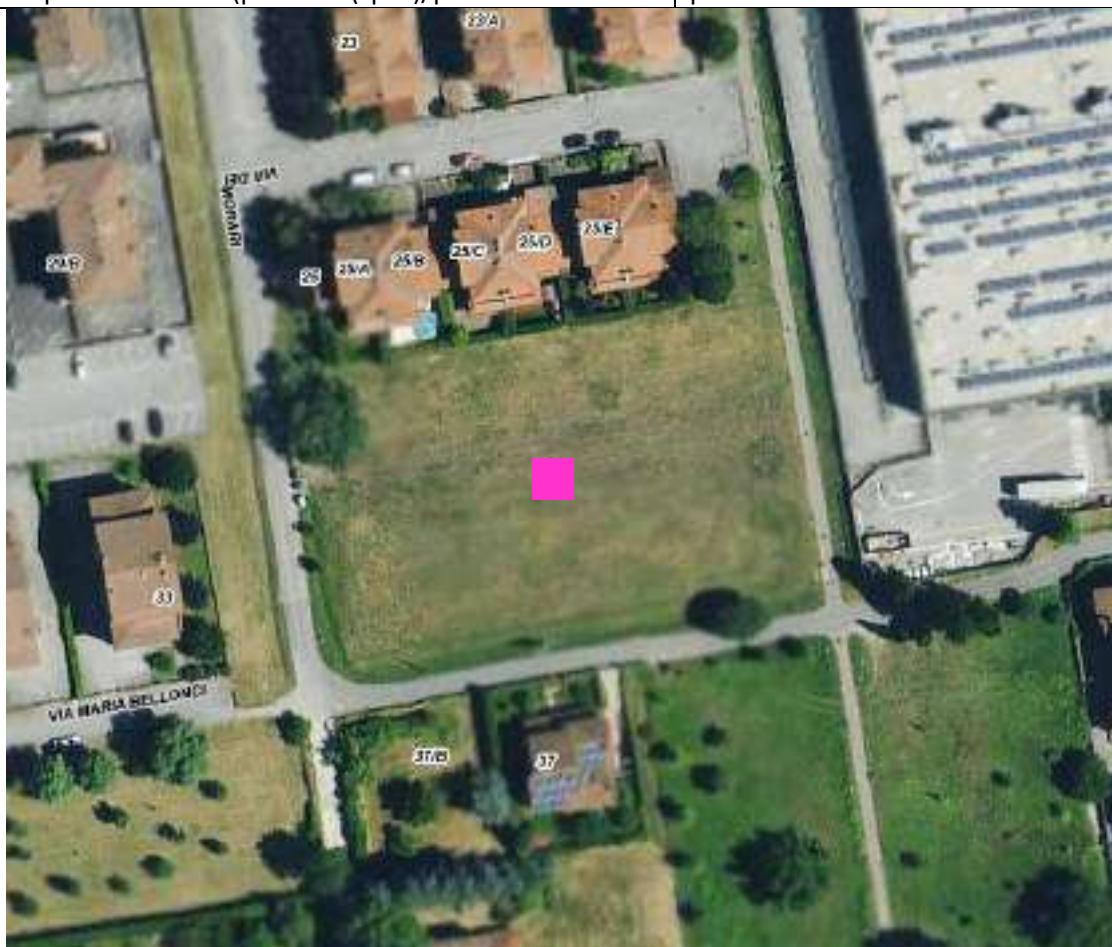
**Tav 2.4. USI PUG = Dotazione Ecologica**



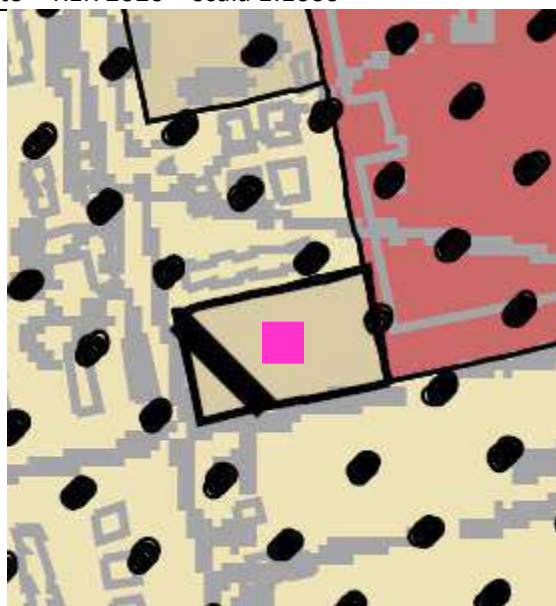
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>- Questa porzione di terreno, che già il PSC destinava ad area urbanizzabile per nuovi insediamenti, è stata classificata area interna al TU soggetta a vincolo forestale.</p> <p>- E' inserita nel TU come area verde tutelata ed inedificabile a margine ed in continuità con gli insediamenti circostanti</p>  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti |
| <b>Casistica UDP</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | Osservazione n. 201 – richiesta di parziale modifica da DE a TUM (area edificabile). Non accolta   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato, mantenendo classifica DE.  |



|  |  |                         |
|--|--|-------------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe est – via dei Morari |
| 42   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                         |
| 21   |  |                         |
| Dimensioni area                              |  | 4.100 mq                |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata                 |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

**Tav 2.4. USI PUG = Dotazioni ecologiche**



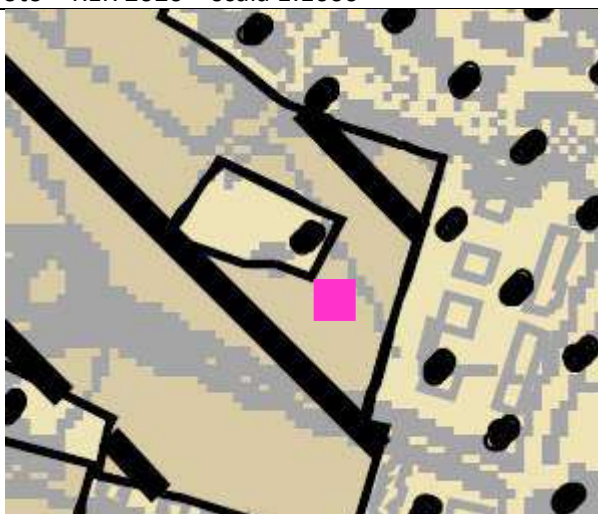
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | - Il lotto in oggetto, integrato in tessuti residenziali consolidati è stato incluso nel territorio urbanizzato con destinazione d'uso di dotazione ecologica e di conseguenza non edificabile. Si ritiene che le dimensioni del lotto <5.000 mq non siano tali da configurarlo come area permeabile   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica Udp</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | No   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato   |



|  |  |                     |
|--|--|---------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe est – via Turchi |
| 44   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                     |
| 2o   |  |                     |
| Dimensioni area                              |  | 10.000 mq           |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata             |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



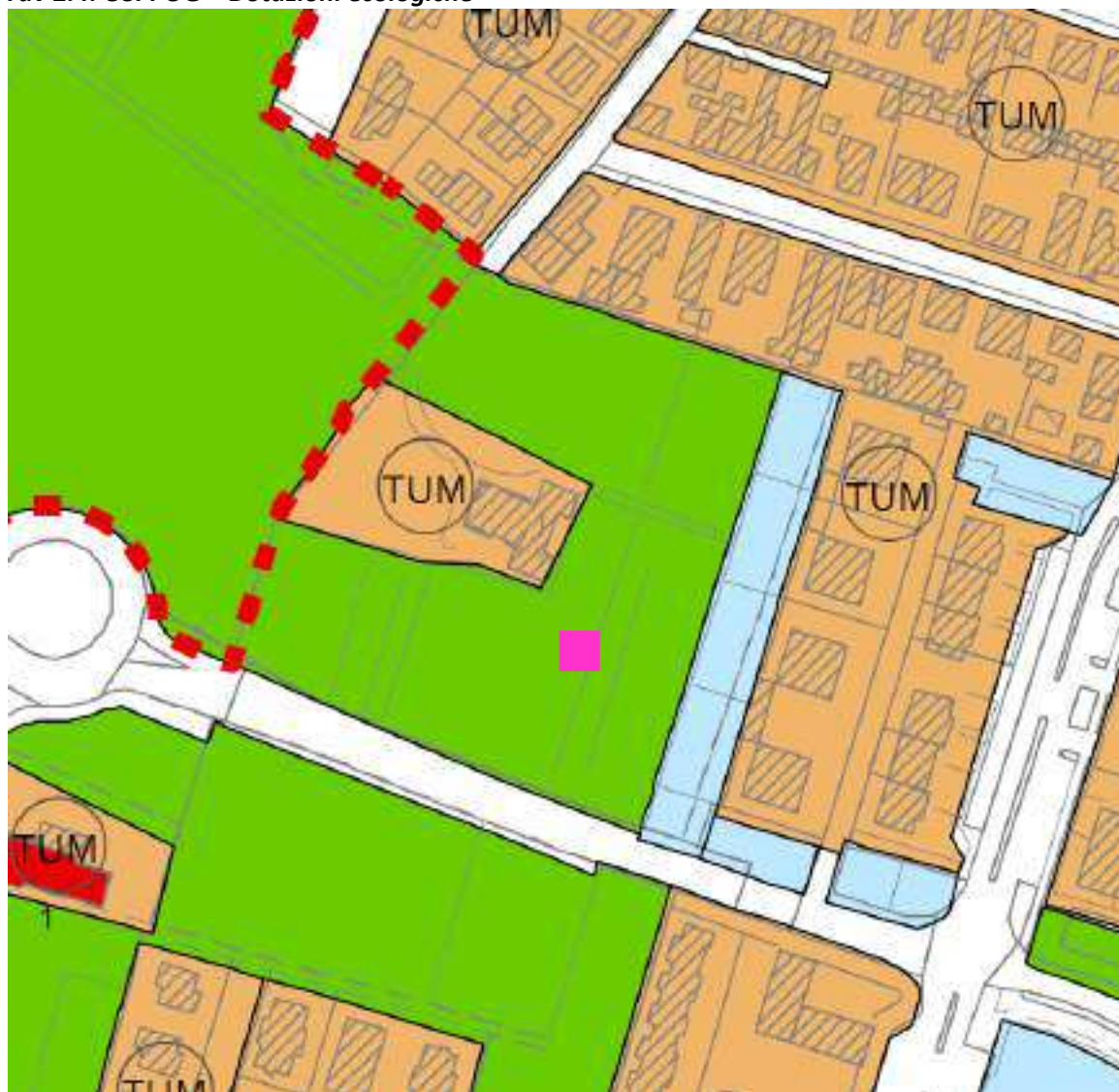
**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC



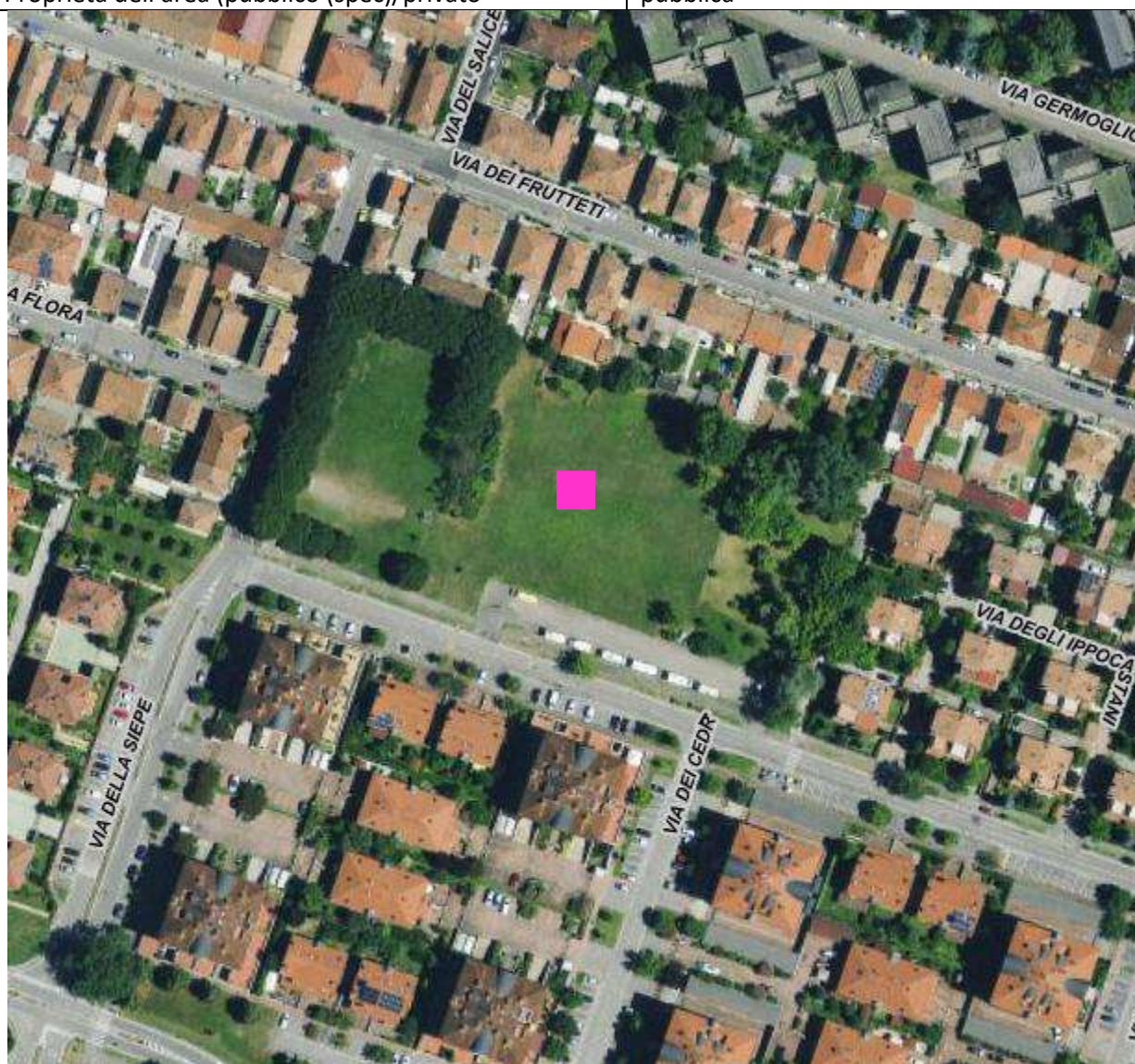
**Tav 2.4. USI PUG = Dotazioni ecologiche**



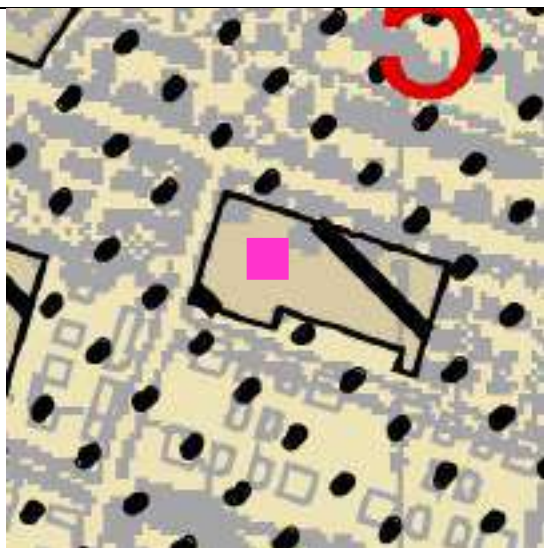
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | - Questo lotto, che in disciplina è vincolato a verde come dotazione ecologica e di conseguenza ineditabile, è di ridotte dimensioni ed inserito in un contesto abitativo consolidato. Non sono presenti caratteristiche tali da configurarlo come permeabile  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti |
| <b>Casistica Udp</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | NO   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



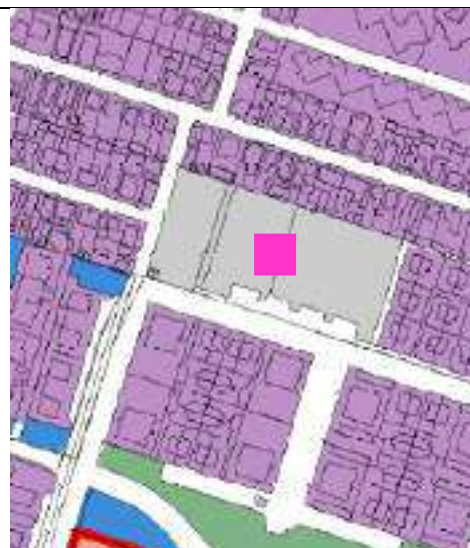
|  |  |                        |
|--|--|------------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe est – via dei Cedri |
| 45   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                        |
| 2p   |  |                        |
| Dimensioni area                              |  | 10.000 mq              |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | pubblica               |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



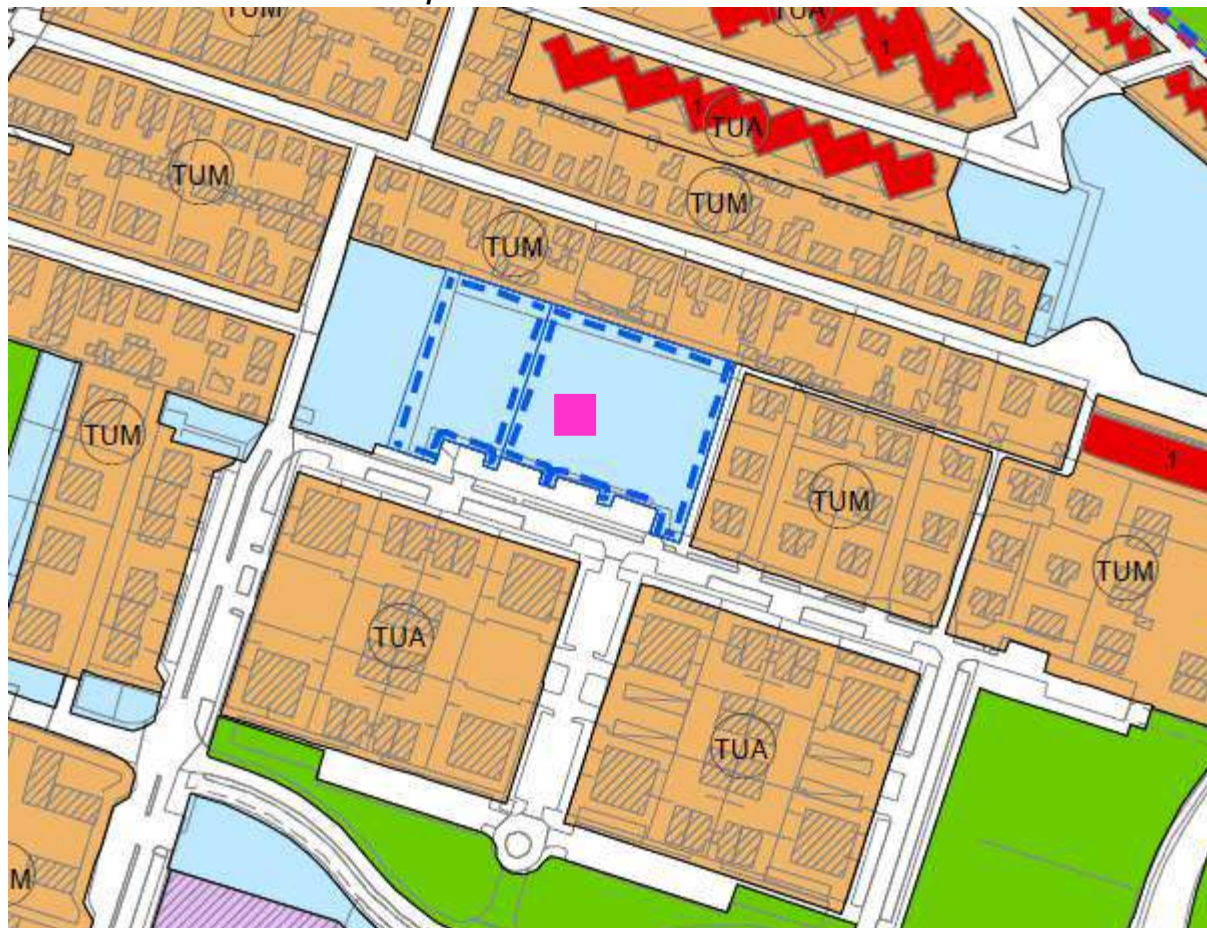
**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC



**Tav 2.4. USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>- Questo lotto, racchiuso ai quattro lati da tessuti residenziali consolidati è un parco pubblico di proprietà comunale – area sgambamento cani, identificato in disciplina come “attrezzatura collettiva”.</p> <p>Le aree interessate sono all’interno di Piani Particolareggiati attuativi di 2 comparti POC (rif 7ANS02 “TRB”, 6ANS02 “La Ginestra”).</p> <p>Non si ritiene coerente la sua esclusione dal TU</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | <p>a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti</p>                           |
| <b>Casistica Udp</b>  | <p>Attrezzatura pubblica</p>  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l’appartenenza dell’area al territorio urbanizzato</p>   |



|  |  |                       |
|--|--|-----------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe est – via Prinella |
| 46   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                       |
| 2 q  |  |                       |
| Dimensioni area                              |  | 15.000 mq             |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata               |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

**Tav 2.4USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

- Il lotto è stato considerato come lotto libero intercluso, già considerato urbanizzabile da PSC  
 - Trattasi di area in ambito intercluso della Città consolidata residenziale e ineditata dotata di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, collocata in adiacenza alle aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, motivo per cui si è scelto di attribuire un indice edificatorio accogliendo parzialmente la richiesta dell'osservazione n. 12  
 - Considerato che la Strategia del PUG per l'area è finalizzata a:  
 a) potenziare la rete ciclopedonale favorendo il collegamento tra il percorso esistente di via Mauro Rostagno e quello posto su via Pontegradella;  
 b) potenziamento del trasporto pubblico locale;  
 c) contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente;  
 d) ridurre i rischi naturali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, l'osservazione n.12 è stata inoltre parzialmente accolta in virtù dell'obiettivo di integrare la rete ciclopedonale

**Casistica ex art. 32 comma 2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

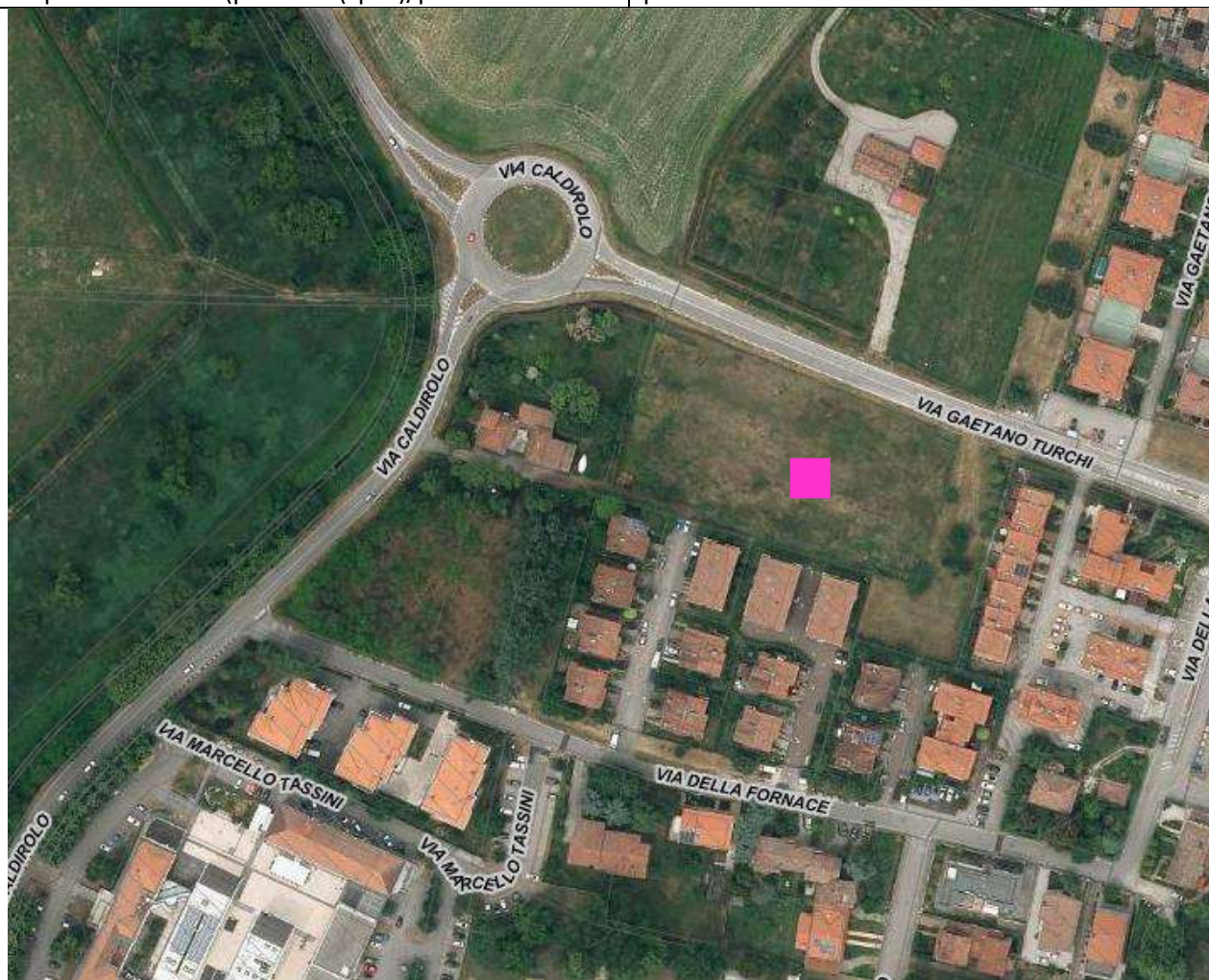
**Casistica Udp**

Lotto libero – ex aree POC

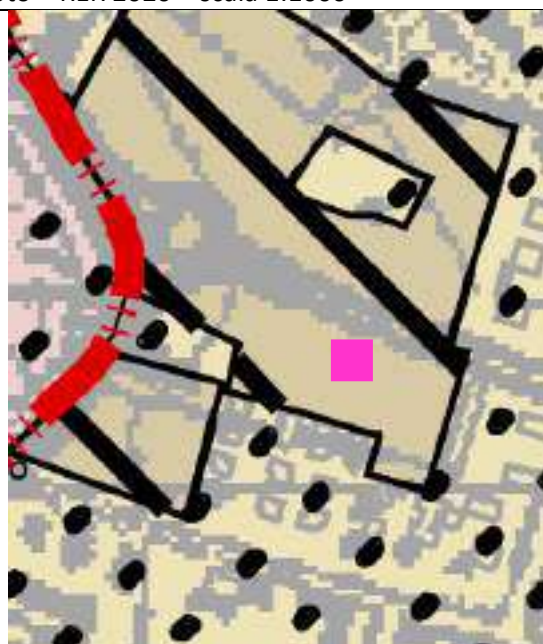


|  |  |
|--|--|
| <b><i>Contributi/Osservazioni al PUG</i></b> | Osservazione n. 12: richiesta inserimento in territorio urbanizzato – accolta parzialmente       |
| <b><i>Valutazione tecnica STO</i></b>        | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato |

| CAPOLUOGO                                    |  | Fe est –via Turchi |
|--|--|--------------------|
| 47   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                    |
| 2t   |  |                    |
| Dimensioni area                              |  | 9.300 mq           |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata            |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



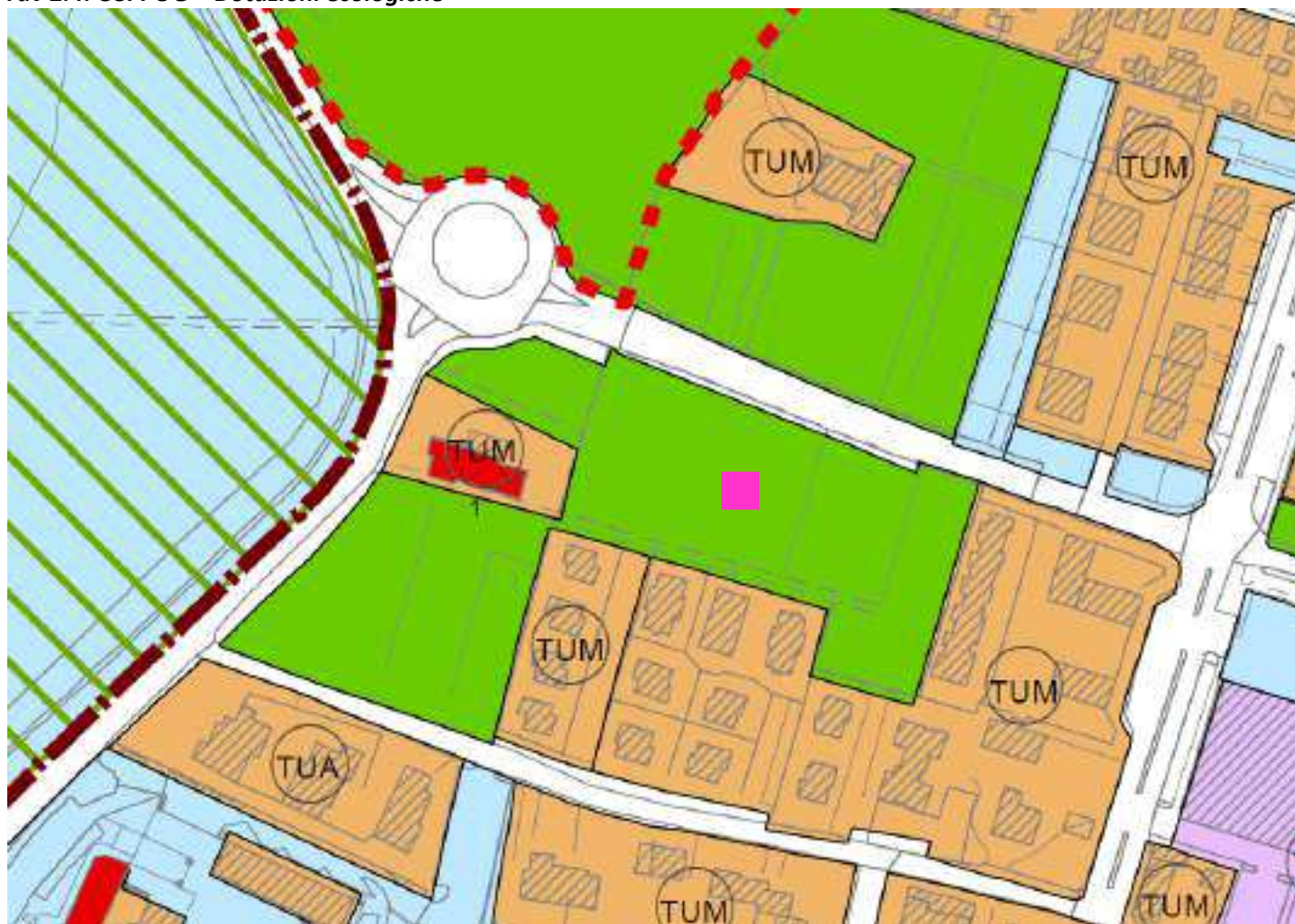
PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC



**Tav 2.4. USI PUG = Dotazioni ecologiche**



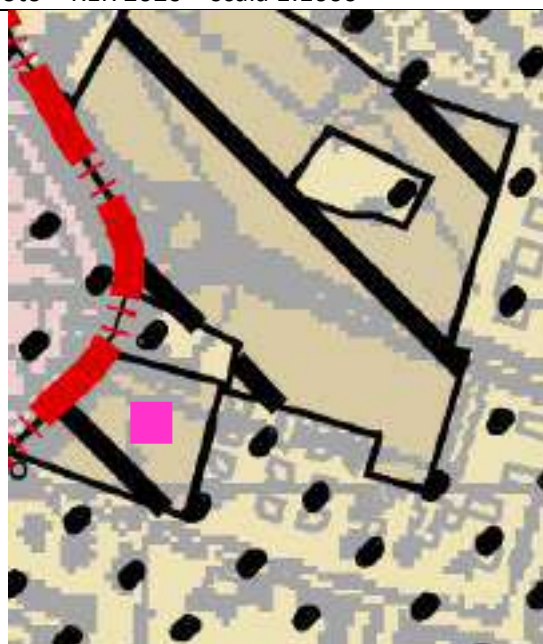
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | - Il lotto in oggetto, integrato in tessuti residenziali consolidati è stato incluso nel territorio urbanizzato con destinazione d'uso di dotazione ecologica e di conseguenza non edificabile.<br>(Rif. 2.u)  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica Udp</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | Contributo n. 160: richiesta di cessione al Comune di parte dell'area e di attribuire un indice edificatorio a parte del mappale 1306 – non accolta  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



|  |  |                        |
|--|--|------------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe est – via Caldirolo |
| 48   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                        |
| 2u   |  |                        |
| Dimensioni area                              |  | 4.500 mq               |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata                |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



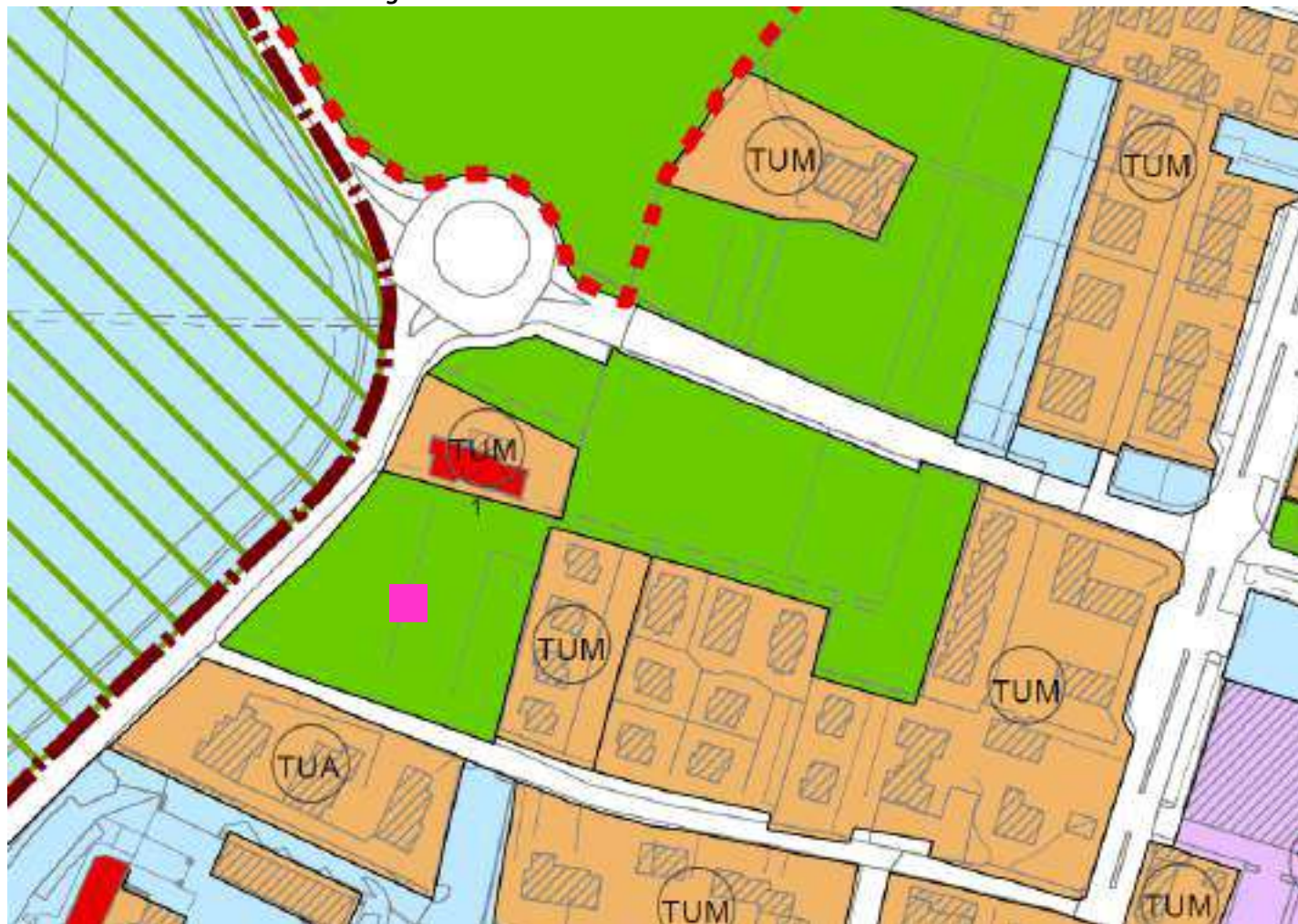
**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



**RUE – tav USI** – Aree soggette a POC



**Tav 2.4. USI PUG = Dotazioni ecologiche**

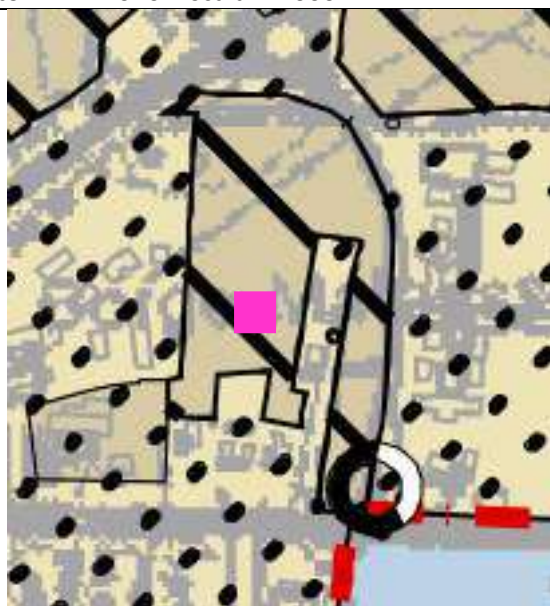


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | - Il lotto in oggetto, integrato in tessuti residenziali consolidati è stato incluso nel territorio urbanizzato con destinazione d'uso di dotazione ecologica e di conseguenza non edificabile. Si ritiene che le dimensioni del lotto <5.000 mq non siano tali da configurarlo come area permeabile (Rif. 2.t)  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica Udp</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | No   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

|  |  |                                 |
|--|--|---------------------------------|
| CAPOLUOGO                                    |  | Fe est – via Malpasso/via Duran |
| 49   | Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti( le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b ) |                                 |
| 2v   |  |                                 |
| Dimensioni area                              |  | 13.000 mq                       |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |  | privata                         |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



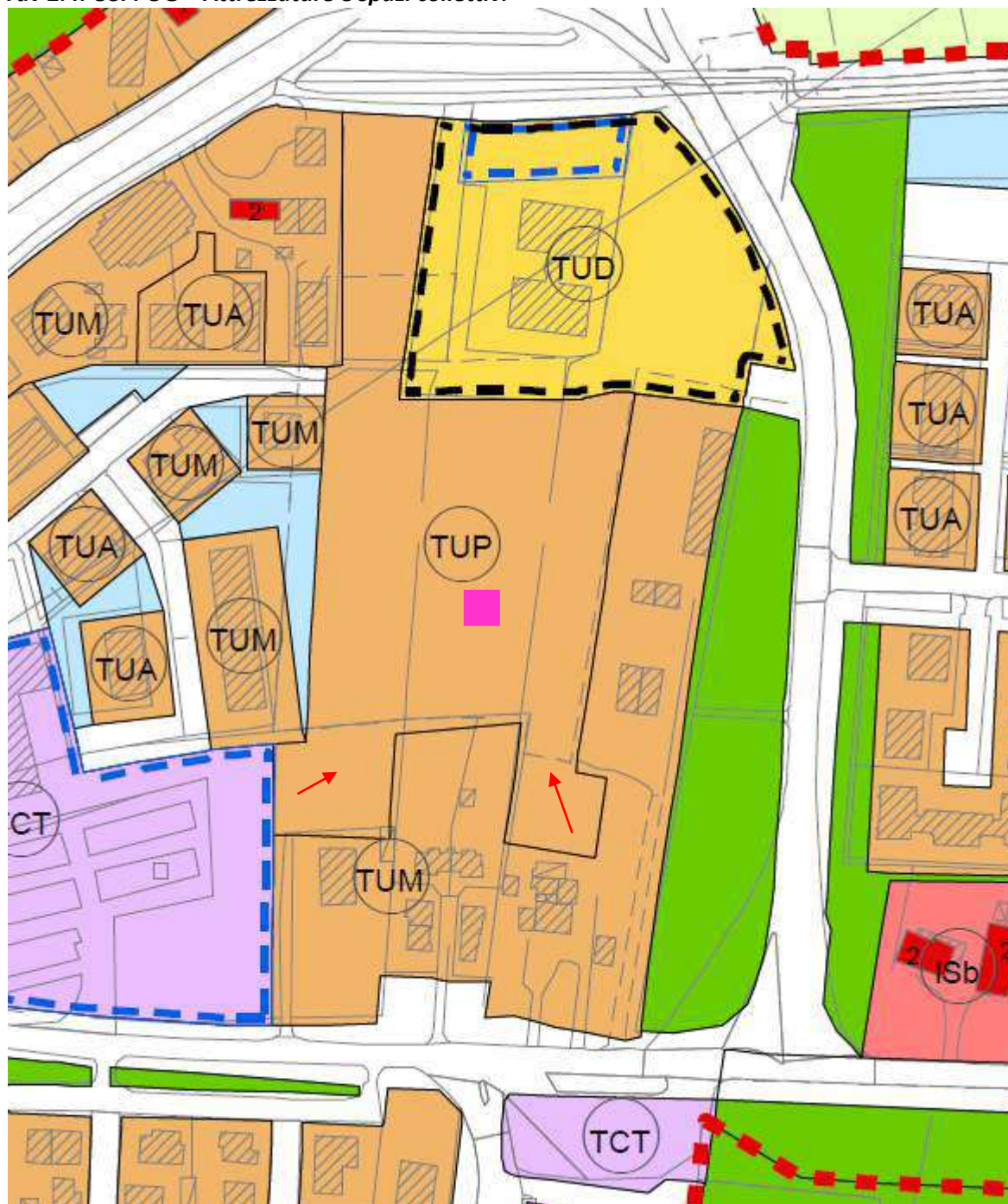
PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC



**Tav 2.4. USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi**

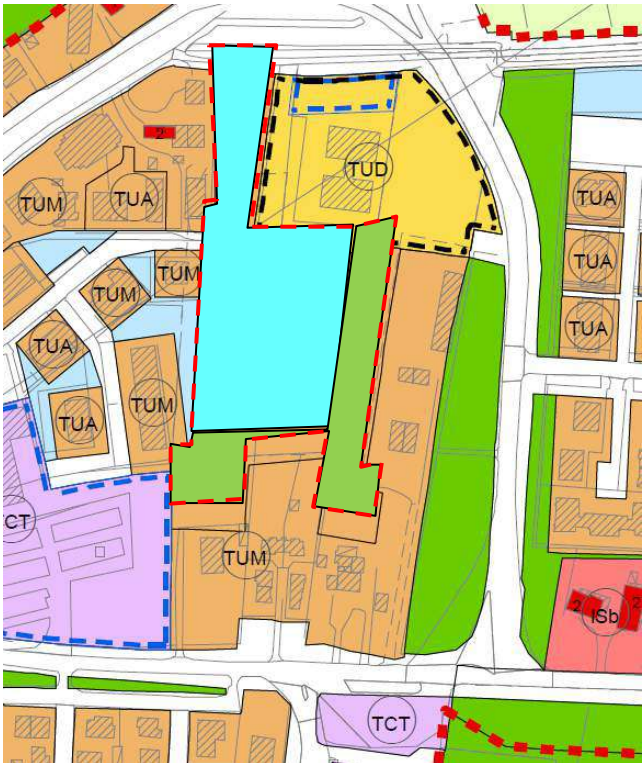


**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

L'area, classificata dal PUG "Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (TUP), si configura di fatto come uno spazio ineditato intercluso nella città consolidata residenziale ("[...] i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ai sensi dell'Art. 32, comma 2, lett. a della LR 24/2017) in quanto:

- a) confina a nord con un'area degradata classificata dal PUG come tessuto urbano dismesso e con la viabilità comunale (via Pontegradella e rotatoria)
- b) confina ad ovest con il tessuto urbano residenziale esistente di via Malpasso, via Carlos Duran e via Giuseppe Campailla e con il supermercato Interspar Malpasso;
- c) confina a sud con il tessuto urbano residenziale esistente di via Pomposa;
- d) confina ad est con l'edificazione residenziale esistente e le aree verdi poste lungo la viabilità comunale (via Lanfranco Caretti).

Considerando la superficie dell'area (13.000 mq), l'intervento dovrà garantire il mantenimento di una permeabilità minima a verde pari a circa 10.400 mq, a fronte di una edificabilità massima di 650 mq (corrispondente

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
|                                       | a circa 4 alloggi).  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>   | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse |
| <b>Casistica Udp</b>                  | Lotto libero – ex aree POC   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b> | Contributo n. 175 (Impresa Malpasso - solo su lotto 1071) – richiesta di inserire area tra i tessuti consolidati con basso indice di edificabilità per espansione e completamento di area residenziale     |
| <b>Ulteriori approfondimenti Udp</b>  | <p>Si propone la modifica di destinazione d'uso dell'area da TUP a AP e DE fuori TU</p>                                 |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>        | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del TU ridefinendo la destinazione d'uso in parte in Attrezzature e spazi collettivi (AP) e in parte in Dotazione ecologica (DE).    |



|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| CAPOLUOGO                                     |   | Fe sud – via Wagner |
| 50 - 51                                       | Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |                     |
| 4an_4ao                                       |   |                     |
| Dimensioni area                               |   | 9.000 + 9.000 mq    |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato) |   | Pubblica            |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



PSC – Tav. Ambiti = Urbanizzabile – Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



RUE – tav USI – Aree a POC

**Tav 2.3. USI PUG = Dotazione ecologica**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Le aree in prossimità degli svincoli viari di via Wagner sono state inserite nel perimetro del territorio urbanizzato quali dotazioni ecologiche; sono inoltre lotti per i quali è prevista la raccolta di materiale di scavo della ferrovia   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti |
| <b>Casistica Udp</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato, mantenendo classifica DE.  |

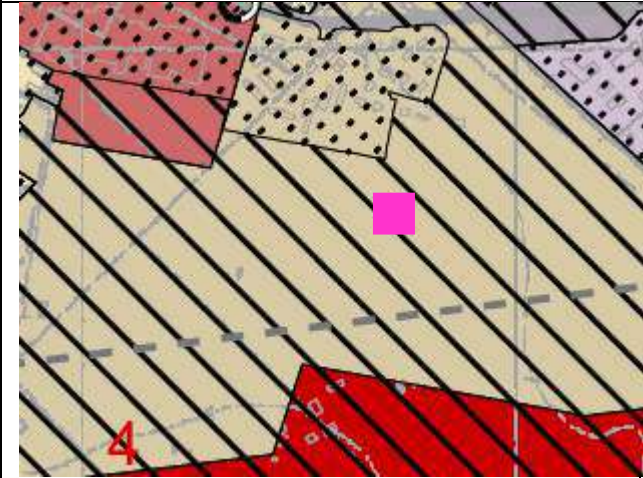



|                  |   |                               |
|------------------|---|-------------------------------|
| <b>CAPOLUOGO</b> |   | <b>Aeroporto – via Wagner</b> |
| <b>52</b>        | Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |                               |
| <b>4 ap</b>      |   |                               |

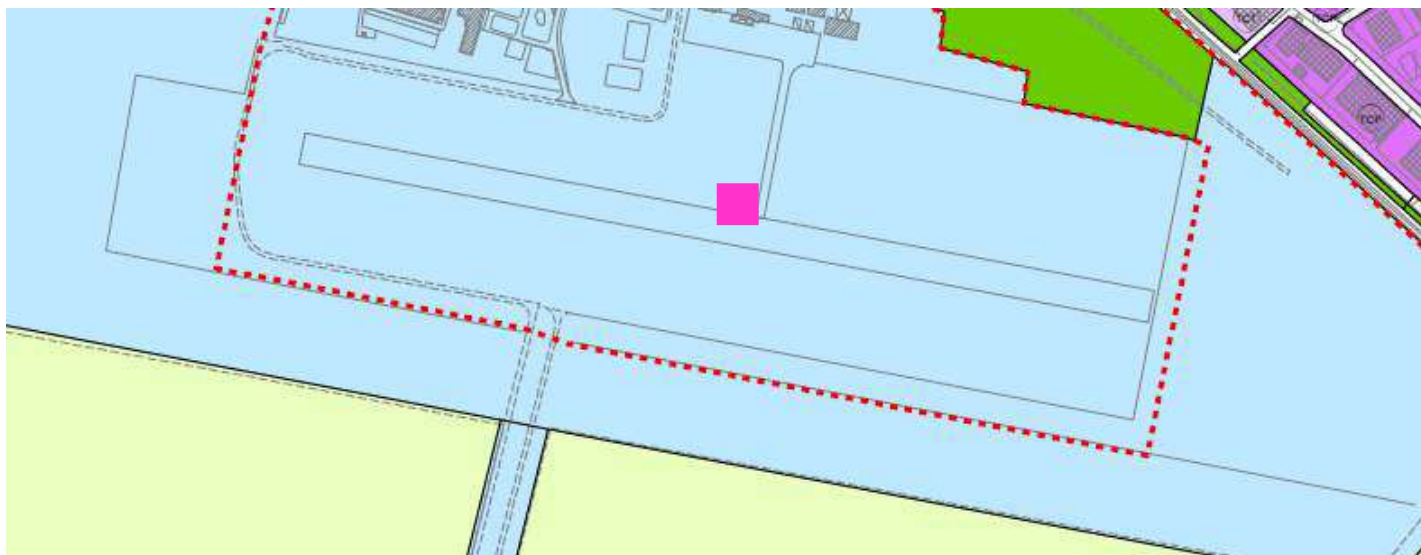
|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Dimensioni area                              | 245.000 mq                     |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato | Pubblica – Demanio dello Stato |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

|  |  |
|--|--|
|    |  |
|  |  |
| <b>PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile – Ambiti per nuovi insediamenti</b>       |  |
| <b>RUE – tav USI – Aree agricole di cintura - AAP</b>                                |  |

**Tav 2.6. USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi**

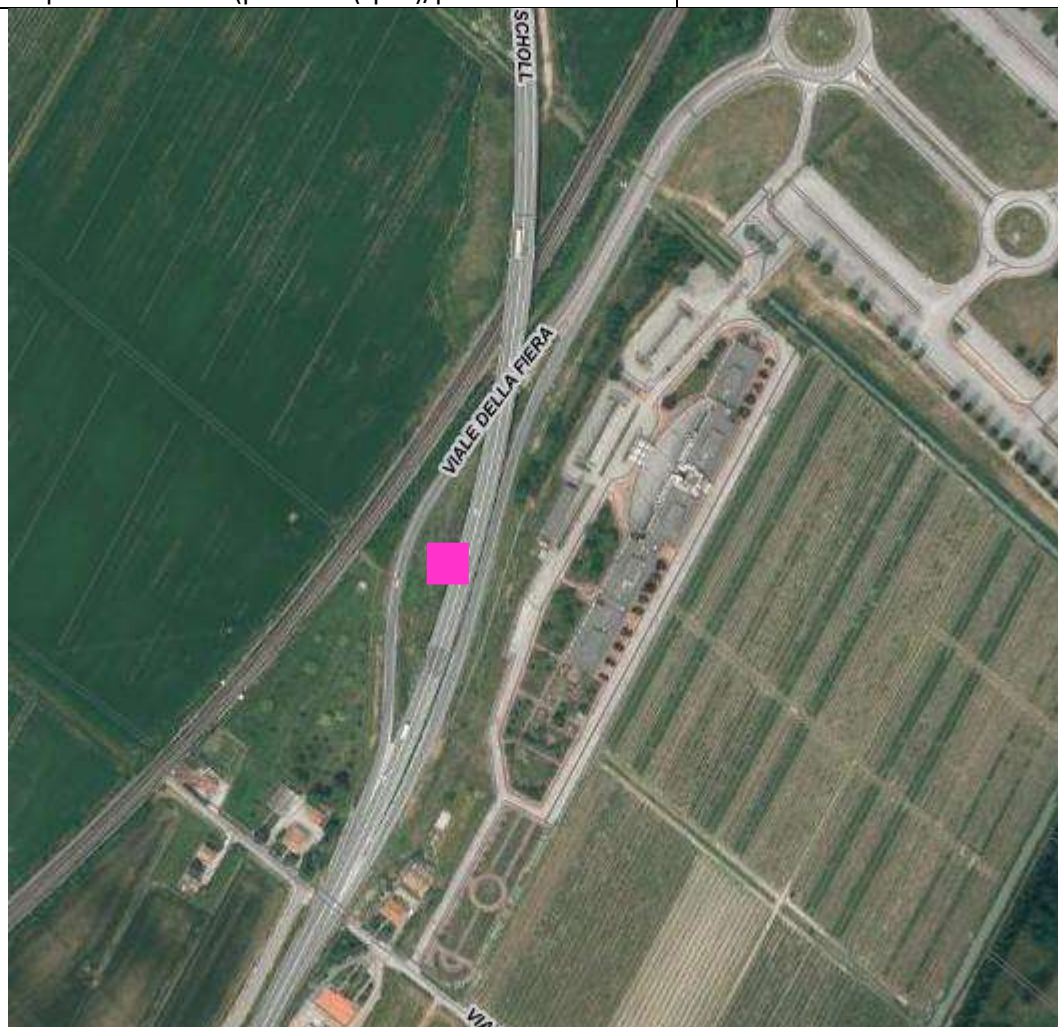


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Tutta l'area pubblica dell'Aeroporto San Luca è individuata in disciplina come "Attrezzature e spazi collettivi". Si è scelto di inserire all'interno del perimetro del territorio urbanizzato la porzione "infrastrutturata" che comprende gli edifici e la pista di decollo/atterraggio. Le aree verdi esterne alla pista sono rurali</p> <p>L'area è oggetto di un progetto di riqualificazione finanziato dal PNRR. Il progetto prevede la demolizione e ricostruzione degli edifici Hangar, edificio paracadutisti e officina nella zona nord, nella zona sud è prevista la riqualificazione della sede Aeroclub, di 2 hangar e la sistemazione delle aree verdi post demolizione delle strutture militari presenti</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | <p>a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti</p>   |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Attrezzatura pubblica</p>  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | <p>Osservazione n. 51 – ENAC:inserimento perimetro zone di rispetto aeroportuale<br/>Osservazioni n. 161, 216: richiesta approfondimento SQUEA/PG5 per nuovo parco sud e spazio per eventi temporanei</p>   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato</p>   |



|                  |   |                                 |
|------------------|---|---------------------------------|
| <b>CAPOLUOGO</b> |   | <b>Fe sud – via della Fiera</b> |
| <b>53</b>        | Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |                                 |
| <b>4 ar</b>      |   |                                 |

|   |           |
|---|-----------|
| Dimensioni area                               | 40.000 mq |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato) | Pubblica  |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



**PSC – Tav. Ambiti** = Urbanizzabile – Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



**RUE – tav USI – Viabilità**

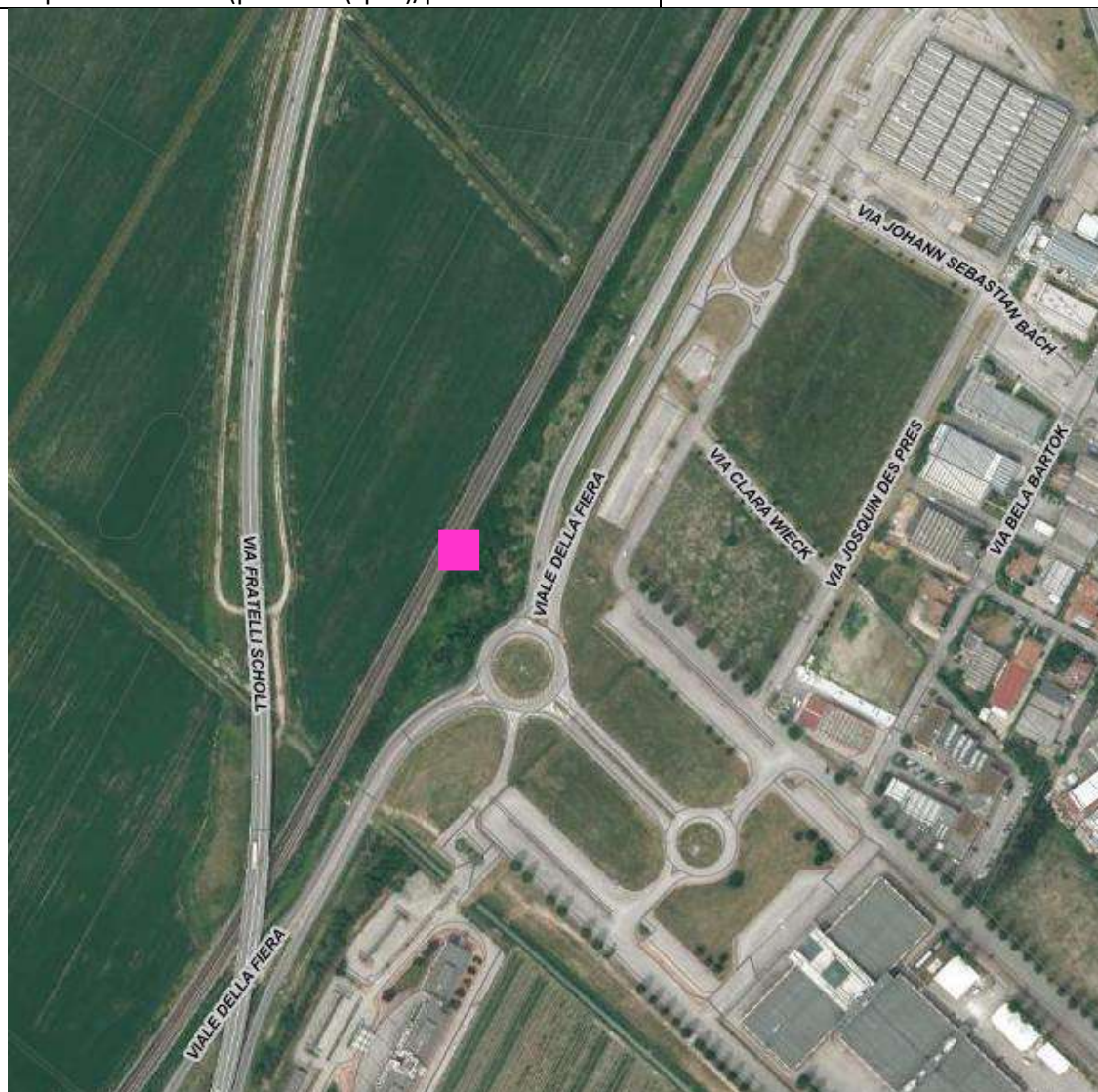
**Tav 2.3. USI PUG = Viabilità**



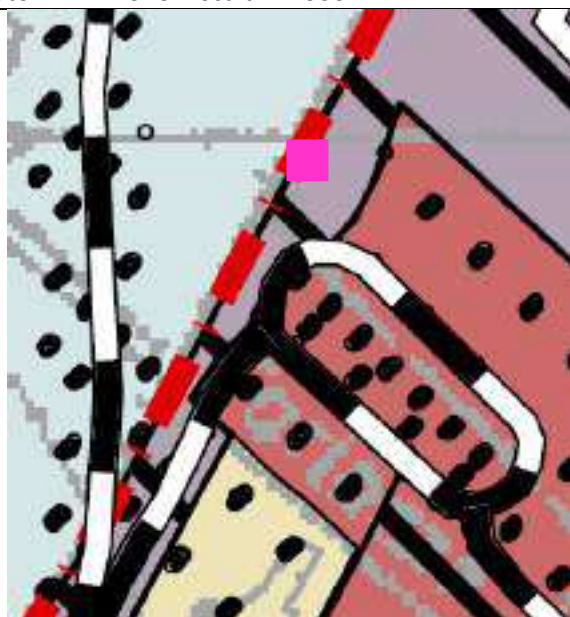
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Lo Svincolo della Tangenziale ovest e relative pertinenze in prossimità della linea ferroviaria sono state inserite nel perimetro del territorio urbanizzato quali infrastrutture urbane   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti |
| <b>Casistica Udp</b>  | Infrastruttura viaria  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area del perimetro del territorio urbanizzato; di conseguenza anche l'area di dotazione ecologica (DE) ad ovest dell'asse viario viene esclusa dal TU   |



|  |   |                          |
|--|---|--------------------------|
| CAPOLUOGO                                    |   | Fe sud – via della Fiera |
| 54   | Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |                          |
| 4at  |   |                          |
| Dimensioni area                              |   | 40.000 mq                |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |   | Pubblica RFI             |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



PSC – Tav. Ambiti = Agricolo – Ambito agricolo periurbano



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura - AAP

**Tav 2.3. USI PUG = Viabilità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | La linea ferroviaria Venezia-Bologna e relative area di pertinenza sono state inserite nel perimetro del territorio urbanizzato quali infrastrutture urbane  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti |
| <b>Casistica UDP</b>  | Infrastruttura viaria  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato.  |



|  |   |  |
|--|---|--|
| CAPOLUOGO                                    |   | Fe ovest – via Saragat/Ferrovia                    |
| 55   | Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |  |
| 4az  |   |  |
| Dimensioni area                              |   | 30.000 mq  |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |   | Pubblica – RFI – Linea ferroviaria Venezia-Bologna |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

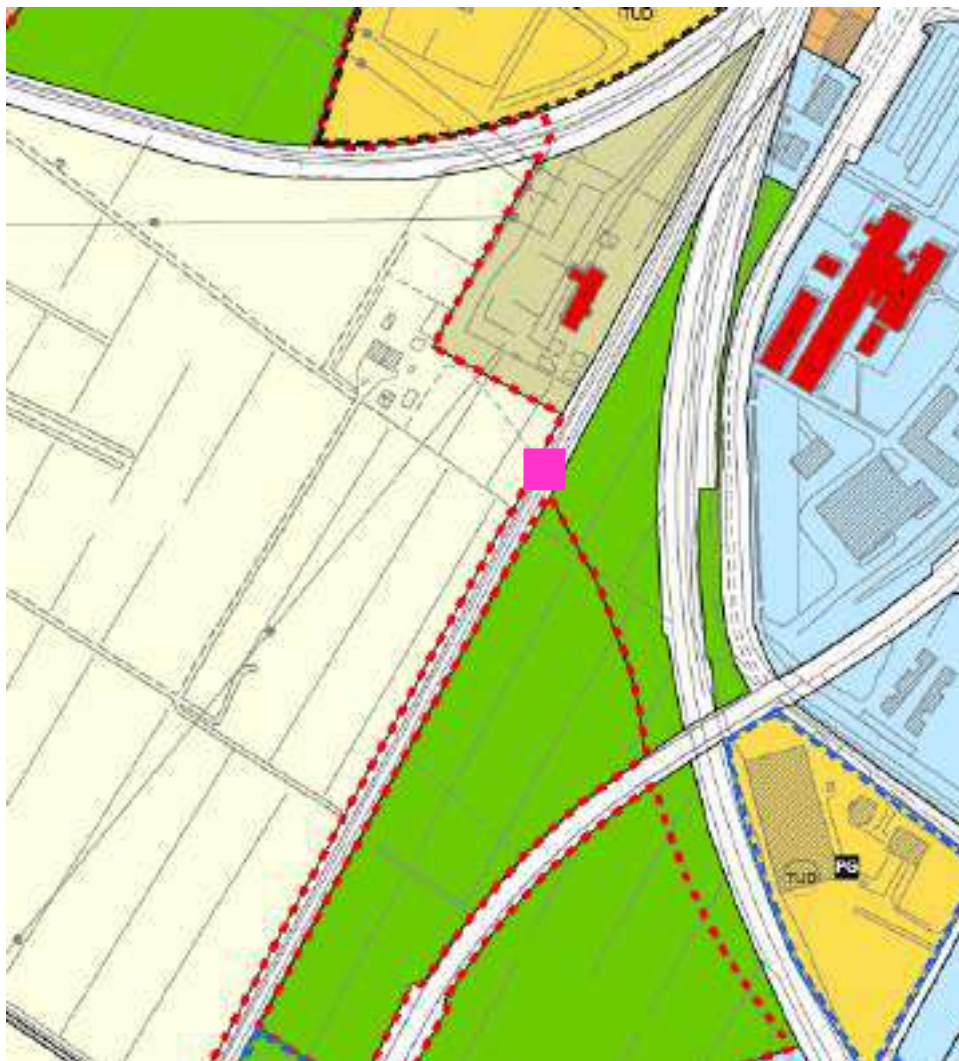


**PSC – Tav. Ambiti** = Agricolo – Ambito agricolo periurbano



**RUE – tav USI** – Aree agricole di cintura - AAP

**Tav 2.3 USI PUG = Viabilità**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

Il sedime dei binari della linea ferroviaria Venezia-Bologna è stato inserito nel territorio urbanizzato quale confine fisico dei tessuti consolidati a ovest

**Casistica ex art. 32 comma 2**

a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

**Casistica UdP**

Infrastruttura viaria

**Contributi/Osservazioni al PUG**

**Valutazione tecnica STO**

Dopo gli approfondimenti viene condivisa nuova perimetrazione del TU, riportata di seguito.



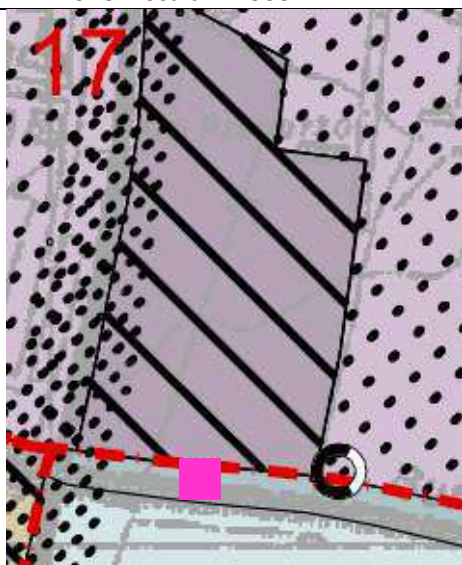




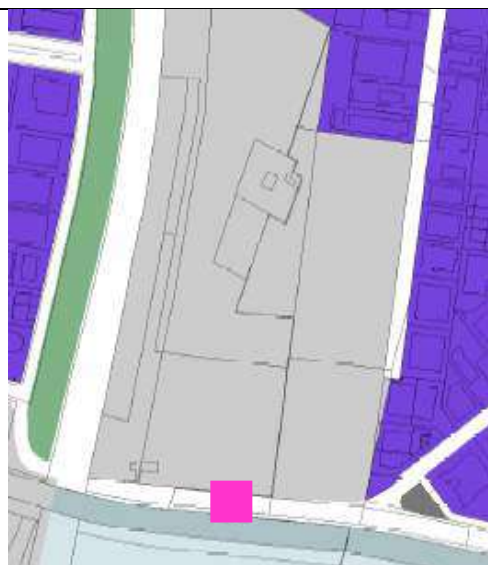
|  |   |   |
|--|---|---|
| <b>CAPOLUOGO</b>                             |   | <b>Fe Nord/Comparto PMI – via Diana</b> |
| <b>56</b>                                    | Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |   |
| <b>4be</b>                                   |   |   |
| Dimensioni area                              |   | 7.000 mq                                |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato |   | privata                                 |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



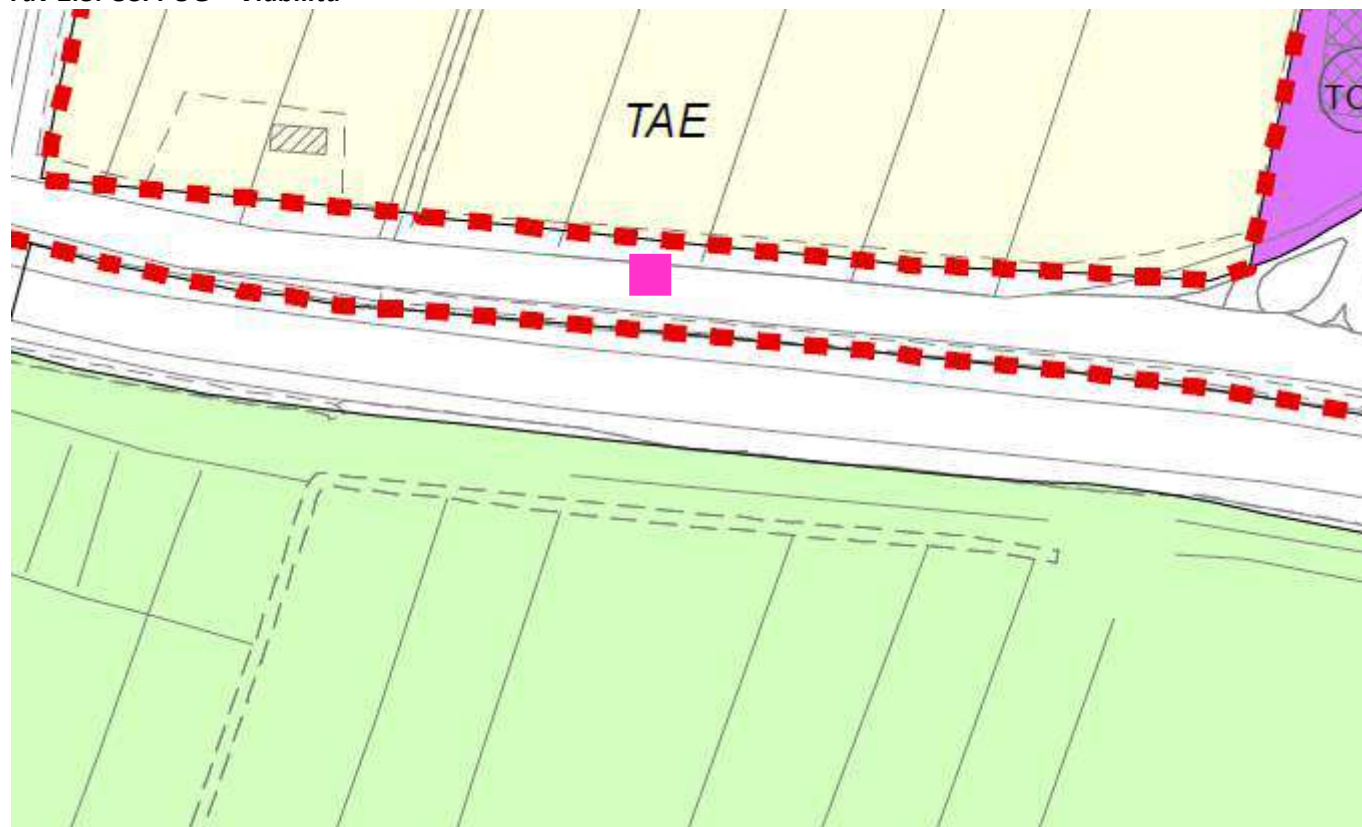
**PSC – Tav. Ambiti** = Agricolo – Ambito di valore naturale e ambientale



**RUE – tav USI** – Viabilità



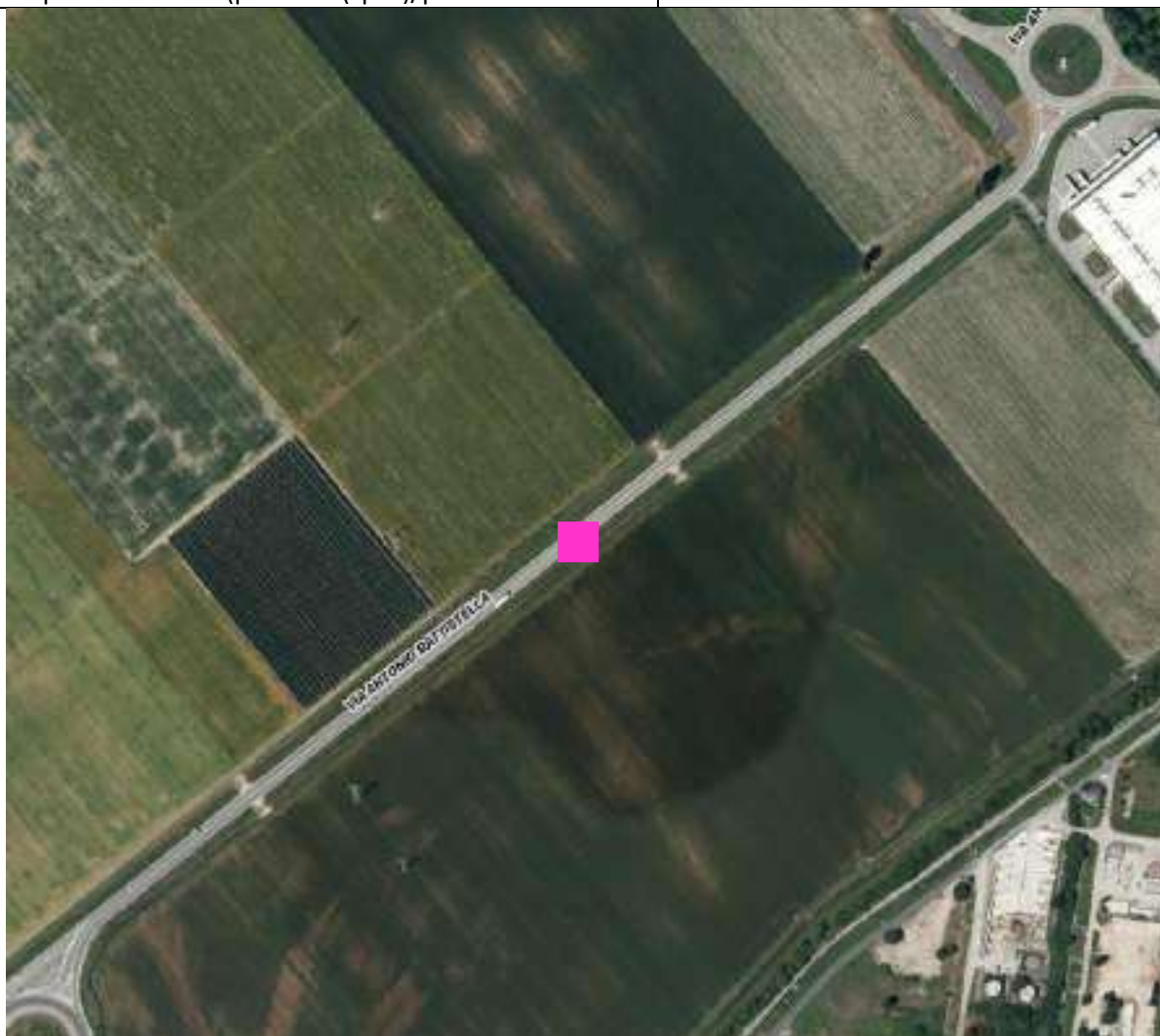
**Tav 2.3. USI PUG = Viabilità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- via Cesare Diana è una strada urbana – tipo D</li> <li>- nel PUG Assunto l'area a ridosso della strada era considerata permeabile interna TU, in fase di adozione è stata modificata in area agricola TAE mantenendo la strada all'interno del TU</li> </ul>  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti |
| <b>Casistica UDP</b>  | Infrastruttura viaria  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato..   |

|                  |   |                                  |
|------------------|---|----------------------------------|
| <b>CAPOLUOGO</b> |   | <b>Fe Nord – via Battistella</b> |
| <b>57</b>        | Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |                                  |
| <b>4bl</b>       |   |                                  |

|   |                              |
|---|------------------------------|
| Dimensioni area                               | 30.000 mq                    |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato) | Pubblica – Comune di Ferrara |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzabile – Strada extraurbana



**RUE – tav USI** – Viabilità



**Tav 2.1. USI PUG = Viabilità**

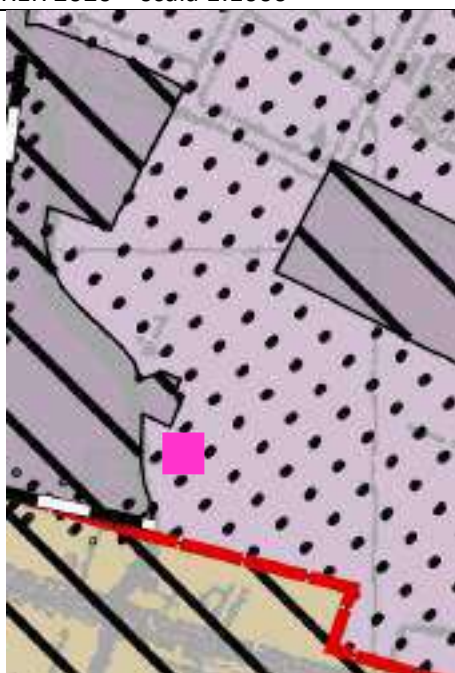


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- via Battistella è la bretella di collegamento tra via Eridano e l'area produttiva adiacente al polo Chimico</li> <li>- E' stata considerata appartenente al territorio urbanizzato come strada urbana di tipo D ed in previsione della realizzazione della bretella di collegamento con via Padova, come individuato anche dalla SQUEA</li> </ul> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti       |
| <b>Casistica Udp</b>  | Infrastruttura viaria  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| CAPOLUOGO                                    |   | Fe Nord – comparto PMI |
| 58   | Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |                        |
| 4bm  |   |                        |
| Dimensioni area                              |   | 35.000 mq              |
| Proprietà dell’area (pubblico (spec)/privato |   | HERA                   |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



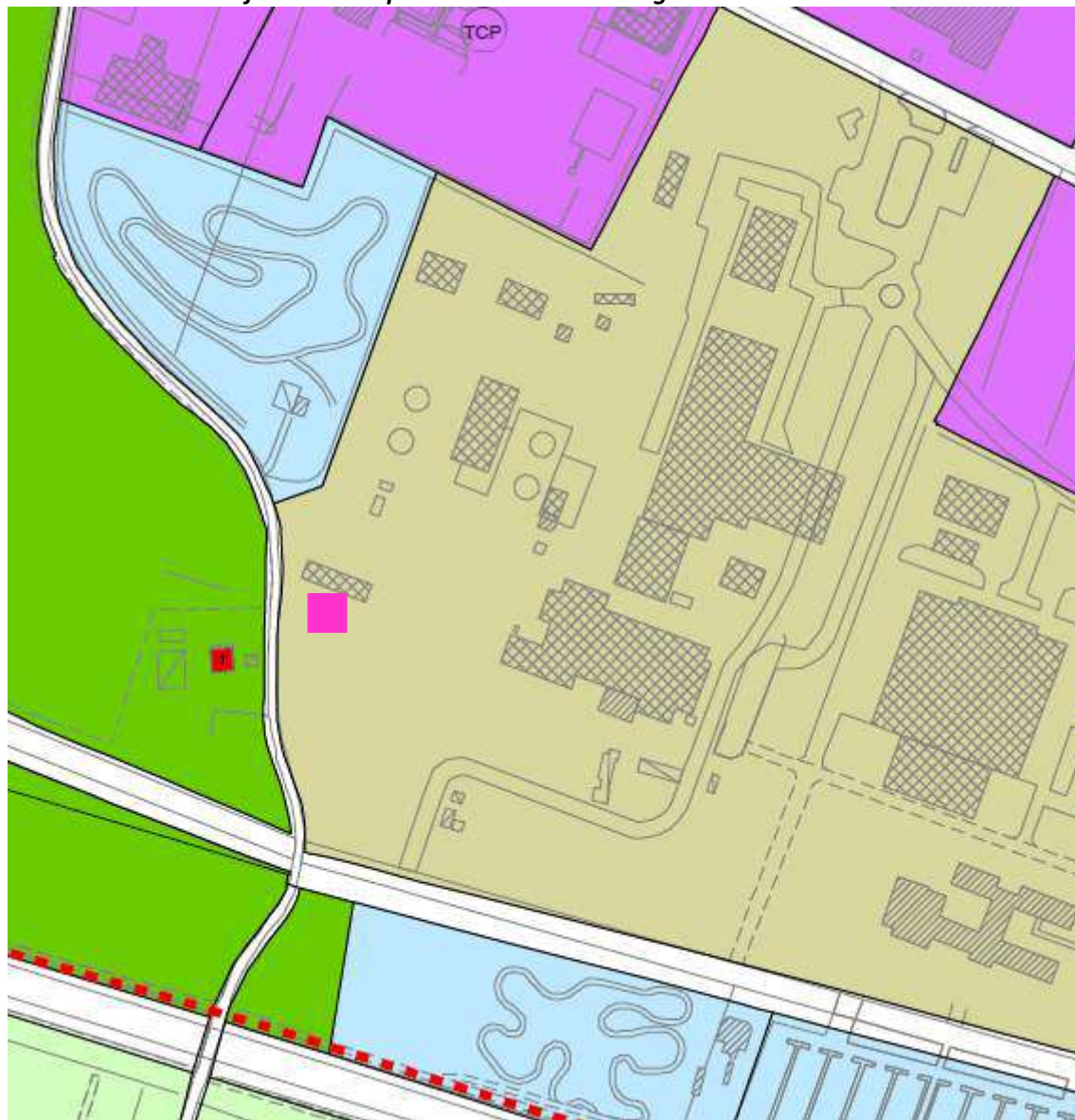
**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzato – ambiti consolidati per attività produttive



**RUE – tav USI** – Servizi tecnici - STE



**Tav 2.1. USI PUG = Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | - Trattasi di un'area recintata di pertinenza dell'impianto di HERA che non si ritiene di scorporare dall'impianto ed escludere da territorio urbanizzato  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti |
| <b>Casistica UdP</b>  | infrastruttura   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si conferma l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato  |

|                  |   |                                       |
|------------------|---|---------------------------------------|
| <b>CAPOLUOGO</b> |   | <b>Pontelagoscuro- Via Vallelunga</b> |
| <b>59</b>        | Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |                                       |
| <b>4 br</b>      |   |                                       |

|   |           |
|---|-----------|
| Dimensioni area                               | 14.000 mq |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato) | pubblico  |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzato - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive



**RUE – tav USI** – Attrezzature e spazi collettivi ASC



**Tav 2.1. USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi**

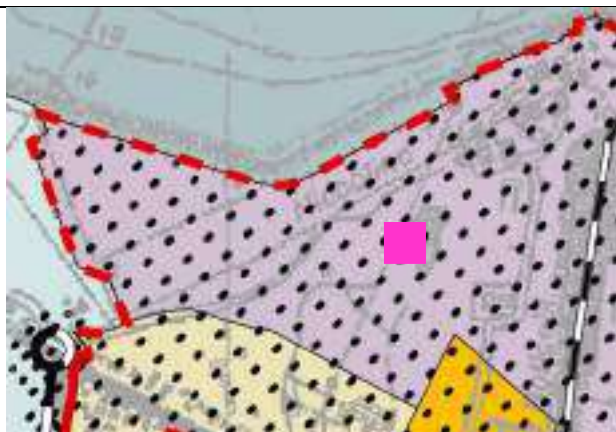


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per continuità con i vicini tessuti consolidati ed in coerenza con il perimetro del territorio urbanizzato individuato in PSC e nella Delibera Oneri del 2019, l'area era stata ricompresa nel TU con specifica disciplina di dotazione ecologica e quindi senza alcun indice di edificabilità</li> <li>- Si può valutare l'esclusione dal territorio urbanizzato</li> </ul> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti                                  |
| <b>Casistica UDP</b>  | Attrezzatura pubblica   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area del perimetro del territorio urbanizzato  |

|  |   |                                   |
|--|---|-----------------------------------|
| CAPOLUOGO                                    |   | Pontelagoscuro- Via Dolcetti      |
| 60   | Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |                                   |
| 4bs  |   |                                   |
| Dimensioni area                              |   | 30 ha circa                       |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato |   | Acosea Impianti/Comune di Ferrara |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



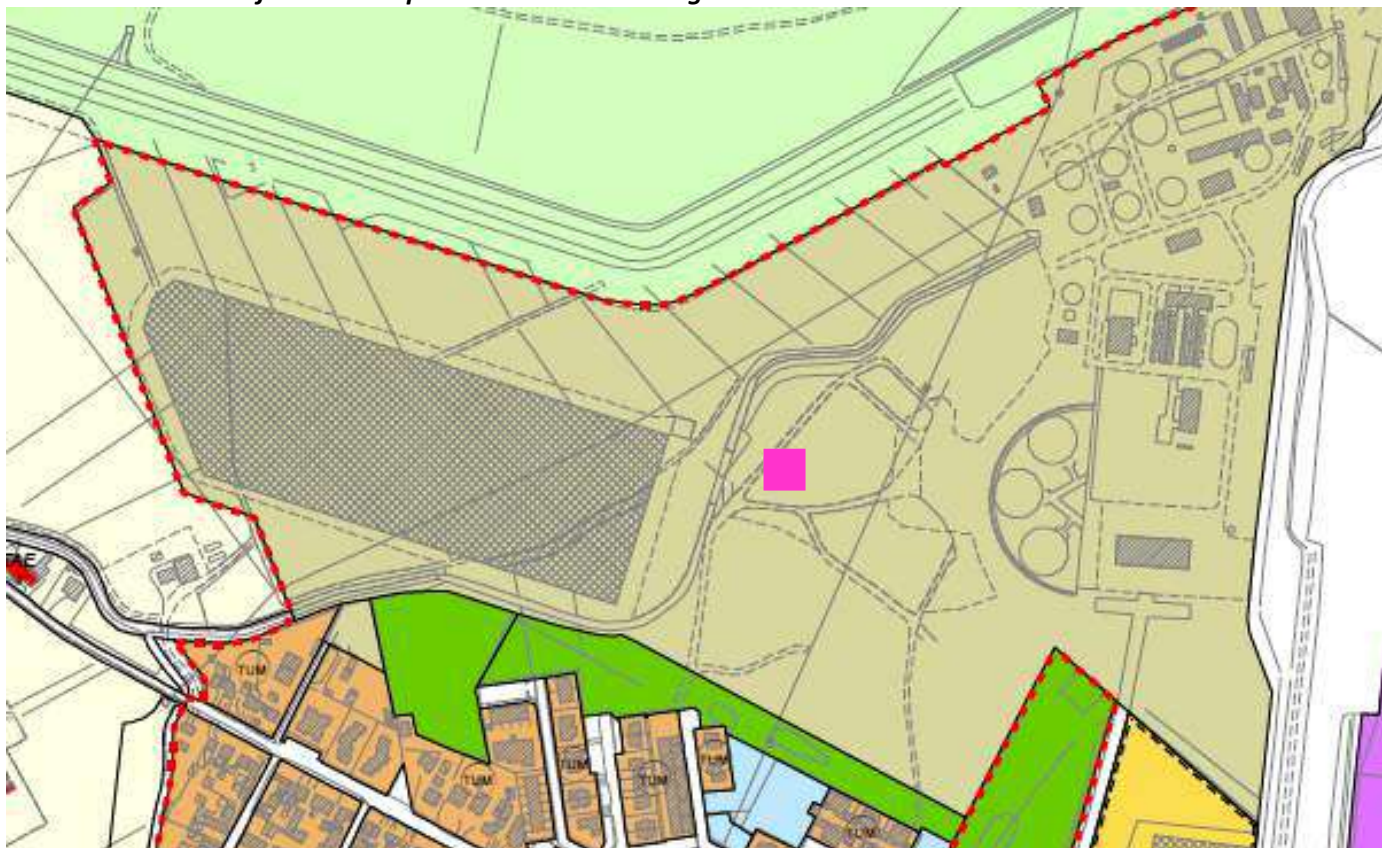
**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzato - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive



**RUE – tav USI** – Servizi tecnici STE



**Tav 2.1. USI PUG = Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

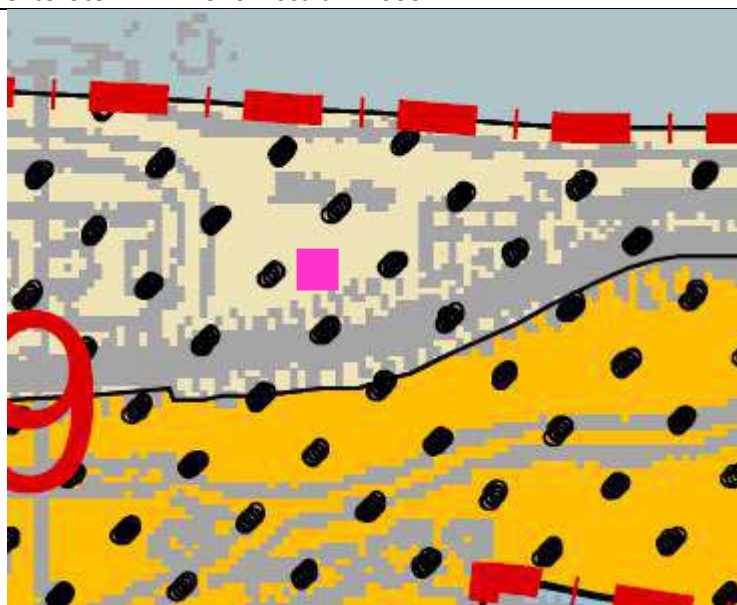


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'area è occupata da impianti per la potabilizzazione dell'acqua</li> <li>- Analogamente agli altri impianti contigui ai tessuti consolidati è stata inclusa nel TU, in coerenza con il PSC, come infrastruttura per gli insediamenti</li> <li>- In considerazione della tipologia di infrastruttura si ritiene corretta la sua appartenenza alle aree urbanizzate</li> </ul> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti                                     |
| <b>Casistica Udp</b>  | infrastruttura   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

| CAPOLUOGO                                    |   | Pontelagoscuro- Via della Ricostruzione |
|--|---|---|
| 61   | Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |   |
| 4 bv   |   |   |
| Dimensioni area                              |   | 13.000 mq                               |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato |   | privato                                 |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



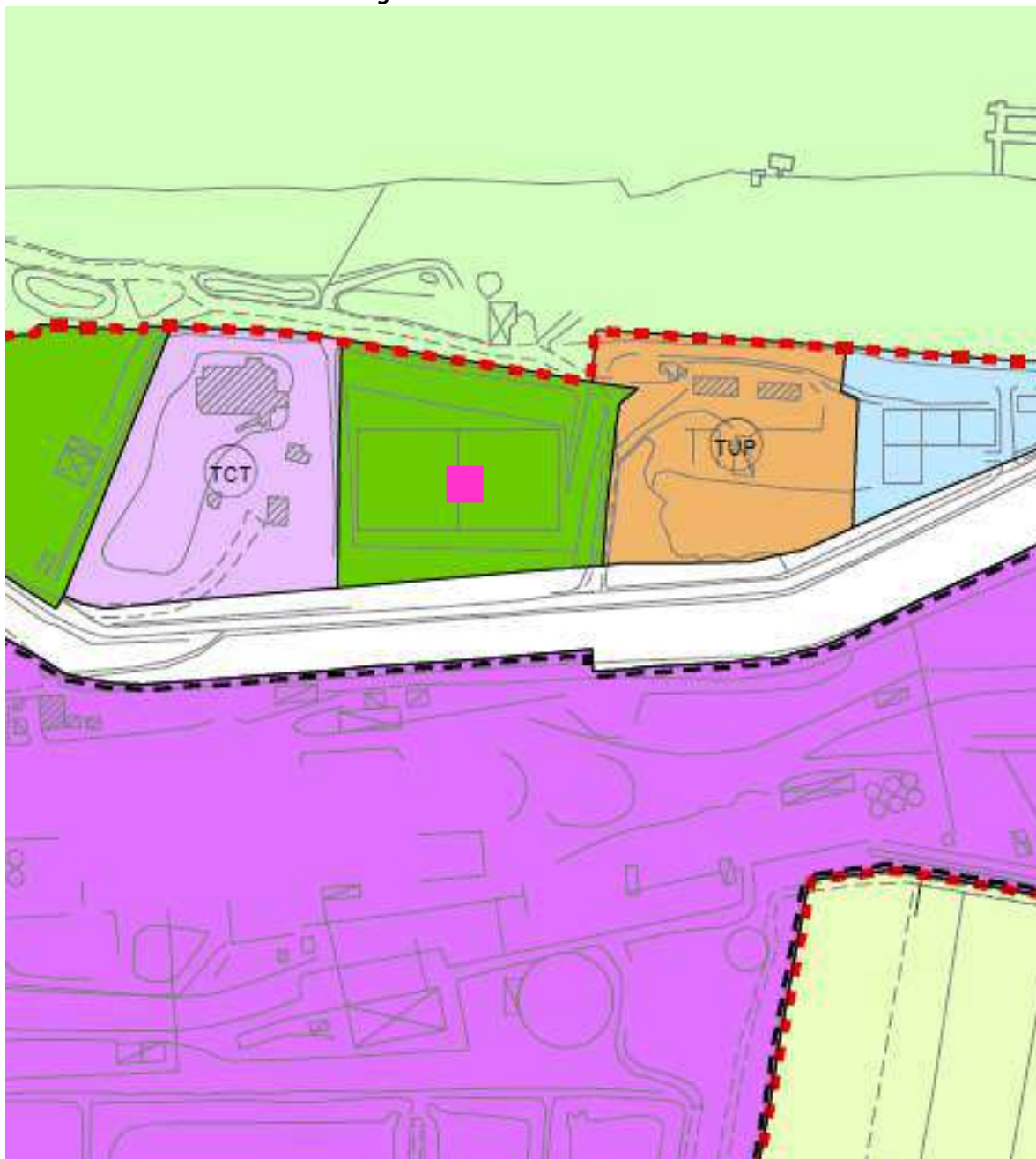
PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzato - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive



RUE – tav USI – Orti e giardini urbani OGU



**Tav 2.2. USI PUG = Dotazione Ecologica**

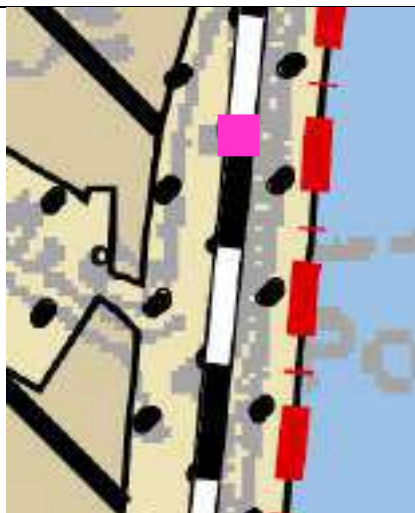


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Scheda da leggere contestualmente a 69_FE_7bz (area TUP adiacente):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'area è stata ricompresa nel TU in continuità con l'attribuzione avvenuta nel PSC; inoltre l'area di dimensioni limitate si trova interclusa tra tessuti consolidati;</li> <li>- l'area viene utilizzata per prove di simulazione degli enti preposti alle emergenze</li> <li>- a salvaguardia della naturalità anche in considerazione del fatto che si è all'interno di SIC-ZPS, si è prevista specifica disciplina di dotazione ecologica e quindi senza alcun indice di edificabilità</li> </ul> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | <p>a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti</p>   |
| <b>Casistica Udp</b>  | Dotazione ecologica   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato  |

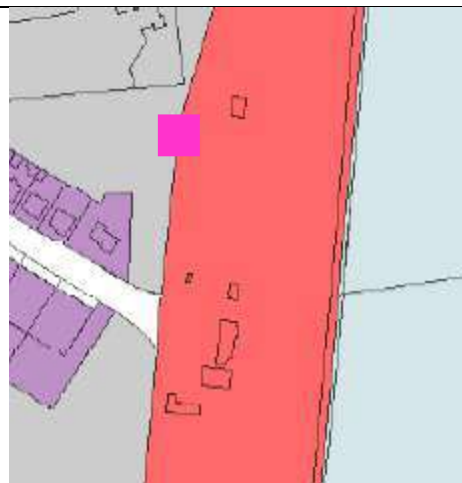
|   |   |                                     |
|---|---|-------------------------------------|
| <b>CAPOLUOGO</b>                              |   | <b>Pontelagoscuro-zona stazione</b> |
| <b>62</b>                                     | Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |                                     |
| <b>4cg</b>                                    |   |                                     |
| Dimensioni area                               |   | 60.000 ha                           |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato) |   | Pubblica - RFI                      |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzato – Ambiti urbani consolidati





**RUE – tav USI** – Aree di interscambio



**Tav 2.2. USI PUG = Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'area in oggetto è la stazione ferroviaria di Pontelagoscuro sulla linea Venezia-Bologna,</li> <li>- La ferrovia rappresenta in questa porzione di territorio il confine tra il territorio urbanizzato e non,</li> <li>- L'area della stazione si configura come lotto completamente urbanizzato seppure circondato da ambiti agricoli da un lato e permeabili/dotazione ecologica dall'altro.</li> </ul> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti  |
| <b>Casistica UdP</b>  | infrastruttura  |
| <b>Ulteriori approfondimenti UdP</b>                          | Si propone di escludere parte del IU da TU mantenendo solo gli edifici della Stazione di Pontelagoscuro   |

|                                |   |   |
|--------------------------------|---|---|
|                                |                                 |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento nel perimetro del TU della sola stazione, escludendo i binari |   |

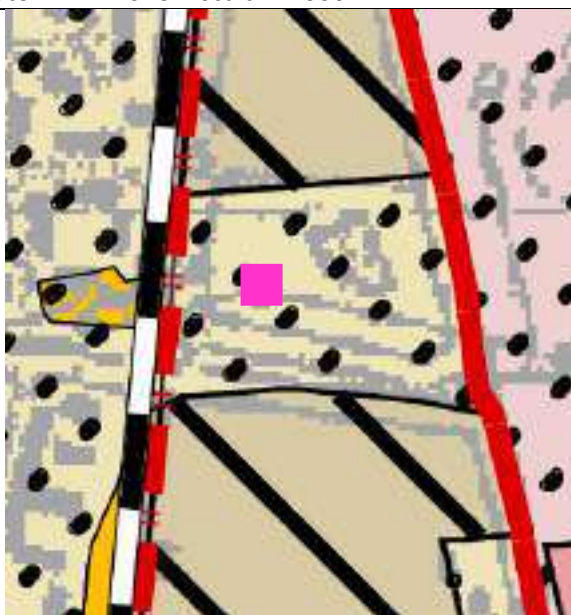


|                  |   |                              |
|------------------|---|------------------------------|
| <b>CAPOLUOGO</b> |   | <b>Fe nord- Via Rosselli</b> |
| <b>63</b>        | Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |                              |
| <b>4cl</b>       |   |                              |

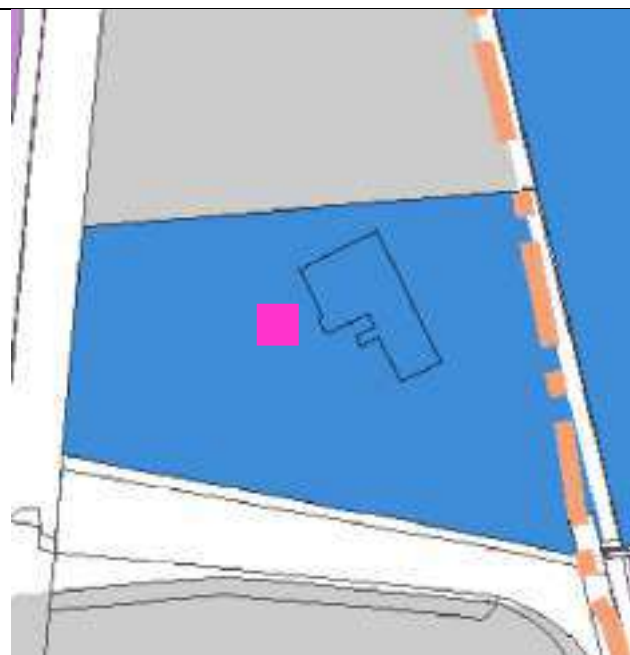
|   |                               |
|---|-------------------------------|
| Dimensioni area                               | 24.000 mq                     |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato) | Pubblica, Demanio dello Stato |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

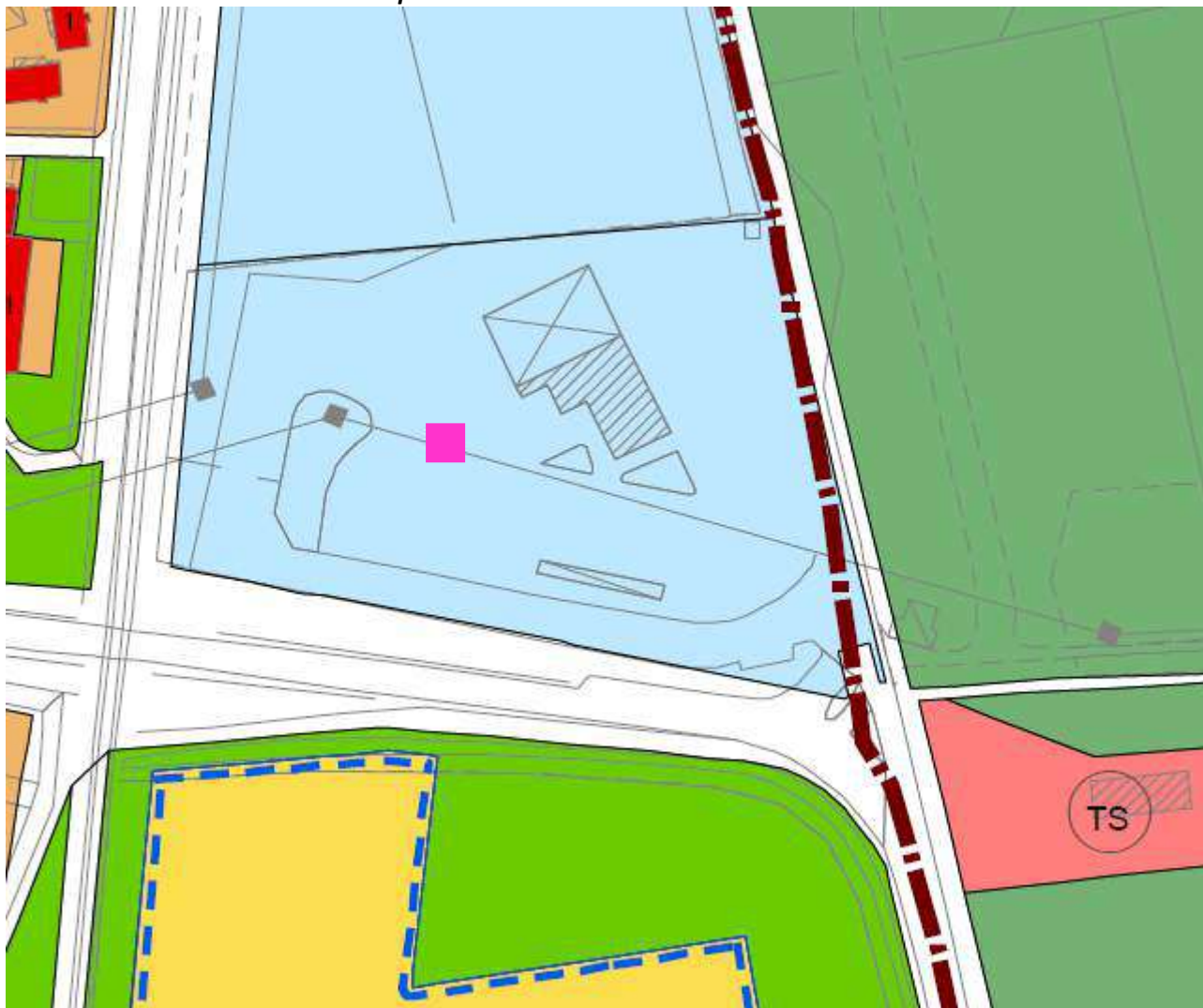


**PSC – Tav. Ambiti** = Terr. Urbanizzato - Ambiti urbani consolidati



**RUE – tav USI** – Attrezzature e spazi collettivi ASC

**Tav 2.2. USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi**



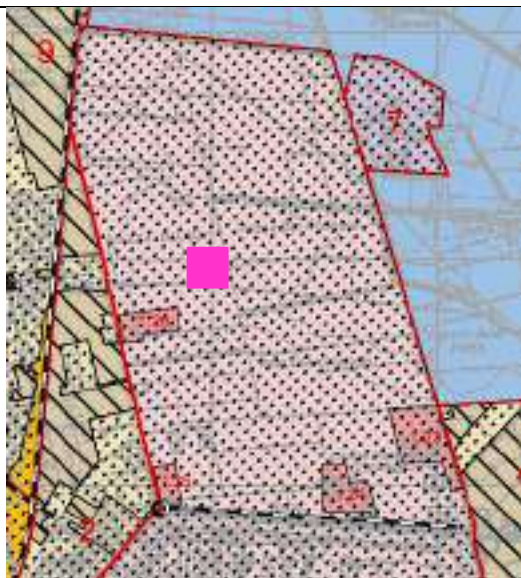
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | - Il lotto in esame, già attrezzatura collettiva da RUE, è la sede della Motorizzazione Civile ed anche nel PUG è stata inserita nel territorio urbanizzato quale attrezzatura pubblica collettiva   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti |
| <b>Casistica UdP</b>  | Attrezzatura pubblica  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento nel territorio urbanizzato   |



| CAPOLUOGO                                    |   | Parco Bassani             |
|--|---|---------------------------|
| 64   | Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |                           |
| 4cr  |   |                           |
| Dimensioni area                              |   | 230 ha                    |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato |   | Pubblica – Comune Ferrara |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



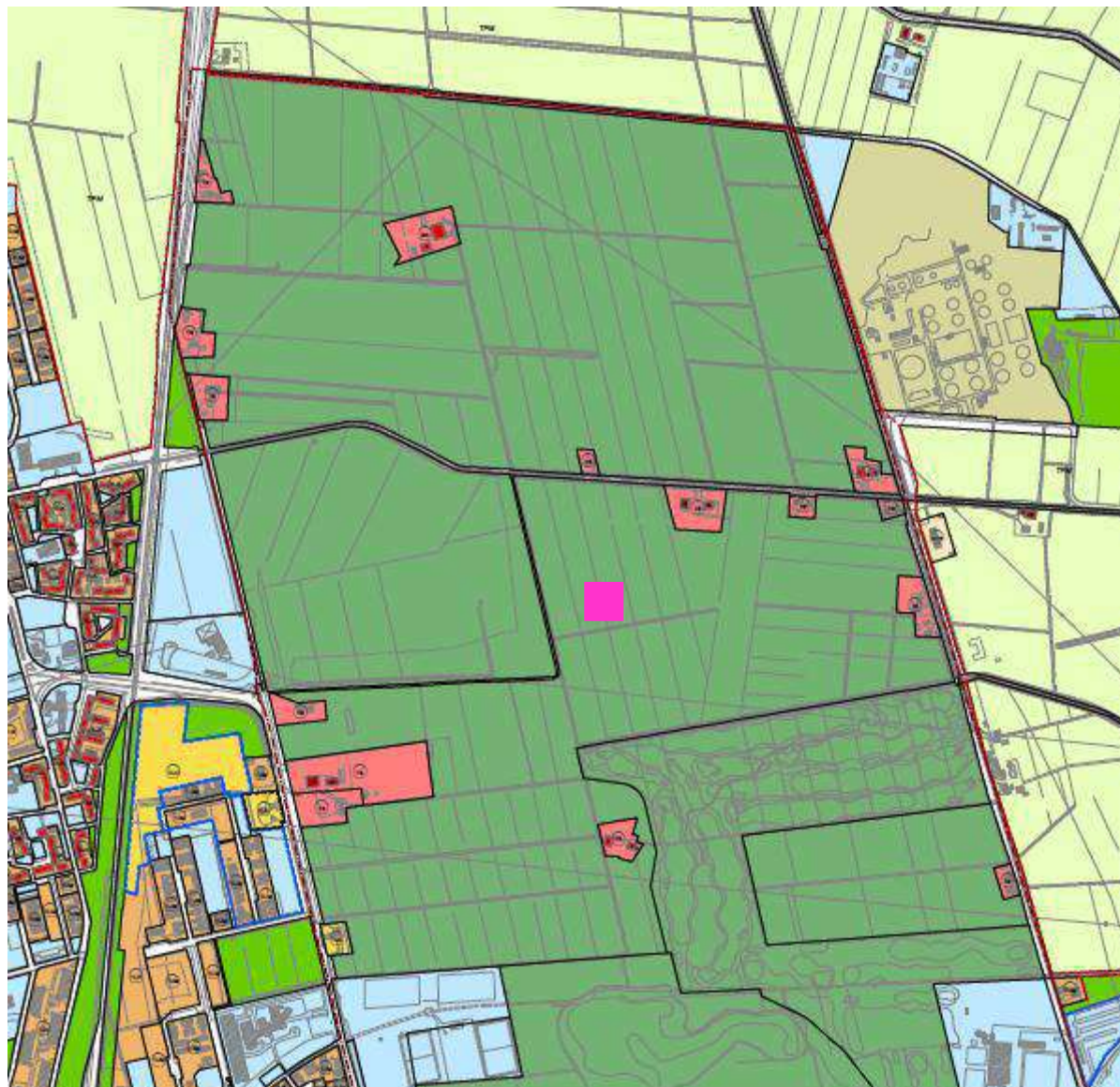
PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzato – Centro Storico



RUE – tav USI – Orti e giardini urbani OGU + Attrezz.  
Spazi coll. ACS

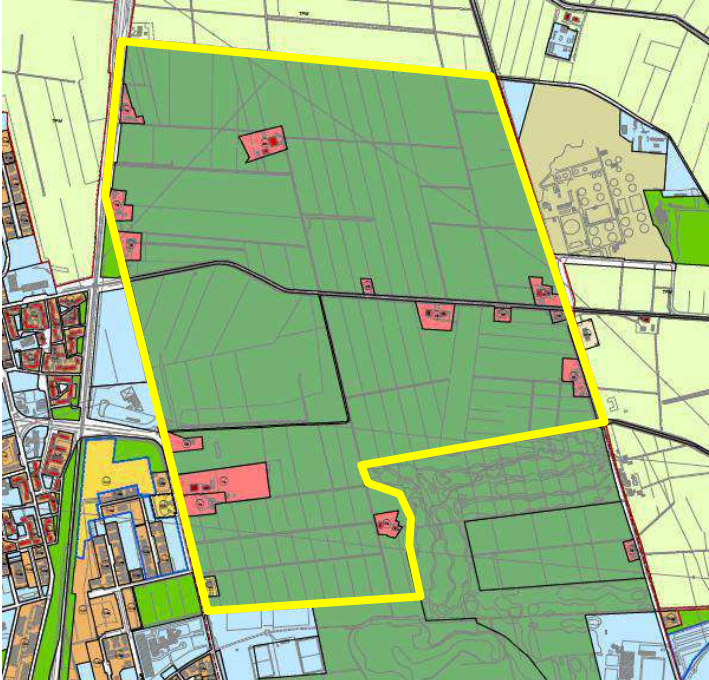


**Tav 2.1. USI PUG = Parco Bassani**

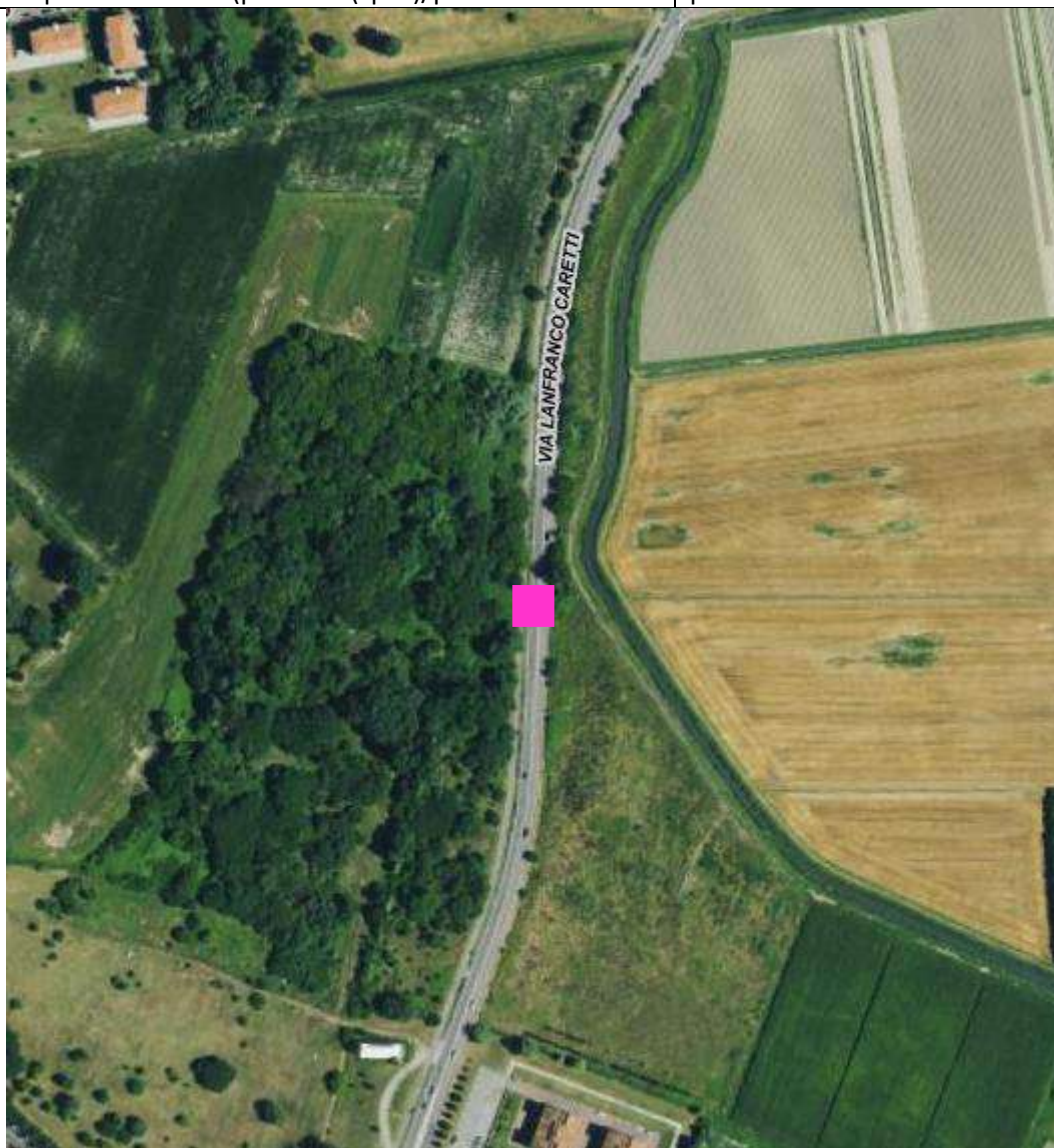


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- In continuità con il PSC, l'area del Parco Urbano Bassani è stata considerata territorio urbanizzato anche perché compresa all'interno del perimetro Centro Storico del Comune di Ferrara. Il centro storico di Ferrara comprende la porzione di territorio racchiusa dalle Mura, il borgo di S Giorgio e l'antico Barco del Duca, il perimetro coincide con il perimetro del sito UNESCO</li> <li>- Si ritiene che considerare questa area così vasta come territorio agricolo sia di incentivo per eventuali Accordi Operativi fuori TU per la realizzazione di nuovi impianti FTV,</li> <li>- La tutela di questa estesa area verde a ridosso delle Mura e del centro di Ferrara è garantita da un'apposita norma in disciplina</li> </ul> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti   |
| <b>Casistica Udp</b>  | Attrezzatura pubblica  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | Osservazione n. 64 + n. 208 – SQUEA – escludere eventi a forte impatto e affluenza – parzialmente/non accoglibile  |
| <b>Ulteriore approfondimento Udp</b>                          | Su tale area la Strategia del PUG ha costruito un Progetto Guida denominato PG3 "Il parco nord della multifunzionalità agraria, dello sport e del tempo libero". Il PG3 interessa un vasto ambito paesaggistico esteso dal margine   |



|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
|                                       | <p>setentrionale del centro storico al Po, che rappresenta una straordinaria occasione per definire un parco ibrido che ricomprenda e metta in relazione, oltre al parco delle Mura e ad alcuni spazi aperti attrezzati, il sistema connettivo del tessuto agricolo da rendere fruibile e attraversabile a piedi e in bicicletta, arricchendolo di funzioni complementari e interventi mirati di forestazione (di raccordo con i parchi urbani e con quello fluviale del Po) e sperimentazioni colturali innovative ad alto livello di sostenibilità energetica e idraulica. Si precisa che la tutela di quest'area verde a ridosso delle Mura e del centro di Ferrara è garantita da un'apposita norma in disciplina.</p> |
| <p><b>Valutazione tecnica STO</b></p> | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'inserimento dell'area nel territorio urbanizzato.</p> <p>Si precisa che non computa ai fini del 3% porzione d'area non attrezzata che presenta caratteri agro-rurali come di seguito individuata</p>   |

|   |   |                             |
|---|---|-----------------------------|
| <b>CAPOLUOGO</b>                              |   | <b>Fe est – via Caretti</b> |
| <b>65</b>                                     | Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |                             |
| <b>4m</b>                                     |   |                             |
| Dimensioni area                               |   | 11.000 mq                   |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato) |   | pubblica                    |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



**PSC – Tav. Ambiti** = Agricolo – Ambito di valore naturale e ambientale



**RUE – tav USI** – Viabilità



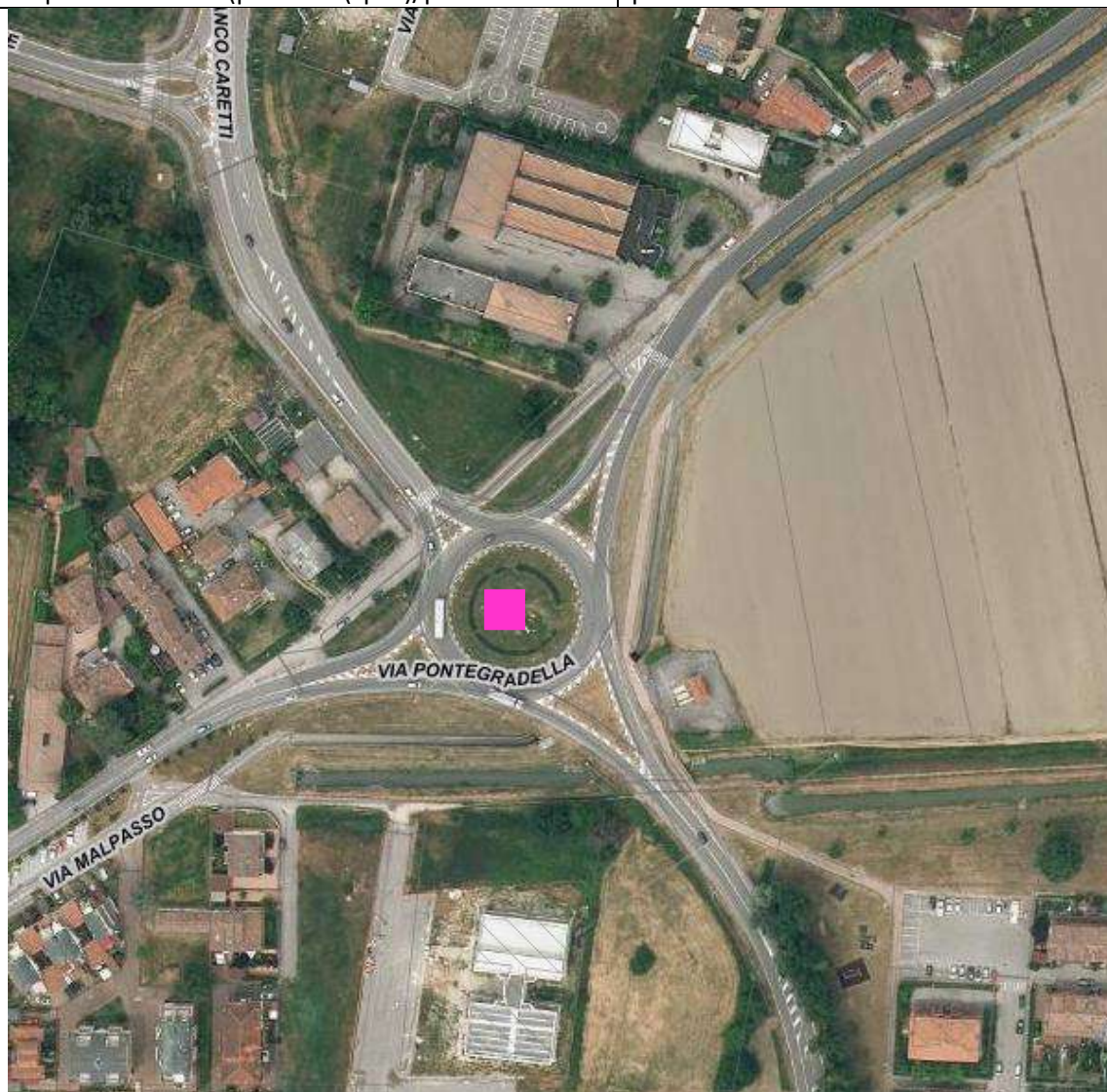
**Tav 2.1. USI PUG = Viabilità**



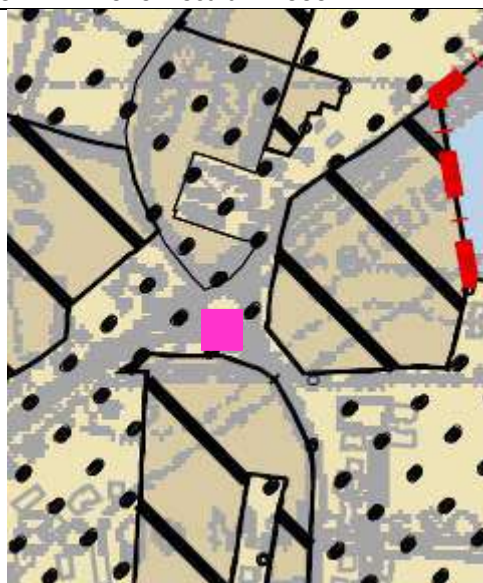
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | - via Caretti è una strada urbana di scorrimento in questo è possibile classificare come “permeabili” le aree verdi di riequilibrio ecologico ad ovest (Parchetto Schiaccianoci) che viceversa potrebbero essere classificate come “rurali” fuori dal Territorio Urbanizzato. Queste porzioni di territorio, che ora la disciplina vincola e preserva come dotazioni ecologiche, se trattate come aree esterne al TU potrebbero essere oggetto di Accordi Operativi fuori TU |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti   |
| <b>Casistica UdP</b>  | Infrastruttura viaria  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di mantenere l'area all'interno del perimetro del territorio urbanizzato   |

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| <b>CAPOLUOGO</b> |   | <b>Fe est – via Pontegradella/via Caretti</b> |
| <b>66</b>        | Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |   |
| <b>4s</b>        |   |   |

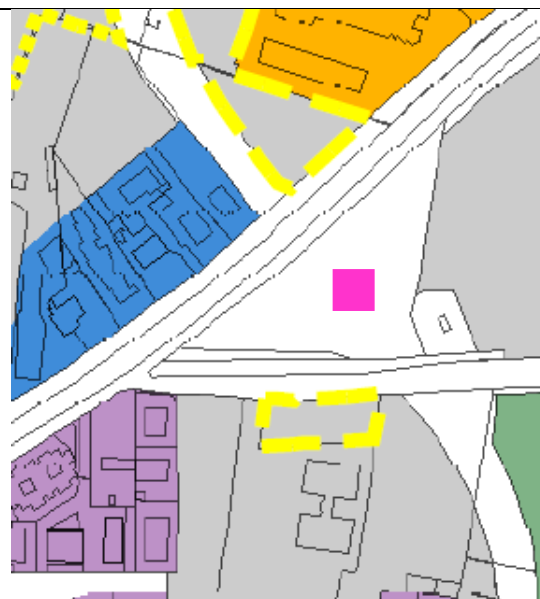
|   |           |
|---|-----------|
| Dimensioni area                               | 10.000 mq |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato) | pubblica  |



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



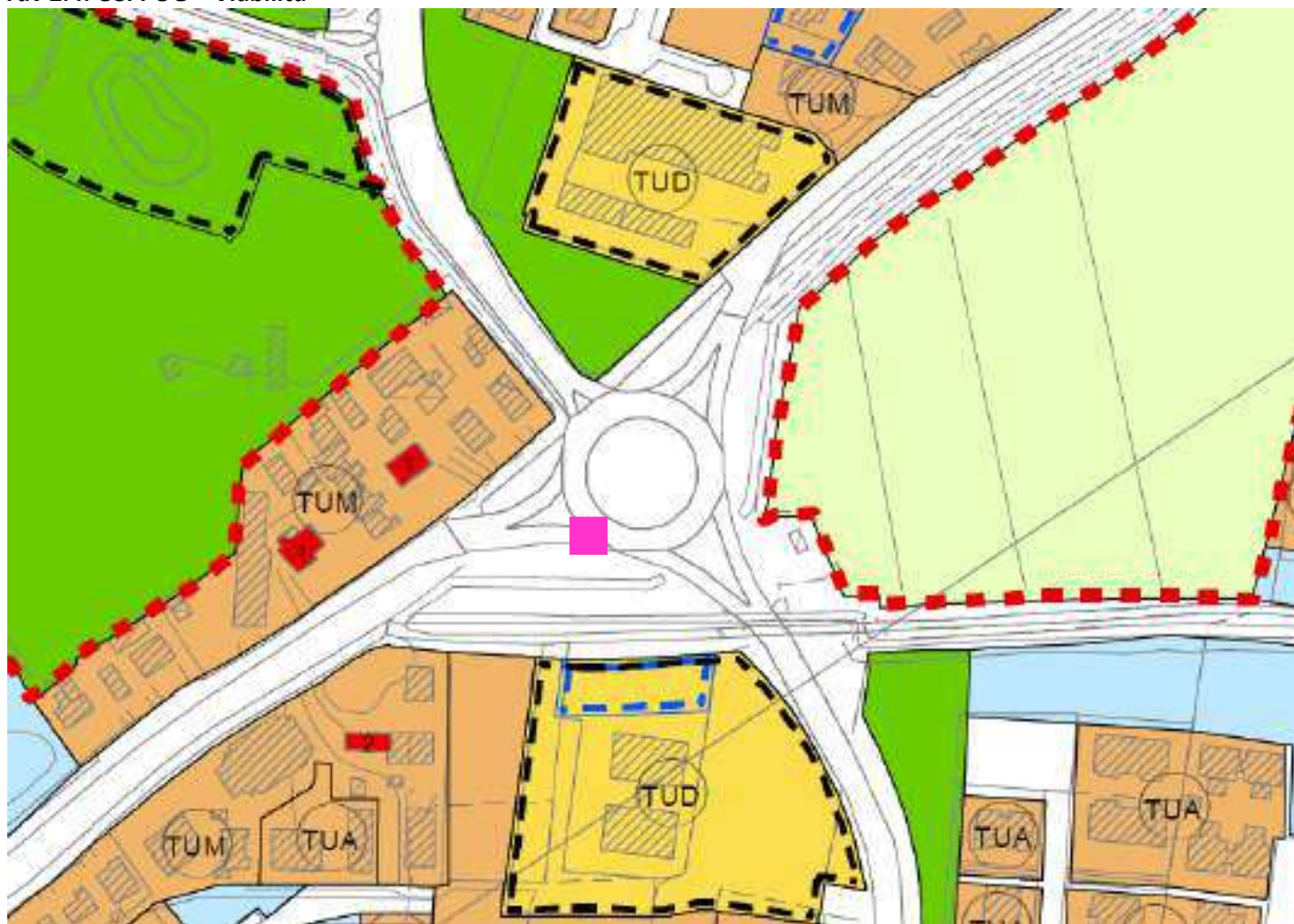
PSC – Tav. Ambiti = Urbanizzato – Ambiti urbani consolidati



RUE – tav USI – Viabilità



**Tav 2.4. USI PUG = Viabilità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Si tratta dell'importante snodo viario tra via Pontegradella e via Caretti, è a tutti gli effetti una infrastruttura stradale urbana per cui non si ritiene coerente la sua esclusione dal TU  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti |
| <b>Casistica Udp</b>  | Infrastruttura viaria  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere lo snodo viario dal TU  |



|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| <b>CAPOLUOGO</b>    |   | <b>Ferrara sud - Via Messidoro/ Via Coronella</b> |
| <b>67</b>           | Insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |   |
| <b>7 as</b>         |   |   |
| Dimensioni area     |   | 5.300 mq  |
| Proprietà dell'area |   | Privata   |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – RES – Insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.5 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a bassa densità**



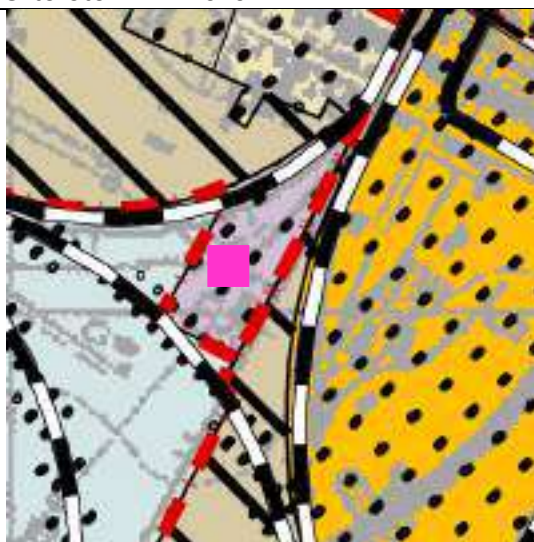
|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Tre lotti edificati già inclusi nel territorio urbanizzato di PSC<br>Marginalità potenziata dall'apertura della bretella ovest, che ha interrotto via Messidoro rendendo necessaria la realizzazione di una viabilità alternativa da via Coronella.   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edifici dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Continuità riconosciuta da PSC/RUE  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato e classificarli come NTR – nuclei residenziali in territorio rurale.   |

|           |   |                              |
|-----------|---|------------------------------|
| CAPOLUOGO |   | Ferrara ovest - Via Arginone |
| 68        | Insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                              |
| 7 ba      |   |                              |

|                     |   |
|---------------------|---|
| Dimensioni area     | 20.000 mq                                   |
| Proprietà dell'area | Pubblica - RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A. |



Ortofoto – RER 2020



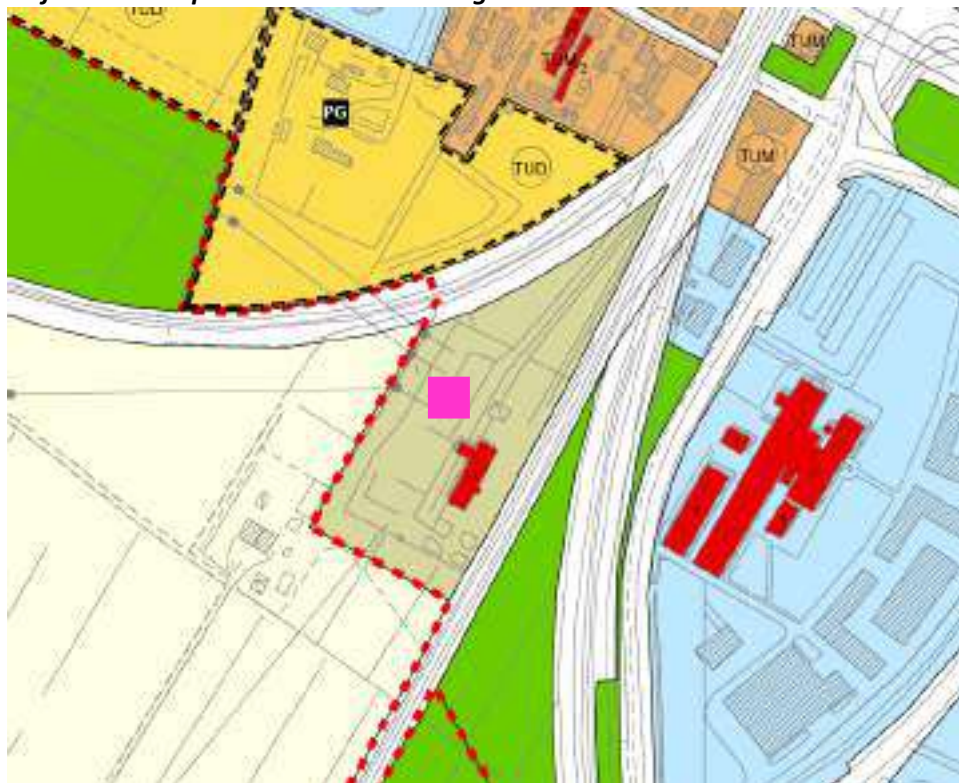
PSC – Tav. Ambiti = Ambito consolidato specializzato per attività produttive



RUE – tav USI – Servizi tecnici



**Tav U2.3 USI PUG = Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

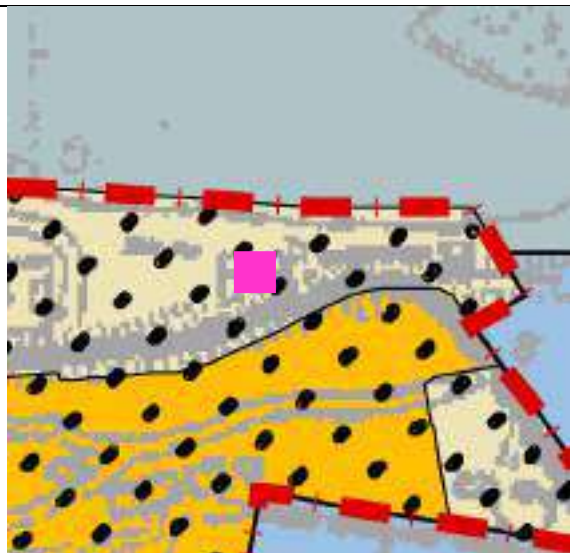


|  |   |
|--|---|
| <p><b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b></p> | <p>Stazione elettrica RFI</p> <p>Area interclusa tra le linee ferroviarie con scarsa accessibilità.<br/>Già urbanizzato nel PSC.</p> <p>Nella perimetrazione del PUG adottato le infrastrutture contigue al territorio urbanizzato sono state incluse ma poiché la disciplina resta invariata possono anche essere escluse dal TU</p> <p>Assimilabile anche alla casistica 4: infrastrutture e servizi tecnici che non presentano caratteri urbani.</p> |
| <p><b>Casistica ex art. 32 comma 2</b></p>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le <b>infrastrutture</b>, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>   |
| <p><b>Casistica UdP</b></p>  | <p>infrastruttura</p>   |
| <p><b>Valutazione tecnica STO</b></p>                                | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato</p>   |

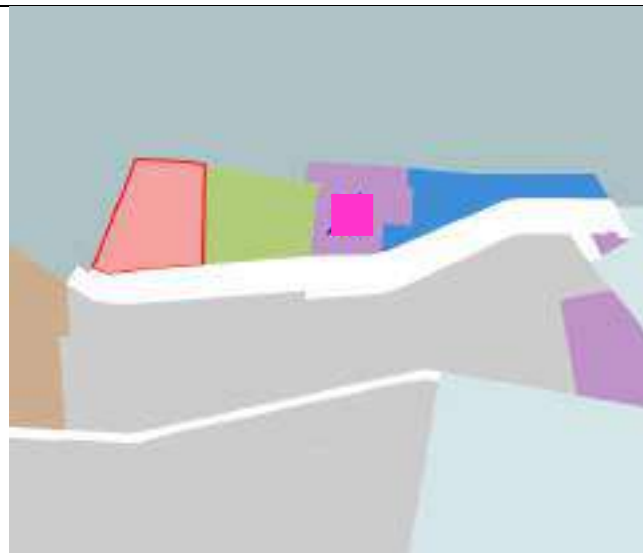
|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| <b>CAPOLUOGO</b>    |   | <b>Pontelagoscuro – via Ricostruzione</b> |
| <b>69</b>           | Insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |   |
| <b>7 bz</b>         |   |   |
| Dimensioni area     |   | 11.400 mq                                 |
| Proprietà dell'area |   | Privata                                   |



Ortofoto – RER 2020



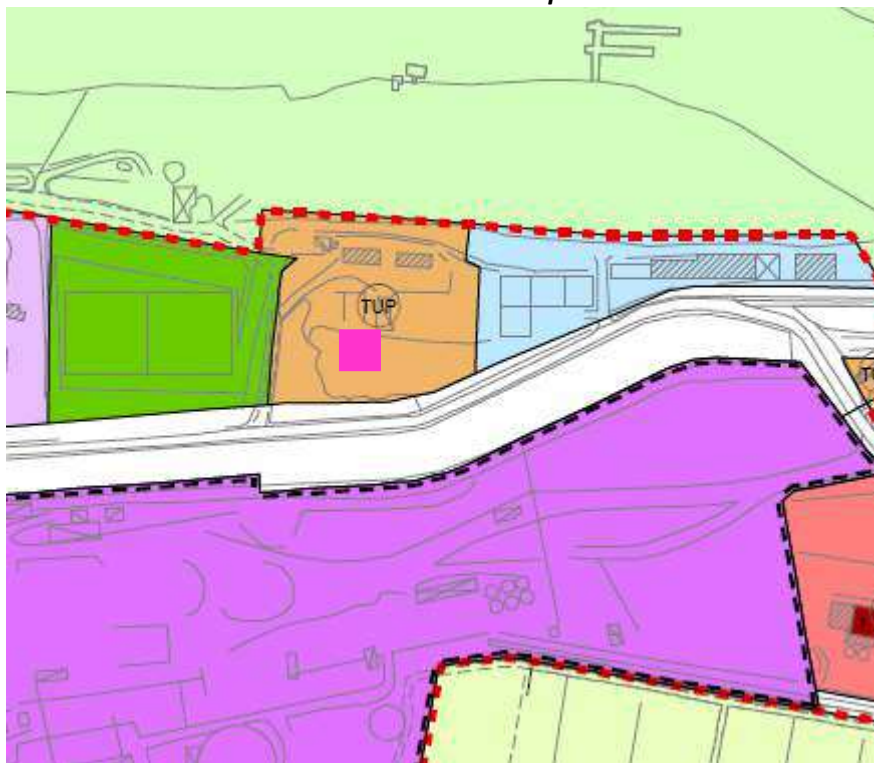
**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito urbano consolidato



**RUE – tav USI** – Insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.2 USI PUG = TUP Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

Scheda da leggere contestualmente a 61\_FE\_4bv (area verde adiacente)

Insediamiento residenziale già incluso nel perimetro del TU di PSC, contiguo all'abitato di Pontelagoscuro, insieme ad altri insediamenti in area golenale  
Insediamento non connesso all'uso agricolo, neanche storicamente.

Incluso nel TU per allineamento del disegno del bordo urbano in quanto "intercluso"

Eventuali aumenti di carico sono comunque preclusi dal sistema vincolistico e dalla classificazione TUP – *Tessuti di bordo ad elevata permeabilità* che, nel caso di aree edificate, ha indice così basso che tendenzialmente porta a una capacità edificatoria inferiore all'esistente.

Fuori da centri abitati da codice della strada

**Casistica ex art. 32 comma 2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

**Casistica UDP**

Continuità riconosciuta da PSC/RUE

**Valutazione tecnica STO**

Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato e classificarlo come NTR – nuclei residenziali in territorio rurale

|                     |   |                                       |
|---------------------|---|---------------------------------------|
| <b>CAPOLUOGO</b>    |   | <b>Pontelagoscuro – via Lavezzola</b> |
| <b>70</b>           | Insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                                       |
| <b>7 ca</b>         |   |                                       |
| Dimensioni area     |   | 750 mq                                |
| Proprietà dell'area |   | Privata                               |



Ortofoto – RER 2020



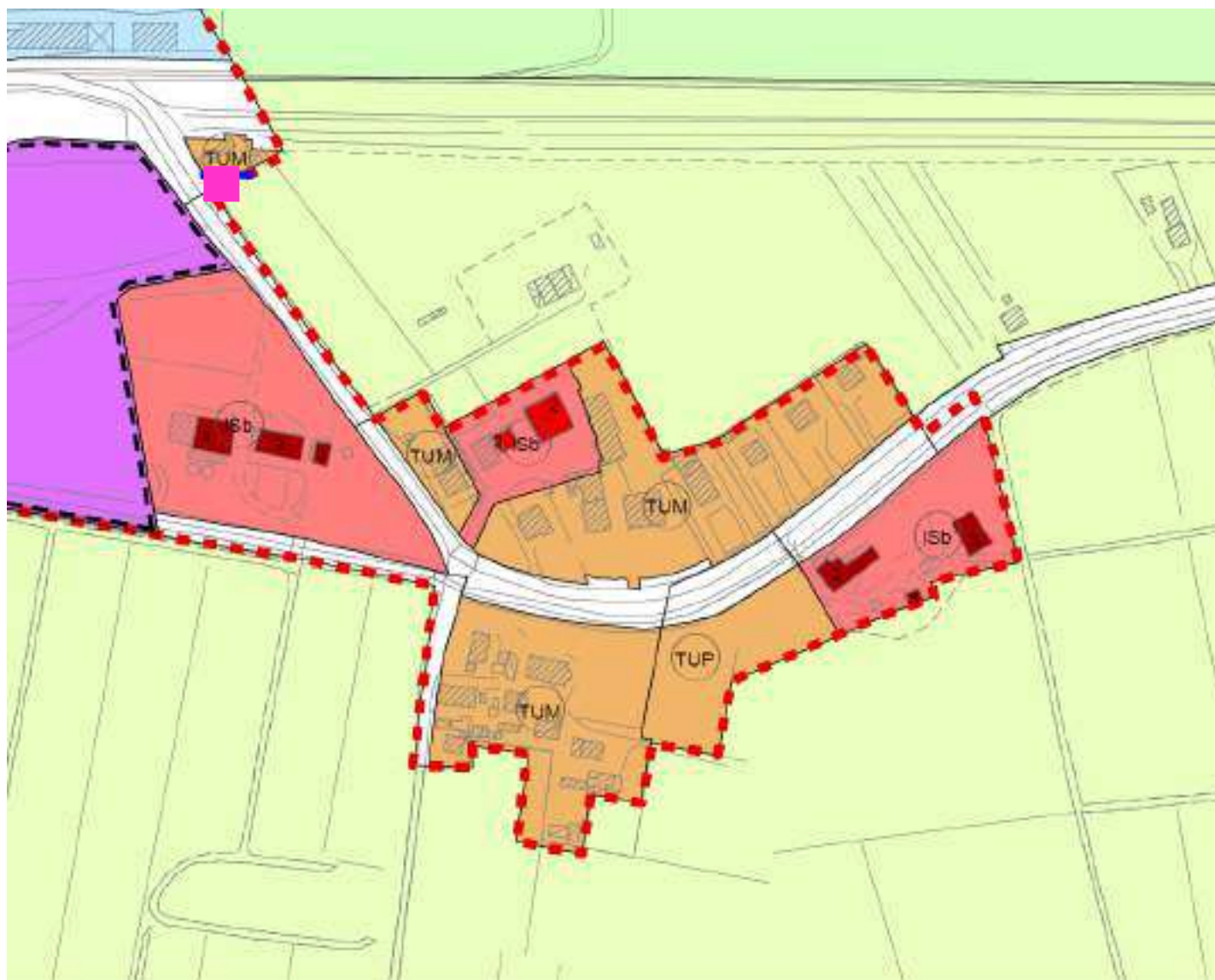
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

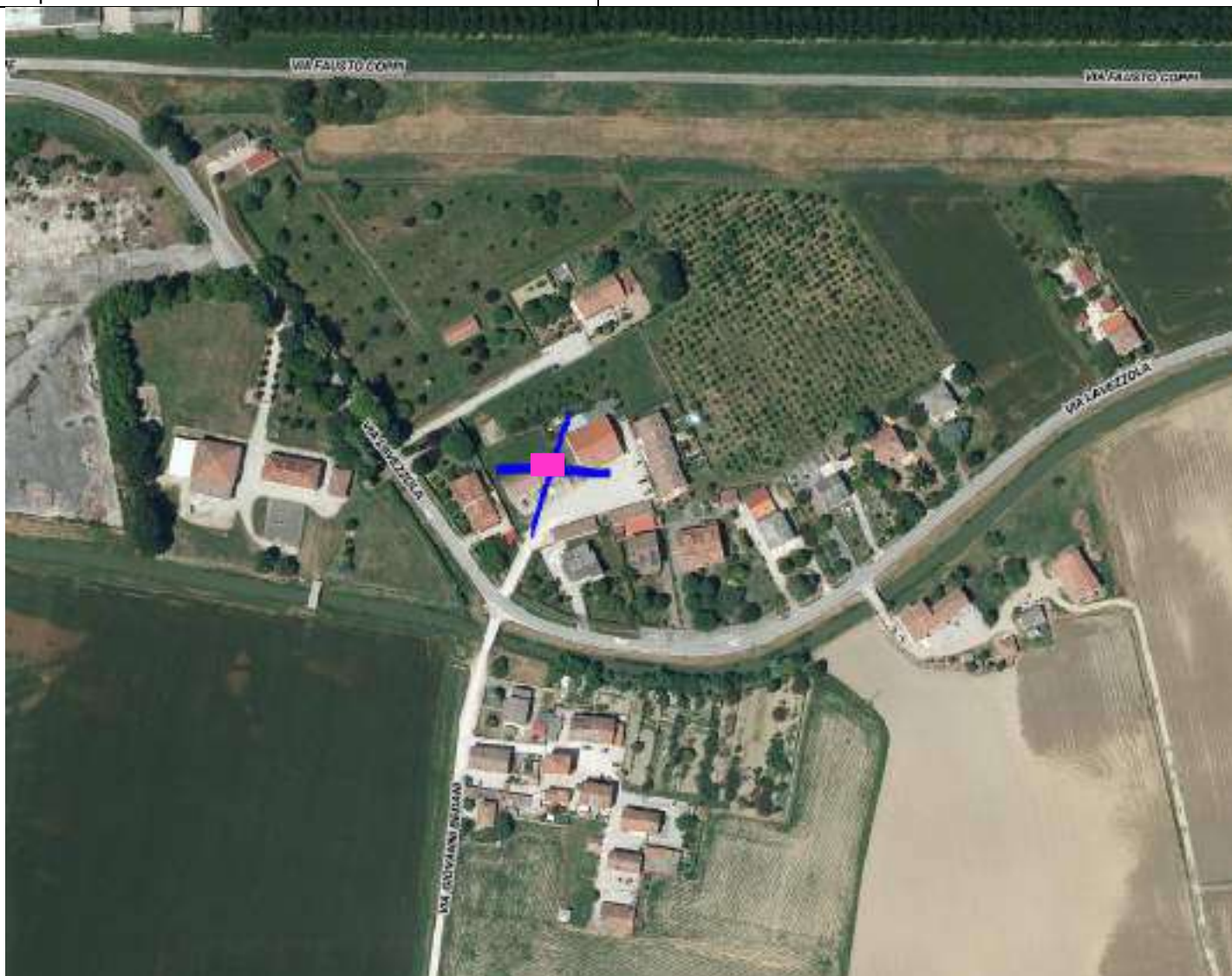


**Tav U2.2 USI PUG = TUM – Tessuto urbano consolidato a media densità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel</b><br><b>Territorio urbanizzato</b> | <p>Schede da leggere contestualmente: 70_FE_7ca; 71_FE_7cb; 72_FE_7cc; 73_FE_7cd; 74_FE_7ce</p> <p>Perimetrazione in continuità con il PSC che legge l'abitato di Pontelagoscuro iniziare a est dei binari ferroviari BO-VE inglobando gli insediamenti di via Lavezzola che, storicamente rurali, si sono progressivamente densificati, costituendo una sorta di borgo.</p> <p>Fuori da centro abitato da codice della strada.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32</b><br><b>comma 2</b>                                     | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>  |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Continuità riconosciuta da PSC/RUE</p>   |
| <b>Valutazione tecnica</b><br><b>STO</b>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato come NTR – nuclei residenziali in territorio rurale</p>   |

|                     |   |                                |
|---------------------|---|--------------------------------|
| CAPOLUOGO           |   | Pontelagoscuro – via Lavezzola |
| 71                  | Insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                                |
| 7 cb                |   |                                |
| Dimensioni area     |   | 3.900 mq                       |
| Proprietà dell'area |   | Privata                        |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.2 USI PUG = ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

Schede da leggere contestualmente: 70\_FE\_7ca; 71\_FE\_7cb; 72\_FE\_7cc; 73\_FE\_7cd; 74\_FE\_7ce

Perimetrazione in continuità con il PSC che legge l'abitato di Pontelagoscuro iniziare a est dei binari ferroviari BO-VE inglobando gli insediamenti di via Lavezzola che, storicamente rurali come la corte in questione, si sono progressivamente densificati, costituendo una sorta di borgo.

Fuori da centro abitato da codice della strada.

**Casistica ex art. 32 comma 2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

**Casistica UdP**

Insediamento storico

**Valutazione tecnica STO**

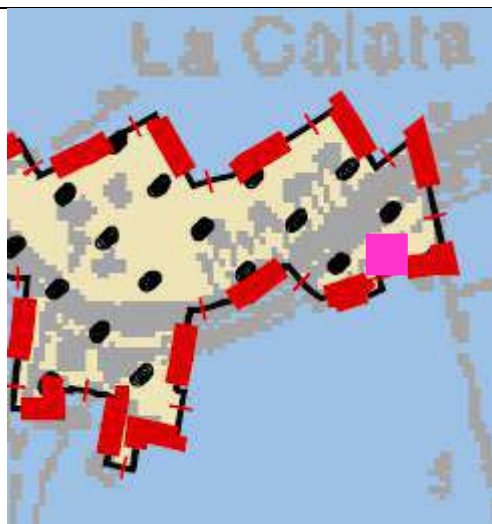
Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato mantenendo destinazione d'uso ISb



|                     |   |                                |
|---------------------|---|--------------------------------|
| CAPOLUOGO           |   | Pontelagoscuro – via Lavezzola |
| 72                  | Insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                                |
| 7 cc                |   |                                |
| Dimensioni area     |   | 5.500 mq                       |
| Proprietà dell'area |   | Privata                        |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.2 USI PUG = ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche**



|  |  |
|--|--|
| <p><b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b></p> | <p>Schede da leggere contestualmente: 70_FE_7ca; 71_FE_7cb; 72_FE_7cc; 73_FE_7cd; 74_FE_7ce</p> <p>Perimetrazione in continuità con il PSC che legge l'abitato di Pontelagoscuro iniziare a est dei binari ferroviari BO-VE inglobando gli insediamenti di via Lavezzola che, storicamente rurali come la corte in questione, si sono progressivamente densificati, costituendo una sorta di borgo.</p> <p>Fuori da centro abitato da codice della strada.</p> |
| <p><b>Casistica ex art. 32 comma 2</b></p>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>   |
| <p><b>Casistica UdP</b></p>  | <p>Insediamento storico</p>  |
| <p><b>Valutazione tecnica STO</b></p>                                | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato mantenendo destinazione d'uso ISb</p>  |

|                     |   |                                       |
|---------------------|---|---------------------------------------|
| <b>CAPOLUOGO</b>    |   | <b>Pontelagoscuro – via Lavezzola</b> |
| <b>73</b>           | Insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                                       |
| <b>7 cd</b>         |   |                                       |
| Dimensioni area     |   | 21.300 mq                             |
| Proprietà dell'area |   | Privata                               |



Ortofoto – RER 2020



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito urbano consolidato / Territorio rurale



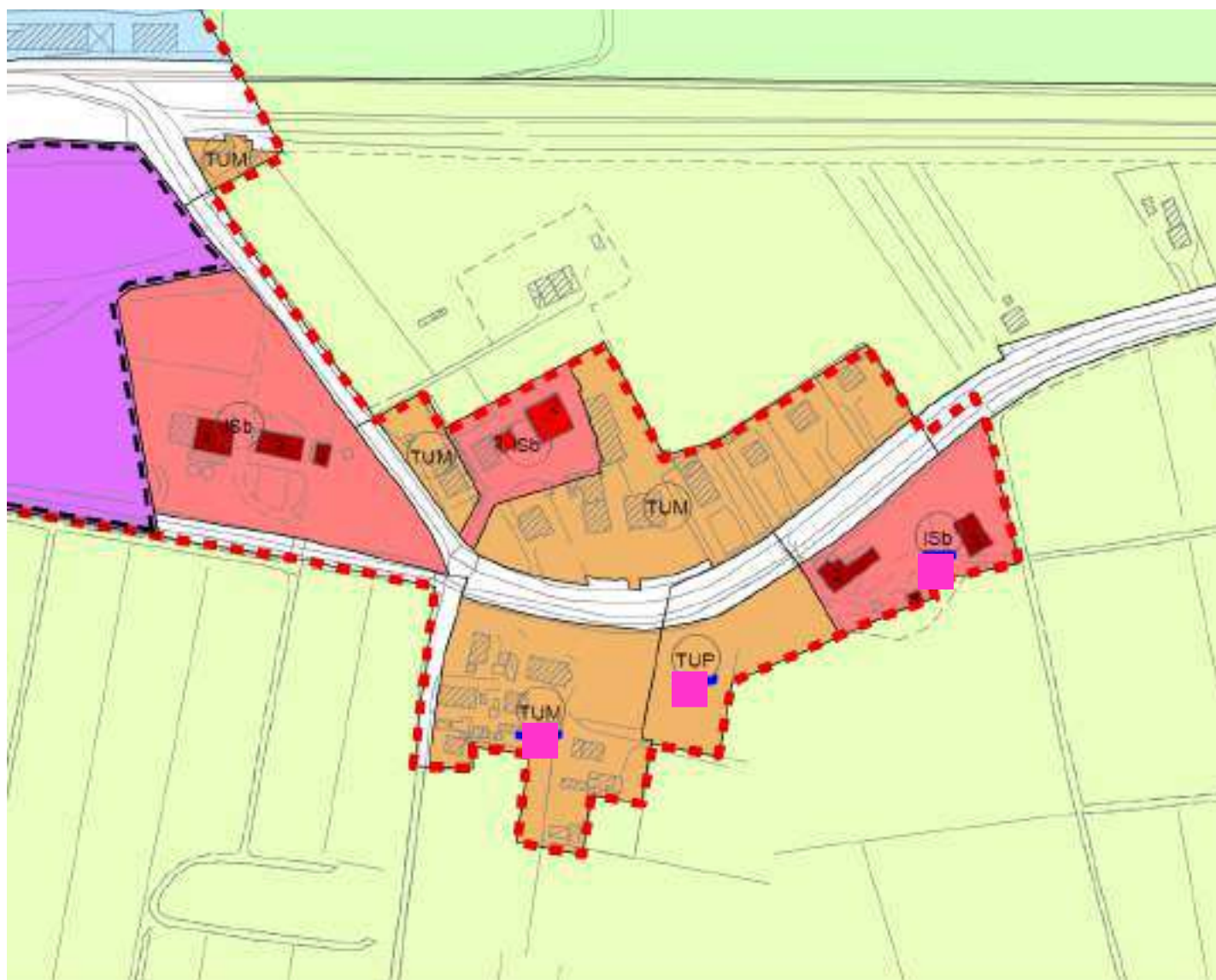
**RUE – tav USI** – Insediamenti prevalentemente residenziali / Aree agricole di cintura



**Tav U2.2 USI PUG = ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche**

**TUM – Tessuto urbano consolidato a media densità**

**TUP – Tessuto urbano consolidato di bordo ad elevata permeabilità**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

Schede da leggere contestualmente: 70\_FE\_7ca; 71\_FE\_7cb; 72\_FE\_7cc; 73\_FE\_7cd; 74\_FE\_7ce

Perimetrazione in continuità con il PSC che legge l'abitato di Pontelagoscuro iniziare a est dei binari ferroviari BO-VE inglobando gli insediamenti di via Lavezzola che, storicamente rurali come gran parte dei manufatti in questione, si sono progressivamente densificati, costituendo una sorta di borgo. Sulla base di tale lettura, l'area oggi classificata TUP (e precedentemente rurale) è stata considerata lotto di completamento a bassa densità.

Fuori da centro abitato da codice della strada.

**Casistica ex art. 32 comma 2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

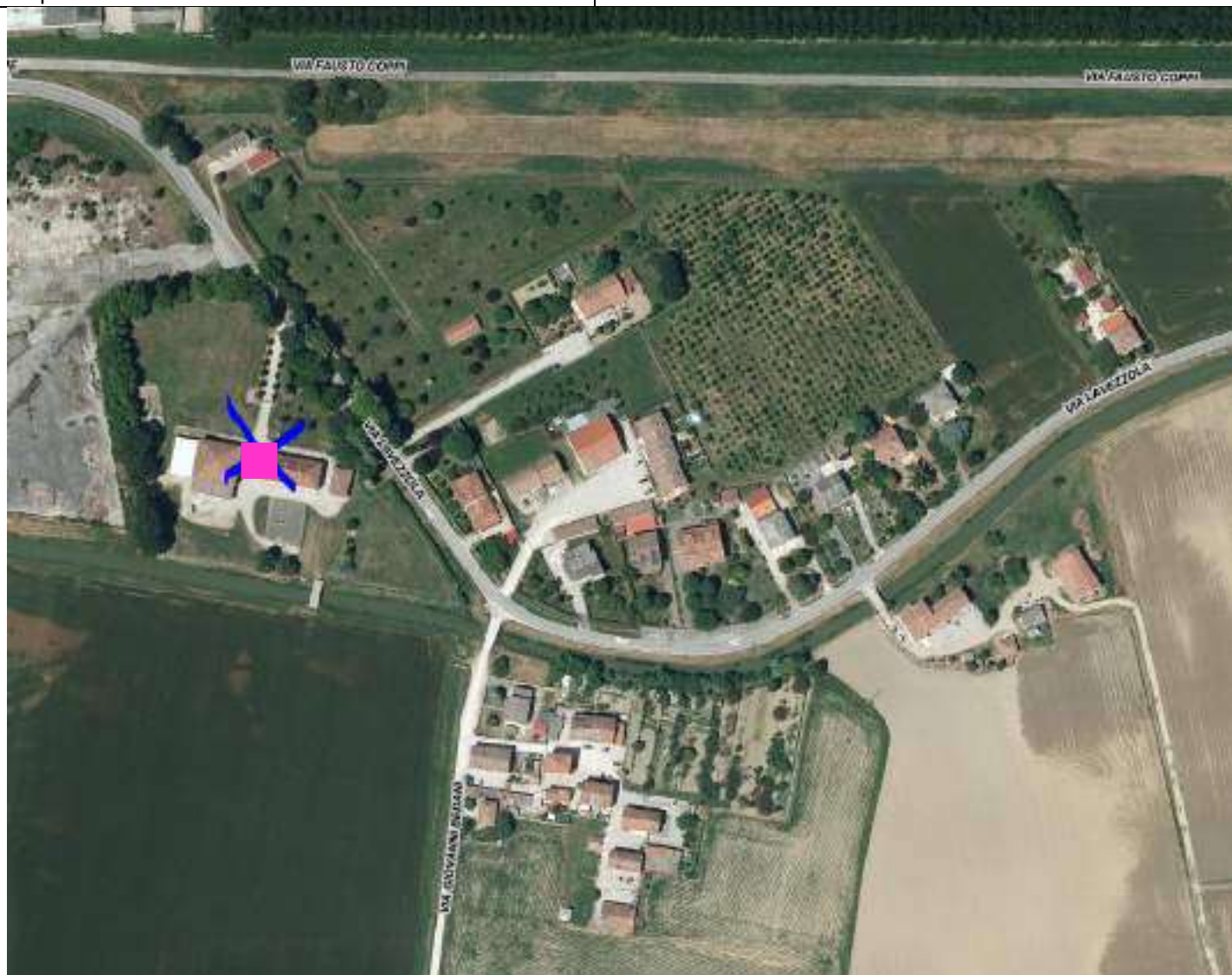
**Casistica Udp**

Insediamento storico

**Valutazione tecnica STO**

Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area del perimetro del territorio urbanizzato con usi NTR e ISb

|                     |   |                                |
|---------------------|---|--------------------------------|
| CAPOLUOGO           |   | Pontelagoscuro – via Lavezzola |
| 74                  | Insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                                |
| 7 ce                |   |                                |
| Dimensioni area     |   | 14.400 mq                      |
| Proprietà dell'area |   | Privata                        |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.2 USI PUG = ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

Schede da leggere contestualmente: 70\_FE\_7ca; 71\_FE\_7cb; 72\_FE\_7cc; 73\_FE\_7cd; 74\_FE\_7ce

Perimetrazione in continuità con il PSC che legge l'abitato di Pontelagoscuro iniziare a est dei binari ferroviari BO-VE inglobando gli insediamenti di via Lavezzola che, storicamente rurali come la corte in questione, si sono progressivamente densificati, costituendo una sorta di borgo.

Fuori da centro abitato da codice della strada.

**Casistica ex art. 32 comma 2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

**Casistica UdP**

Insediamento storico

**Valutazione tecnica STO**

Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato



|                     |   |                |
|---------------------|---|----------------|
| CAPOLUOGO           |   | Pontelagoscuro |
| 75                  | Insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                |
| 7cf                 |   |                |
| Dimensioni area     |   | 4.900 mq       |
| Proprietà dell'area |   | Privata        |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Area a POC



**Tav U2.2 USI PUG = ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

Corte ex agricola tutelata nel centro abitato di Pontelagoscuro, perfettamente servita da infrastrutture.

La classificazione del PUG consente e auspica il recupero abitativo visto il valore testimoniale dei fabbricati in stato di abbandono da decenni.

La classificazione dentro TU trova ragione nel fatto che si riconosce nella linea ferroviaria il limite dell'abitato (storicamente e ancora oggi).

L'area coltivata che circonda l'area (già urbanizzabile a fini residenziali dalla pianificazione vigente) è comunque tutelata in quanto Permeabile intercluso e uso Dotazione ecologica, quindi di fatto inedificabile.

Pertanto:

- non è possibile declassare l'area della corte in Permeabile-Dotazione ecologica perché incoerente con lo stato dei luoghi e in contrasto con l'obiettivo di incentivare il recupero a fini abitativi non connessi all'agricoltura

- non si ritiene corretto declassare la corte e l'area permeabile limitrofa in rurale perché incoerente con la lettura urbana dell'abitato di Pontelagoscuro e perché si ritiene che l'uso Dotazione Ecologica possa essere più tutelante della naturalità dell'area.

**Casistica ex art. 32 comma 2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

**Casistica UdP**

Insediamento storico

**Valutazione tecnica STO**

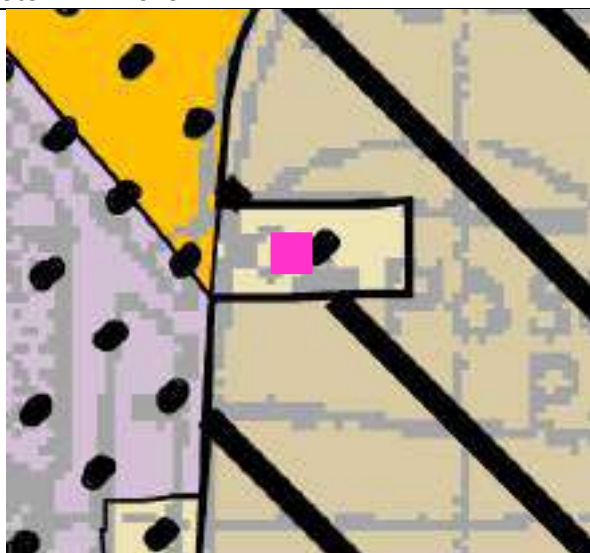
Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'area all'interno del territorio urbanizzato

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| <b>CAPOLUOGO</b> |   | <b>Pontelagoscuro - Via Bentivoglio</b> |
| <b>76</b>        | Insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |   |
| <b>7 ch</b>      |   |   |

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Dimensioni area     | 4.200 mq |
| Proprietà dell'area | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



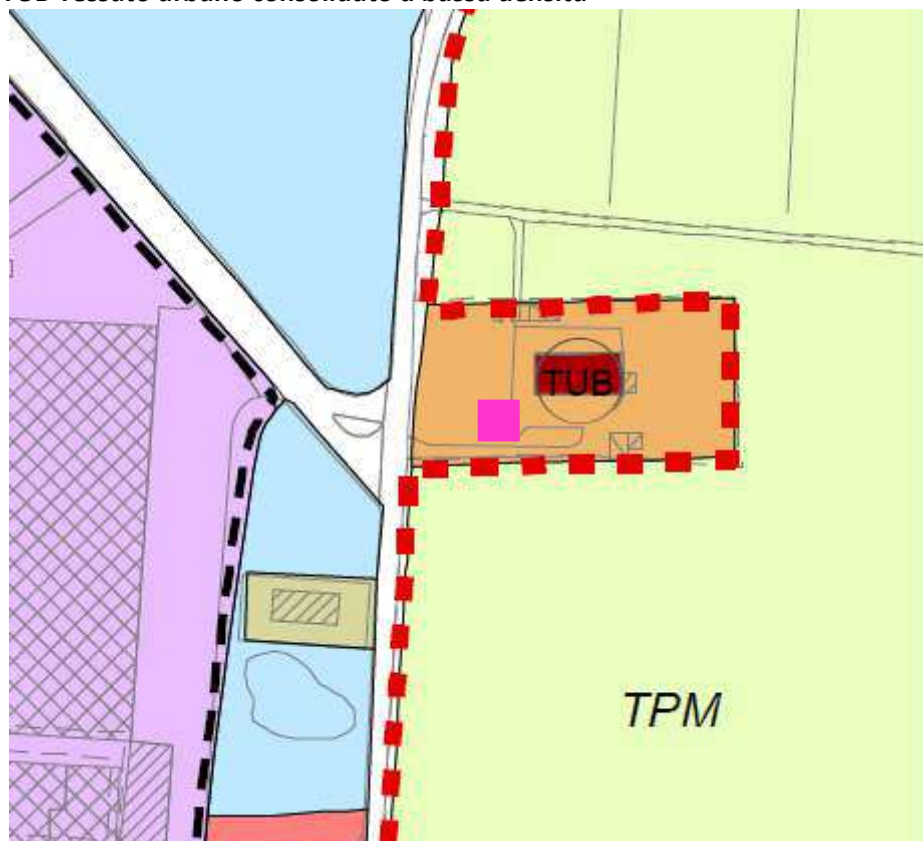
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.1 USI PUG = TUB Tessuto urbano consolidato a bassa densità**

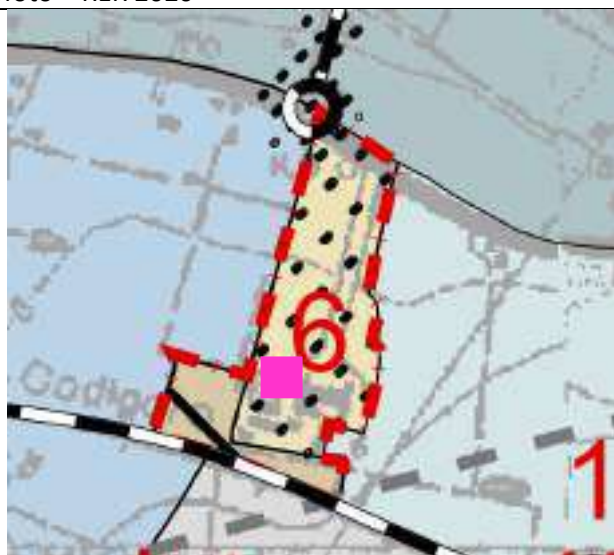


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Abitazione già in urbanizzato, prossima all'abitato di Pontelagoscuro e in contesto urbanizzato sull'altro fronte strada di via Bentivoglio.</p> <p>I residenti del lotto in esame non sono proprietari del lotto agricolo TPM confinante</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Continuità riconosciuta da PSC/RUE</p>  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato come NTR – nuclei residenziali in territorio rurale</p>  |

|                     |   |                             |
|---------------------|---|-----------------------------|
| CAPOLUOGO           |   | Ferrara est – Via Comacchio |
| 77                  | Insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                             |
| CS                  |   |                             |
| Dimensioni area     |   | 51.000 mq                   |
| Proprietà dell'area |   | Privata – Uso pubblico      |



Ortofoto – RER 2020



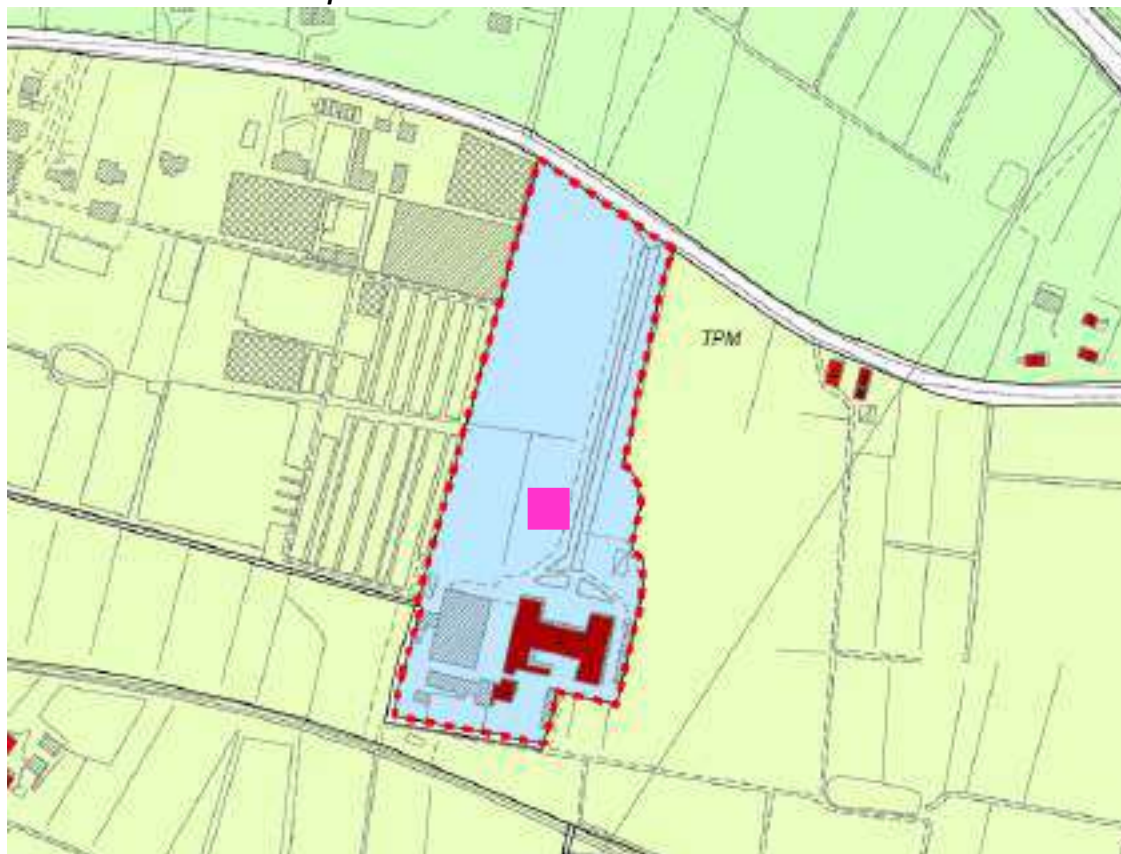
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Attrezzature e spazi collettivi



**Tav U2.4 USI PUG = AP attrezzature e spazi collettivi**

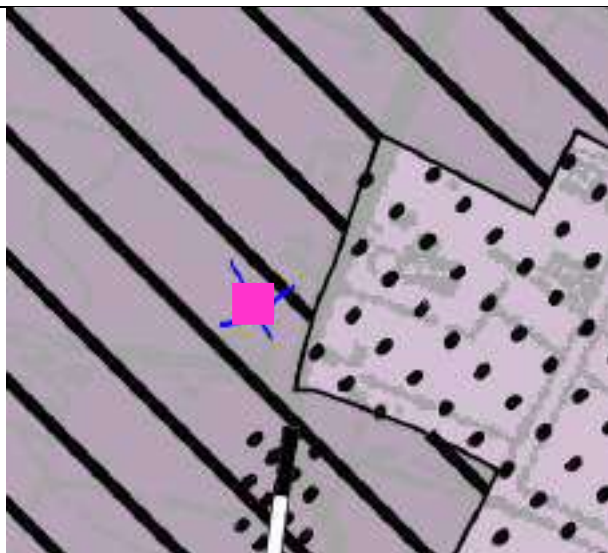


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Istituto professionale Città del ragazzo – Fondazione Don Calabria</p> <p>Istituto scolastico nel territorio rurale, incluso nel Territorio urbanizzato per continuità con l'approccio del PSC che considerava questo tipo di attrezzature sempre all'interno del territorio urbanizzato, privilegiando la "funzione" piuttosto che la "posizione".</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, <b><u>le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati</u></b>, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica Udp</b>  | Attrezzatura pubblica  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

|                     |   |                                   |
|---------------------|---|-----------------------------------|
| <b>CAPOLUOGO</b>    |   | <b>Ferrara - Via Canal Bianco</b> |
| <b>78</b>           | Aree nelle quali sono insediate funzioni presumibilmente agricole |                                   |
| <b>bp</b>           |   |                                   |
| Dimensioni area     |   | 17.500 mq                         |
| Proprietà dell'area |   | Privata                           |



Ortofoto – RER 2020



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



**RUE – tav USI** – Area POC



**Tav U2.1 USI PUG = Tessuto consolidato produttivo**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

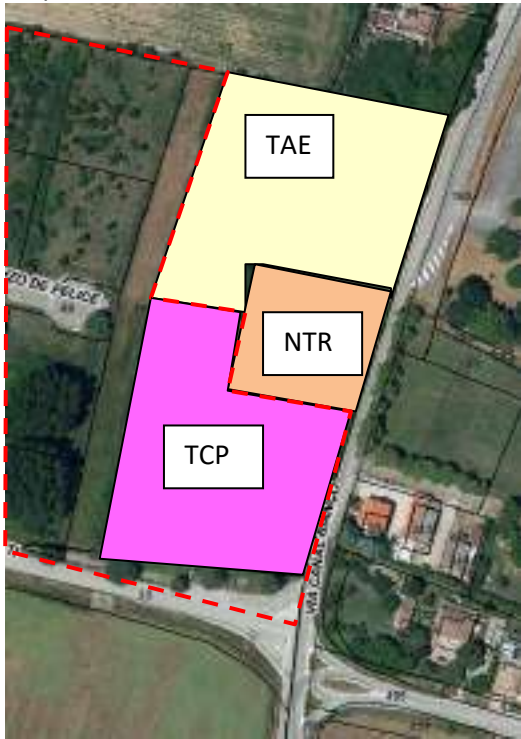
L'area risulta interclusa tra l'insediamento PMI e l'espansione produttiva del PUA Sipro. Questo piano, pur essendo scaduto, presenta urbanizzazioni completate e cedute, pertanto i lotti liberi sono attuabili con intervento diretto ai sensi delle norme di RUE e confermati nel disegno del PUG

La perimetrazione del TU PUG ha privilegiato la compattezza del disegno del limite urbano individuando, all'interno dell'esteso ambito di espansione produttiva del PSC, un lotto libero, accessibile e in contesto urbanizzato, dimensionalmente in linea con i lotti limitrofi.

In merito all'uso attuale, si registra la presenza di manufatti edilizi degradati e abbandonati, nonché ampie superfici impermeabilizzate anch'esse degradate. Sembra evincersi l'abbandono di pregresse attività economiche (forse connesse all'agricoltura) e non si ravvisano legami funzionali con i terreni coltivati limitrofi. Parte dell'area risulta già di proprietà di una immobiliare. (F 92 M 95 - 54)



La casa in mezzo all'area risulta abitata da una famiglia e questo complica il ridisegno dell'area

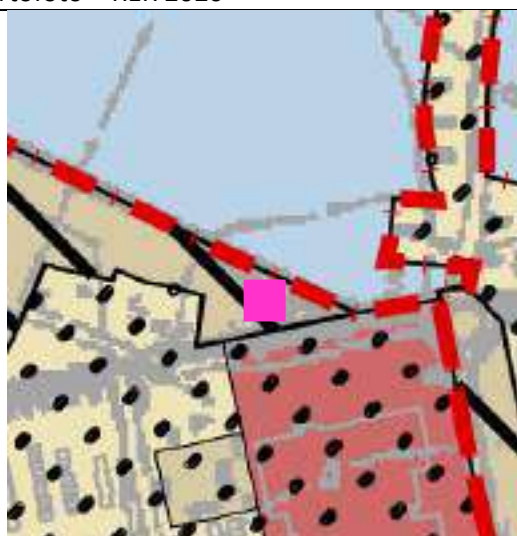
|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
|                                      | <p>entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse.</p>  |
| <b>Casistica UdP</b>                 | Lotto libero – ex aree POC   |
| <b>Ulteriori approfondimenti UdP</b> | <p>Dalla ricerca sui titoli edilizi presentati e rilasciati, è emersa una situazione differenziata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· il magazzino a nord ha uso produttivo;</li> <li>· il complesso costituito da fabbricato abitativo e magazzino è stato oggetto di interventi edilizi ed è stato possibile reperire atto notarile in cui è fatto esplicito riferimento alla perdita dei requisiti di ruralità;</li> <li>· l'area a sud, non edificata, è di proprietà di società immobiliare oggetto in passato di iniziative immobiliari per complessi artigianali mai concretizzate (si cita a titolo non esaustivo un PDC del 2013 non attuato e con restituzione degli oneri già versati).</li> </ul> <p>Proposta di riduzione del TU e destinazione d'uso alternativa:</p>  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>       | Dopo gli approfondimenti si conferma nuova perimetrazione in riduzione del TU come da nuova proposta UdP   |



|                     |  |                     |
|---------------------|--|---------------------|
| CAPOLUOGO           |  | Ferrara - Via Carli |
| 79                  | Aree interessate da procedimenti attivati nel corso della fase transitoria della LUR |                     |
| 9f                  |  |                     |
| Dimensioni area     |  | 3.500 mq            |
| Proprietà dell'area |  | Privata             |



Ortofoto – RER 2020



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambiti per nuovi insediamenti



**RUE – tav USI** – Area POC con Procedimento art. 53

**Tav U2.4 USI PUG = Dotazione ecologica**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

Procedimento Art. 53 in variante agli strumenti urbanistici - Verb. CdS Decisoria PG 126536/22 PADANAUTO per:

- realizzazione di piazzale (con pavimentazione drenante e stabilizzato) per ricovero autoveicoli a supporto di attività economica già insediata in via Copparo
- realizzazione di area di forestazione con funzione di mitigazione e compensazione ambientale

L'area è stata correttamente inserita nel TU PUG ma con errata destinazione d'uso che dovrà essere TCT mentre va esclusa dal TU del 2018 e di conseguenza va modificata la tavola QC 6.6

**Casistica ex art. 32 comma 2**

**Casistica UdP**

Dotazione ecologica

**Valutazione tecnica STO**

Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'area all'interno del perimetro del territorio urbanizzato del PUG in approvazione per effetto della trasformazione avvenuta nel periodo transitorio, mentre si propone di escludere l'area dal perimetro TU al 1/1/2018

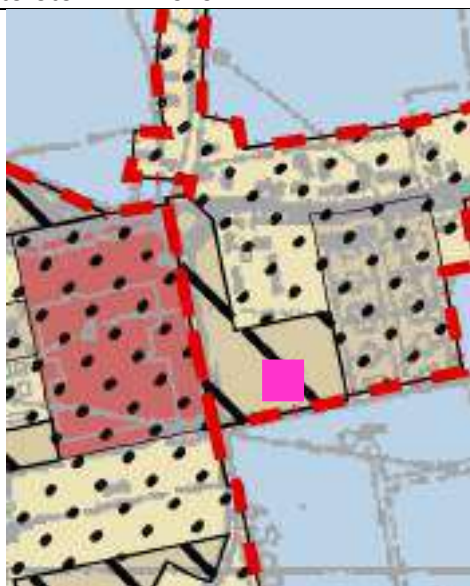


|                  |  |  |
|------------------|--|--|
| <b>CAPOLUOGO</b> |  | <b>Ferrara - Via Caretti</b>   |
| <b>80</b>        |  | Aree interessate da procedimenti attivati nel corso della fase transitoria della LUR |
| <b>9g</b>        |  |  |

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Dimensioni area     | 9.100 mq |
| Proprietà dell'area | Privata  |



Ortofoto – RER 2020 –



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambiti per nuovi insediamenti



**RUE – tav USI** – Area POC con Comparto POC e Procedimento art. 53

**Tav U2.4 USI PUG = Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**



**Motivazione UDP inserimento  
nel Territorio urbanizzato**

Distributore di carburante

Vega Carburanti:

Procedimento Art.53 in variante agli strumenti urbanistici - Verb.CdS Decisoria PG 33212/22:

- potenziamento con nuovo prodotto metano autotrazione e installazione infrastrutture di ricarica elettrica

Il procedimento art. 53 durante il periodo transitorio ha esclusivamente modificato i parametri edilizi di una trasformazione già pianificata e attuata PRIMA DELLA ENTRATA IN VIGORE DELLA LUR (Comparto 7ans-05 Primo Piano Operativo, approvato il 7/4/2014 per la realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti)

**Casistica ex art. 32 comma 2**

/

**Ulteriori approfondimenti UdP**

Su tale area è stato presentato e rilasciato a COOP Estense S.C un Permesso di Costruire PG 59295/2014 in data 02/12/2014. La cessione delle dotazioni è avvenuta con atto del Notaio Magnani in data 26/11/2014 Rep. 45841 Rac. 26496. Per quanto riguarda la destinazione d'uso si tratta di un errore materiale, parte dell'area va individuata come TCT mentre il lotto a ridosso della rotatoria sarà DE

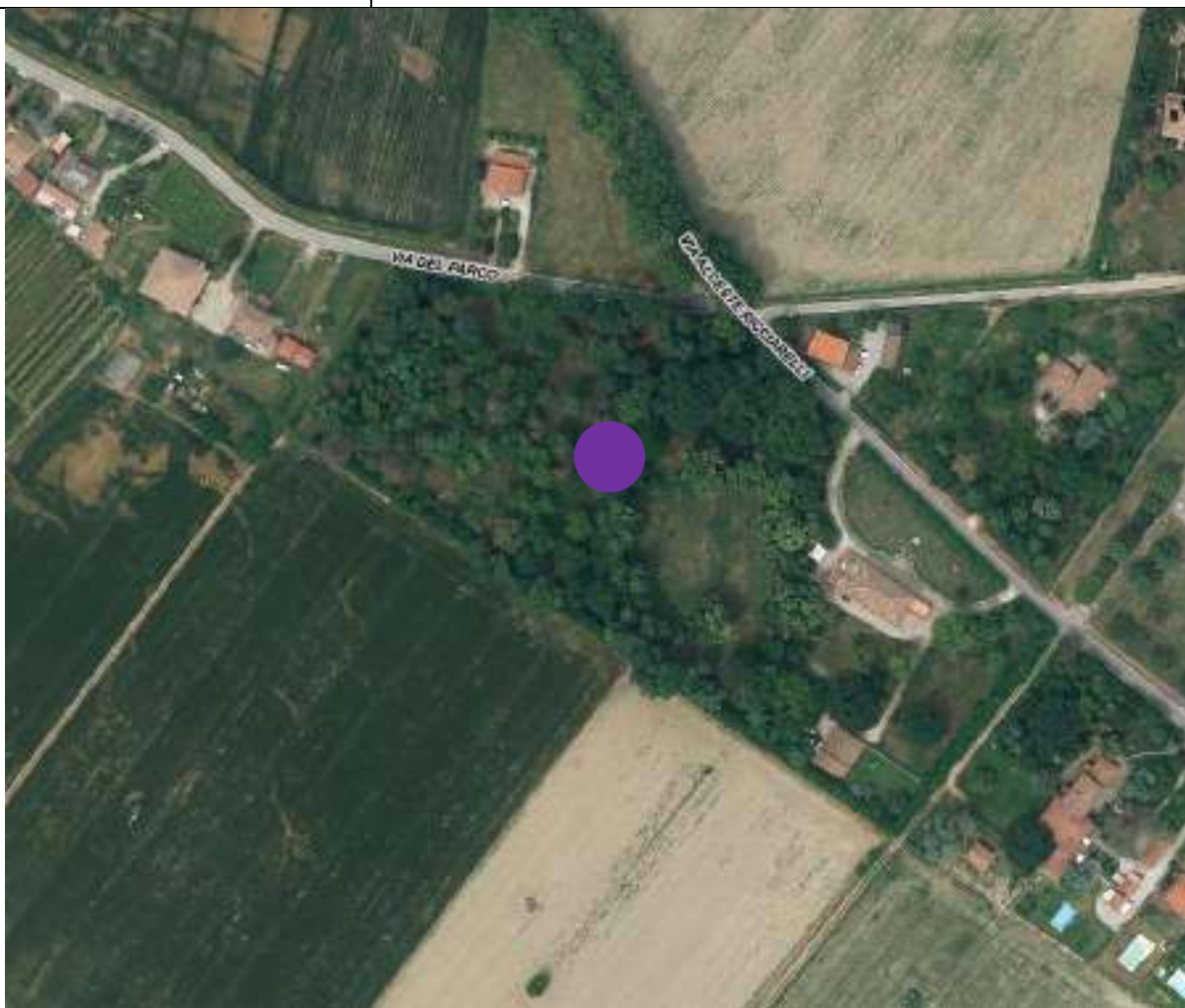




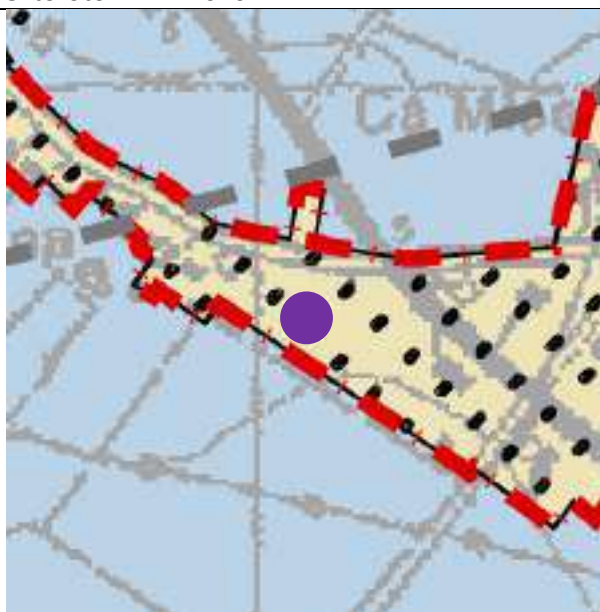
**Valutazione tecnica STO**

Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato con cambio di destinazione d'uso

| FRAZIONI            |   | Aguscello                 |
|---------------------|---|---------------------------|
| 81                  | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |                           |
| 6a                  |   |                           |
| Dimensioni area     |   | 23.300 mq (esclusa villa) |
| Proprietà dell'area |   | Privata                   |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali + Villa + Parco storico

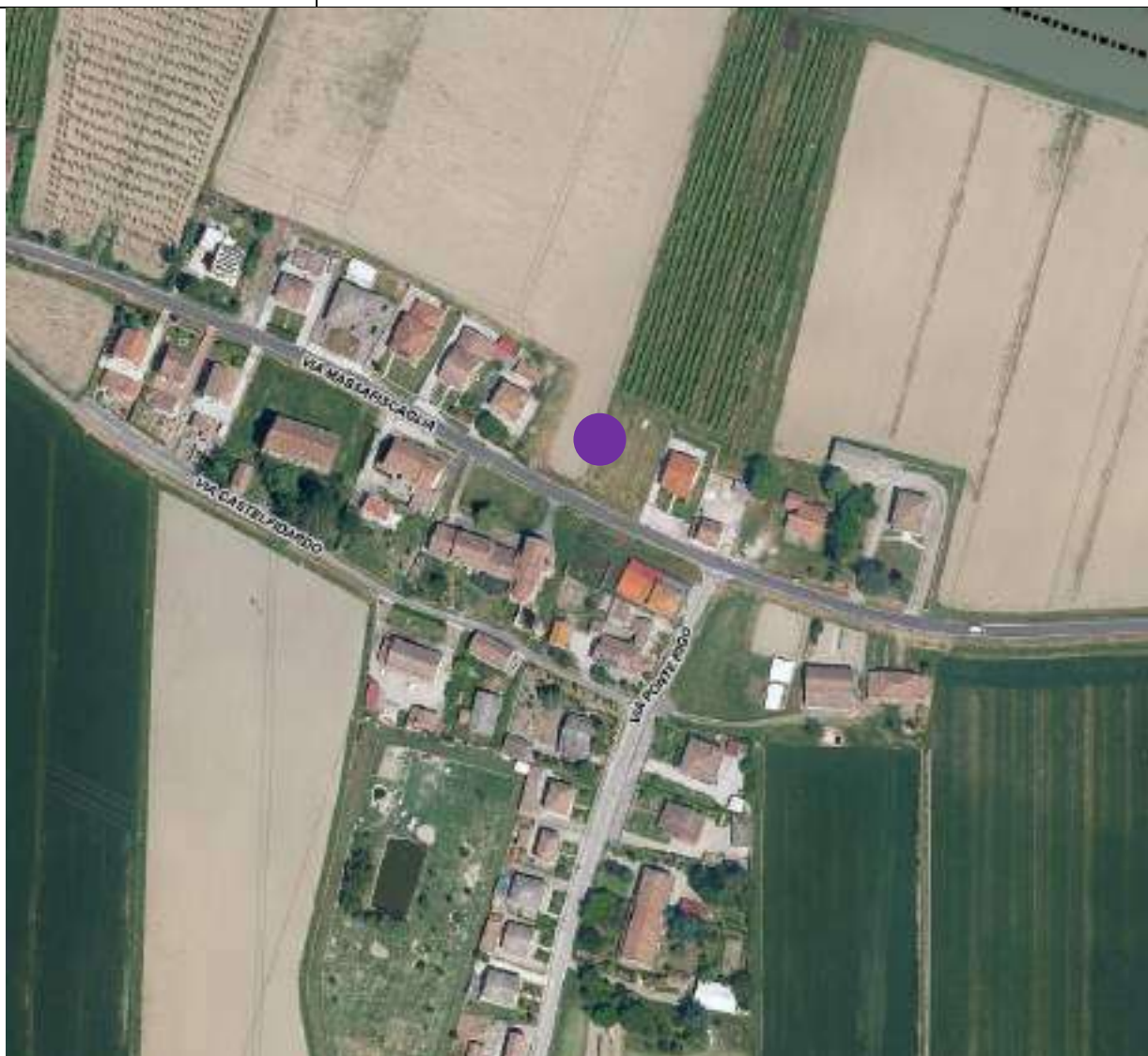


**Tav U2.6 USI PUG = ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico**

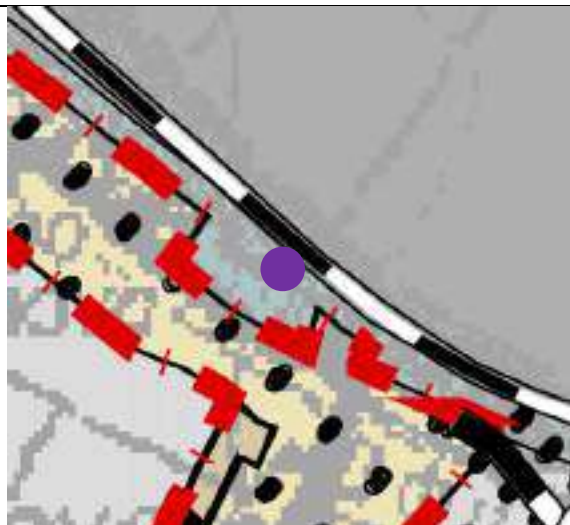


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Area classificata dentro al territorio urbanizzato in continuità con il PSC.<br/>Dentro centro abitato da codice della strada</p> <p>Non si ritiene metodologicamente corretto né declassare il complesso edificato in quanto in continuità con il TU e ormai privo di relazioni con il contesto rurale, né scinderlo in due parti: edificato e parco storico di pertinenza.<br/>Così come il RUE riconosce l'uso residenziale ma non attribuisce ulteriore densità edificatoria (ISP), il PUG lo classifica Insediamento storico al fine di preservarlo.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli <b>spazi ineditati dotati di infrastrutture</b> per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>   |
| <b>Casistica UdP</b>  | Insediamento storico   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato  |

| FRAZIONI            |   | Albarea  |
|---------------------|---|----------|
| 82                  | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |          |
| 1 a                 |   |          |
| Dimensioni area     |   | 2.600 mq |
| Proprietà dell'area |   | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



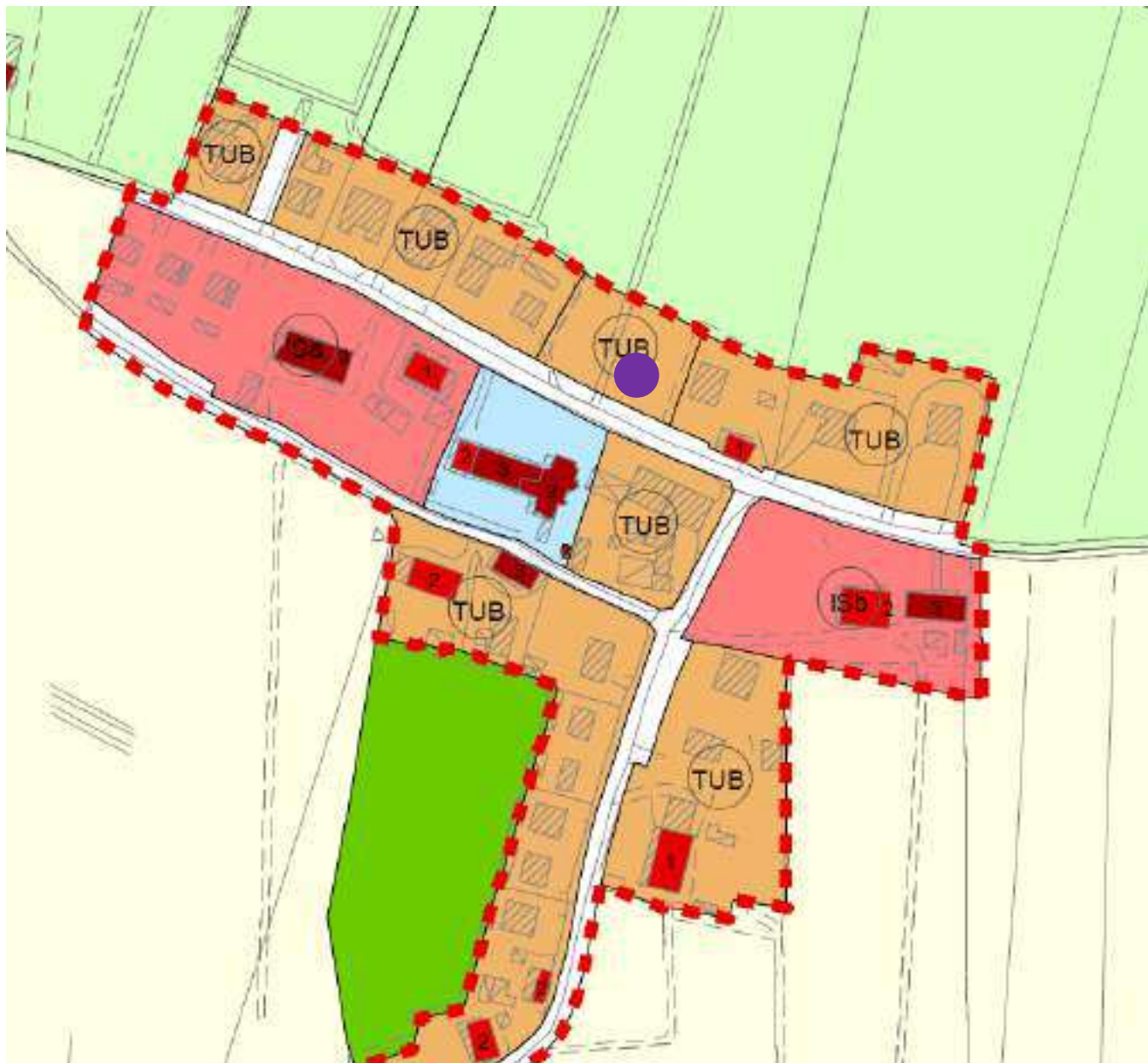
PSC – Tav. Ambiti = Ambito aree di valore naturale e ambientale



RUE – tav USI – aree di valore naturale e ambientale



**Tav U2.17 USI PUG = Tessuto urbano a bassa densità**

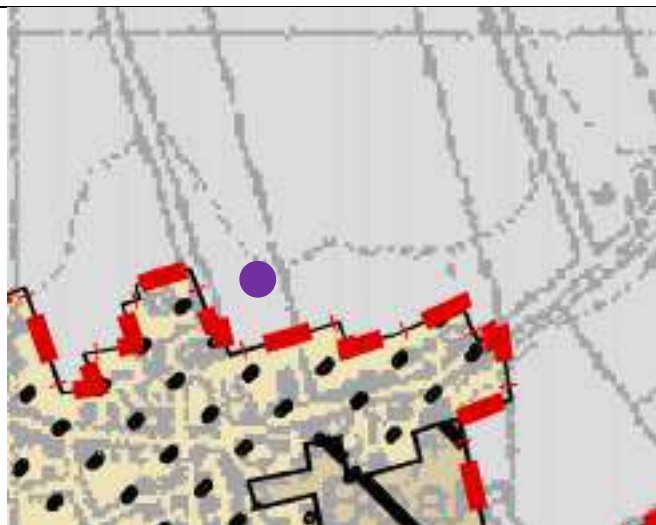


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | Il PUG ha proposto il riallineamento del TU inglobando un singolo lotto di completamento equiparabile per dimensioni al tessuto edilizio del contesto. Posizione baricentrica rispetto all'abitato, ma area golenale.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Nuovo lotto libero da PUG  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                 |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |   | Boara   |
|---------------------|---|---------|
| 83                  | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |         |
| 1d                  |   |         |
| Dimensioni area     |   | 4.400   |
| Proprietà dell'area |   | Privata |



Ortofoto – RER 2020



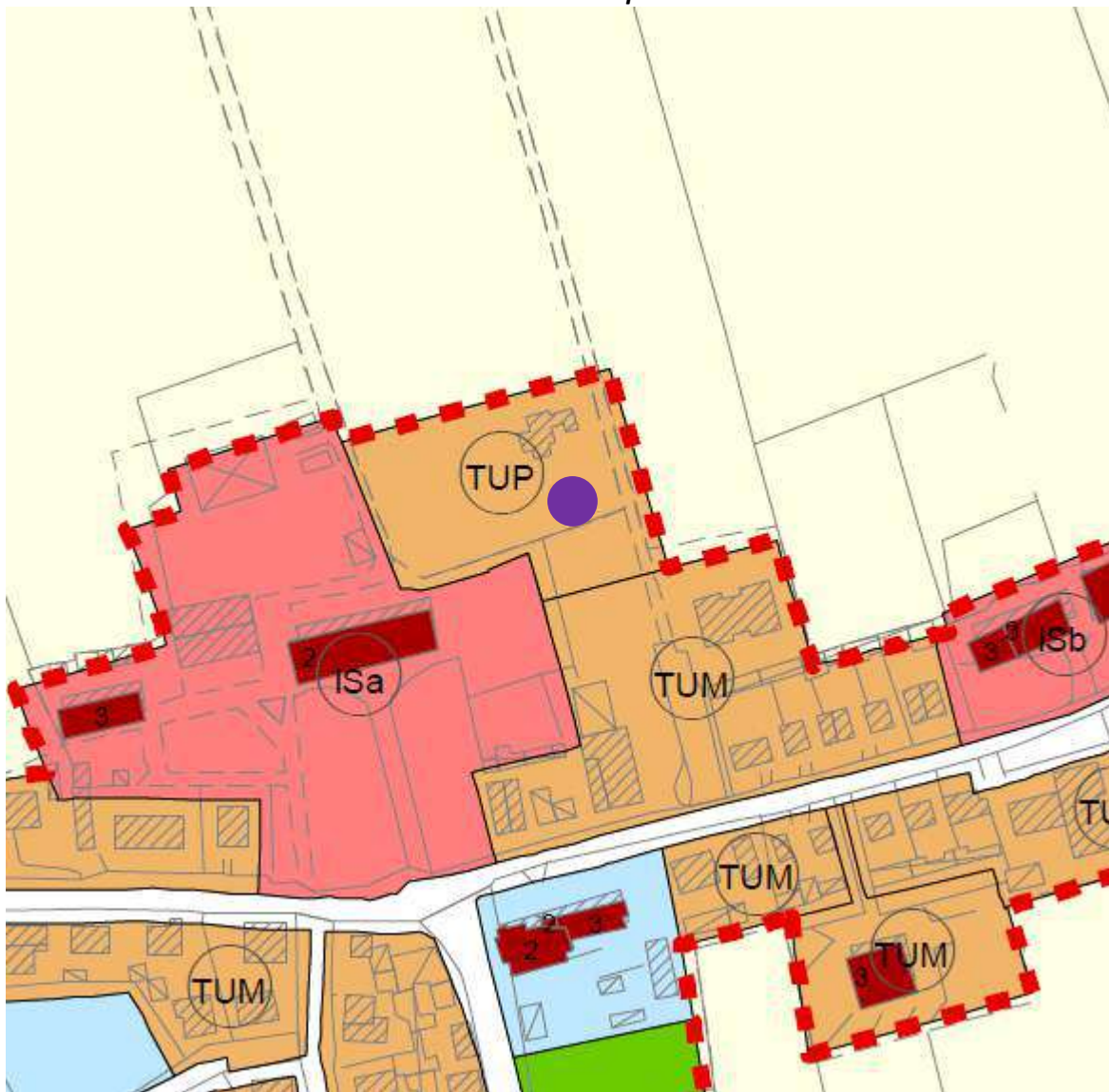
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese



**Tav U2.15 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**

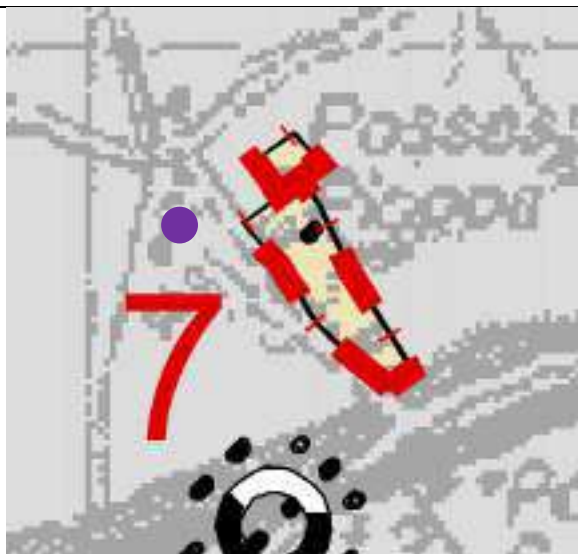


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Si è ritenuto di tenere in considerazione lo stato dei luoghi.</p> <p>Fabbricato residenziale in area agricola realizzato con Piano di Utilizzo.</p> <p>Conformità PG. 72475 del 31/10/2012</p> <p>Classificazione a TUP non assegna significativa potenzialità ulteriore rispetto all'esistente</p>  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edifici dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | Area edificata, continuità riconosciuta da PUG   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         | NO   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |   | Boara   |
|---------------------|---|---------|
| 84                  | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |         |
| 1 e                 |   |         |
| Dimensioni area     |   | 12.300  |
| Proprietà dell'area |   | Privata |



Ortofoto – RER 2020



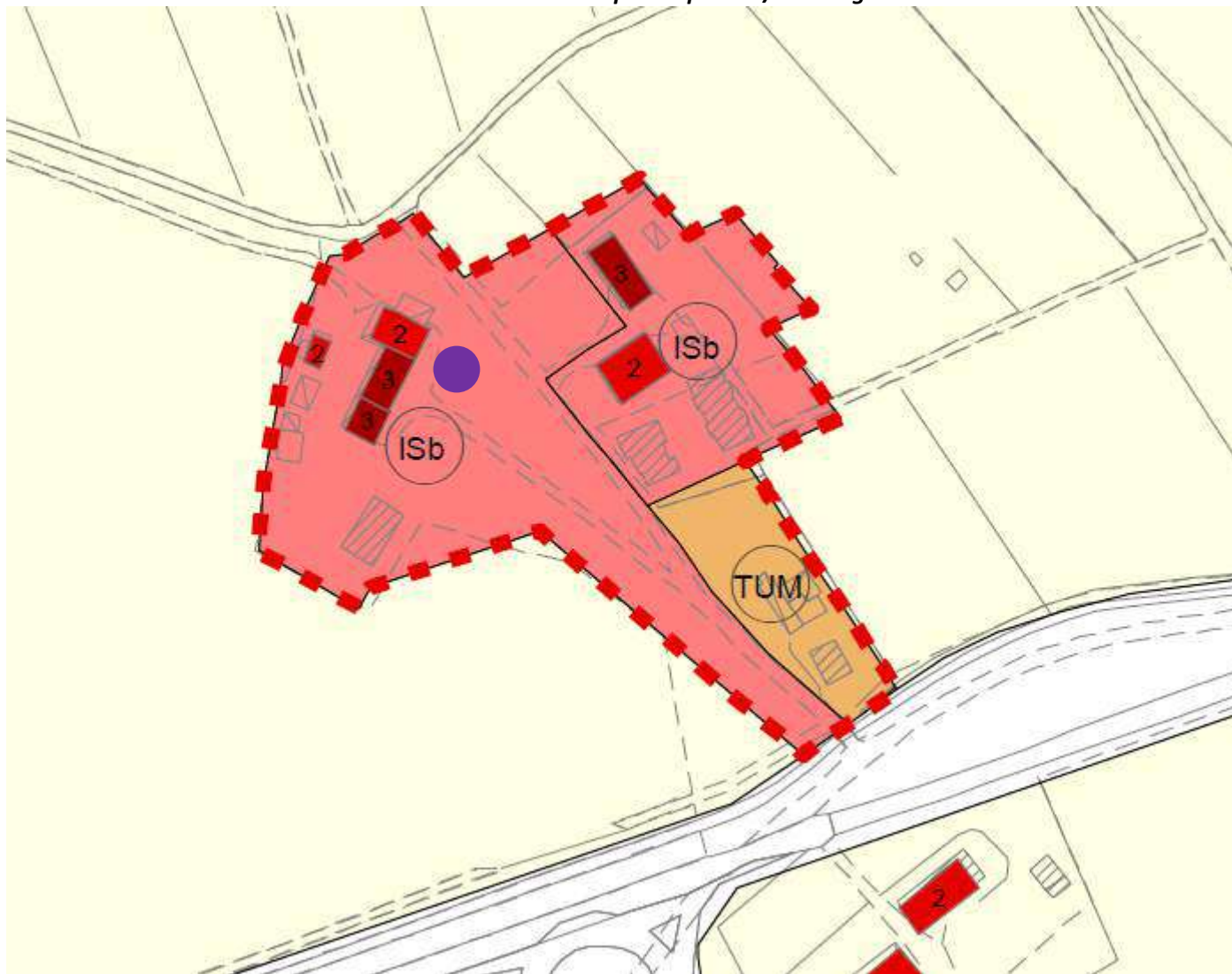
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese



**Tav U2.15 USI PUG = ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche**



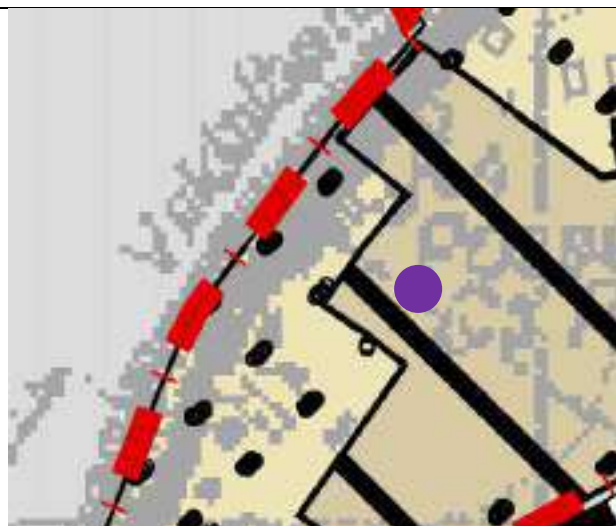
|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Caso da leggere assieme al 7f<br>Insediamento accorpato al borgo contiguo, già urbanizzato nel PSC  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica Udp</b>  | Insediamento storico  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         | NO  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato<br><br>L'insediamento, nel suo complesso, può essere ricondotto a NTR e i due insediamenti storici mantenere la loro perimetrazione.   |



| FRAZIONI            |  | Boara     |
|---------------------|--|-----------|
| 85                  | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |           |
| 2b                  |  |           |
| Dimensioni area     |  | 10.000 mq |
| Proprietà dell'area |  | Privata   |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.2 USI PUG = Dotazione ecologica**



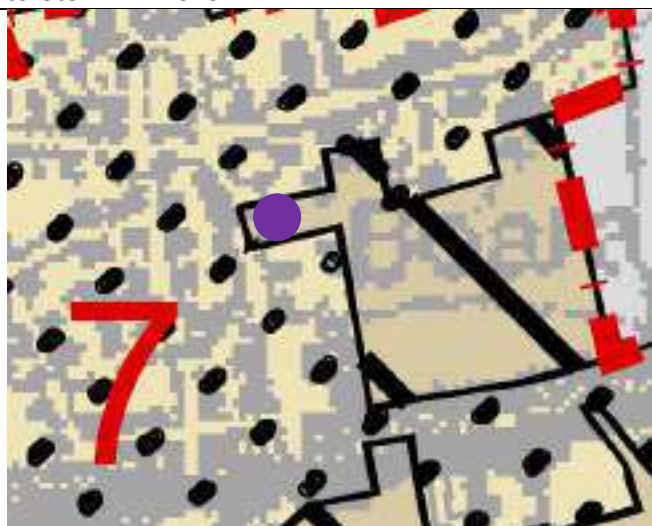
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>L'area , classificata dal PUG "Dotazioni ecologiche e ambientali" (DE), si configura di fatto come la pertinenza dell'edificio storico posto lungo via Copparo ("aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale [...] ai sensi dell'Art. 32, comma 2, lett. a della LR 24/2017). La perimetrazione segue lo stato di fatto della proprietà e comprende il parco privato di pertinenza del suddetto fabbricato.</p> <p>La classificazione dotazione ecologica impedisce iniziative in consumo di suolo e prevede la realizzazione di una fascia di mitigazione verso la tangenziale, in continuità con le previsioni del PSC</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.  |
| <b>Casistica UdP</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                 | Contributo al PUG (num 100) + osservazione Becchetti (68)  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato mantenendo la destinazione d'uso a dotazione ecologica. Si provvederà per coerenza ad escludere dal TU anche le adiacenti aree con uso DE   |



|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>FRAZIONI</b>     | <b>Boara</b>   |
| <b>86</b>           | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |
| <b>2c</b>           |  |
| Dimensioni area     | 1.300 mq   |
| Proprietà dell'area | Privata- PARROCCHIA DI SAN GIOVANNI BATTISTA   |



Ortofoto – RER 2020



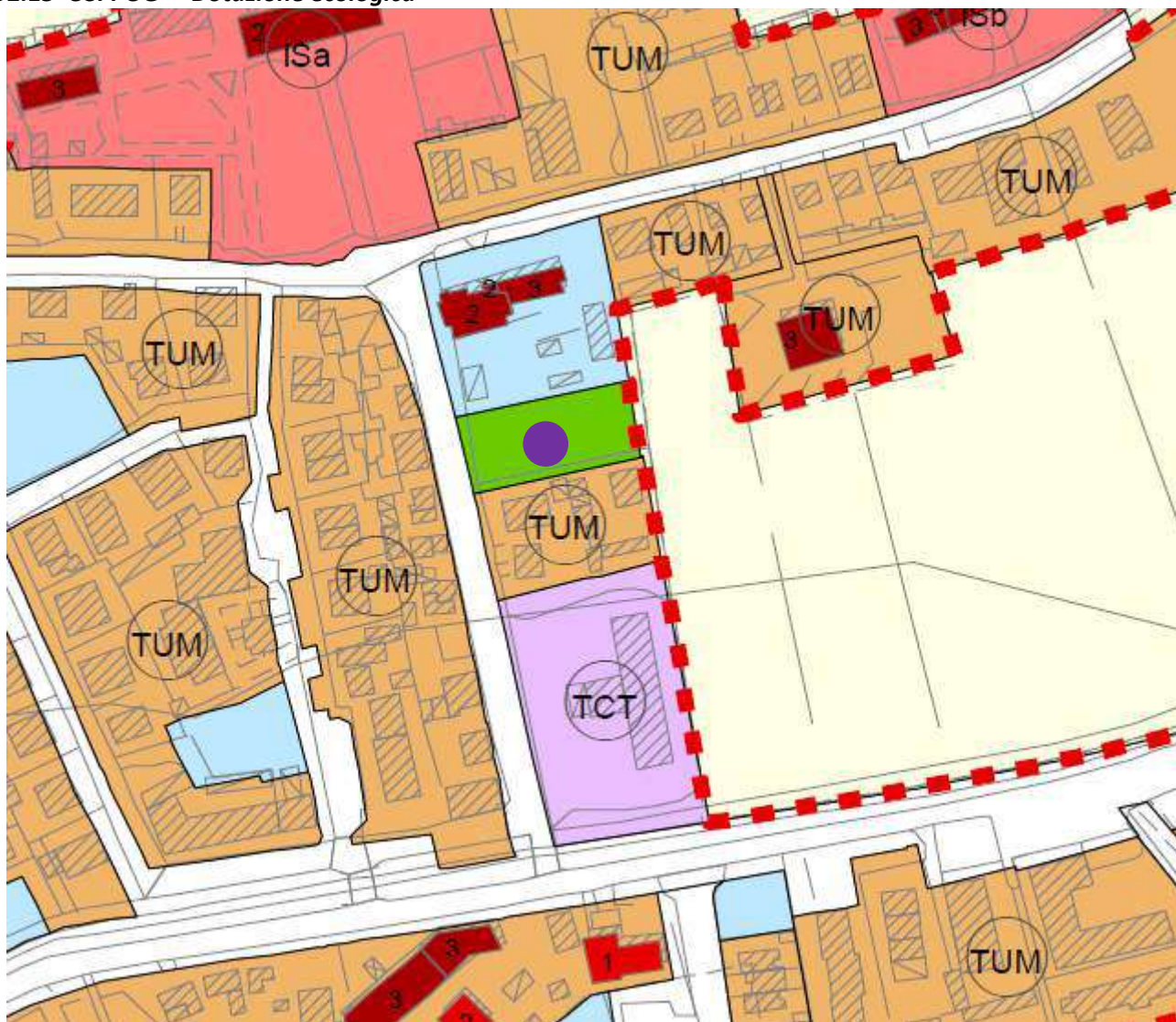
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.15 USI PUG = Dotazione ecologica**

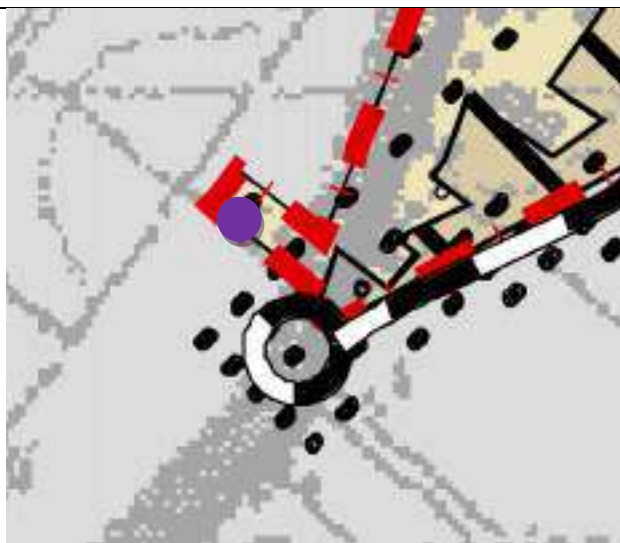


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Area verde pertinenziale del complesso parrocchiale.<br/> Trattasi di lotto libero intercluso all'interno di un contesto completamente urbanizzato. E' stata data classifica di dotazione ecologica quindi non è edificabile.</p> <p>La classificazione ANS data dal PSC trovava giustificazione nella necessità di creare un varco su strada per accedere all'area urbanizzabile prevista sul retro e che è decaduta nel rispetto della LUR.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>   |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Dotazione ecologica</p>   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato</p>   |

|                     |   |              |
|---------------------|---|--------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Boara</b> |
| <b>87</b>           | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |              |
| <b>7 a</b>          |   |              |
| Dimensioni area     |   | 2.200 mq     |
| Proprietà dell'area |   | Privata      |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali e

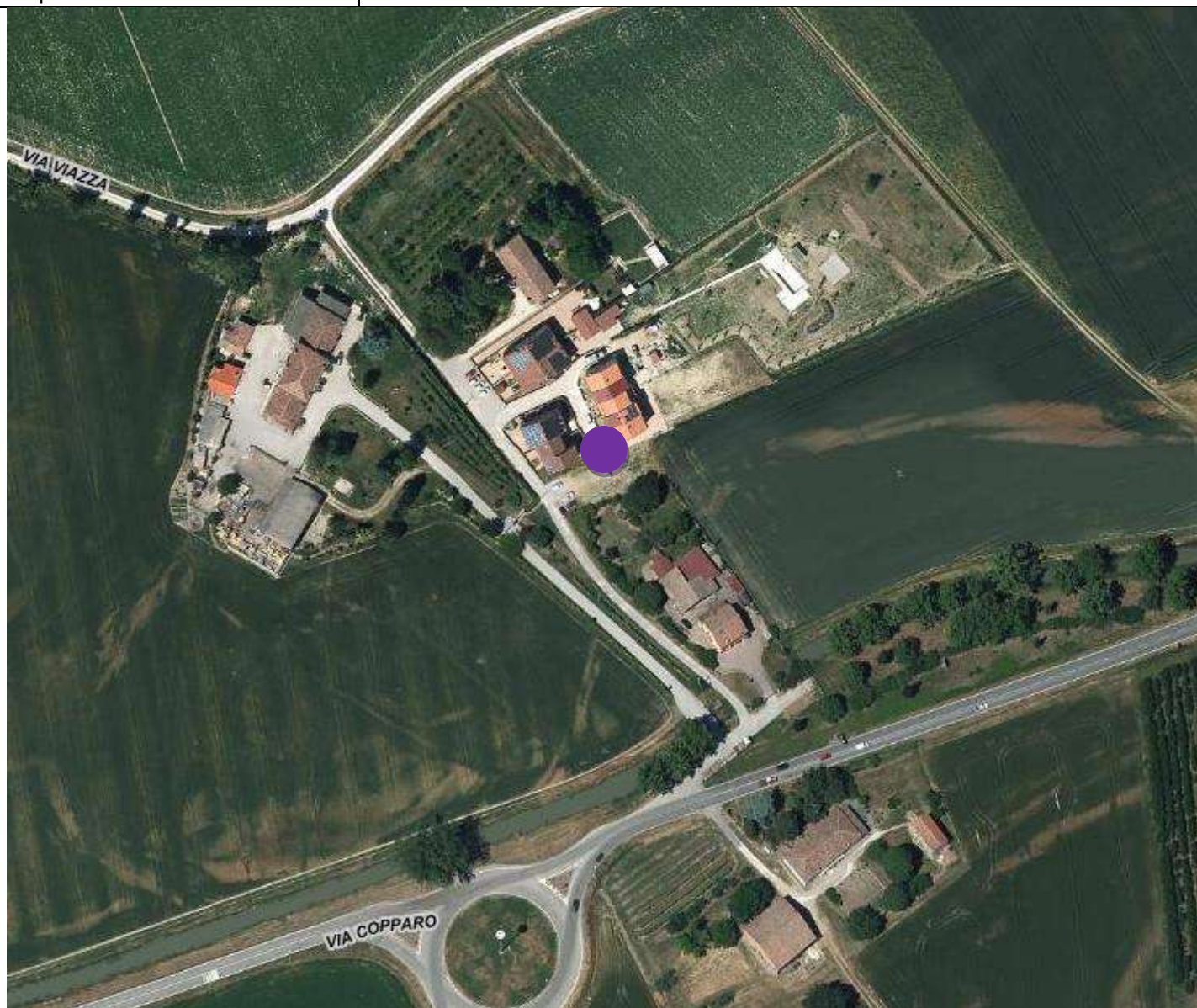


**Tav U2. 2 USI PUG = Tessuti urbani media densità**

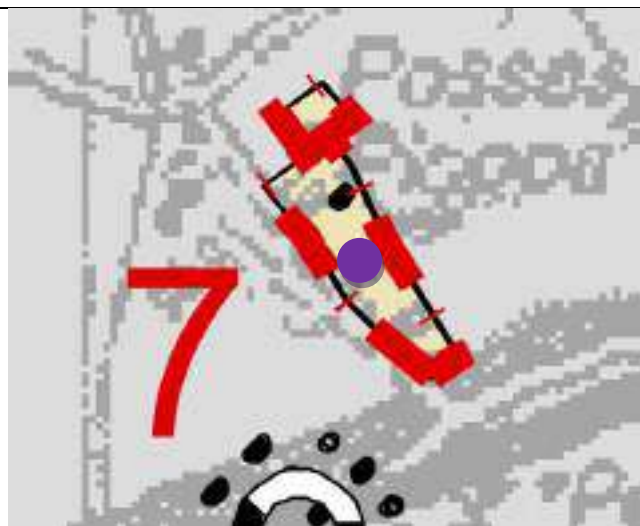


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | Si è scelto di inserire il lotto dentro il TU in continuità con il RUE/PSC<br>Lotto esterno al cartello di centro abitato, e data anche la sua conformazione si può<br>ritenere di accettare il rilievo della STO  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva,<br>commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le<br>infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani<br>nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli<br>insediamenti. |
| <b>Casistica UDP</b>  | Continuità riconosciuta da PSC/RUE   |
| <b>Contributi/Osservazioni al<br/>PUG</b>                             | NO   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio<br>urbanizzato  |

|                     |   |              |
|---------------------|---|--------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Boara</b> |
| <b>88</b>           | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |              |
| <b>7 f</b>          |   |              |
| Dimensioni area     |   | 8.500 mq     |
| Proprietà dell'area |   | Privata      |



Ortofoto – RER 2020



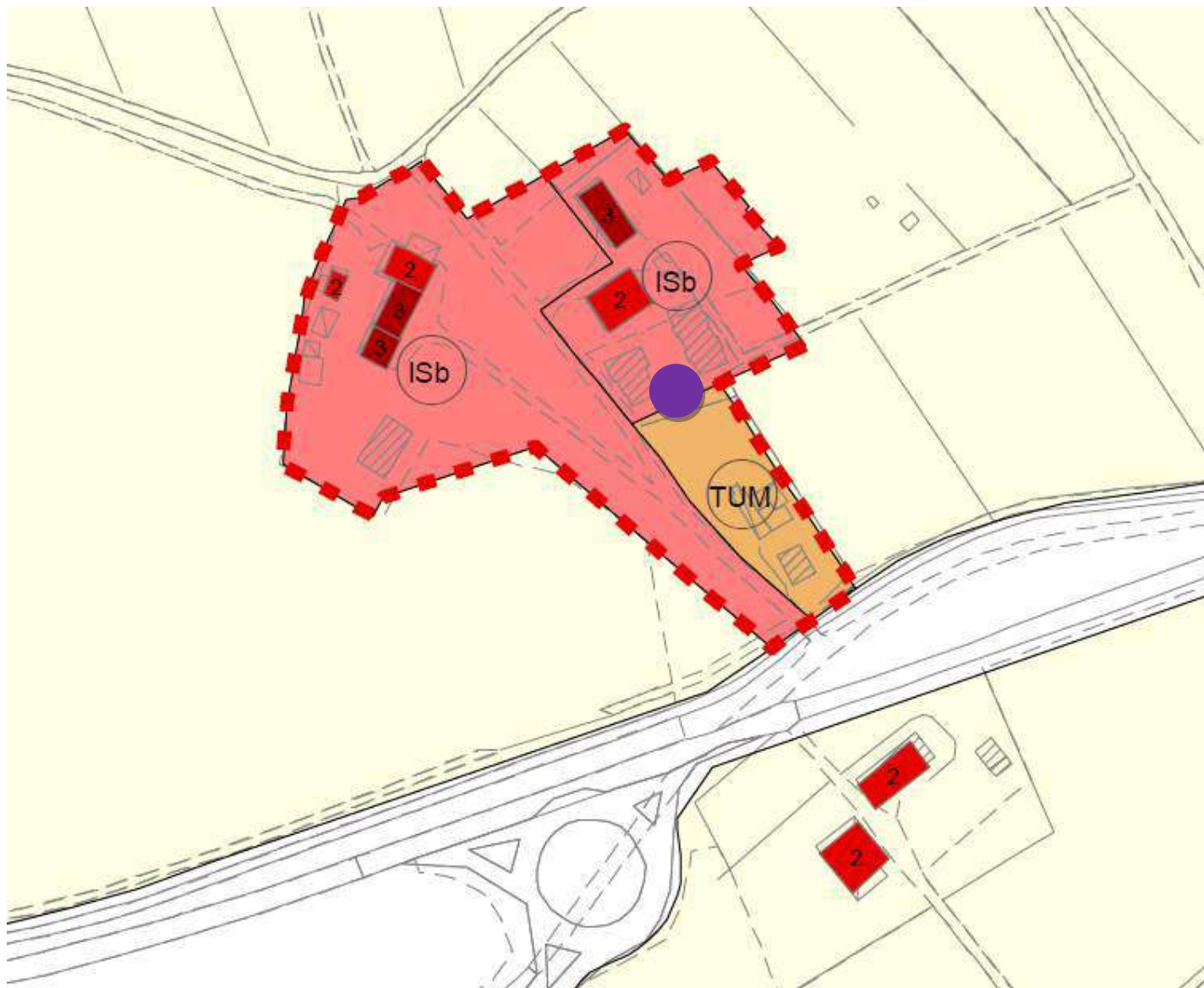
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali e

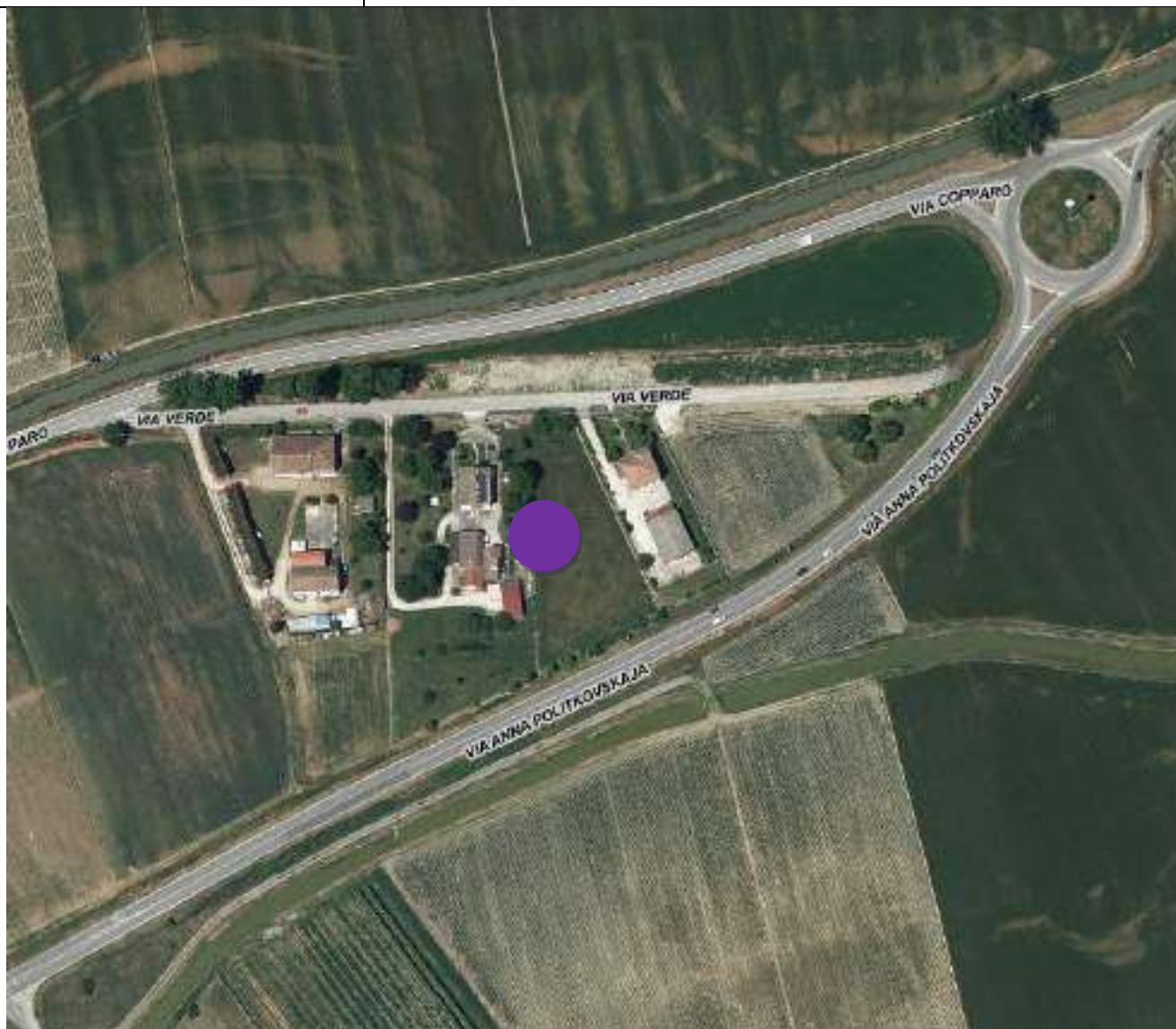


**Tav U2.15 USI PUG = Tessuti urbani media densità e Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche (ISb)**

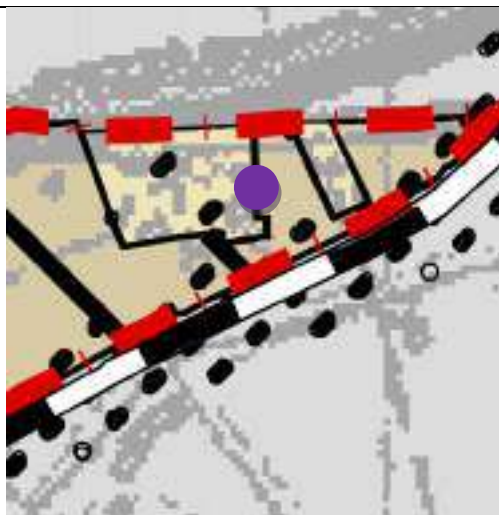


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | da leggere in combinato con 1e<br><br>Perimetrato dentro TU in continuità con il PSC.<br>Insediamento esterno al cartello di centro abitato  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Continuità riconosciuta da PSC/RUE   |
| <b>Contributi/Osservazioni al<br/>PUG</b>                             | NO   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato.<br><br>La porzione a TUM viene riclassificata in NTR, mentre rimane la perimetrazione ISb  |

|                     |   |           |
|---------------------|---|-----------|
| FRAZIONI            |   | Boara     |
| 89                  | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |           |
| 7 g                 |   |           |
| Dimensioni area     |   | 12.400 mq |
| Proprietà dell'area |   | Privata   |



Ortofoto – RER 2020



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito urbano consolidato e Ambito per nuovi insediamenti



**RUE – tav USI** – insediamenti prevalentemente residenziali e area POC



**Tav U2.15 USI PUG = Tessuti urbani media densità, Tessuti urbani di bordo a alta permeabilità, Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche (ISb) e Dotazione ecologica**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Insediamento esterno al cartello di centro abitato ma già urbanizzato nel PSC.</p> <p>L'insediamento è intercluso tra due strade e seppur discontinuo rispetto al centro della frazione, si ritiene ne faccia parte, anche perché con la realizzazione la bretella Var SP2 questo tratto di via Copparo è di fatto una strada locale per cui vi è facile accesso ai servizi/attrezzature del centro del paese.</p> <p>Reti: acquedotto, gas.</p> <p>Servizi: rete TPL, ciclabile</p> <p>Rispetto al PSC: nuovo lotto intercluso TUP (2.000 mq)</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>   |
| <b>Casistica UdP</b>  |   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                                   | <p>Contributo n. 204 – Geom. Mezzetti per lotto intercluso TUP</p>  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza al TU solo delle aree già ambito urbano consolidato di PSC.</p> <p>Pertanto rispetto alla Tavola degli usi del PUG rimangono all'interno del TU i tessuti ISb – TUM , mentre vengono esclusi dal TU il lotto intercluso TUP, e l'area a dotazione ecologica (DE). :</p>   |

| FRAZIONI            |   | Casaglia |
|---------------------|---|----------|
| 90                  | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |          |
| 1b                  |   |          |
| Dimensioni area     |   | 11.700   |
| Proprietà dell'area |   | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



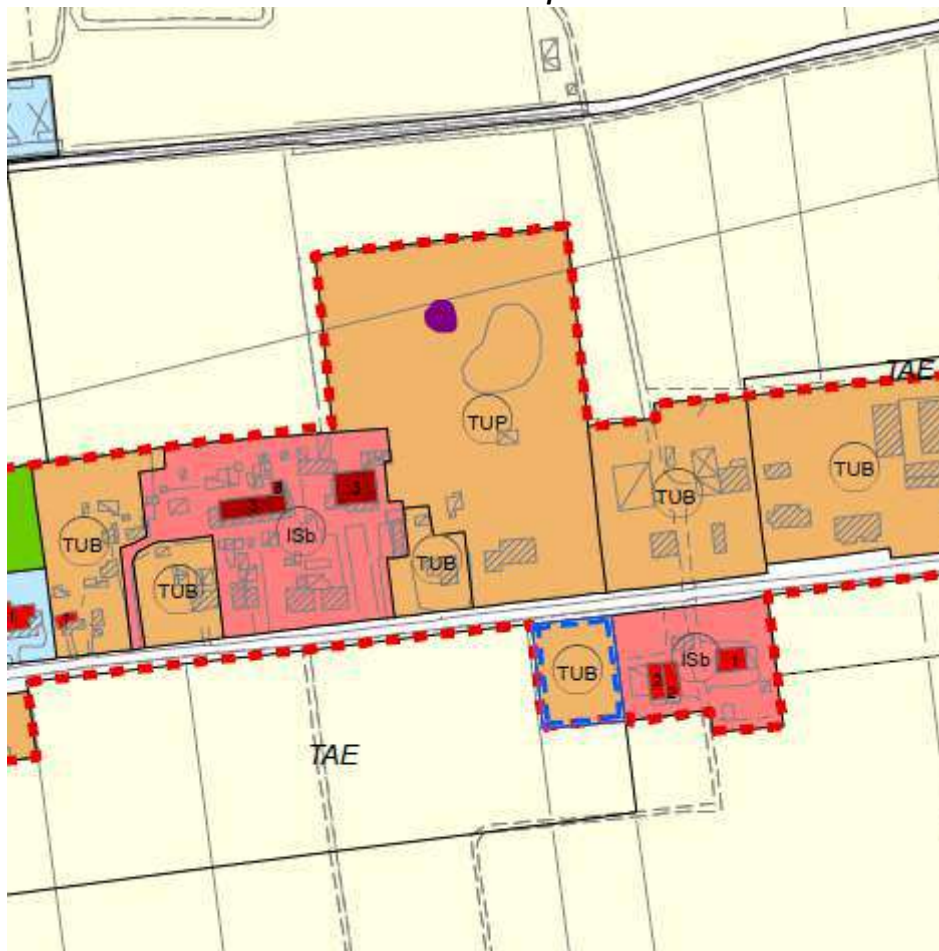
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola




RUE – tav USI – Aree agricole del forese



**Tav U2.12 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**

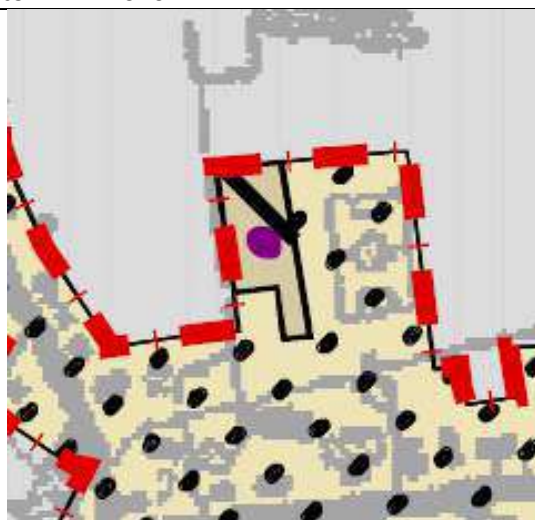


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Il confine del TU è stato disegnato per dare evidenza dello stato di fatto (trattasi di giardini privati). La classifica TUP – ad alta permeabilità è stata data per permettere una minima potenzialità edificatoria a fronte della salvaguardia della permeabilità e del valore ecologico dell’area.   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Giardino privato  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         | NO  |
| <b>Ulteriori approfondimenti UdP</b>                          | Si esclude area oggetto di rilievo dal TU e si modifica destinazione d’uso della restante porzione da TUP a TUB<br>   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si condivide l’esclusione dell’area dal TU   |

| FRAZIONI            |  | Casaglia |
|---------------------|--|----------|
| 91                  | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |          |
| 2 a                 |  |          |
| Dimensioni area     |  | 6.300 mq |
| Proprietà dell'area |  | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.12 USI PUG = Dotazione ecologica**

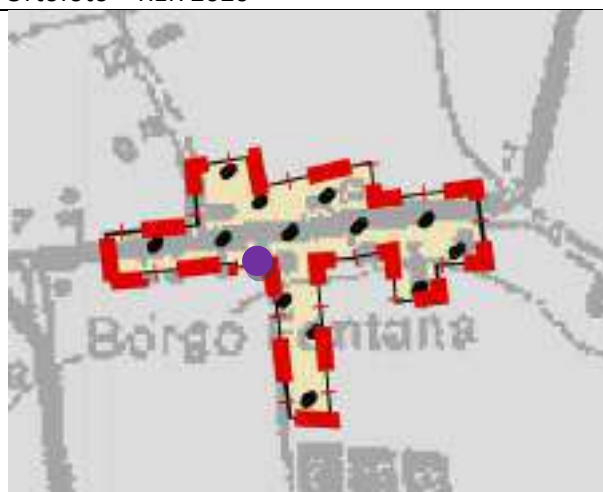


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio</b><br><b>urbanizzato</b> | Trattasi di un giardino privato urbano.<br>Si è scelto di inserirlo dentro il TU e dare destinazione d'uso dotazione ecologica per preservarne stato ecologico e permeabilità  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i <b>lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</b> |
| <b>Casistica UdP</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si valuta di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato  |

| FRAZIONI            |   | Casaglia |
|---------------------|---|----------|
| 92                  | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |          |
| 6c                  |   |          |
| Dimensioni area     |   | 1.600 mq |
| Proprietà dell'area |   | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



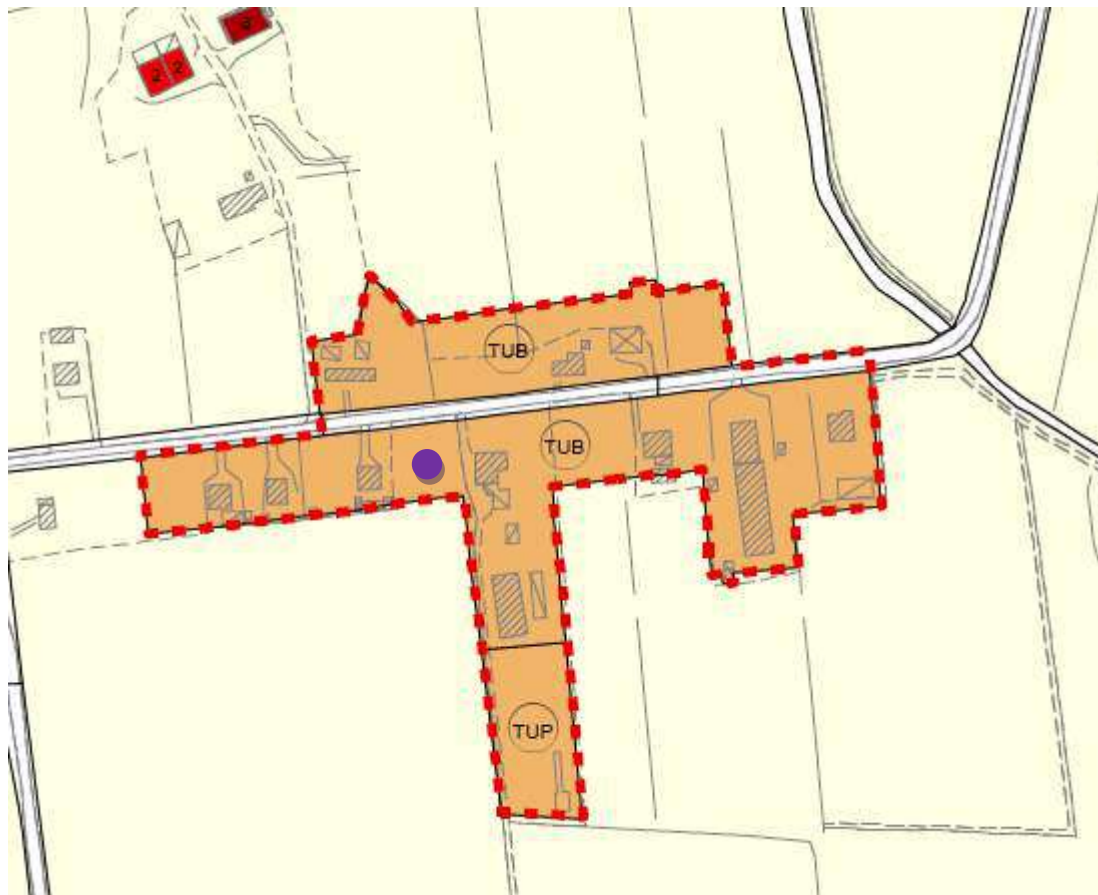
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.12 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità**

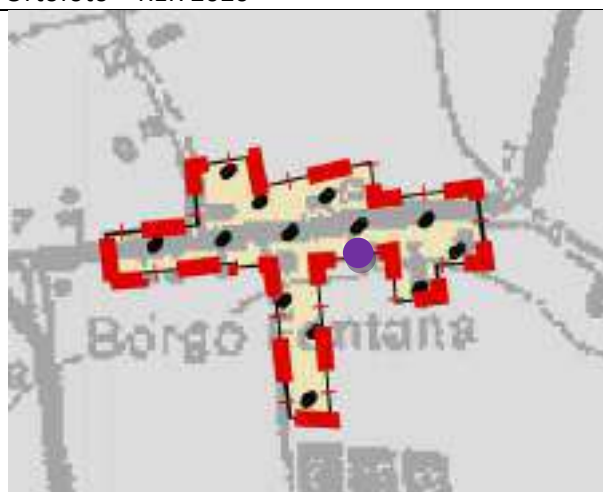


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Lotto intercluso su tre lati, inquadrabili come lotti di completamento già previsti da RUE. La densità delle aree circostanti è bassa ma in linea con il contesto extraurbano ferrarese e l'edificato è perlopiù continuo.</p> <p>Lotti esterni al cartello di inizio centro abitato</p> <p>Infrastrutture:<br/>strada comunale<br/>illuminazione pubblica SI<br/>Acqua SI<br/>Gas SI<br/>Fognatura NO<br/>TPL: fermata a 250m</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse  |
| <b>Casistica UdP</b>  | Lotto libero da RUE   |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             | NO  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |   | Casaglia |
|---------------------|---|----------|
| 93                  | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |          |
| 6d                  |   |          |
| Dimensioni area     |   | 1.300 mq |
| Proprietà dell'area |   | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



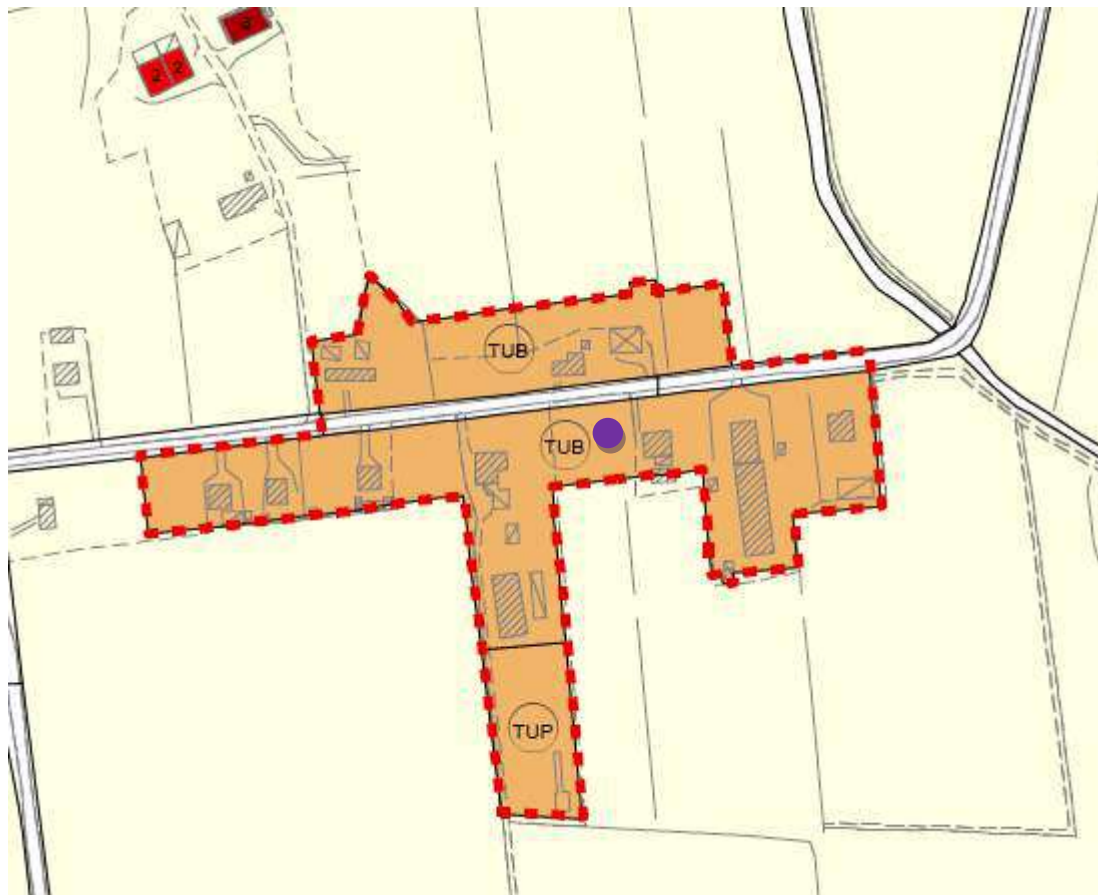
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali



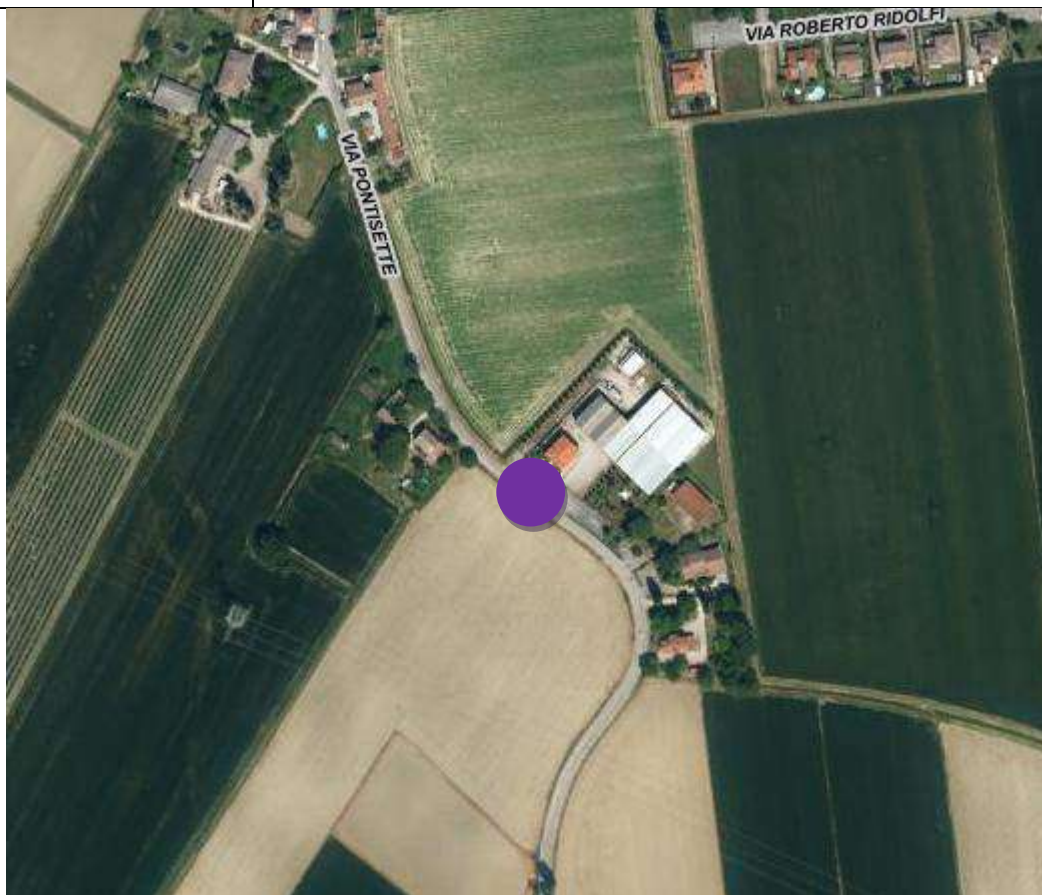
**Tav U2.12 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Lotto intercluso su tre lati, inquadrabili come lotti di completamento già previsti da RUE. La densità delle aree circostanti è bassa ma in linea con il contesto extraurbano ferrarese e l'edificato è perlopiù continuo.</p> <p>Lotti esterni al cartello di inizio centro abitato</p> <p>Infrastrutture:<br/>strada comunale<br/>illuminazione pubblica SI<br/>Acqua SI<br/>Gas SI<br/>Fognatura NO<br/>TPL: fermata a 250m</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse  |
| <b>Casistica UdP</b>  | Lotto libero da RUE   |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             | NO  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato   |

|                 |   |                 |
|-----------------|---|-----------------|
| <b>FRAZIONI</b> |   | <b>Casaglia</b> |
| <b>94</b>       | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                 |
| <b>7 e</b>      |   |                 |

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Dimensioni area     | 20.200 mq |
| Proprietà dell'area | Privata   |



Ortofoto – RER 2020



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito urbano consolidato



**RUE – tav USI** – insediamenti prevalentemente residenziali e aree prevalentemente artigianali

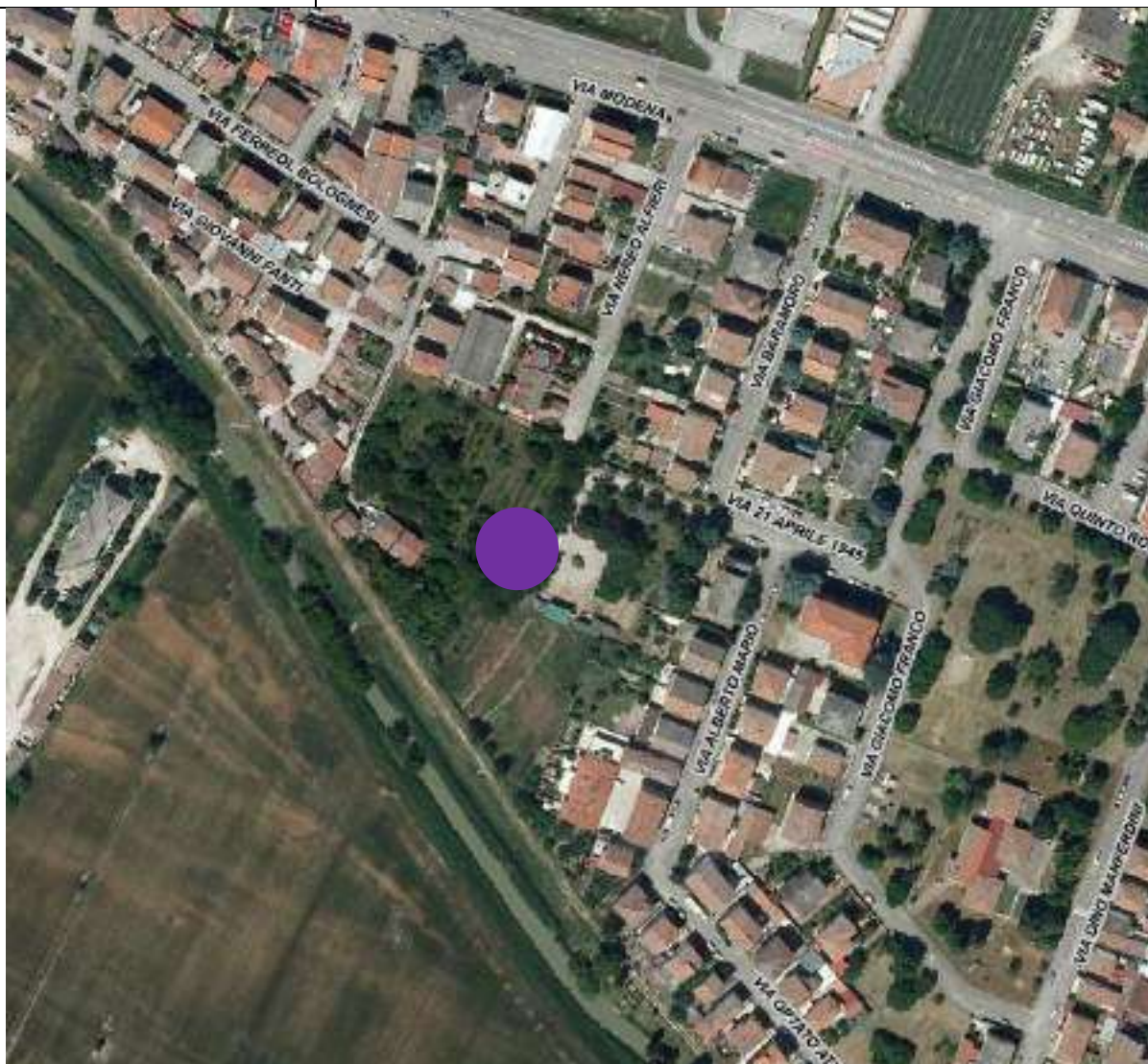


**Tav U2.12 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità e Tessuto consolidato produttivo**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>In linea con lo strumento urbanistico vigente (RUE e PSC) si ritiene che il gruppo di case e l'azienda artigianale siano riconducibili alla frazione di Casaglia, sebbene c'è una discontinuità di poche decine di metri con gli edifici vicini.</p> <p>Esterno al cartello di inizio centro abitato</p> <p>Infrastrutture:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>strada comunale</li> <li>illuminazione pubblica parziale</li> <li>Acqua SI</li> <li>Gas SI</li> <li>Fognatura SI</li> <li>TPL : fermata a 250m</li> </ul> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>   |
| <b>Casistica Udp</b>  | <p>Continuità riconosciuta da PSC/RUE</p>   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                                   | <p>NO</p>   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato</p>   |

| FRAZIONI            |  | Cassana-Porotto |
|---------------------|--|-----------------|
| 95                  | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |                 |
| 2c                  |  |                 |
| Dimensioni area     |  | 12.000 mq       |
| Proprietà dell'area |  | Privata         |



Ortofoto – RER 2020



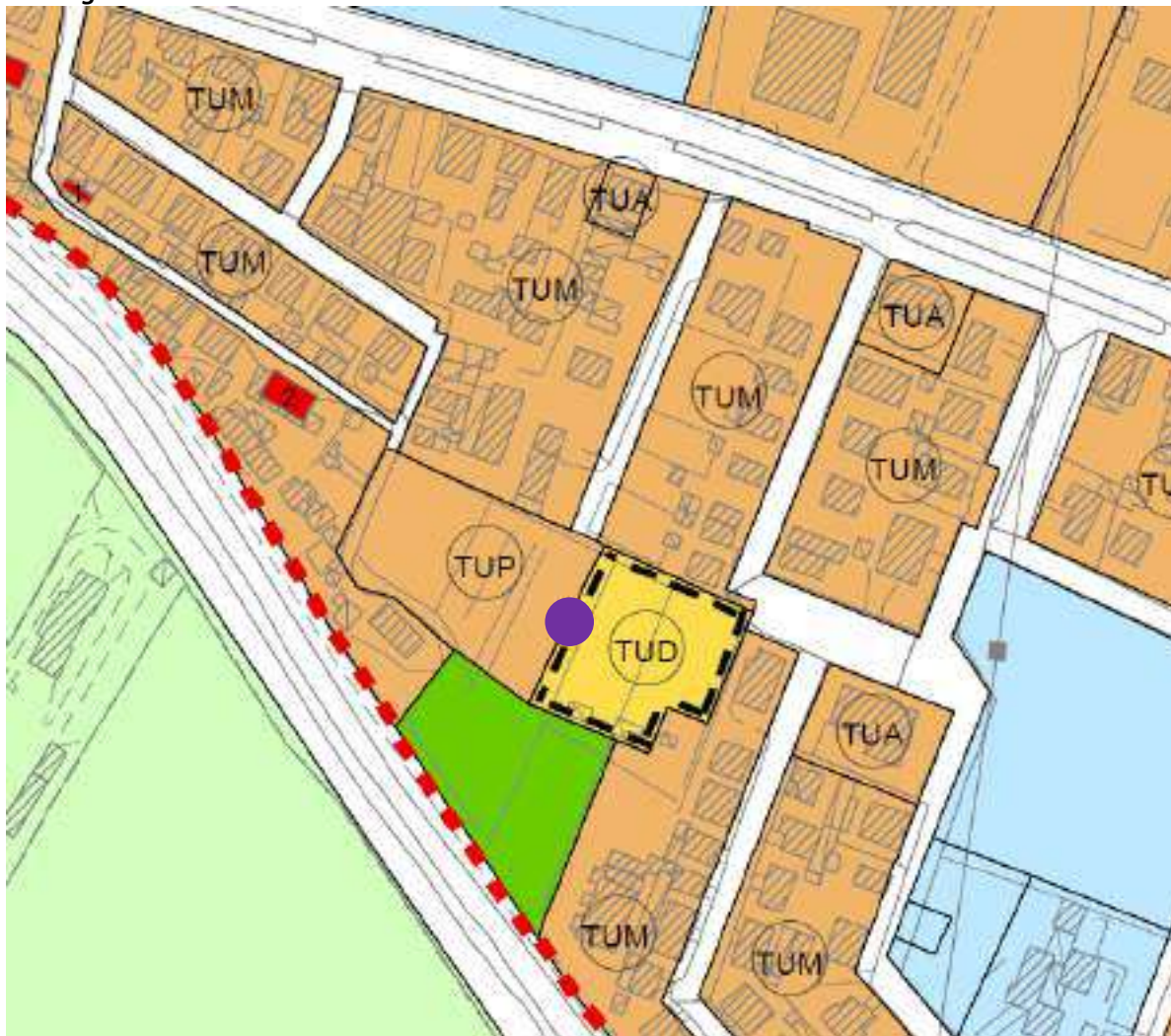
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



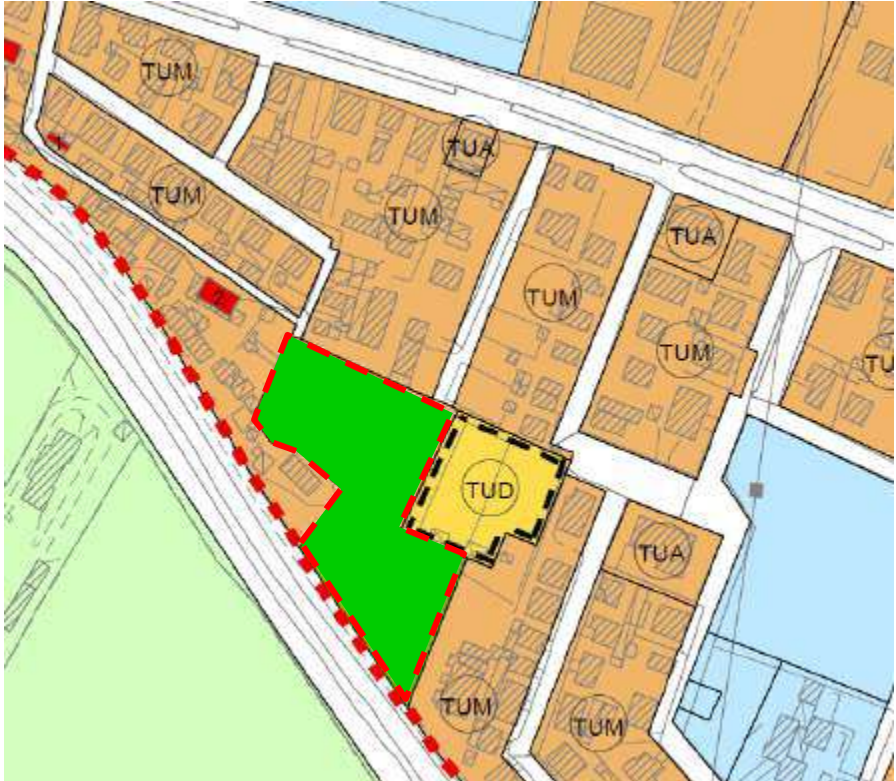
RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.3 USI PUG = Tessuto consolidato a media densità, Tessuto di bordo ad alta permeabilità, Tessuto Dismesso, Dotazione ecologica**



|  |   |
|--|---|
| <p><b>Motivazione UDP</b><br/> <b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b></p> | <p>Il PSC ha previsto per l'area un intervento di completamento unitario.</p> <p>Il PUG, in analogia, riconosce nel fiume Poatello il bordo dell'abitato a sud, e vincola a dotazione ecologica un'ampia porzione dell'area in linea con la disposizione della LUR. I lotti già urbanizzati fronte strada sono considerati interclusi e classificati in analogia con i lotti limitrofi.</p> <p>Completano il disegno, un ampio lotto affacciato su via Nereo Alfieri che, viste le dimensioni, è stato classificato TUP per evitare un potenziale eccessivo aumento del carico urbanistico e allo stesso preservare la naturalità dell'area e una porzione TUD in quanto area già parzialmente trasformata.</p> |
| <p><b>Casistica ex art. 32 comma 2</b></p>                                       | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> <p>c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse</p>   |
| <p><b>Casistica UdP</b></p>  | <p>nuovo lotto libero PUG<br/> dotazione ecologica<br/> lotto libero - ex aree POC<br/> area da rigenerare</p>  |
| <p><b>Contributi/osservazioni al</b></p>   | <p>Contributo n. 24 per lotto su via Alfieri</p>  |

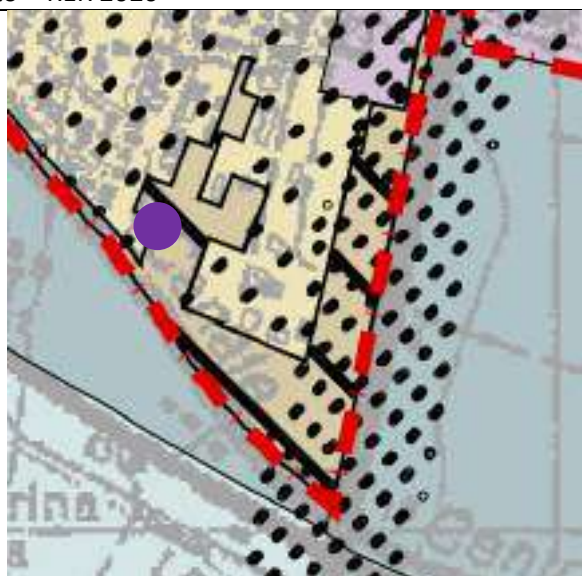
|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>PUG</b>                     | Rendere edificabile una porzione demandata a POC (porzione a nord attualmente classificata TUM dal PUG)  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare all'interno del TU solo il lotto con destinazione d'uso TUD e di escludere i lotti TUP e DE come lotto permeabile</p>  |



| FRAZIONI            |  | Cassana-Porotto                        |
|---------------------|--|--|
| 96                  | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |  |
| 2d                  |  |  |
| Dimensioni area     |  | 12.000 mq (1500m + 1500 + 1800 + 7200) |
| Proprietà dell'area |  | Privata                                |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.3 USI PUG = Tessuto consolidato a media densità, Dotazione ecologica**



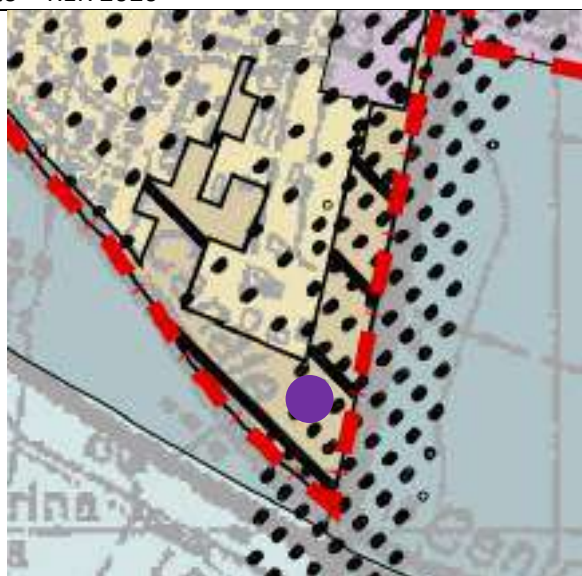
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Il PSC ha previsto per l'area un intervento di completamento unitario.</p> <p>Il PUG, in analogia, riconosce nel fiume Poatello il bordo dell'abitato a sud, e vincola a dotazione ecologica un'ampia porzione dell'area in linea con la disposizione della LUR. I lotti già urbanizzati fronte strada sono considerati interclusi e classificati in analogia con i lotti limitrofi, inoltre hanno dimensioni inferiori a 2000 mq (i due lotti contigui erano già frazionati prima dell'assunzione del PUG e pertanto sono considerati distinti).</p> <p>La restante area individuata come di espansione nel PSC è classificata come area a verde</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> <p>c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse</p>  |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Dotazione ecologica</p> <p>Lotto libero – ex aree POC</p>   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   | <p>NO</p>  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere dal territorio urbanizzato tutti i lotti classificati come DE, mantenendo nel TU il lotto TUM</p>  |



| FRAZIONI            |  | Cassana-Porotto |
|---------------------|--|-----------------|
| 99                  | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |                 |
| 2e                  |  |                 |
| Dimensioni area     |  | 22.400 mq       |
| Proprietà dell'area |  | Privata         |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

**Tav U2.3 USI PUG = Dotazione ecologica**



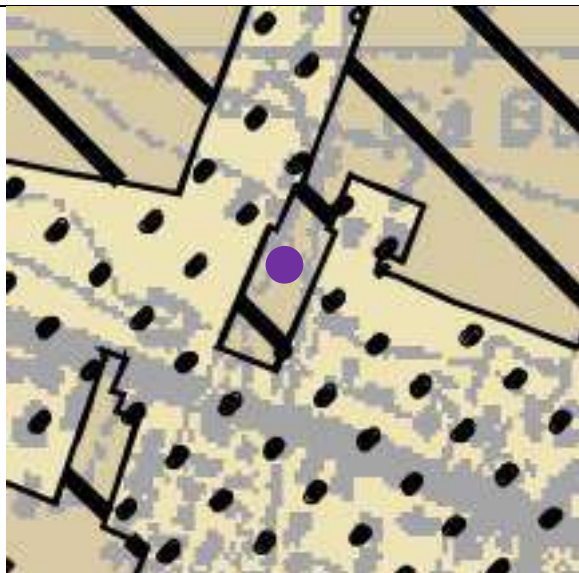
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio</b><br><b>urbanizzato</b> | <p>Il PSC ha previsto per l'area un intervento di completamento unitario.</p> <p>Il PUG, in analogia, riconosce nel fiume Poatello e nell'autostrada il bordo dell'abitato, e vincola a dotazione ecologica l'intera area, in linea con la disposizione della LUR.</p> <p>Si precisa che le aree all'interno di una fascia di 300 da autostrada sono considerate idonee per l'installazione di parchi FTV.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i <b>lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</b>                     |
| <b>Casistica UDP</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>   | NO   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



|                     |  |                 |
|---------------------|--|-----------------|
| FRAZIONI            |  | Cassana-Porotto |
| 100                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |                 |
| 2f                  |  |                 |
| Dimensioni area     |  | 4.000 mq        |
| Proprietà dell'area |  | Privata         |



Ortofoto – RER 2020



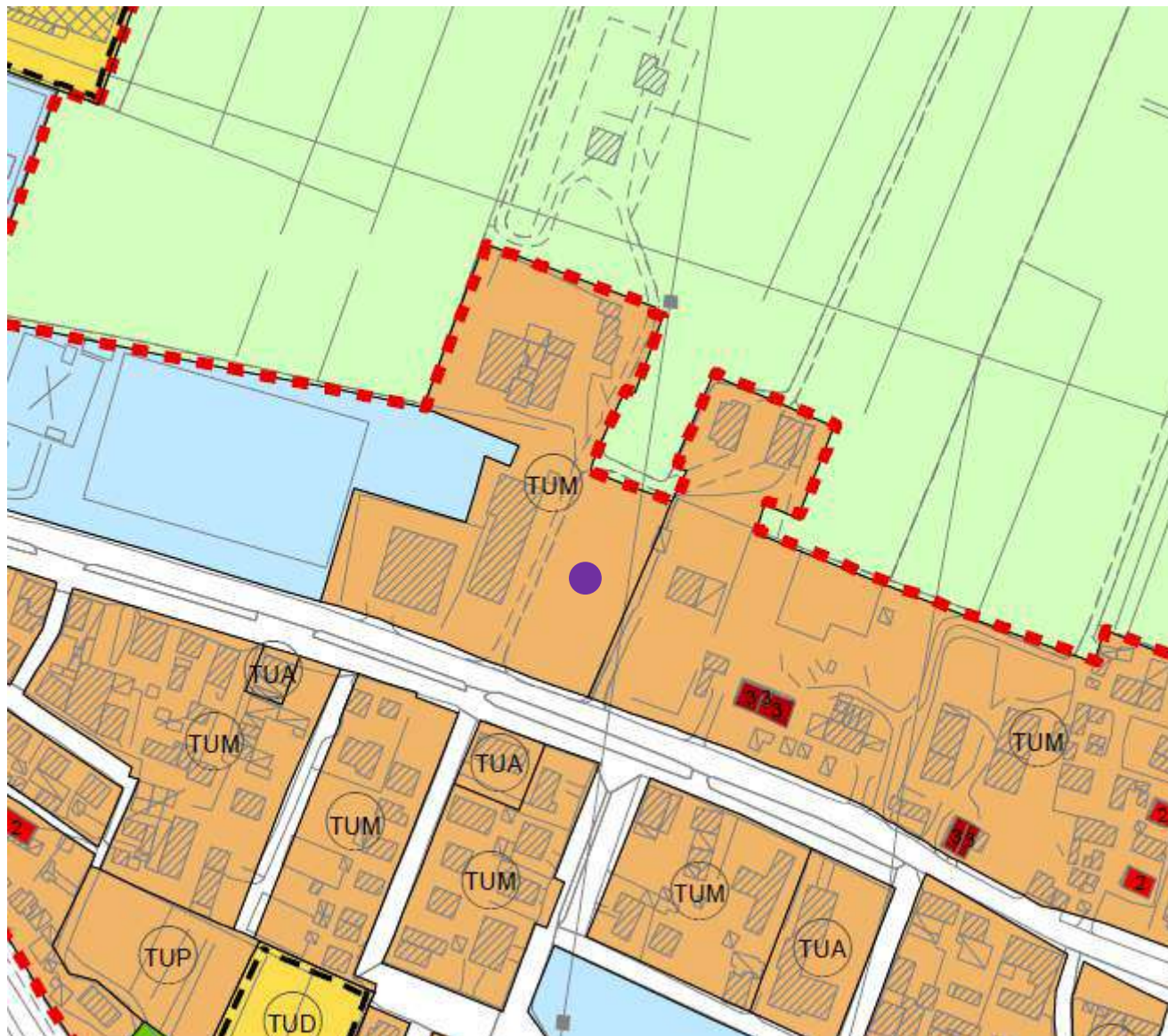
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



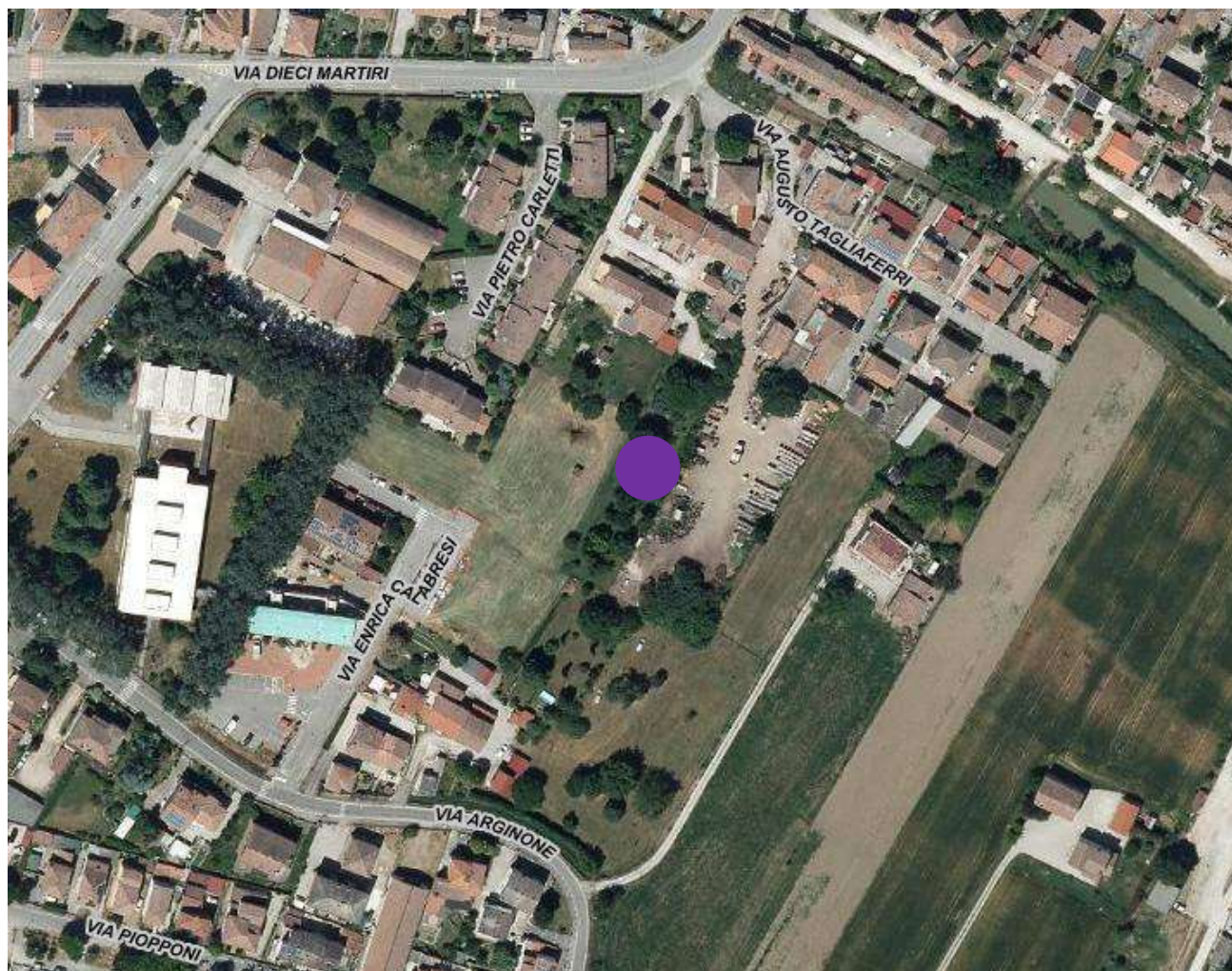
**Tav U2.3 USI PUG = Tessuto urbano consolidato a media densità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | Il PUG riallinea la perimetrazione dei TU ai lotti limitrofi, analoghi per caratteristiche e grado di urbanizzazione, individuando un lotto intercluso.<br>Non considerabile lotto libero da piano vigente perché nel PSC è prevista area di mitigazione.   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i <b>lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</b> |
| <b>Casistica Udp</b>  | Nuovo lotto libero PUG  |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             | NO  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato  |



|                     |  |                 |
|---------------------|--|-----------------|
| FRAZIONI            |  | Cassana-Porotto |
| 101                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |                 |
| 2m                  |  |                 |
| Dimensioni area     |  | 7.800 mq        |
| Proprietà dell'area |  | Privata         |



Ortofoto – RER 2020



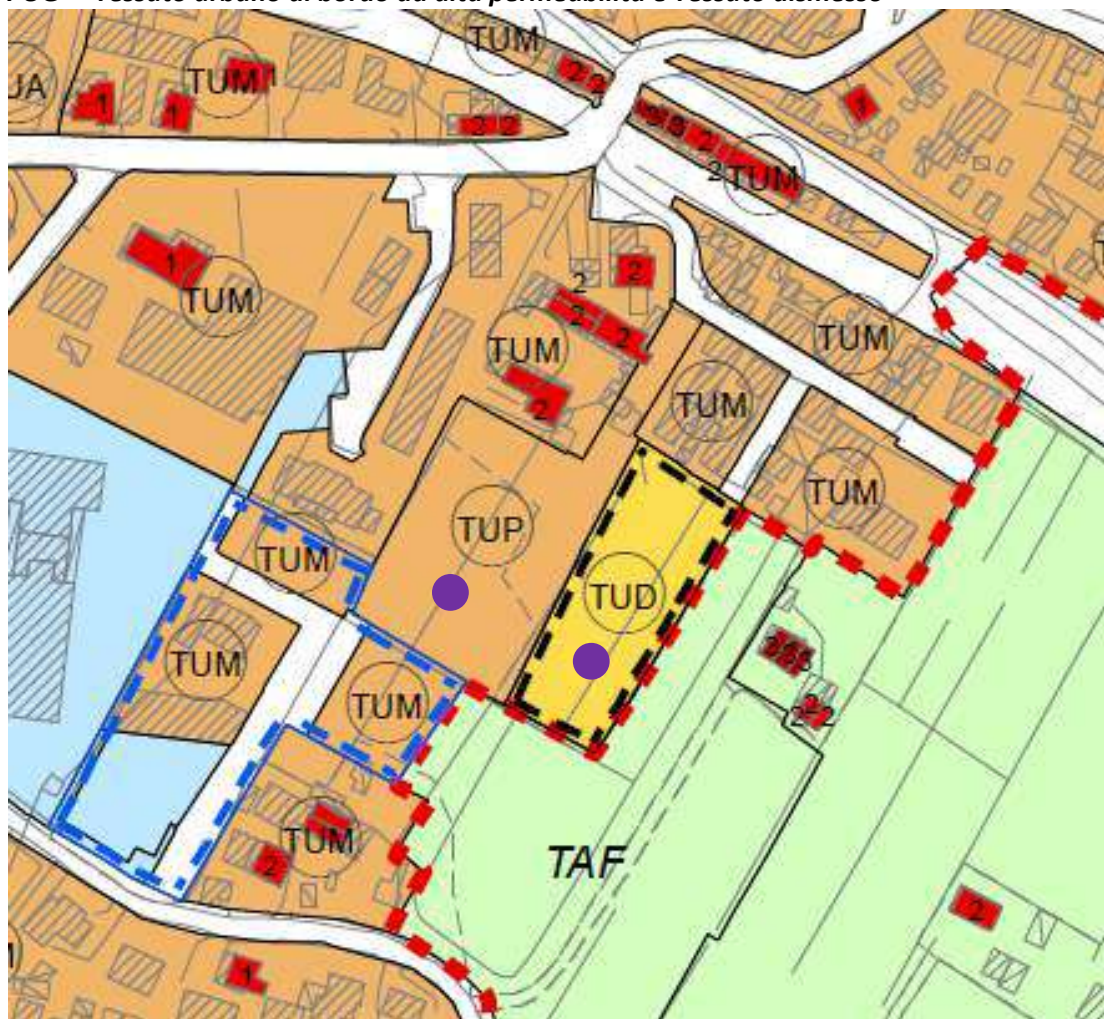
**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito per nuovi insediamenti



**RUE – tav USI** – aree POC



**Tav U2.3 USI PUG = Tessuto urbano di bordo ad alta permeabilità e Tessuto dismesso**



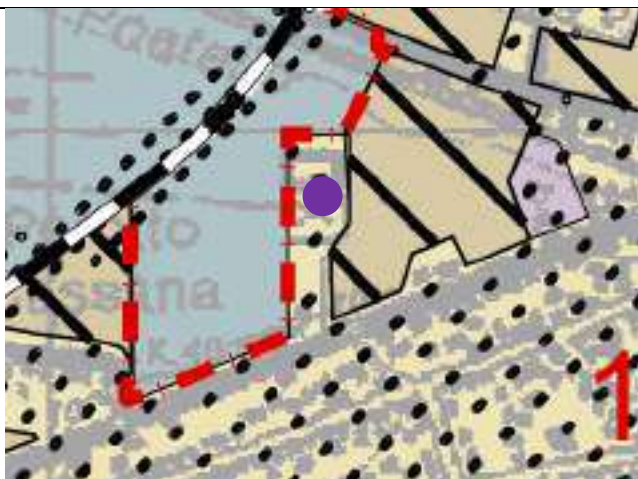
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Rispetto all'area urbanizzabile di PSC il PUG include nel perimetro TU una limitata porzione inglobando:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un'area già trasformata in quando deposito di materiali edili (già presente nel 2008), classificata più propriamente Tessuto dismesso.</li> <li>- l'area permeabile che ne risulta interclusa, classificata TUP al fine di garantire una limitata edificabilità e la preservazione della permeabilità e un incremento della naturalità.</li> </ul>  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> <p>c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse</p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Area da rigenerare<br/>Lotto libero – ex aree POC</p>   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                 | NO   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | <p>Porzione TUD:<br/>Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato</p> <p>Porzione TUP:<br/>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere dal territorio urbanizzato tale area</p>  |



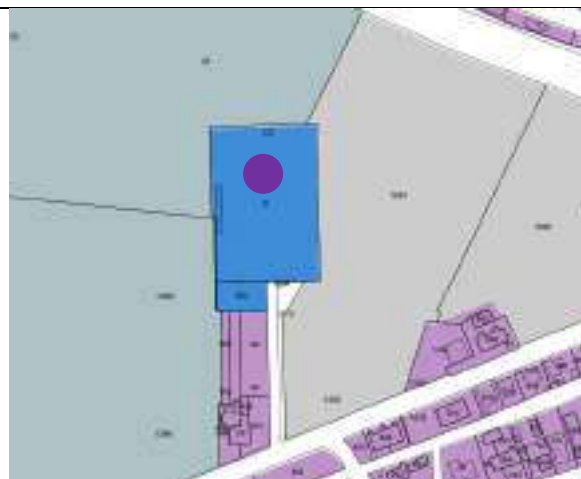
|                     |   |                        |
|---------------------|---|------------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Cassana-Porotto</b> |
| <b>102</b>          | aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |                        |
| <b>4 a</b>          |   |                        |
| Dimensioni area     |   | 7.700 mq               |
| Proprietà dell'area |   | Pubblica               |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – attrezzature e spazi collettivi

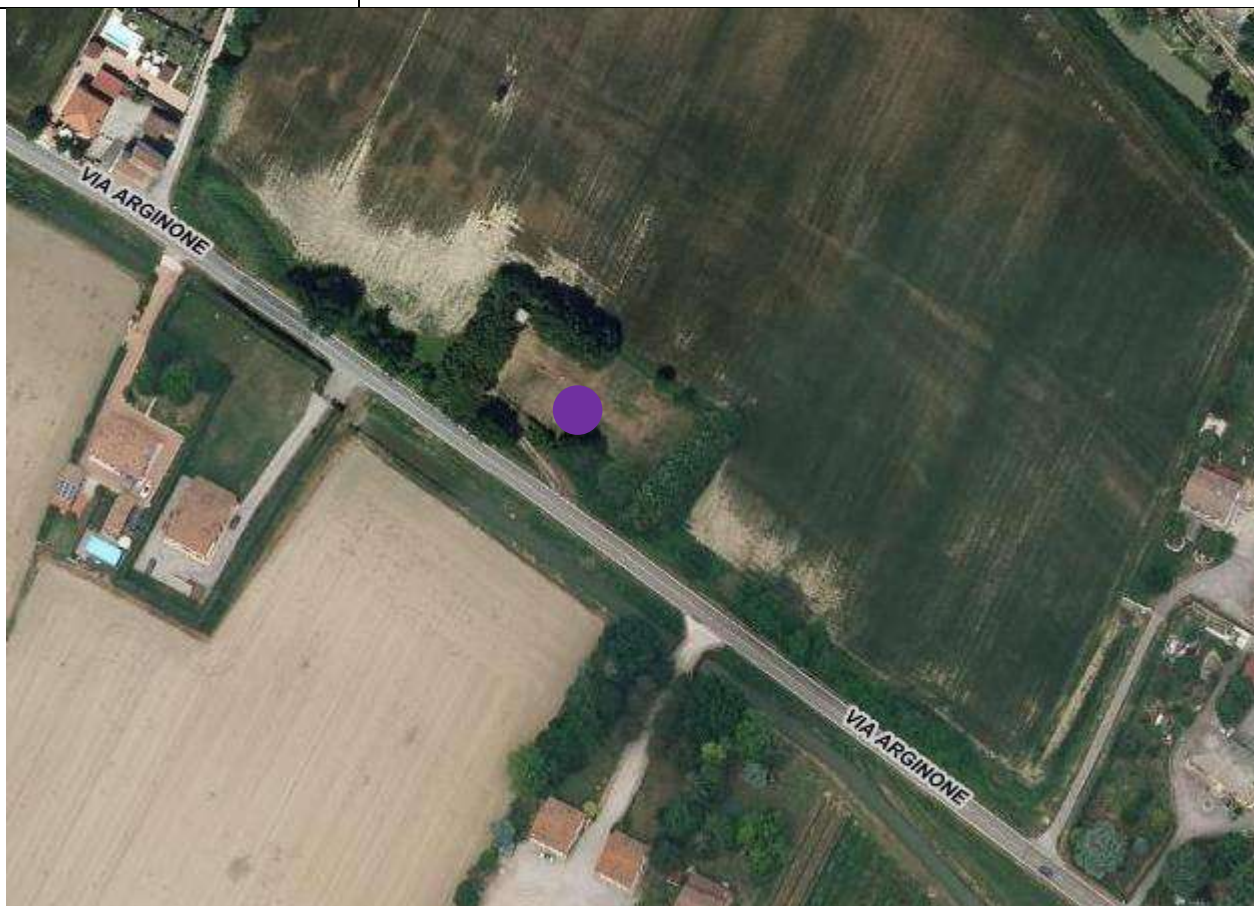
**Tav U2.3 USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Cimitero di Porotto.</p> <p>A differenza del PSC che includeva tutte le attrezzature in territorio urbanizzato, nel PUG sono state inglobate solo quelle limitrofe/contigue all'abitato, come in questo caso.</p> <p>La disciplina delle aree Attrezzature e spazi collettivi è comunque analoga.</p>  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le <b>attrezzature</b> e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Attrezzatura pubblica</p>  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato</p>   |



|                     |   |                        |
|---------------------|---|------------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Cassana-Porotto</b> |
| <b>103</b>          | aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |                        |
| <b>4 b</b>          |   |                        |
| Dimensioni area     |   | 2.800 mq               |
| Proprietà dell'area |   | Pubblica               |



Ortofoto – RER 2020

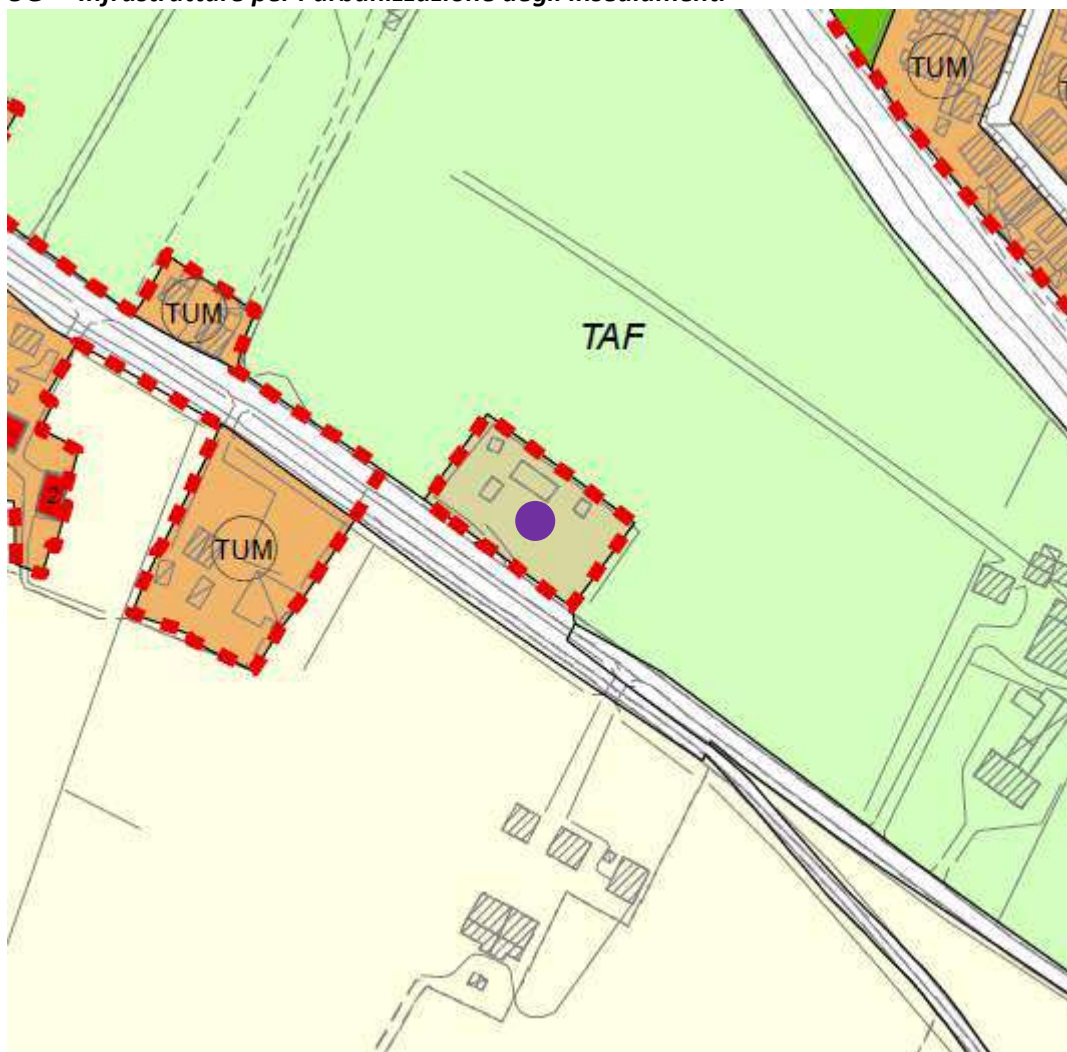


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – servizi tecnici

**Tav U2.3 USI PUG = Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**



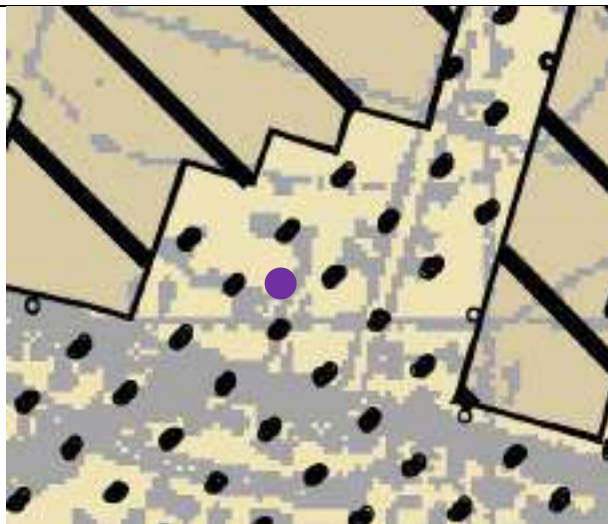
|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>A differenza del PSC che includeva tutte le infrastrutture e le attrezzature in territorio urbanizzato, nel PUG sono state inglobate solo quelle limitrofe/contigue all'abitato, come in questo caso.</p> <p>La disciplina delle aree Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti è comunque analoga.</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le <b>infrastrutture</b>, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>infrastruttura</p>   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato</p>   |



|                     |   |                 |
|---------------------|---|-----------------|
| FRAZIONI            |   | Cassana-Porotto |
| 104                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |                 |
| 6g                  |   |                 |
| Dimensioni area     |   | 2.000 mq        |
| Proprietà dell'area |   | Privata         |



Ortofoto – RER 2020



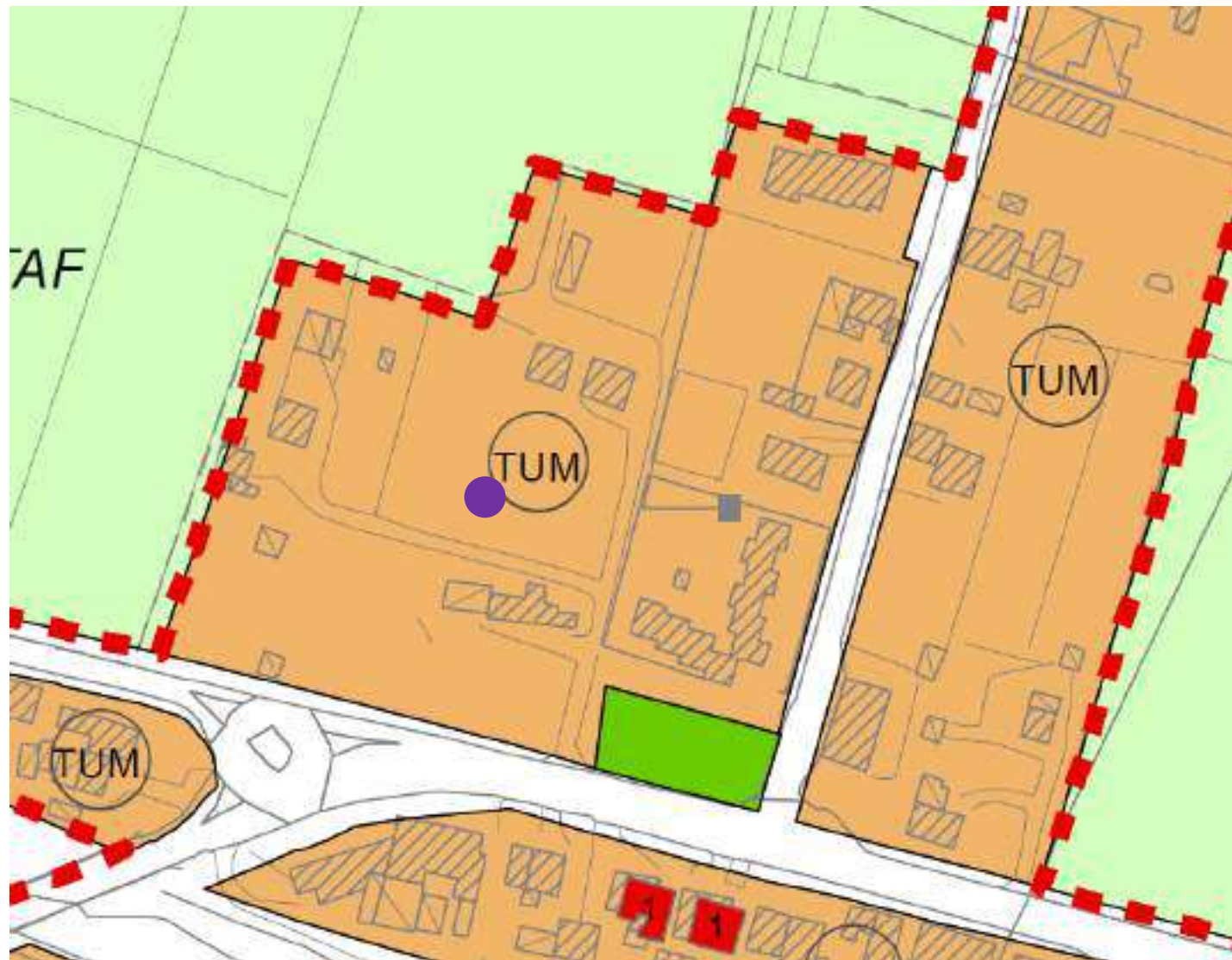
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.3 USI PUG = Tessuti urbani a media densità**



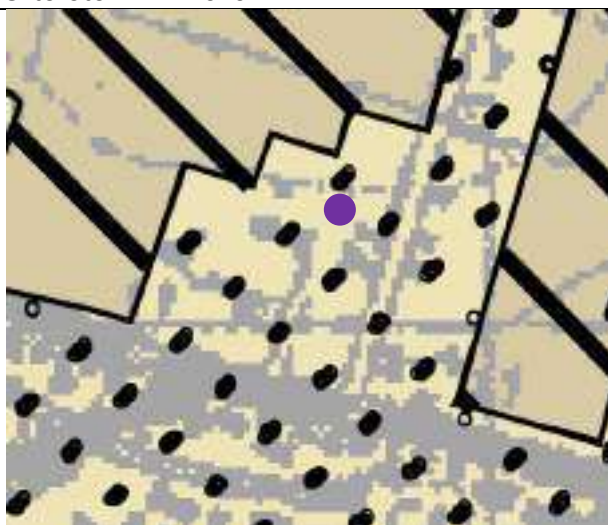
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel</b><br><b>Territorio urbanizzato</b> | Area già edificabile da RUE, in contesto edificato e di limitate dimensioni tali da considerarla lotto di completamento e non area permeabile priva di urbanizzazioni                                      |
| <b>Casistica ex art. 32</b><br><b>comma 2</b>                                     | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse |
| <b>Casistica UdP</b>  | Lotto libero da RUE  |
| <b>Contributi/osservazioni</b><br><b>al PUG</b>                                   | NO   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato  |



|                     |   |                 |
|---------------------|---|-----------------|
| FRAZIONI            |   | Cassana-Porotto |
| 105                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |                 |
| 6h                  |   |                 |
| Dimensioni area     |   | 1.600 mq        |
| Proprietà dell'area |   | Privata         |



Ortofoto – RER 2020



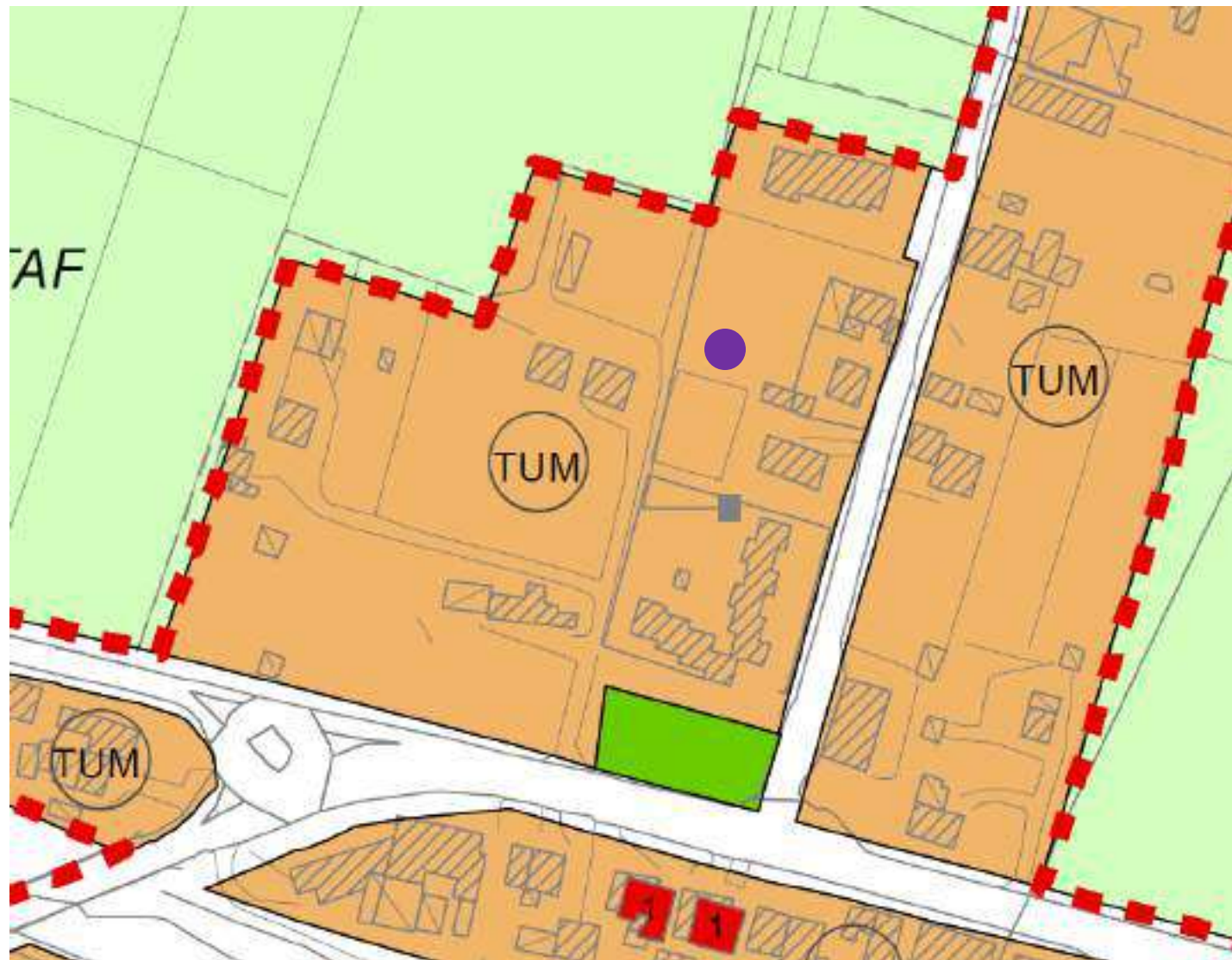
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.3 USI PUG = Tessuti urbani a media densità**



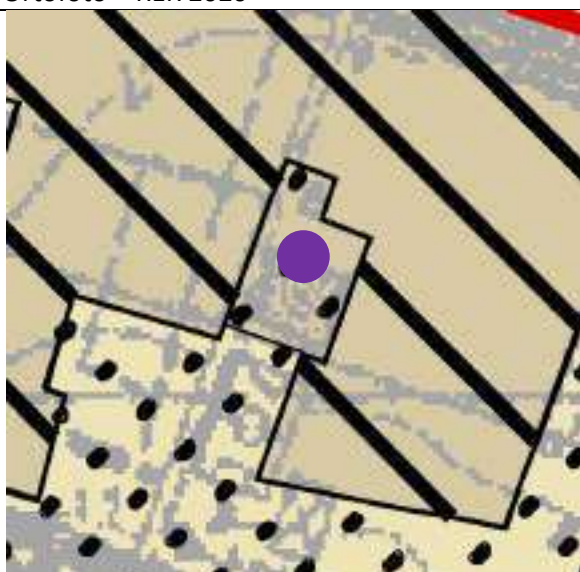
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | Area già edificabile da RUE, in contesto edificato e di limitate dimensioni tali da considerarla lotto di completamento e non area permeabile priva di urbanizzazioni.<br>(il lotto è inferiore a 2000mq)  |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse |
| <b>Casistica UdP</b>  | Lotto libero da RUE  |
| <b>Contributi/osservazioni<br/>al PUG</b>                             | NO   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato  |



|                     |   |                   |
|---------------------|---|-------------------|
| FRAZIONI            |   | Cassana - Porotto |
| 106                 | aree nelle quali sono insediate funzioni presumibilmente agricole |                   |
| 8i                  |   |                   |
| Dimensioni area     |   | 10.000            |
| Proprietà dell'area |   | Privata           |



Ortofoto – RER 2020



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito (urbanizzato) per nuovi insediamenti



**RUE – tav USI** – area POC

**Tav U2.3 USI PUG = Tessuto urbano dismesso**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Insediamento produttivo, non connesso all'uso agricolo. Già classificato nel PSC come "tessuti da riqualificare per la residenza e attività compatibili" (tav. Trasformazioni)<br>In continuità, il PUG lo riconosce quale AMBITO DI RIGENERAZIONE   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica Udp</b>  | Area da rigenerare   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | NO   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato  |

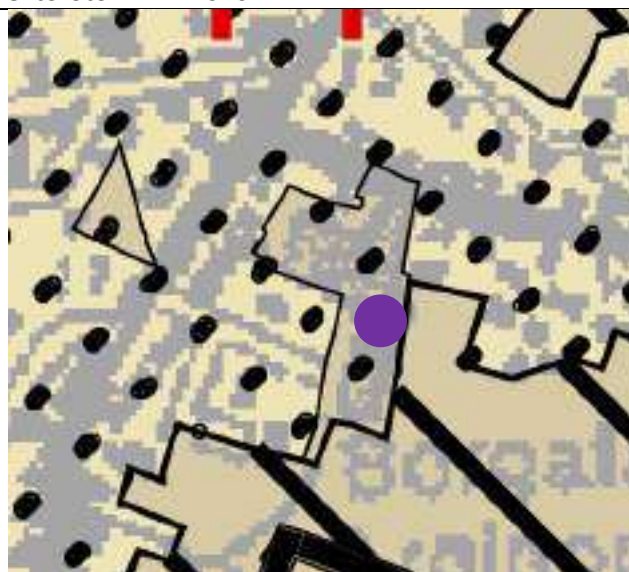


|                 |   |                          |
|-----------------|---|--------------------------|
| <b>FRAZIONI</b> |   | <b>Cassana - Porotto</b> |
| <b>107</b>      | aree nelle quali sono insediate funzioni presumibilmente agricole |                          |
| <b>81</b>       |   |                          |

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Dimensioni area     | 6.200   |
| Proprietà dell'area | Privata |



Ortofoto – RER 2020

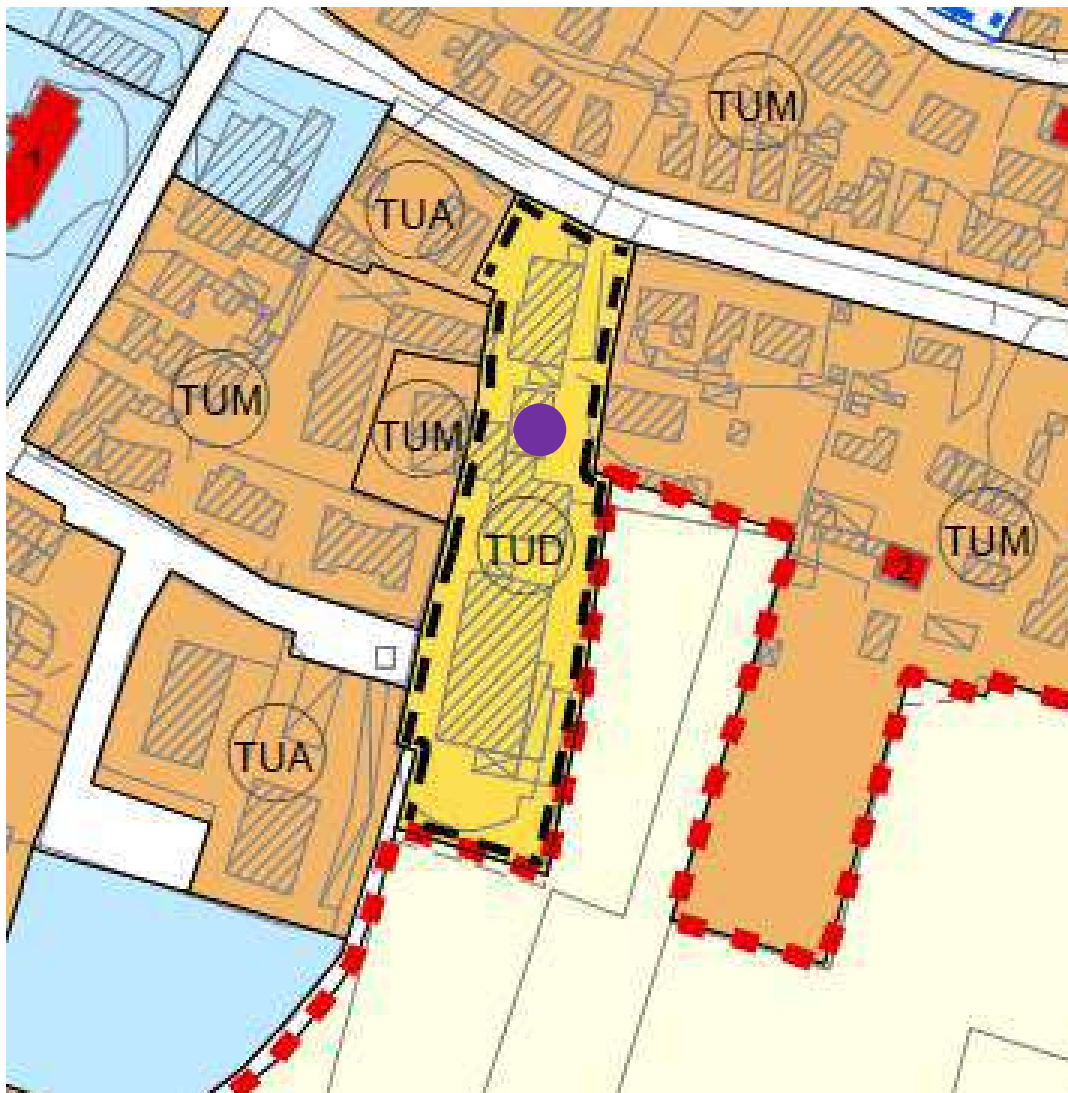


PSC – Tav. Ambiti = Ambito (urbanizzato) per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – area POC

**Tav U2.3 USI PUG = Tessuto urbano dismesso**



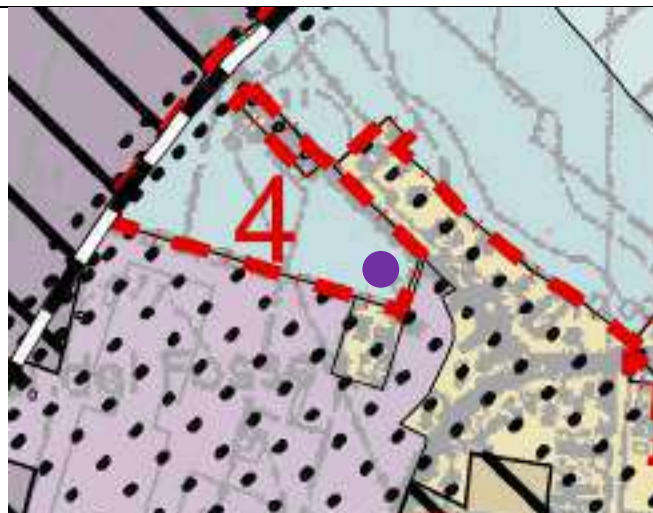
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Insediamiento produttivo, non connesso all'uso agricolo. Già classificato nel PSC come "tessuti da riqualificare per la residenza e attività compatibili" (tav. Trasformazioni)<br>In continuità, il PUG lo riconosce quale AMBITO DI RIGENERAZIONE  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica Udp</b>  | Area da rigenerare   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | Contributo 57 relativo all'adiacente immobile a uso residenziale, di altra proprietà, cartografato dal PSC come area di trasformazione   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato  |



|                     |   |                           |
|---------------------|---|---------------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Chiesuol del Fosso</b> |
| <b>108</b>          | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                           |
| <b>1 a</b>          |   |                           |
| Dimensioni area     |   | 700                       |
| Proprietà dell'area |   | Privata                   |



Ortofoto – RER 2020

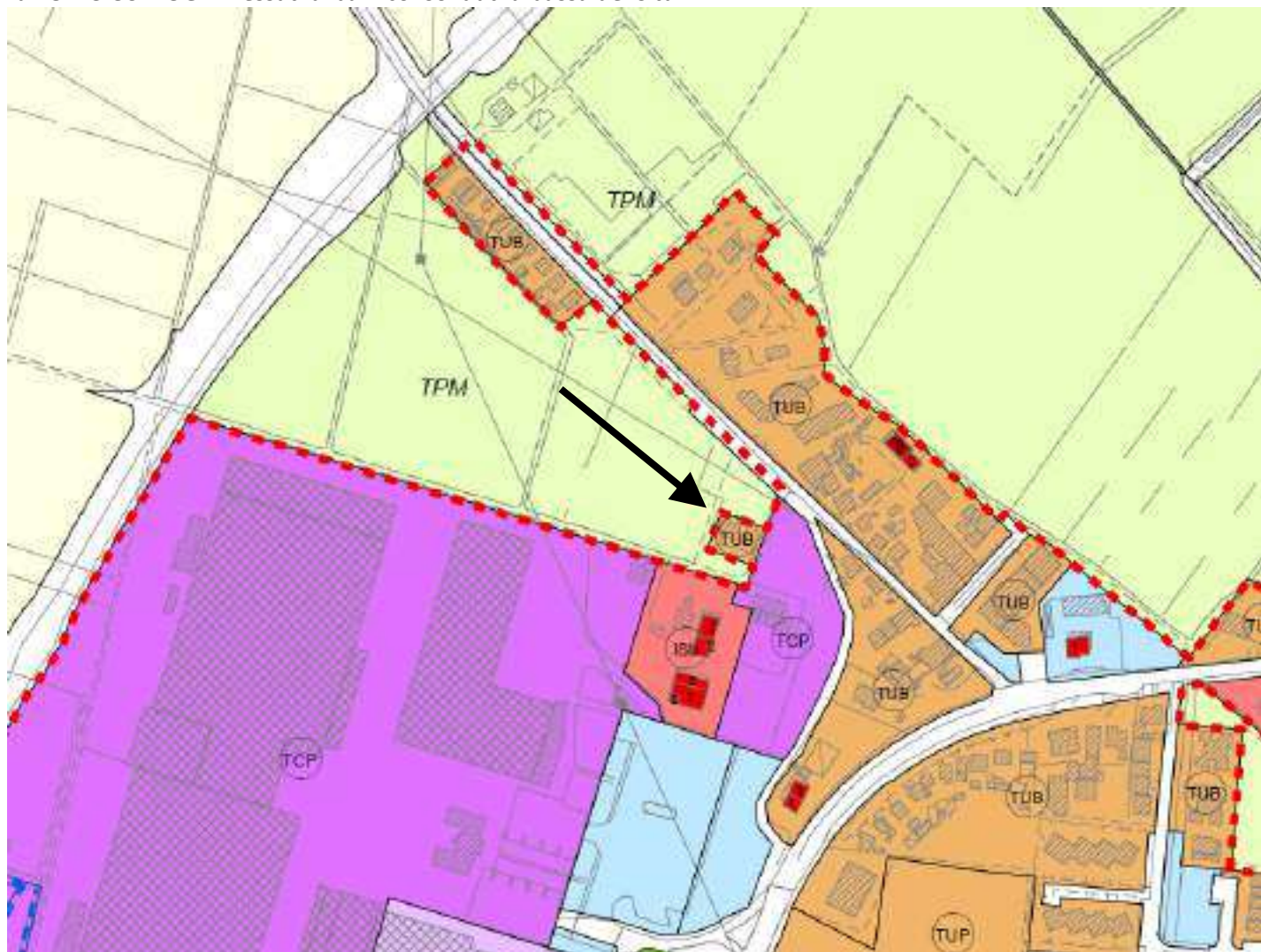


PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo di rilievo



RUE – tav USI – aree agricole di rilievo paesaggistico

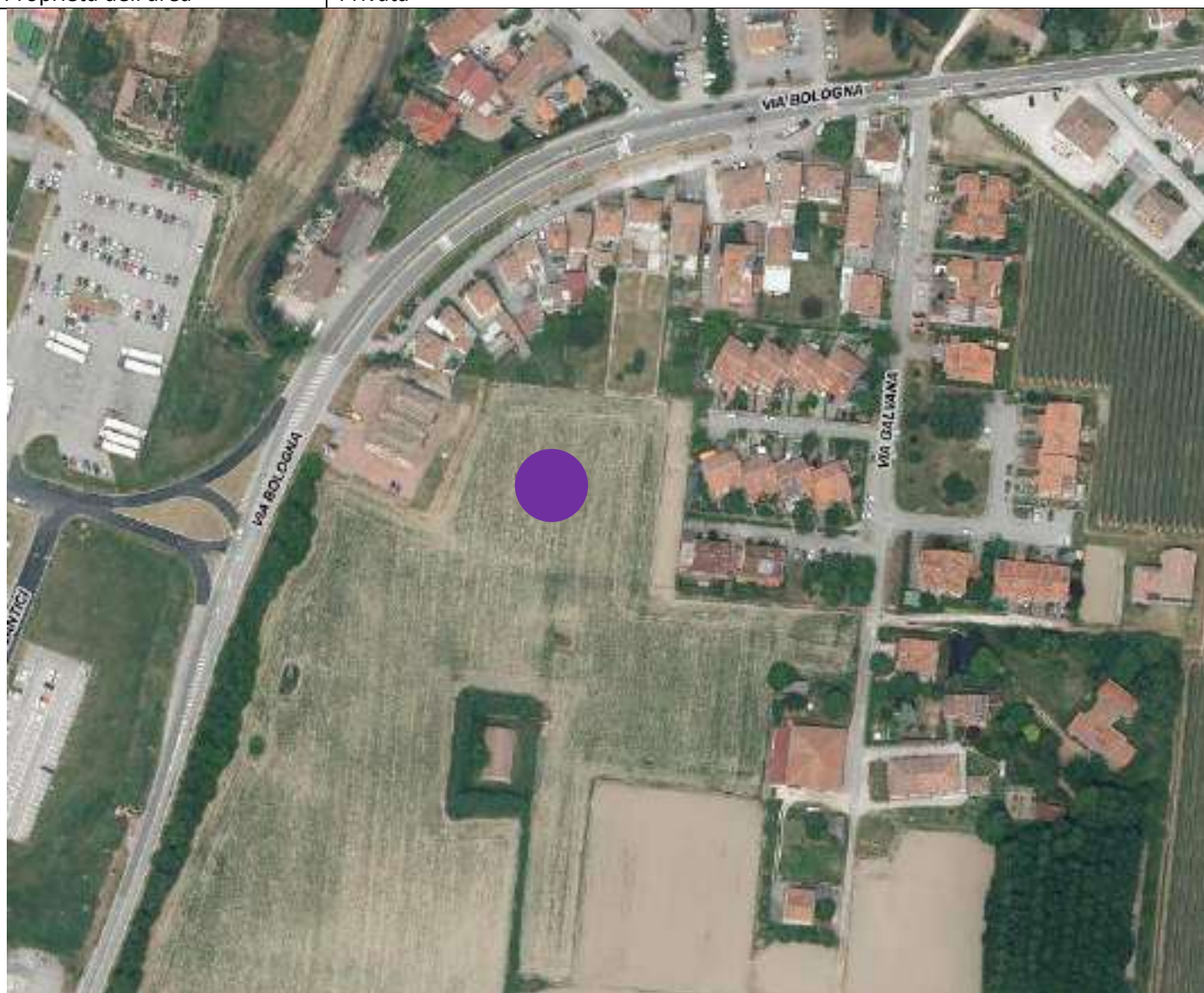




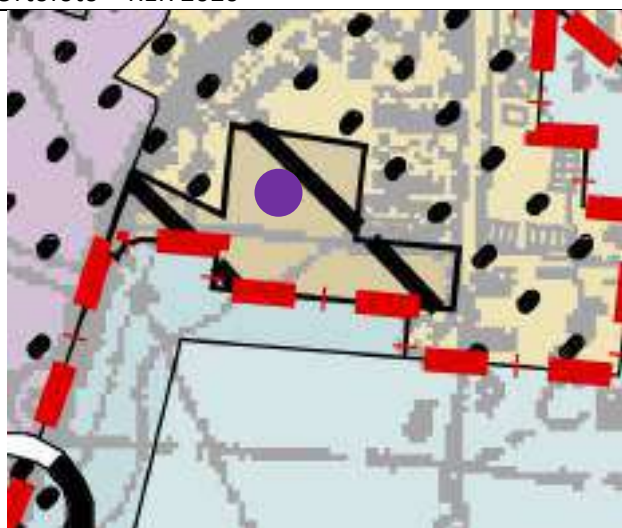
|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | Abitazione in contesto urbanizzato/industriale<br>Area agricola retrostante di altra proprietà<br>Possibile presentazione istanza procedimento art. 53 per ampliamento dei magazzini frigoriferi retrostanti fuori TU su area TPM   |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edifici dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica Udp</b>  | Area edificata, continuità riconosciuta da PUG  |
| <b>Contributi/osservazioni<br/>al PUG</b>                             |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato  |



| FRAZIONI            |  | Chiesuol del Fosso |
|---------------------|--|--------------------|
| 109                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |                    |
| 2b                  |  |                    |
| Dimensioni area     |  | 9.000 mq           |
| Proprietà dell'area |  | Privata            |



Ortofoto – RER 2020



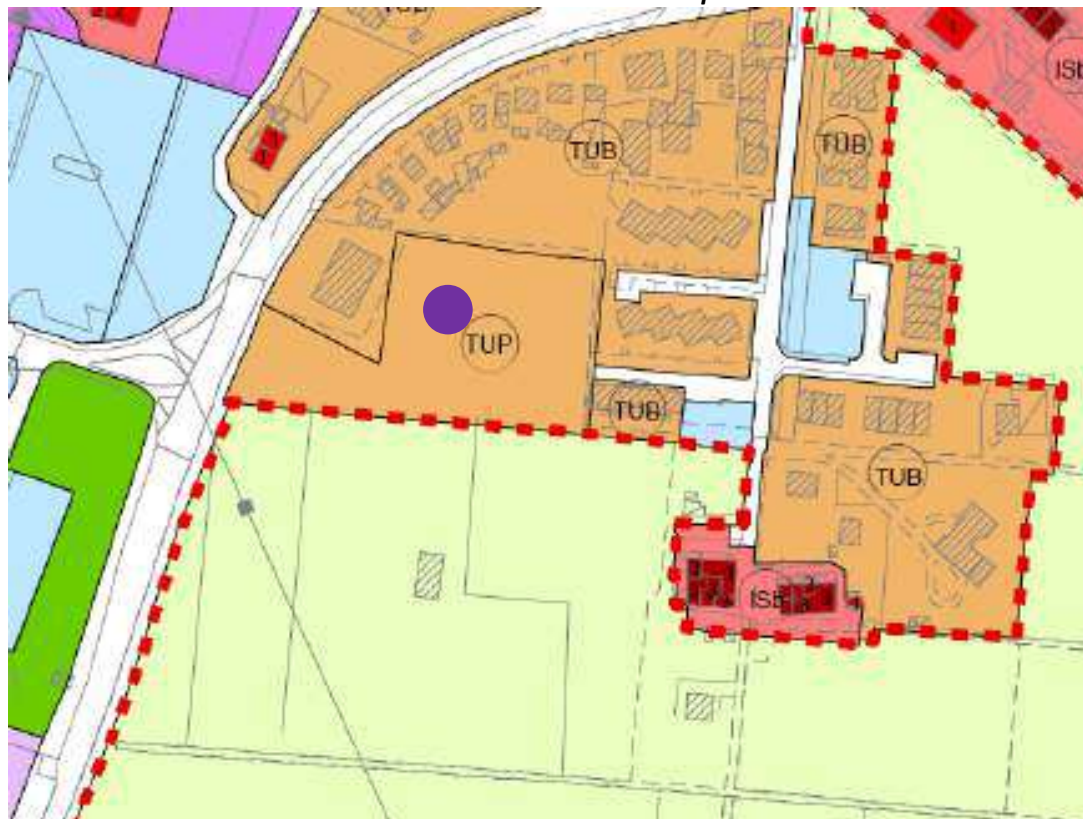
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



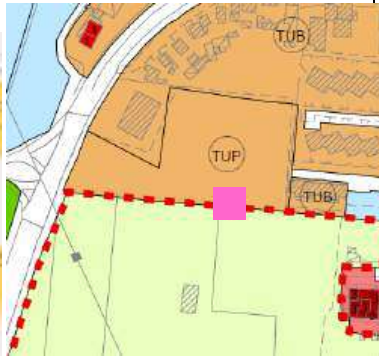


RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.5 USI PUG = Tessuto consolidato di bordo ad alta permeabilità**

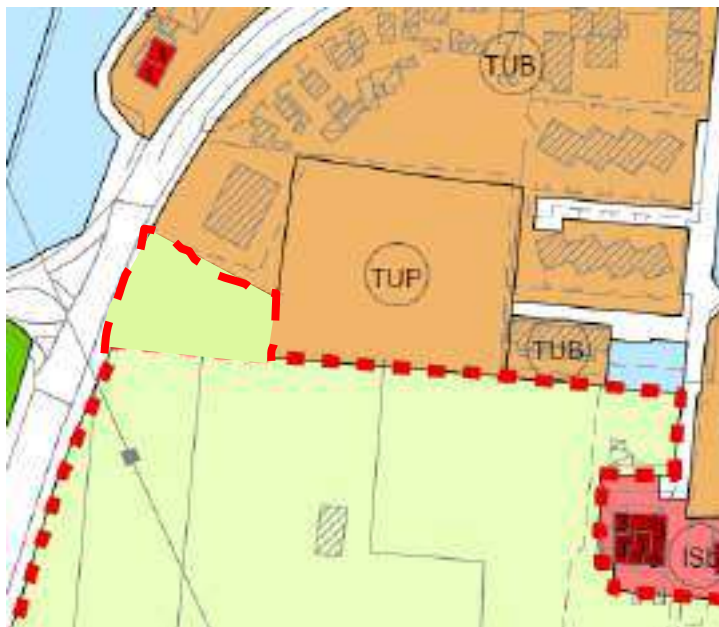


|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | PUA per espansione residenziale vigente e convenzionato al 1/1/2018, pertanto incluso nella perimetrazione del TU ai fini del calcolo del 3%.<br>Recesso su istanza dei richiedenti durante il periodo transitorio per impossibilità di attuazione dell’impianto previsto dal progetto (gestione delle acque).<br><br>In disciplina PUG: la parte nord è stata considerata all’interno del TU in quanto si è provveduto ad allineare il disegno del bordo urbano, assegnando una densità molto bassa, tanto da considerare l’area un lotto di completamento ed evitare aumenti di carico urbanistico tali da ricreare le problematiche di gestione delle acque che hanno reso inattuabile l’intervento già convenzionato |   |  |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all’interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse   |   |  |
| <b>Casistica UdP</b>  | Lotto libero – ex aree POC   |   |  |
| <b>Contributi/osservazioni<br/>al PUG</b>                             | Contributo n. 149 per perimetro TU<br>Osservazione n. 248 per perimetro TU e modifica tessuto  |   |  |
| <b>Ulteriore<br/>approfondimento PUG</b>                              | <b>Piano convenzionato</b>   | <b>TAVOLA QC.6.6 – TU al<br/>01/01/2018</b>   | <b>TAVOLA U - PUG ADOTTATO</b>   |
|   | B.21)<br>PUA Tecnocostruzioni Cisa Collini<br>Località Chiesuol del Fosso<br>Atto di rinuncia al PUA<br>  | Dentro TU<br>(rif. Scheda CUAV 109_CH_2b,<br>110_CH_2c)<br> | In parte TU ed in parte Territorio rurale<br> |

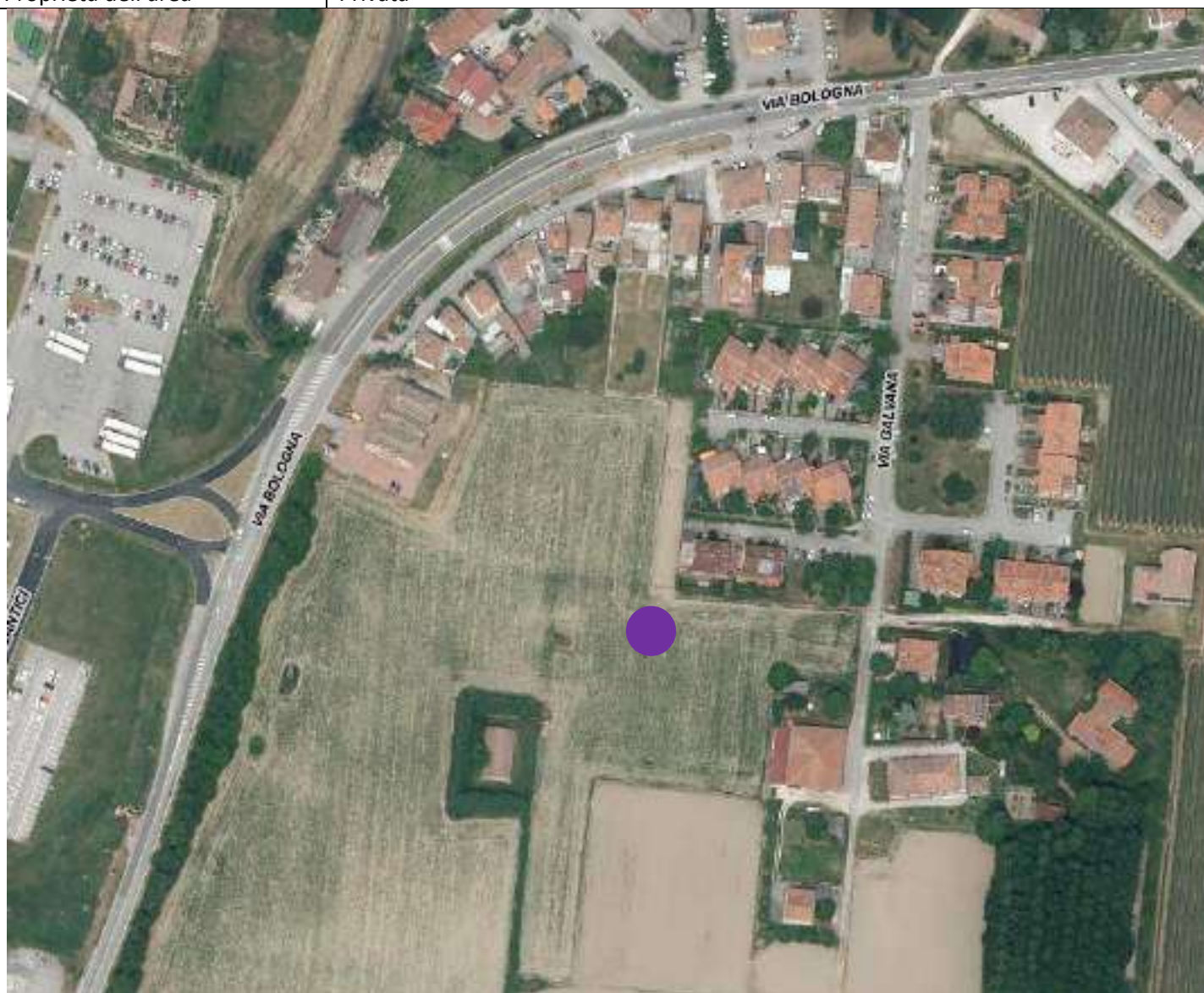


**Valutazione tecnica  
STO**

Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare, nel TU2018, il perimetro del piano vigente e di confermare nel TU del PUG in approvazione una porzione dell'area confermando la destinazione TUP, ovvero con limitata possibilità di edificazione in aderenza alle necessità/criticità evidenziate nella SQUEA e nello specifico nella scheda SL2-Chiesuol del Fosso. Si ritiene pertanto coerente il completamento del lotto con accesso da via Galvana ed impedendo invece l'accesso su via Bologna per mantenere più separato il comparto produttivo dalle abitazioni. Si riporta di seguito la nuova proposta di lotto TUP inserito in territorio urbanizzato.



| FRAZIONI            |  | Chiesuol del Fosso |
|---------------------|--|--------------------|
| 110                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |                    |
| 2 c                 |  |                    |
| Dimensioni area     |  | 6.200 mq           |
| Proprietà dell'area |  | Privata            |



Ortofoto – RER 2020



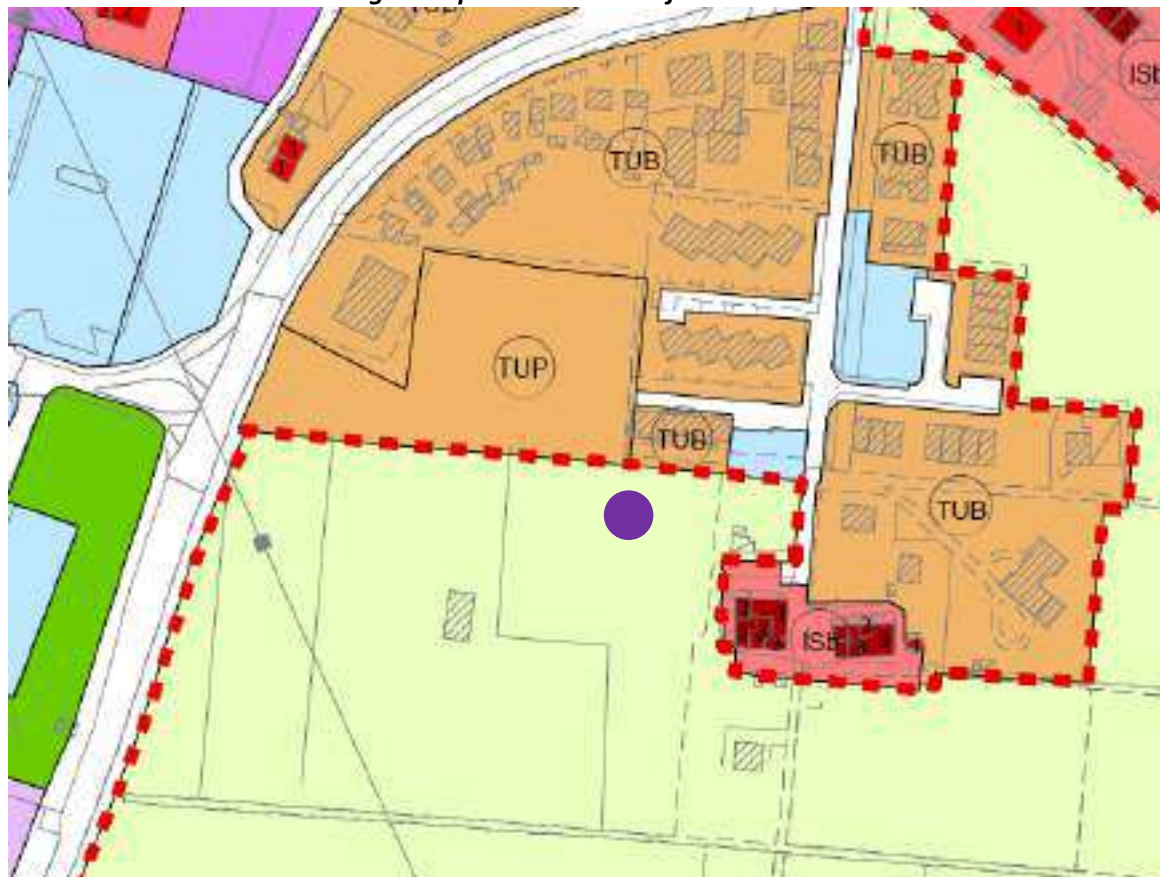
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti






RUE – tav USI – aree POC

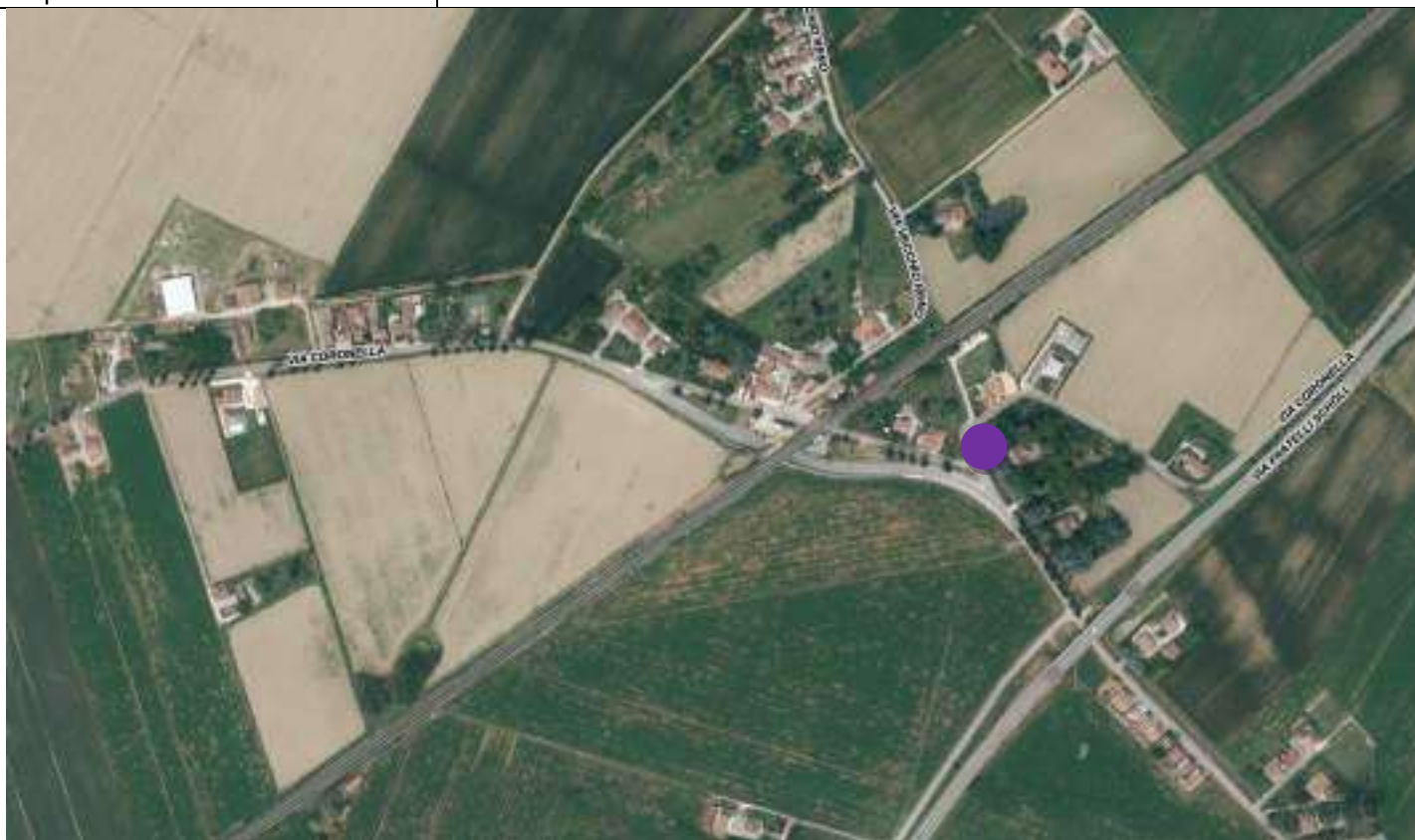


**Tav U2.5 USI PUG = Tessuto agricolo perturbano multifunzionale**

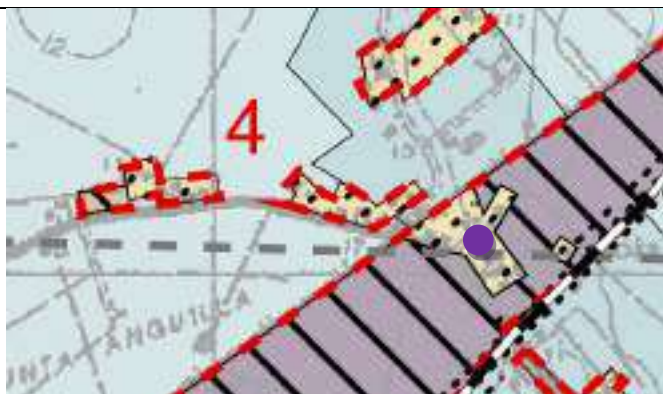


|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | <p>PUA per espansione residenziale vigente e convenzionato al 1/1/2018, pertanto incluso nella perimetrazione del TU ai fini del calcolo del 3%.</p> <p>Recesso su istanza dei richiedenti durante il periodo transitorio per impossibilità di attuazione dell'impianto previsto dal progetto (gestione delle acque).</p> <p>In disciplina PUG: <b>la parte sud è stata considerata fuori TU.</b></p> |   |  |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | /   |   |  |
| <b>Casistica UdP</b>  |   |   |  |
| <b>Contributi/osservazioni<br/>al PUG</b>                             | <p>Contributo n. 149 per perimetro TU</p> <p>Osservazione n. 248 per perimetro TU e modifica tessuto</p>  |   |  |
| <b>Ulteriore<br/>approfondimento UdP</b>                              | <b>Piano convenzionato</b>  | <b>TAVOLA QC.6.6 – TU al<br/>01/01/2018</b>   | <b>TAVOLA U - PUG ADOTTATO</b>   |
|   | <p>B.21)<br/>PUA Tecnocostruzioni Cisa Collini<br/>Località Chiesuol del Fosso<br/>Atto di rinuncia al PUA</p>   | <p>Dentro TU<br/>(rif. Scheda CUAV 109_CH_2b,<br/>110_CH_2c)</p>  | <p>In parte TU ed in parte Territorio rurale</p>  |
| <b>Valutazione tecnica<br/>STO</b>                                    | <p>L'area è già stata esclusa dal TU nella perimetrazione del TU del PUG. Rimane all'interno del TU del 1/01/2018 in quanto il PUA era ancora vigente</p>   |   |  |

|                     |   |                            |
|---------------------|---|----------------------------|
| FRAZIONI            |   | Chiesuol del Fosso         |
| 111                 | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                            |
| 7d                  |   |                            |
| Dimensioni area     |   | 21.200 mq (17.500 + 3.700) |
| Proprietà dell'area |   | Privata                    |



Ortofoto – RER 2020



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito urbano consolidato ( e ambito per nuovi insediamenti produttivi)




**RUE – tav USI** – insediamenti prevalentemente residenziali (e area a POC)



**Tav U2.5 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità e Tessuti di bordo ad elevata permeabilità**

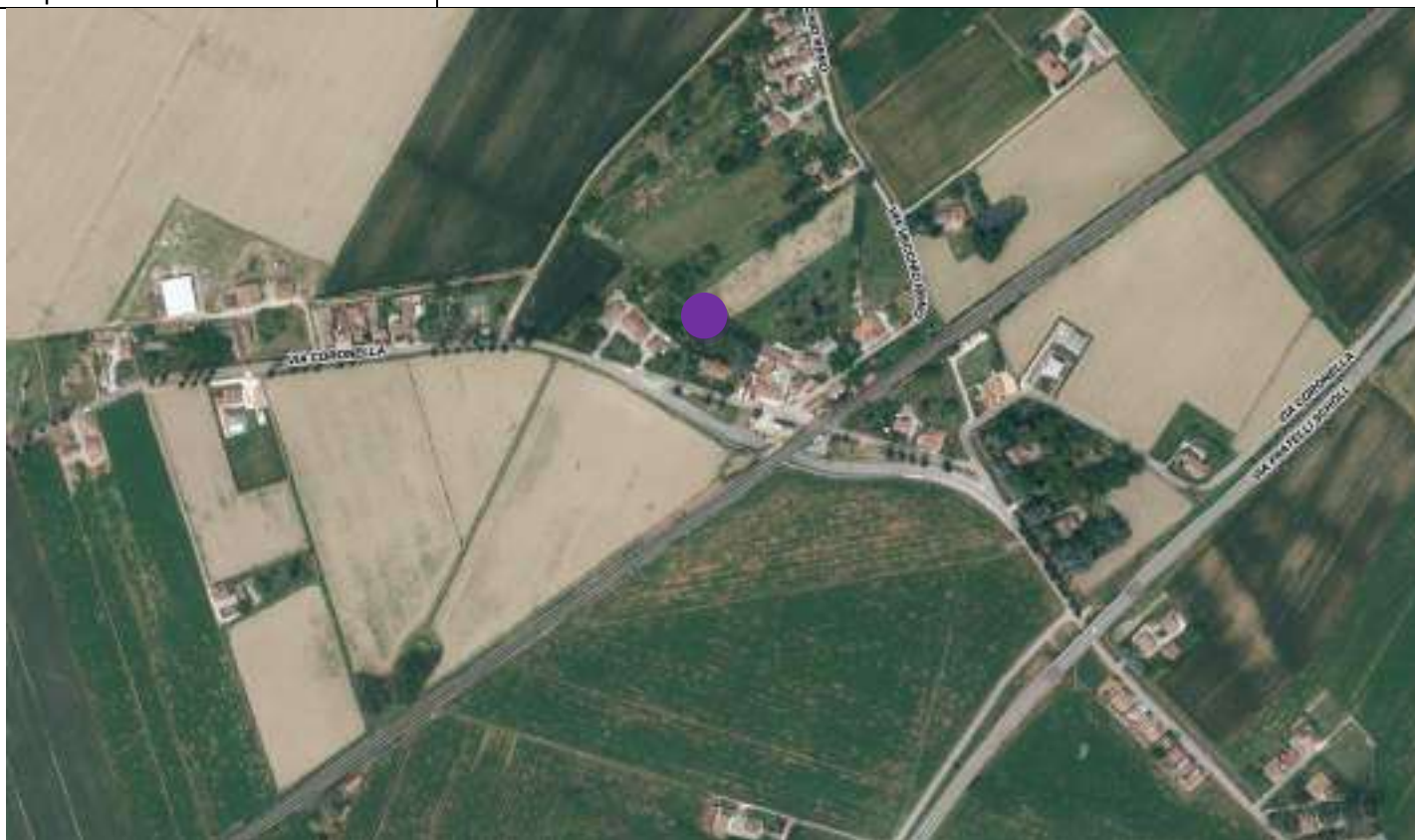


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Da leggere insieme: 7d – 7e – 7f<br/>                     Dentro TU in continuità con PSC e RUE.</p> <p>Strategia del PUG SL2 per Chiesuol del Fosso: potenziamento delle dotazioni territoriali anche grazie alla realizzazione del nuovo Polo d'Infanzia e Centro per le famiglie, finanziato con fondi PNRR.</p> <p>Rispetto a PSC-RUE: previsto lotto TUP di completamento (area a POC ma non considerevole lotto da piano vigente)</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>  |
| <b>Casistica Udp</b>  | <p>continuità riconosciuta da PSC/RUE<br/>                     nuovo lotto libero PUG</p>  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                                   | <p>/</p>   |
| <b>Ulteriori approfondimenti Udp</b>                                    | <p>Si propone la riduzione del perimetro del TU come di seguito individuato</p>    |

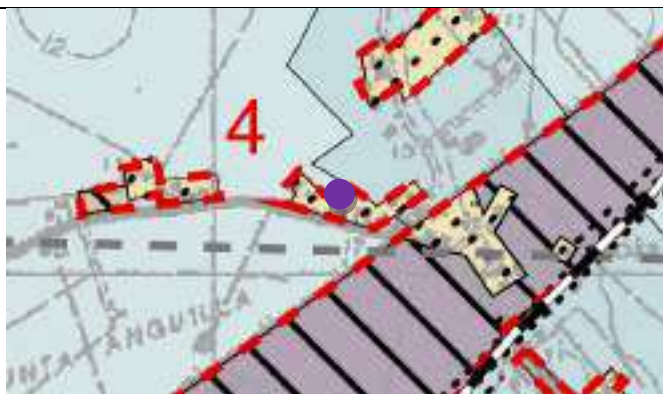
|                                |  |
|--------------------------------|--|
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | Dopo gli approfondimenti si condivide la ripermetrazione in riduzione del territorio urbanizzato |
|--------------------------------|--|



|                     |   |                    |
|---------------------|---|--------------------|
| FRAZIONI            |   | Chiesuol del Fosso |
| 112                 | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                    |
| 7e                  |   |                    |
| Dimensioni area     |   | 18.700 mq          |
| Proprietà dell'area |   | Privata            |



Ortofoto – RER 2020




**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito urbano consolidato



**RUE – tav USI** – insediamenti prevalentemente residenziali  
(e Attrezzatura collettiva)

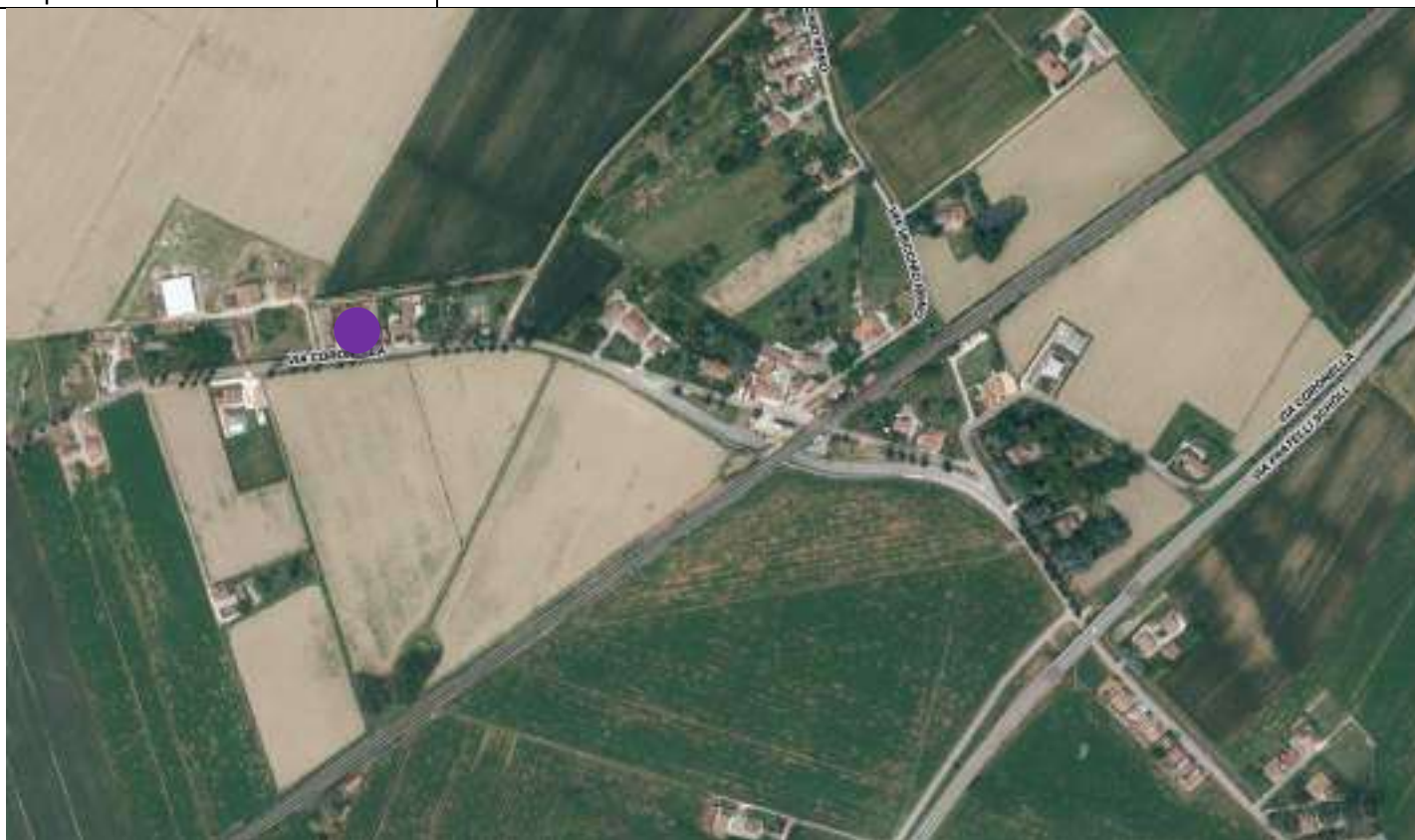
**Tav U2.5 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità, Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche (ISb) e Attrezzature e spazi collettivi**



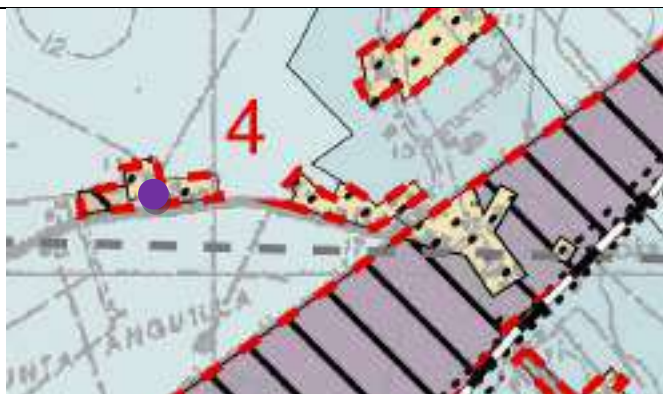
|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Da leggere insieme: 7d – 7e – 7f<br/>                     Dentro TU in continuità con PSC e RUE.</p> <p>Strategia del PUG SL2 per Chiesuol del Fosso: potenziamento delle dotazioni territoriali anche grazie alla realizzazione del nuovo Polo d’Infanzia e Centro per le famiglie, finanziato con fondi PNRR.</p>  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.</p>   |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Continuità riconosciuta da PSC/RUE</p>   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                                   | <p>/</p>  |
| <b>Ulteriori approfondimenti UdP</b>                                    | <p>Si propone la riduzione del perimetro del TU come di seguito individuato</p>  <p>The inset map shows a detailed view of a specific urban area. It features a red dashed line outlining a portion of the urban fabric. Two areas are labeled 'TAE' (Attrezzature e spazi collettivi) in white boxes. The map includes various colored zones (orange, pink, blue) and a network of roads and green spaces.</p> |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | <p>Dopo gli approfondimenti si condivide la ripermimetrazione in riduzione del territorio urbanizzato</p>   |



|                     |   |                    |
|---------------------|---|--------------------|
| FRAZIONI            |   | Chiesuol del Fosso |
| 113                 | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                    |
| 7f                  |   |                    |
| Dimensioni area     |   | 34.100 mq          |
| Proprietà dell'area |   | Privata            |



Ortofoto – RER 2020



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito urbano consolidato e ambito agricolo periurbano




**RUE – tav USI** – insediamenti prevalentemente residenziali – area agricola di cintura - area a POC

**Tav U2.5 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità, Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche (ISb)**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio</b><br><b>urbanizzato</b> | <p>Da leggere insieme: 7d – 7e – 7f - Dentro TU in continuità con PSC e RUE.</p> <p>Strategia del PUG SL2 per Chiesuol del Fosso: potenziamento delle dotazioni territoriali anche grazie alla realizzazione del nuovo Polo d’Infanzia e Centro per le famiglie, finanziato con fondi PNRR.</p> <p>Allargata perimetrazione a ovest rispetto a PSC/RUE, includendo anche area agricola e ambito per nuovi insediamenti (lotto di completamento a bassa densità affacciato su strada di circa 3.500 mq)</p>  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>   | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.</p> <p>c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all’interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse</p> |
| <b>Casistica Udp</b>  | <p>continuità riconosciuta da PSC/RUE</p> <p>area edificata, continuità riconosciuta da PUG</p> <p>lotto libero - ex aree POC</p>   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>   | <p>/</p>  |
| <b>Ulteriori approfondimenti Udp</b>  | <p>Si propone la riduzione del perimetro del TU come da immagine seguente</p>   |

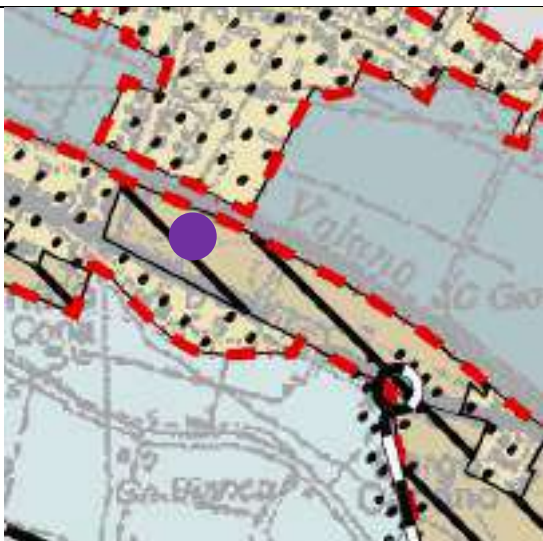


|                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
|                                |  |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | Dopo gli approfondimenti si condivide la nuova perimetrazione in riduzione del TU  |  |

| FRAZIONI            |  | Cocomaro di Cona |
|---------------------|--|------------------|
| 114                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |                  |
| 2 a                 |  |                  |
| Dimensioni area     |  | 25.000 mq        |
| Proprietà dell'area |  | Privata          |



Ortofoto – RER 2020



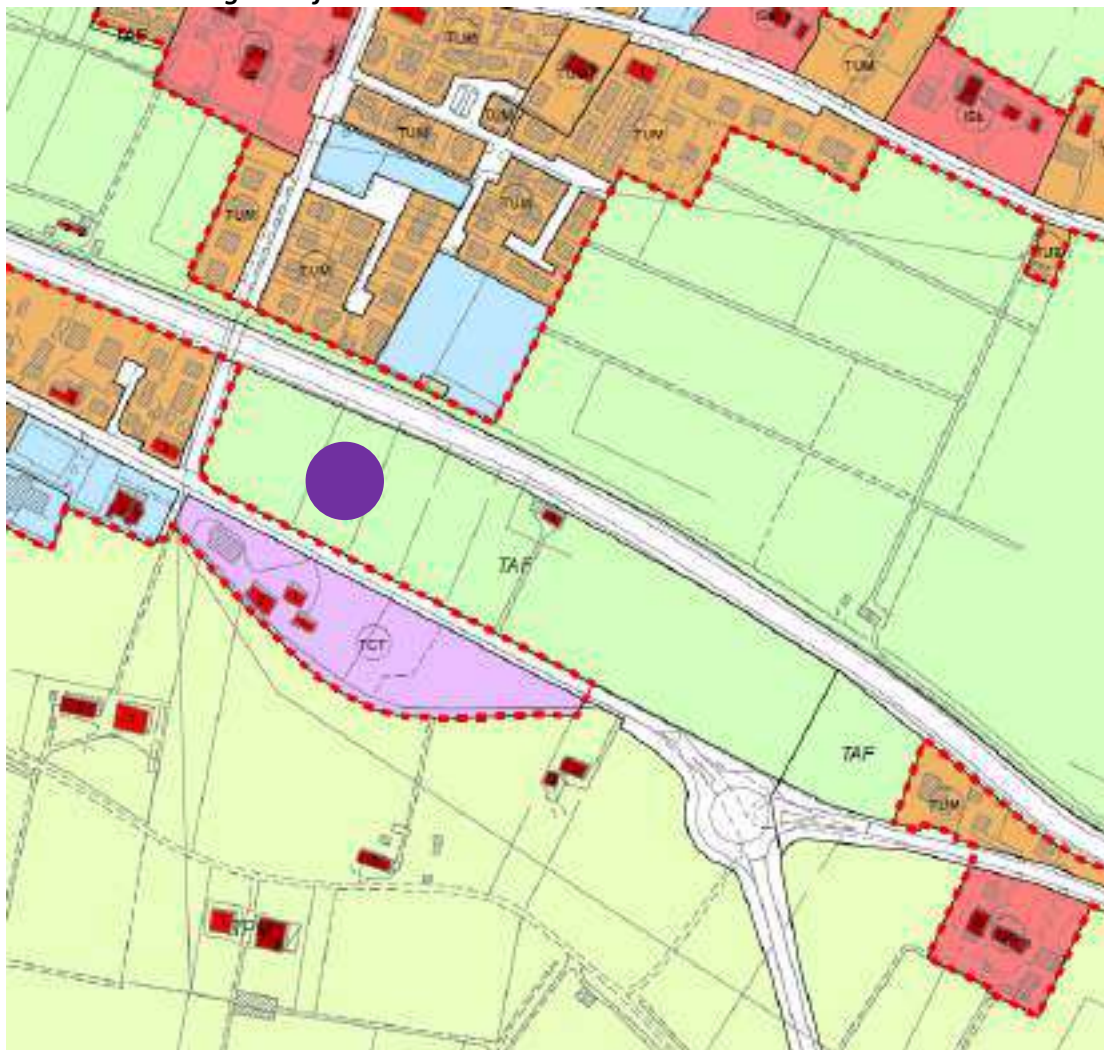
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.16 USI PUG = Tessuto agricolo fluviale**

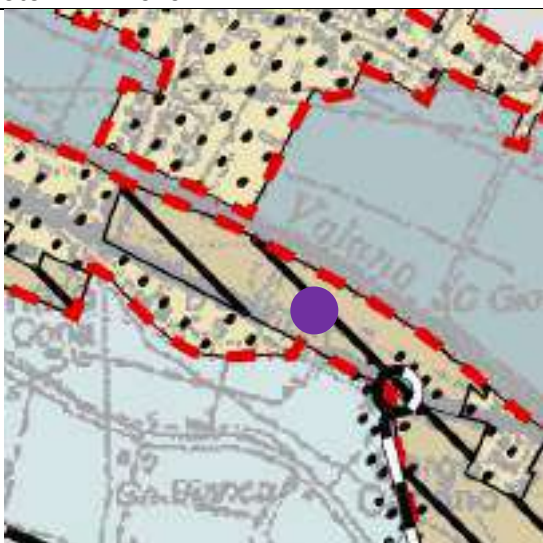


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Casistica identica 2a e 2b.</p> <p>PUA PG. 96524/2011 GAMBALE IMMOBILIARE SRL per espansione residenziale vigente e convenzionato al 1/1/2018, pertanto incluso nella perimetrazione del TU ai fini del calcolo del 3%.</p> <p>PUA decaduto per mancato rispetto dei termini perentori per l'avvio dell'attuazione contenuti in convenzione (Delibera CC di ricognizione PUA decaduti n. 104 del 28/10/2024)</p> <p>Cartografia del PUA aggiornata tra la fase di assunzione e l'adozione.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | <p>Casistica 2.b) valida per il solo TU al 1/1/2018.</p> <p>le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;</p>   |
| <b>Casistica UdP</b>  |   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                 |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | <p>Si ritiene di escludere l'area dalla perimetrazione del TU del PUG; l'area rimane dentro il TU al 1/1/2018</p>   |

| FRAZIONI            |  | Cocomaro di Cona |
|---------------------|--|------------------|
| 115                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |                  |
| 2 b                 |  |                  |
| Dimensioni area     |  | 23.500 mq        |
| Proprietà dell'area |  | Privata          |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.16 USI PUG = Tessuto agricolo fluviale**

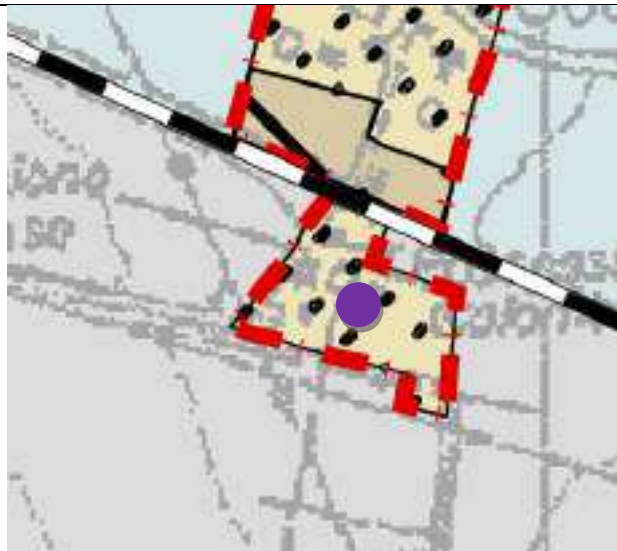


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Casistica identica 2a e 2b.</p> <p>PUA PG. 96524/2011 GAMBALE IMMOBILIARE SRL per espansione residenziale vigente e convenzionato al 1/1/2018, pertanto incluso nella perimetrazione del TU ai fini del calcolo del 3%.</p> <p>PUA decaduto per mancato rispetto dei termini perentori per l'avvio dell'attuazione contenuti in convenzione (Delibera CC di ricognizione PUA decaduti n. 104 del 28/10/2024)</p> <p>Cartografia del PUA aggiornata tra la fase di assunzione e l'adozione.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | <p>Casistica 2.b) per il solo TU al 1/1/2018</p> <p>le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitativi edilizi per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative;</p>   |
| <b>Casistica UdP</b>  |   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                 |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | <p>Si ritiene di escludere l'area dalla perimetrazione del TU del PUG; l'area rimane dentro il TU al 1/1/2018</p>   |

|                     |   |                         |
|---------------------|---|-------------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Cocomaro di Cona</b> |
| <b>116</b>          | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                         |
| <b>7c</b>           |   |                         |
| Dimensioni area     |   | 21.300 mq               |
| Proprietà dell'area |   | Privata                 |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.6 USI PUG = Tessuti urbani a media densità e Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche (ISb)**

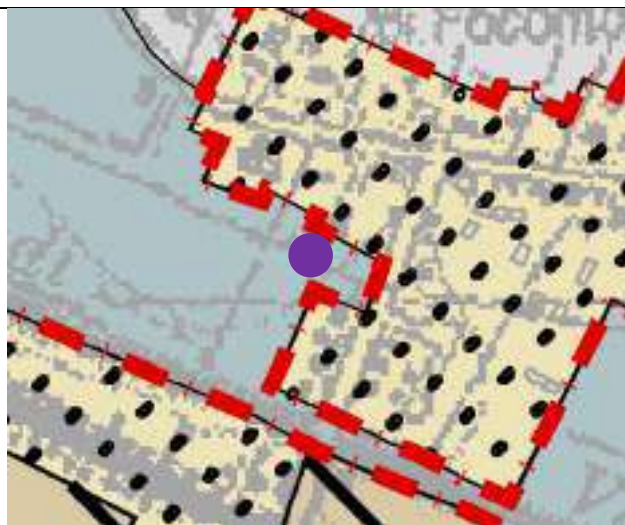


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Insediamento di media densità separato dall'abitato dalla linea ferroviaria ma comunque riconosciuto urbanizzato nel PSC.</p> <p>A tutti gli effetti un borgo residenziale sviluppatosi in attuazione della pianificazione previgente, senza più relazioni funzionali con il territorio agricolo circostante.</p> <p>Distanza inferiore a 100 metri.</p> <p>Scuola materna e centro sportivo, e altri servizi a circa 800m.</p> <p>Reti: parzialmente servita (Si acqua, gas, rsu / No illuminazione pubblica e rete fognatura)</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>  |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Continuità riconosciuta da PSC/RUE</p>  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                                   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | <p>Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento dell'area nel perimetro del TU</p>  |

| FRAZIONI            |   | Cocomaro di Focomorto |
|---------------------|---|-----------------------|
| 117                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                       |
| 1a                  |   |                       |
| Dimensioni area     |   | 3.800 mq              |
| Proprietà dell'area |   | Privata               |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito di valore naturale e ambientale



RUE – tav USI – Aree di valore naturale e ambientale



**Tav U2.16 USI PUG = Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche (ISb)**



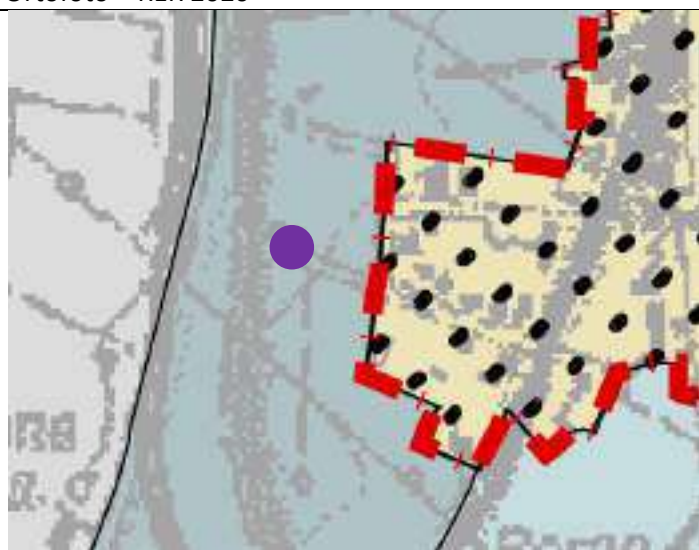
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Riallineamento allo stato di fatto con rettifica della perimetrazione della corte storica. La classificazione Isb non consente interventi di densificazione e consumo di suolo.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Insediamento storico   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI   | Codrea  |
|------------|---|
| <b>118</b> | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |
| <b>1a</b>  |   |

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Dimensioni area     | 3.500 mq |
| Proprietà dell'area | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito di valore naturale e ambientale



RUE – tav USI – Aree di valore naturale e ambientale



**Tav U2.16 USI PUG = Tessuto urbano consolidato a bassa densità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Piccolo borgo di origine agricola che si è progressivamente trasformato in residenziale.</p> <p>Il PUG riconosce la continuità insediativa vista la prossimità con le aree residenziali dell'abitato di Codrea.</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>  |
| <b>Casistica Udp</b>  | Area edificata, continuità riconosciuta da PUG   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         |  |
| <b>Ulteriori approfondimenti Udp</b>                          | <p>Sul complesso immobiliare è stata effettuata la ricerca dei titoli edilizi pregressi al fine di verificare gli usi legittimi. Ne è emersa una situazione frammentata e eterogenea nella quale solo per alcune U.I. è stato possibile risalire a pratiche edilizie per la ristrutturazione a uso legittimo: "abitativo".</p> <p><i>Foglio 204 mappale 58 (fabbricato a nord):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• valutazione preventiva improcedibile per garage pertinenziale del 2025</li> <li>• paesaggistica non rilevante</li> <li>• SCIA del 2024 in corso per ristrutturazione di civile abitazione</li> <li>• PDC per demolizione e ricostruzione con sopraelevazione di edificio residenziale + deposito sismica 2022 - Contrario</li> </ul> <p><i>Foglio 204 mappale 67 - 68 (fabbricato centrale e a sud): nessuna informazione</i></p> |

**Valutazione tecnica STO**

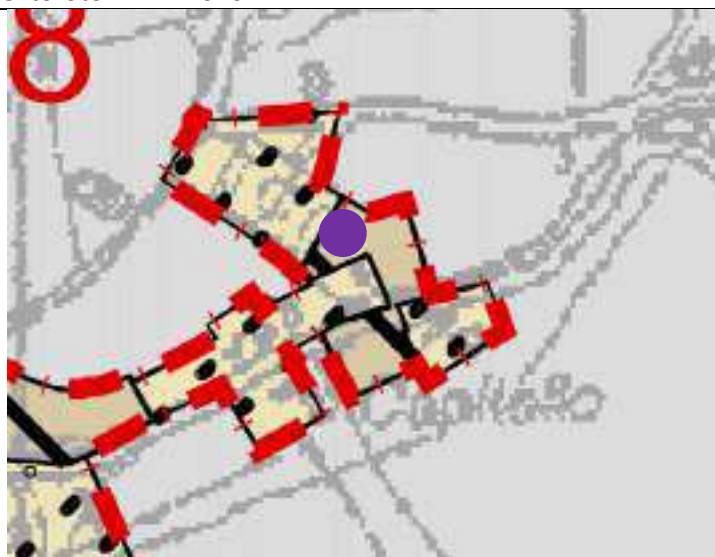
Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del TU identificandolo come NTR



| FRAZIONI            |  | Codrea   |
|---------------------|--|----------|
| 119                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |          |
| 2b                  |  |          |
| Dimensioni area     |  | 1.500 mq |
| Proprietà dell'area |  | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

**Tav U2.16 USI PUG = Dotazione ecologica**



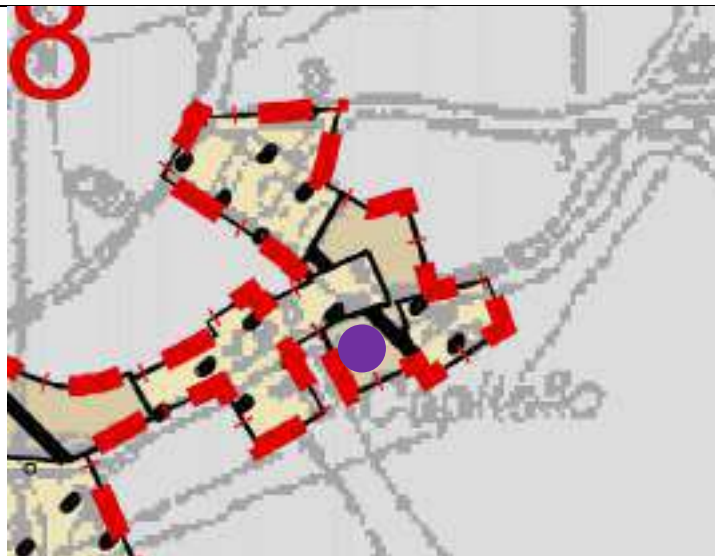
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Area interclusa di limitate dimensioni inserita nel TU per riallineare il bordo urbano. Classificata dotazione ecologica pertanto inedificabile.   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si esclude l'area dal perimetro del TU  |



| FRAZIONI            |  | Codrea   |
|---------------------|--|----------|
| 120                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |          |
| 2c                  |  |          |
| Dimensioni area     |  | 3.900 mq |
| Proprietà dell'area |  | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

**Tav U2.16 USI PUG = Tessuto consolidato di bordo ad alta permeabilità**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

Area interclusa, considerata lotto di completamento, edificabile a bassissima densità.

Piano di Utilizzo avviato a fine anni Novanta e oggetto di ulteriore atto unilaterale d'obbligo del 2013 per variante e proroga a nome Nuove Iniziative Srl, società in fallimento nel 2015. Il Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione è stato rilasciato in data 19/02/2008, i lavori sono iniziati ma mai completati. Il titolo è pertanto decaduto e le aree non sono state cedute.



**Casistica ex art. 32 comma 2**

c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse

**Casistica Udp**

Lotto libero - ex aree POC

**Contributi/osservazioni al PUG**

**Valutazione tecnica STO**

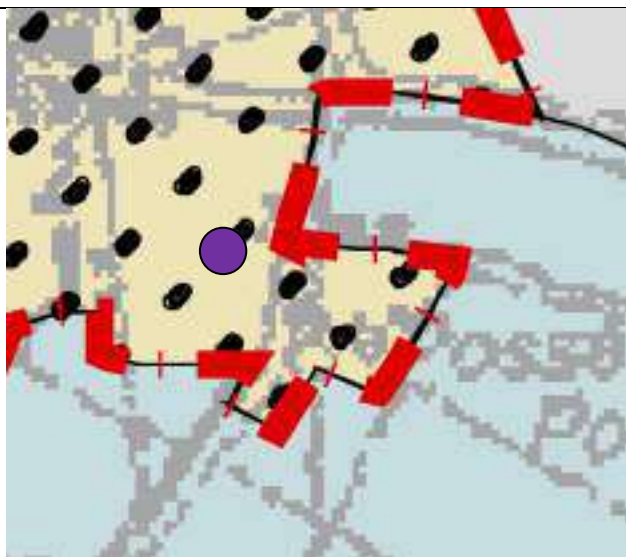
Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento dell'area nel territorio urbanizzato



| FRAZIONI            |   | Codrea   |
|---------------------|---|----------|
| 121                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |          |
| 6e                  |   |          |
| Dimensioni area     |   | 7.300 mq |
| Proprietà dell'area |   | Privata  |



Ortofoto – RER 2020

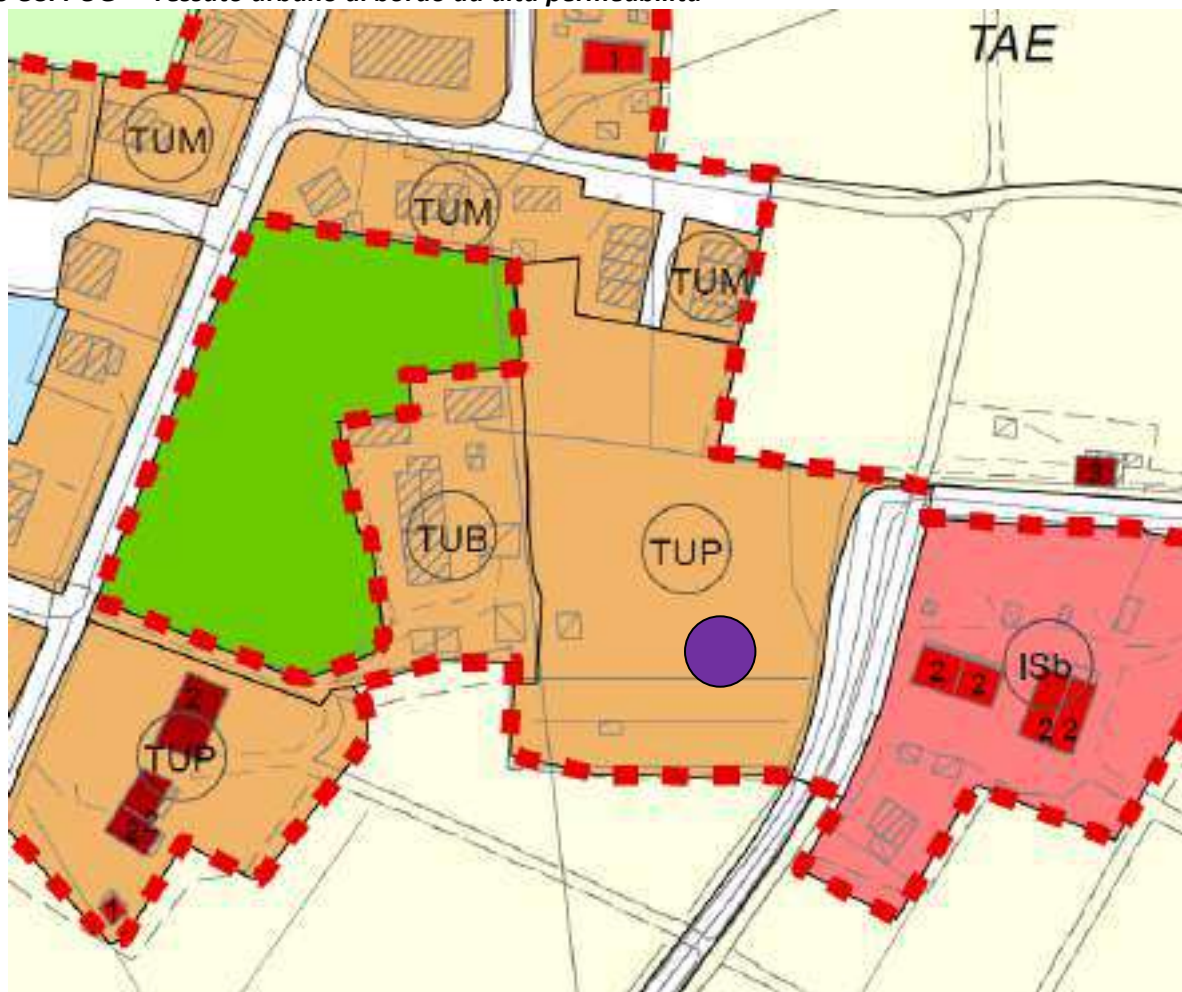


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



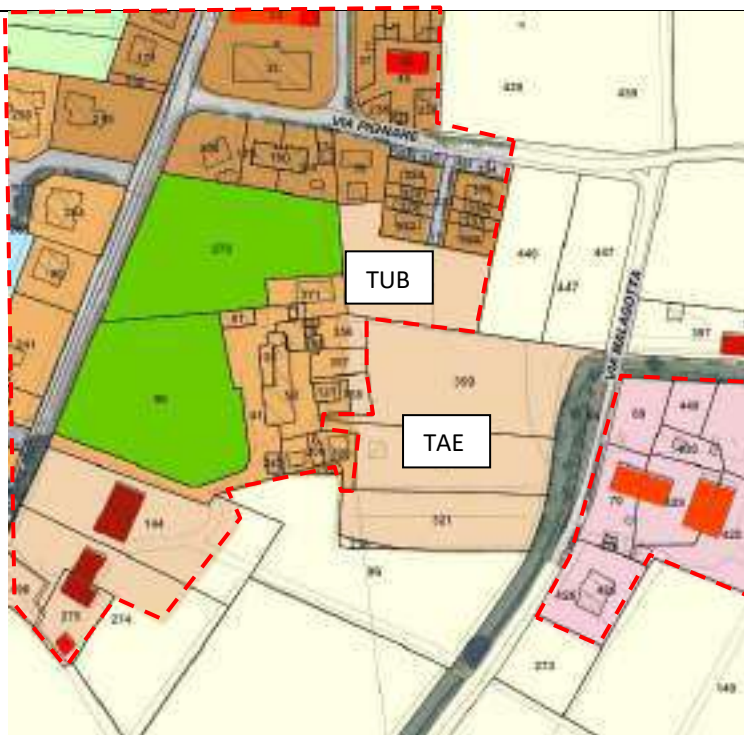
RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

**Tav U2.16 USI PUG = Tessuto urbano di bordo ad alta permeabilità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | <p>In gran parte giardini privati già riconosciuti dal PSC all'interno del territorio urbanizzato</p> <p>La porzione più a nord, che non è un giardino privato è considerabile un lotto libero da piano vigente (Sf ridotta rispetto all'area del PUG ma indice fondiario di 0,5 invece che 0,05 quindi il PUG è più restrittivo)</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> <p>c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse</p> |
| <b>Casistica Udp</b>  | <p>continuità riconosciuta da PSC/RUE</p> <p>lotto libero da RUE</p>  |
| <b>Contributi/osservazioni<br/>al PUG</b>                             |   |
| <b>Ulteriori<br/>approfondimenti Udp</b>                              | <p>A seguito di alcune valutazioni in sede di STO si propone la seguente riperimetrazione in riduzione del perimetro del TU con conseguente cambio di destinazione d'uso</p>  |





**Valutazione tecnica**  
**STO**

Dopo gli approfondimenti si condivide la nuova proposta in riduzione del perimetro del TU

| FRAZIONI            |   | Cona     |
|---------------------|---|----------|
| 122                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |          |
| 1i                  |   |          |
| Dimensioni area     |   | 7.700 mq |
| Proprietà dell'area |   | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



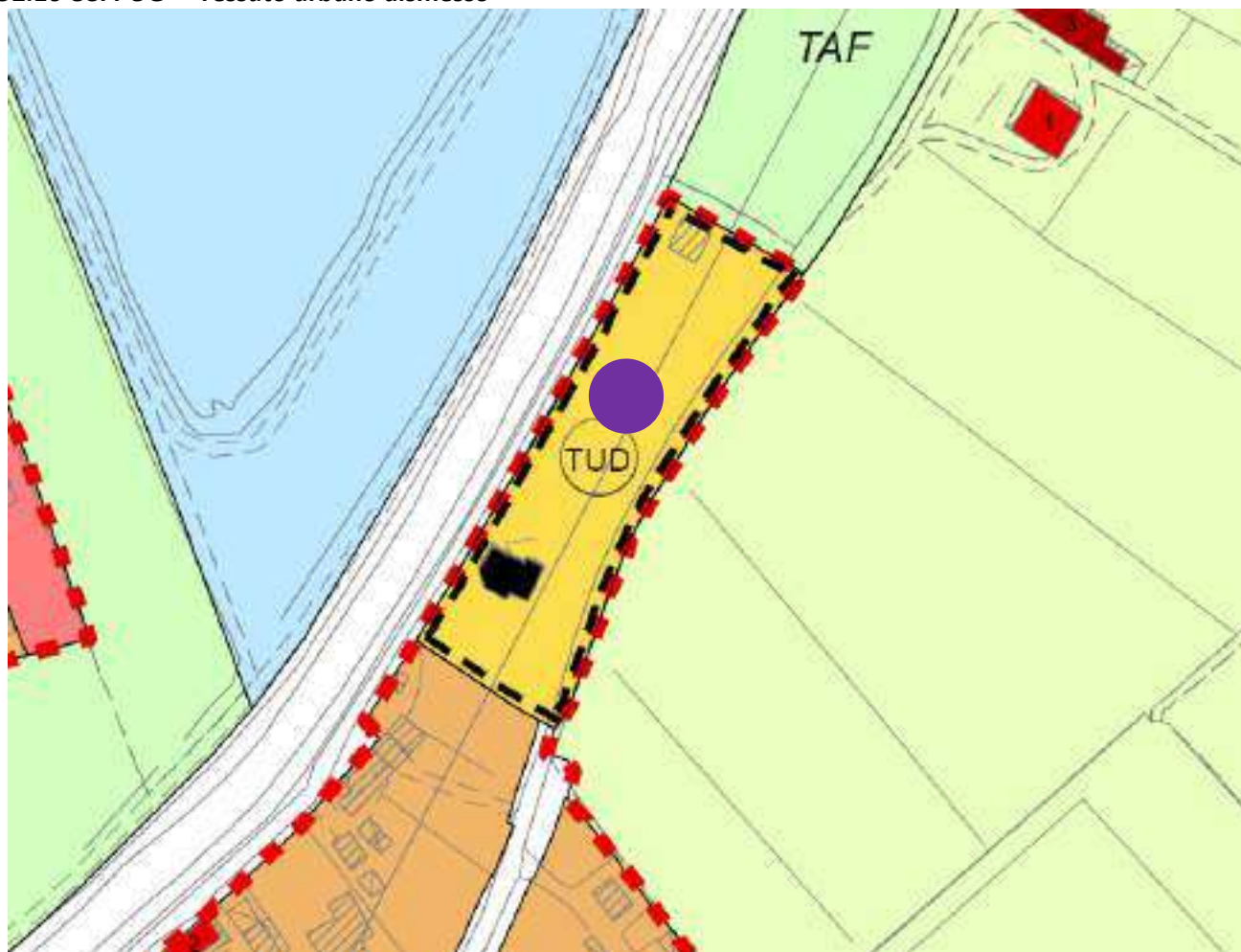
**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito di valore naturale e ambientale



**RUE – tav USI** – Aree di valore naturale e ambientale



**Tav U2.16 USI PUG = Tessuto urbano dismesso**

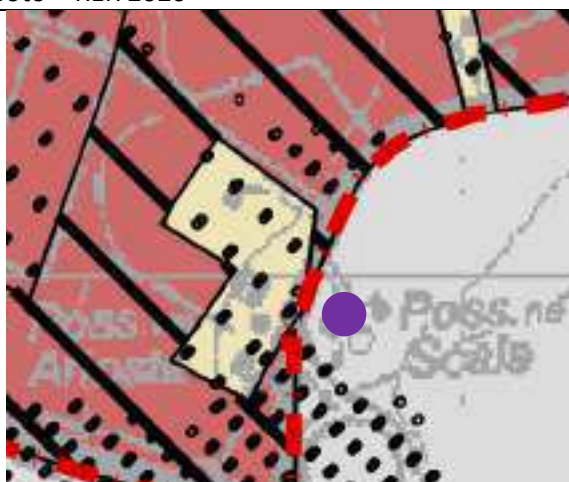


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | Considerato l'uso incongruo rispetto al contesto golenale, si è ritenuto che la perimetrazione dentro TU e la classificazione TUD potessero incentivare la rigenerazione paesaggistica dell'area.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Area da rigenerare   |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |   | Cona      |
|---------------------|---|-----------|
| 123                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |           |
| 1r                  |   |           |
| Dimensioni area     |   | 11.000 mq |
| Proprietà dell'area |   | Privata   |



Ortofoto – RER 2020



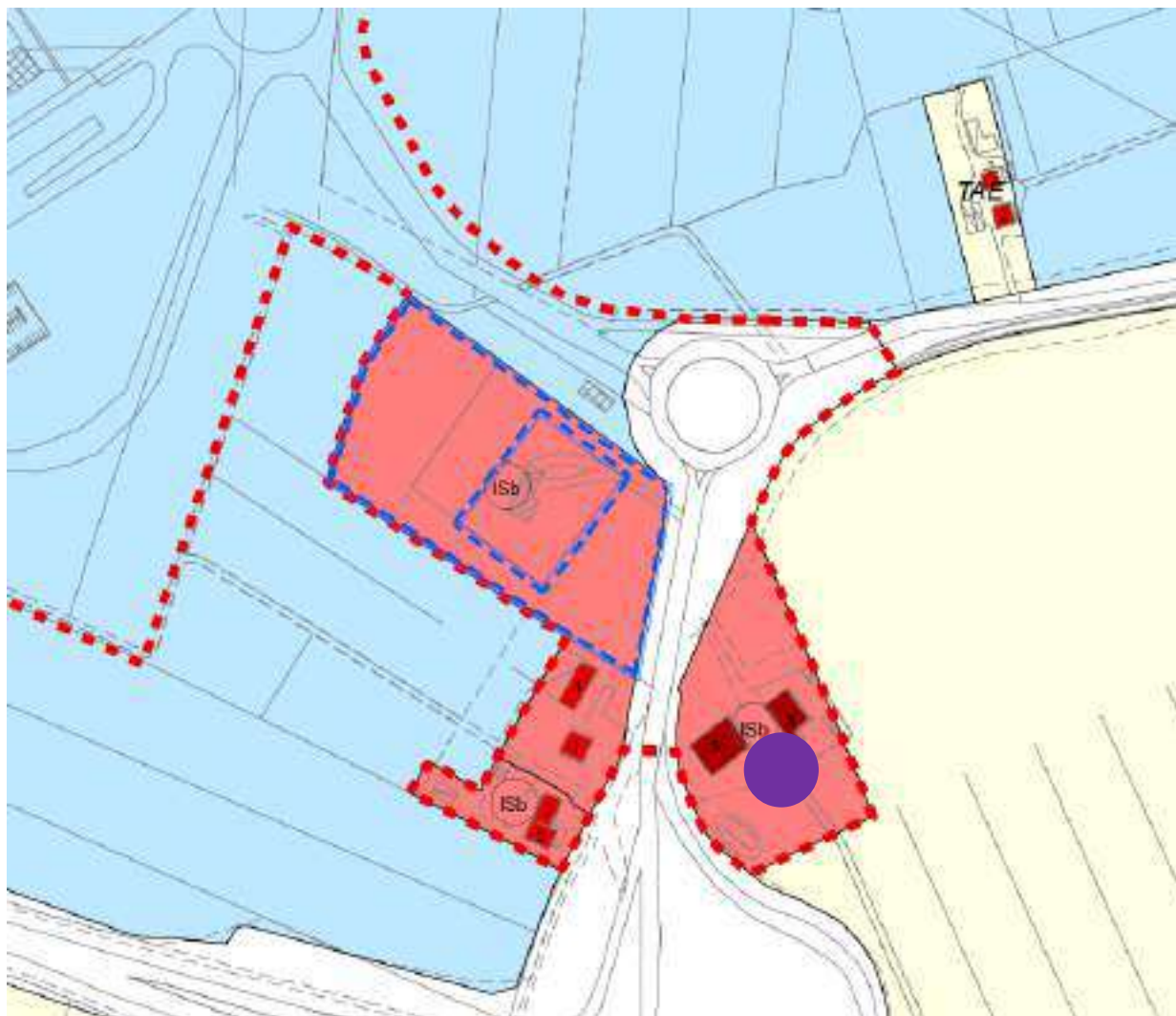
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese



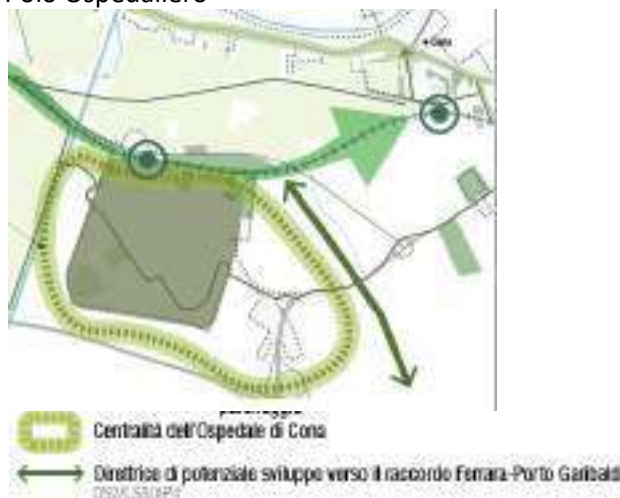
**Tav U2.16 USI PUG = Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche (ISb)**



**Motivazione UDP  
inserimento nel Territorio  
urbanizzato**

Continuità riconosciuta dal PUG anche in considerazione delle strategie di potenziamento del Polo Ospedaliero.  
La classificazione Isb non consente interventi di densificazione e consumo di suolo.

SQUEA: Progetto Guida 5 : via Palmirano come asse strategico per la valorizzazione del Polo Ospedaliero



**Casistica ex art. 32 comma  
2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
|                                       | inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.  |
| <b>Casistica UdP</b>                  | Area edificata, continuità riconosciuta da PUG   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b> | Contributo 171   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>        | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere dal territorio urbanizzato gli insediamenti storici e di conseguenza parte della viabilità di accesso al Polo ospedaliero, ad eccezione dell'area interessata dal PUA |



| FRAZIONI            |  | Cona     |
|---------------------|--|----------|
| 124                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |          |
| 2a                  |  |          |
| Dimensioni area     |  | 3.400 mq |
| Proprietà dell'area |  | Privata  |



Ortofoto – RER 2020

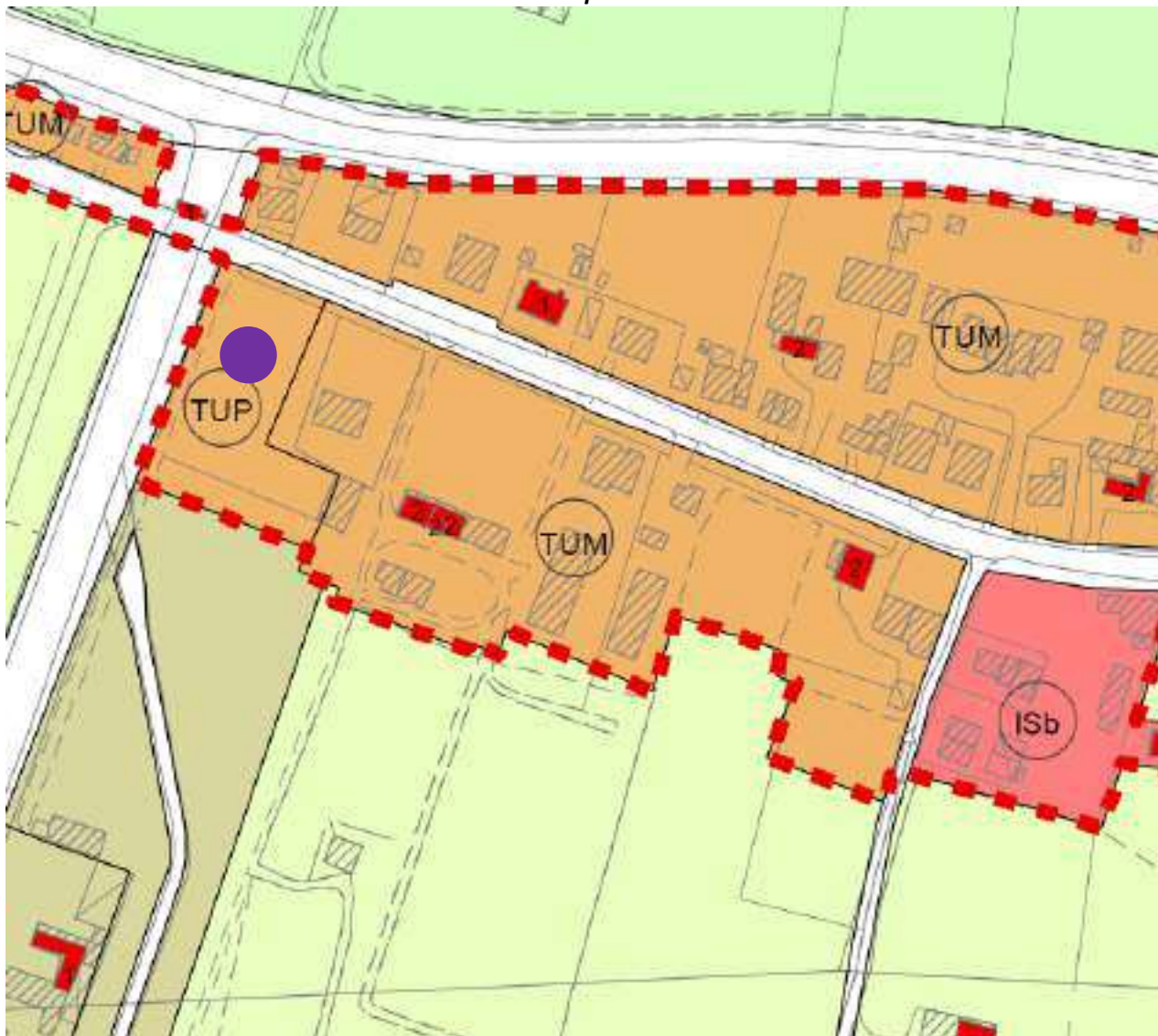


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

**Tav U2.16 USI PUG = Tessuto consolidato di bordo ad alta permeabilità**



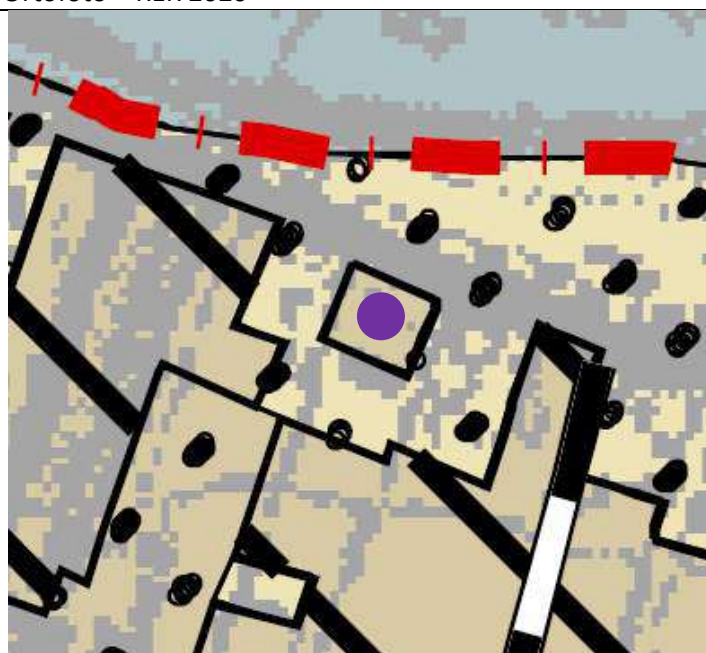
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio</b><br><b>urbanizzato</b> | <p>Da leggere insieme: 2a - 2b – 2c – 2d</p> <p>Area interclusa, considerata lotto di completamento, edificabile a bassissima densità.</p> <p>Il PSC prevedeva un’ampia area di espansione a sud e le aree inedificate fronte strada, costituendo possibili varchi di accesso alla lottizzazione d progetto, erano demandate a POC. Queste aree, di dimensioni limitate, ora che sono decadute le previsioni di espansione, sono state considerate lotti di completamento, interclusi e urbanizzati.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>   | <p>c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all’interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse</p>  |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Lotto libero – ex aree POC</p>  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l’area dal perimetro del TU</p>  |



| FRAZIONI            |  | Cona     |
|---------------------|--|----------|
| 125                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |          |
| 2b                  |  |          |
| Dimensioni area     |  | 1.900 mq |
| Proprietà dell'area |  | Privata  |



Ortofoto – RER 2020

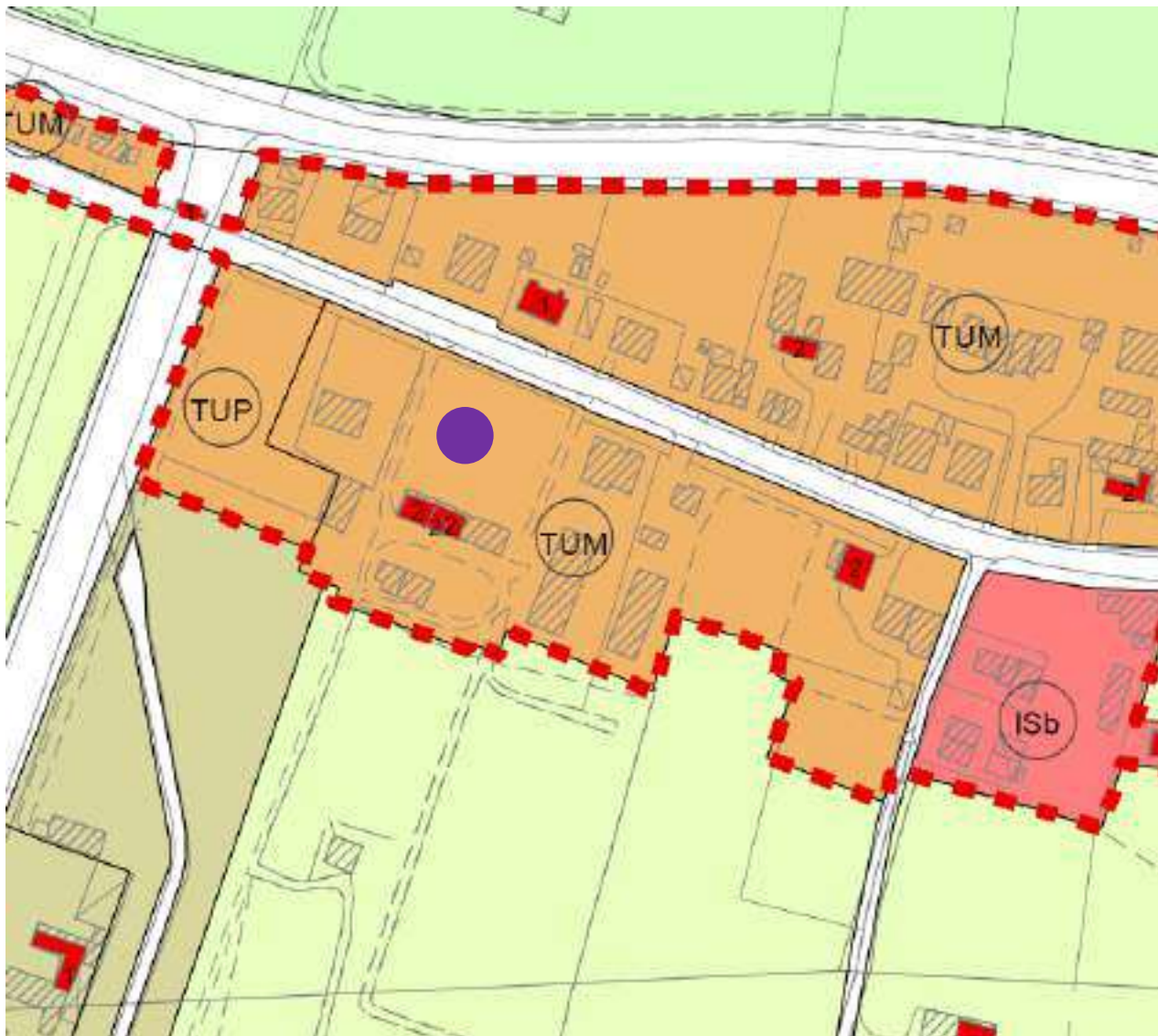


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



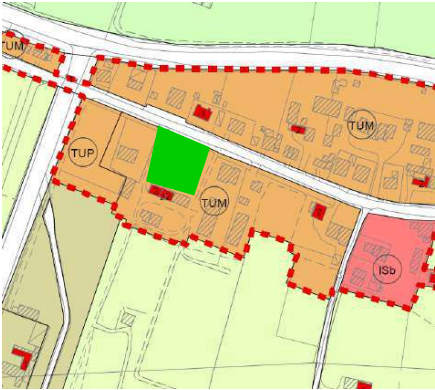
RUE – tav USI – aree POC

**Tav U2.16 USI PUG = Tessuto consolidato a media densità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Da leggere insieme: 2a - 2b – 2c – 2d</p> <p>Area interclusa, considerata lotto di completamento.</p> <p>Il PSC prevedeva un’ampia trasformazione di quest’area tra via Comacchio e l’Ospedale demandando la gestione ai POC. Quest’area, di dimensioni limitate, ora che sono decadute le previsioni di espansione, è stata considerata lotto di completamento, intercluso e urbanizzato, coerente con il tessuto insediativo contiguo.</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | <p>c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all’interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse</p>   |
| <b>Casistica Udp</b>  | <p>Lotto libero – ex aree POC</p>   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         |   |
| <b>Ulteriore approfondimento Udp</b>                          | <p>La strategia del PUG, in continuità con quanto già prefigurato dal PSC, riconosce nell’abitato di Cona un nodo fondamentale della rete policentrica che costituisce il sistema insediativo comunale. La frazione di Cona infatti si caratterizza per l’alto livello di attrezzature collettive e registra dinamiche insediative in controtendenza. Gran parte della vivacità e dell’attrattività che contraddistingue Cona è da ricercare nell’apertura del Polo Ospedaliero.</p> <p>Il PUG riconosce le peculiarità di questa frazione e la inserisce all’interno della strategia del Progetto Guida 5 “LA METROPOLITANA DELLA RICUCITURA DEI MARGINI URBANI PER UN NUOVO PARCO SUD” legato al sistema urbano lineare che si sviluppa dalla città in direzione est lungo il tracciato della metropolitana di superficie. Si ritiene pertanto pienamente</p> |

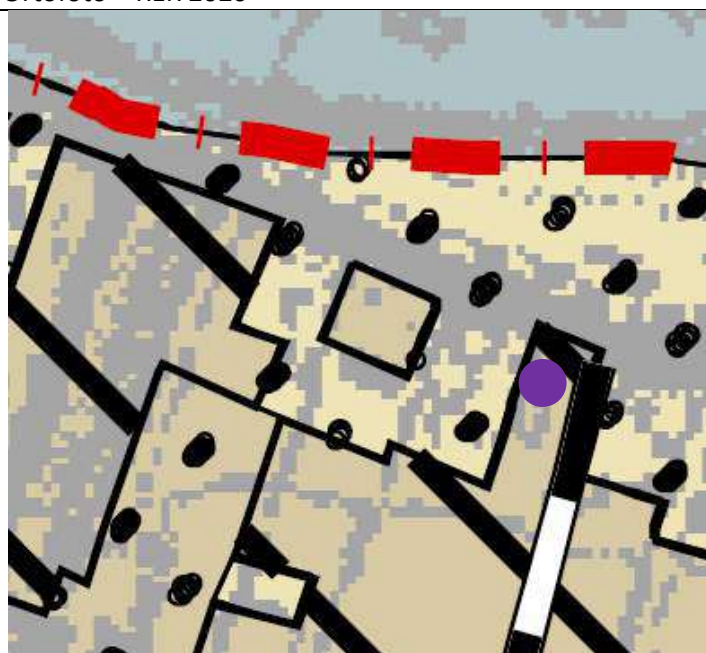


|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
|                                       | <p>coerente che il PUG privilegi l'individuazione di lotti di completamento in coerenza con i dettati della legge regionale.</p>  |
| <p><b>Valutazione tecnica STO</b></p> | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato con uso a dotazione ecologica (DE)</p>  |

| Da rivedeFRAZIONI   |  | Cona     |
|---------------------|--|----------|
| 126                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |          |
| 2c                  |  |          |
| Dimensioni area     |  | 1.700 mq |
| Proprietà dell'area |  | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



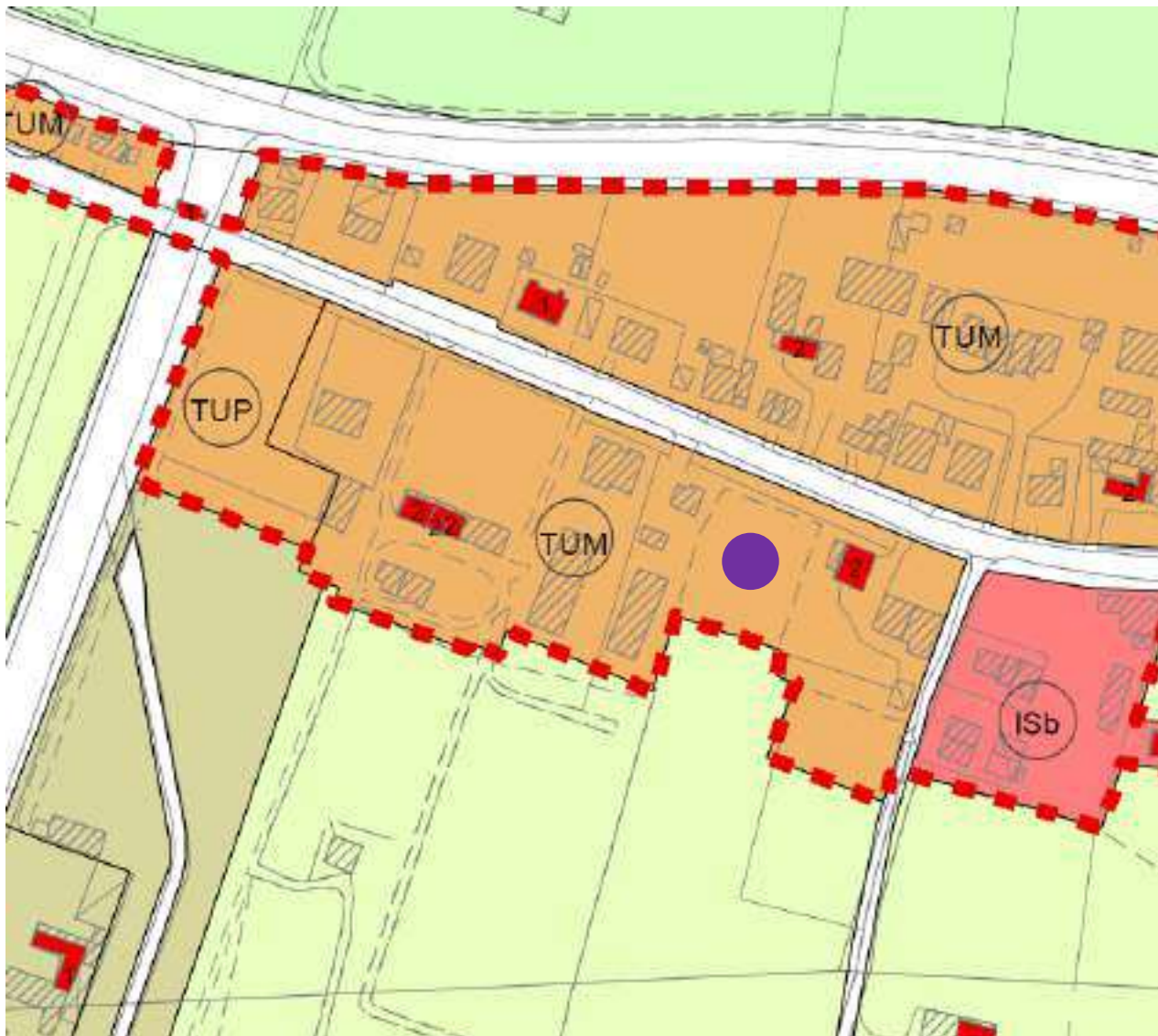
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.16 USI PUG = Tessuto consolidato a media densità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio</b><br><b>urbanizzato</b> | <p>Da leggere insieme: 2a - 2b – 2c – 2d</p> <p>Area interclusa, considerata lotto di completamento.</p> <p>Il PSC prevedeva un’ampia trasformazione di quest’area tra via Comacchio e l’Ospedale demandando la gestione ai POC. Quest’area, di dimensioni limitate, ora che sono decadute le previsioni di espansione, è stata considerata lotto di completamento, intercluso e urbanizzato, coerente con il tessuto insediativo contiguo.</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>   | <p>c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all’interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse</p>   |
| <b>Casistica Udp</b>  | <p>Lotto libero – ex aree POC</p>   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>   |   |
| <b>Ulteriore approfondimento Udp</b>  | <p>La strategia del PUG, in continuità con quanto già prefigurato dal PSC, riconosce nell’abitato di Cona un nodo fondamentale della rete policentrica che costituisce il sistema insediativo comunale. La frazione di Cona infatti si caratterizza per l’alto livello di attrezzature collettive e registra dinamiche insediative in controtendenza. Gran parte della vivacità e dell’attrattività che contraddistingue Cona è da ricercare nell’apertura del Polo Ospedaliero.</p> <p>Il PUG riconosce le peculiarità di questa frazione e la inserisce all’interno della strategia del Progetto Guida 5 “LA METROPOLITANA DELLA RICUCITURA DEI MARGINI URBANI PER UN NUOVO PARCO SUD” legato al sistema urbano lineare che si sviluppa dalla città in direzione est lungo il tracciato della metropolitana di superficie. Si ritiene pertanto pienamente coerente che il</p> |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
|                                | PUG privilegi l'individuazione di lotti di completamento in coerenza con i dettati della legge regionale. |
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del TU                              |



| FRAZIONI            |  | Cona     |
|---------------------|--|----------|
| 127                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |          |
| 2d                  |  |          |
| Dimensioni area     |  | 1.100 mq |
| Proprietà dell'area |  | Privata  |



Ortofoto – RER 2020

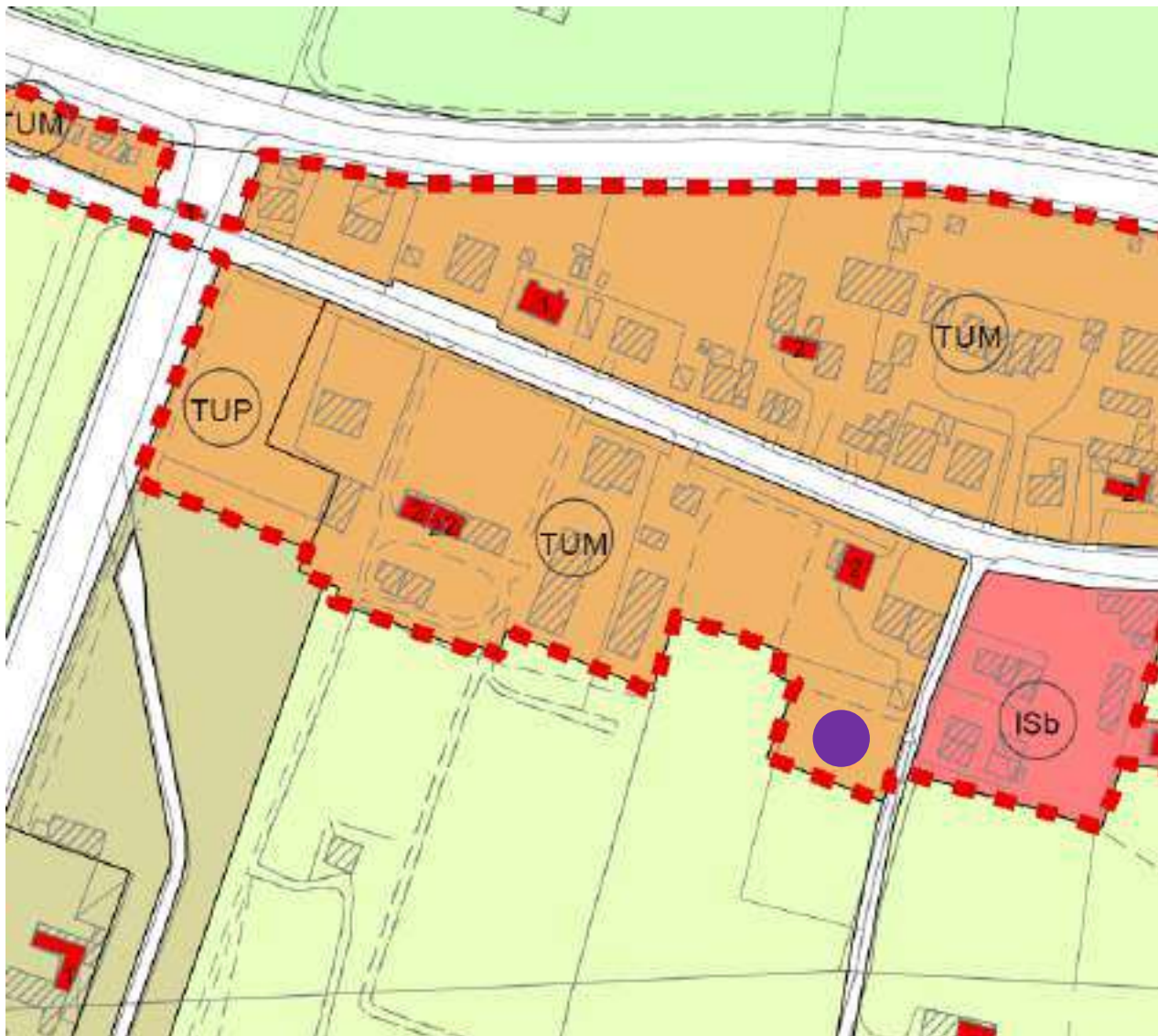


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

**Tav U2.16 USI PUG = Tessuto consolidato a media densità**



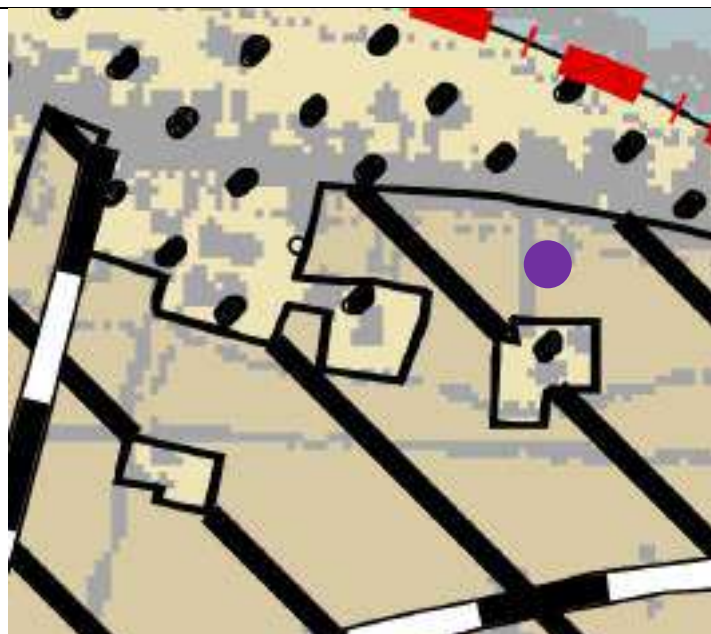
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Da leggere insieme: 2a - 2b – 2c – 2d<br><br>Adeguamento allo stato di fatto. Il perimetro del TU ingloba giardino privato di abitazione.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Giardino privato   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento dell'area nel territorio urbanizzato   |



| FRAZIONI            |  | Cona     |
|---------------------|--|----------|
| 128                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |          |
| 2e                  |  |          |
| Dimensioni area     |  | 2.800 mq |
| Proprietà dell'area |  | Privata  |



Ortofoto – RER 2020

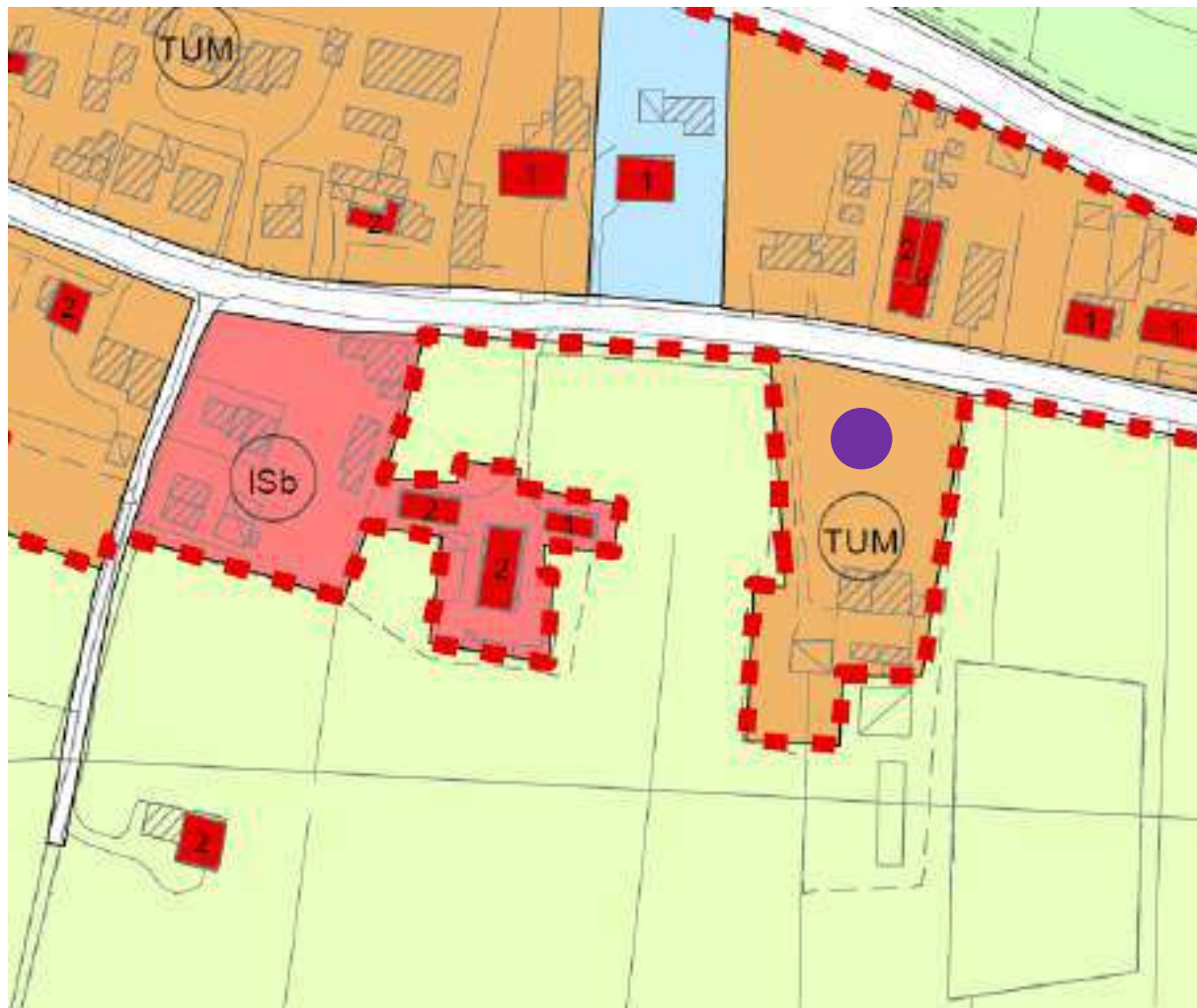


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

**Tav U2.16 USI PUG = Tessuto consolidato a media densità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Da leggere congiuntamente a7f</p> <p>Il PSC prevedeva un'ampia trasformazione di quest'area tra via Comacchio e l'Ospedale demandando la gestione ai POC. Quest'area, di dimensioni limitate, ora che sono decadute le previsioni di espansione, è stata considerata lotto di completamento, intercluso e urbanizzato, coerente con il tessuto insediativo contiguo.</p>               |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | Giardino privato  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal TU  |



| FRAZIONI            |  | Cona     |
|---------------------|--|----------|
| 129                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |          |
| 2h                  |  |          |
| Dimensioni area     |  | 7.000 mq |
| Proprietà dell'area |  | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



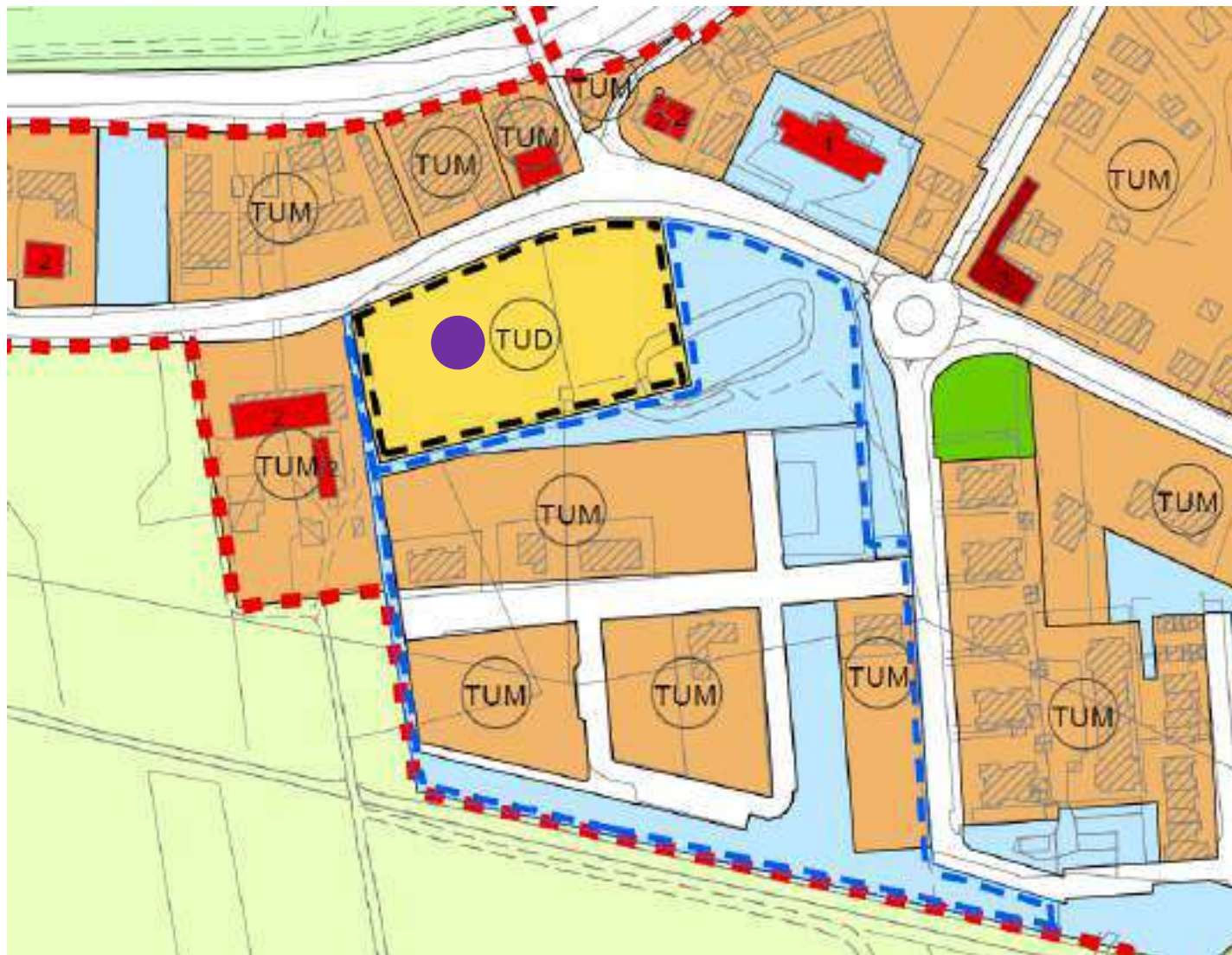
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.16 USI PUG = Tessuto urbano dismesso**



**Motivazione UDP  
inserimento nel Territorio  
urbanizzato**

Parcheggio privato pertinenziale di discoteca sul fronte opposto della strada, chiusa da decenni.

Area rinaturalizzata spontaneamente per abbandono ma a tutti gli effetti già trasformata legittimamente a usi urbani e pertanto "ambito di rigenerazione" nel PUG.  
Foto del 2003:



**Casistica ex art. 32 comma 2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani

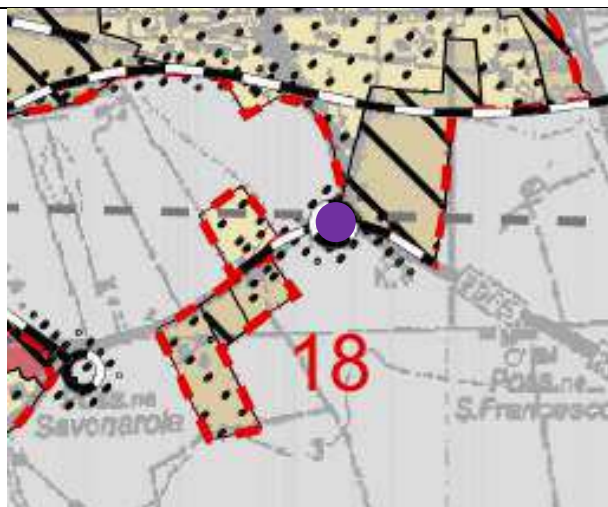


|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
|                                       | nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>                  | Aree da rigenerare   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b> | Contributo 159   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>        | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato  |

| FRAZIONI            |   | Cona   |
|---------------------|---|--|
| 130                 | aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |  |
| 4I                  |   |  |
| Dimensioni area     |   | 5.200 mq (circa – non conteggiata tutta la strada) |
| Proprietà dell'area |   | Pubblica   |



Ortofoto – RER 2020



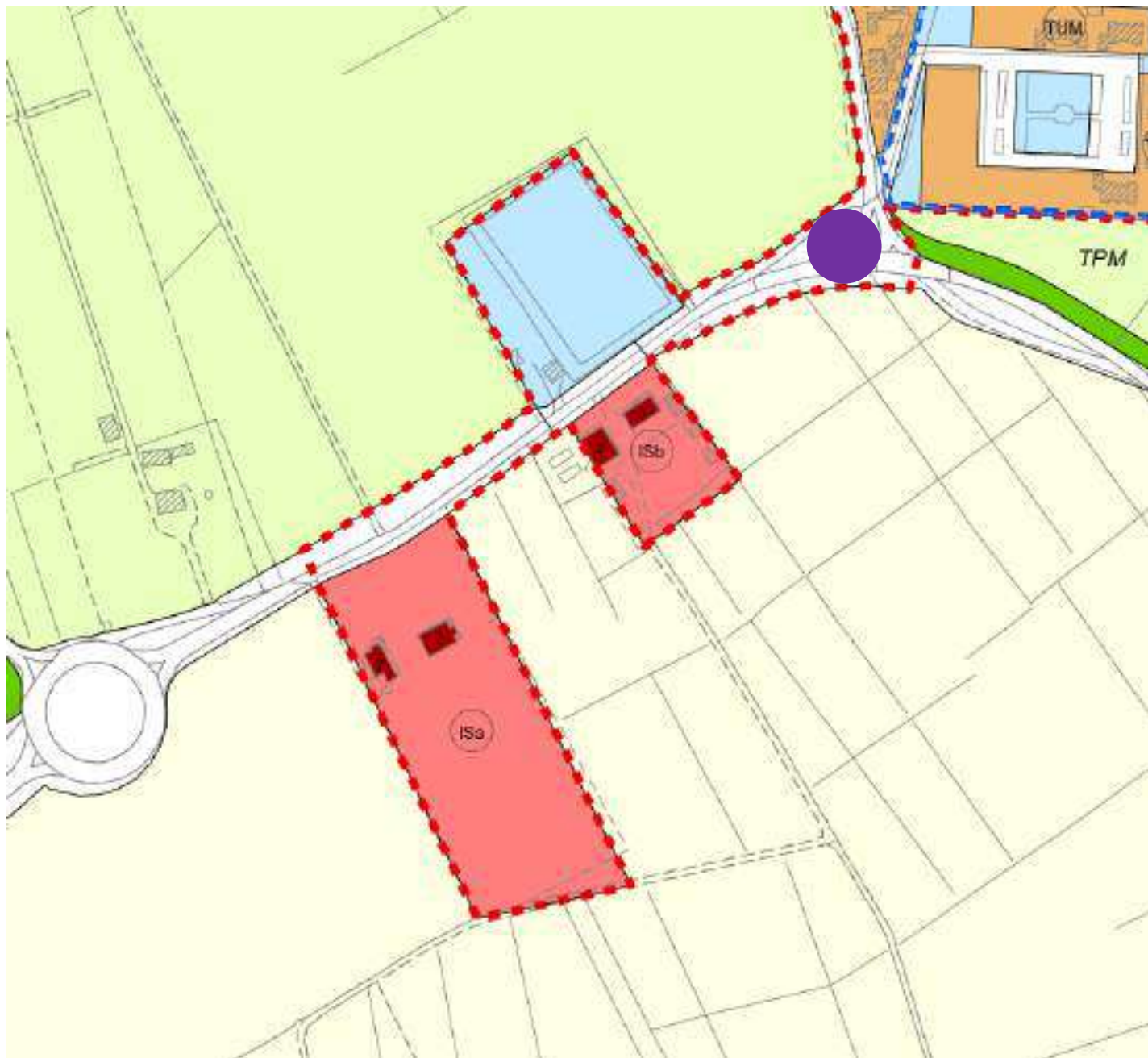
**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola ma TERRITORIO URBANIZZATO + viabilità di progetto



**RUE – tav USI** – Area agricola del forese



Tav U2.16 USI PUG = Viabilità





**Motivazione UDP  
inserimento nel Territorio  
urbanizzato**

Area stradale – rotatoria.  
La strada è considerata extraurbana

SQUEA: Progetto Guida 5 : via Palmirano come asse strategico per la valorizzazione del Polo Ospedaliero

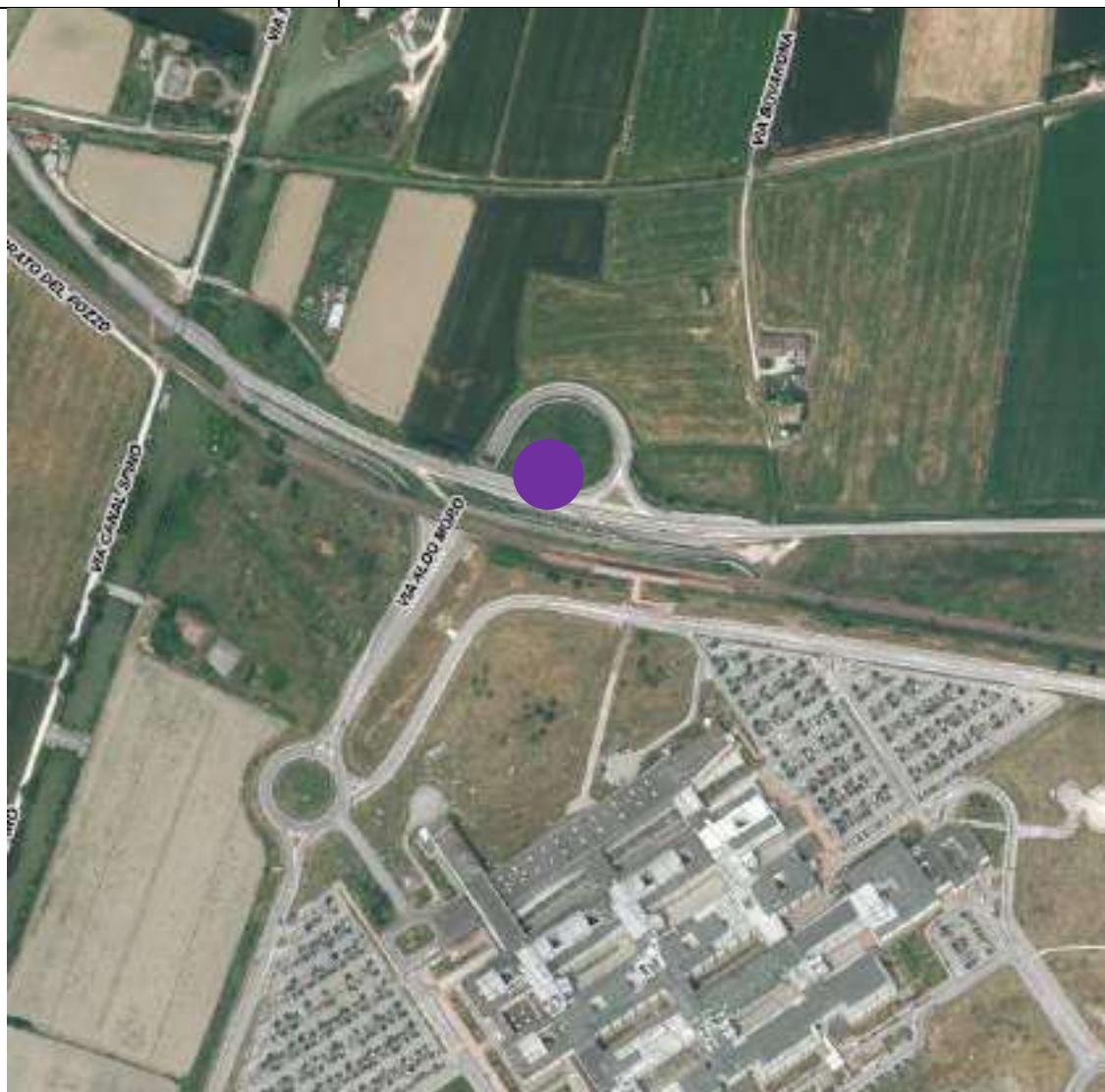


 Centralità dell'Ospedale di Cona  
 Diretrici di potenziale sviluppo verso il raccordo Ferrara-Porto Garibaldi  
OSI/USI/PUG

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
|                                       |   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le <b>infrastrutture</b> , le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UDP</b>                  | Infrastruttura viaria   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b> |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>        | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato  |



| FRAZIONI            |   | Cona      |
|---------------------|---|-----------|
| 131                 | aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |           |
| 4p                  |   |           |
| Dimensioni area     |   | 20.500 mq |
| Proprietà dell'area |   | Pubblica  |



Ortofoto – RER 2020

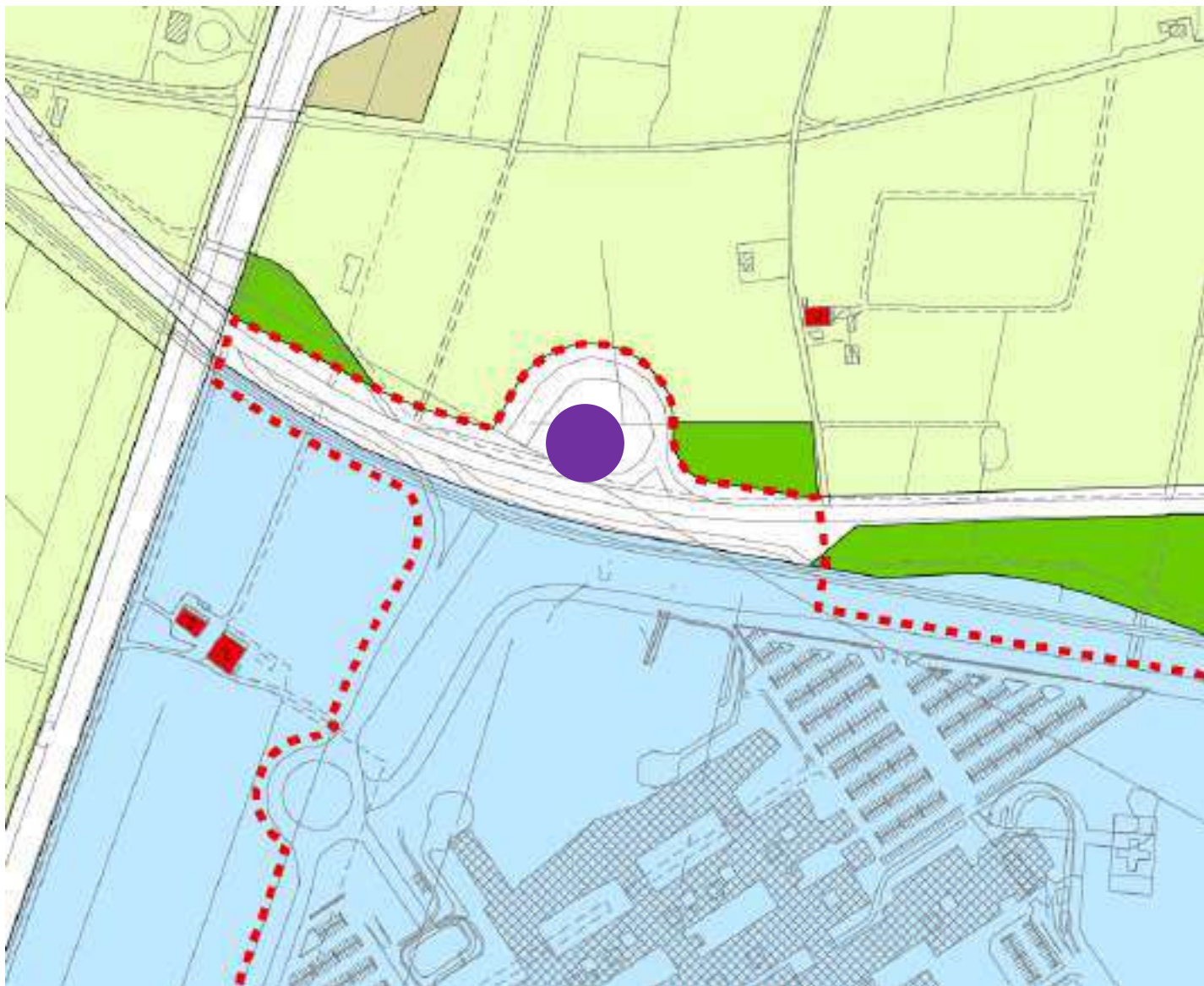


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti – in territorio urbanizzato + viabilità di progetto



RUE – tav USI – Area a POC

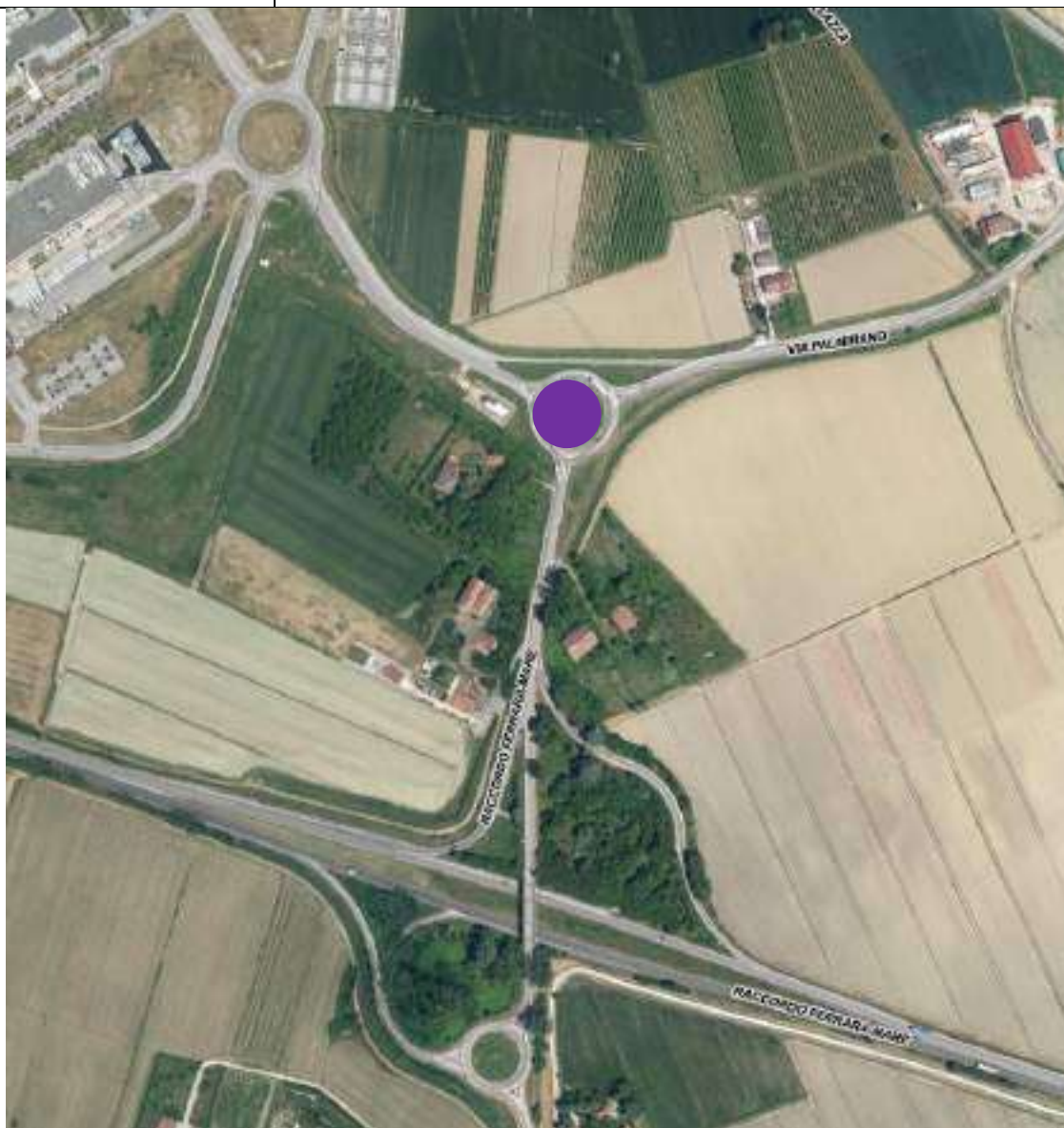
**Tav U2.16 USI PUG = Viabilità**



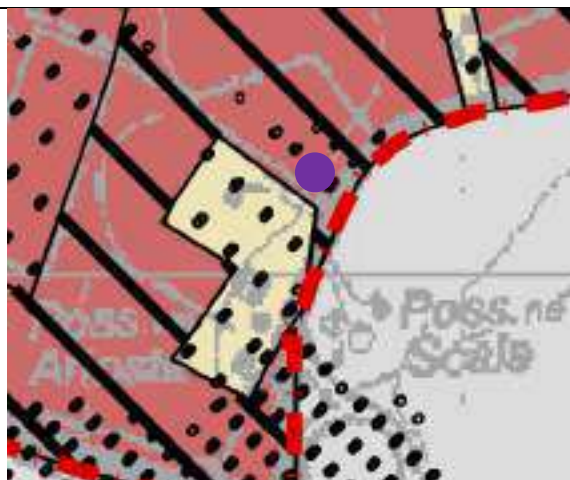
|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Area stradale – svincolo di accesso Polo ospedaliero Comunale<br>Perimetrazione da PUA di iniziativa pubblica (nel POC che tutta l'area era considerata attrezzatura collettiva).   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le <b>infrastrutture</b> , le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Infrastruttura viaria   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato  |



| FRAZIONI            |   | Cona  |
|---------------------|---|---|
| 132                 | aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |   |
| 4q                  |   |   |
| Dimensioni area     |   | 12.500 mq (circa – non conteggiata tutta la strada) |
| Proprietà dell'area |   | Provincia di Ferrara                                |



Ortofoto – RER 2020

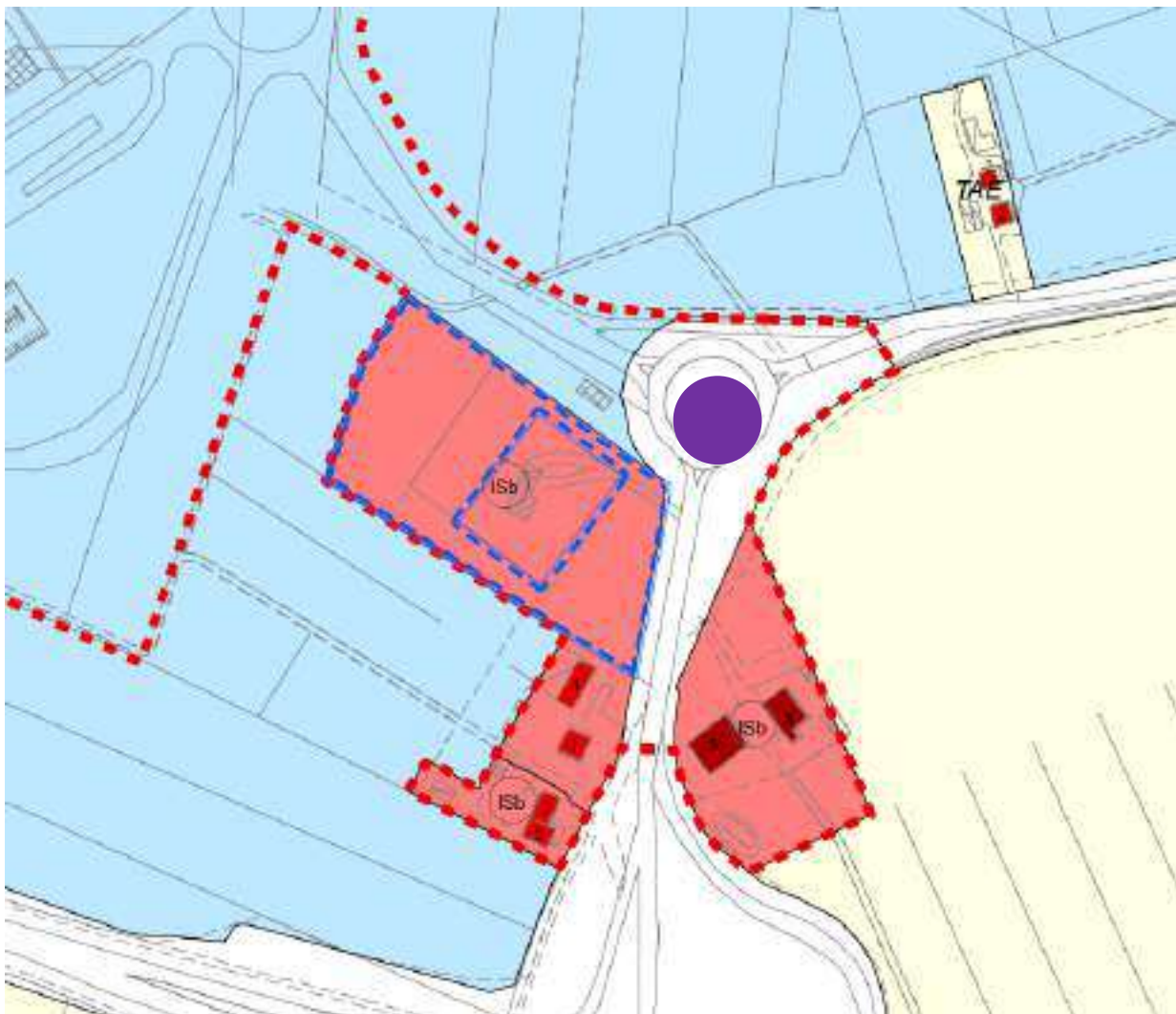


PSC – Tav. Ambiti = Polo funzionale



RUE – tav USI – area agricola del forese

Tav U2.16 USI PUG = Viabilità

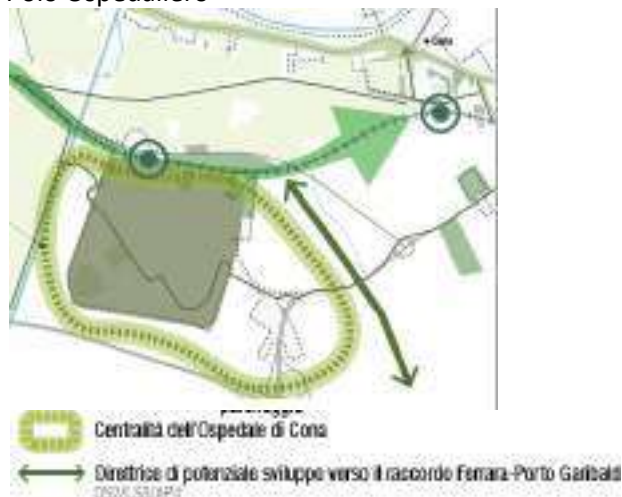


**Motivazione UDP  
inserimento nel Territorio  
urbanizzato**

area stradale - rotatoria

Area inclusa nella perimetrazione di PUA di iniziativa pubblica dedicato al Polo Ospedaliero di Cona vigente al 1/1/2018 e scaduto poco prima dell'adozione. Strada di accesso all'Ospedale considerata attrezzatura e spazio collettivo per proprietà e in quanto strettamente necessaria al funzionamento della struttura.

SQUEA: Progetto Guida 5 : via Palmirano come asse strategico per la valorizzazione del Polo Ospedaliero



**Casistica ex art. 32 comma  
2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le

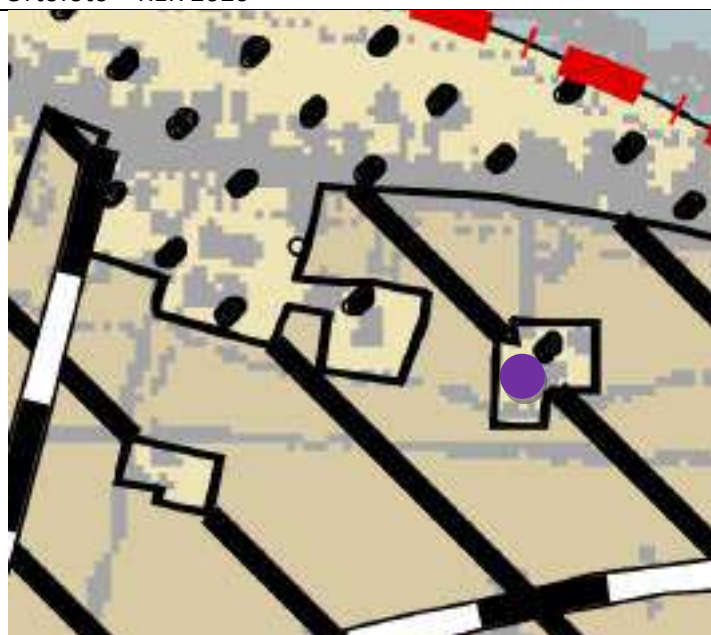


|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
|                                       | <b>infrastrutture</b> , le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>                  | Infrastruttura viaria   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b> |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>        | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato  |

| FRAZIONI            |   | Cona     |
|---------------------|---|----------|
| 133                 | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |          |
| 7f                  |   |          |
| Dimensioni area     |   | 2.300 mq |
| Proprietà dell'area |   | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



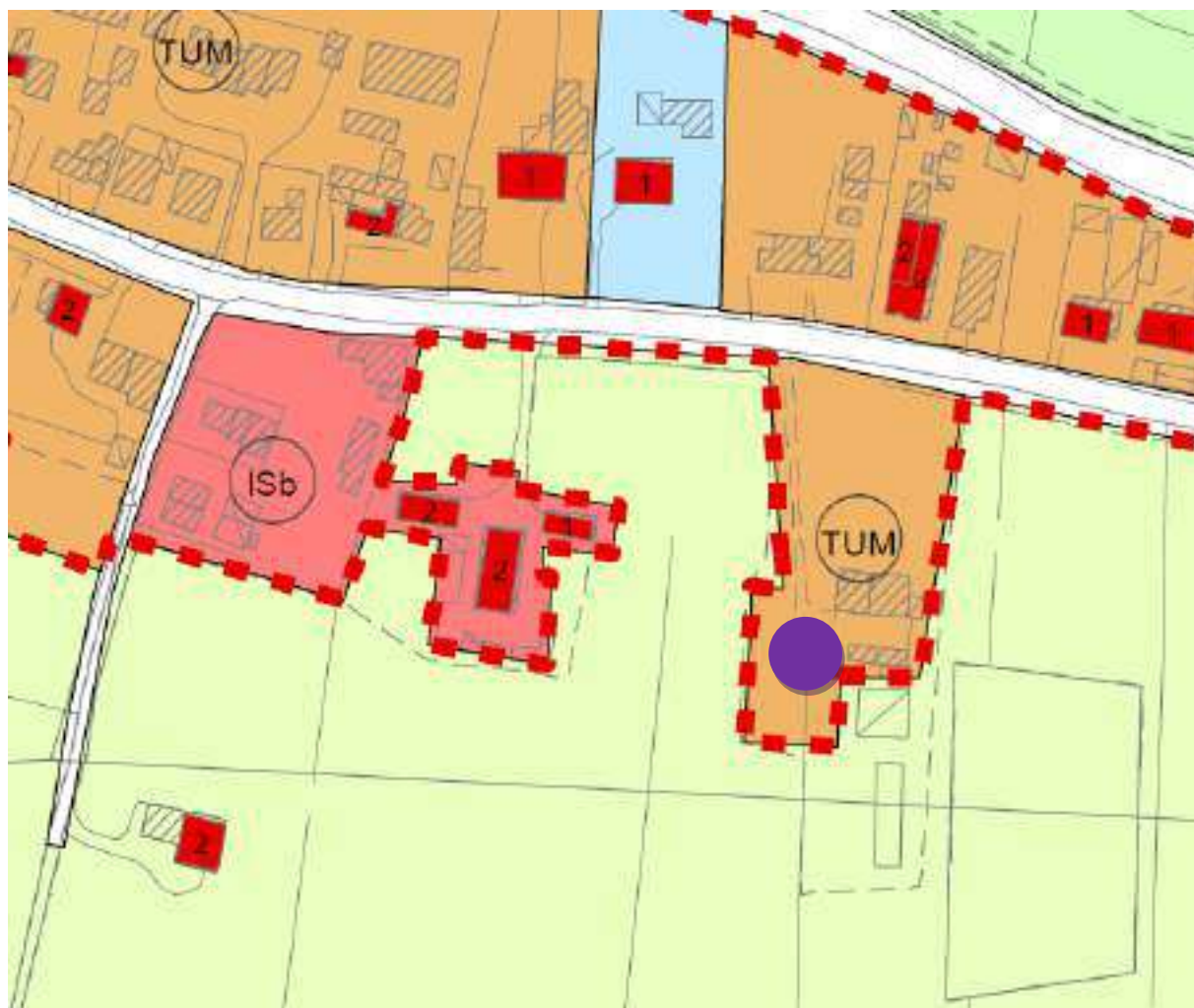
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.16 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a media densità**

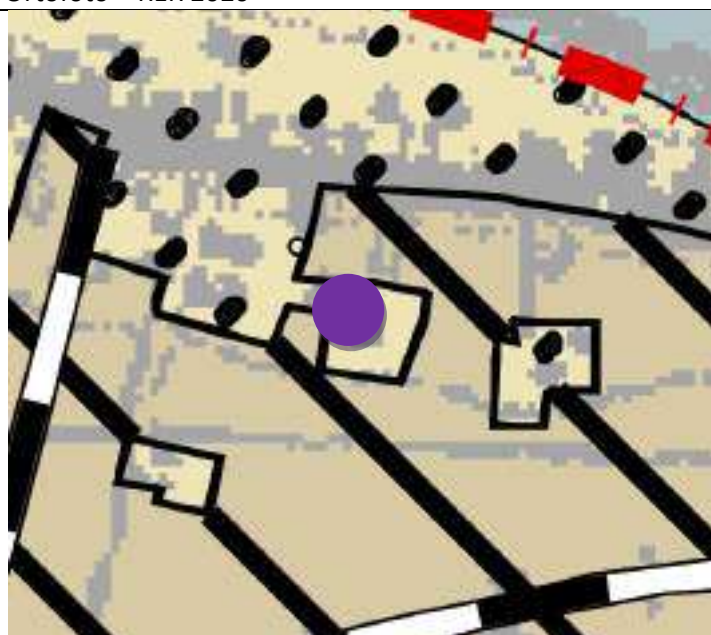


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | Da leggere congiuntamente a 2e<br><br>Insediamento residenziale già riconosciuto urbanizzato da PSC, affacciato su via Comacchio sebbene arretrato di 60 metri.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica Udp</b>  | Continuità riconosciuta da PSC/RUE   |
| <b>Contributi/Osservazioni al<br/>PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |   | Cona     |
|---------------------|---|----------|
| 134                 | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |          |
| 7g                  |   |          |
| Dimensioni area     |   | 7.100 mq |
| Proprietà dell'area |   | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



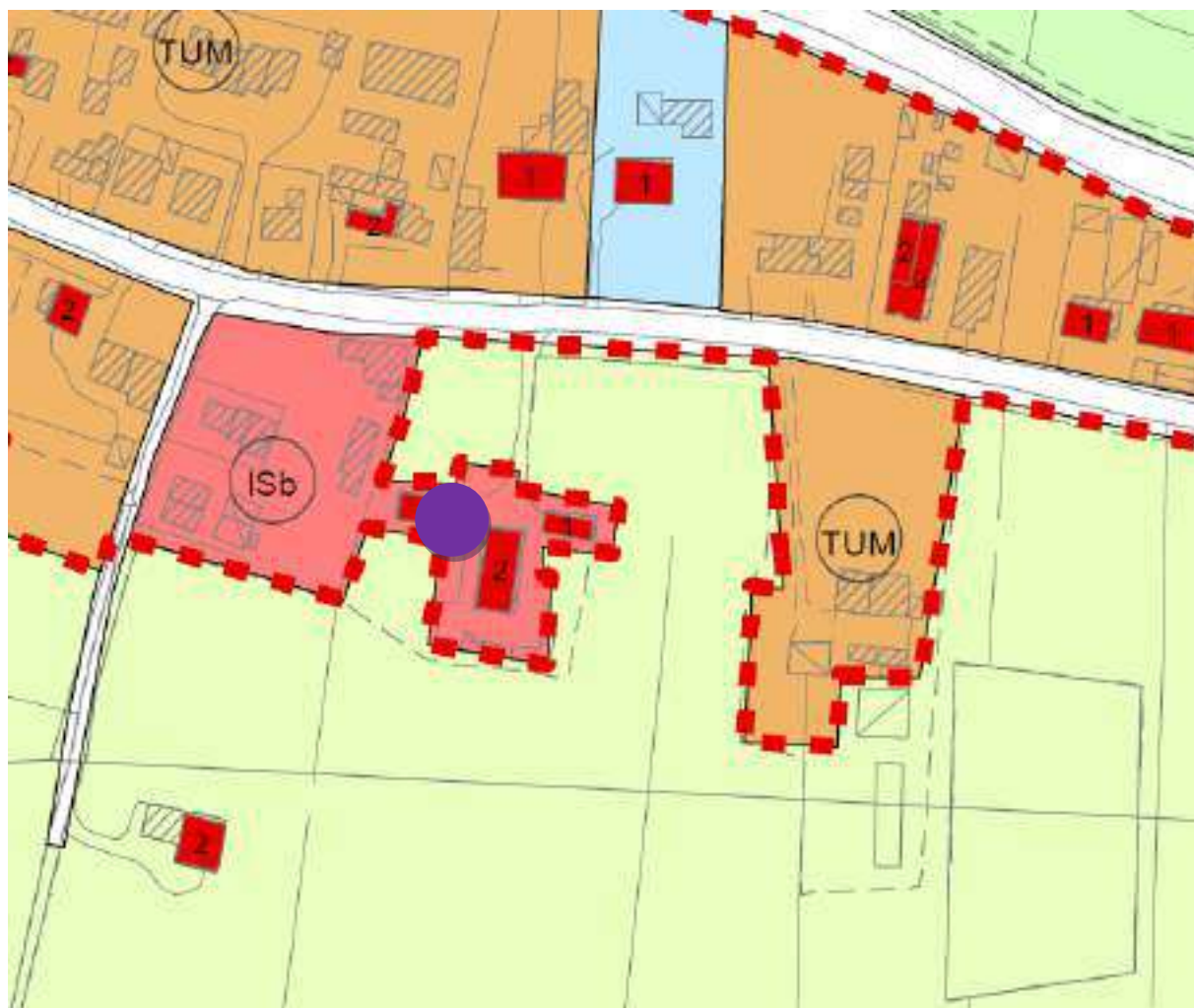
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.16 USI PUG = Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche (ISb)**

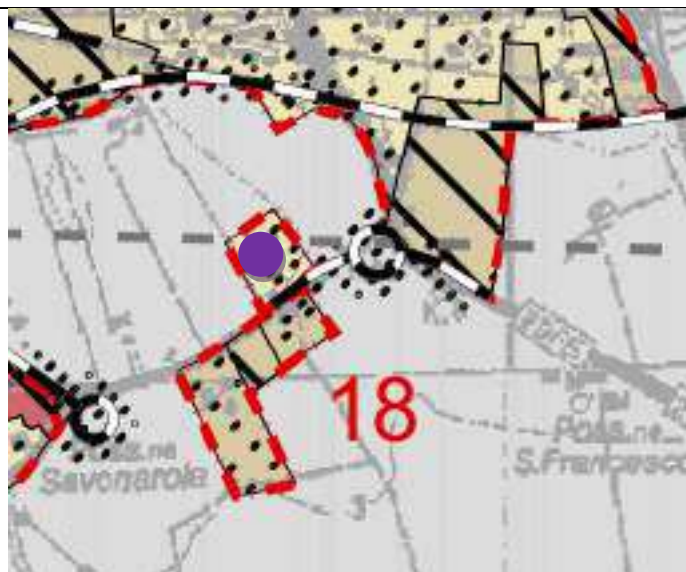


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | Insediamento residenziale già riconosciuto urbanizzato da PSC, affacciato su via Comacchio sebbene in parte arretrato di 50 metri.   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Insediamento storico   |
| <b>Contributi/Osservazioni al<br/>PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

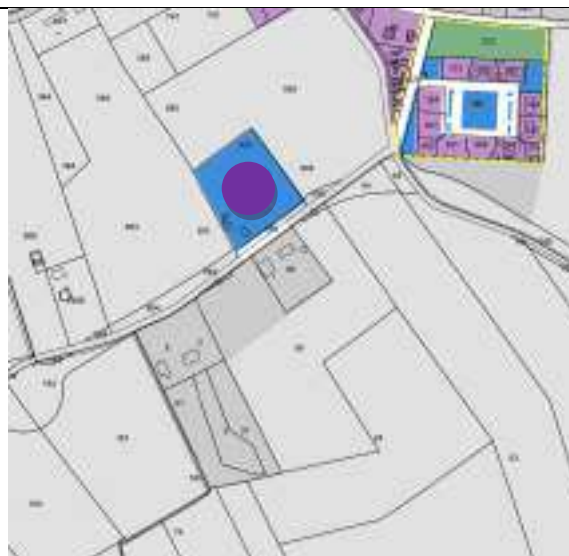
| FRAZIONI            |   | Cona      |
|---------------------|---|-----------|
| 135                 | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |           |
| 7m                  |   |           |
| Dimensioni area     |   | 11.200 mq |
| Proprietà dell'area |   | Pubblica  |



Ortofoto – RER 2020



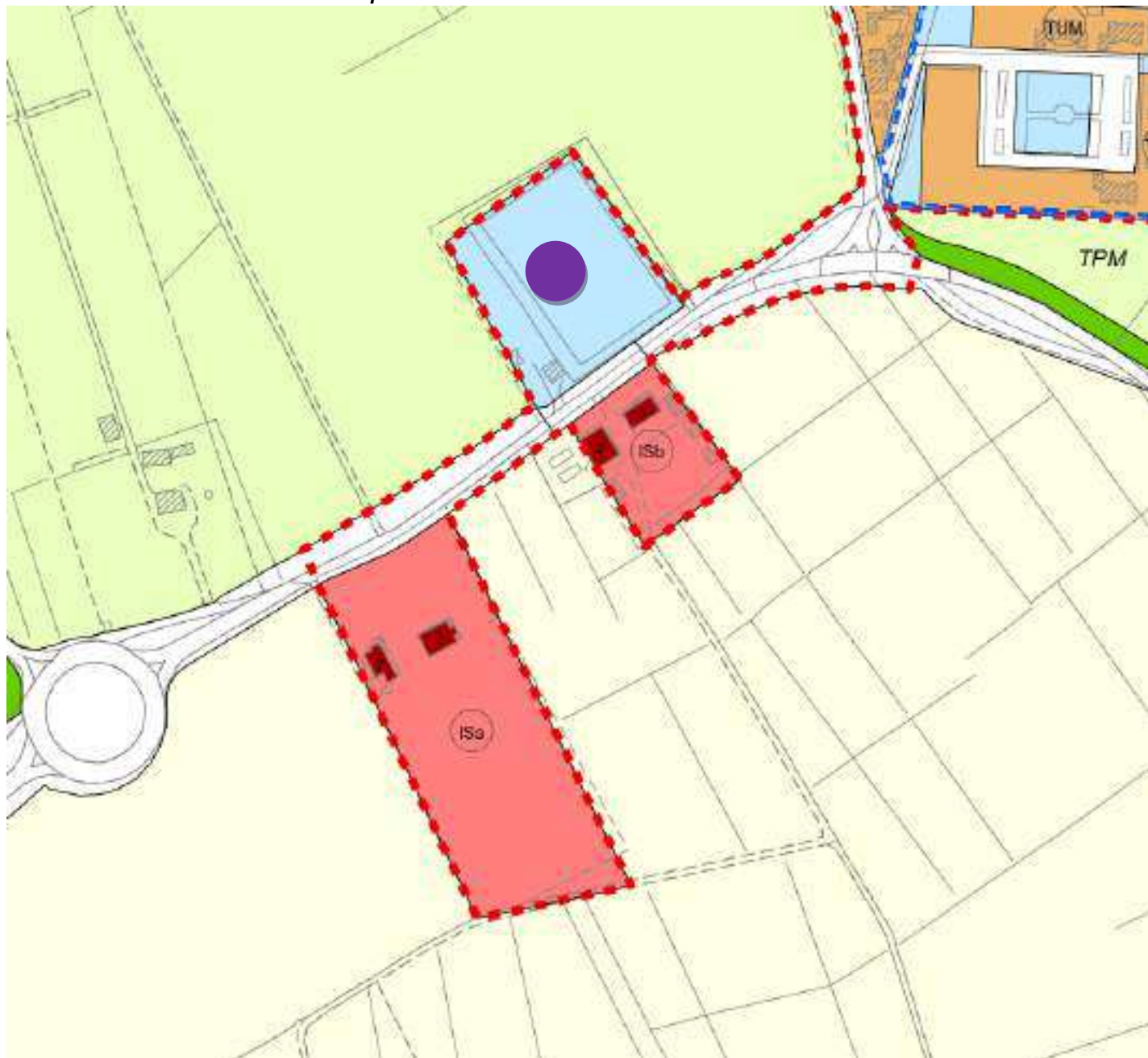
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – attrezzature e spazi collettivi



Tav U2.16 USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi



**Motivazione UDP  
inserimento nel  
Territorio urbanizzato**

Campo sportivo di Cona in prossimità dell'abitato e che già da PSC era considerato elemento caratterizzante il territorio urbanizzato dell'abitato.

SQUEA: Progetto Guida 5 : via Palmirano come asse strategico per la valorizzazione del Polo Ospedaliero



Centralità dell'Ospedale di Cona  
Diretrice di potenziale sviluppo verso il raccordo Ferrara-Porto Garibaldi

**Casistica ex art. 32  
comma 2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le **attrezzature** e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani

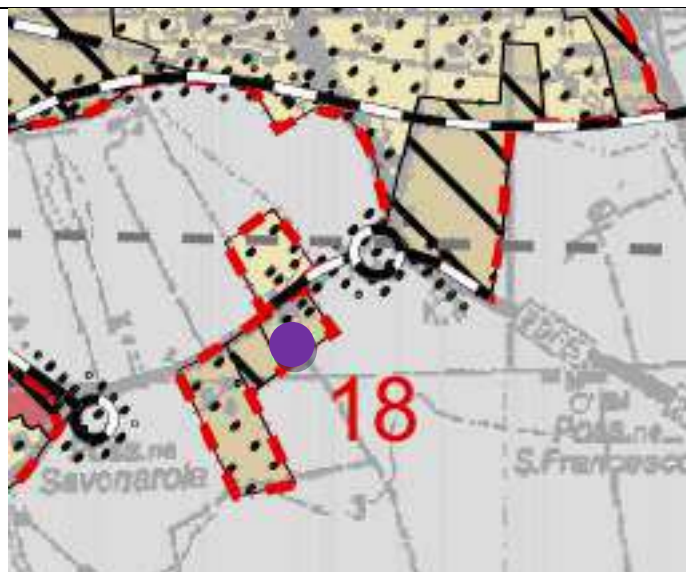
|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
|                                       | nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>                  | Attrezzatura pubblica  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b> |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>        | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato         |



| FRAZIONI            |   | Cona     |
|---------------------|---|----------|
| 136                 | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |          |
| 7n                  |   |          |
| Dimensioni area     |   | 5.400 mq |
| Proprietà dell'area |   | Privata  |



Ortofoto – RER 2020

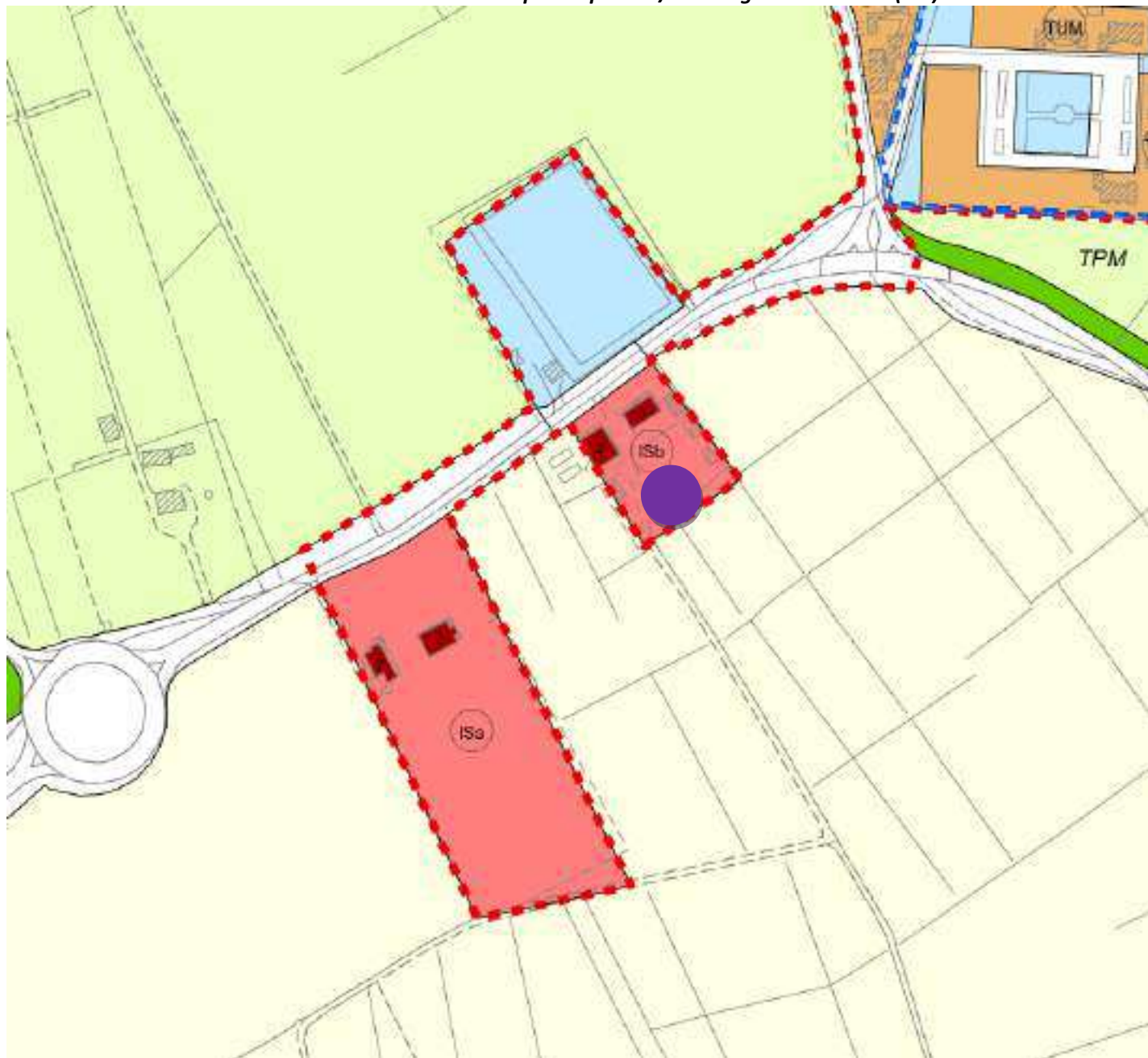


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti in Territorio urbanizzato



RUE – tav USI – area a POC

**Tav U2.16 USI PUG = Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche (ISb)**



**Motivazione UDP  
inserimento nel  
Territorio urbanizzato**

Corte storica in prossimità dell'abitato, già riconosciuta in continuità insediativa dal PSC.

SQUEA: Progetto Guida 5 : via Palmirano come asse strategico per la valorizzazione del Polo Ospedaliero



Centralità dell'Ospedale di Cona  
Direttrice di potenziale sviluppo verso il raccordo Femana-Porto Garibaldi

**Casistica ex art. 32  
comma 2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani

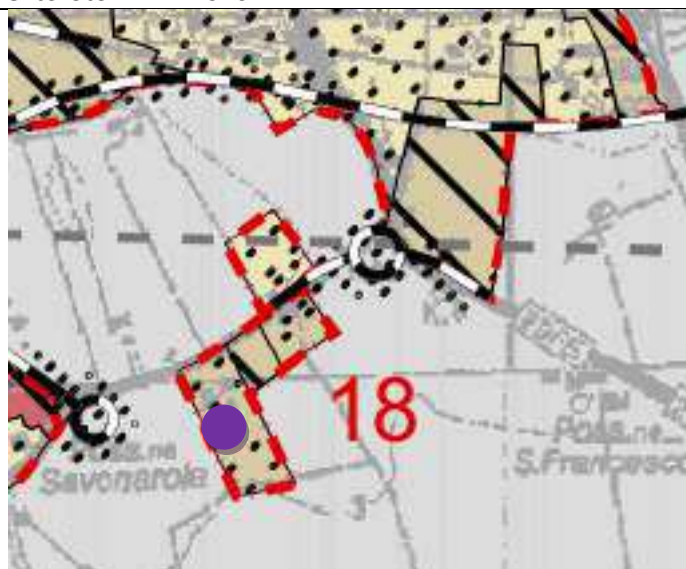


|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
|                                       | nonché i lotti e gli spazi inediticati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>                  | Insediamento storico   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b> |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>        | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato         |

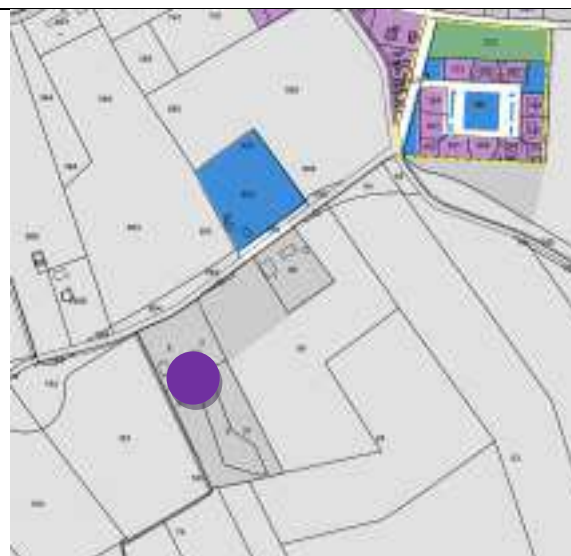
| FRAZIONI            |   | Cona   |
|---------------------|---|--|
| 137                 | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |  |
| 7o                  |   |  |
| Dimensioni area     |   | 20.800 mq  |
| Proprietà dell'area |   | Privata - FONDAZIONE DELLA COMUNITA' DI FERRARA E PROVINCIA (ex Fondazione Magnoni Trotti) |



Ortofoto – RER 2020



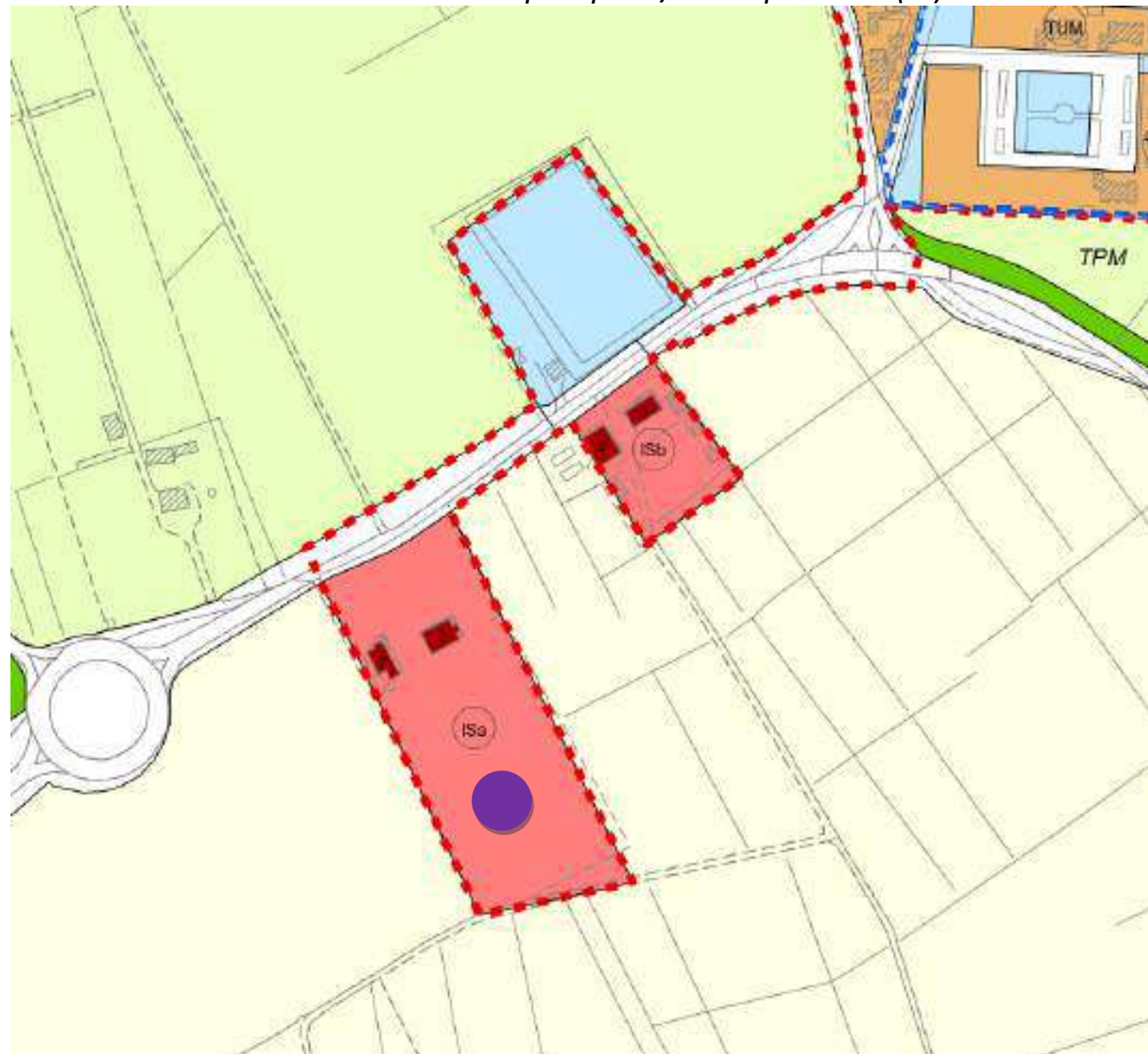
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti in Territorio urbanizzato)



RUE – tav USI – area a POC (e Parco Storico)



**Tav U2.16 USI PUG = Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico (ISa)**



**Motivazione UDP  
inserimento nel  
Territorio urbanizzato**

Villa storica (in pessimo stato di conservazione) in prossimità dell'abitato, già riconosciuta in continuità insediativa dal PSC (in territorio urbanizzato ma demandata a POC), per la previsione di interventi di trasformazione rilevanti e collegati al Polo Ospedaliero.

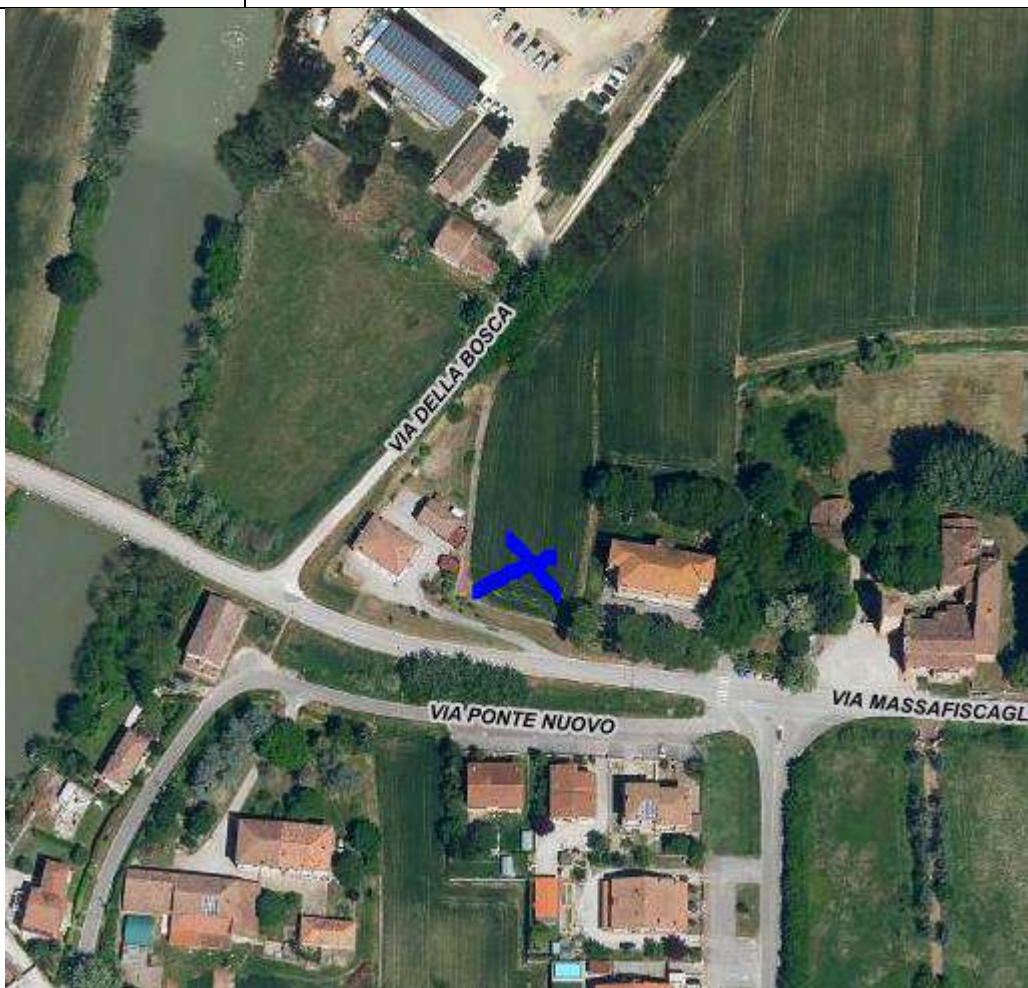
Comparto Primo Piano Operativo Comunale (2014) non attuato per la realizzazione di un centro di ricerca universitario presentato da Fondazione Magnoni Trotti e Università degli Studi di Ferrara

SQUEA: Progetto Guida 5 : via Palmirano come asse strategico per la valorizzazione del Polo Ospedaliero

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
|                                       |  <p>Centralità dell'Ospedale di Cona</p> <p>Diretrice di potenziale sviluppo verso il raccordo Ferrara-Porto Garibaldi</p>  |  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |  |
| <b>Casistica UdP</b>                  | Continuità riconosciuta da PSC/RUE   |  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b> |  |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>        | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |  |



| FRAZIONI            |  | Contrapò |
|---------------------|--|----------|
| 138                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |          |
| 2a                  |  |          |
| Dimensioni area     |  | 1.700 mq |
| Proprietà dell'area |  | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

**Tav U2.16 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a bassa densità**



**Motivazione UDP**  
**inserimento nel Territorio**  
**urbanizzato**

Area di contenute dimensioni e considerata lotto libero urbanizzato in quanto intercluso tra l'edificato, limitrofo alle principali attrezzature della frazione.  
 La classificazione del PSC e del RUE, che si estendeva per una superficie più ampia rispetto all'allineamento del PUG, era motivata dalla strategia del PSC di voler acquisire l'area attraverso il meccanismo perequativo. Per tale ragione nel PSC è urbanizzabile.



**Casistica ex art. 32 comma**  
**2**

c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse

**Casistica UdP**

Lotto libero – ex aree POC

**Valutazione tecnica STO**

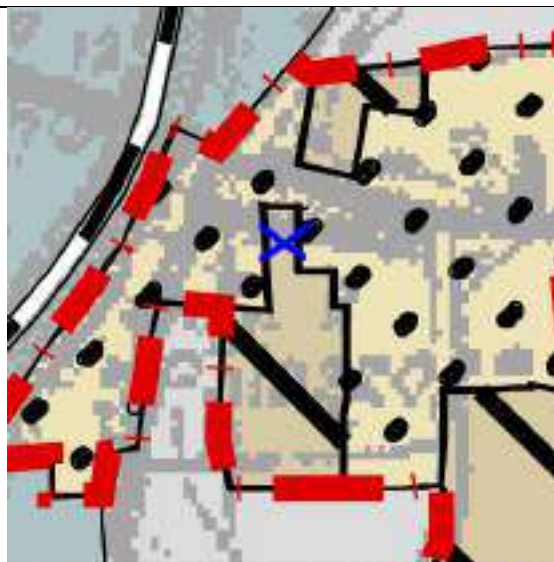
Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato



| FRAZIONI            |  | Contrapò |
|---------------------|--|----------|
| 139                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |          |
| 2b                  |  |          |
| Dimensioni area     |  | 900 mq   |
| Proprietà dell'area |  | Privata  |



Ortofoto – RER 2020

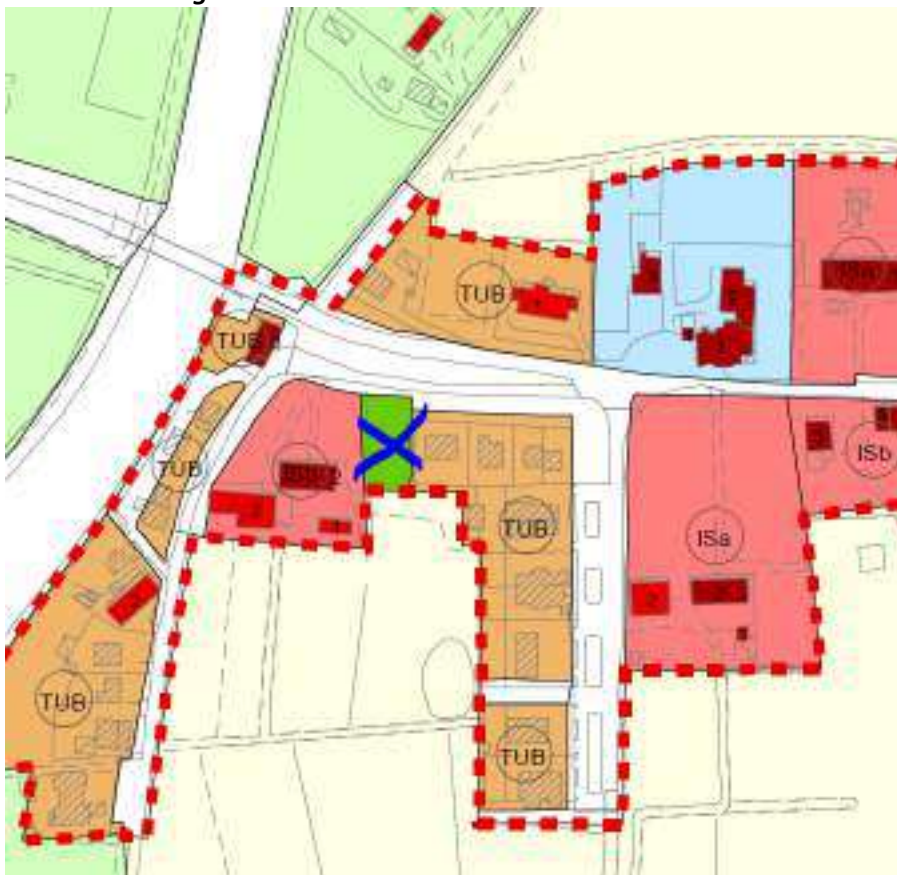


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

**Tav U2.16 USI PUG = Dotazione ecologica**



v

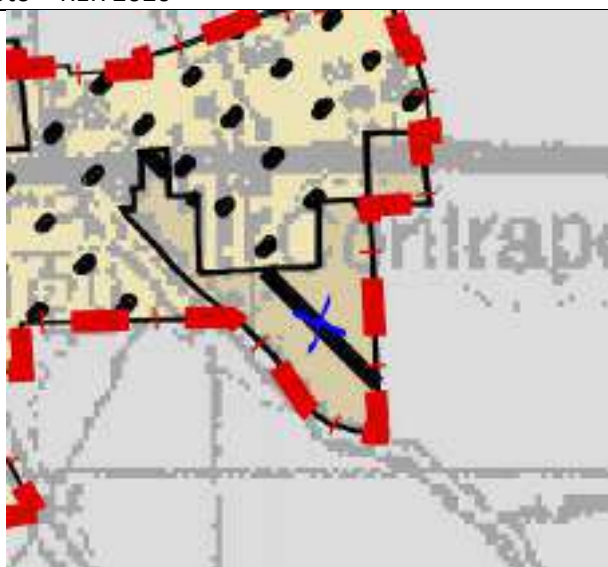
|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Area di contenute dimensioni inclusa nell'urbanizzato per garantire l'allineamento del disegno del bordo urbano.</p> <p>Il PSC prevedeva un'ampia area di espansione a sud e l'area in oggetto costituiva il varco di accesso fronte strada.</p> <p>La classificazione a dotazione ecologica esclude l'edificabilità dell'area che pertanto non è considerata un lotto di completamento.</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i <b>lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</b></p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Dotazione ecologica</p>  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato</p>   |



| FRAZIONI            |  | Contrapò  |
|---------------------|--|-----------|
| 140                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |           |
| 2d                  |  |           |
| Dimensioni area     |  | 17.000 mq |
| Proprietà dell'area |  | Privata   |



Ortofoto – RER 2020

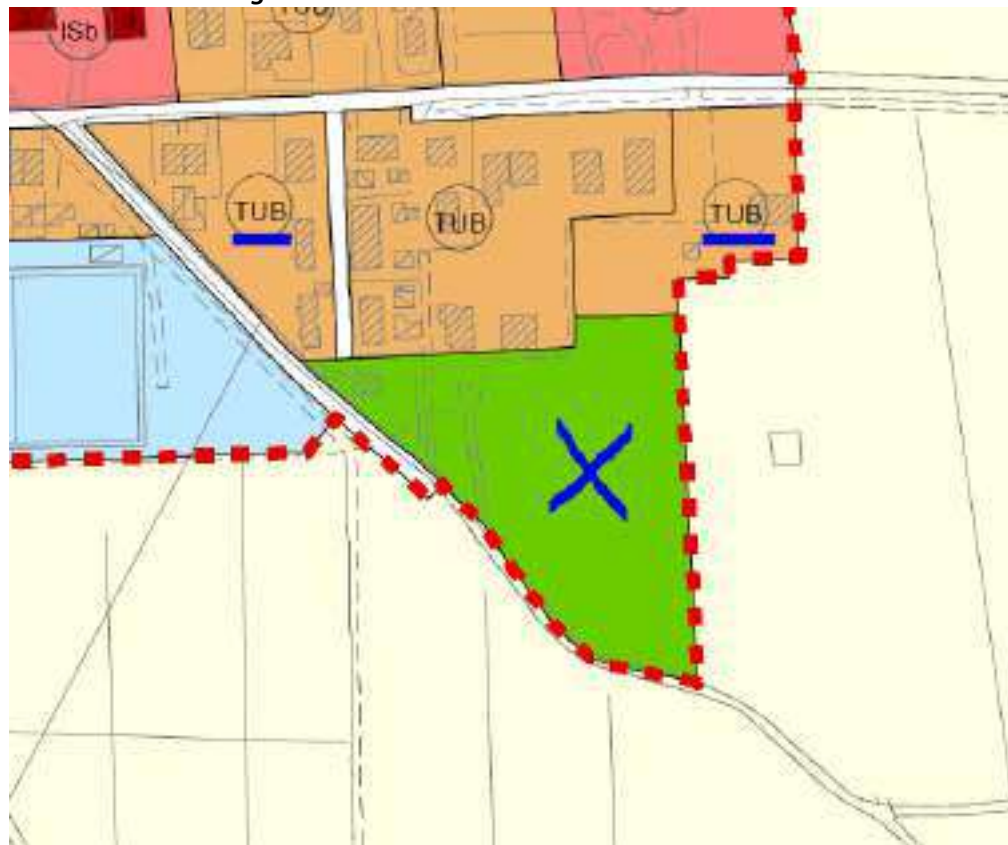


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

**Tav U2.16 USI PUG = Dotazione ecologica e Tessuto urbano consolidato a bassa densità**



|  |   |
|--|---|
| <p><b>Motivazione UDP</b><br/> <b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b></p> | <p>Il PSC prevedeva un'ampia area di espansione a sud e individuava su strada i possibili varchi di accesso alla lottizzazione d progetto. Queste aree, di dimensioni limitate, sono state considerate lotti di completamento, in quanto interclusi e urbanizzati.</p> <p>La classificazione a dotazione ecologica di gran parte dell'area (corrispondente ad ampie aree verdi di pertinenza di fabbricati dentro TU) esclude l'edificabilità, e pertanto l'area non è considerata un lotto di completamento.</p> |
| <p><b>Casistica ex art. 32 comma 2</b></p>                                       | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i <b>lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</b></p>   |
| <p><b>Casistica UdP</b></p>  |   |
| <p><b>Valutazione tecnica STO</b></p>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato</p>   |



|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>FRAZIONI</b> | <b>Contrapò</b>  |
| <b>141</b>      | aree produttive isolate non adeguatamente infrastrutturate |
| <b>5d</b>       |  |

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Dimensioni area     | 38.400  |
| Proprietà dell'area | Privata |



Ortofoto – RER 2020



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



**RUE – tav USI** – aree agricole del forese

**Tav U2.16 USI PUG = Tessuti consolidati produttivi**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Insedimento produttivo: Pasquali S.r.l. società metalmeccanica terzista a servizio dell'industria.</p> <p>Si esclude casistica 8: aree nelle quali sono insediate funzioni presumibilmente agricole</p> <p>Si concorda sull'evidenza che non ci sia continuità con gli insediamenti limitrofi tuttavia.</p> <p>Con riferimento all'impianto normativo presentato in Disciplina in fase di assunzione/adozione, è prevalsa la volontà di riconoscere questa importante e consolidata realtà economica all'interno dei tessuti produttivi, in quanto la disciplina del territorio rurale sarebbe stata impropria.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>  |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Area edificata, continuità riconosciuta da PUG</p>  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         | <p>NO</p>  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza al territorio urbanizzato</p>  |



| FRAZIONI   |   | Contrapò |
|------------|---|----------|
| <b>142</b> | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |          |
| <b>6c</b>  |   |          |

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Dimensioni area     | 5.800 mq esclusa Villa |
| Proprietà dell'area | Privata                |



Ortofoto – RER 2020

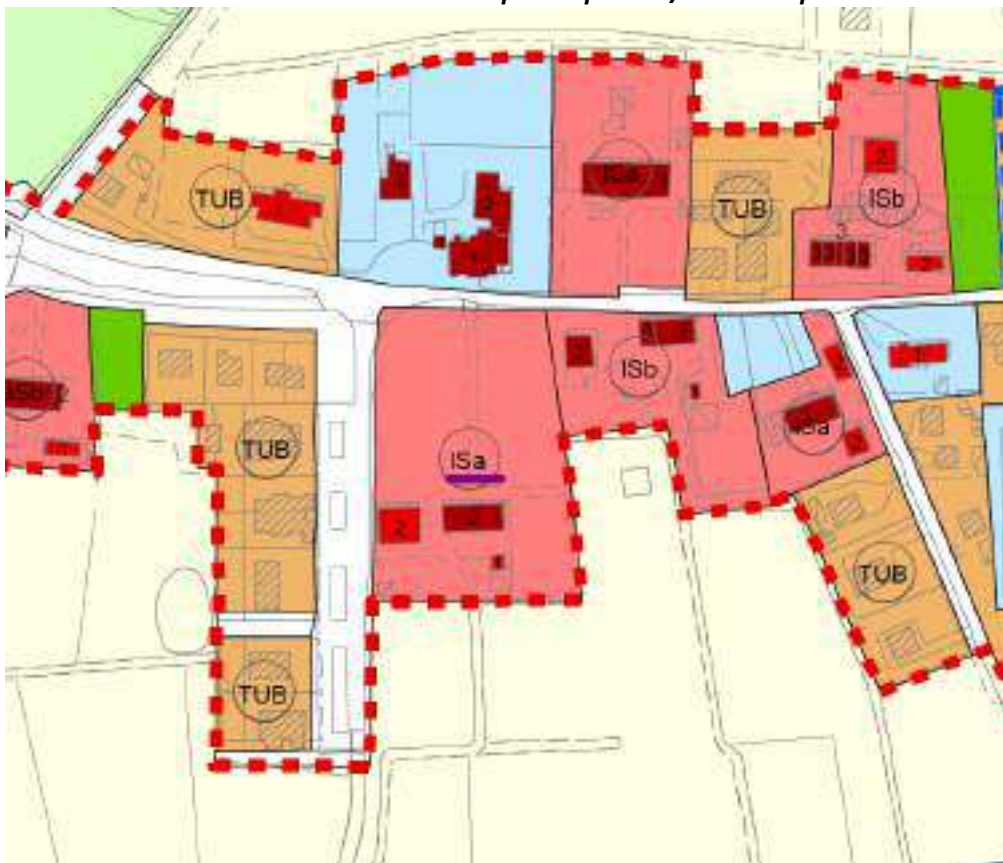


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali + Villa e Parco storico

**Tav U2.15 USI PUG = ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico**



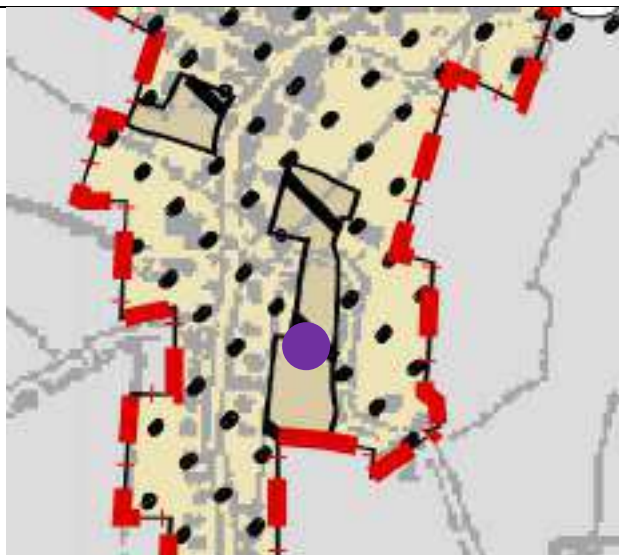
|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Area classificata dentro al territorio urbanizzato in continuità con il PSC, in posizione baricentrica rispetto all'abitato: sul fronte stradale opposto del complesso parrocchiale e della ex scuola elementare.</p> <p>Non si ritiene metodologicamente corretto né declassare il complesso edificato in quanto in continuità con il TU, né scinderlo in due parti: edificio e parco storico di pertinenza (viale di accesso con filari alberati).</p> <p>Così come il RUE riconosce l'uso residenziale ma non attribuisce ulteriore densità edificatoria (ISP), il PUG lo classifica Insediamento storico al fine di preservarlo.</p> <p>Non è stato considerato un lotto di completamento.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli <b>spazi ineditati dotati di infrastrutture</b> per l'urbanizzazione degli insediamenti.   |
| <b>Casistica UdP</b>  | Insediamento storico  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         | NO  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato   |



| FRAZIONI            |  | Corlo    |
|---------------------|--|----------|
| 143                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |          |
| 2a                  |  |          |
| Dimensioni area     |  | 8.300 mq |
| Proprietà dell'area |  | Privata  |



Ortofoto – RER 2020

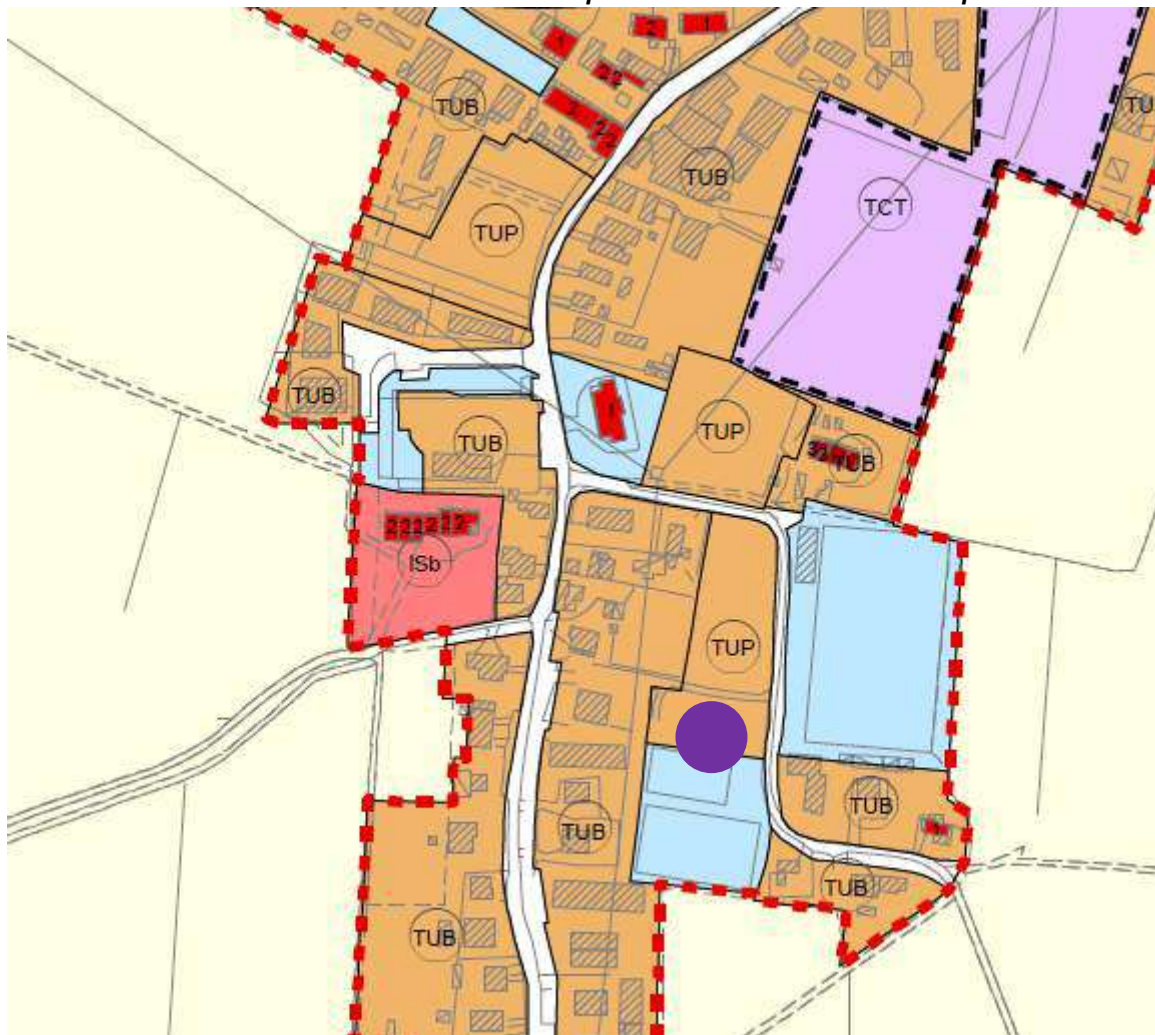


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



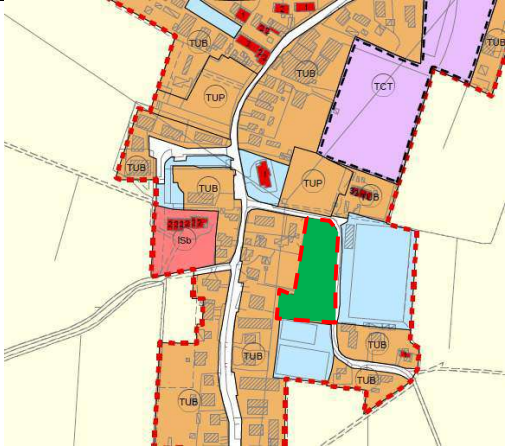
RUE – tav USI – aree POC

**Tav U2.14 USI PUG = Tessuto consolidato di bordo ad alta permeabilità e Attrezzature e spazi collettivi**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Area interna al centro abitato di Corlo.<br>Porzione sud di proprietà comunale ospita attrezzature sportive ed è pertanto riconosciuta quale dotazione territoriale all'interno del perimetro del TU.<br>La porzione a nord, risultando interclusa, è stata considerata lotto di completamente, edificabile a bassissima densità.   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le <b>dotazioni territoriali</b> , le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.<br><br>c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse |
| <b>Casistica UdP</b>  | Attrezzatura pubblica<br>Lotto libero – ex aree a POC   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   |   |
| <b>Ulteriori approfondimenti UdP</b>                                    | Si propone di escludere dal TU, come area verde permeabile, il lotto identificato precedentemente come TUP  |

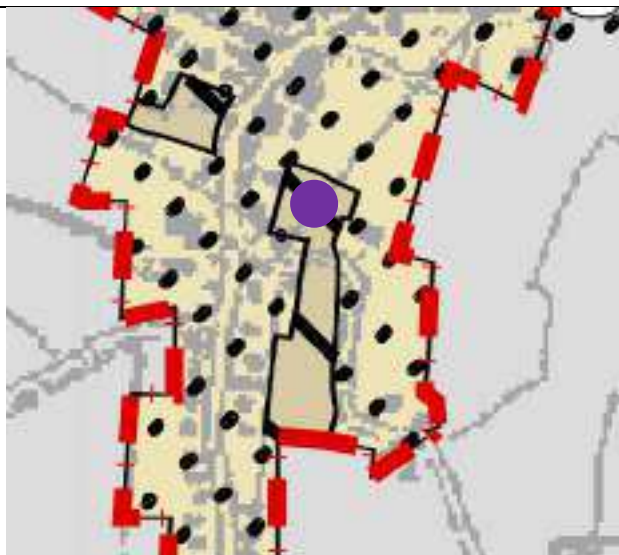


|                                |  |
|--------------------------------|--|
|                                |                                   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere dal TU, come lotoo permeabile intercluso, l'area classificata TUP |

| FRAZIONI            |  | Corlo    |
|---------------------|--|----------|
| 144                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |          |
| 2b                  |  |          |
| Dimensioni area     |  | 3.800 mq |
| Proprietà dell'area |  | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



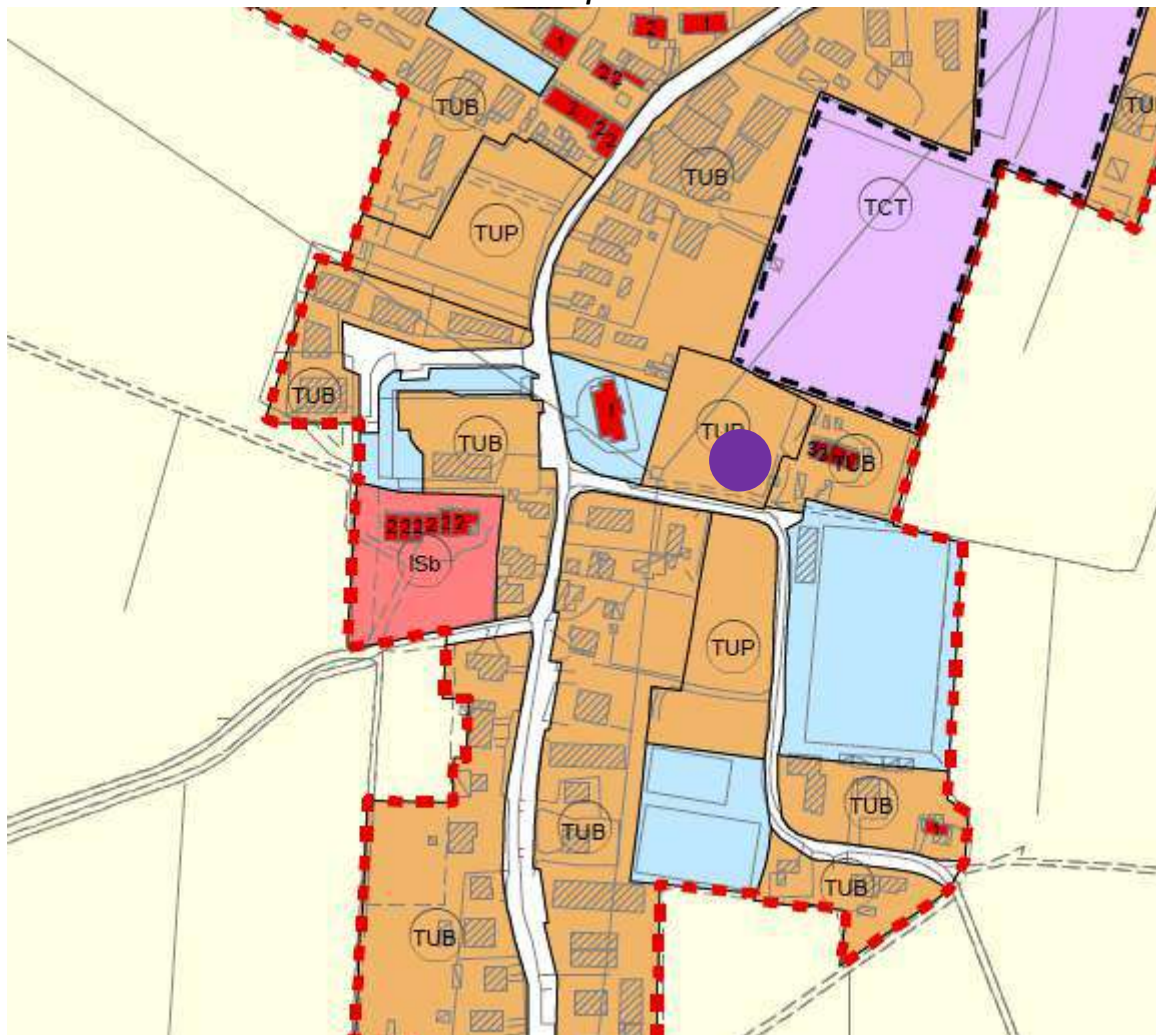
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.14 USI PUG = Tessuto consolidato di bordo ad alta permeabilità**

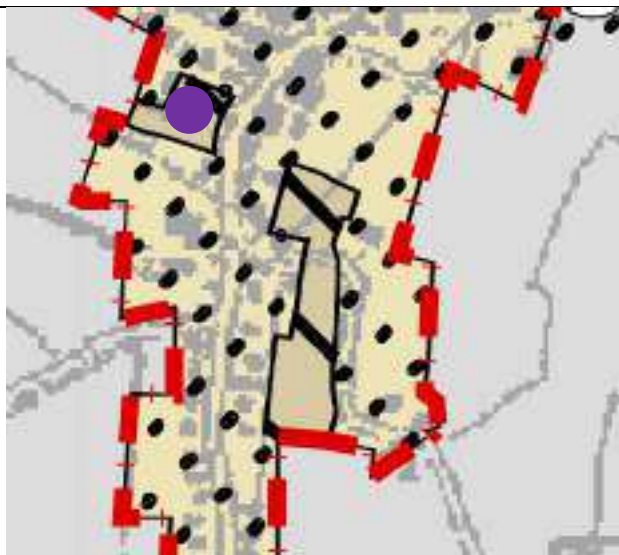


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio</b><br><b>urbanizzato</b> | Area interna al centro abitato di Corlo, interclusa, è stata considerata lotto di completamento, edificabile a bassissima densità.   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>   | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse |
| <b>Casistica UdP</b>  | Lotto libero – ex aree POC   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |  | Corlo    |
|---------------------|--|----------|
| 145                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |          |
| 2c                  |  |          |
| Dimensioni area     |  | 4.000 mq |
| Proprietà dell'area |  | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



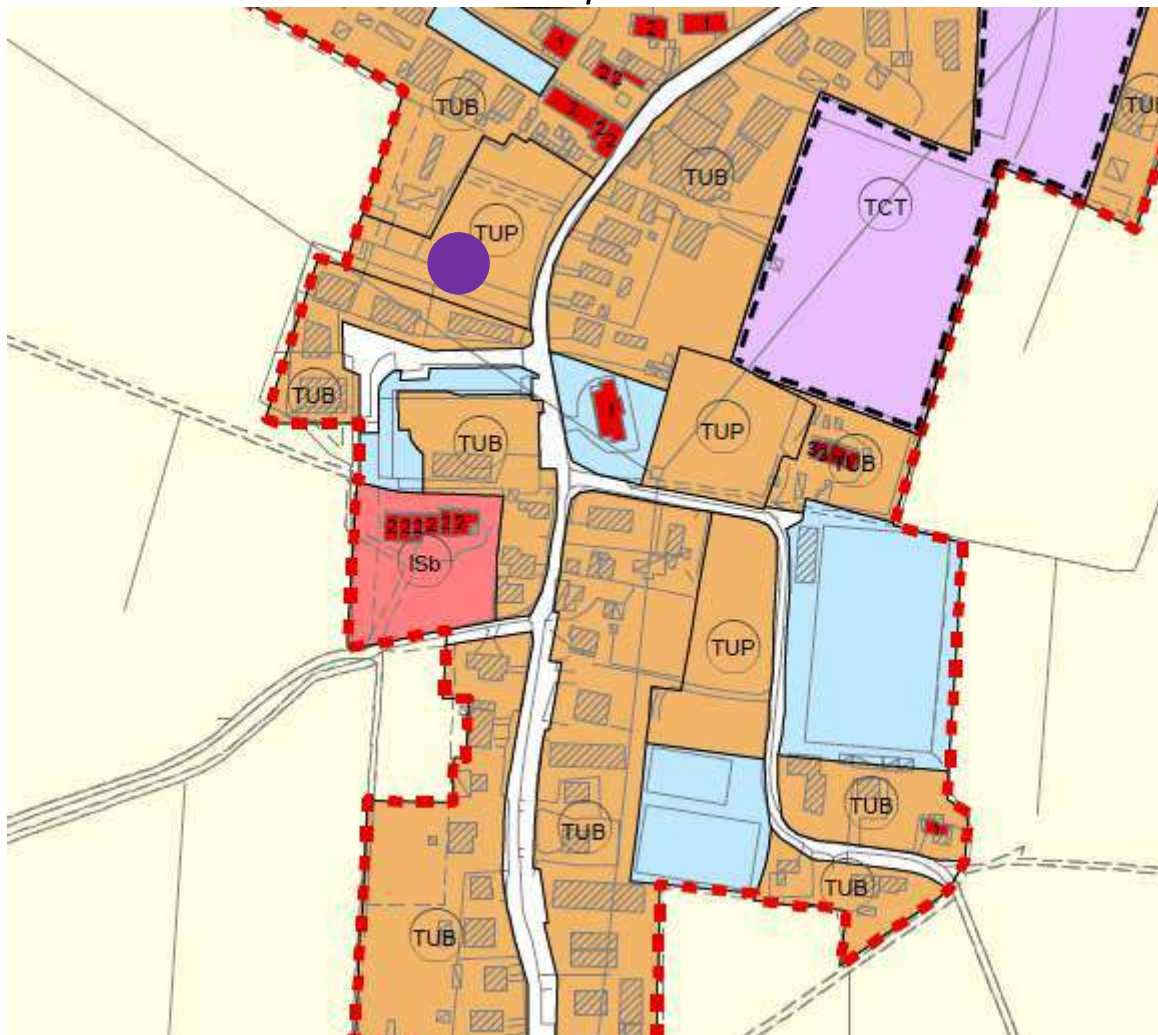
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.14 USI PUG = Tessuto consolidato di bordo ad alta permeabilità**

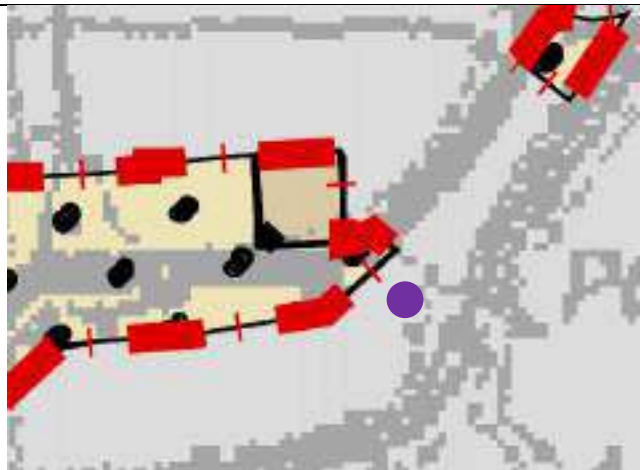


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | Area interna al centro abitato di Corlo, interclusa, è stata considerata lotto di completamento, edificabile a bassissima densità.   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse |
| <b>Casistica UdP</b>  | Lotto libero – ex aree POC   |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             |  |
| <b>Proposta tecnica</b>   | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato   |

|                     |   |                  |
|---------------------|---|------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Correggio</b> |
| <b>146</b>          | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                  |
| <b>1a</b>           |   |                  |
| Dimensioni area     |   | 2.700            |
| Proprietà dell'area |   | Privata          |



Ortofoto – RER 2020



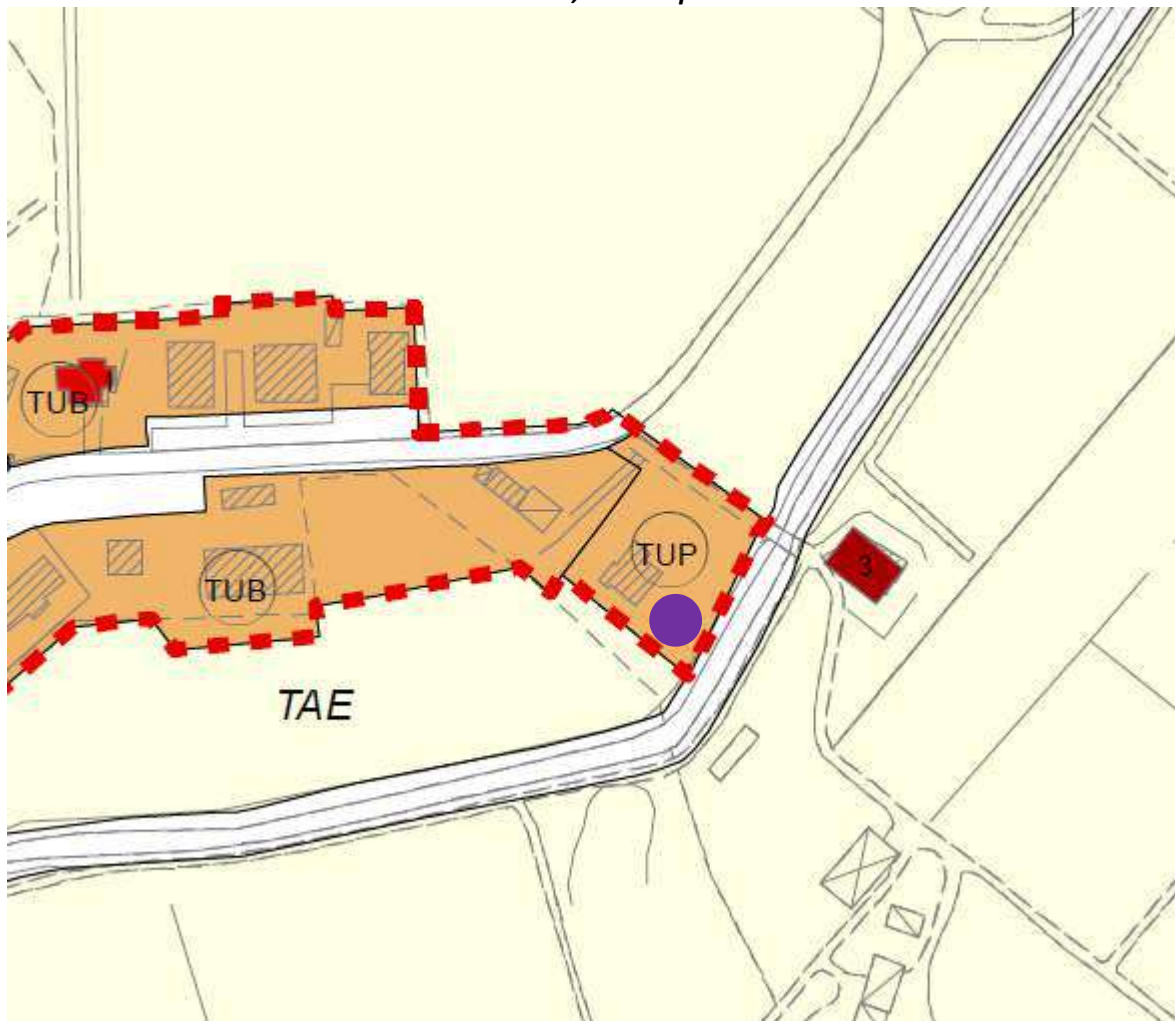
**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



**RUE – tav USI** – Aree agricole del forese



**Tav U2. 14 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo, ad alta permeabilità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Abitazione realizzata in continuità all’abitato, collegata a uso agricolo.</p> <p>Sussistono entrambe le due condizioni indicate dal CUAV: comunicazione della perdita dei requisiti di ruralità del fabbricato (PG. 19238 del 01/02/2024) e continuità insediativa.</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Area edificata, continuità riconosciuta da PUG  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l’appartenenza al territorio urbanizzato  |

| FRAZIONI   |   | Denore |
|------------|---|--------|
| <b>147</b> | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |        |
| <b>1e</b>  |   |        |

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Dimensioni area     | 3.200 mq |
| Proprietà dell'area | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



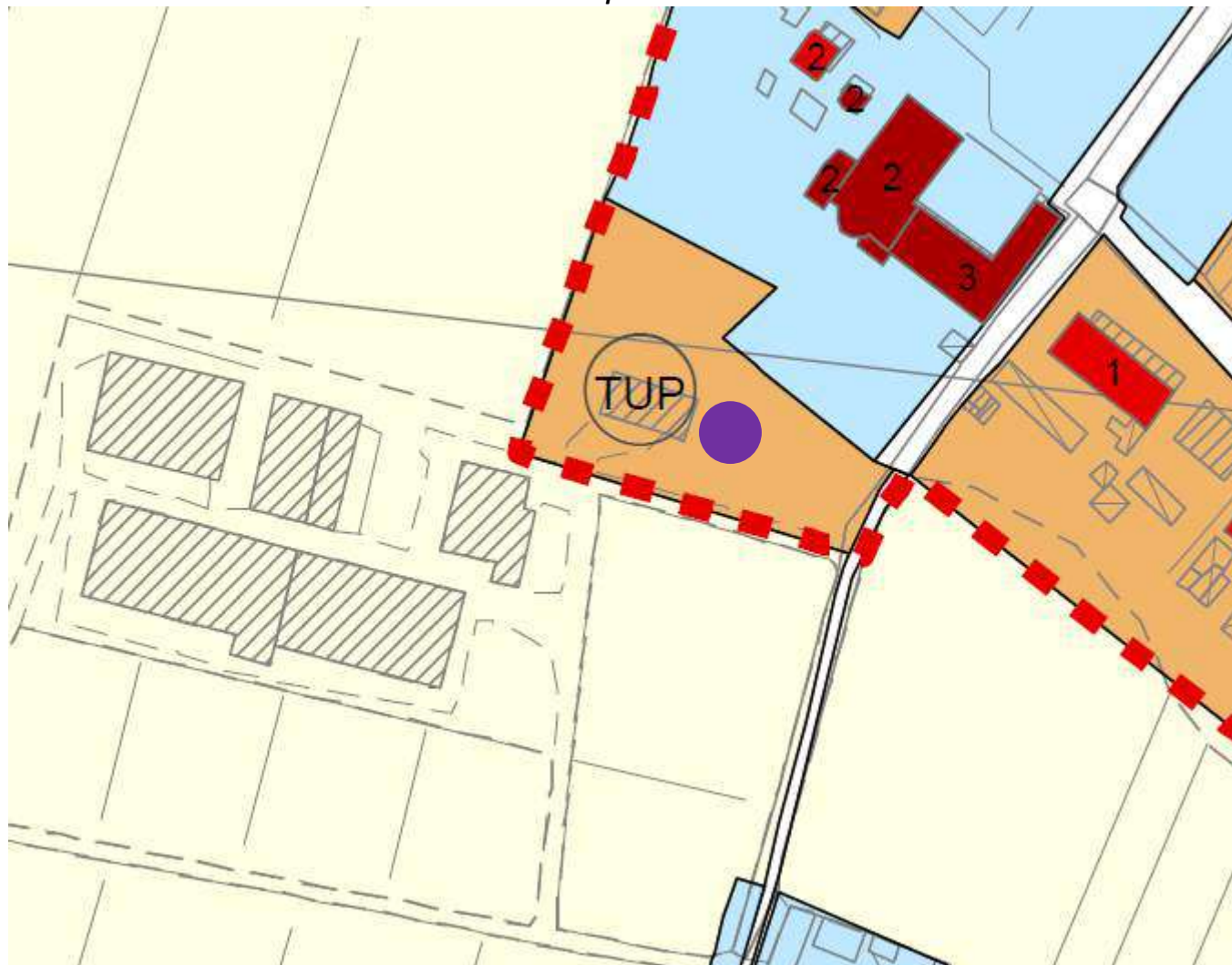
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese



**Tav U2. 17 USI PUG = Tessuto urbano di bordo a elevata permeabilità**

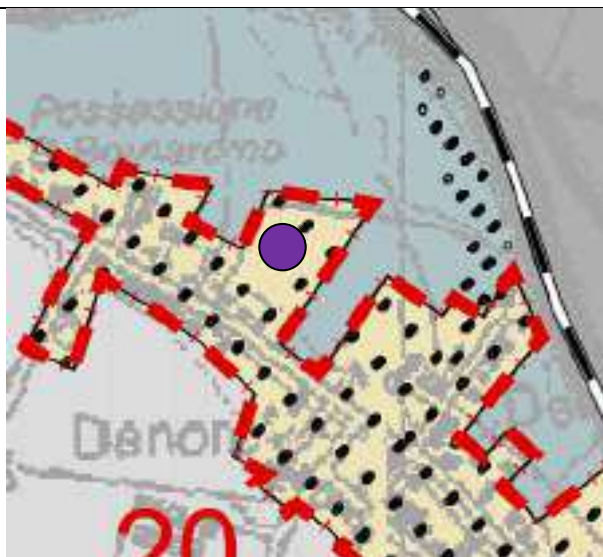


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Inglobata nel perimetro TU un'abitazione esistente contigua all'edificio.   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | Interventi recenti evidenziano la presenza di un'attività agricola collegata all'abitazione<br>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UDP</b>  | Area edificata, continuità riconosciuta da PUG  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato  |

| FRAZIONI            |   | Denore  |
|---------------------|---|---------|
| 148                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |         |
| 6a                  |   |         |
| Dimensioni area     |   | 12.500  |
| Proprietà dell'area |   | Privata |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.17 USI PUG = Dotazione ecologica**

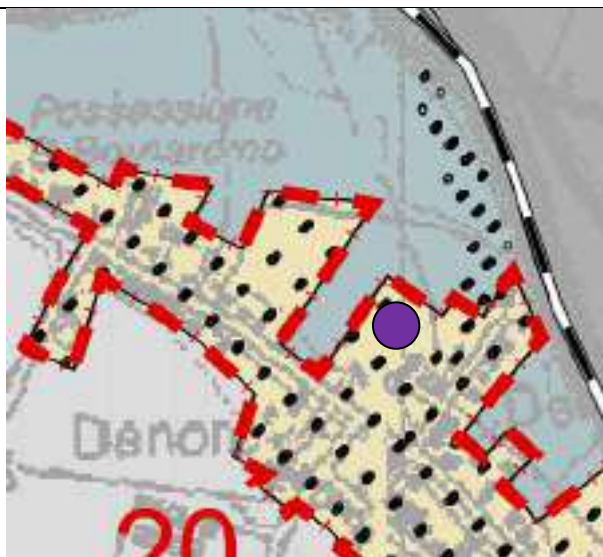


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | Giardino privato, già territorio urbanizzato da PSC (verde privato di dotazione ecologica da RUE)<br>Area inedificabile classificata dal PUG come dotazione ecologica  |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/osservazioni<br/>al PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica<br/>STO</b>                                    | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |   | Denore  |
|---------------------|---|---------|
| 149                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |         |
| 6b                  |   |         |
| Dimensioni area     |   | 6.300   |
| Proprietà dell'area |   | Privata |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali  
+ Villa + Parco storico



**Tav U2.17 USI PUG = ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | <p>Area classificata dentro al territorio urbanizzato in continuità con il PSC.</p> <p>Non si ritiene metodologicamente corretto scindere un unico complesso di interesse storico in due parti: edificato e parco storico di pertinenza.</p> <p>Così come il RUE riconosce l'uso residenziale ma non attribuisce ulteriore densità edificatoria (ISP), il PUG lo classifica Insediamento storico al fine di preservarlo.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.   |
| <b>Casistica UdP</b>  | Insediamento storico   |
| <b>Contributi/osservazioni<br/>al PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica<br/>STO</b>                                    | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato  |

| FRAZIONI            |   | Denore   |
|---------------------|---|----------|
| 150                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |          |
| 6c                  |   |          |
| Dimensioni area     |   | 9.000 mq |
| Proprietà dell'area |   | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



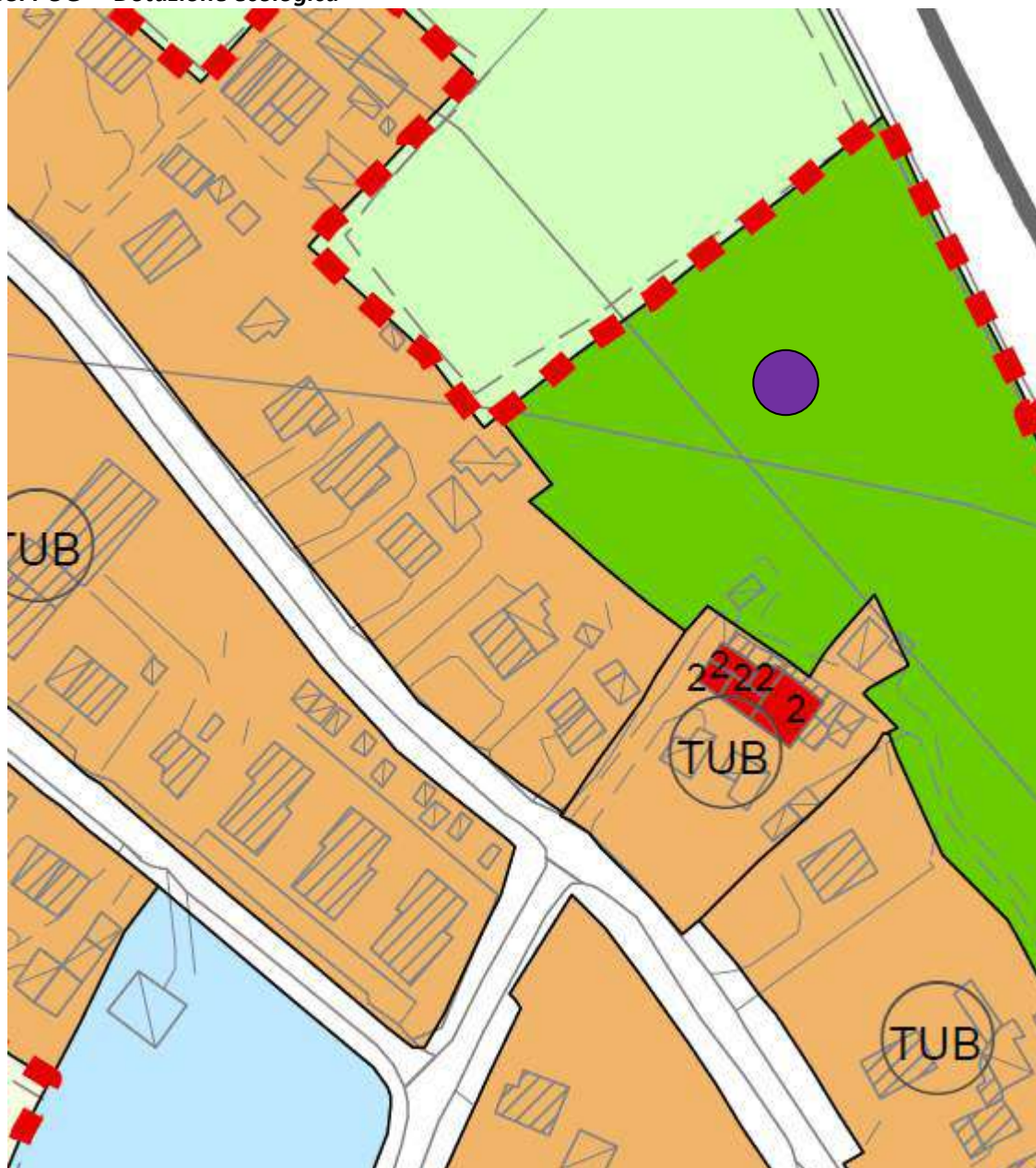
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.17 USI PUG = Dotazione ecologica**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | Da leggere insieme a 6_d<br><br>Giardini privati, già territorio urbanizzato da PSC (verde privato di dotazione ecologica da RUE)<br>Area inedificabile classificata dal PUG come dotazione ecologica  |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/osservazioni<br/>al PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica<br/>STO</b>                                    | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



| FRAZIONI            |   | Denore   |
|---------------------|---|----------|
| 151                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |          |
| 6d                  |   |          |
| Dimensioni area     |   | 6.600 mq |
| Proprietà dell'area |   | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



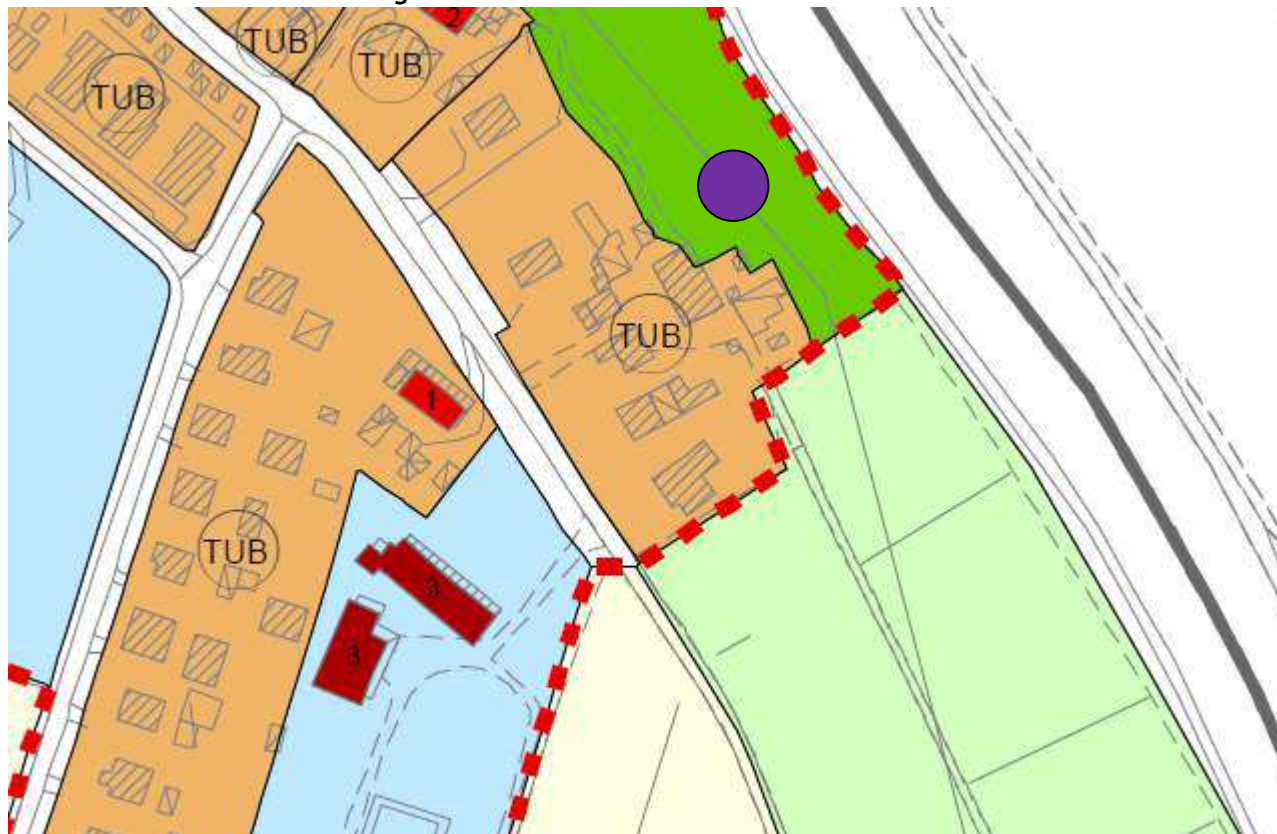
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.18 USI PUG = Dotazione ecologica**

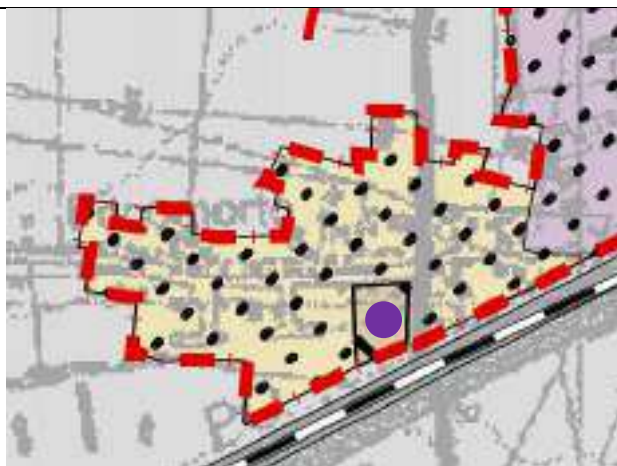


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | <p>Da leggere insieme a 6_c</p> <p>Giardini privati, già territorio urbanizzato da PSC (verde privato di dotazione ecologica da RUE)</p> <p>Area inedificabile classificata dal PUG come dotazione ecologica (il lotto si trova in area golenale)</p>  |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/osservazioni<br/>al PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica<br/>STO</b>                                    | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |   | Focomorto                    |
|---------------------|---|------------------------------|
| 152                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                              |
| 2a                  |   |                              |
| Dimensioni area     |   | 5.200                        |
| Proprietà dell'area |   | Pubblica – Comune di Ferrara |



Ortofoto



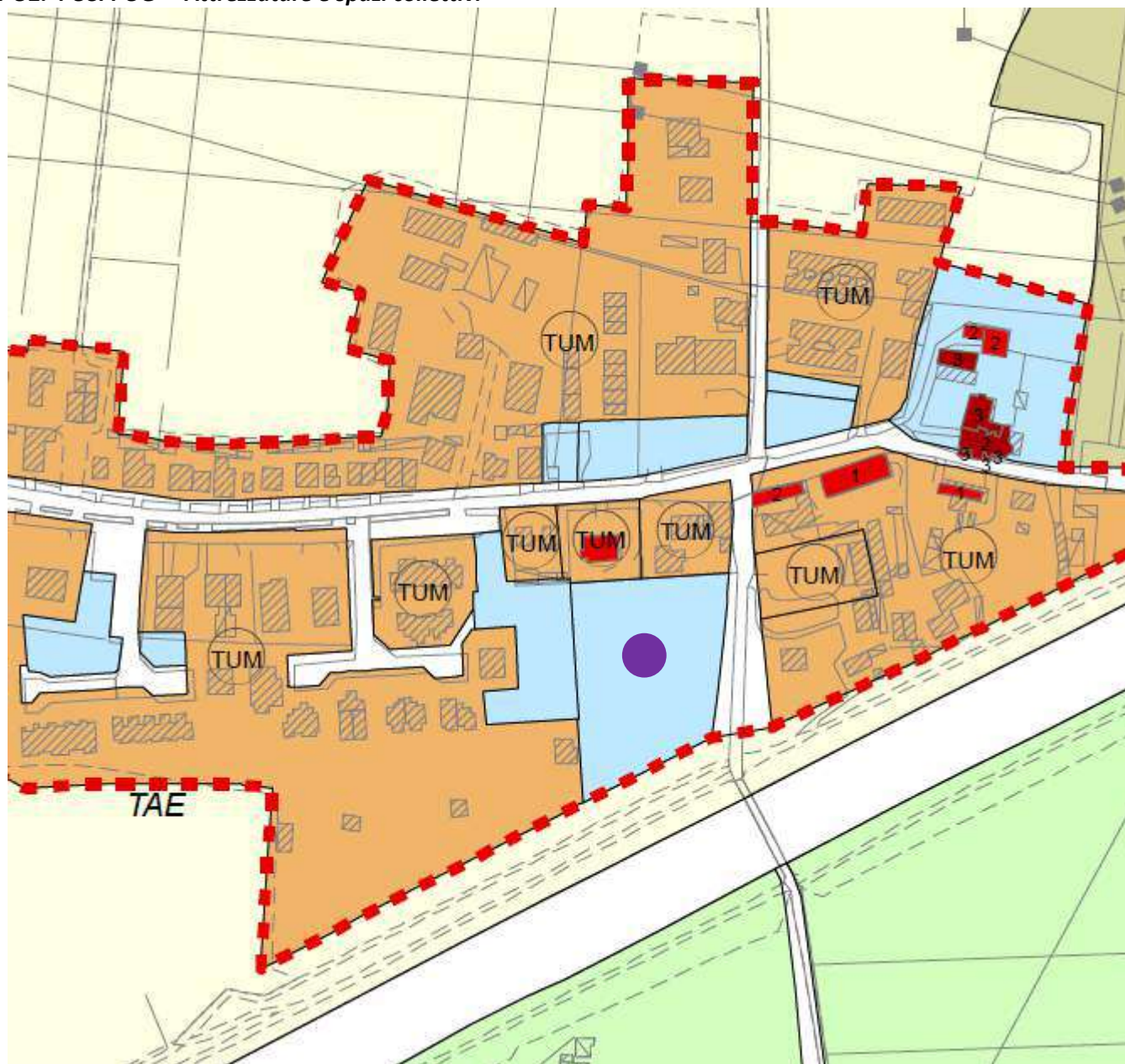
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree POC



Tav U2. 4 USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi



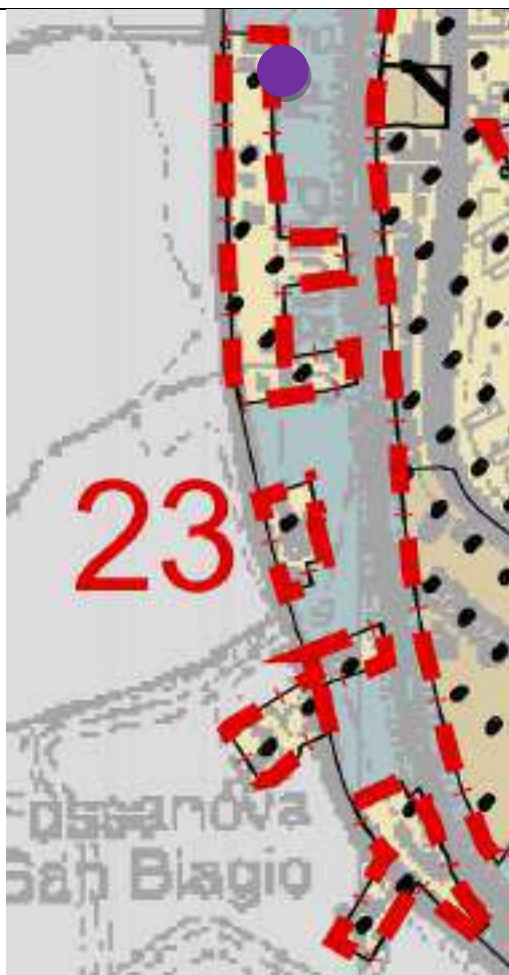
|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio</b><br><b>urbanizzato</b> | <b><u>Errore nella classificazione: è area a POC pertanto casistica 2 e non 1</u></b><br><br>Area non agricola in prossimità del centro dell'abitato di Focomorto<br>Area per tiro a segno già presente nelle banche dati del Quadro Conoscitivo del PSC.<br><br>Area di proprietà comunale   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le <b>dotazioni territoriali</b> , le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Attrezzatura pubblica   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>   |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato   |

|                     |   |                             |
|---------------------|---|-----------------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Fossanova San Biagio</b> |
| <b>153</b>          | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                             |
| <b>7d</b>           |   |                             |
| Dimensioni area     |   | 3.900 mq                    |
| Proprietà dell'area |   | Privata                     |



Ortofoto – RER 2020





PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

*Tav U2.6 USI PUG = Tessuto urbano consolidato a bassa densità*



**Motivazione UDP**

Da leggere insieme 7d – 7e – 7f – 7g – 7h – 7i – 7l

|  |   |
|--|---|
| <b><i>inserimento nel Territorio urbanizzato</i></b> | <p>Fossanova San Biagio è una frazione riconosciuta da statuto comunale, di antico insediamento, con chiesa parrocchiale e altri servizi.</p> <p>Il PUG pone al centro della strategia il recupero e la rivitalizzazione del sistema di frazioni e pertanto le conferma come parte integrante del tessuto edificato pur nella peculiarità delle caratteristiche morfologiche specifiche (in questo caso insediamenti sparsi lungo le antiche vie arginali)</p> <p>P.S. Potrebbe esserci stata una incomprensione; F. San Marco e S. Biagio sono due entità distinte e divise dal fiume ; suddivisione che potrebbe non essere stato colto da RER(infatti nell'elenco integrazioni non sono distinte)</p>  |
| <b><i>Casistica ex art. 32 comma 2</i></b>           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.  |
| <b><i>Casistica UdP</i></b>                          | Continuità riconosciuta da PSC/RUE  |
| <b><i>Contributi/Osservazioni al PUG</i></b>         |   |
| <b><i>Ulteriori approfondimenti UdP</i></b>          | <p>Fossanova San Biagio è una frazione riconosciuta da Statuto comunale che si sviluppa sulla destra idraulica del Po di Primaro ed è "distinta" dalla frazione di Fossanova San Marco che invece è sulla sinistra idraulica e che ha conosciuto nel passato uno sviluppo urbano e edilizio maggiore.</p> <p>L'Amministrazione intende confermare il criterio metodologico di preservare nel territorio urbanizzato la rete di frazioni che costituiscono gli elementi fondanti del policentrismo comunale. Tuttavia si propongono alcune correzioni alla perimetrazione del PUG adottato che si ritengono coerenti con l'obiettivo di piano di ridurre il rischio idraulico e di potenziare il sistema di dotazioni ecologiche, classificando le aree verdi golenali escluse come "Dotazioni ecologiche" fuori TU.</p> |





|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Valutazione tecnica<br/>STO</b> | Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU per la frazione di Fossanova San Biagio |
|------------------------------------|---|

|                     |   |                             |
|---------------------|---|-----------------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Fossanova San Biagio</b> |
| <b>154</b>          | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                             |
| <b>7e</b>           |   |                             |
| Dimensioni area     |   | 16.300 mq                   |
| Proprietà dell'area |   | Privata                     |



Ortofoto – RER 2020





PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.6 USI PUG = Tessuto urbano consolidato a bassa densità



Motivazione UDP

Da leggere insieme 7d – 7e – 7f – 7g – 7h – 7i – 7l

|  |   |
|--|---|
| <b><i>inserimento nel Territorio urbanizzato</i></b> | <p>Fossanova San Biagio è una frazione riconosciuta da statuto comunale, di antico insediamento, con chiesa parrocchiale e altri servizi.</p> <p>Il PUG pone al centro della strategia il recupero e la rivitalizzazione del sistema di frazioni e pertanto le conferma come parte integrante del tessuto edificato pur nella peculiarità delle caratteristiche morfologiche specifiche (in questo caso insediamenti sparsi lungo le antiche vie arginali)</p>  |
| <b><i>Casistica ex art. 32 comma 2</i></b>           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.  |
| <b><i>Casistica UdP</i></b>                          | continuità riconosciuta da PSC/RUE  |
| <b><i>Contributi/Osservazioni al PUG</i></b>         |   |
| <b><i>Ulteriori approfondimenti UdP</i></b>          | <p>Fossanova San Biagio è una frazione riconosciuta da Statuto comunale che si sviluppa sulla destra idraulica del Po di Primaro ed è "distinta" dalla frazione di Fossanova San Marco che invece è sulla sinistra idraulica e che ha conosciuto nel passato uno sviluppo urbano e edilizio maggiore.</p> <p>L'Amministrazione intende confermare il criterio metodologico di preservare nel territorio urbanizzato la rete di frazioni che costituiscono gli elementi fondanti del policentrismo comunale. Tuttavia si propongono alcune correzioni alla perimetrazione del PUG adottato che si ritengono coerenti con l'obiettivo di piano di ridurre il rischio idraulico e di potenziare il sistema di dotazioni ecologiche, classificando le aree verdi golenali escluse come "Dotazioni ecologiche" fuori TU.</p> |





**Valutazione tecnica**  
**STO**

Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU per la frazione di Fossanova San Biagio

|                     |   |                                 |
|---------------------|---|---------------------------------|
| FRAZIONI            |   | Fossanova San Biagio            |
| 155                 | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                                 |
| 7f                  |   |                                 |
| Dimensioni area     |   | 9.600 mq (di cui 6100 mq a TUP) |
| Proprietà dell'area |   | Privata                         |



Ortofoto – RER 2020



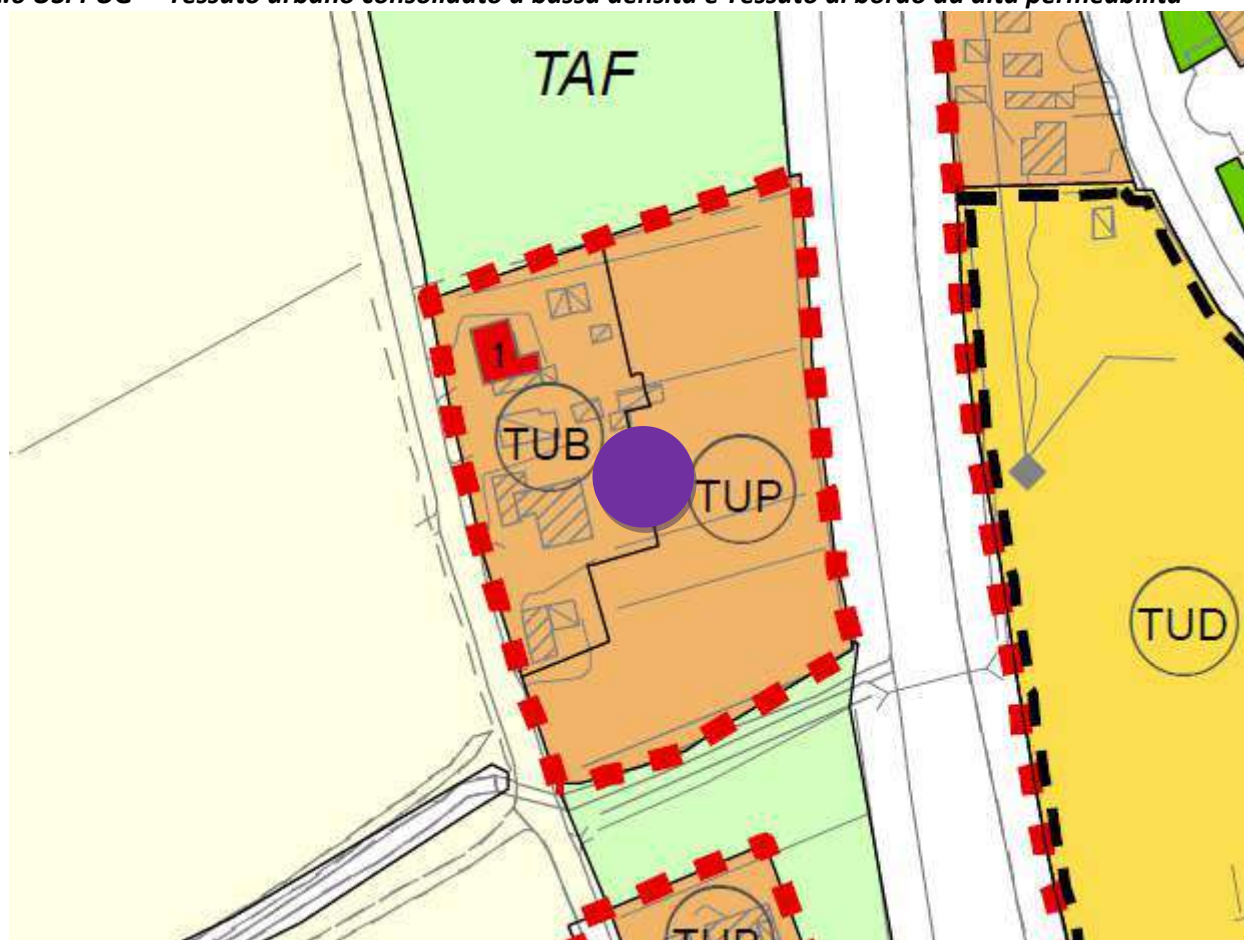


**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito urbano consolidato e Ambito di valore naturale e ambientale



**RUE – tav USI** – insediamenti prevalentemente residenziali e aree di valore naturale e ambientale

**Tav U2.6 USI PUG = Tessuto urbano consolidato a bassa densità e Tessuto di bordo ad alta permeabilità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Da leggere insieme 7d – 7e – 7f – 7g – 7h – 7i – 7l</p> <p>Fossanova San Biagio è una frazione riconosciuta da statuto comunale, di antico insediamento, con chiesa parrocchiale e altri servizi.</p> <p>Il PUG pone al centro della strategia il recupero e la rivitalizzazione del sistema di frazioni e pertanto le conferma come parte integrante del tessuto edificato pur nella peculiarità delle caratteristiche morfologiche specifiche (in questo caso insediamenti sparsi lungo le antiche vie arginali)</p> <p>Caso specifico:<br/>Modificato perimetro TU del PSC per ricognizione dei giardini privati pertinenziali esistenti con creazione di lotto TUP di difficile attuazione –</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                                   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.  |
| <b>Casistica UDP</b>  | Continuità riconosciuta da PSC/RUE – nuovo lotto libero da PUG  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                                     |   |
| <b>Ulteriori approfondimenti UDP</b>                                      | <p>Fossanova San Biagio è una frazione riconosciuta da Statuto comunale che si sviluppa sulla destra idraulica del Po di Primaro ed è “distinta” dalla frazione di Fossanova San Marco che invece è sulla sinistra idraulica e che ha conosciuto nel passato uno sviluppo urbano e edilizio maggiore.</p> <p>L'Amministrazione intende confermare il criterio metodologico di preservare nel territorio urbanizzato la rete di frazioni che costituiscono gli elementi fondanti del policentrismo comunale. Tuttavia si propongono alcune correzioni alla perimetrazione del PUG adottato che si ritengono coerenti con l'obiettivo di piano di ridurre il rischio idraulico e di potenziare il sistema di dotazioni ecologiche, classificando le aree verdi golenali escluse come “Dotazioni ecologiche” fuori TU.</p> |





Con bordo nero nuova proposta di perimetrazione del TU

**Valutazione tecnica  
STO**

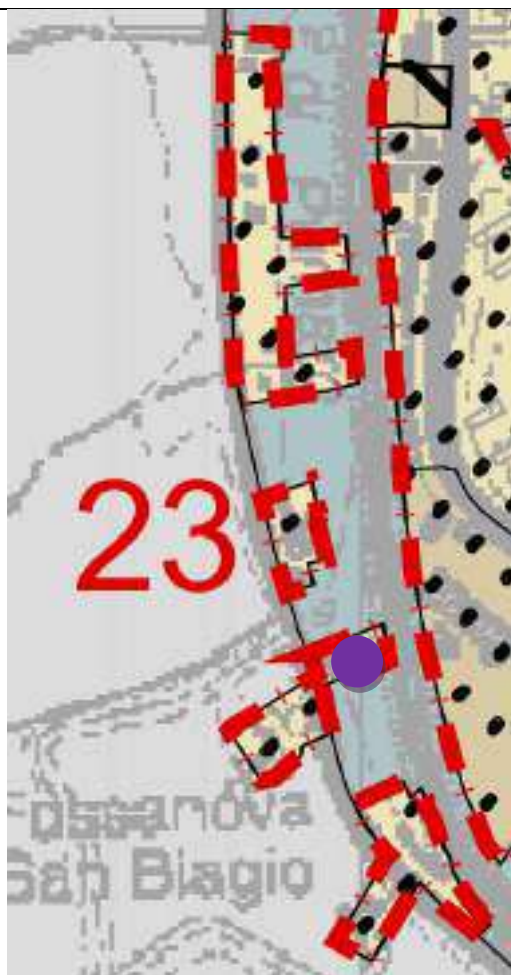
Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU per la frazione di Fossanova San Biagio come da immagine sopra

|                     |   |                             |
|---------------------|---|-----------------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Fossanova San Biagio</b> |
| <b>156</b>          | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                             |
| <b>7g</b>           |   |                             |
| Dimensioni area     |   | 1.300 mq                    |
| Proprietà dell'area |   | Privata                     |



Ortofoto – RER 2020



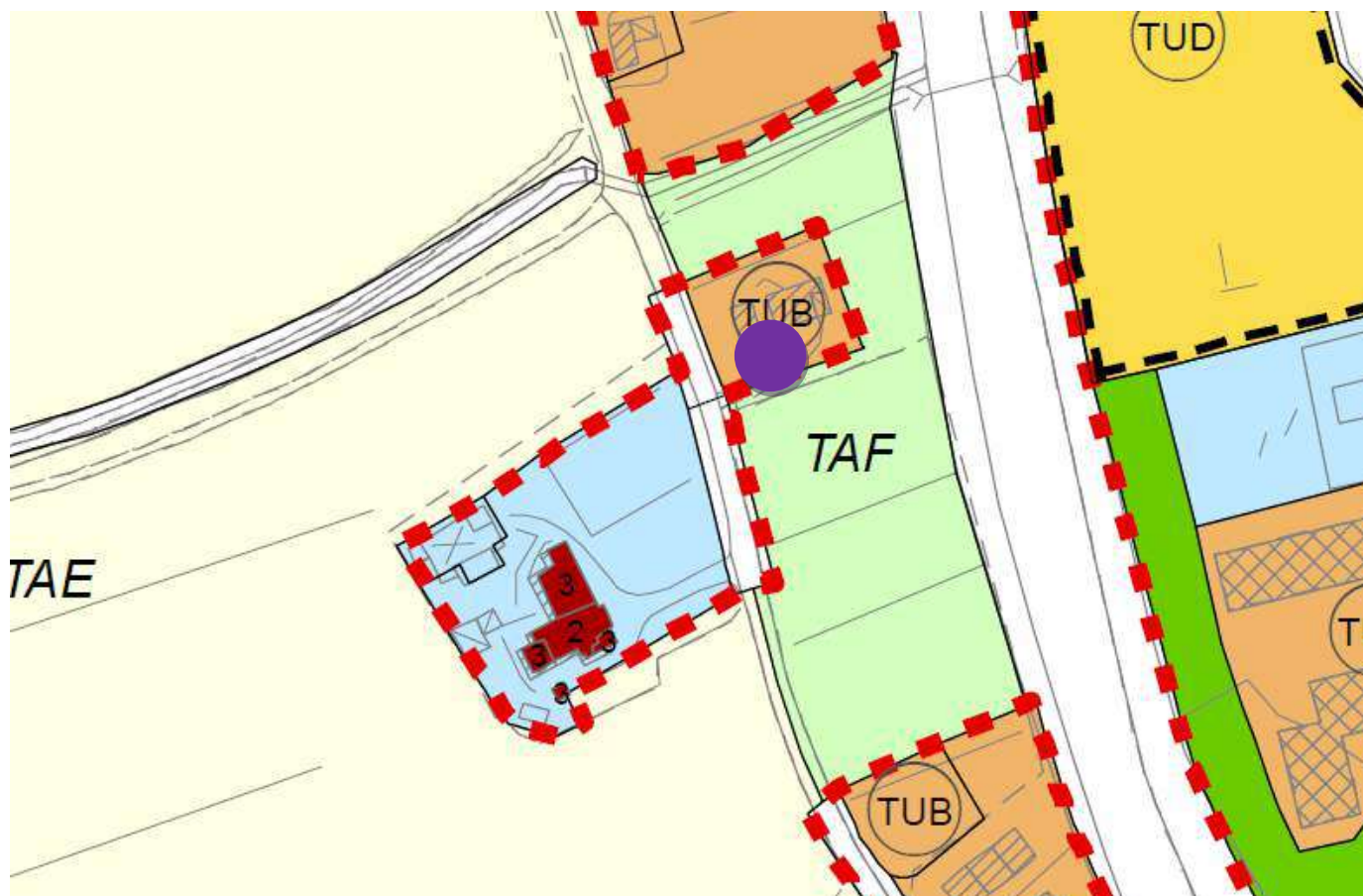


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

*Tav U2.6 USI PUG = Tessuto urbano consolidato a bassa densità*



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | <p>Da leggere insieme 7d – 7e – 7f – 7g – 7h – 7i – 7l</p> <p>Fossanova San Biagio è una frazione riconosciuta da statuto comunale, di antico insediamento, con chiesa parrocchiale e altri servizi.</p> <p>Il PUG pone al centro della strategia il recupero e la rivitalizzazione del sistema di frazioni e pertanto le conferma come parte integrante del tessuto edificato pur nella peculiarità delle caratteristiche morfologiche specifiche (in questo caso insediamenti sparsi lungo le antiche vie arginali)</p> <p>P.S. Potrebbe esserci stata una incomprensione; F. San Marco e S. Biagio sono due entità distinte e divise dal fiume ; suddivisione che potrebbe non essere stato colto da RER(infatti nell’elenco integrazioni non sono distinte).</p> <p>La via Bassa è strada ad uso promiscuo ma a vocazione ciclabile</p> <p>Caso specifico:<br/>Singola casa di fronte alla complesso parrocchiale (perimetro ridotto rispetto a PSC/RUE)</p> |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.</p>  |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Continuità riconosciuta da PSC/RUE</p>  |
| <b>Contributi/Osservazioni<br/>al PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica<br/>STO</b>                                    | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l’area dal perimetro del territorio urbanizzato</p>  |

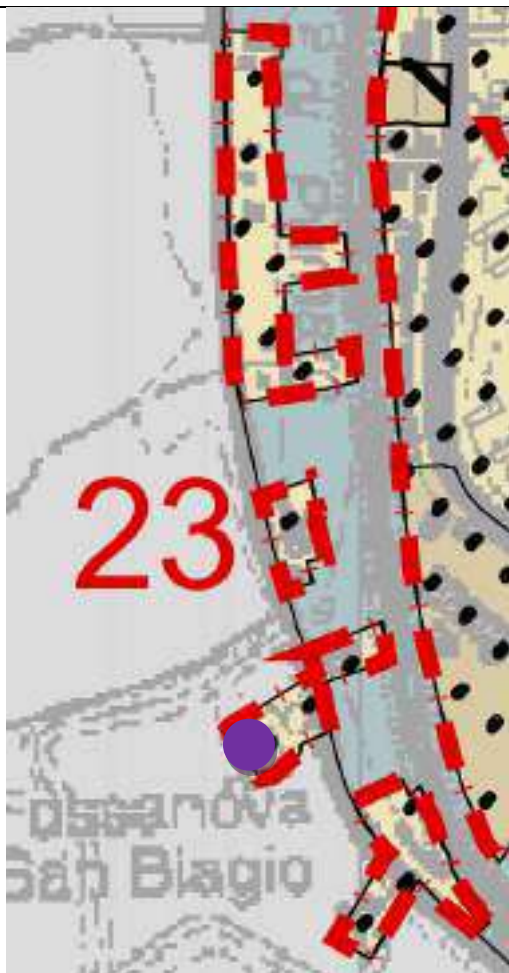


|                 |   |                             |
|-----------------|---|-----------------------------|
| <b>FRAZIONI</b> |   | <b>Fossanova San Biagio</b> |
| <b>157</b>      | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                             |
| <b>7h</b>       |   |                             |

|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| Dimensioni area     | 4.700 mq                              |
| Proprietà dell'area | Privata a uso pubblico - Parrocchiale |



Ortofoto – RER 2020

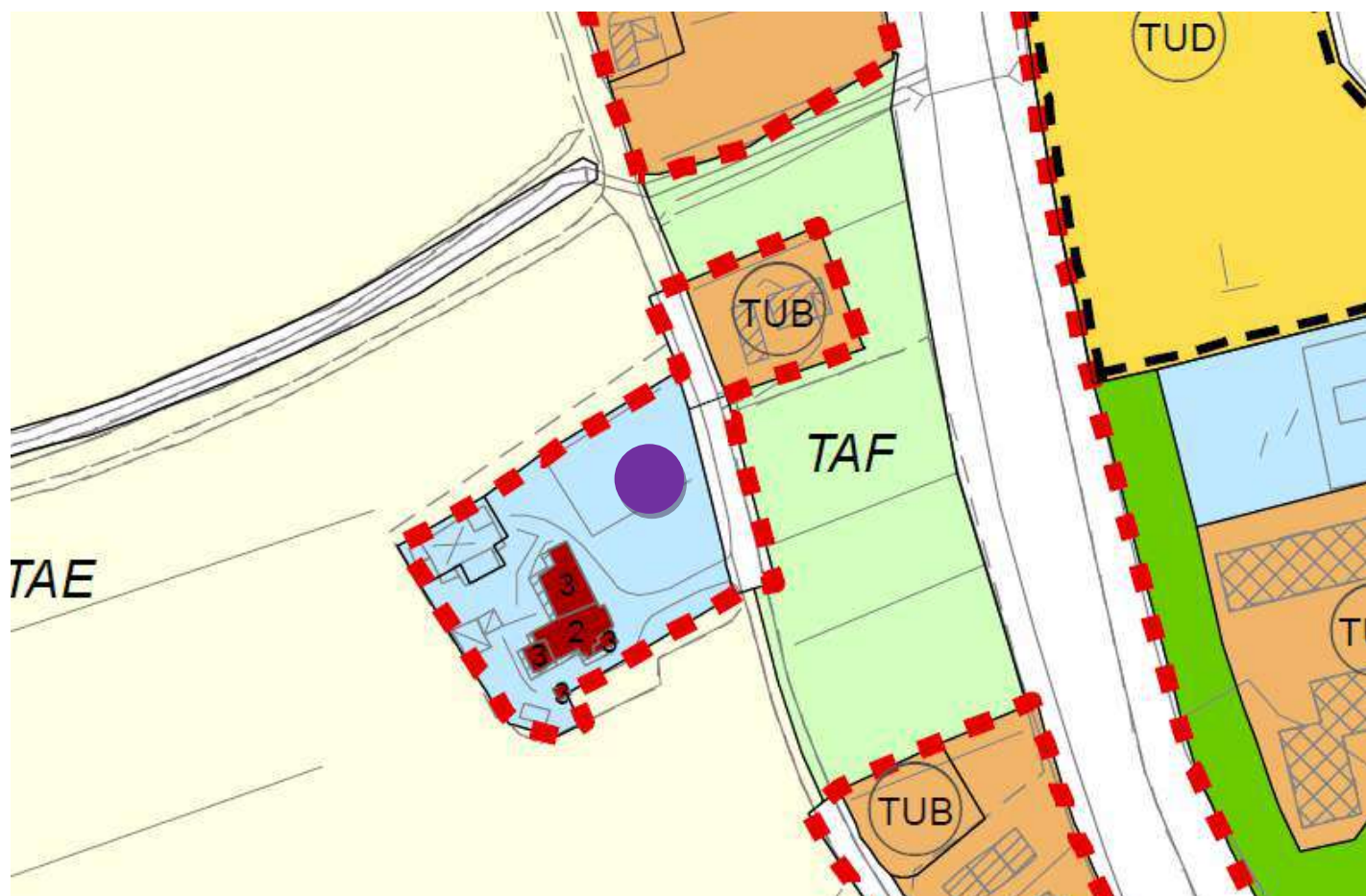


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – attrezzature e spazi collettivi

Tav U2.6 USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi





|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Da leggere insieme 7d – 7e – 7f – 7g – 7h – 7i – 7l</p> <p>Fossanova San Biagio è una frazione riconosciuta da statuto comunale, di antico insediamento, con chiesa parrocchiale e altri servizi.</p> <p>Il PUG pone al centro della strategia il recupero e la rivitalizzazione del sistema di frazioni e pertanto le conferma come parte integrante del tessuto edificato pur nella peculiarità delle caratteristiche morfologiche specifiche (in questo caso insediamenti sparsi lungo le antiche vie arginali)</p> <p>P.S. Potrebbe esserci stata una incomprensione; F. San Marco e S. Biagio sono due entità distinte e divise dal fiume ; suddivisione che potrebbe non essere stato colto da RER(infatti nell'elenco integrazioni non sono distinte)</p> <p>Caso specifico:<br/>Complesso Parrocchiale di San Biagio</p> |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                                   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.  |
| <b>Casistica UdP</b>  | Attrezzatura pubblica   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                                     |   |
| <b>Ulteriori approfondimenti<br/>UdP</b>                                  | <p>Fossanova San Biagio è una frazione riconosciuta da Statuto comunale che si sviluppa sulla destra idraulica del Po di Primaro ed è “distinta” dalla frazione di Fossanova San Marco che invece è sulla sinistra idraulica e che ha conosciuto nel passato uno sviluppo urbano e edilizio maggiore.</p> <p>L'Amministrazione intende confermare il criterio metodologico di preservare nel territorio urbanizzato la rete di frazioni che costituiscono gli elementi fondanti del policentrismo comunale. Tuttavia si propongono alcune correzioni alla perimetrazione del PUG adottato che si ritengono coerenti con l'obiettivo di piano di ridurre il rischio idraulico e di potenziare il sistema di dotazioni ecologiche, classificando le aree verdi golenali escluse come “Dotazioni ecologiche” fuori TU.</p>             |



**Valutazione tecnica**  
**STO**

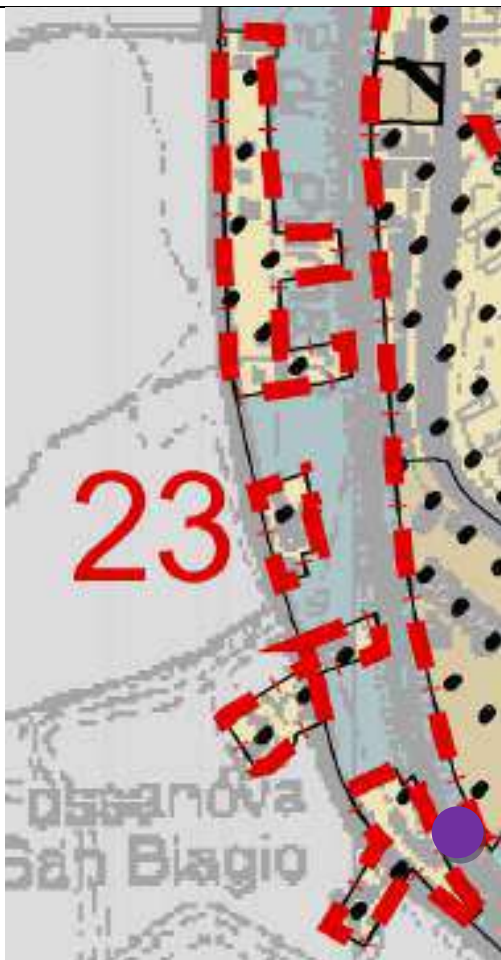
Dopo gli approfondimenti si condivide il mantenimento della Chiesa all'interno del TU



|                     |   |                             |
|---------------------|---|-----------------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Fossanova San Biagio</b> |
| <b>158</b>          | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                             |
| <b>7i</b>           |   |                             |
| Dimensioni area     |   | 5.200 mq                    |
| Proprietà dell'area |   | Privata                     |



Ortofoto – RER 2020

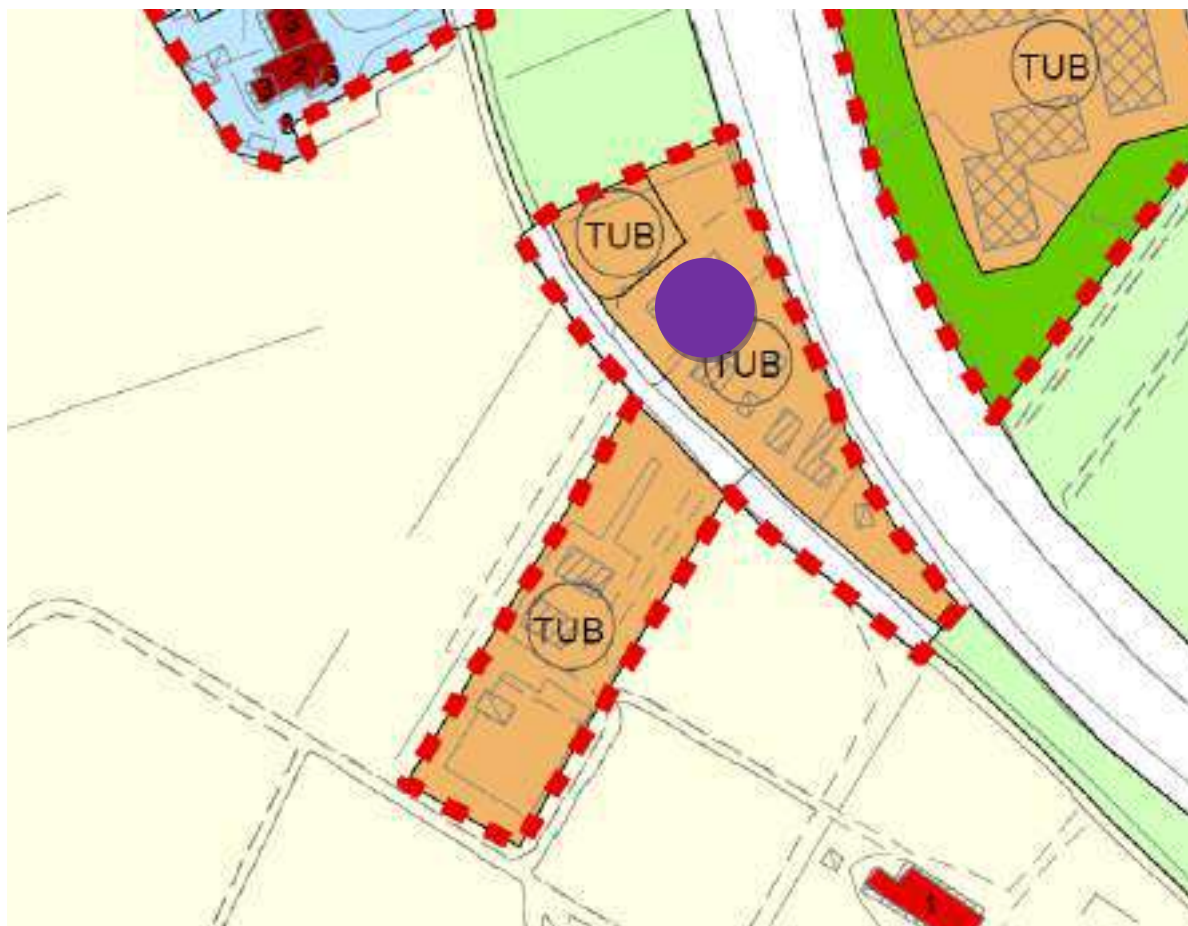


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

*Tav U2.6 USI PUG = Tessuto urbano consolidato a bassa densità*



**Motivazione UDP**

Da leggere insieme 7d – 7e – 7f – 7g – 7h – 7i – 7l



|  |   |
|--|---|
| <b><i>inserimento nel Territorio urbanizzato</i></b> | <p>Fossanova San Biagio è una frazione riconosciuta da statuto comunale, di antico insediamento, con chiesa parrocchiale e altri servizi.</p> <p>Il PUG pone al centro della strategia il recupero e la rivitalizzazione del sistema di frazioni e pertanto le conferma come parte integrante del tessuto edificato pur nella peculiarità delle caratteristiche morfologiche specifiche (in questo caso insediamenti sparsi lungo le antiche vie arginali)</p> <p>Caso specifico:<br/>area già edificata da PSC con lotto libero a nord già previsto dal RUE.</p>   |
| <b><i>Casistica ex art. 32 comma 2</i></b>           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> <p>c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse</p>   |
| <b><i>Casistica UdP</i></b>                          | <p>Continuità riconosciuta da PSC/RUE</p> <p>lotto libero RUE</p>   |
| <b><i>Contributi/Osservazioni al PUG</i></b>         |   |
| <b><i>Ulteriori approfondimenti UdP</i></b>          | <p>Fossanova San Biagio è una frazione riconosciuta da Statuto comunale che si sviluppa sulla destra idraulica del Po di Primaro ed è "distinta" dalla frazione di Fossanova San Marco che invece è sulla sinistra idraulica e che ha conosciuto nel passato uno sviluppo urbano e edilizio maggiore.</p> <p>L'Amministrazione intende confermare il criterio metodologico di preservare nel territorio urbanizzato la rete di frazioni che costituiscono gli elementi fondanti del policentrismo comunale. Tuttavia si propongono alcune correzioni alla perimetrazione del PUG adottato che si ritengono coerenti con l'obiettivo di piano di ridurre il rischio idraulico e di potenziare il sistema di dotazioni ecologiche, classificando le aree verdi golenali escluse come "Dotazioni ecologiche" fuori TU.</p> |



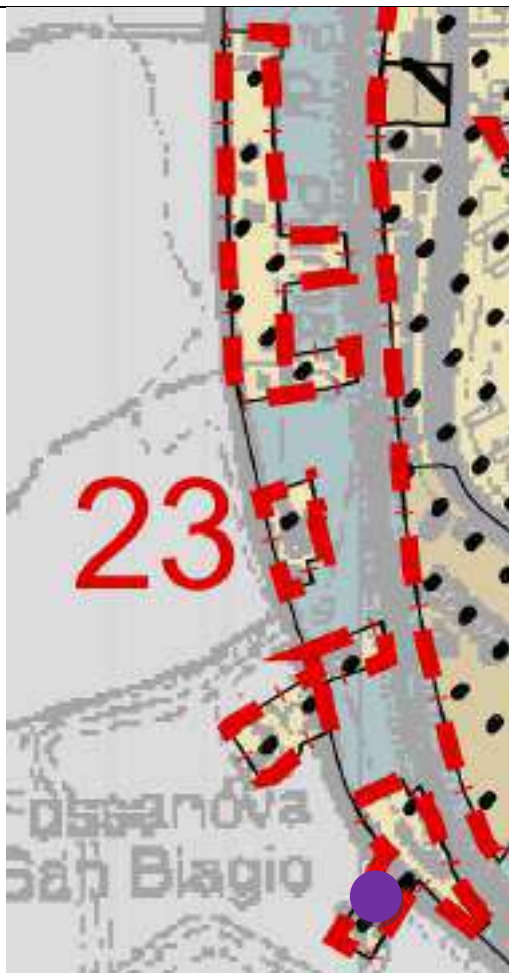
|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| <b>Valutazione tecnica<br/>STO</b> | Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU come da immagine proposta |
|------------------------------------|---|



|                     |   |                      |
|---------------------|---|----------------------|
| FRAZIONI            |   | Fossanova San Biagio |
| 159                 | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                      |
| 71                  |   |                      |
| Dimensioni area     |   | 4.500 mq             |
| Proprietà dell'area |   | Privata              |



Ortofoto – RER 2020

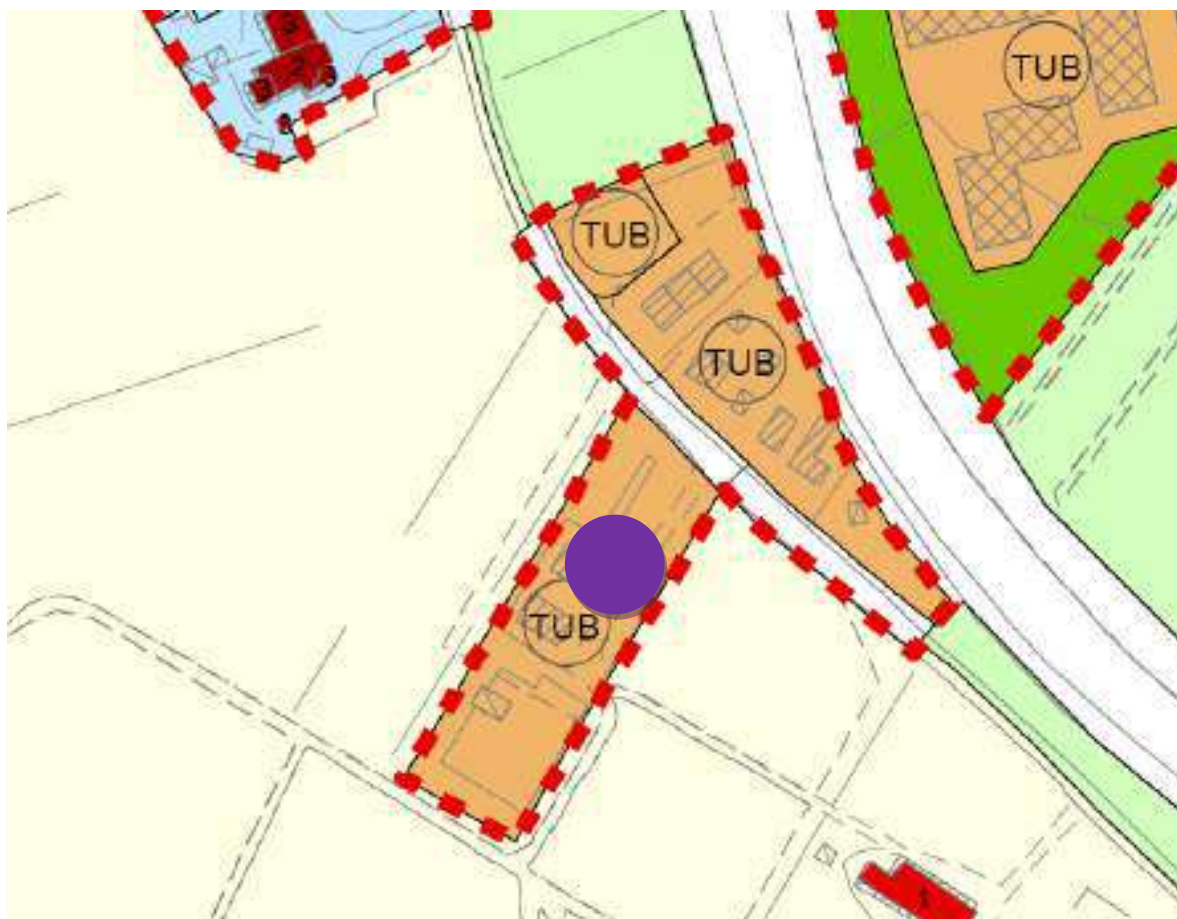


**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito urbano consolidato e Ambito a alta vocazione produttiva agricola



**RUE – tav USI** – insediamenti prevalentemente residenziali e aree agricole del forese

**Tav U2.6 USI PUG = Tessuto urbano consolidato a bassa densità**



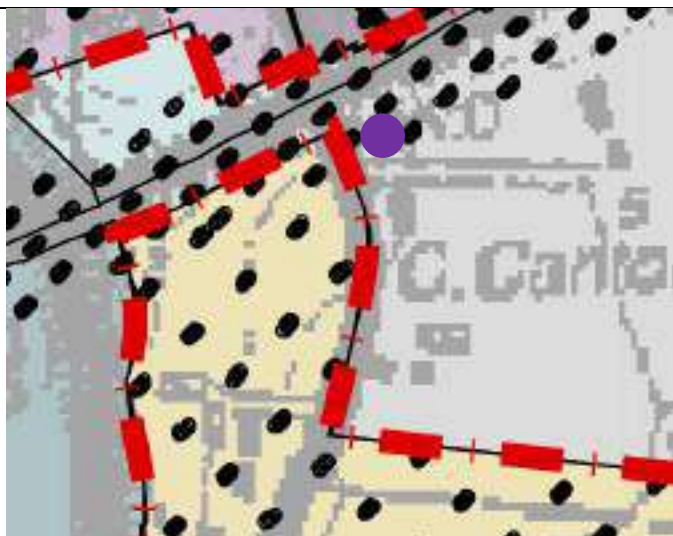


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | <p>Da leggere insieme 7d – 7e – 7f – 7g – 7h – 7i – 7l</p> <p>Fossanova San Biagio è una frazione riconosciuta da statuto comunale, di antico insediamento, con chiesa parrocchiale e altri servizi.</p> <p>Il PUG pone al centro della strategia il recupero e la rivitalizzazione del sistema di frazioni e pertanto le conferma come parte integrante del tessuto edificato pur nella peculiarità delle caratteristiche morfologiche specifiche (in questo caso insediamenti sparsi lungo le antiche vie arginali)</p> <p>Caso specifico:<br/>Singolo complesso residenziale già in territorio urbanizzato da PSC (perimetro allargato rispetto a PSC/RUE al fine di ricomprendere anche il parco privato sul retro)</p> |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>   |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Continuità riconosciuta da PSC/RUE – giardino privato</p>  |
| <b>Contributi/Osservazioni<br/>al PUG</b>                             |   |
| <b>Valutazione tecnica<br/>STO</b>                                    | <p>Dopo gli approfondimenti si è valutato di perimetrare in riduzione il confine del TU, in coerenza con l'ambito urbanizzato di PSC. Di seguito immagine esplicativa</p>  <p>(in nero nuova perimetrazione TU)</p>  |

| FRAZIONI            |   | Fossanova San Marco |
|---------------------|---|---------------------|
| 160                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                     |
| 1a                  |   |                     |
| Dimensioni area     |   | 2.300 mq            |
| Proprietà dell'area |   | Privata             |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese



**Tav U2. 6 USI PUG = Tessuto urbano di bordo a elevata permeabilità**

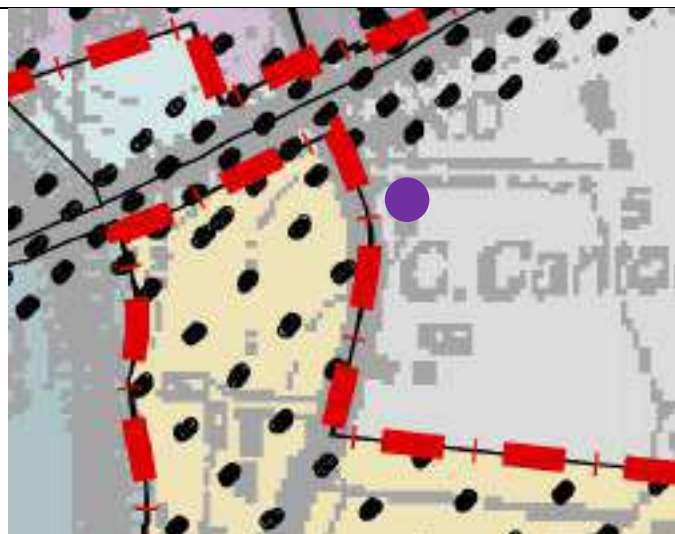


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Da leggere insieme: 1a - 1b - 1c</p> <p>Inglobata nel perimetro TU un'abitazione esistente su fronte della strada opposto al territorio urbanizzato già riconosciuto da PSC.</p> <p>La classificazione TUP non consente significativi interventi in consumo di suolo.</p> <p>Inseriti tutti e tre i lotti dentro il centro abitato di Fossanova SM</p>                          |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Area edificata, continuità riconosciuta da PUG   |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |   | Fossanova San Marco |
|---------------------|---|---------------------|
| 161                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                     |
| 1b                  |   |                     |
| Dimensioni area     |   | 3.400 mq            |
| Proprietà dell'area |   | Privata             |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese



**Tav U2.6 USI PUG = Tessuto urbano di bordo a elevata permeabilità**

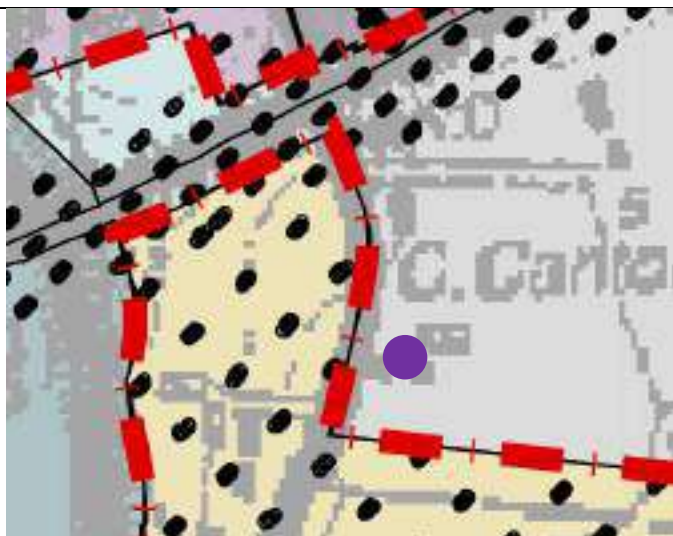


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Da leggere insieme: 1a - 1b - 1c</p> <p>Inglobata nel perimetro TU un'abitazione esistente su fronte della strada opposto al territorio urbanizzato già riconosciuto da PSC.</p> <p>La classificazione TUP non consente significativi interventi in consumo di suolo.</p>  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica Udp</b>  | <p>Area edificata, continuità riconosciuta da PUG</p>   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                 |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato</p>   |

|                     |   |                            |
|---------------------|---|----------------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Fossanova San Marco</b> |
| <b>162</b>          | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                            |
| <b>1c</b>           |   |                            |
| Dimensioni area     |   | 3.000 mq                   |
| Proprietà dell'area |   | Privata                    |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese



**Tav U2.6 USI PUG = Tessuto urbano di bordo a elevata permeabilità**

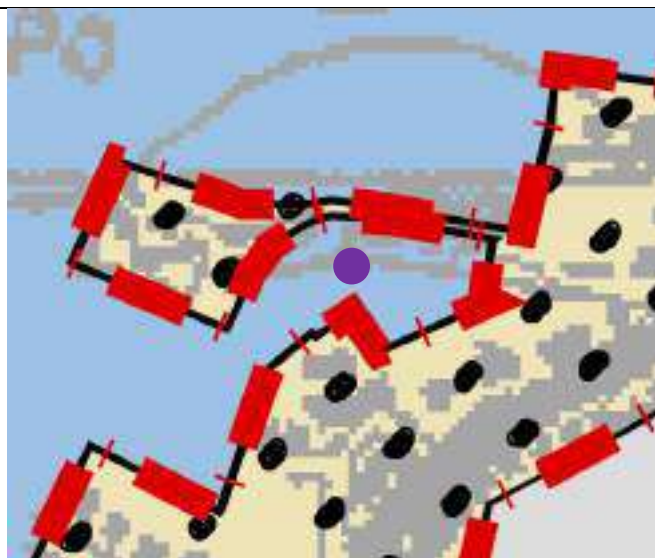


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Da leggere insieme: 1a - 1b - 1c</p> <p>Inglobata nel perimetro TU un'abitazione esistente su fronte della strada opposto al territorio urbanizzato già riconosciuto da PSC.</p> <p>La classificazione TUP non consente significativi interventi in consumo di suolo.</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica Udp</b>  | Area edificata, continuità riconosciuta da PUG   |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |   | Francolino |
|---------------------|---|------------|
| 163                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |            |
| 1c                  |   |            |
| Dimensioni area     |   | 6.700      |
| Proprietà dell'area |   | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo periurbano



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura



**Tav U2. 13 USI PUG = Dotazione ecologica**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | Area interclusa tra cortina residenziale e strada di accesso al cimitero. Perimetrata dentro TU per allinearsi allo stato di fatto poiché non sono aree ad uso agricolo ma aree verdi di pertinenza.<br>La classificazione del PUG ne conferma l'inedificabilità.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le <b>dotazioni territoriali</b> , le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |   | Francolino |
|---------------------|---|------------|
| 164                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |            |
| 1d                  |   |            |
| Dimensioni area     |   | 12.800     |
| Proprietà dell'area |   | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo periurbano



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura

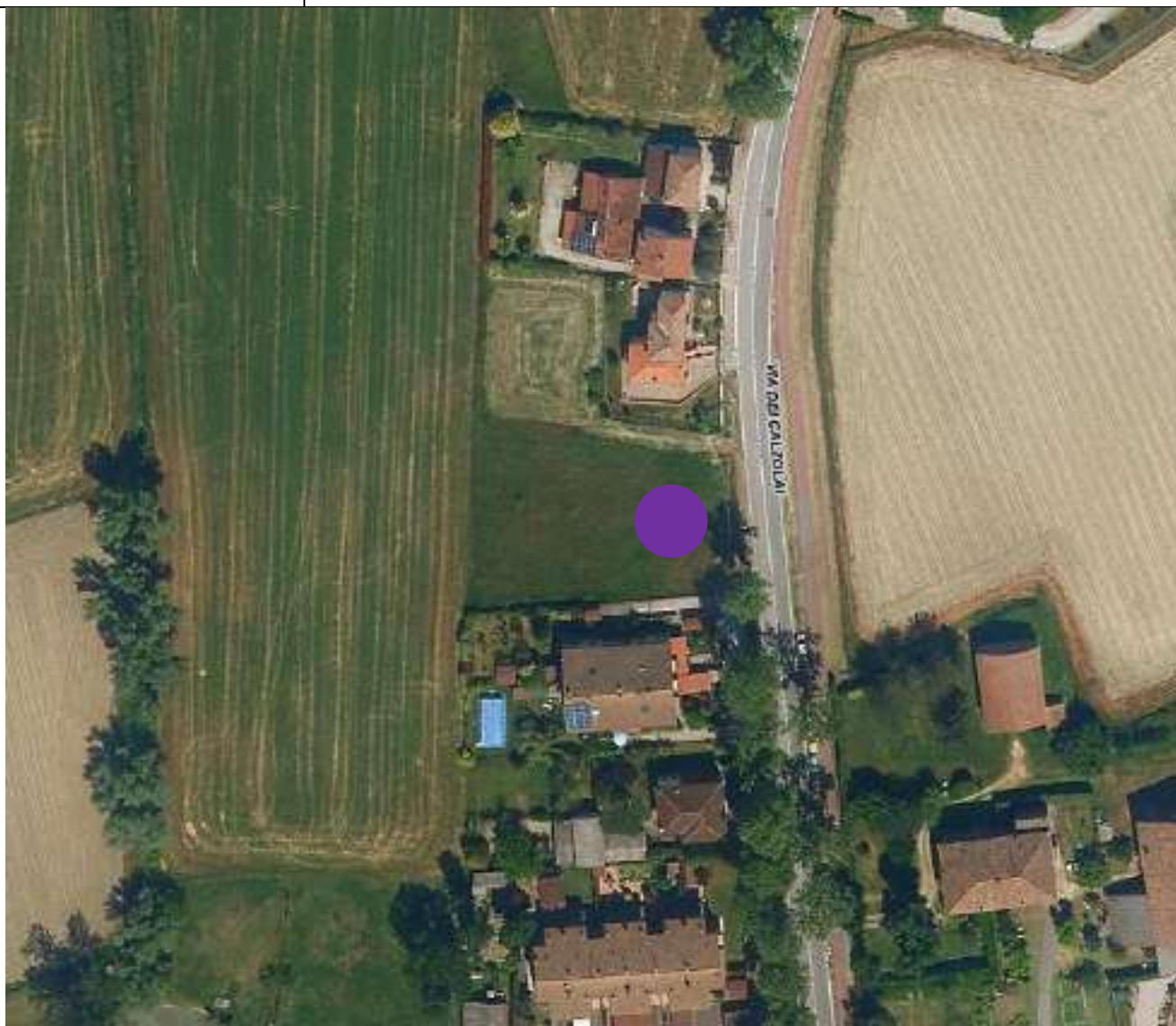


**Tav U2. 13 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**

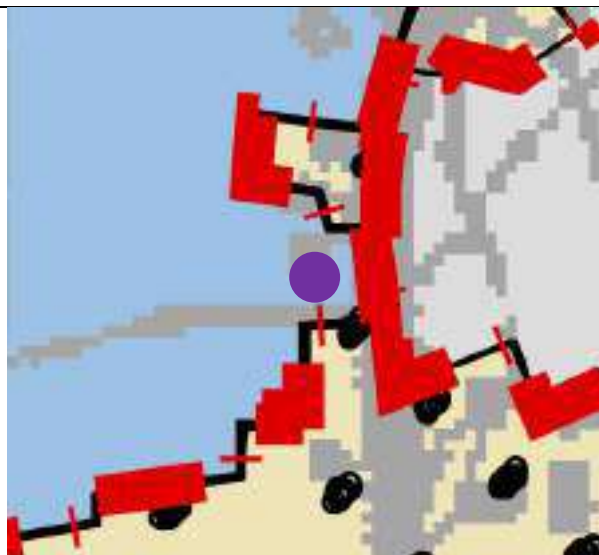


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Corte agricola storica in continuità con gli insediamenti esistenti, oggetto di recenti interventi di recupero edilizio che l'hanno resa assimilabile a un piccolo borgo residenziale fronte strada dentro il centro abitato.</p> <p>Il finile ospita una struttura alberghiera e ricettiva di richiamo, in linea con le strategie del PUG di valorizzare il turismo lento lungo la direttrice della ciclovia Vento.</p> <p>La classificazione TUP contrasta ulteriori interventi di densificazione edilizia.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente <b>destinazione residenziale</b> , produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, <b>turistico ricettiva</b> , le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.   |
| <b>Casistica UdP</b>  | Area edificata, continuità riconosciuta da PUG   |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza al territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |   | Francolino |
|---------------------|---|------------|
| 165                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |            |
| 1e                  |   |            |
| Dimensioni area     |   | 800        |
| Proprietà dell'area |   | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



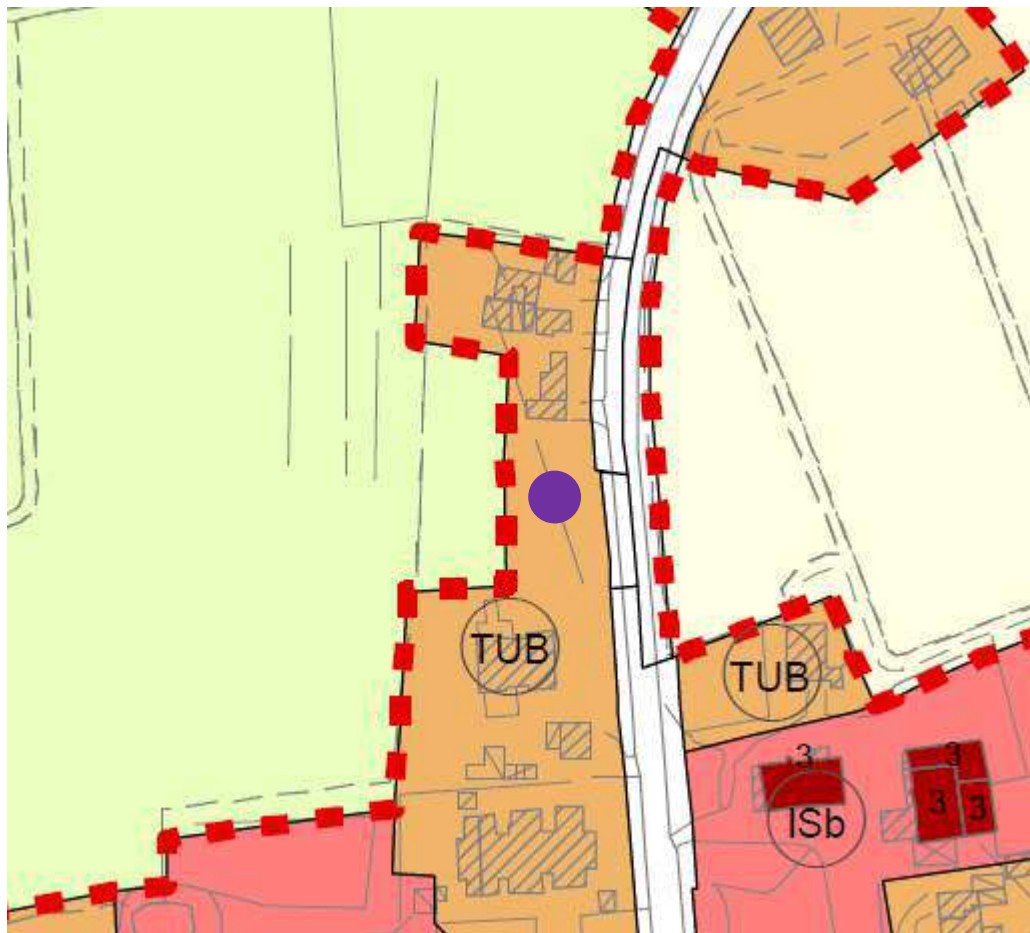
PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo periurbano



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura



**Tav U2. 13 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a bassa densita'**

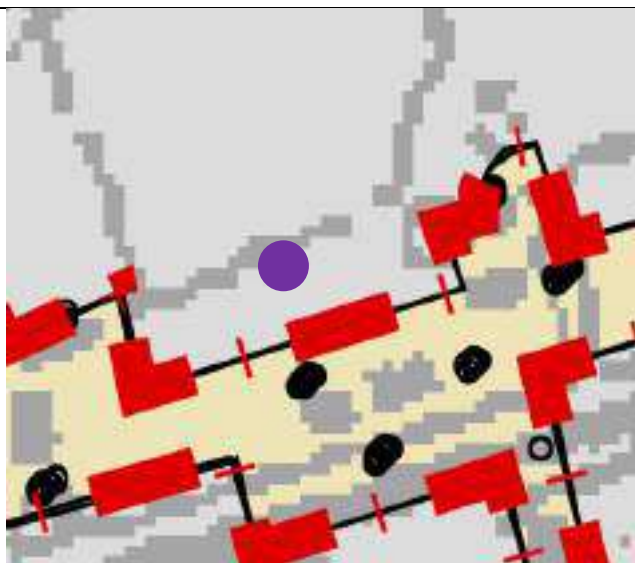


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | Il perimetro del TU è stato rettificato con l'individuazione di un piccolo lotto libero intercluso fronte strada.  |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i <b>lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti</b> .   |
| <b>Casistica Udp</b>  | Nuovo lotto libero da PUG  |
| <b>Contributi/osservazioni<br/>al PUG</b>                             | Contributo 166 Pamini per realizzazione di intervento residenziale di completamento; solo parzialmente recepito in quanto la perimetrazione proposta seguiva l'allineamento più a ovest con il lotto TUB   |
| <b>Ulteriori<br/>approfondimenti Udp</b>                              | <p>L'area, classificata dal PUG "Tessuti urbani consolidati a bassa densità" (TUB), si configura di fatto come uno spazio ineditato intercluso nella città consolidata residenziale di via dei Calzolari (lotto di estensione pari a circa 800 mq), lungo la quale si sviluppa il nucleo di Francolino ("[...] i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ai sensi dell'Art. 32, comma 2, lett. a della LR 24/2017) in quanto:</p> <p>a) confina a nord e a sud con il tessuto urbano consolidato residenziale di via dei Calzolari;</p> <p>b) risulta dotato delle reti di sottoservizi e infrastrutture (viabilità di accesso, gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica, rete di fognatura, pista ciclabile, trasporto pubblico locale).</p> <p>Considerando la superficie esigua dell'area (800 mq), l'intervento dovrà garantire:</p> <p>a) il mantenimento di una permeabilità minima a verde pari a circa 240 mq, a fronte di una edificabilità massima di 200 mq (corrispondente a circa 1/2 alloggi);</p> <p>b) la piantumazione di 1 albero e 2 arbusti ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza, corrispondente ad un totale di circa 3 alberi e 6 arbusti.</p> |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

|                     |   |            |
|---------------------|---|------------|
| FRAZIONI            |   | Francolino |
| 166                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |            |
| 1f                  |   |            |
| Dimensioni area     |   | 6.500      |
| Proprietà dell'area |   | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



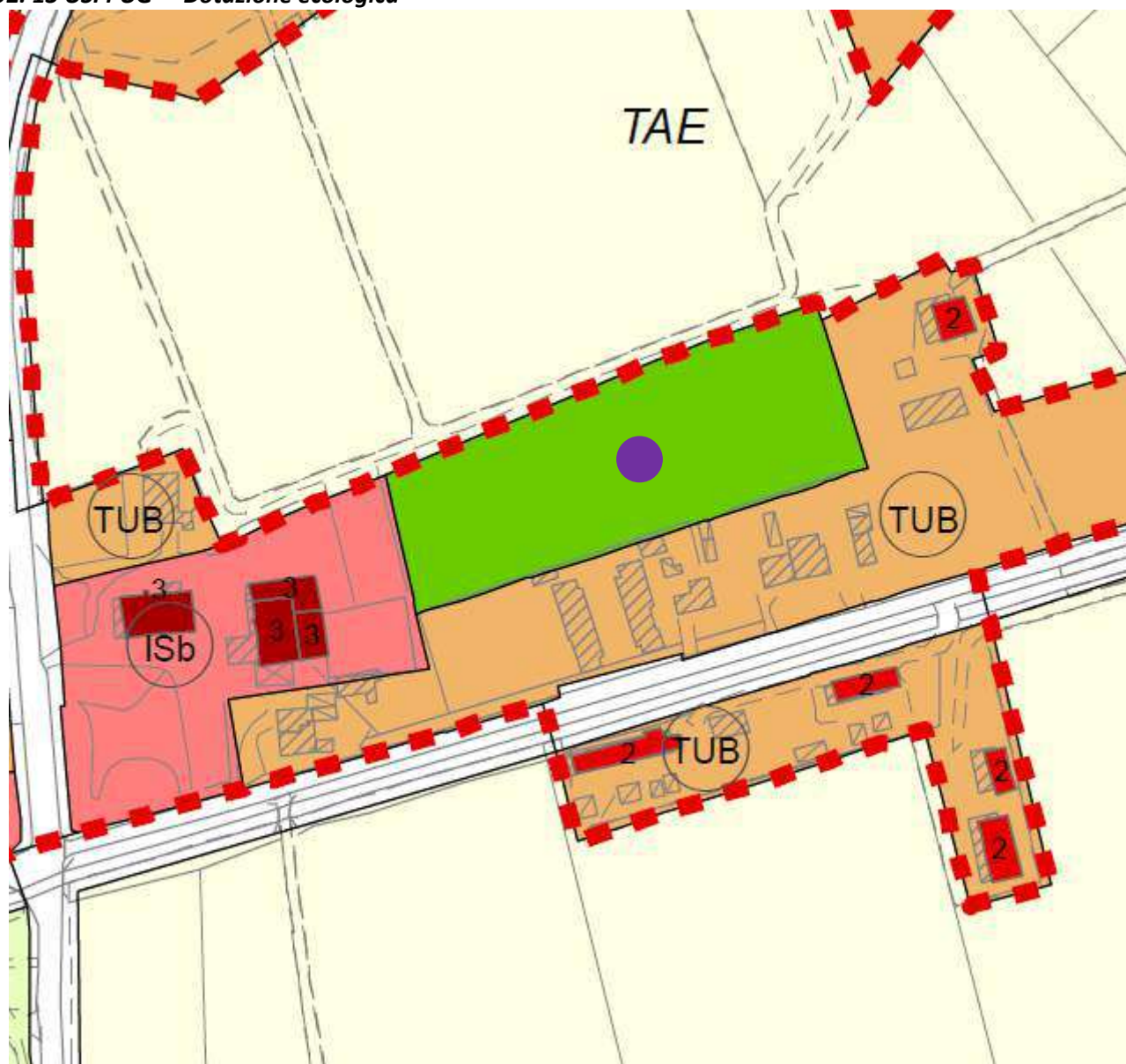
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese



**Tav U2. 13 USI PUG = Dotazione ecologica**



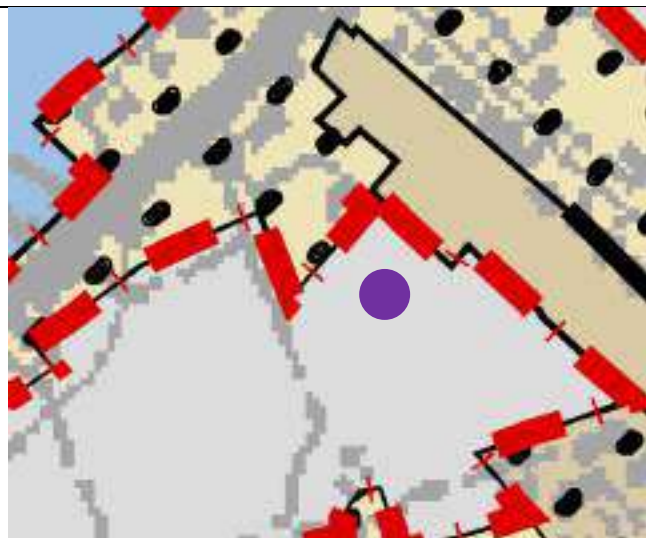
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel</b><br><b>Territorio urbanizzato</b> | Il perimetro del TU è stato rettificato con l'inclusione di un'area verde boscata, non utilizzata a fini agricoli, che è stata classificata Dotazione ecologica  |
| <b>Casistica ex art. 32</b><br><b>comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, <b>le dotazioni territoriali</b> , le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/osservazioni</b><br><b>al PUG</b>                                   |  |
| <b>Valutazione tecnica</b><br><b>STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>FRAZIONI</b>     | <b>Francolino</b>   |
| <b>167</b>          | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |
| <b>1i</b>           |   |
| Dimensioni area     | 5.800 mq  |
| Proprietà dell'area | Privata   |



Ortofoto – RER 2020



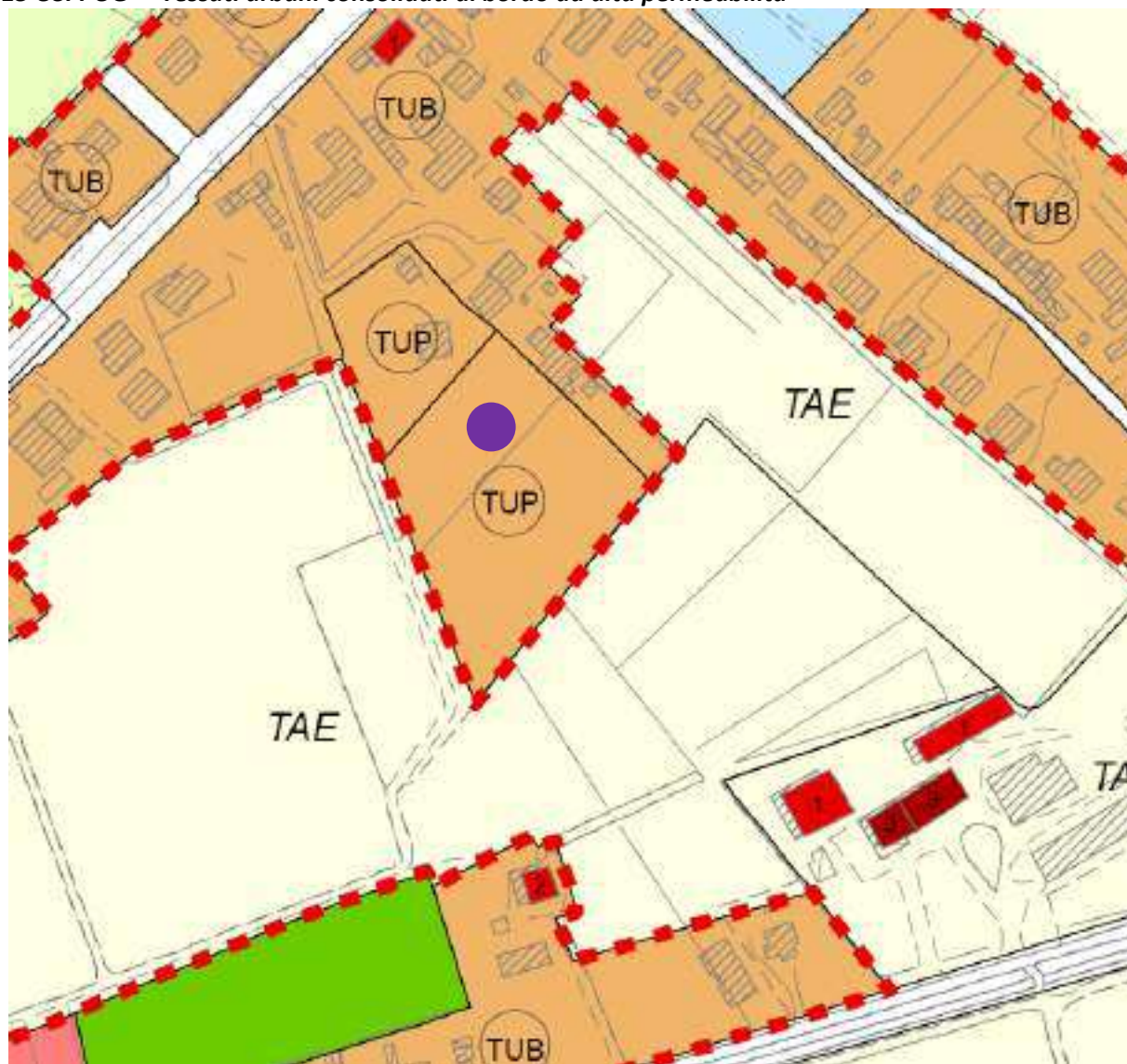
**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



**RUE – tav USI** – Aree agricole del forese



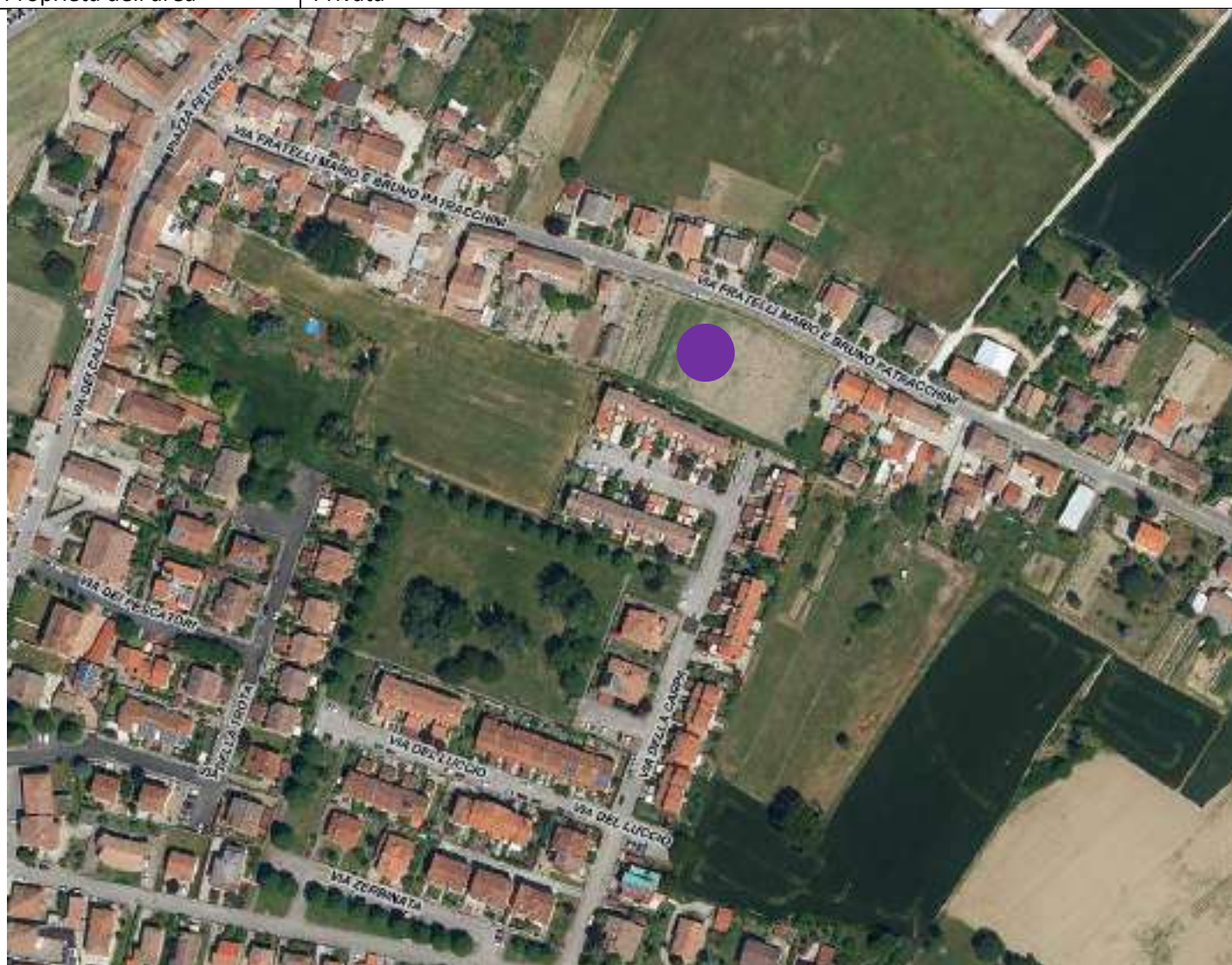
**Tav U2. 13 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**



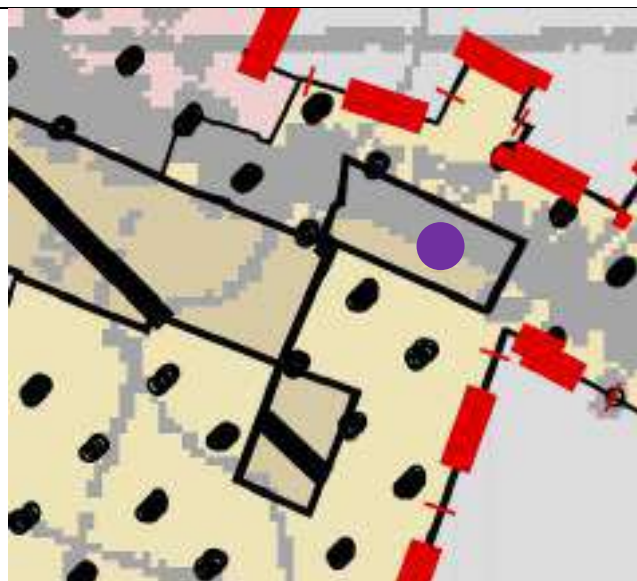
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | <p>Il perimetro del TU è stato rettificato con l'inclusione di un'area verde boscata, non utilizzata a fini agricoli, ma di pertinenza a fabbricati esistenti già inclusi dentro il perimetro del territorio urbanizzato.</p> <p>La classificazione TUP consente la minima edificabilità dell'area</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Giardino privato   |
| <b>Contributi/osservazioni<br/>al PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica<br/>STO</b>                                    | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



| FRAZIONI            |  | Francolino |
|---------------------|--|------------|
| 168                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |            |
| 2a                  |  |            |
| Dimensioni area     |  | 5.100 mq   |
| Proprietà dell'area |  | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



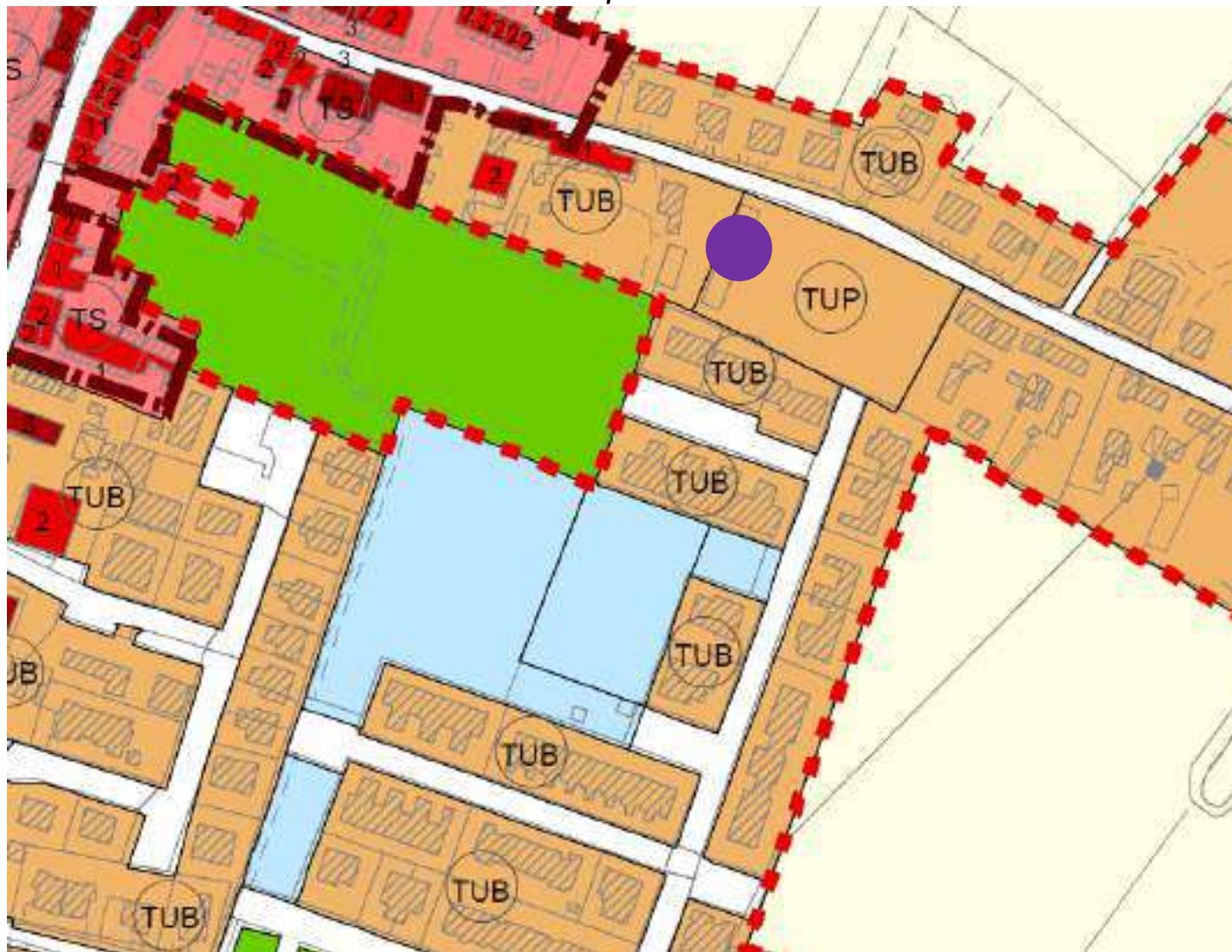
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



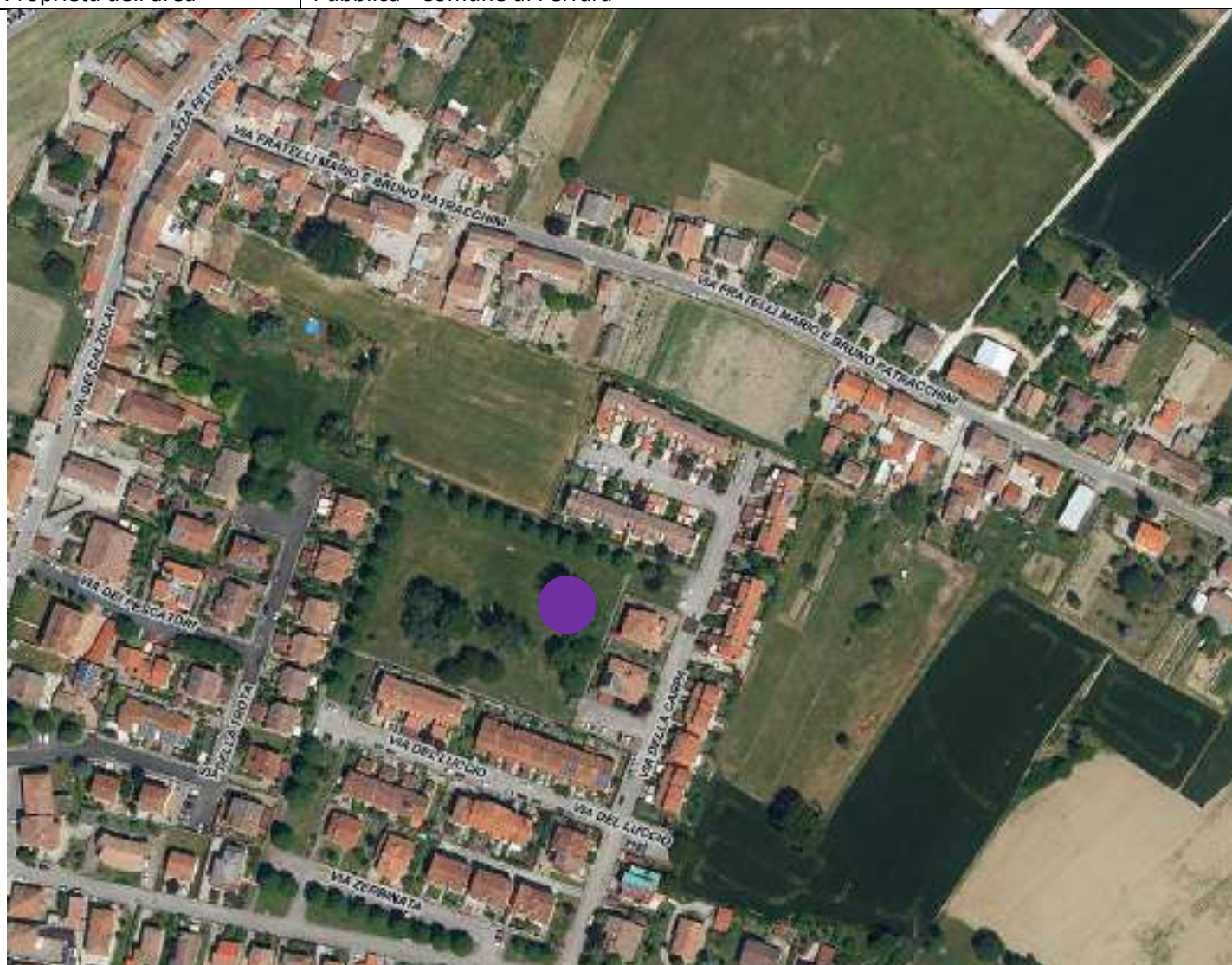
**Tav U2.13 USI PUG = Tessuto consolidato di bordo a alta permeabilità e Tessuto consolidato a bassa densità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | Il PSC demandava l'area a POC per la previsione di realizzare un intervento di più ampie dimensioni anche sull'area retrostante alla quale era necessario garantire adeguata accessibilità. Poiché ora l'area retrostante è classificata permeabile fuori TU, l'area in oggetto, per dimensioni, posizioni e livello di infrastrutturazione, è considerata un singolo lotto di completamento edificabile a bassissima densità (TUP). |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse   |
| <b>Casistica UdP</b>  | Lotto libero – ex aree POC   |
| <b>Contributi/osservazio<br/>ni al PUG</b>                            |  |
| <b>Valutazione tecnica<br/>STO</b>                                    | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato   |



| FRAZIONI            |  | Francolino                   |
|---------------------|--|------------------------------|
| 169                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |                              |
| 2b                  |  |                              |
| Dimensioni area     |  | 3.100 mq                     |
| Proprietà dell'area |  | Pubblica - Comune di Ferrara |



Ortofoto – RER 2020



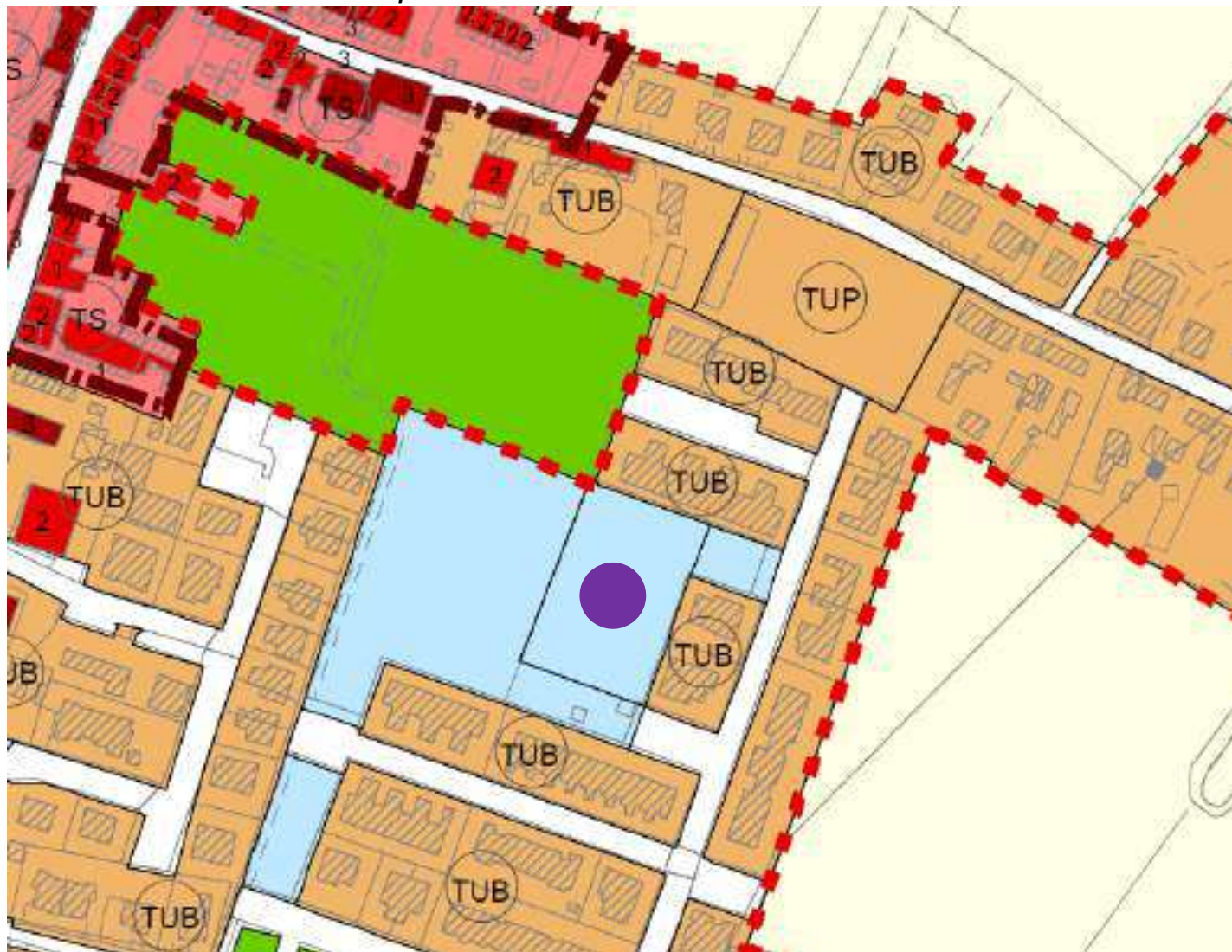
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.13 USI PUG = Attrezzatura e spazi collettivi**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel</b><br><b>Territorio urbanizzato</b> | Area verde attrezzata di proprietà comunale<br><br>Il PSC demandava l'area a POC per la previsione di realizzare un intervento di più ampie dimensioni anche sulle aree limitrofe alle quali era necessario garantire adeguata accessibilità. Poiché ora l'area a nord è classificata permeabile fuori TU, l'area in oggetto viene considerata in relazione allo stato di fatto, ovvero attrezzatura di quartiere dentro al territorio urbanizzato |
| <b>Casistica ex art. 32</b><br><b>comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le <b>dotazioni territoriali</b> , le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.   |
| <b>Casistica UdP</b>  | Attrezzatura pubblica  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>   |  |
| <b>Valutazione tecnica</b><br><b>STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato  |

|                     |   |            |
|---------------------|---|------------|
| FRAZIONI            |   | Francolino |
| 170                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |            |
| 6g                  |   |            |
| Dimensioni area     |   | 1.100 mq   |
| Proprietà dell'area |   | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.13 USI PUG = Tessuti urbani a bassa densità**

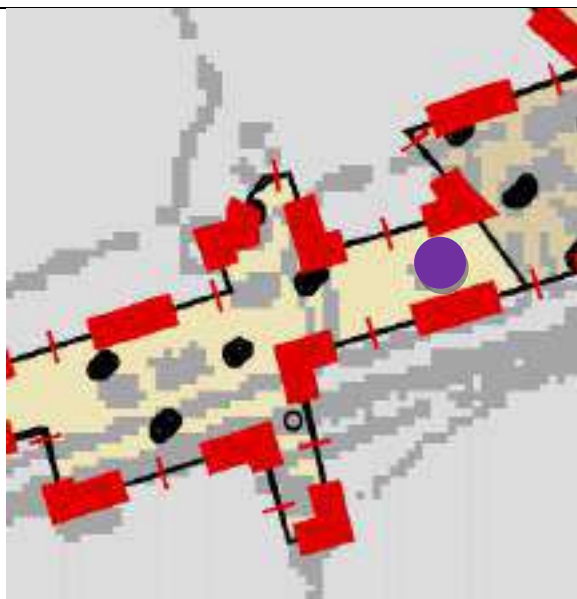


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel</b><br><b>Territorio urbanizzato</b> | da leggere insieme a 7h.<br><br>Perimetrazione in linea con il PSC che individua l'insediamento sviluppatosi lungo via della Fossa come parte integrante dell'abitato di Francolino.<br>In linea con le disposizioni di legge si conferma il singolo lotto di completamento affacciato su strada, in continuità con le previsioni di RUE |
| <b>Casistica ex art. 32</b><br><b>comma 2</b>                                     | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse   |
| <b>Casistica UdP</b>  | Lotto libero da RUE  |
| <b>Contributi/osservazioni</b><br><b>al PUG</b>                                   |  |
| <b>Valutazione tecnica</b><br><b>STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato  |

|                     |   |            |
|---------------------|---|------------|
| FRAZIONI            |   | Francolino |
| 171                 | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |            |
| 7h                  |   |            |
| Dimensioni area     |   | 2.500 mq   |
| Proprietà dell'area |   | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



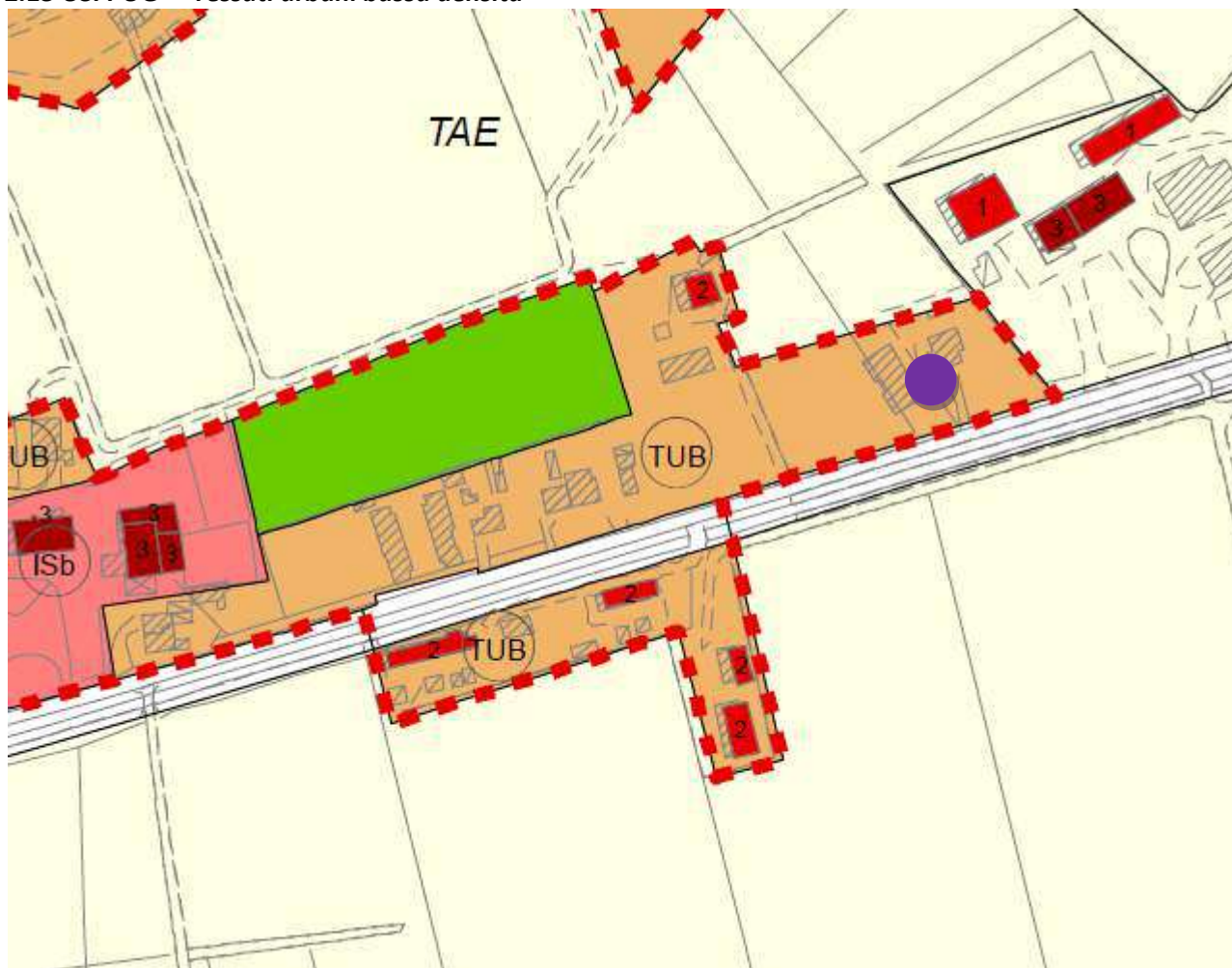
**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito urbano consolidato



**RUE – tav USI** – insediamenti prevalentemente residenziali



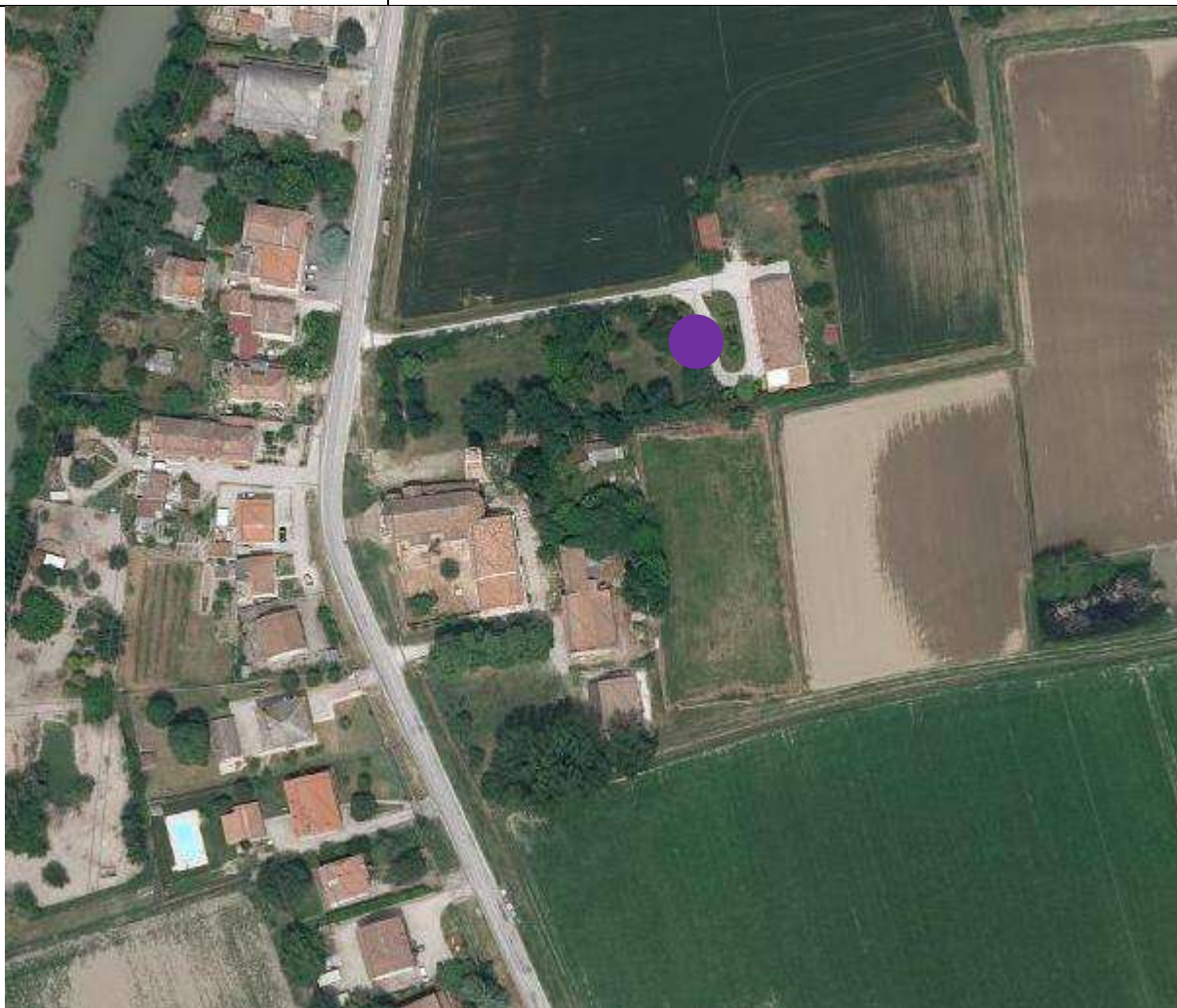
**Tav U2.13 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità**



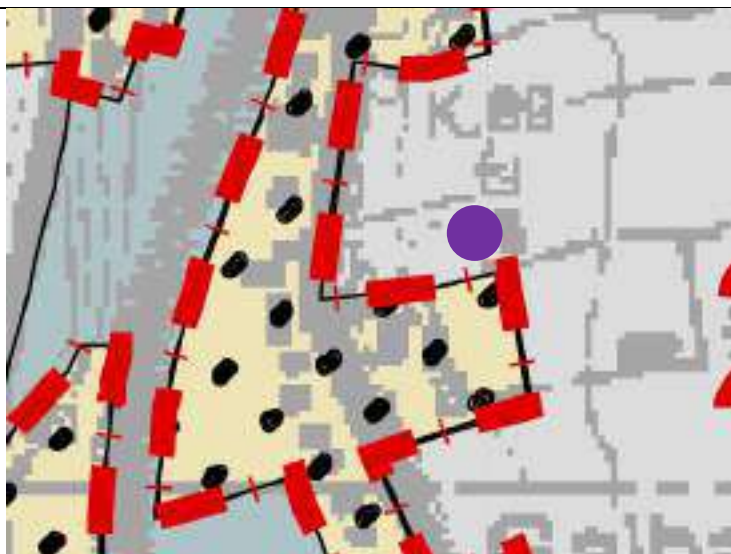
|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | <p>da leggere insieme a 6g.</p> <p>Perimetrazione in linea con il PSC che individua l'insediamento sviluppatosi lungo via della Fossa come parte integrante dell'abitato di Francolino.<br/>Dentro il centro abitato da Codice della strada.</p> <p>Escludendo l'area del rilievo 6g, i due fabbricati a uso residenziale sono a poco più di 50 metri dalle altre edificazioni. Si ritiene dunque soddisfatto il requisito della continuità, considerato il contesto.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.  |
| <b>Casistica UdP</b>  | Continuità riconosciuta da PSC/RUE  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                                 |   |
| <b>Valutazione tecnica<br/>STO</b>                                    | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato   |

|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>FRAZIONI</b> | <b>Gaibana</b>  |
| <b>172</b>      | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |
| <b>1a</b>       |   |

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Dimensioni area     | 6.000 mq |
| Proprietà dell'area | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



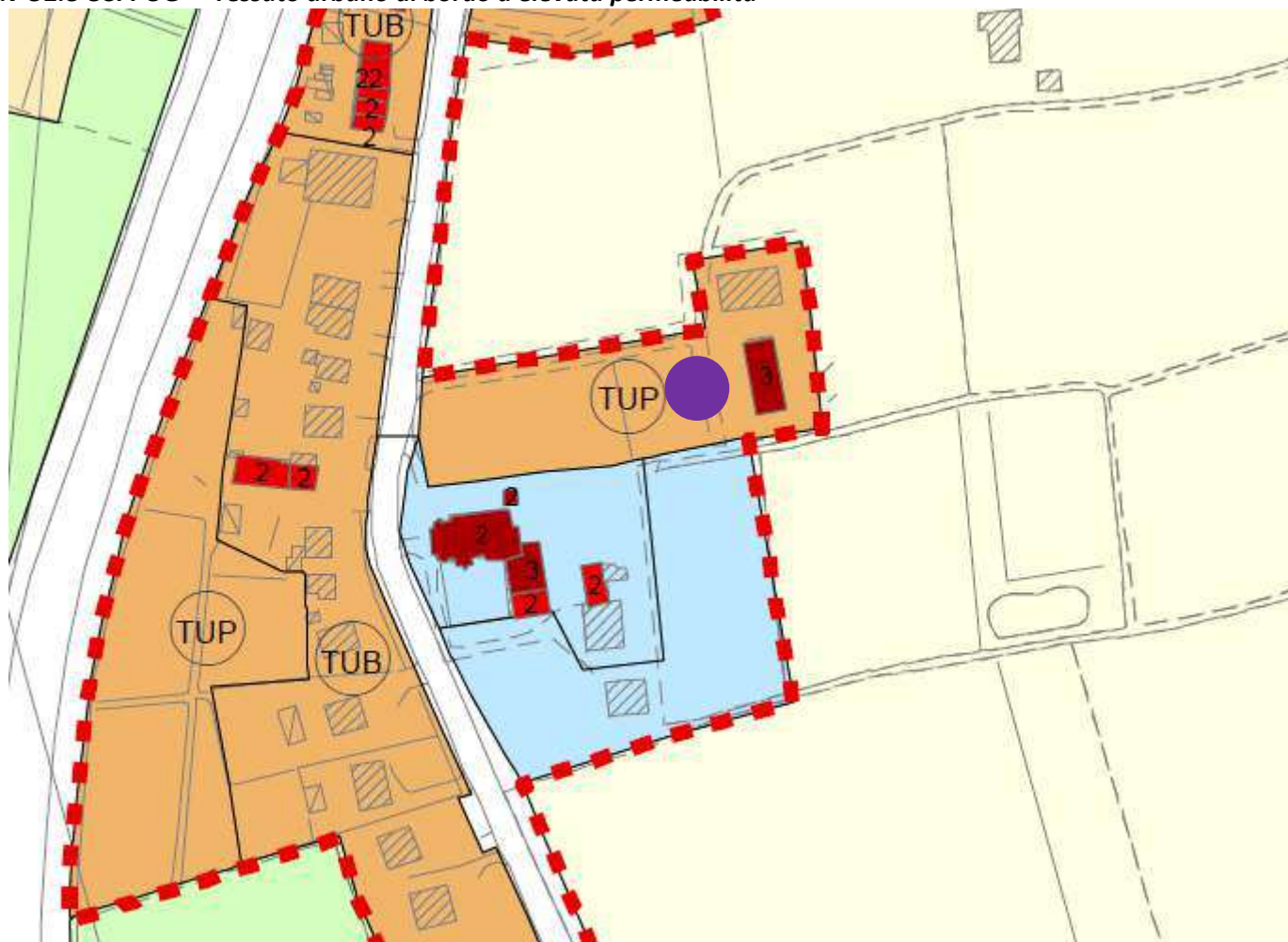
**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



**RUE – tav USI** – Aree agricole del forese



**Tav U2.8 USI PUG = Tessuto urbano di bordo a elevata permeabilità**

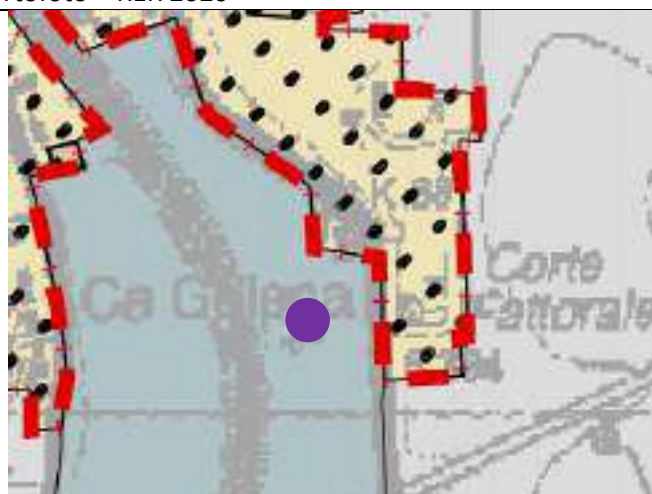


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Inglobata nel perimetro TU un'abitazione esistente adiacente al complesso parrocchiale.</p> <p>La classificazione TUP non consente significativi interventi in consumo di suolo ma individua un nuovo loggo singolo di completamento.</p>  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>area edificata, continuità riconosciuta da PUG</p>   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato</p>   |

| FRAZIONI            |   | Gaibanella |
|---------------------|---|------------|
| 173                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |            |
| 1a                  |   |            |
| Dimensioni area     |   | 6.800 mq   |
| Proprietà dell'area |   | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito di valore naturale e ambientale



RUE – tav USI – Aree di valore naturale e ambientale



**Tav U2.8 USI PUG = Tessuto urbano a bassa densità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Inglobato nel perimetro TU un complesso immobiliare recuperato a usi abitativi non connessi alle attività agricole, limitrofo all'abitato.<br>un'abitazione esistente su fronte della strada opposto al territorio urbanizzato già riconosciuto da PSC.<br>Fuori dal cartello centro abitato.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UDP</b>  | Area edificata, continuità riconosciuta da PUG   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |  | Gaibanella   |
|---------------------|--|--|
| 174                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |  |
| 2b                  |  |  |
| Dimensioni area     |  | 1.300 mq   |
| Proprietà dell'area |  | ISTITUTO DIOCESANO SOSTENTAMENTO CLERO FERRARA COMACCHIO |



Ortofoto – RER 2020



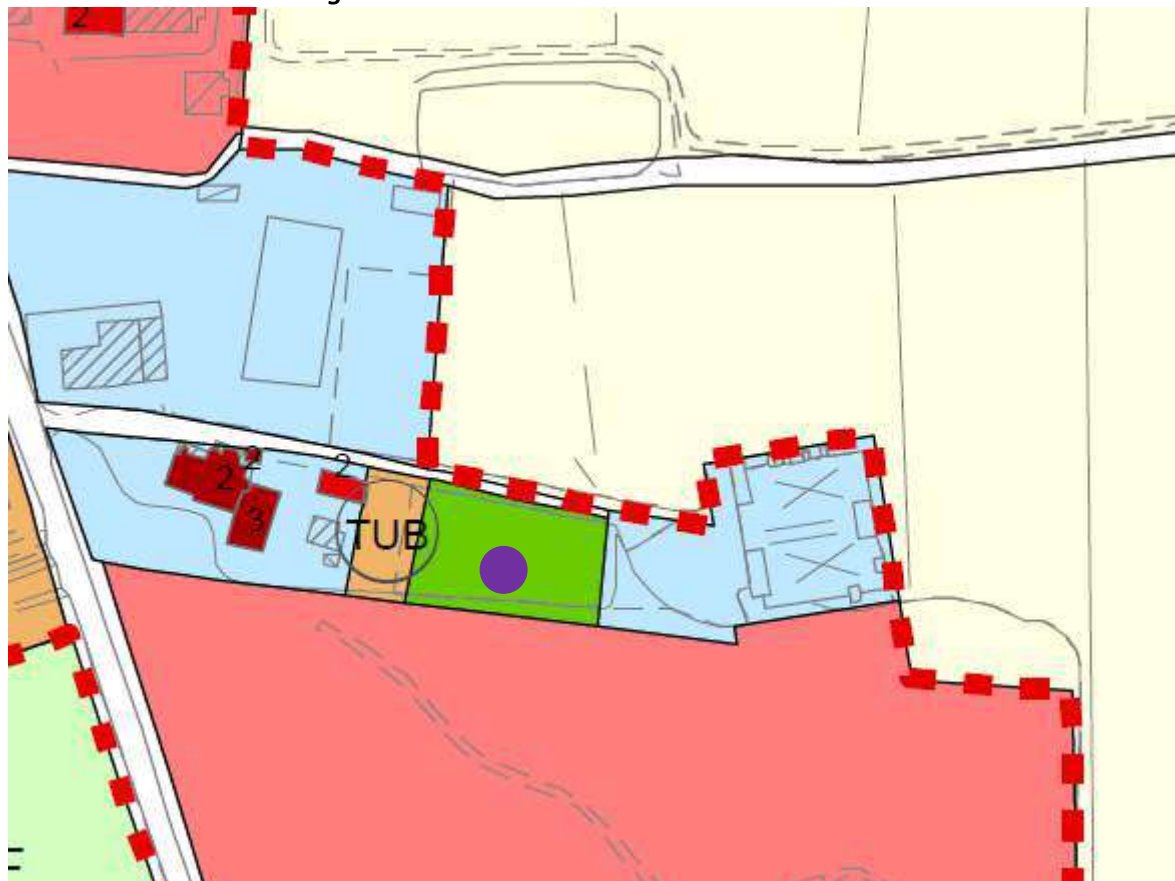
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.8 USI PUG = Dotazione ecologica**

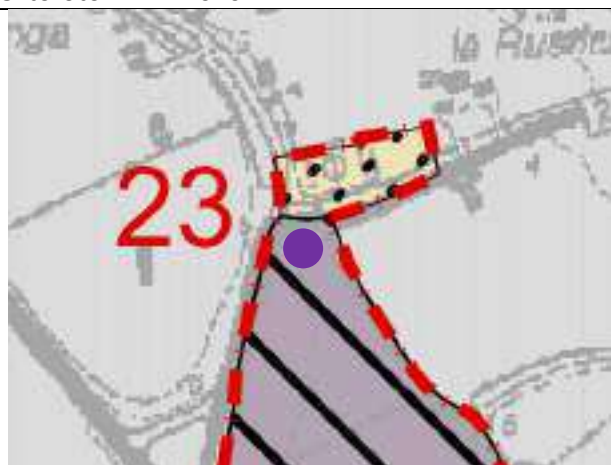


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | <p>Inserimento tra le aree di trasformazione a POC per agevolare eventuali interventi di potenziamento delle dotazioni religiose a uso pubblico</p> <p>Il disegno del PUG si riallinea sulla viabilità per il cimitero e destina l'area a verde di dotazione ecologica</p> <p>Area inedificabile anche per fascia di rispetto cimiteriale.</p>  |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | Dotazione ecologica   |
| <b>Contributi/osservazioni<br/>al PUG</b>                             | Contributo 226 del Parroco per eliminare l'edificabilità dell'area e destinarla (insieme alla più ampia porzione a nord) ad attività ricreative all'aperto.   |
| <b>Valutazione tecnica<br/>STO</b>                                    | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato  |

|                     |   |                   |
|---------------------|---|-------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Gaibanella</b> |
| <b>175</b>          | aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |                   |
| <b>4c</b>           |   |                   |
| Dimensioni area     |   | 3.400 mq          |
| Proprietà dell'area |   | Pubblica          |



Ortofoto – RER 2020



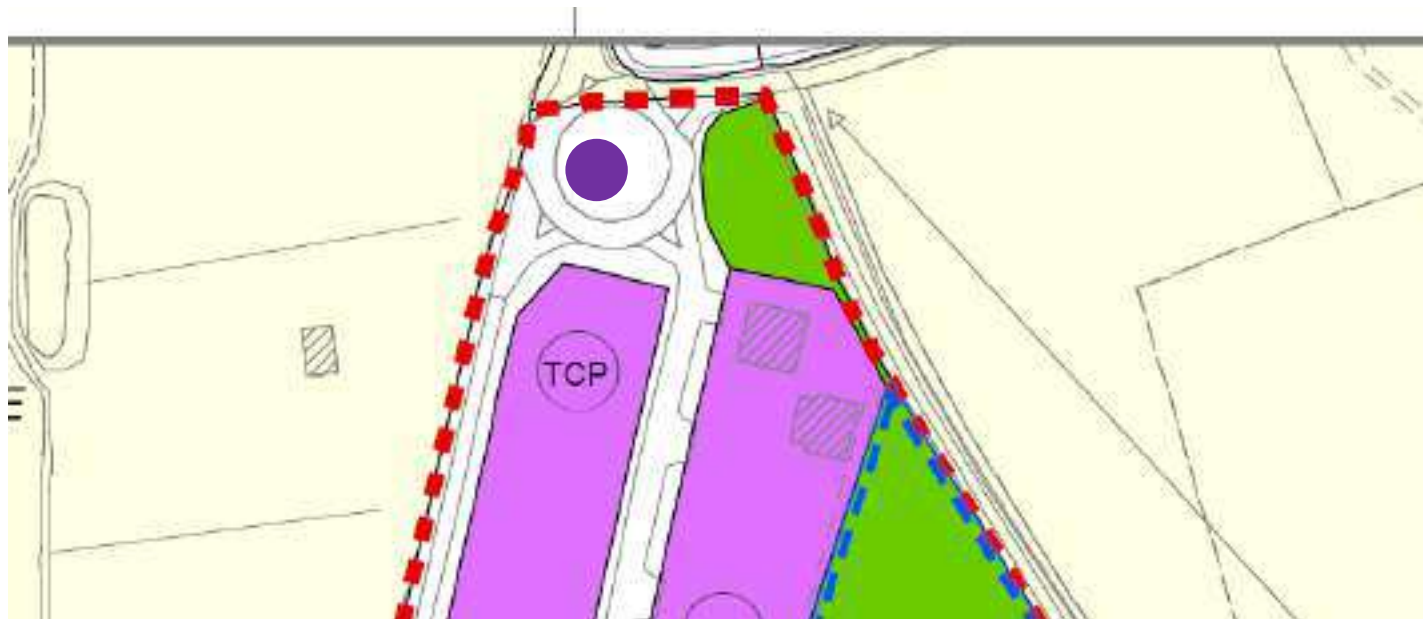
**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito specializzato per attività produttive di nuovo insediamento



**RUE – tav USI** – area a POC



**Tav U2.8 USI PUG = Viabilità**

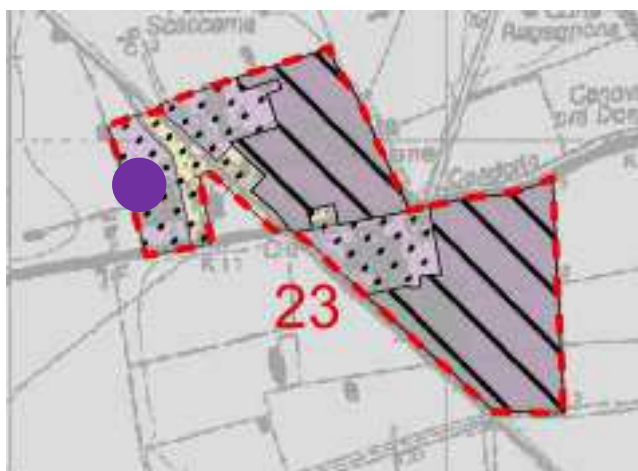


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>area stradale - rotatoria</p> <p>Inserimento nel territorio urbanizzabile di PSC derivante dalla vigenza all'epoca di un PUA in attuazione del PRG convenzionato che ha previsto la realizzazione di tutte le urbanizzazioni a servizio dell'insediamento produttivo.<br/>OOUU realizzate, numerosi lotti liberi.</p>  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le <b>infrastrutture</b>, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | Infrastruttura viaria   |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato  |

|                     |  |            |
|---------------------|--|------------|
| FRAZIONI            |  | Gaibanella |
| 176                 | aree produttive isolate non adeguatamente infrastrutturate |            |
| 5d                  |  |            |
| Dimensioni area     |  | 33.900     |
| Proprietà dell'area |  | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito consolidato specializzato per attività produttive



**RUE – tav USI** – distretto della frutta e dell'agroalimentare



**Tav U2.6 USI PUG = Tessuti consolidati produttivi**

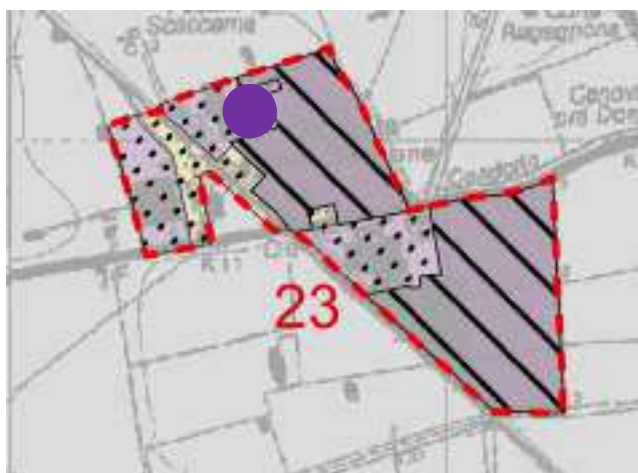


|  |   |
|--|---|
| <p><b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b></p> | <p>“Borgo Stazione”<br/>Da leggere assieme a schede 5e e 5f<br/>Insediamento produttivo: Mazzoni Frutta</p> <p>Già territorio urbanizzato nel PSC in quanto insediamento produttivo sorto (insieme ad altre attività) in corrispondenza di una stazione ferroviaria secondaria sulla linea per Ravenna.</p> <p>Con riferimento all’impianto normativo presentato in Disciplina in fase di assunzione/adozione, si ritiene impropria, viste le dimensioni e la rilevanza dell’impianto, la disciplina del territorio rurale.</p> |
| <p><b>Casistica ex art. 32 comma 2</b></p>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditificati dotati di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.</p>   |
| <p><b>Casistica UdP</b></p>  | <p>Continuità riconosciuta da PSC/RUE</p>   |
| <p><b>Contributi/osservazioni al PUG</b></p>                         |   |
| <p><b>Ulteriori approfondimenti UdP</b></p>                          | <p>Il lotto era già individuato come insediamento produttivo esistente nel PRG 95, in particolare con dest. d’uso D31 - insediamenti produttivi, poi confermato nel PSC</p>   |
| <p><b>Valutazione tecnica STO</b></p>                                | <p>Dopo gli approfondimenti si condivide l’inserimento dell’area all’interno del territorio urbanizzato</p>   |

| FRAZIONI            |  | Gaibanella |
|---------------------|--|------------|
| 177                 | aree produttive isolate non adeguatamente infrastrutturate |            |
| 5e                  |  |            |
| Dimensioni area     |  | 34.000 mq  |
| Proprietà dell'area |  | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito consolidato specializzato per attività produttive e Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



**RUE – tav USI** – Aree prevalentemente artigianali con alloggi aziendali e Area a POC



**Tav U2.6 USI PUG = Tessuti consolidati produttivi**

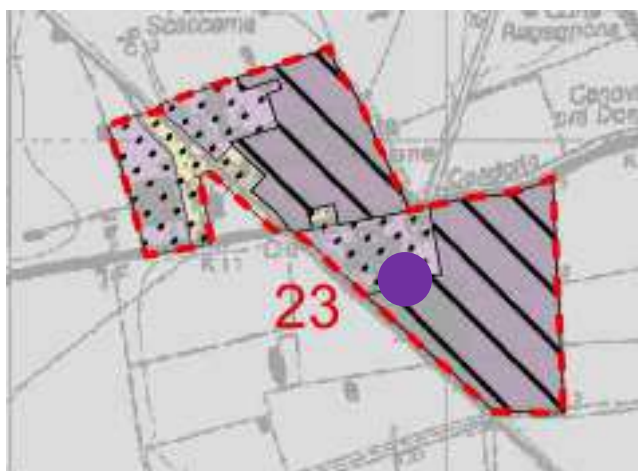


|  |   |
|--|---|
| <p><b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b></p> | <p>“Borgo Stazione”<br/>Insediamento produttivo: Ferrara Legnami</p> <p>Già territorio urbanizzato nel PSC in quanto insediamento produttivo sorto (insieme ad altre attività) in corrispondenza di una stazione ferroviaria secondaria sulla linea per Ravenna.<br/>Leggera rettifica della geometria rispetto al PSC.</p> <p>Con riferimento all’impianto normativo presentato in Disciplina in fase di assunzione/adozione, si ritiene impropria, viste le dimensioni e la rilevanza dell’impianto, la disciplina del territorio rurale.</p> |
| <p><b>Casistica ex art. 32 comma 2</b></p>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditificati dotati di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.</p>   |
| <p><b>Casistica UdP</b></p>  | <p>Continuità riconosciuta da PSC/RUE</p>   |
| <p><b>Contributi/osservazioni al PUG</b></p>                         |   |
| <p><b>Ulteriori approfondimenti UdP</b></p>                          | <p>Il lotto era già individuato come insediamento produttivo esistente nel PRG 95, in particolare con dest. d’uso produttivo/non artigianale, poi confermato nel PSC</p>  |
| <p><b>Valutazione tecnica STO</b></p>                                | <p>Dopo gli approfondimenti si condivide l’inserimento dell’area all’interno del territorio urbanizzato</p>   |

|                     |  |            |
|---------------------|--|------------|
| FRAZIONI            |  | Gaibanella |
| 178                 | aree produttive isolate non adeguatamente infrastrutturate |            |
| 5f                  |  |            |
| Dimensioni area     |  | 56.600 mq  |
| Proprietà dell'area |  | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito consolidato specializzato per attività produttive e Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



**RUE – tav USI** – distretto della frutta e dell'agroalimentare, Area a POC e aree di mitigazione e compensazione ambientale



**Tav U2.6 USI PUG = Tessuti consolidati produttivi e Dotazione ecologica**



|  |   |
|--|---|
| <p><b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b></p> | <p>“Borgo Stazione”<br/>Insediamento produttivo: Cooperativa Ortofrutticola Ve.Ba. S.C.</p> <p>Già territorio urbanizzato nel PSC in quanto insediamento produttivo sorto (insieme ad altre attività) in corrispondenza di una stazione ferroviaria secondaria sulla linea per Ravenna.<br/>Allargamento della geometria rispetto al PSC.</p> <p>Con riferimento all’impianto normativo presentato in Disciplina in fase di assunzione/adozione, si ritiene impropria, viste le dimensioni e la rilevanza dell’impianto, la disciplina del territorio rurale.</p> |
| <p><b>Casistica ex art. 32 comma 2</b></p>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditificati dotati di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.</p>   |
| <p><b>Casistica UdP</b></p>  | <p>Continuità riconosciuta da PSC/RUE</p>   |
| <p><b>Contributi/osservazioni al PUG</b></p>                         |   |
| <p><b>Ulteriori approfondimenti UdP</b></p>                          | <p>Il lotto era già individuato come insediamento produttivo esistente nel PRG 95, in particolare con dest. d’uso D51 (zone produttive a forte impatto ambientali esistenti), poi confermato nel PSC</p>  |
| <p><b>Valutazione tecnica STO</b></p>                                | <p>Dopo gli approfondimenti si condivide l’inserimento dell’area all’interno del territorio urbanizzato</p>   |

|                     |   |                   |
|---------------------|---|-------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Gaibanella</b> |
| <b>179</b>          | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                   |
| <b>7g</b>           |   |                   |
| Dimensioni area     |   | 35.600 mq         |
| Proprietà dell'area |   | Privata           |



Ortofoto – RER 2020



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito urbano consolidato e Ambito specializzato per attività produttive di nuovo insediamento



**RUE – tav USI** – insediamenti prevalentemente residenziali, Aree di interscambio, Aree a POC

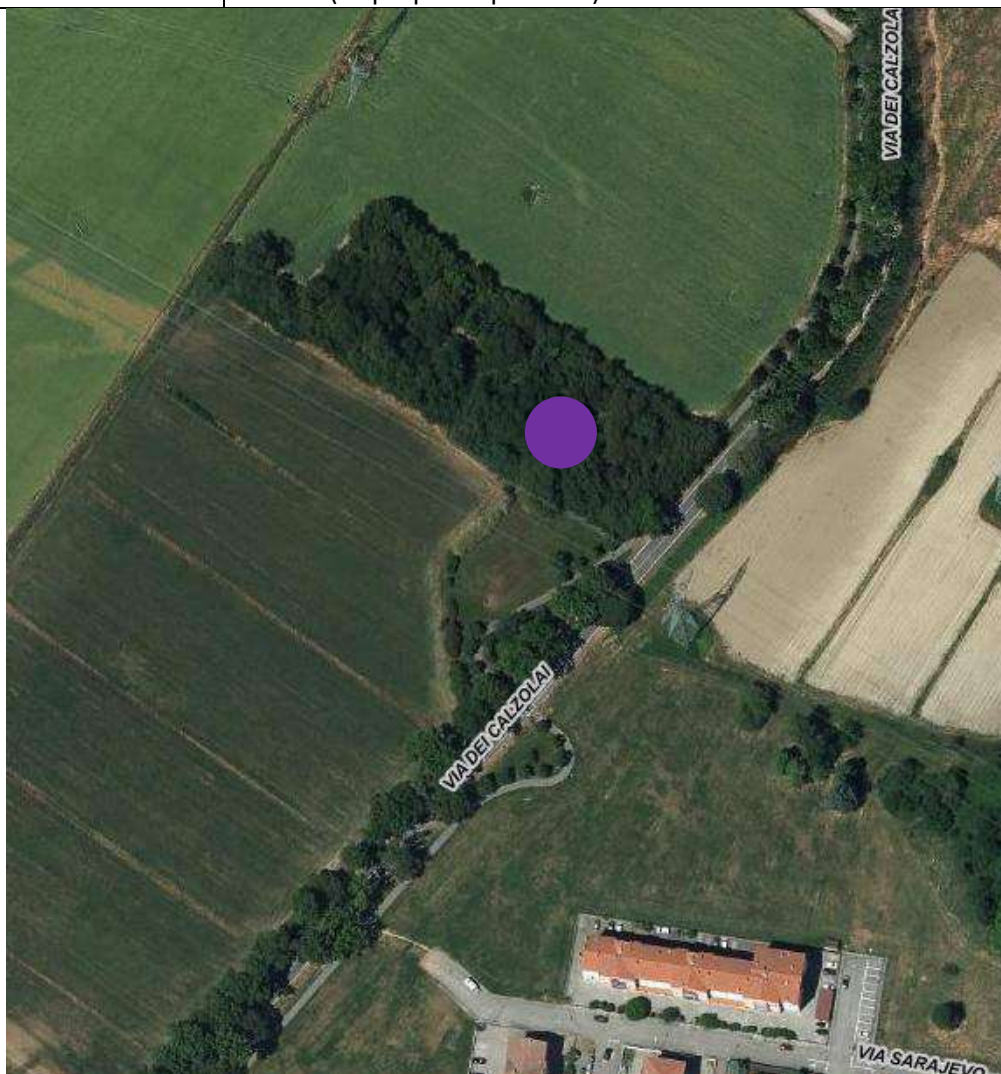


**Tav U2.6 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a bassa densità e Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**

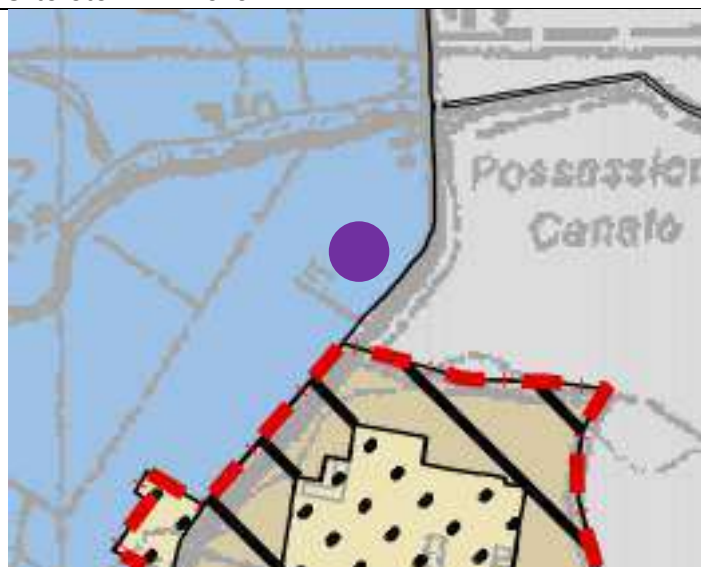


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>“Borgo Stazione”</p> <p>insediamenti residenziali e dotazioni territoriali connesse allo sviluppo del borgo produttivo</p> <p>Già territorio urbanizzato nel PSC (salvo piccola area urbanizzabile corrispondente a un giardino privato di abitazione)</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Continuità riconosciuta da PSC/RUE</p>   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         |   |
| <b>Ulteriori approfondimenti UdP</b>                          | <p>Il lotto era già individuato come insediamento produttivo esistente nel PRG 95, in particolare con dest. d'uso residenziale</p> <p>Usi confermati nel PSC.</p>   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | <p>Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento dell'area all'interno del territorio urbanizzato</p>   |

| FRAZIONI            |   | Malborghetto di Boara           |
|---------------------|---|---------------------------------|
| 180                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                                 |
| 1a                  |   |                                 |
| Dimensioni area     |   | 7.800                           |
| Proprietà dell'area |   | Privata (ex proprietà pubblica) |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo periurbano



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura



**Tav U2. 2 USI PUG = Attrezzatura e spazi collettivi**



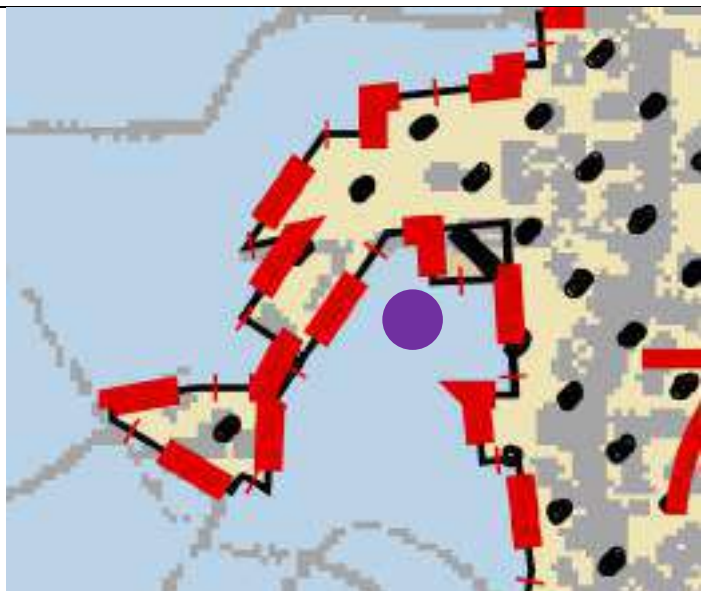
|  |  |
|--|--|
| <p><b>Motivazione UDP</b><br/> <b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b></p> | <p>Area ex Casermetta DAT “Possessione Navarra” – Rinaturalizzata per abbandono.<br/> Area militare di proprietà dell’Agenzia del Demanio, acquisita dal Comune nell’ambito del processo di federalismo demaniale (legge 42/2009) e successivamente venduta a privato.<br/> Finalità: realizzazione di attrezzature ricreative/volontariato lungo il tracciato di VenTo</p> <p>Progetto coerente con la SQUEA del PUG – Progetto Guida 3 e Turismo lento lungo le principali Ciclovie.</p> |
| <p><b>Casistica ex art. 32 comma 2</b></p>                                       | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le <b>attrezzature e i servizi pubblici</b> comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.</p>   |
| <p><b>Casistica Udp</b></p>  | <p>Attrezzatura pubblica</p>   |
| <p><b>Contributi/osservazioni al PUG</b></p>                                     | <p>Contributo 117 da parte del proprietario Maida relativo alla possibilità di valorizzare l’area a usi ristorativi/ricreativi</p>   |
| <p><b>Valutazione tecnica STO</b></p>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l’area dal perimetro del territorio urbanizzato</p>  |



| FRAZIONI            |   | Malborghetto di Boara |
|---------------------|---|-----------------------|
| 181                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                       |
| 1b                  |   |                       |
| Dimensioni area     |   | 7.400                 |
| Proprietà dell'area |   | Privata               |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo periurbano



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura



Tav U2. 2 USI PUG = Tessuto urbano consolidato a media densità e Dotazione ecologica

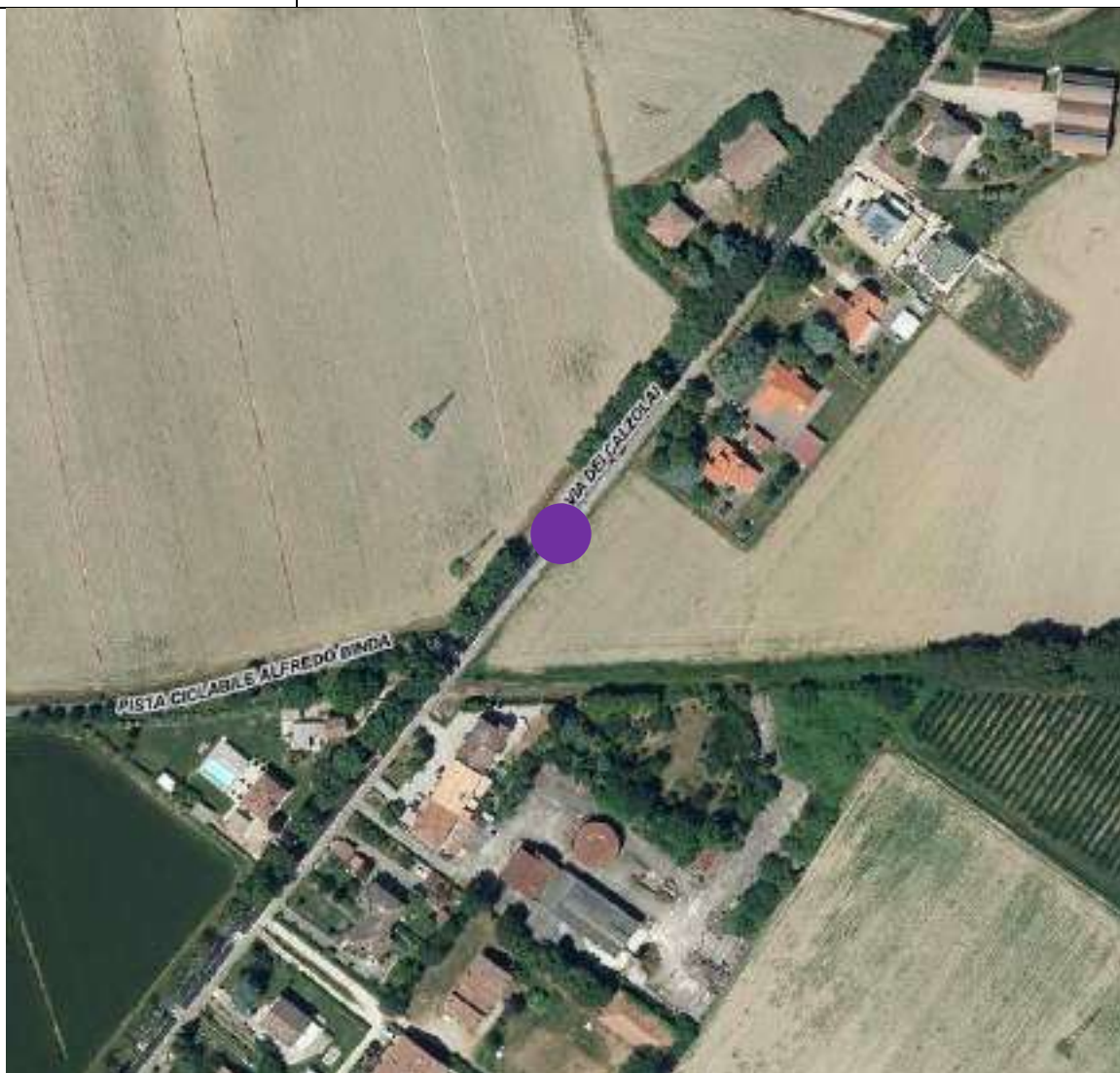


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | L'area è classificata come Dotazione ecologica e pertanto ineditabile, inclusa dentro TU per allineamento del disegno del bordo urbano.<br>Una limitata porzione è classificata TUM per riallinearsi allo stato di fatto in quanto giardino di pertinenza di abitazione di recente realizzazione.   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le <b>dotazioni territoriali</b> , le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i <b>lotti e gli spazi ineditati</b> dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.                                     |
| <b>Casistica UDP</b>  | Dotazione ecologica<br>Giardino privato   |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             |   |
| <b>Ulteriori approfondimenti<br/>UDP</b>                              | Si propone la riduzione del perimetro del TU come di seguito individuato<br> <p>The map shows the same area as the first image, but with a different boundary for the 'TUM' area. A green area is now labeled 'TPM' (Tessuto urbano consolidato a media densità). The red dashed line indicates the proposed reduction of the TU perimeter.</p> |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di ripermire in riduzione il lotto TUM escludendo   |

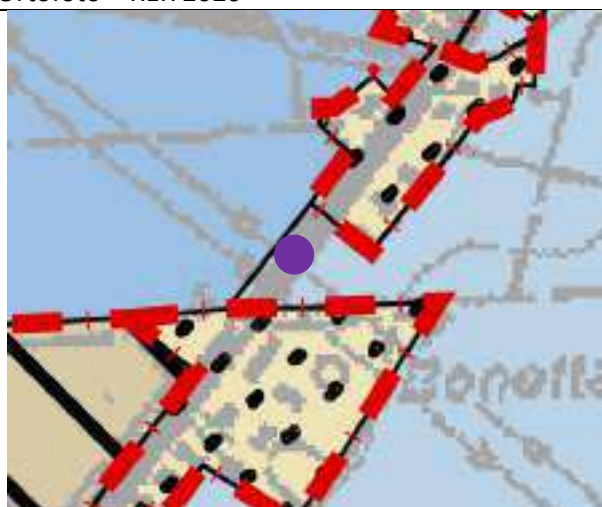
|  |  |
|--|--|
|  | il giardino privato e contestualmente escludere l'area agricola dal TU , attribuendo classificazione TAE |
|--|--|



|                     |   |                              |
|---------------------|---|------------------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Malborghetto di Boara</b> |
| <b>182</b>          | aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |                              |
| <b>4d</b>           |   |                              |
| Dimensioni area     |   | 1.500 mq                     |
| Proprietà dell'area |   | Pubblica                     |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo perurbano



RUE – tav USI – area agricola di cintura

**Tav U2.2 USI PUG = Viabilità**



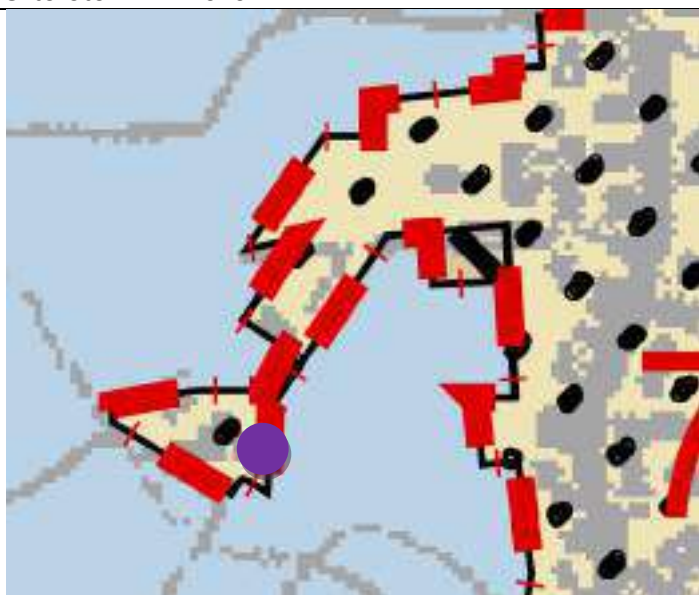
|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | area stradale – tratto di via del Calzolari di circa 100 m  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le <b>infrastrutture</b> , le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UDP</b>  | Infrastruttura viaria   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   | NO  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato   |



|                     |   |                              |
|---------------------|---|------------------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Malborghetto di Boara</b> |
| <b>183</b>          | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                              |
| <b>7c</b>           |   |                              |
| Dimensioni area     |   | 4.800 mq (esclusa strada)    |
| Proprietà dell'area |   | Privata                      |



Ortofoto – RER 2020



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito urbano consolidato e Ambito agricolo periurbano



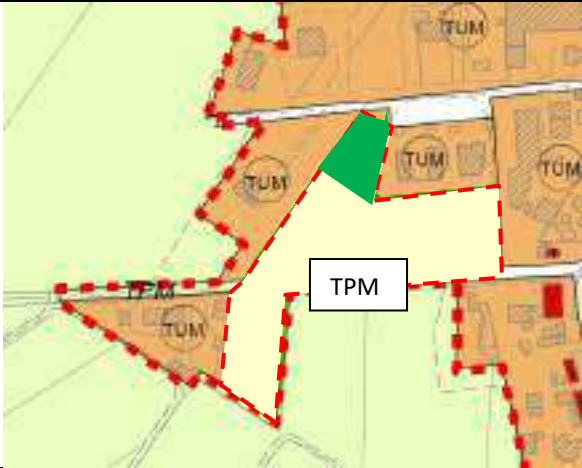
**RUE – tav USI** – insediamenti prevalentemente residenziali e aree agricole di cintura

**Tav U2.2 USI PUG = Tessuti urbani a media densità e dotazione ecologica**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | <p>Perimetrazione in linea con il PSC e il RUE che individua l'insediamento come parte integrante dell'abitato di Malborghetto.</p> <p>Rispetto al PSC, il perimetro è stato esteso a ricomprendere un'area verde di pertinenza, classificata dal PUG dotazione ecologica e pertanto inedificabile</p> <p>Escluso da centro abitato da Codice della strada.</p>                         |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Dotazione ecologica</p> <p>Continuità riconosciuta da PSC/RUE</p>  |
| <b>Contributi/Osservazioni<br/>al PUG</b>                             |   |
| <b>Ulteriori<br/>approfondimenti UdP</b>                              | <p>Si propone la riduzione del perimetro del TU come di seguito individuato</p>   |



|                                |   |  |
|--------------------------------|---|--|
|                                |   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | Dopo gli approfondimenti si condivide di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato del lotto TUM escludendo dal TU la restante porzione. |  |

| FRAZIONI            |   | Malborghetto di Correggio |
|---------------------|---|---------------------------|
| 184                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                           |
| 1e                  |   |                           |
| Dimensioni area     |   | 1.800                     |
| Proprietà dell'area |   | Privata                   |



Ortofoto – RER 2020



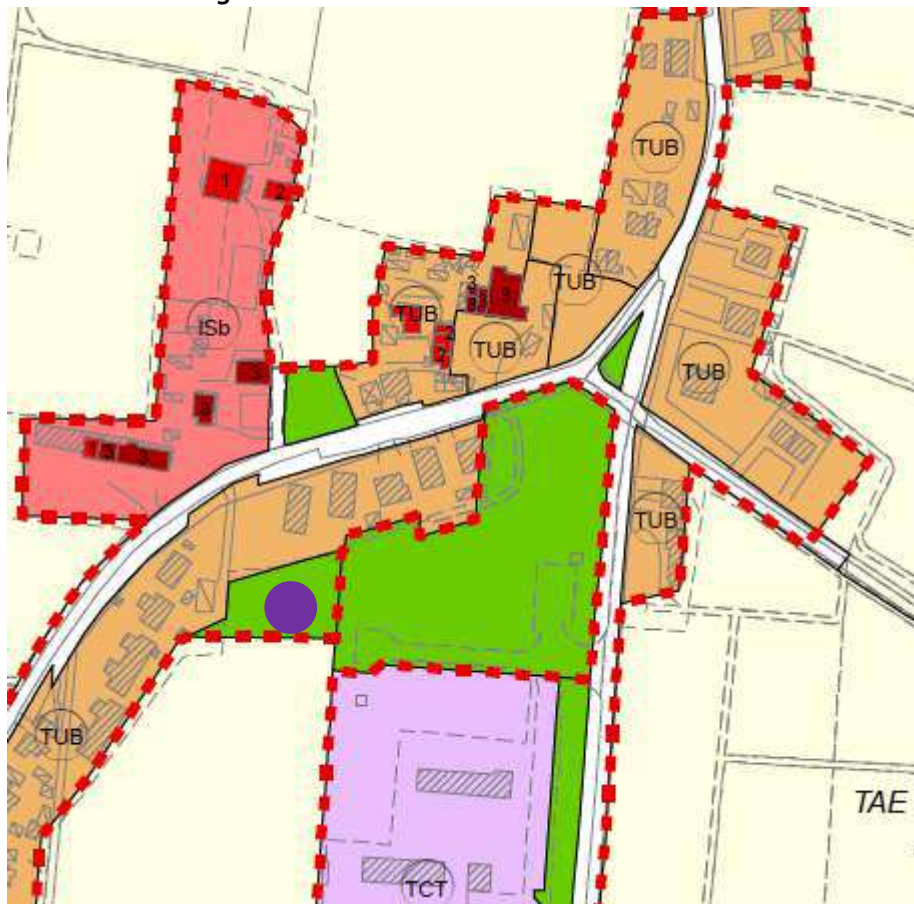
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

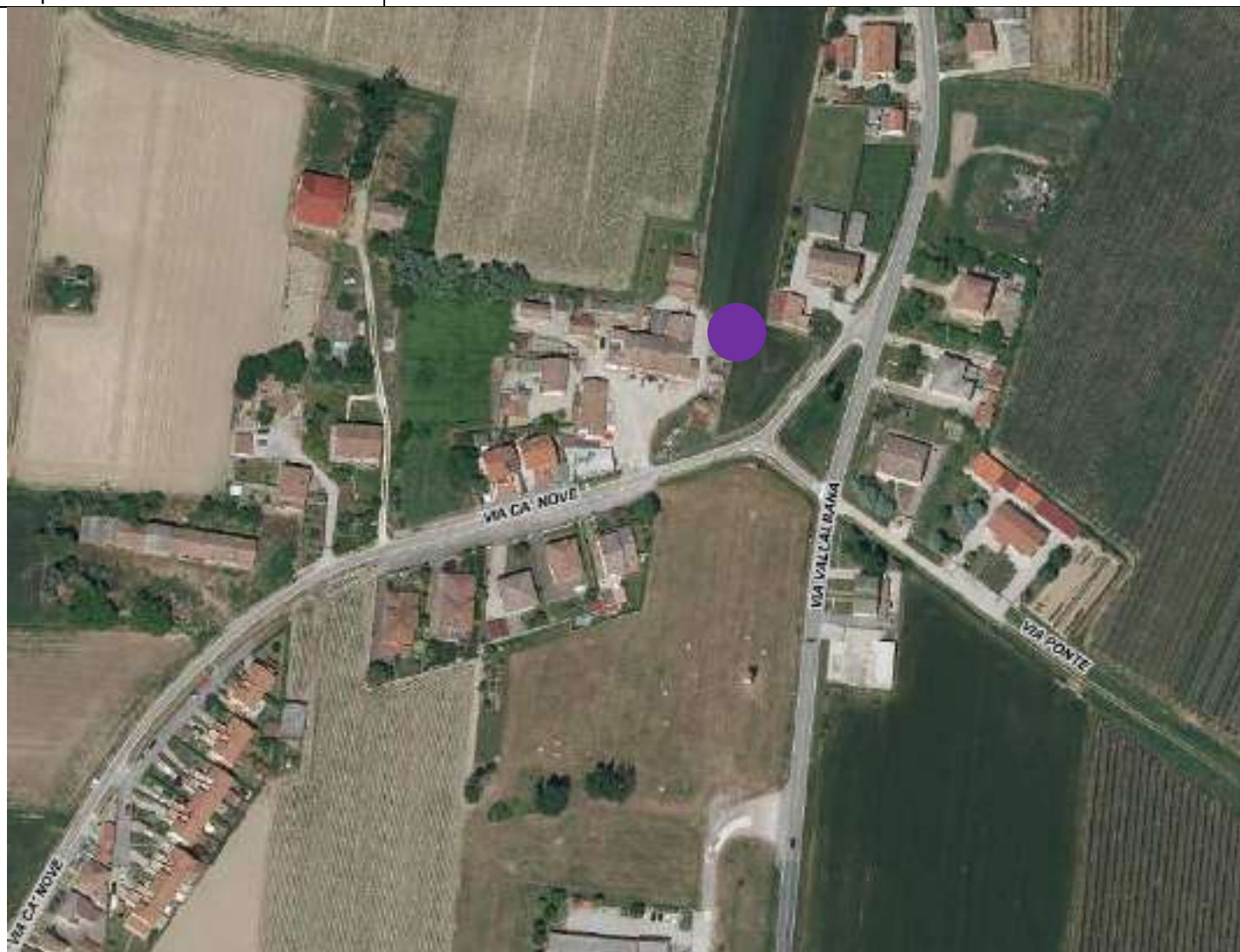


**Tav U2. 14 USI PUG = Dotazione ecologica**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | <p>Area di dimensioni molto ridotte sul retro di <b>lotto già edificabile da RUE tramite intervento diretto e pertanto confermato dal PUG</b> dentro il territorio urbanizzato.</p> <p>E' stato riallineato il bordo dell'edificato ma classificata dotazione ecologica e pertanto inedificabile.</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le <b>dotazioni territoriali</b> , le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Dotazione ecologica   |
| <b>Contributi/osservazioni<br/>al PUG</b>                             |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato  |

| FRAZIONI            |  | Malborghetto di Correggio |
|---------------------|--|---------------------------|
| 185                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |                           |
| 2a                  |  |                           |
| Dimensioni area     |  | 3.600 mq (1700+1900)      |
| Proprietà dell'area |  | Privata                   |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.14 USI PUG = Tessuto consolidato a bassa densità**



|  |   |
|--|---|
| <p><b>Motivazione UDP</b><br/> <b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b></p> | <p>Area interna al centro abitato, interclusa, è stata considerata lotto di completamento, edificabile a bassa densità.</p> <p>Il PSC probabilmente demandava l'area a POC nel tentativo di realizzare interventi di rigenerazione del borgo storico, illeggibile a seguito di frammentati interventi edilizi.</p> <p>Si individuano due sub-aree: la prima corrispondente alla corte di pertinenza di fabbricati esistenti e di superficie pari a 1.700 mq, la seconda a uso agricolo di 1.900 mq (rispetto alla perimetrazione del PSC, l'area inclusa dal PUG nel territorio urbanizzato ha dimensioni inferiori).</p> |
| <p><b>Casistica ex art. 32 comma 2</b></p>                                       | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> <p>c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse</p>               |
| <p><b>Casistica UdP</b></p>  | <p>Giardino privato<br/> Lotto libero – ex aree POC</p>   |
| <p><b>Contributi/osservazioni al PUG</b></p>                                     |   |
| <p><b>Ulteriori approfondimenti UdP</b></p>                                      | <p>Si concorda di mantenere dentro TU l'area contraddistinta dal numero 1 e escludere l'area numero 2 con modifica di destinazione d'uso in TAE.</p>  |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
|                                |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU        |



| FRAZIONI            |  | Malborghetto di Correggio |
|---------------------|--|---------------------------|
| 186                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |                           |
| 2b                  |  |                           |
| Dimensioni area     |  | 900 mq                    |
| Proprietà dell'area |  | Privata                   |



Ortofoto – RER 2020

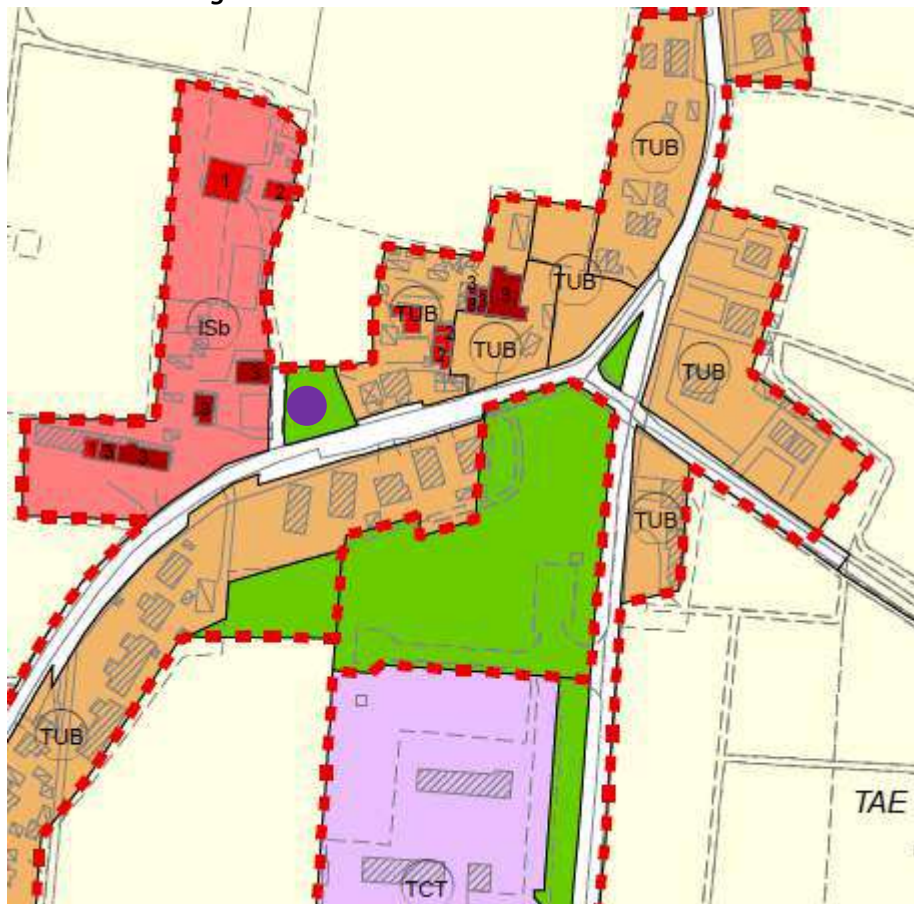



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

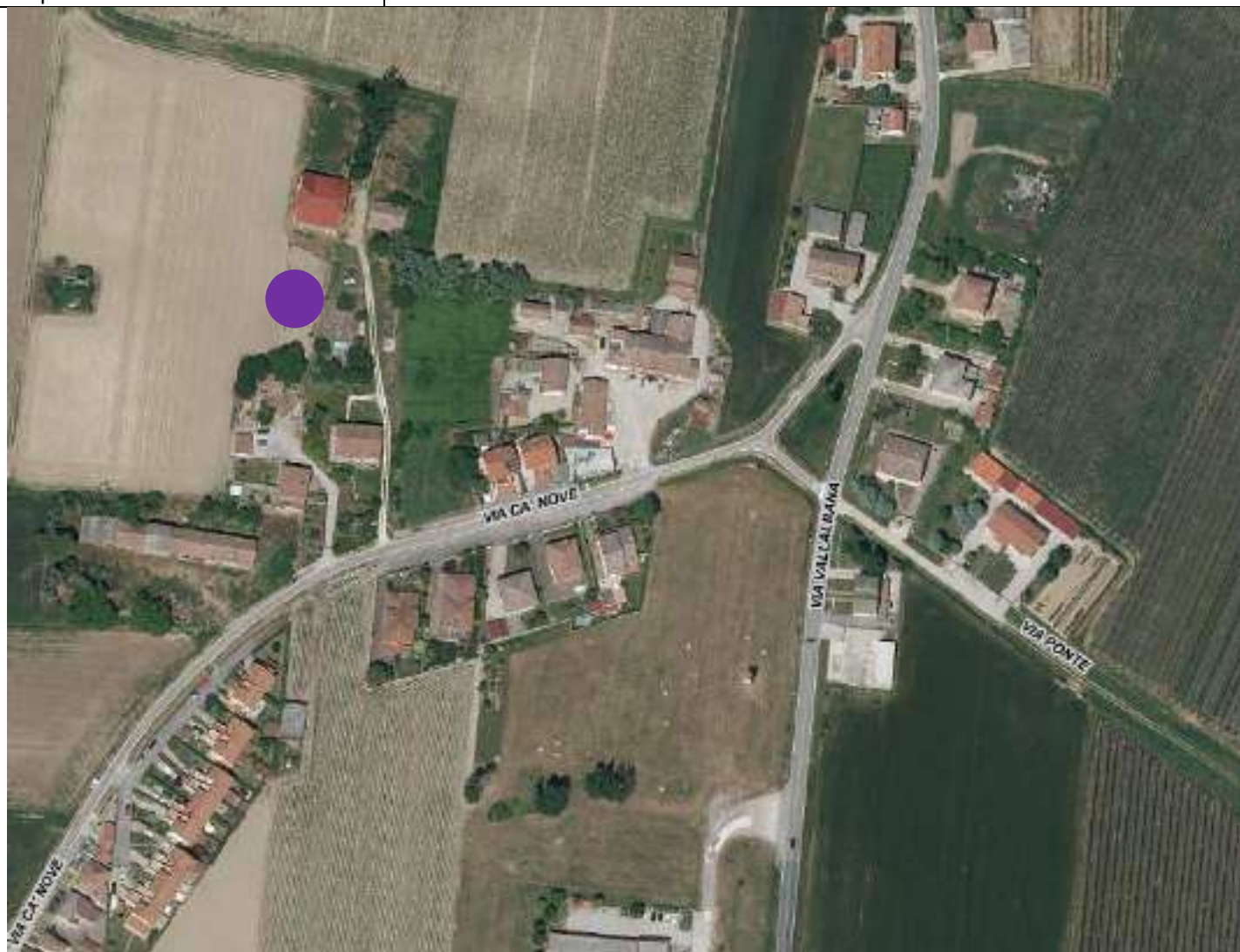
**Tav U2.14 USI PUG = Dotazione ecologica**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Rispetto alla perimetrazione del PSC, l'area a POC inclusa dal PUG nel territorio urbanizzato ha dimensioni molto ridotte.<br>E' stata inclusa perché in continuità con l'edificato ma classificata dotazione ecologica e pertanto ineditabile.   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le <b>dotazioni territoriali</b> , le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Dotazione ecologica   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   |   |
| <b>Proposta tecnica</b>   | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato con uso DE<br>   |



| FRAZIONI            |  | Malborghetto di Correggio |
|---------------------|--|---------------------------|
| 187                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |                           |
| 2c                  |  |                           |
| Dimensioni area     |  | 2.000 mq                  |
| Proprietà dell'area |  | Privata                   |



Ortofoto – RER 2020

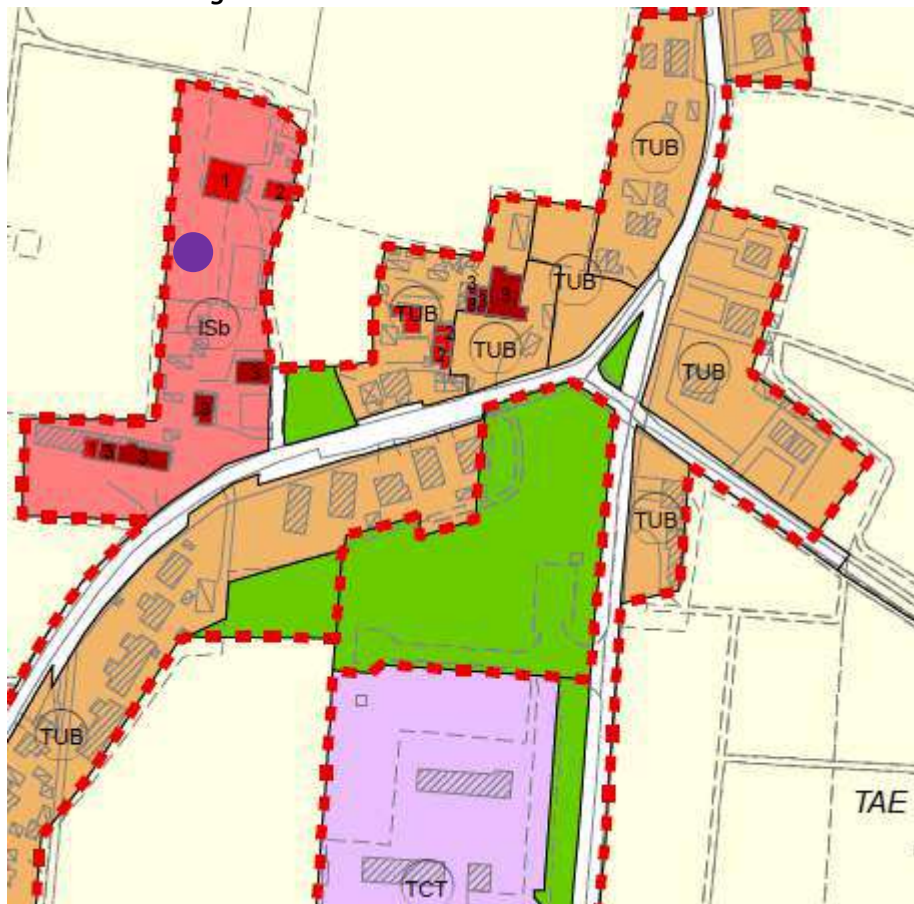


**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



**RUE – tav USI** – aree agricole del forese

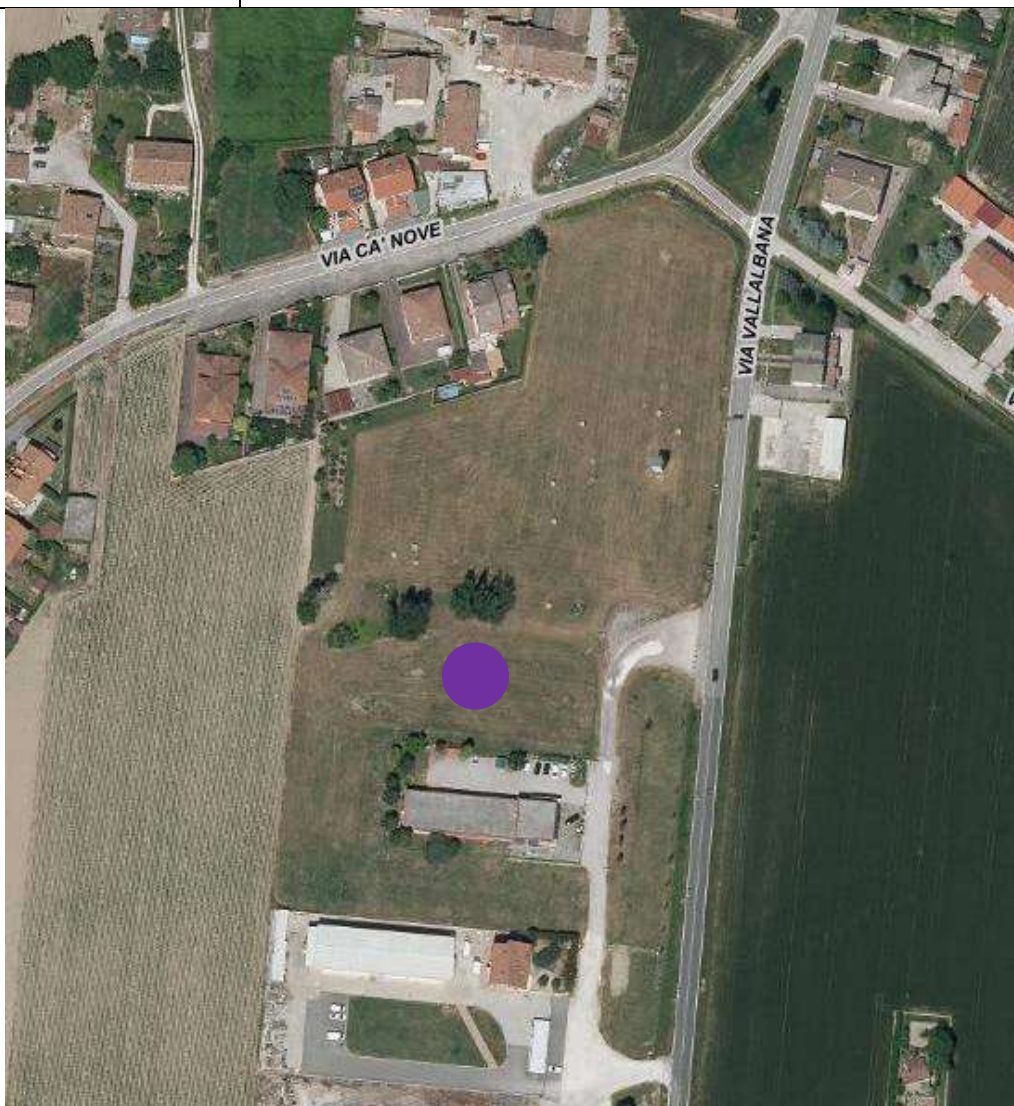
**Tav U2.14 USI PUG = Dotazione ecologica**



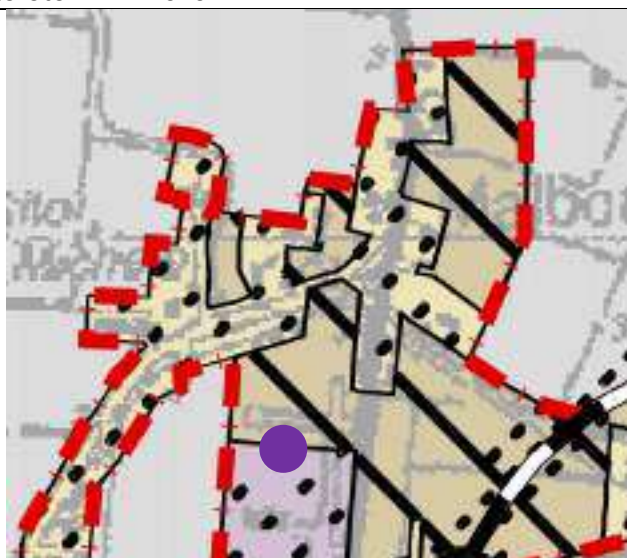
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>N.B: Casistica sbagliata. No aree POC in prossimità.<br/>                     Probabilmente è la 1 e si riferisce all'area agricola che è stata inserita all'interno del<br/>                     perimetro dell'insediamento storico.<br/>                     (in alternativa potrebbe riferirsi a una casistica 7 e chiedere di escludere tutta la corte)</p> <p>La perimetrazione dell'insediamento storico nel PUG si è attestata sulla particella<br/>                     catastale.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale,<br/>                     direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le<br/>                     attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in<br/>                     edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>                              |
| <b>Casistica UdP</b>  | Insediamento storico   |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio<br>urbanizzato  |



| FRAZIONI            |  | Malborghetto di Correggio |
|---------------------|--|---------------------------|
| 188                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |                           |
| 2d                  |  |                           |
| Dimensioni area     |  | 4.200 mq                  |
| Proprietà dell'area |  | Privata                   |



Ortofoto – RER 2020

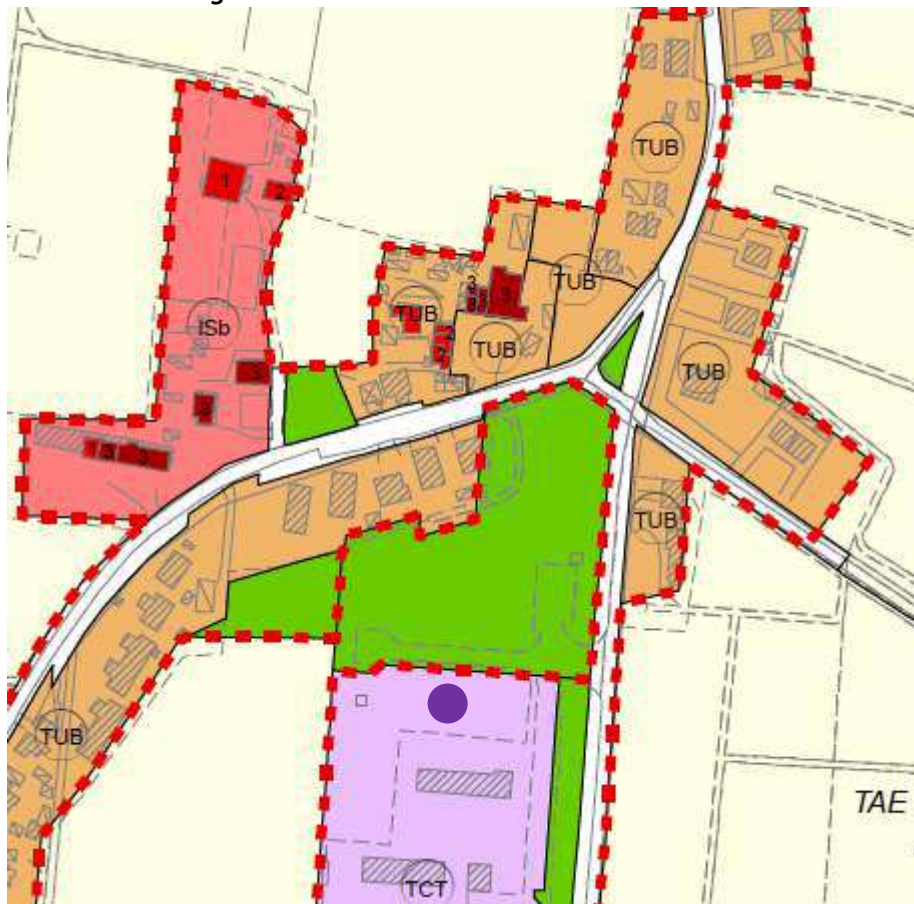


PSC – Tav. Ambiti = ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

**Tav U2.14 USI PUG = Dotazione ecologica**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Insediamiento produttivo previsto dal PRG e mai completato.</p> <p>Area permeabile a nord del capannone esistente che il PUG ha incluso nel lotto consolidato terziario seguendo il catastale (e dunque la previsione di viabilità mai realizzata), spostando a nord di 35 metri circa il perimetro del territorio urbanizzato</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UDP</b>  | Area edificata. Riconosciuta da PUG   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di includere l'area con uso TCT nel territorio urbanizzato, escludendo l'area con uso DE  |



|          |  |                           |
|----------|--|---------------------------|
| FRAZIONI |  | Malborghetto di Correggio |
| 189      | aree produttive isolate non adeguatamente infrastrutturate |                           |
| 5g       |  |                           |

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Dimensioni area     | 27.400  |
| Proprietà dell'area | Privata |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito consolidato specializzato per attività produttive



RUE – tav USI – area produttiva

**Tav U2.14 USI PUG = Tessuti consolidati produttivi**



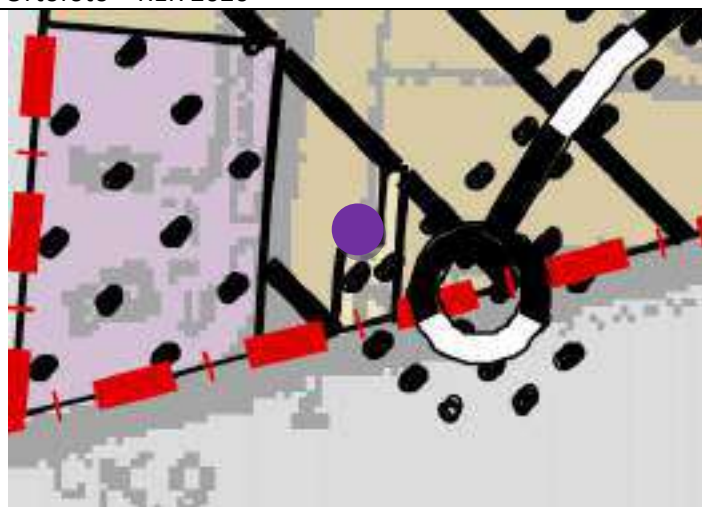
|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Insedimento produttivo: Silla – materiali edili</p> <p>Già territorio urbanizzato nel PSC sebbene ci sia discontinuità fisica con gli insediamenti limitrofi (170 m).<br/>Con riferimento all’impianto normativo presentato in Disciplina in fase di assunzione/adozione, si ritiene impropria la disciplina del territorio rurale.</p>  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Continuità riconosciuta da PSC/RUE</p>   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         | <p>NO</p>   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l’area dal perimetro del territorio urbanizzato</p>   |



| FRAZIONI            |   | Malborghetto di Correggio |
|---------------------|---|---------------------------|
| 190                 | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                           |
| 7f                  |   |                           |
| Dimensioni area     |   | 1.400 mq                  |
| Proprietà dell'area |   | Privata                   |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

**Tav U2.14 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità**



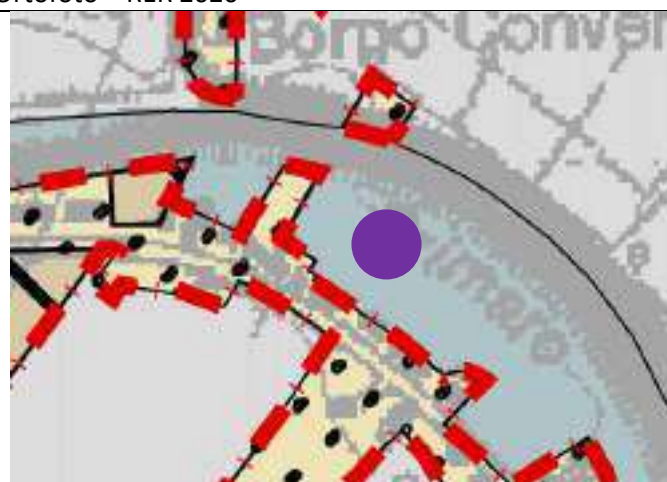
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Singola casa già inclusa nel perimetro del territorio urbanizzato di PSC.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica Udp</b>  | Continuità riconosciuta da PSC/RUE   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | NO   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



| FRAZIONI            |   | Marrara  |
|---------------------|---|----------|
| 191                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |          |
| 1a                  |   |          |
| Dimensioni area     |   | 6.000 mq |
| Proprietà dell'area |   | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito di valore naturale e ambientale



RUE – tav USI – Aree agricole di valore naturale e ambientale

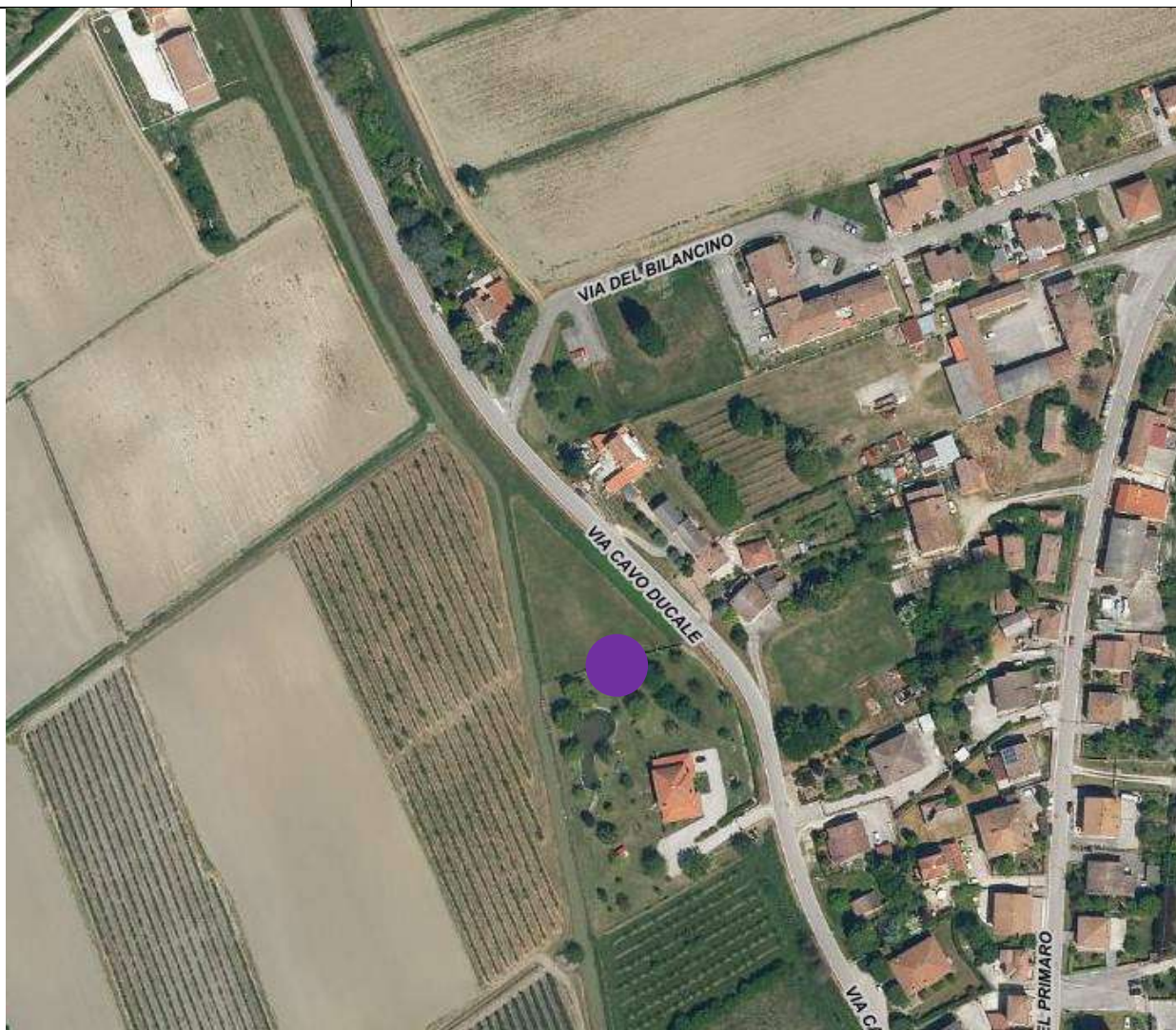
**Tav U2.10 USI PUG = Dotazione ecologica**



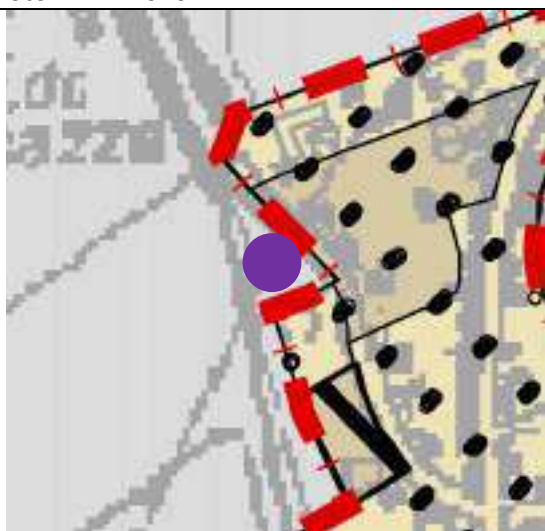
|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Da leggere insieme a 2_b</p> <p>Riconoscimento della stato di fatto.</p> <p>Aree verdi golenali di pertinenza di fabbricati abitativi che non presentano caratteristiche proprie di un'area agricola.</p> <p>Preservata come area inedificabile, di dotazione ecologica</p>  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | Dotazione ecologica   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                 |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato  |



| FRAZIONI            |   | Marrara  |
|---------------------|---|----------|
| 192                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |          |
| 1c                  |   |          |
| Dimensioni area     |   | 3.500 mq |
| Proprietà dell'area |   | Privata  |



Ortofoto – RER 2020

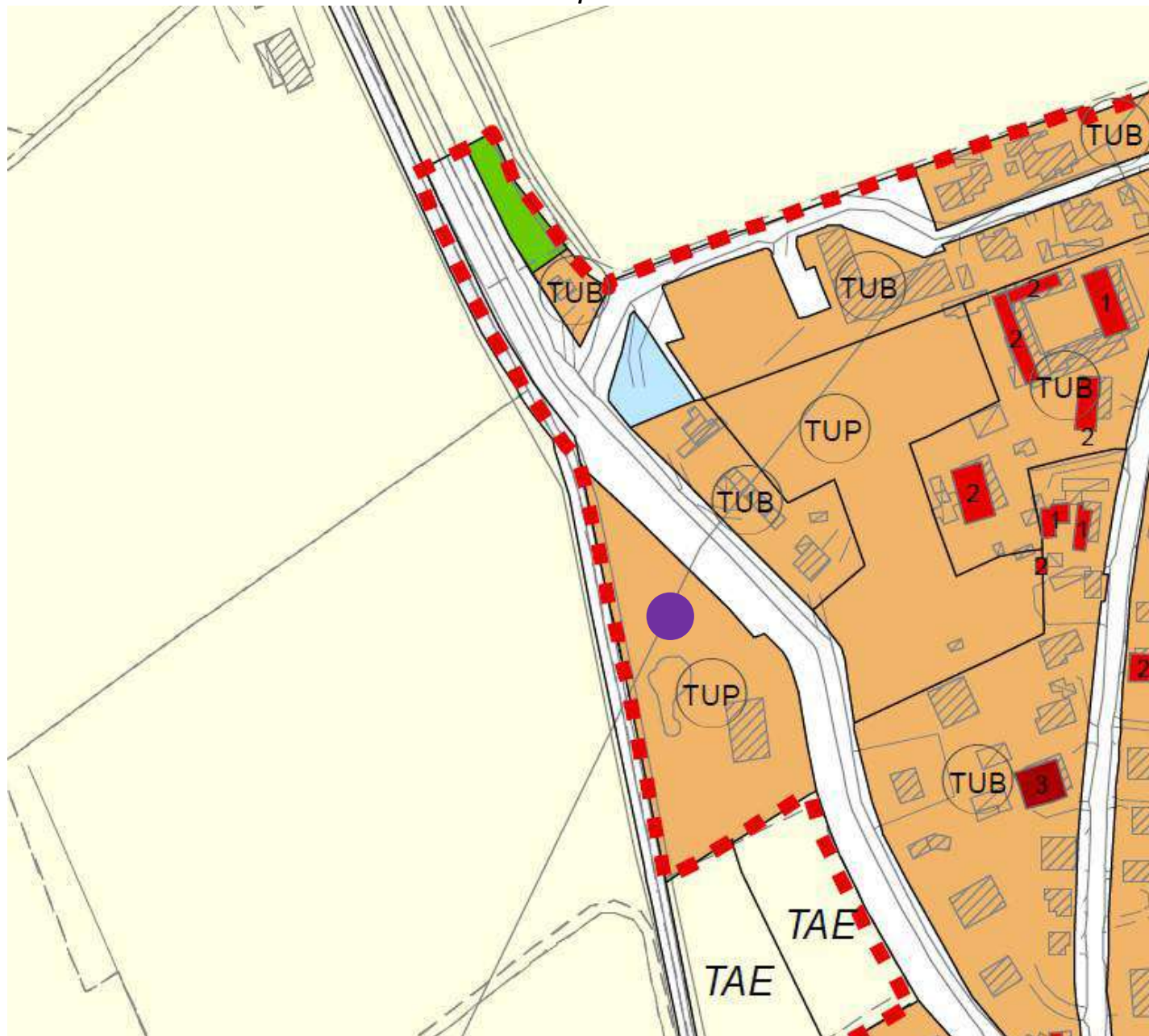


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole di valore naturale e ambientale

**Tav U2.10 USI PUG = Tessuto consolidato di bordo ad alta permeabilità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | Riconoscimento dello stato di fatto.<br>Giardino privato di pertinenza di abitazione già in territorio urbanizzato da PSC/RUE  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Giardino privato   |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



| FRAZIONI            |  | Marrara                                       |
|---------------------|--|---|
| 193                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |   |
| 2b                  |  |   |
| Dimensioni area     |  | 3.200 mq                                      |
| Proprietà dell'area |  | Privata – (CONFRATERNITA DELLO SPIRITO SANTO) |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

**Tav U2.10 USI PUG = Dotazione ecologica**



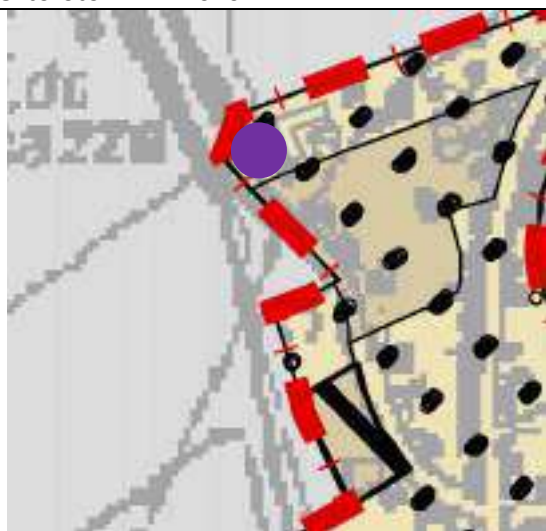
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio</b><br><b>urbanizzato</b> | <p>Da leggere insieme a 1_a</p> <p>Riconoscimento della stato di fatto. Area verde golenale che non presenta caratteristiche proprie di un'area agricola.</p> <p>Demandata a POC perché da progetto PSC era previsto un potenziamento dell'attrezzatura collettiva esistente.</p> <p>Preservata come area inedificabile di dotazione ecologica; come altre dotazioni ecologiche, sono state inserite dentro il TU perché in continuità con il tessuto urbano o perché giardini, parchi privati, ai quali viene riconosciuto il ruolo e la funzione, e pertanto preservata.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>   | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>  |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Dotazione ecologica</p>   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato</p>  |



|                     |   |          |
|---------------------|---|----------|
| FRAZIONI            |   | Marrara  |
| 194                 | aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |          |
| 4d                  |   |          |
| Dimensioni area     |   | 670 mq   |
| Proprietà dell'area |   | Pubblica |



Ortofoto – RER 2020



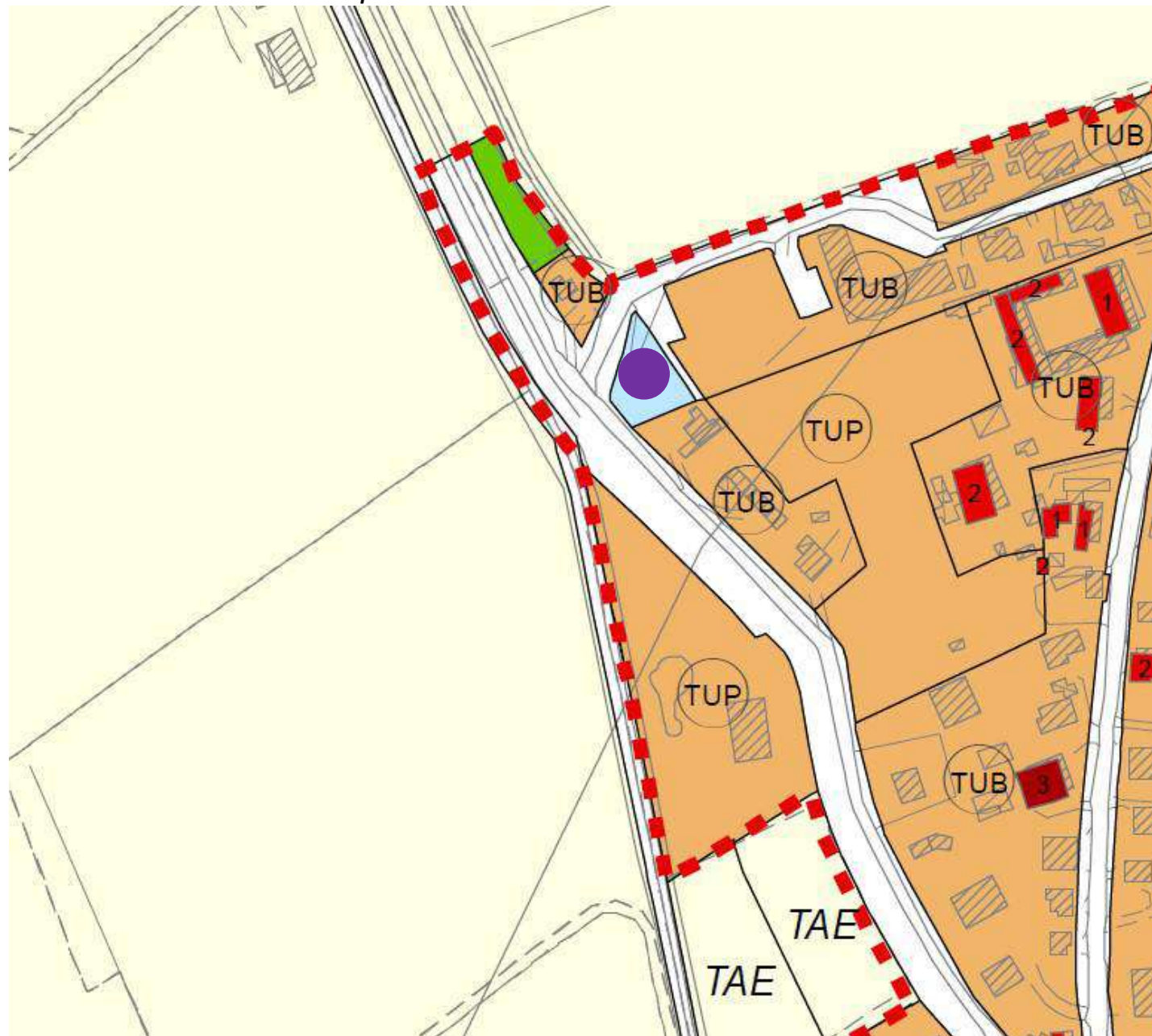
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – attrezzature e spazi collettivi



Tav U2.8 USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio</b><br><b>urbanizzato</b> | Area di verde pubblico e piccolo parcheggio<br><br>NB: Casistica dubbia: forse è casistica 1 e non si riferisce alla piccola attrezzatura ma all'abitazione ex agricola passata in TUB e alla dotazione ecologica (interpretazione più coerente con la posizione del commento)   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le <b>attrezzature</b> e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Attrezzatura pubblica  |
| <b>Osservazioni/Contributi</b>  |  |
| <b>Ulteriori approfondimenti</b><br><b>UdP</b>                                    | Si propone di escludere l'area a dot. ecologica dal TU   |



|                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
|                                |  |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | Dopo gli approfondimenti si concorda su riduzione del perimetro del TU             |  |

|                     |   |                |
|---------------------|---|----------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Marrara</b> |
| <b>195</b>          | aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |                |
| <b>4e</b>           |   |                |
| Dimensioni area     |   | 3.800 mq       |
| Proprietà dell'area |   | Pubblica       |



Ortofoto – RER 2020



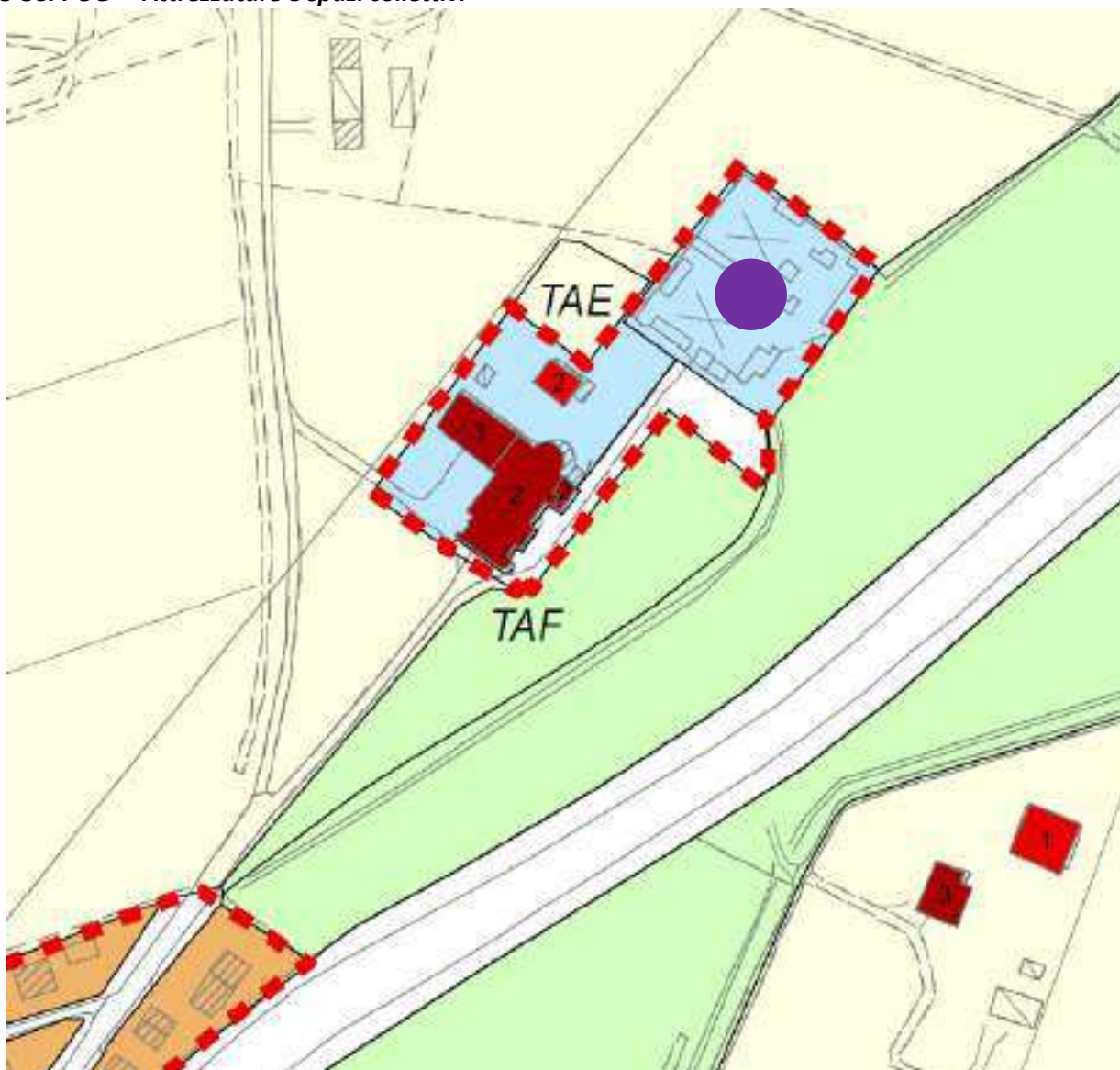
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – attrezzature e spazi collettivi



**Tav U2.8 USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi**

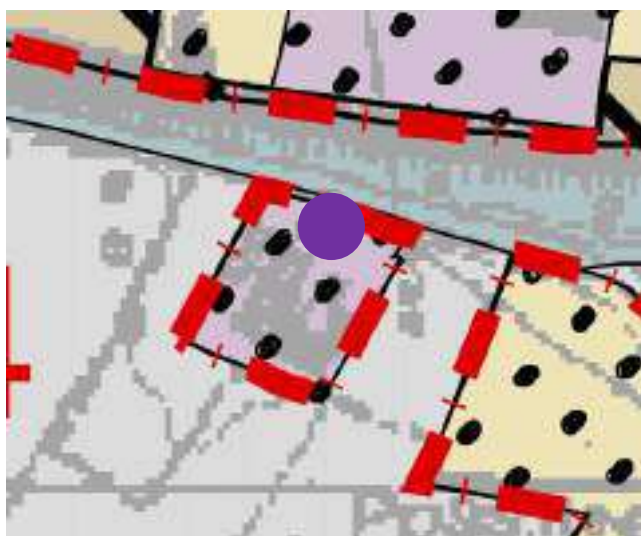


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Cimitero di Marrara</p> <p>A differenza del PSC che includeva tutte le attrezzature in territorio urbanizzato, nel PUG sono state inglobate solo quelle limitrofe/contigue all'abitato, come in questo caso.</p> <p>La disciplina delle aree Attrezzature e spazi collettivi è comunque analoga.</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le <b>attrezzature</b> e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | Attrezzatura pubblica   |
| <b>Osservazioni/Contributi</b>  |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato  |

| FRAZIONI            |  | Marrara |
|---------------------|--|---------|
| 196                 | aree produttive isolate non adeguatamente infrastrutturate |         |
| 5g                  |  |         |
| Dimensioni area     |  | 16.000  |
| Proprietà dell'area |  | Privata |



Ortofoto – RER 2020



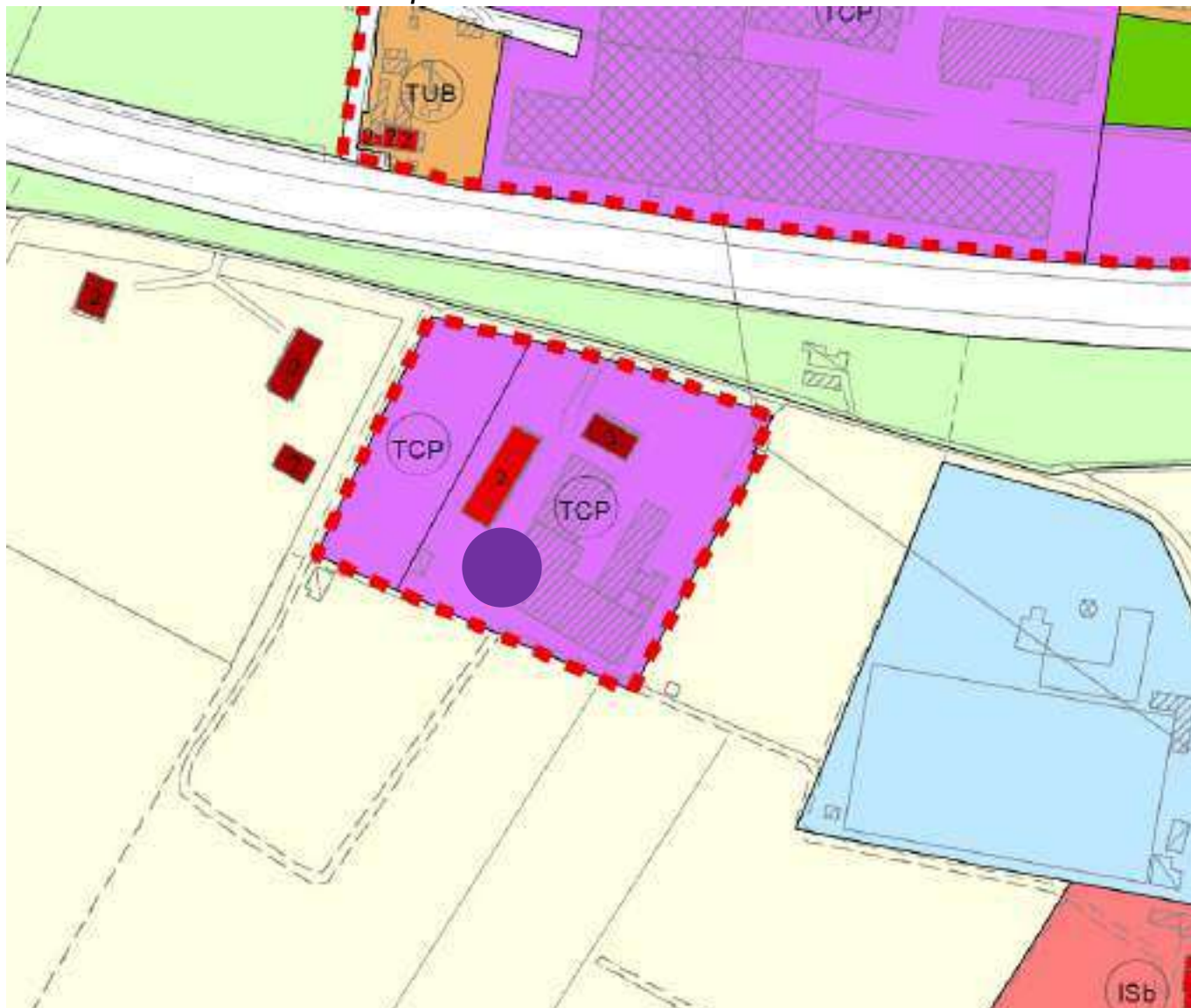
**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito consolidato specializzato per attività produttive e Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



**RUE – tav USI** – aree prevalentemente artigianali con alloggi aziendali e area agricola del forese



**Tav U2.10 USI PUG = Tessuti consolidati produttivi**

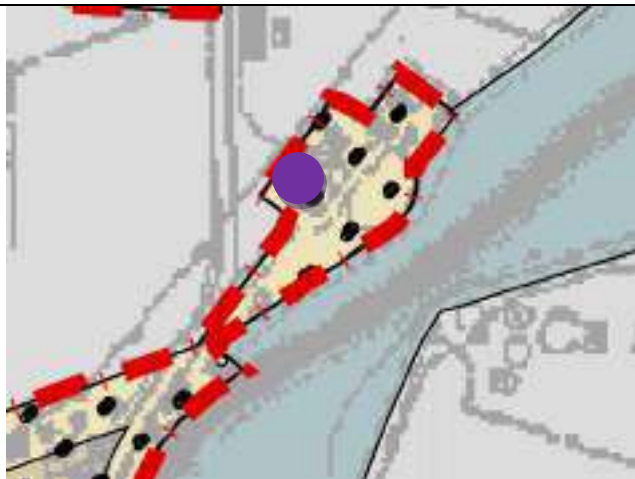


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Euganea Frutt</p> <p>Già territorio urbanizzato nel PSC (che riconosceva in urbanizzato anche l'attrezzatura e le abitazioni limitrofe a est)</p> <p>Con riferimento all'impianto normativo presentato in Disciplina in fase di assunzione/adozione, si ritiene impropria la disciplina del territorio rurale.</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Continuità riconosciuta da PSC/RUE</p>   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         | <p>Contributo n. 2 per possibilità di ampliamento dell'impianto</p>   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato</p>   |

|                     |   |                                     |
|---------------------|---|-------------------------------------|
| FRAZIONI            |   | Marrara                             |
| 197                 | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                                     |
| 7f                  |   |                                     |
| Dimensioni area     |   | 4.600 mq                            |
| Proprietà dell'area |   | Privata uso pubblico - Parrocchiale |



Ortofoto – RER 2020



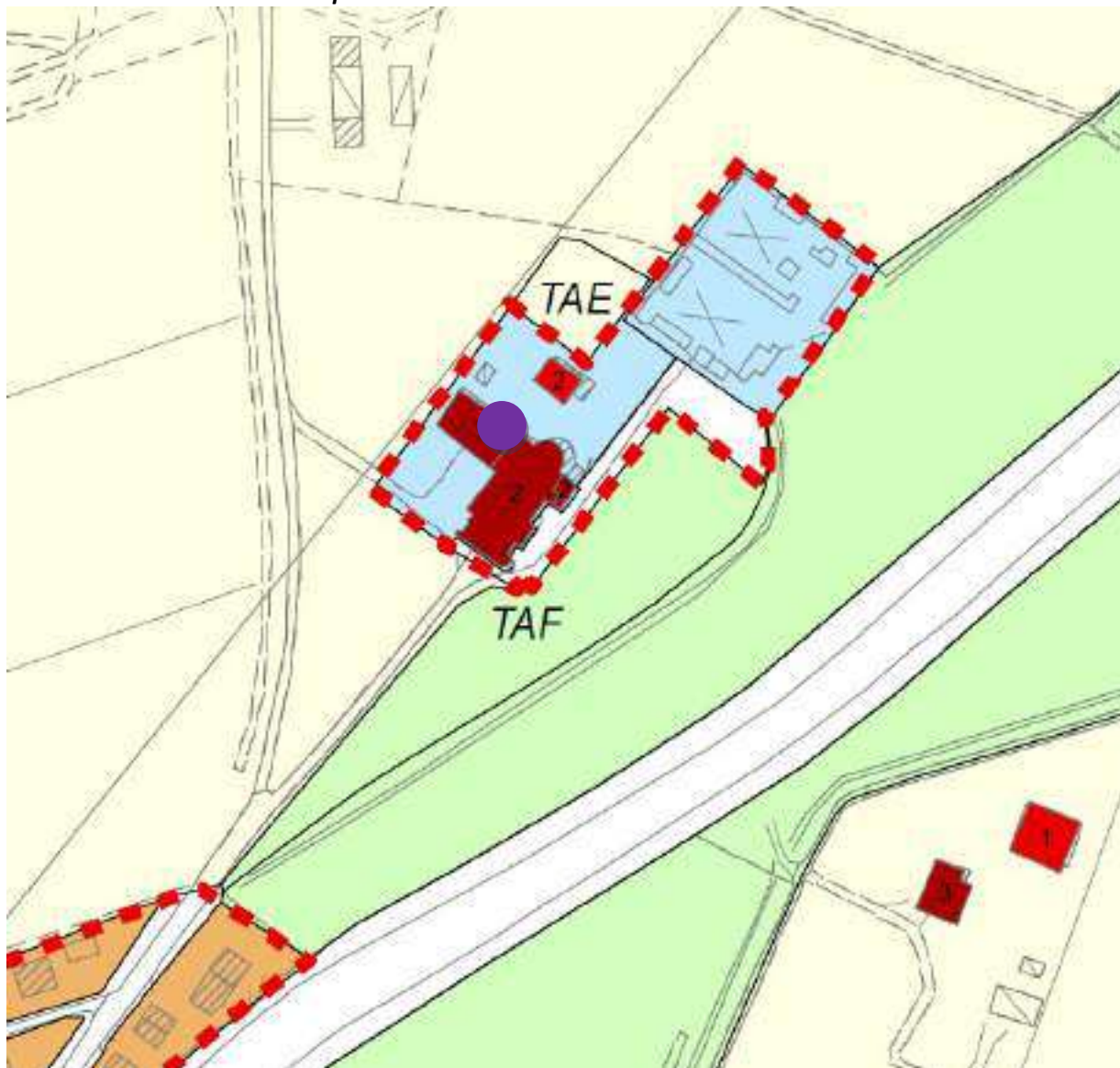
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.10 USI PUG = Attrezzatura e spazi collettivi**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel</b><br><b>Territorio urbanizzato</b> | <p>Complesso parrocchiale di Marrara ai limiti del centro abitato.</p> <p>Si ritiene che Chiesa e parrocchia, in quanto complessi fortemente identitari delle frazioni, debbano essere considerati parte integrante del tessuto urbano.</p> <p>Rispetto al PSC perimetrazione TU già ridotta.</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32</b><br><b>comma 2</b>                                     | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Attrezzatura pubblica</p>  |
| <b>Contributi/Osservazioni</b><br><b>al PUG</b>                                   |   |
| <b>Valutazione tecnica</b><br><b>STO</b>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato</p>   |

| FRAZIONI            |   | Monestirolo |
|---------------------|---|-------------|
| 198                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |             |
| 1a                  |   |             |
| Dimensioni area     |   | 14.100 mq   |
| Proprietà dell'area |   | Privata     |



Ortofoto – RER 2020



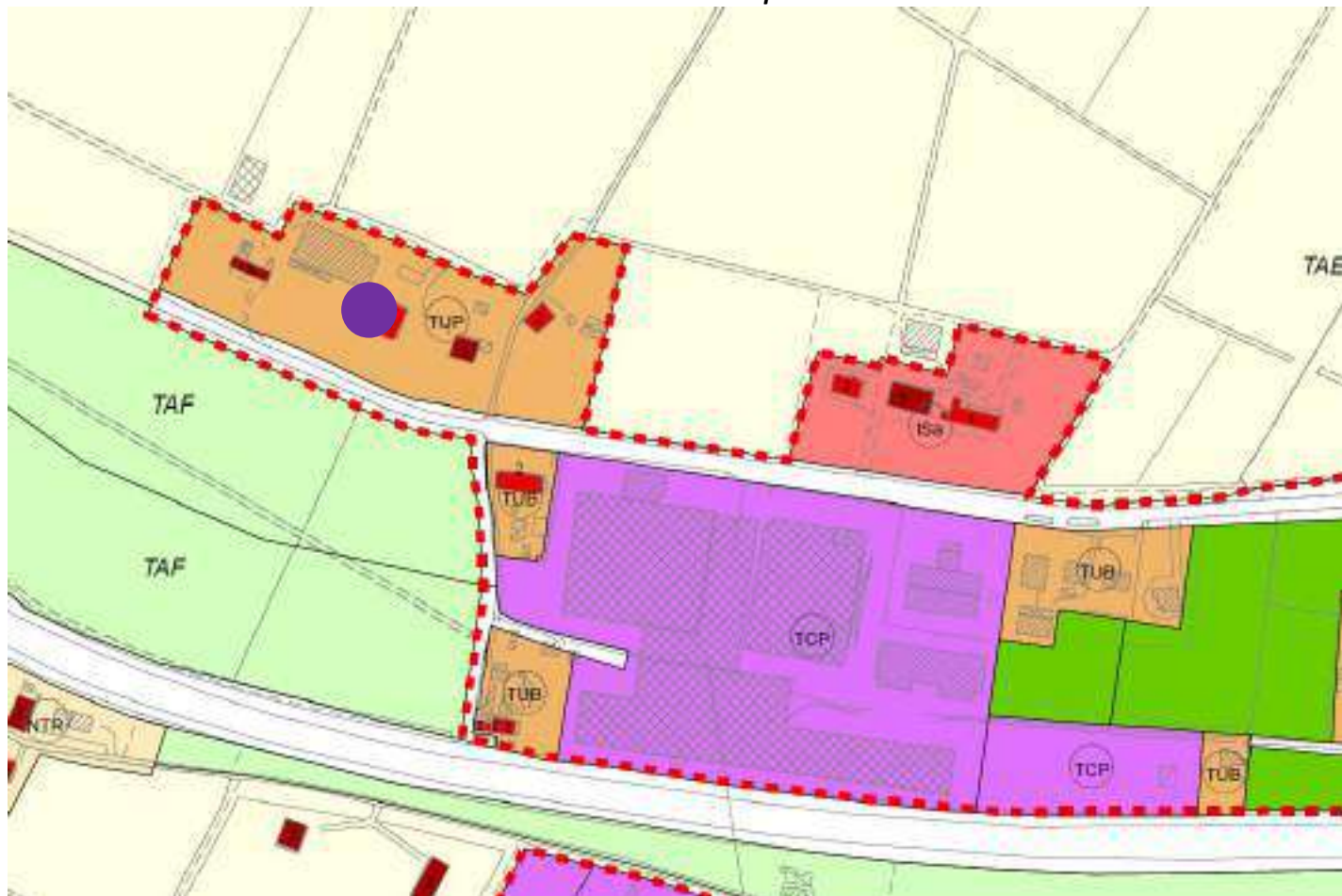
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese



**Tav U2.10 USI PUG = Tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità**

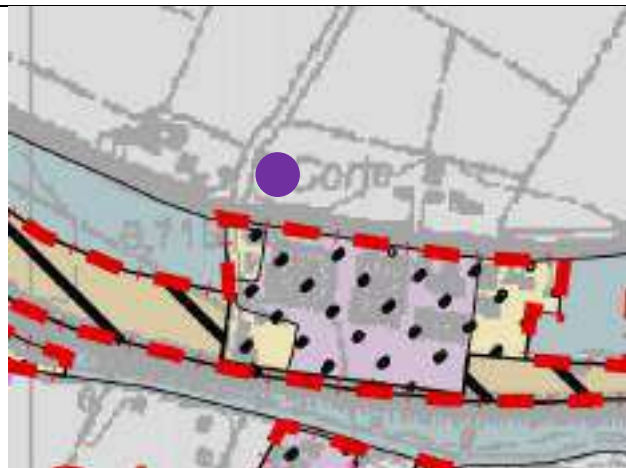


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Da leggere insieme a 1_b<br/>Insediamenti prevalentemente residenziali in continuità con il centro abitato<br/>Fuori cartello del centro abitato.</p> <p>La classificazione TUP non consente interventi edilizi di densificazione.</p>  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Area edificata, continuità riconosciuta da PUG   |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |   | Monestirolo |
|---------------------|---|-------------|
| 199                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |             |
| 1b                  |   |             |
| Dimensioni area     |   | 5.200 mq    |
| Proprietà dell'area |   | Privata     |



Ortofoto – RER 2020



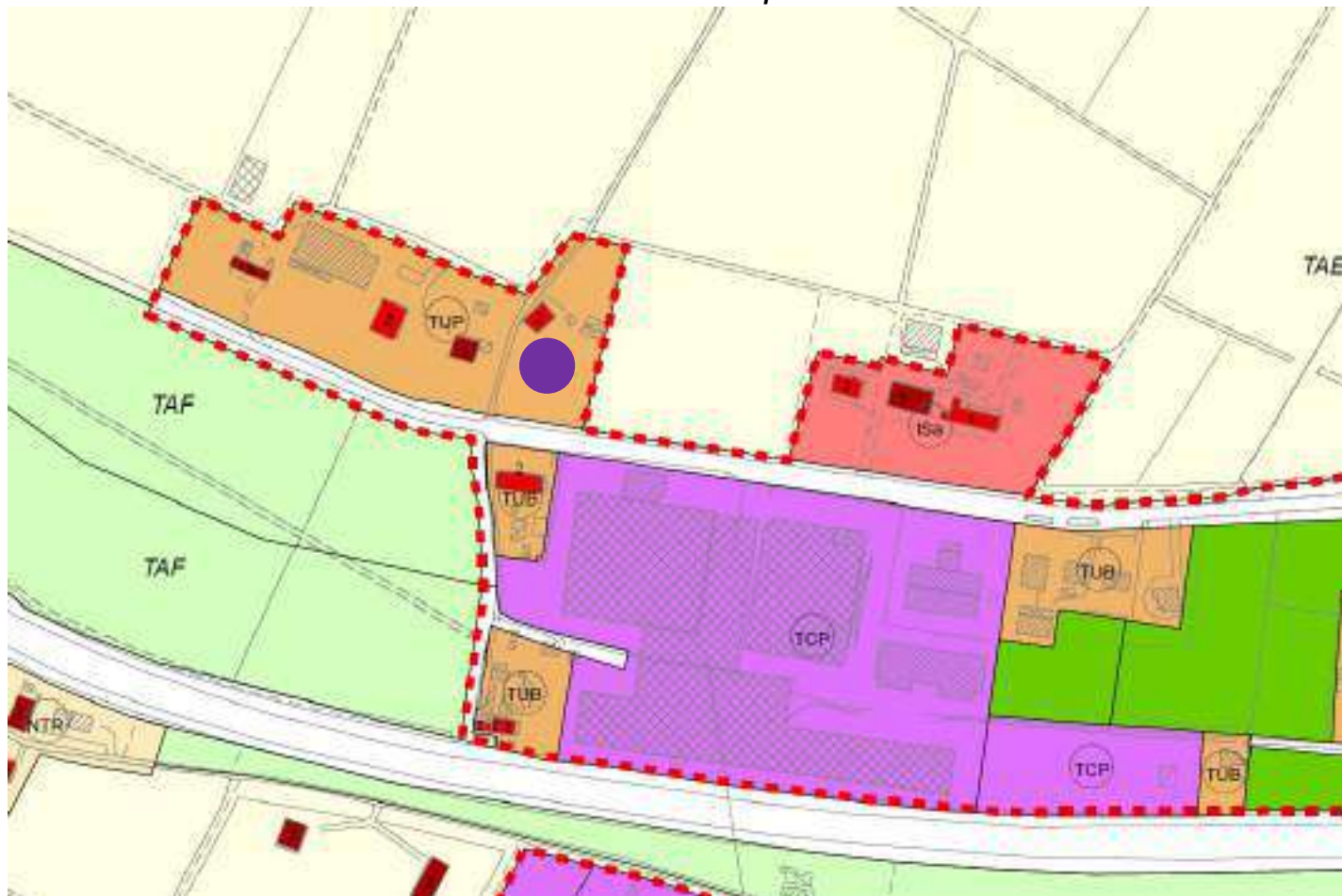
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese



**Tav U2.10 USI PUG = Tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità**

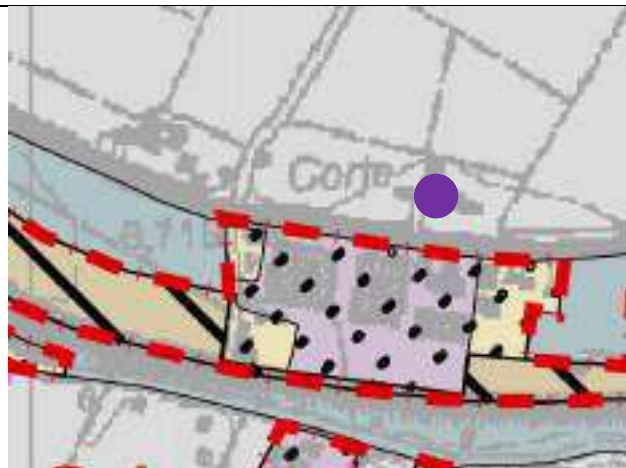


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Da leggere insieme a 1_a<br/>Insediamenti prevalentemente residenziali in continuità con il centro abitato<br/>Dentro cartello del centro abitato.</p> <p>La classificazione TUP non consente interventi edilizi di densificazione.</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Area edificata, continuità riconosciuta da PUG   |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |   | Monestirolo |
|---------------------|---|-------------|
| 200                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |             |
| 1c                  |   |             |
| Dimensioni area     |   | 11.400 mq   |
| Proprietà dell'area |   | Privata     |



Ortofoto – RER 2020



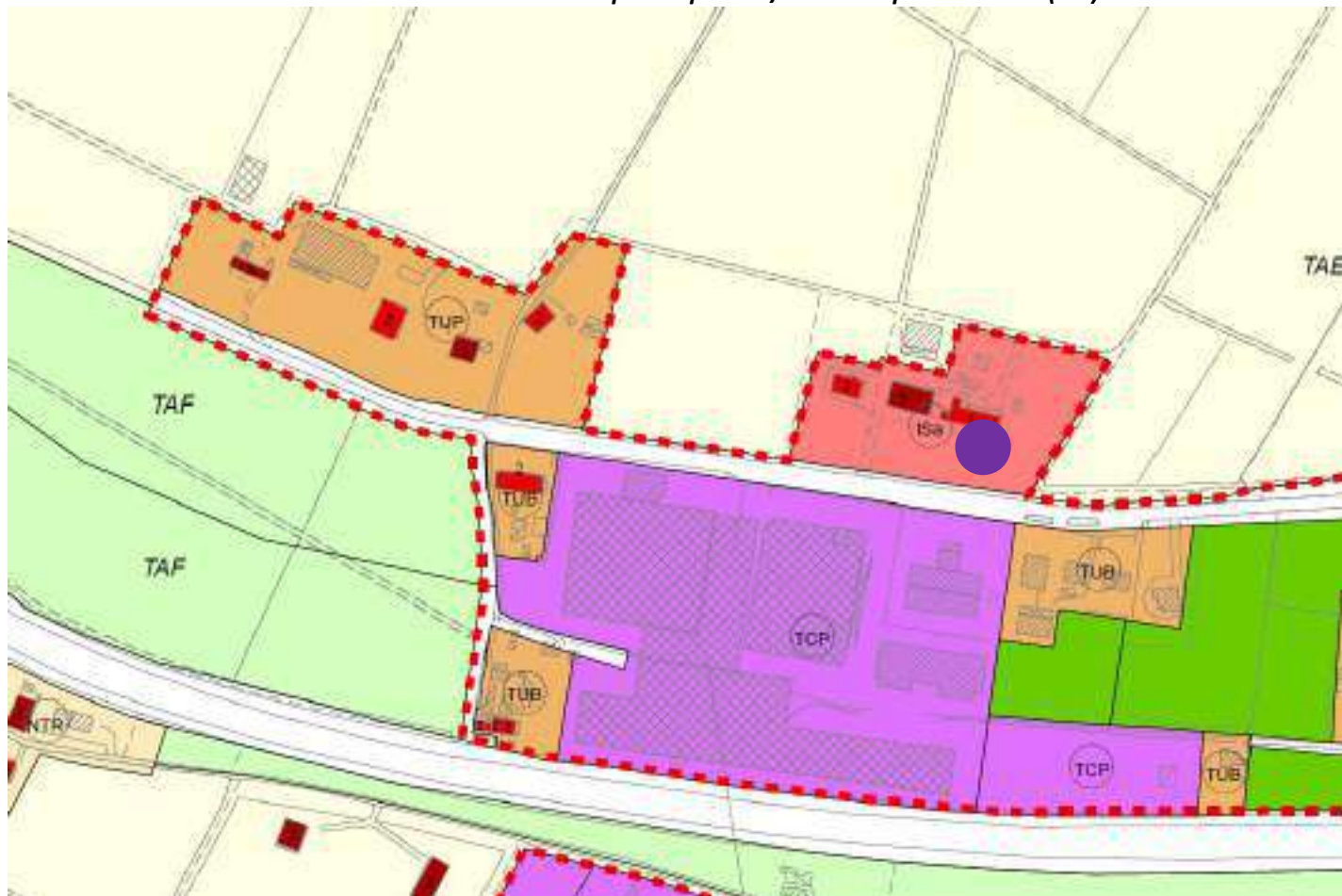
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese



**Tav U2.10 USI PUG = Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico (ISa)**

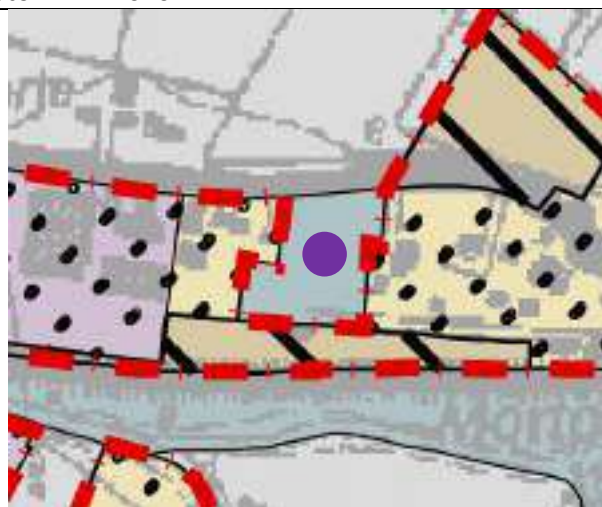


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Insediamento storico a uso residenziale in continuità l'abitato (dentro il cartello stradale del centro abitato).</p> <p>Complesso frazionato, senza legami con il territorio agricolo circostante.</p> <p>Villa attualmente utilizzata come location per matrimoni.</p> <p>La classificazione del PUG Isa preserva lo stato di fatto.</p>                                      |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica Udp</b>  | Insediamento storico   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                 |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |   | Monestirollo |
|---------------------|---|--------------|
| 201                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |              |
| 1d                  |   |              |
| Dimensioni area     |   | 13.200 mq    |
| Proprietà dell'area |   | Privata      |



Ortofoto – RER 2020



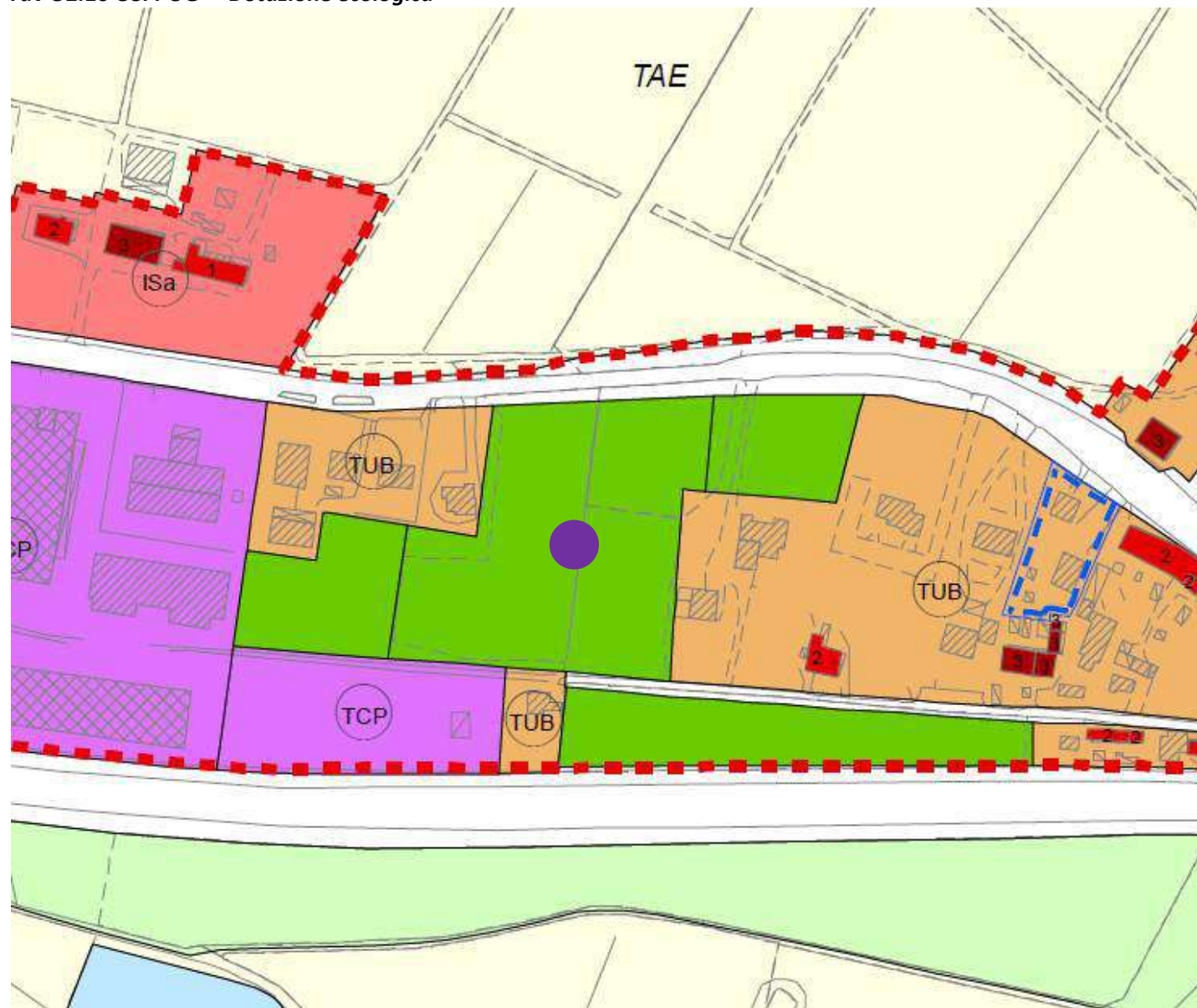
PSC – Tav. Ambiti = Ambito di valore naturale e ambientale



RUE – tav USI – Aree di valore naturale e ambientale



**Tav U2.10 USI PUG = Dotazione ecologica**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio</b><br><b>urbanizzato</b> | Riconoscimento della stato di fatto.<br>Aree verdi golenali di pertinenza di fabbricati abitativi, solo in parte a usi agricoli.<br>Preservata come area inedificabile di dotazione ecologica  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma</b><br><b>2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UDP</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/osservazioni al</b><br><b>PUG</b>                                   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |   | Monestirolo |
|---------------------|---|-------------|
| 202                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |             |
| 1g                  |   |             |
| Dimensioni area     |   | 4.000 mq    |
| Proprietà dell'area |   | Privata     |



Ortofoto – RER 2020



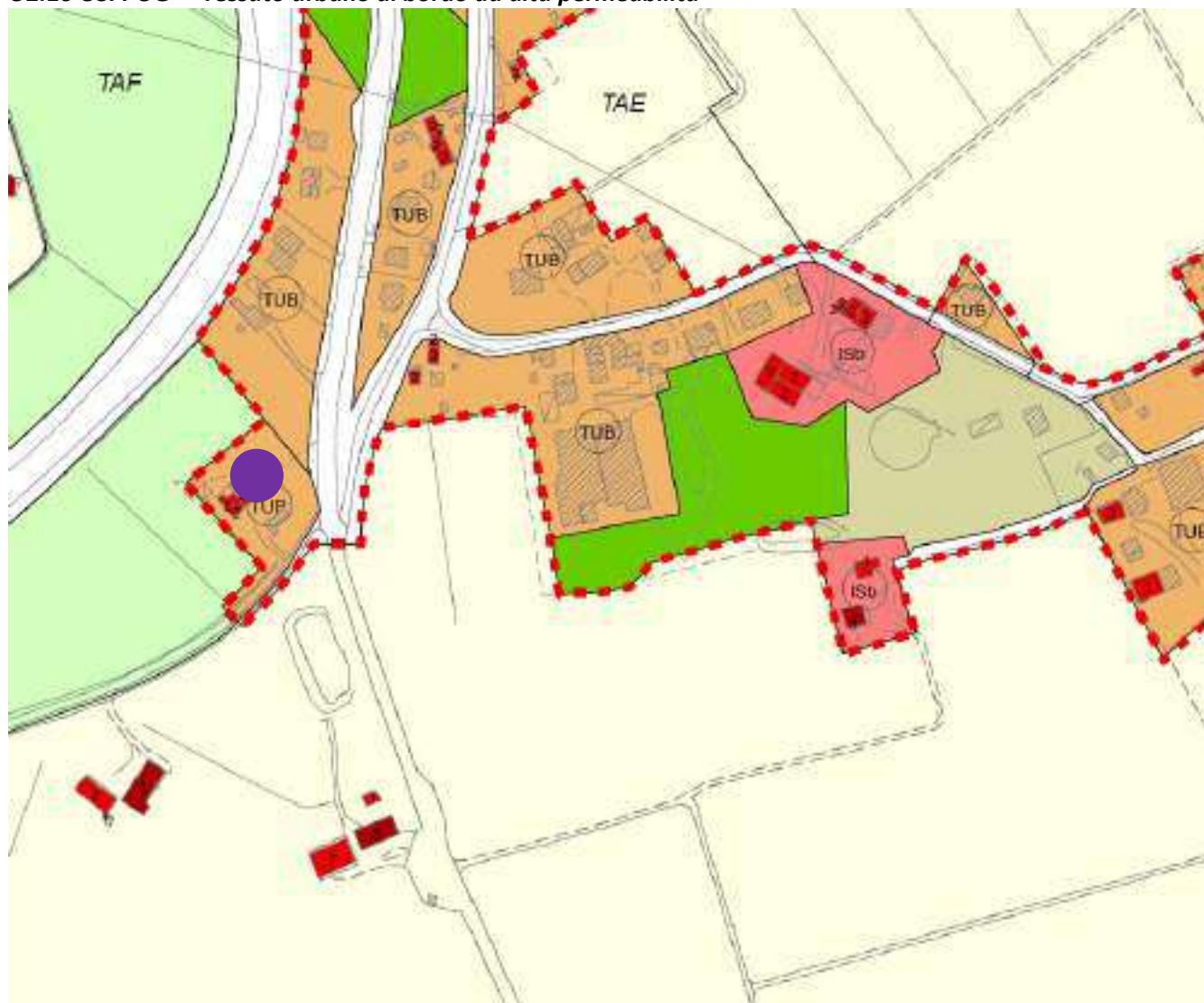
**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito di valore naturale e ambientale



**RUE – tav USI** – Aree di valore naturale e ambientale



**Tav U2.10 USI PUG = Tessuto urbano di bordo ad alta permeabilità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | manufatto storico in continuità con la perimetrazione del territorio urbanizzato da PSC, che il PUG ha inserito nel centro abitato.<br>Area golenale.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Area edificata, continuità da PUG  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |   | Monestirolo  |
|---------------------|---|--|
| 203                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |  |
| 1h                  |   |  |
| Dimensioni area     |   | 9.500 mq   |
| Proprietà dell'area |   | Mista: Privata e pubblica (Acosea per mappale 747) |



Ortofoto – RER 2020



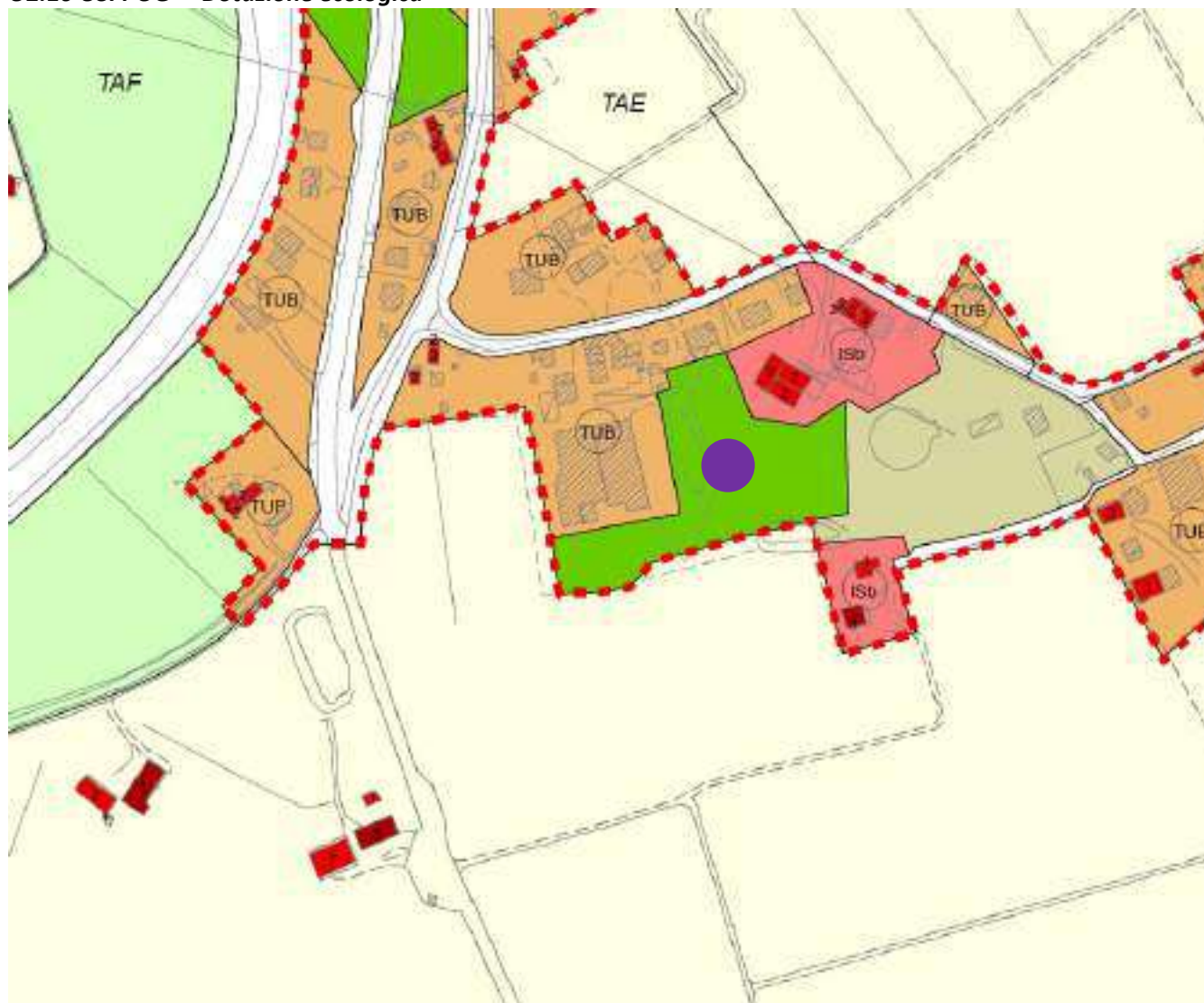
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese



**Tav U2.10 USI PUG = Dotazione ecologica**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Area verde di bordo, non a uso agricolo, che il PUG preserva inedificabile destinandola a dotazione ecologica  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |  | Monestirolo |
|---------------------|--|-------------|
| 204                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |             |
| 2e                  |  |             |
| Dimensioni area     |  | 4.100 mq    |
| Proprietà dell'area |  | Privata     |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.10 USI PUG = Tessuto consolidato di bordo ad alta permeabilità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Giardino privato.</p> <p>Data la contiguità con aree edificate e la classificazione da PSC/RUE si è ritenuto di garantire una edificabilità minima, come lotto di completamento e parzialmente intercluso</p> <p>Infrastrutture e servizi presenti, il lotto è affacciato su strada ed è vicino al centro del paese.</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>  |
| <b>Casistica Udp</b>  | Giardino privato  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                 |   |
| <b>Ulteriori approfondimenti Udp</b>                                  | <p>L'area, classificata dal PUG "Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (TUP), si configura di fatto come uno spazio ineditato facente parte della città consolidata residenziale ("[...] i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ai sensi dell'Art. 32, comma 2, lett. a della LR 24/2017) in quanto:</p> <p>a) l'area si configura come la pertinenza dell'edificio esistente posto lungo via Scacerna e classificato in TUB;</p> <p>b) il suddetto lotto edificato è ricompreso nel tessuto urbano consolidato di via dei Scacerna;</p> <p>c) l'area risulta dotata delle reti di sottoservizi e infrastrutture (gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica, trasporto pubblico locale).</p> <p>Considerando la superficie dell'area (4.100 mq), l'intervento dovrà garantire:</p> <p>a) il mantenimento di una permeabilità minima a verde pari a circa 3.280 mq, a fronte di una edificabilità massima di 205 mq (corrispondente a circa 1/2 alloggi);</p> <p>b) la piantumazione di 1 albero e 2 arbusti ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza, corrispondente ad un totale di circa 50 alberi e 100 arbusti.</p> |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato  |

| FRAZIONI            |   | Monestirolo |
|---------------------|---|-------------|
| 205                 | aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |             |
| 4f                  |   |             |
| Dimensioni area     |   | 12.100 mq   |
| Proprietà dell'area |   | Pubblica    |



Ortofoto – RER 2020



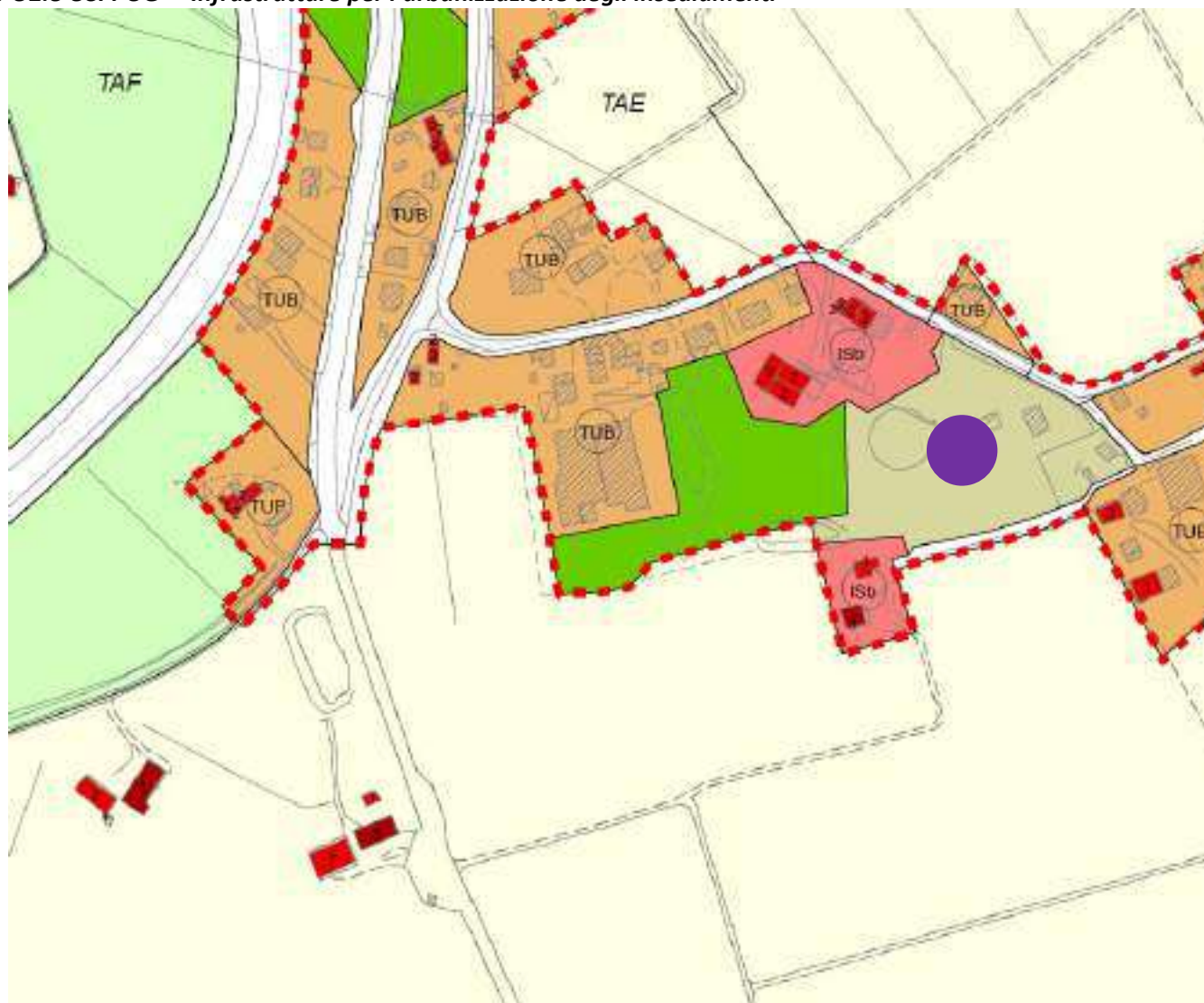
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Servizi tecnici



**Tav U2.8 USI PUG = Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**



|  |   |
|--|---|
| <p><b>Motivazione UDP</b><br/> <b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b></p> | <p>Depuratore di Monestirolo</p> <p>A differenza del PSC che includeva tutte le attrezzature in territorio urbanizzato, nel PUG sono state inglobate solo quelle limitrofe/contigue all'abitato, come in questo caso.</p> <p>La disciplina delle aree per Infrastrutture è analoga ma, togliendola dal TU, l'edificato a est e a sud perderebbe di elementi di continuità fisica con il centro abitato.</p> |
| <p><b>Casistica ex art. 32 comma 2</b></p>                                       | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le <b>infrastrutture</b>, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>           |
| <p><b>Casistica UdP</b></p>  | <p>infrastruttura</p>   |
| <p><b>Osservazioni/Contributi</b></p>  |   |
| <p><b>Valutazione tecnica STO</b></p>  | <p>Dopo gli approfondimenti si concorda di escludere l'infrastruttura per l'urbanizzazione (esclude l'area del ex depuratore), l'area di dotazione ecologica e di conseguenza l'insediamento storico dal territorio urbanizzato.</p>  |

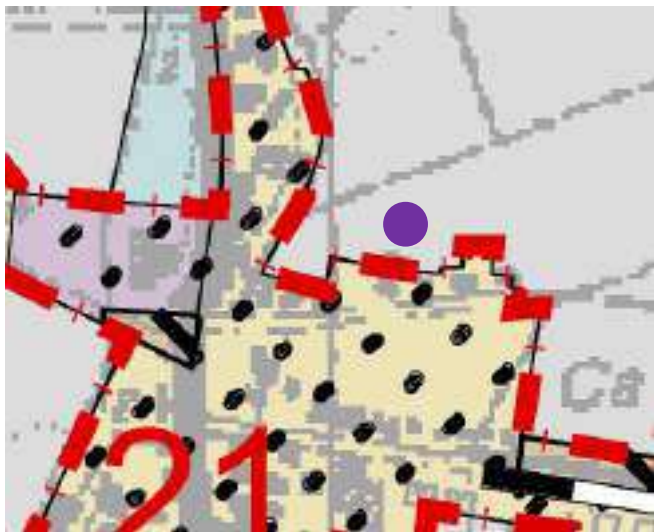




| FRAZIONI            |   | Montalbano |
|---------------------|---|------------|
| 208                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |            |
| 1a                  |   |            |
| Dimensioni area     |   | 4.900      |
| Proprietà dell'area |   | Privata    |



Ortofoto – RER 2020

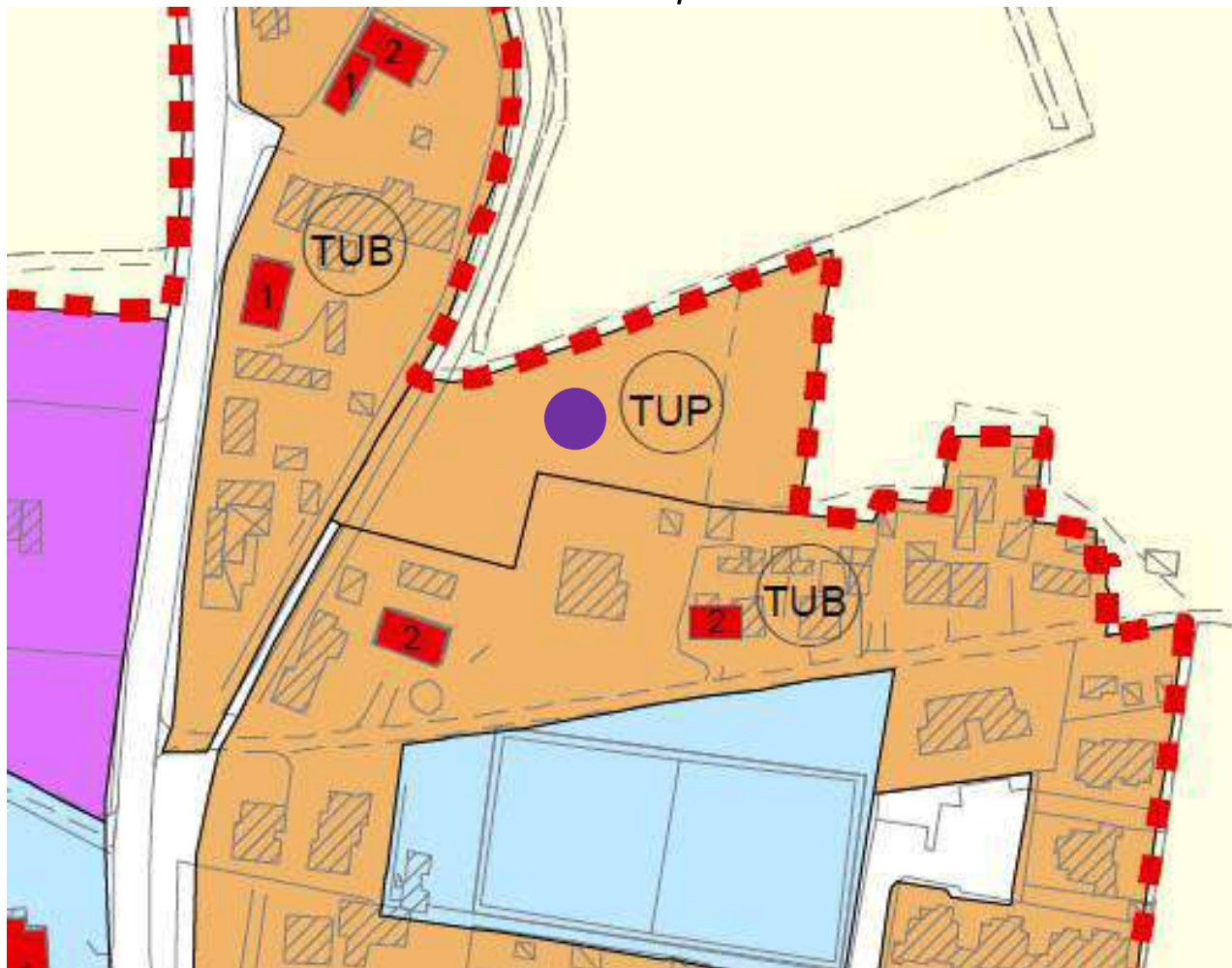


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

**Tav U2.7 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

Si è ritenuto che il lotto in esame non abbia le caratteristiche di area agricola. Data la contiguità con aree edificate si è ritenuto di garantire una edificabilità minima

Infrastrutture:  
strada provinciale SS64  
illuminazione pubblica SI  
Acqua SI  
Gas SI  
Fognatura in corso di rifacimento e realizzazione allacciamento a dep. Gallo  
TPL: fermata su via bologna  
Percorsi ciclabili: in previsione (S1 e SL2)

**Casistica ex art. 32 comma 2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

**Casistica UdP**

Giardino privato

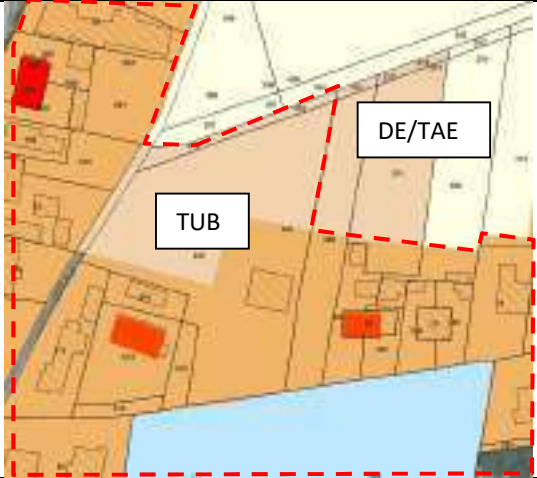
**Contributi/osservazioni al PUG**

NO

**Ulteriori approfondimenti UdP**

Si propone di escludere parte del TUP da TU mantenendo solo giardino privato come TUB. La restante area precedentemente inserita in TU viene esclusa con uso DE o TAE

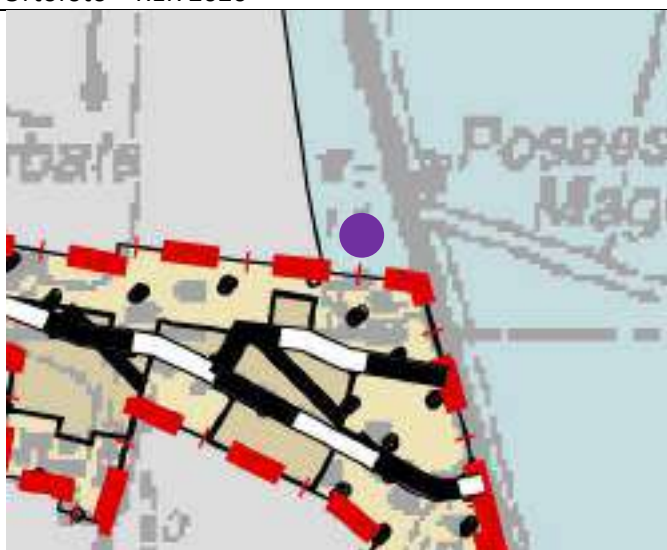


|                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
|                                |  |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | Dopo gli approfondimenti si condivide il nuovo perimetro in riduzione del TU       |  |

| FRAZIONI            |   | Montalbano |
|---------------------|---|------------|
| 209                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |            |
| 1c                  |   |            |
| Dimensioni area     |   | 2.800      |
| Proprietà dell'area |   | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



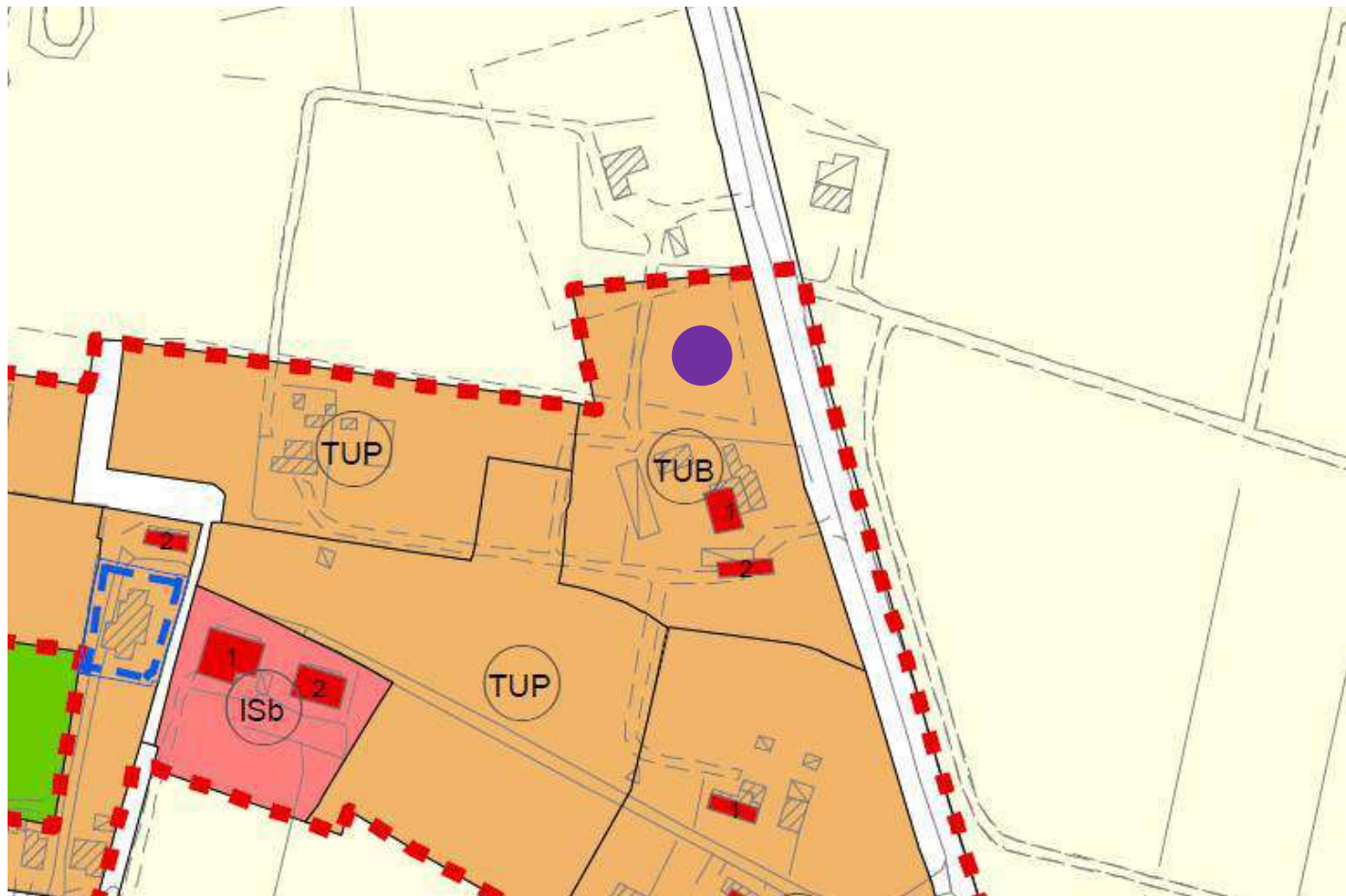
PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo di rilievo paesaggistico



RUE – tav USI – Aree agricole di rilievo paesaggistico



**Tav U2.7 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

La scelta di inserire la piccola porzione di territorio è legata al riconoscimento dello stato effettivo dei luoghi.  
Non è più area agricola ma è giardino/area a verde.  
Infrastrutture:  
strade: via Sgarbata (nell'elaborato S1 è previsto collegamento via Sgarbata/via Lampone)  
illuminazione pubblica SI  
Acqua SI  
Gas SI  
Fognatura NO  
TPL : fermata su via sgarbata  
Percorsi ciclabili: in previsione (S1 e SL2)

**Casistica ex art. 32 comma 2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

**Casistica UDP**

Giardino privato

**Contributi/osservazioni al PUG**

NO

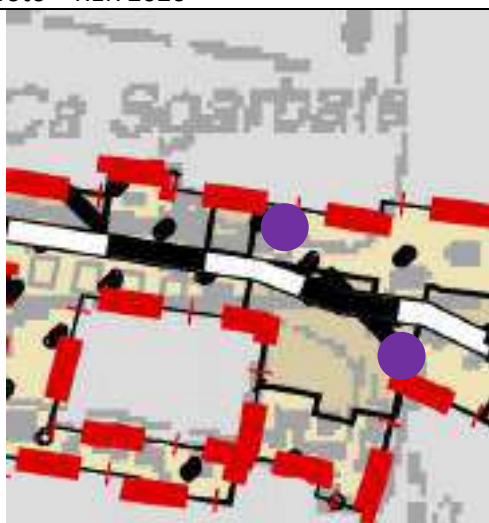
**Valutazione tecnica STO**

Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

| FRAZIONI            |  | Montalbano          |
|---------------------|--|---------------------|
| 210                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |                     |
| 2b                  |  |                     |
| Dimensioni area     |  | 5.300 mq (900+4400) |
| Proprietà dell'area |  | Privata             |



Ortofoto – RER 2020



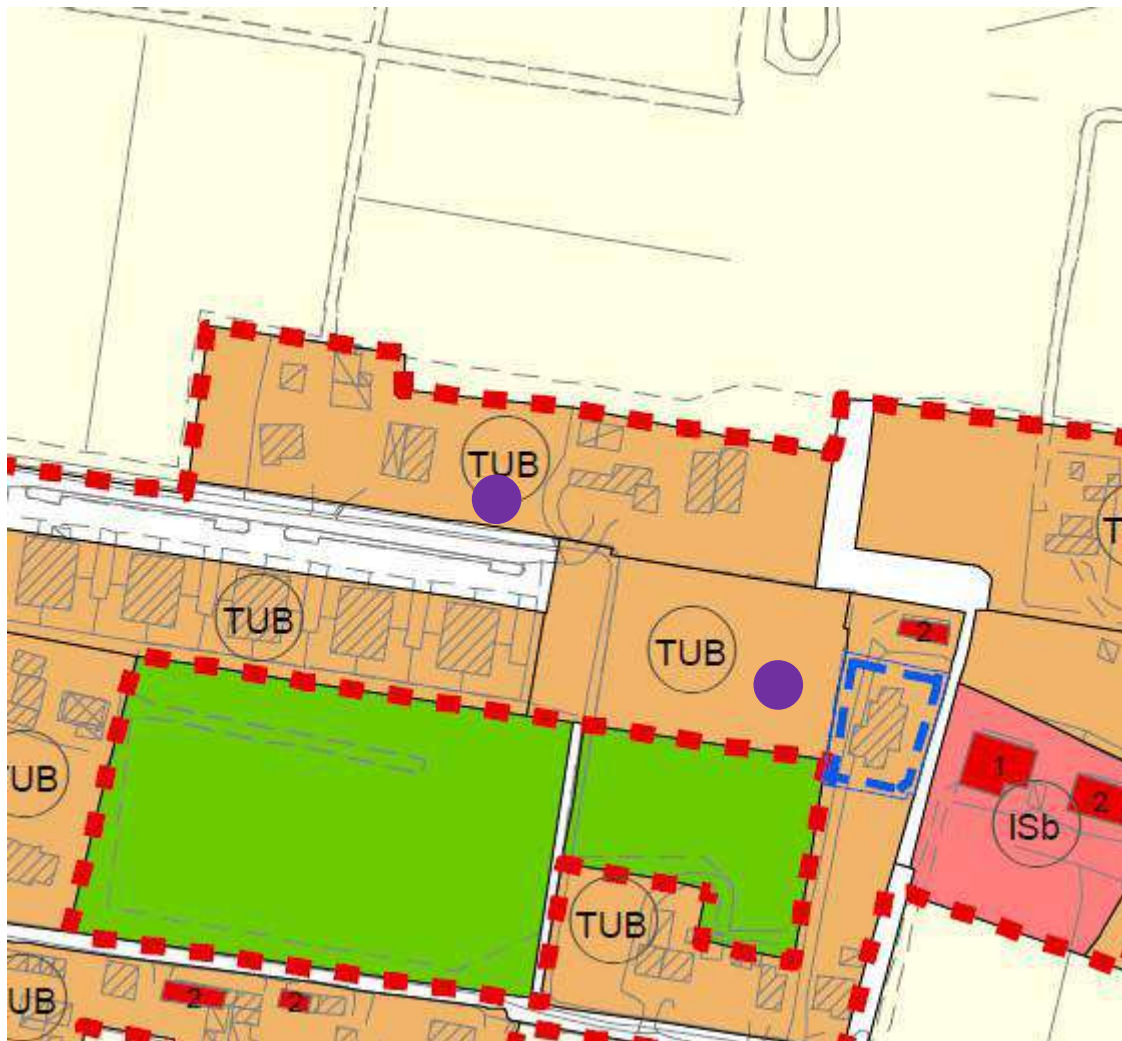
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.7 USI PUG = Tessuto consolidato a bassa densità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel</b><br><b>Territorio urbanizzato</b> | <p>Trattasi di lotti interclusi e di completamento dell'insediamento.<br/>                     Possibilità di realizzare la viabilità carrabile da via Lampone a via Sgarbata, e una migliore distribuzione della circolazione sulla via.<br/>                     Si è scelto di vincolare ad area permeabile fuori dal TU, gran parte del lotto da PSC</p> <p>Infrastrutture:</p> <p>strada locale (si veda S1)<br/>                     illuminazione pubblica SI<br/>                     Acqua SI<br/>                     Gas SI<br/>                     Fognatura in corso di rifacimento e realizzazione allacciamento a dep. Gallo<br/>                     TPL : fermata su via bologna (" 500ml)</p> |
| <b>Casistica ex art. 32</b><br><b>comma 2</b>                                     | <p>c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse</p>  |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Lotto libero – ex aree POC</p>  |
| <b>Contributi/osservazioni</b><br><b>al PUG</b>                                   |  |
| <b>Valutazione tecnica</b><br><b>STO</b>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato del lotto a nord e di escludere dal TU il lotto a sud</p>   |

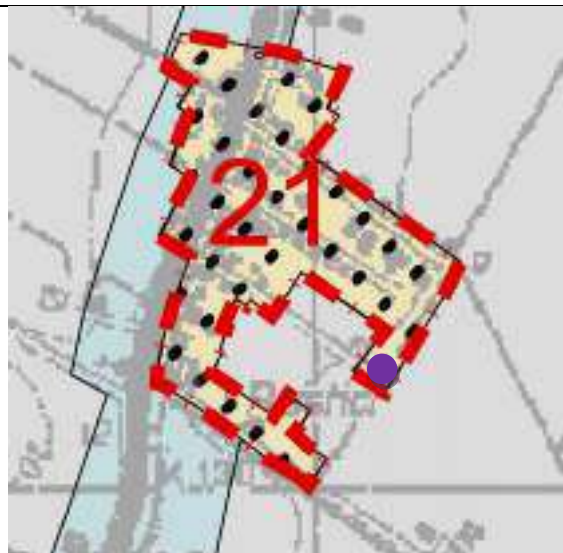




| FRAZIONI            |   | Montalbano |
|---------------------|---|------------|
| 211                 | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |            |
| 7d                  |   |            |
| Dimensioni area     |   | 1.000 mq   |
| Proprietà dell'area |   | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

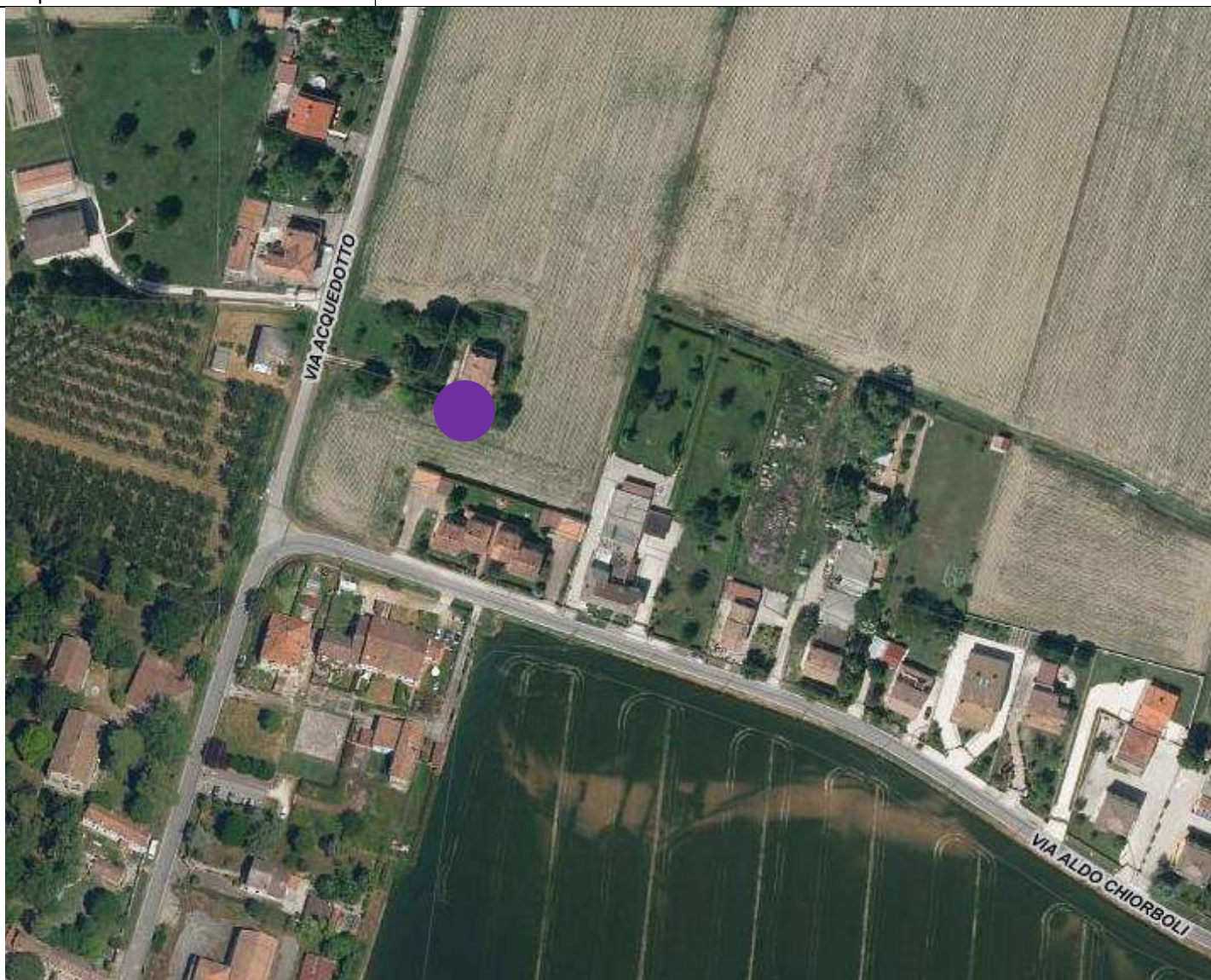
**Tav U2.7 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità**



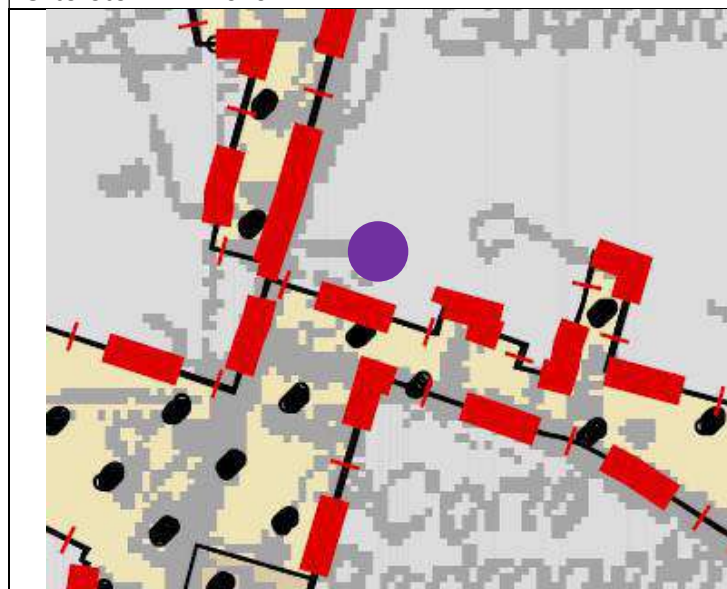
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | Singolo insediamento residenziale isolato già riconosciuto TU da PSC.<br>Il PUG adottato riduce la perimetrazione del PSC in modo da riallinearla allo stato dei luoghi, ma perdendo di conseguenza la connessione fisica con il territorio urbanizzato a nord   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UDP</b>  | Continuità riconosciuta da PSC/RUE   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                                 | NO   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



| FRAZIONI            |   | Pescara |
|---------------------|---|---------|
| 212                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |         |
| 1c                  |   |         |
| Dimensioni area     |   | 5.500   |
| Proprietà dell'area |   | Privata |



Ortofoto – RER 2020



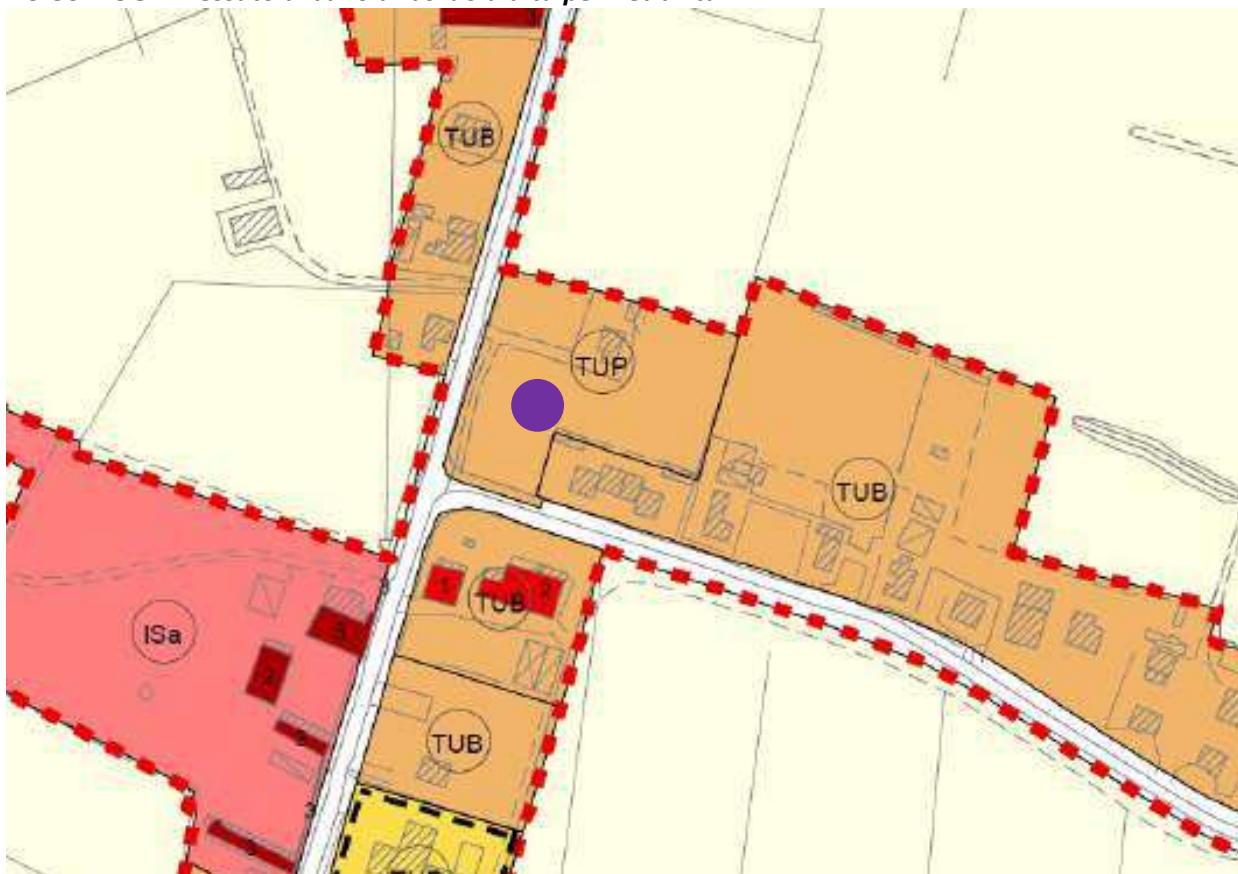
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

agricola

**Tav U2. 13 USI PUG = Tessuto urbano di bordo a alta permeabilità**



**Motivazione UDP  
inserimento nel Territorio  
urbanizzato**

Il PUG ha proposto il riallineamento del TU inglobando l'abitazione esistente. Viene confermato il lotto libero già previsto dal RUE in corrispondenza dell'incrocio stradale, di maggiore estensione ma minore potenzialità edificatoria (TUP).  
Il lotto è intercluso, ma dimensioni notevoli, per questo motivo si è optato per una bassissima edificabilità a fronte della preservazione/implementazione della naturalità

**Casistica ex art. 32 comma  
2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

**Casistica UdP**

Nuovo lotto libero da PUG

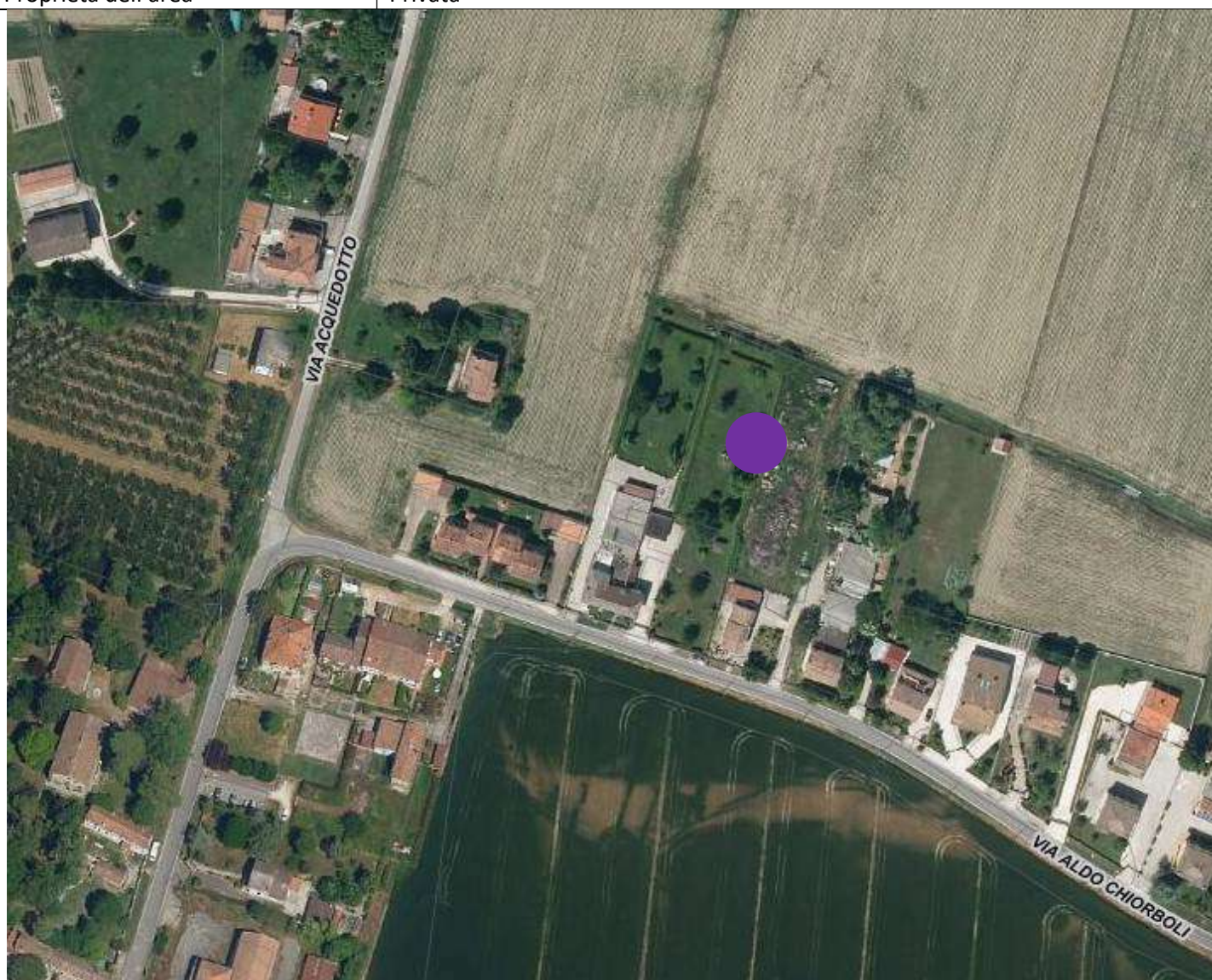
**Contributi/osservazioni al  
PUG**

**Valutazione tecnica STO**

Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato



| FRAZIONI            |   | Pescara |
|---------------------|---|---------|
| <b>213</b>          | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |         |
| <b>1d</b>           |   |         |
| Dimensioni area     |   | 7.400   |
| Proprietà dell'area |   | Privata |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva

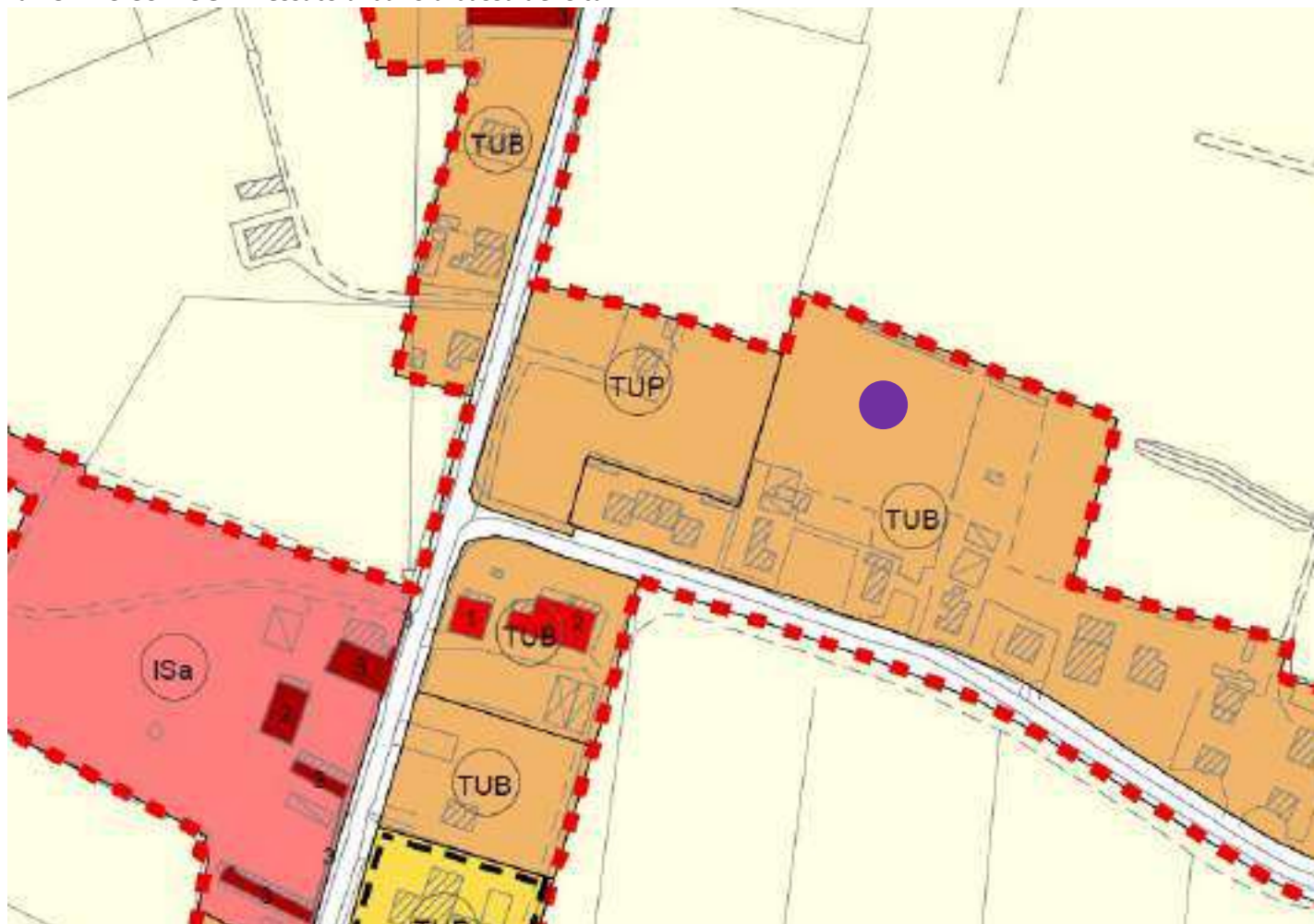


RUE – tav USI – Aree agricole del forese



agricola

**Tav U2. 13 USI PUG = Tessuto urbano a bassa densità**



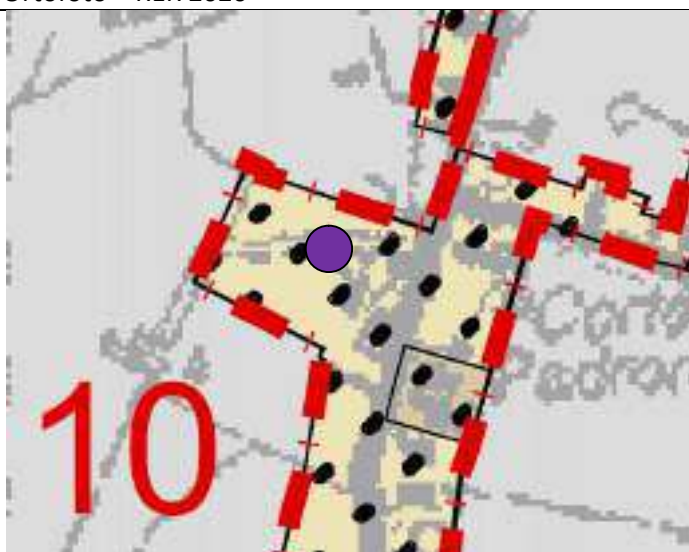
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio</b><br><b>urbanizzato</b> | Il PUG ha proposto il riallineamento del TU allo stato di fatto, inglobando le aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, come avevano già fatto il RUE e il PSC solo per un lotto.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Giardino privato   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| FRAZIONI            |   | Pescara   |
| 214                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |   |
| 6a                  |   |   |
| Dimensioni area     |   | 12.000 mq (esclusa area di pertinenza dei fabbricati della villa) |
| Proprietà dell'area |   | Privata   |



Ortofoto – RER 2020

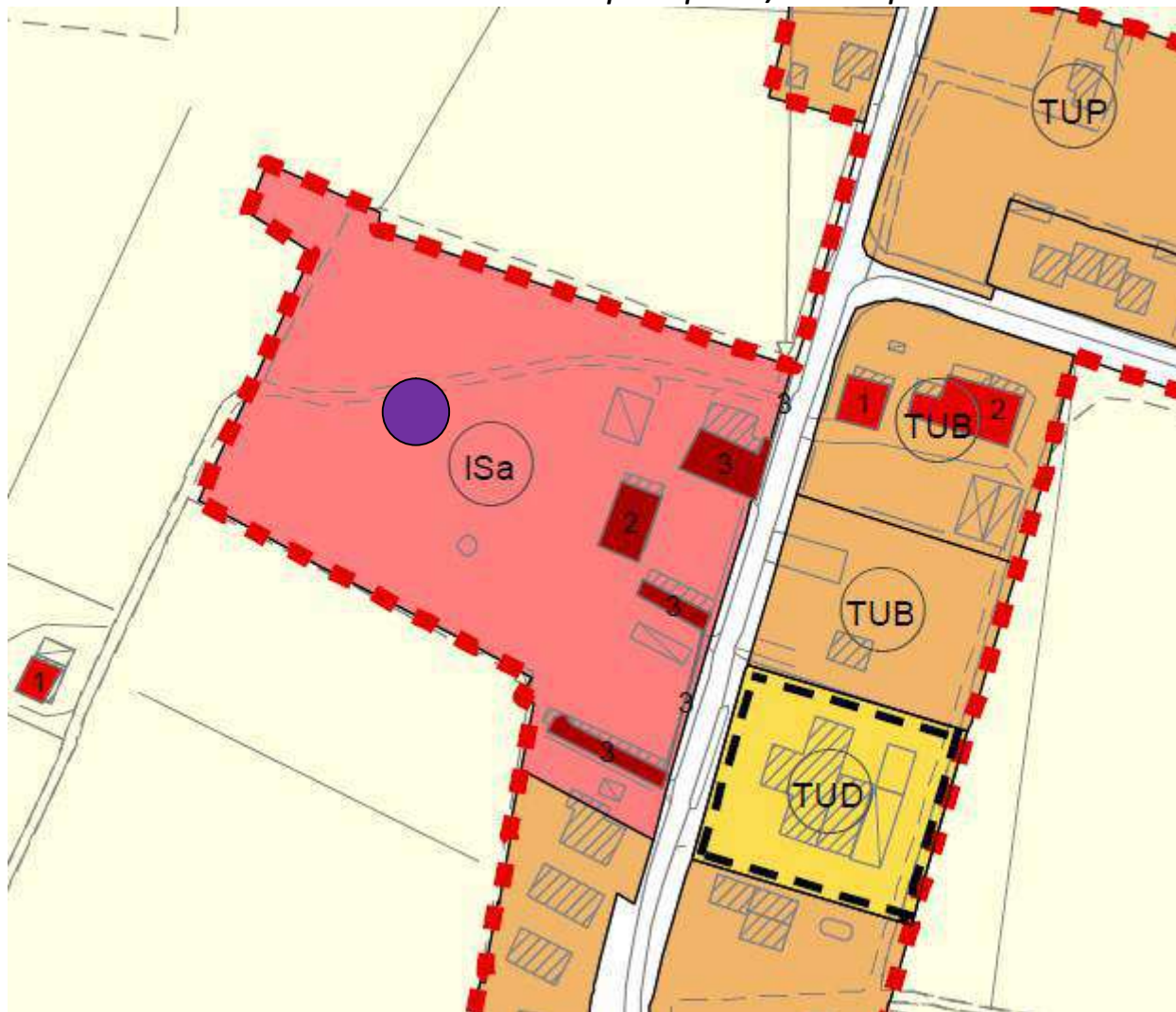


**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito urbano consolidato



**RUE – tav USI** – Insediamenti prevalentemente residenziali  
+ VILLA e Parco Storico

**Tav U2.13 USI PUG = Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Si ritiene corretto mantenere un'unica classificazione per la villa e il suo parco storico che costituisce l'insediamento più rilevante della frazione di Pescara.<br>Non è lotto di completamento in quanto ne è preservata l'inedificabilità attraverso la disciplina (tutela della permeabilità e delle alberature)   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Insediamento storico   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato   |

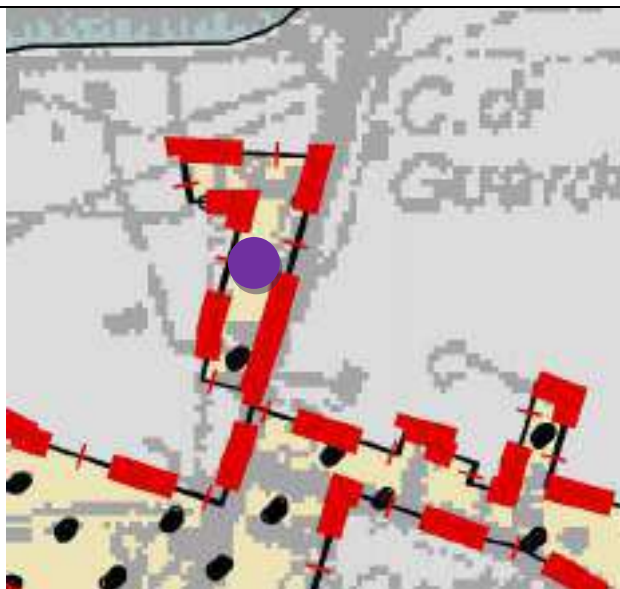


|                 |  |   |
|-----------------|--|---|
| <b>FRAZIONI</b> |  | <b>Pescara</b>  |
| <b>215</b>      |  | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |
| <b>7b</b>       |  |   |

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Dimensioni area     | 6.600 mq |
| Proprietà dell'area | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

**Tav U2.13 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità**



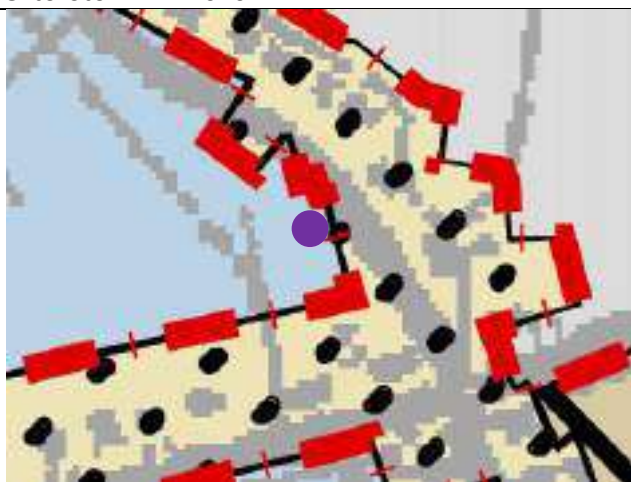
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | Perimetrazione in linea con il PSC e il RUE che individua l'insediamento come parte integrante dell'abitato di Pescara.<br>Dentro il centro abitato da Codice della strada.<br>Fascia a rischio di effetto dinamico.   |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Continuità riconosciuta da PSC/RUE   |
| <b>Contributi/Osservazioni<br/>al PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica<br/>STO</b>                                    | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato   |



| FRAZIONI            |   | Pontegradella |
|---------------------|---|---------------|
| <b>216</b>          | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |               |
| <b>1a</b>           |   |               |
| Dimensioni area     |   | 4.200         |
| Proprietà dell'area |   | Privata       |



Ortofoto – RER 2020



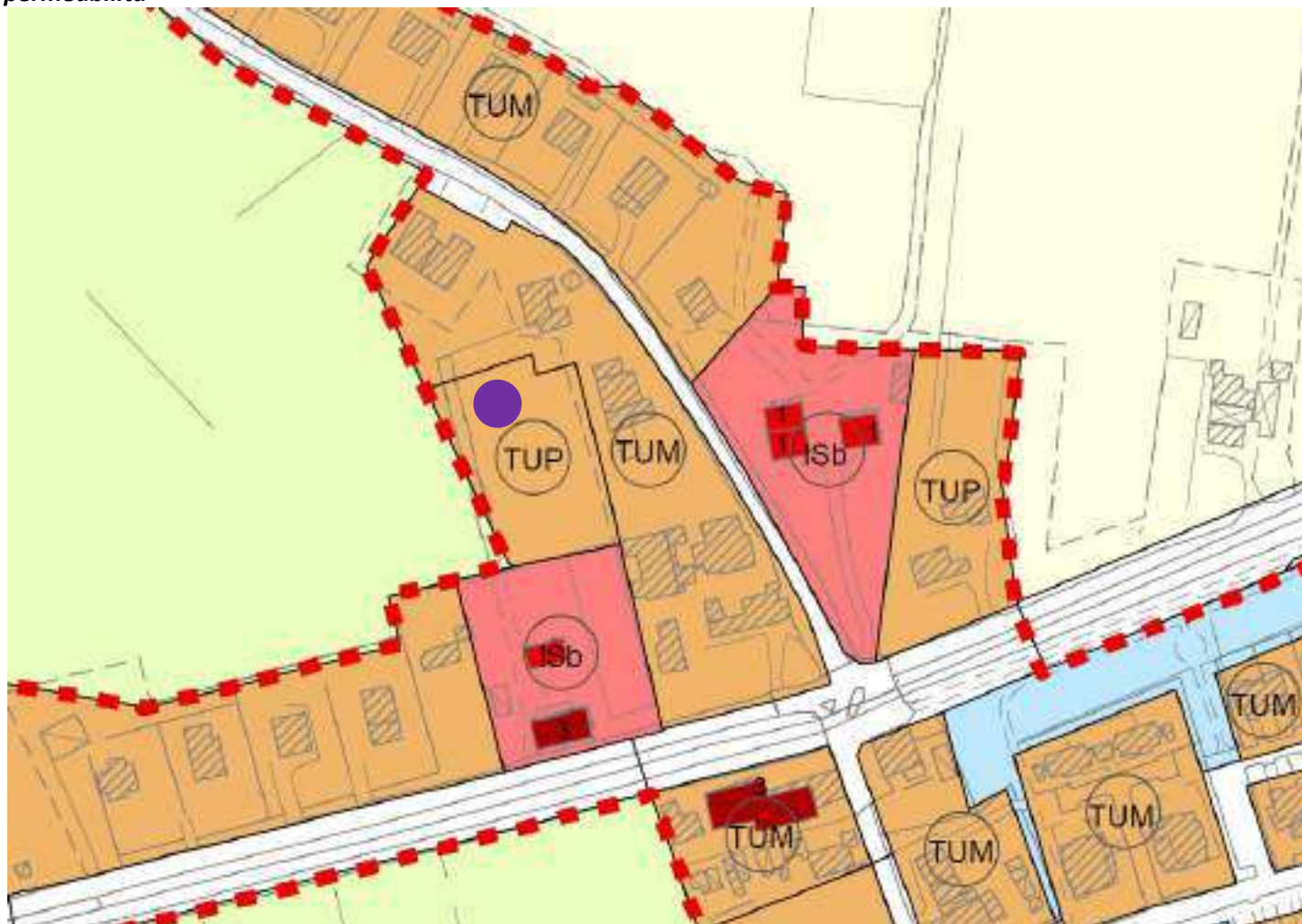
PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo periurbano



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura



**Tav U2. 4 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a media densità e Tessuti urbani consolidati di bordo a alta permeabilità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Adeguamento allo stato di fatto in quanto aree di pertinenza di fabbricati residenziali esistenti.<br>La parte a sud (TUP) diventa lotto libero (non accessibile direttamente da strada) con bassissima capacità edificatoria.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica Udp</b>  | Giardino privato  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato  |



| FRAZIONI            |   | Pontegradella |
|---------------------|---|---------------|
| <b>217</b>          | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |               |
| <b>1b</b>           |   |               |
| Dimensioni area     |   | 3.700         |
| Proprietà dell'area |   | Privata       |



Ortofoto – RER 2020



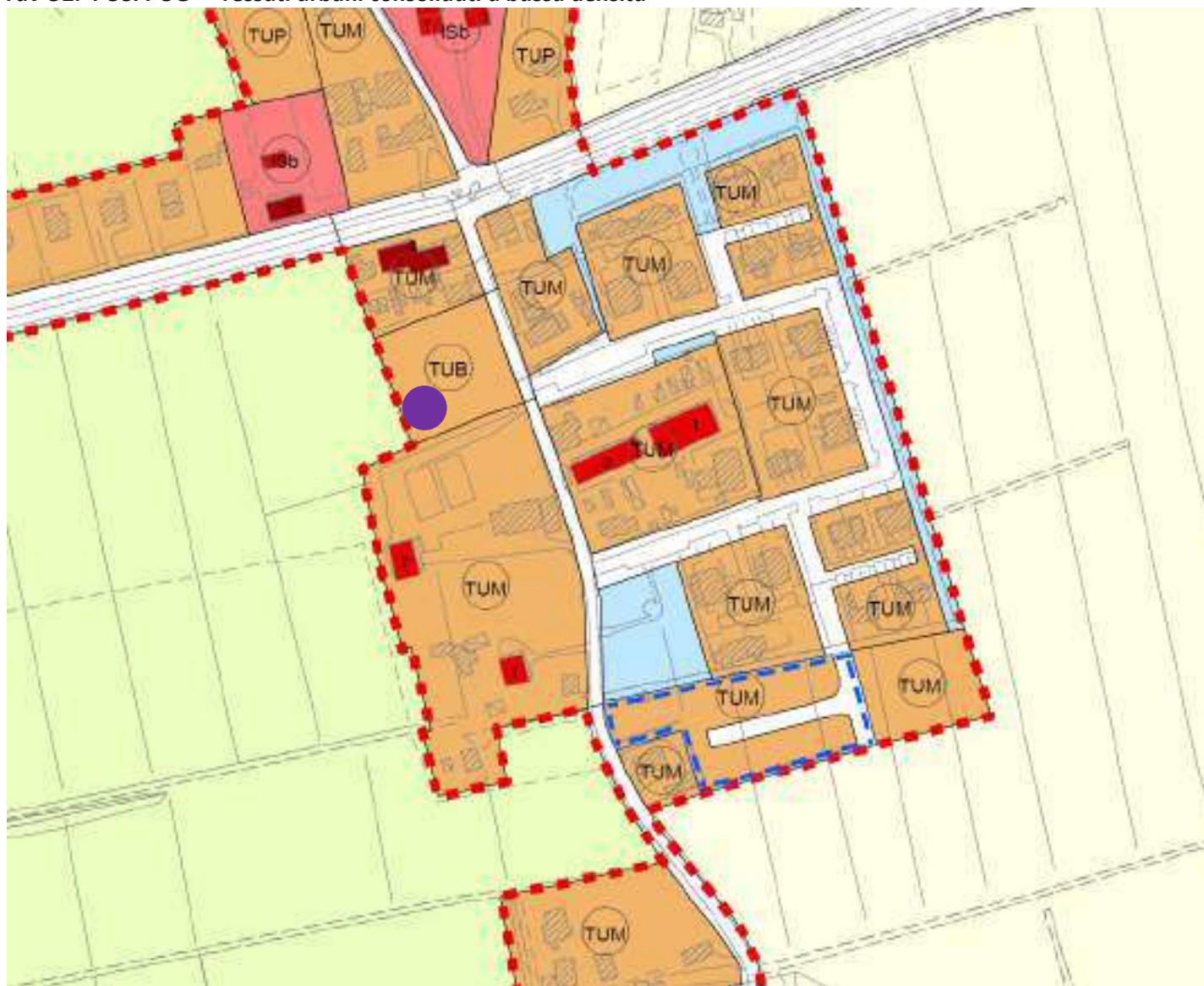
PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo periurbano



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura



**Tav U2. 4 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a bassa densità**



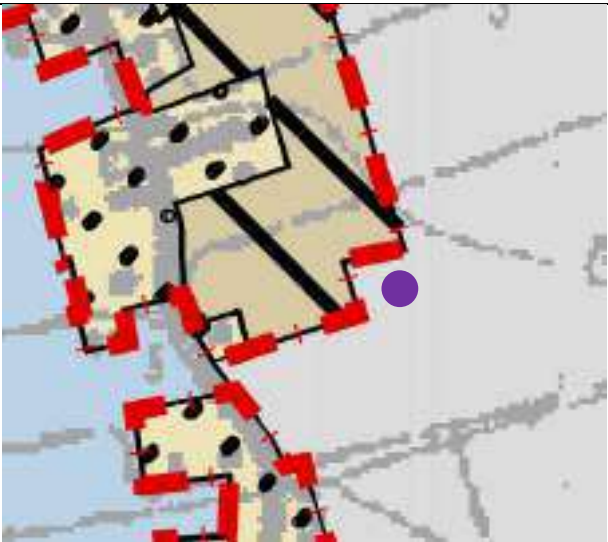
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | <p>Area interclusa del cosiddetto Borgo Travagli (3 lati su 4)<br/>TUP in fase di assunzione, accolta parzialmente osservazione per attribuzione di densità allineata ai tessuti adiacenti.</p> <p>Progetto di realizzazione della ciclabile lungo il margine nord<br/>Area a sud già oggetto di intervento edilizio di densificazione (attuazione PRG)<br/>Presenza di infrastrutture e servizi</p> |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.                  |
| <b>Casistica UdP</b>  | Nuovo lotto libero PUG   |
| <b>Contributi/osservazioni<br/>al PUG</b>                             | Osservazione 266 per modifica densità da TUP a TUM   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



| FRAZIONI            |   | Pontegradella |
|---------------------|---|---------------|
| 218                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |               |
| 1c                  |   |               |
| Dimensioni area     |   | 3.000         |
| Proprietà dell'area |   | Privata       |



Ortofoto – RER 2020

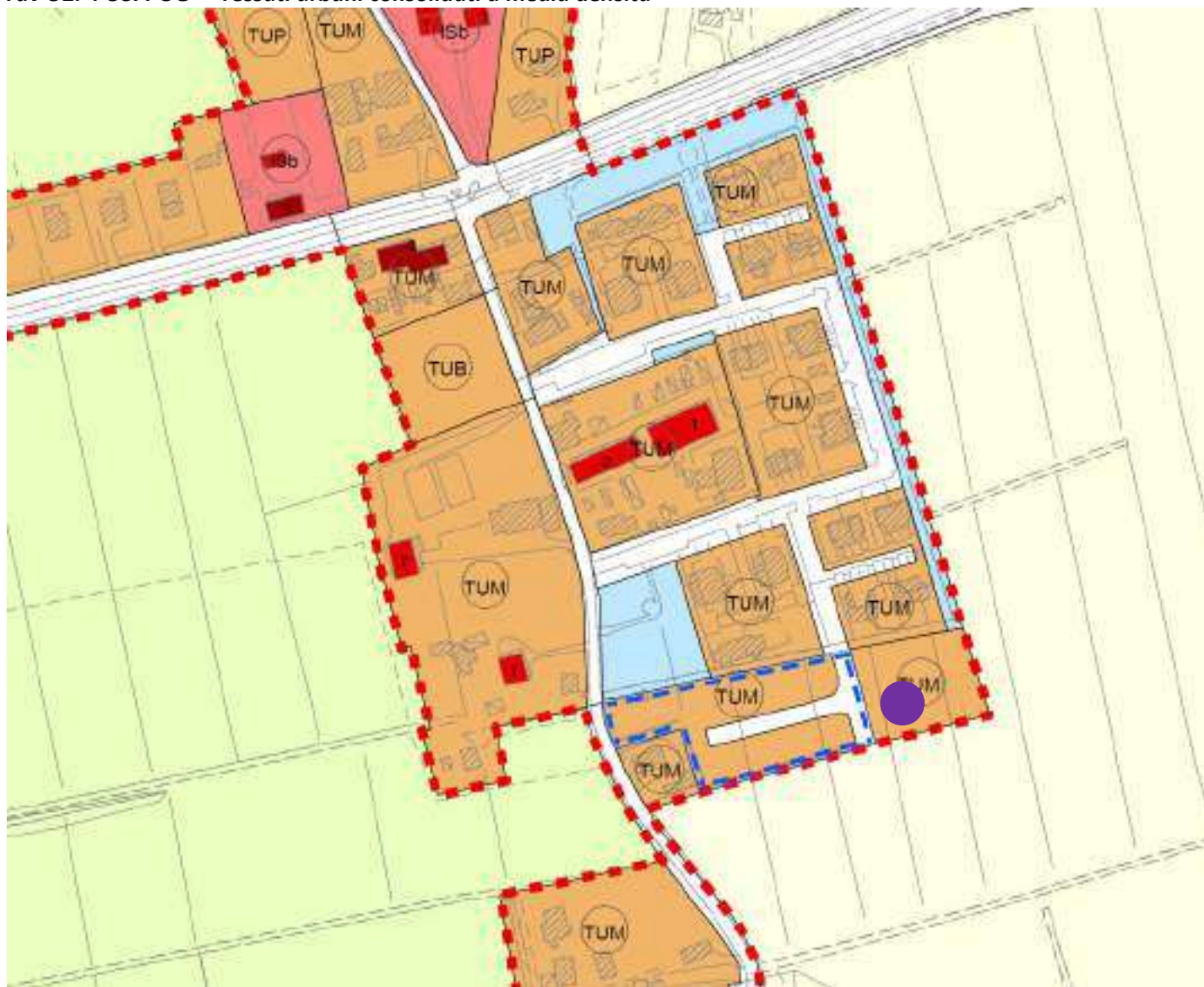


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

**Tav U2. 4 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a media densità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | <p>Il disegno del TU ha ripristinato l'allineamento dei bordi urbani individuando un'area urbanizzata e accessibile a seguito dell'attuazione del PUA previsto dal Primo Piano Operativo a ovest della'area.</p> <p>N.B. trattasi di 4-5 lotti (vista anche i tipi edilizi dell'area), non sono interclusi, ma di completamento e liberi 2 lati su 4.</p>                           |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Nuovo lotto libero PUG  |
| <b>Contributi/osservazioni<br/>al PUG</b>                             |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato  |



| FRAZIONI            |   | Pontegradella |
|---------------------|---|---------------|
| 219                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |               |
| 6d                  |   |               |
| Dimensioni area     |   | 10.000 mq     |
| Proprietà dell'area |   | Privata       |



Ortofoto – RER 2020



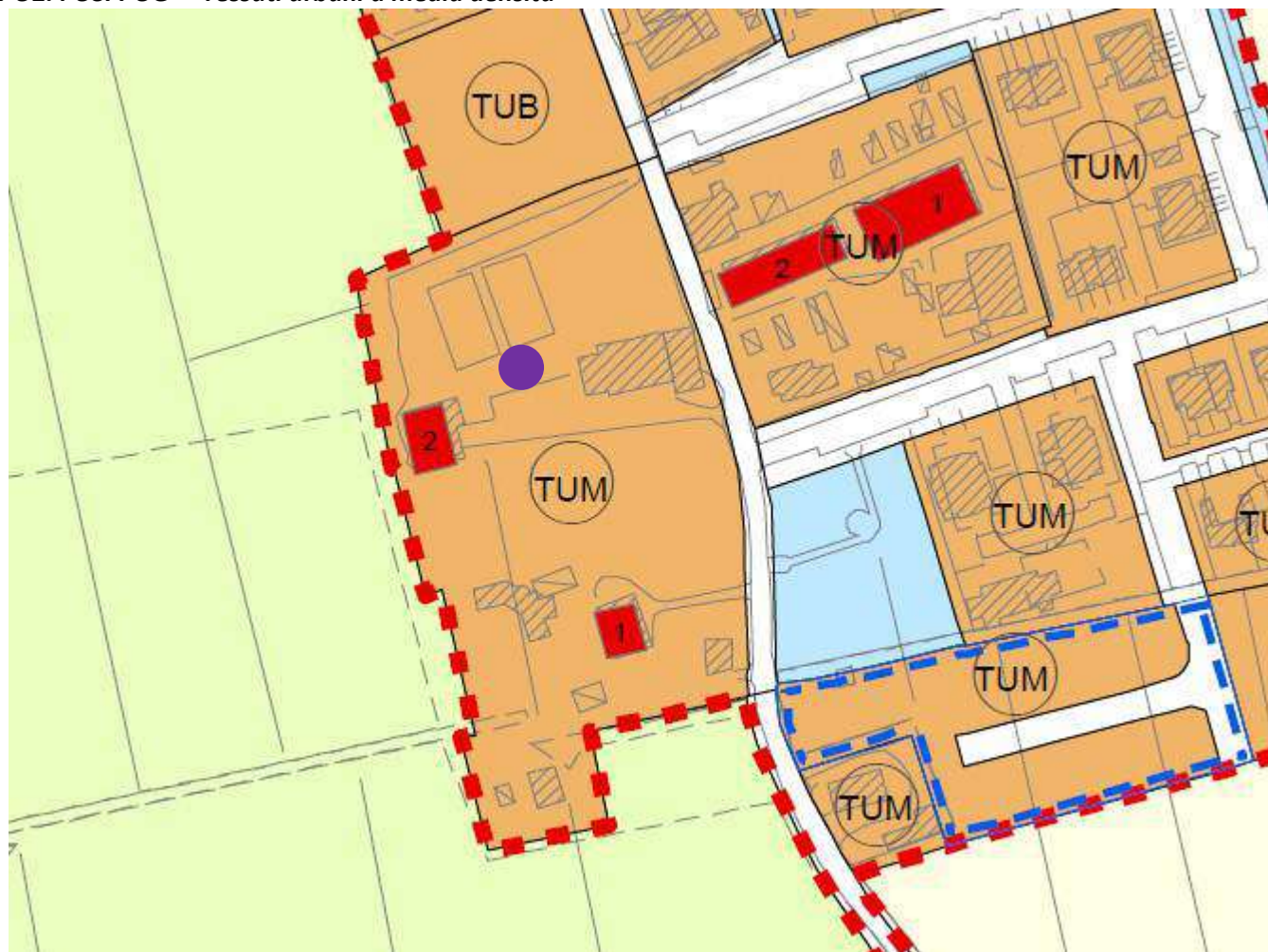
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.4 USI PUG = Tessuti urbani a media densità**



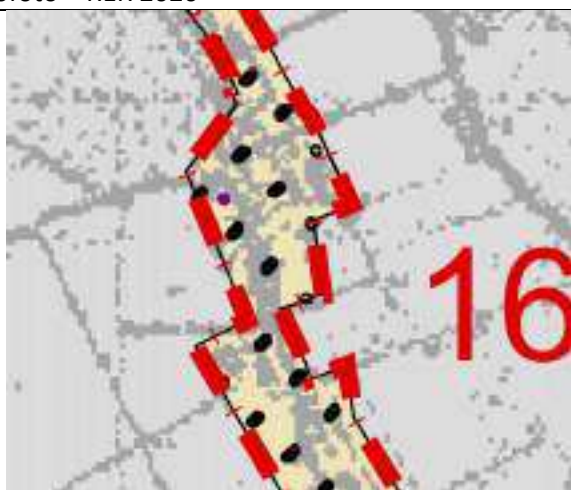
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | Corte Colombara.<br>Area urbanizzata e trasformabile attraverso intervento diretto da piano vigente, per la quale è già stato rilasciato titolo edilizio. Inizio lavori effettuato.<br>Sono presenti infrastrutture e servizi.   |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | b) le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitati per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative  |
| <b>Casistica UdP</b>  |  |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             | (per rimozione della classe di tutela su rudere fronte strada)   |
| <b>Ulteriori approfondimenti<br/>UdP</b>                              | Area già identificata dal PSC come ambito urbano consolidato in territorio urbanizzato, attuabile tramite intervento diretto, senza ricorso allo strumento preventivo.<br>In data 15/12/2016 PG 143327/16 è stata presentata istanza di Permesso di Costruire per le dotazioni territoriali propedeutiche all'intervento prevalentemente residenziale; in data 22/06/2018 con PG 78465 è stato rilasciato il suddetto permesso. In data 30/06/2023 con PG 110593 è stata presentata comunicazione di inizio lavori.<br>Il titolo che ha abilitato la trasformazione è stato pertanto presentato prima del 1/1/2018 ma rilasciato successivamente.<br>A prescindere, la classificazione del PSC e del RUE vigenti attestano che al 1/1/2018, l'area si configurava sotto il profilo giuridica come area di completamento all'interno del territorio urbanizzato; pertanto si conferma la legittimità della scelta di includerla anche all'interno del TU al 1/1/2018. |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento dell'area all'interno del territorio urbanizzato   |



| FRAZIONI            |   | Porporana |
|---------------------|---|-----------|
| 220                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |           |
| 6a                  |   |           |
| Dimensioni area     |   | 1.800 mq  |
| Proprietà dell'area |   | Privata   |



Ortofoto – RER 2020

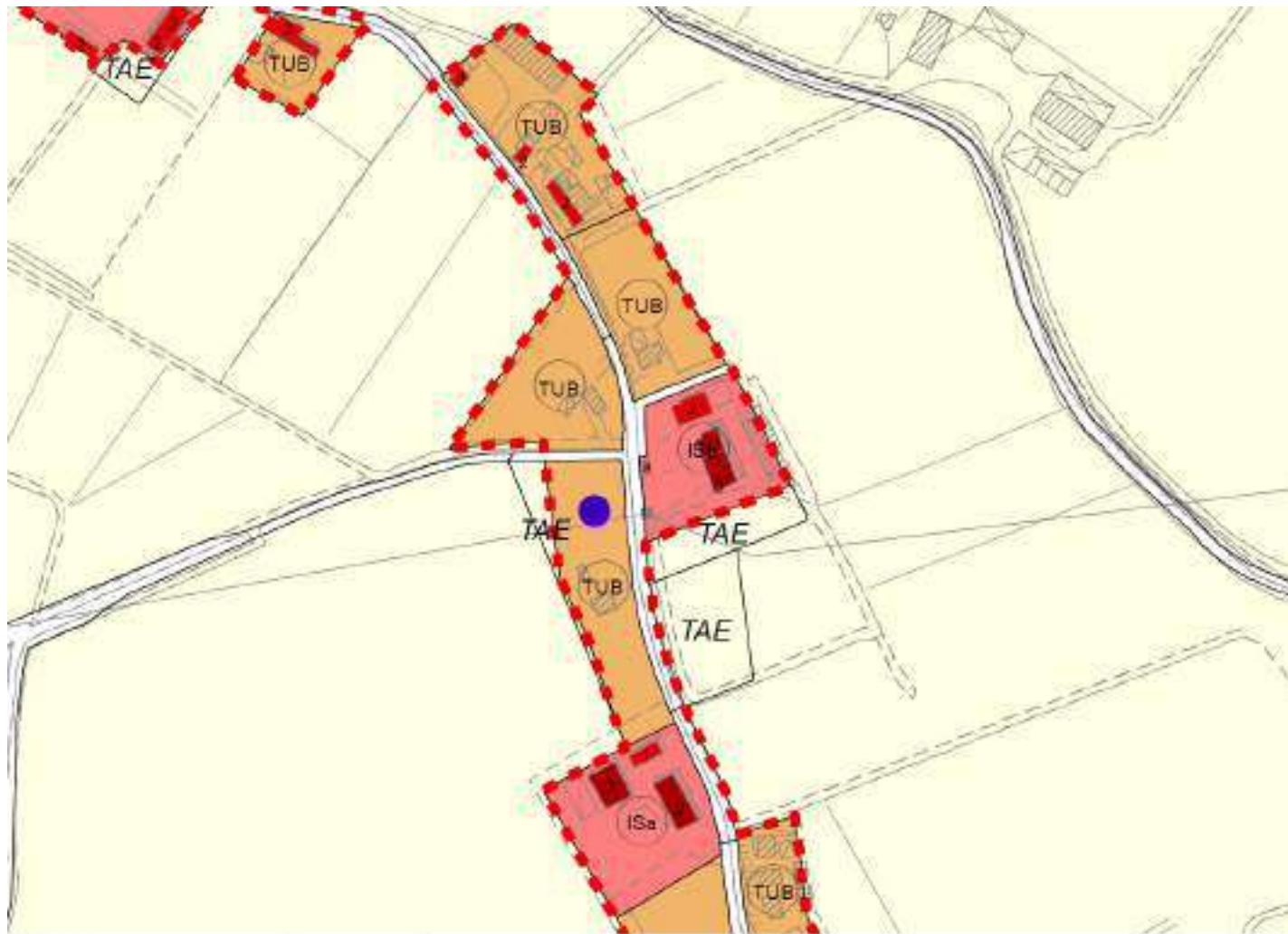


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

**Tav U2.11 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Da leggere unitamente a 6.b</li> <li>- Si riconosce la continuità insediativa, di un lotto di dimensioni molto ridotte (1520 mq complessivi e un fronte di 40ml), considerato intercluso, tra due aree già considerate urbanizzate da PSC.</li> <li>- La frazione di Porporana è stata oggetto di un intervento PNRR volto ad attivare meccanismi di rigenerazione;</li> <li>- Sono presenti le reti infrastrutturali: strada provinciale, gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica;</li> <li>- Il lotto è stato classificato come “insediamento prevalentemente residenziale” nel vigente RUE e come “ambito urbano consolidato” nel PSC.</li> </ul> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all’interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse  |
| <b>Casistica UdP</b>  | Lotto libero da RUE   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         | NO  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato   |

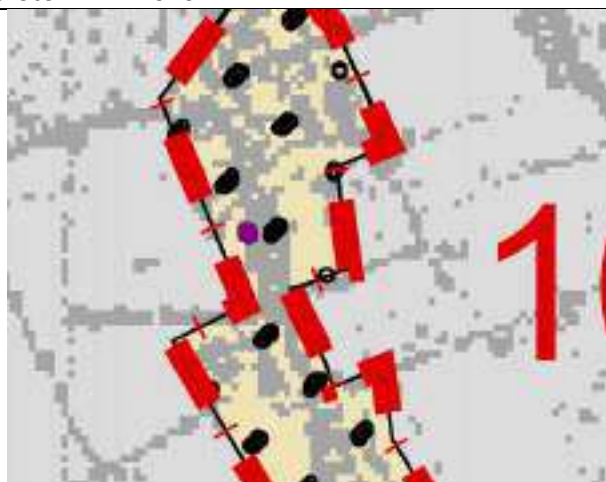


| FRAZIONI   |   | Porporana |
|------------|---|-----------|
| <b>221</b> | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |           |
| <b>6b</b>  |   |           |

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Dimensioni area     | 1.400 mq |
| Proprietà dell'area | Privata  |



Ortofoto – RER 2020

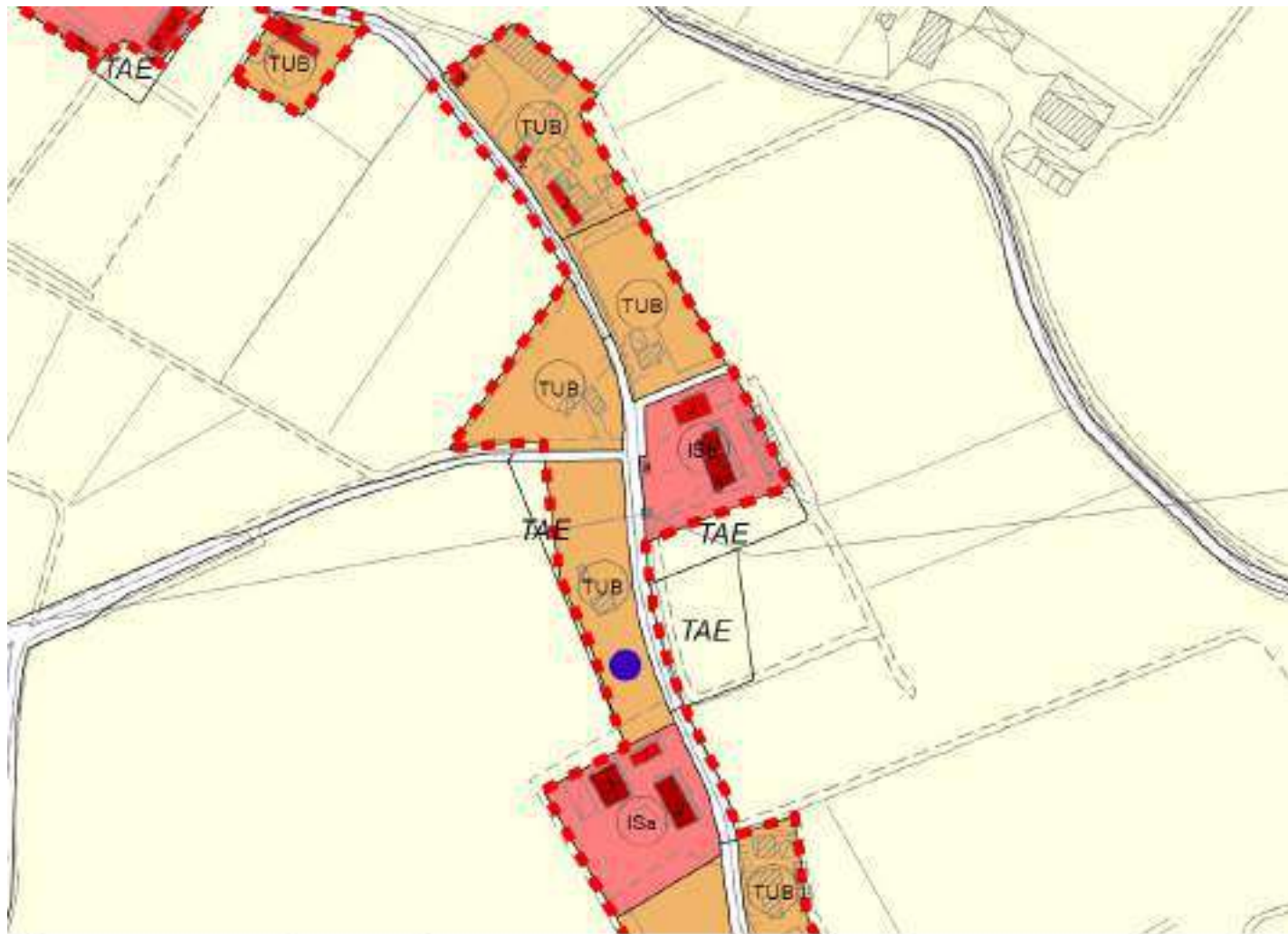


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

**Tav U2.11 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Da leggere unitamente a 6.a</li> <li>- Si riconosce la continuità insediativa, di un lotto di dimensioni molto ridotte (120 mq complessivi e un fronte di 40ml), considerato intercluso, tra due aree già urbanizzate.</li> <li>- Sono presenti le reti infrastrutturali: strada provinciale, gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica;</li> <li>- La frazione di Porporana è stata oggetto di un intervento PNRR volto ad attivare meccanismi di rigenerazione;</li> <li>- il lotto è stato classificato come “insediamento prevalentemente residenziale” nel vigente RUE e come “ambito urbano consolidato nel PSC.</li> </ul> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all’interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse   |
| <b>Casistica Udp</b>  | Lotto libero da RUE  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         | NO   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato  |



| FRAZIONI            |   | Porporana |
|---------------------|---|-----------|
| 222                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |           |
| 6c                  |   |           |
| Dimensioni area     |   | 5.200 mq  |
| Proprietà dell'area |   | Privata   |



Ortofoto – RER 2020

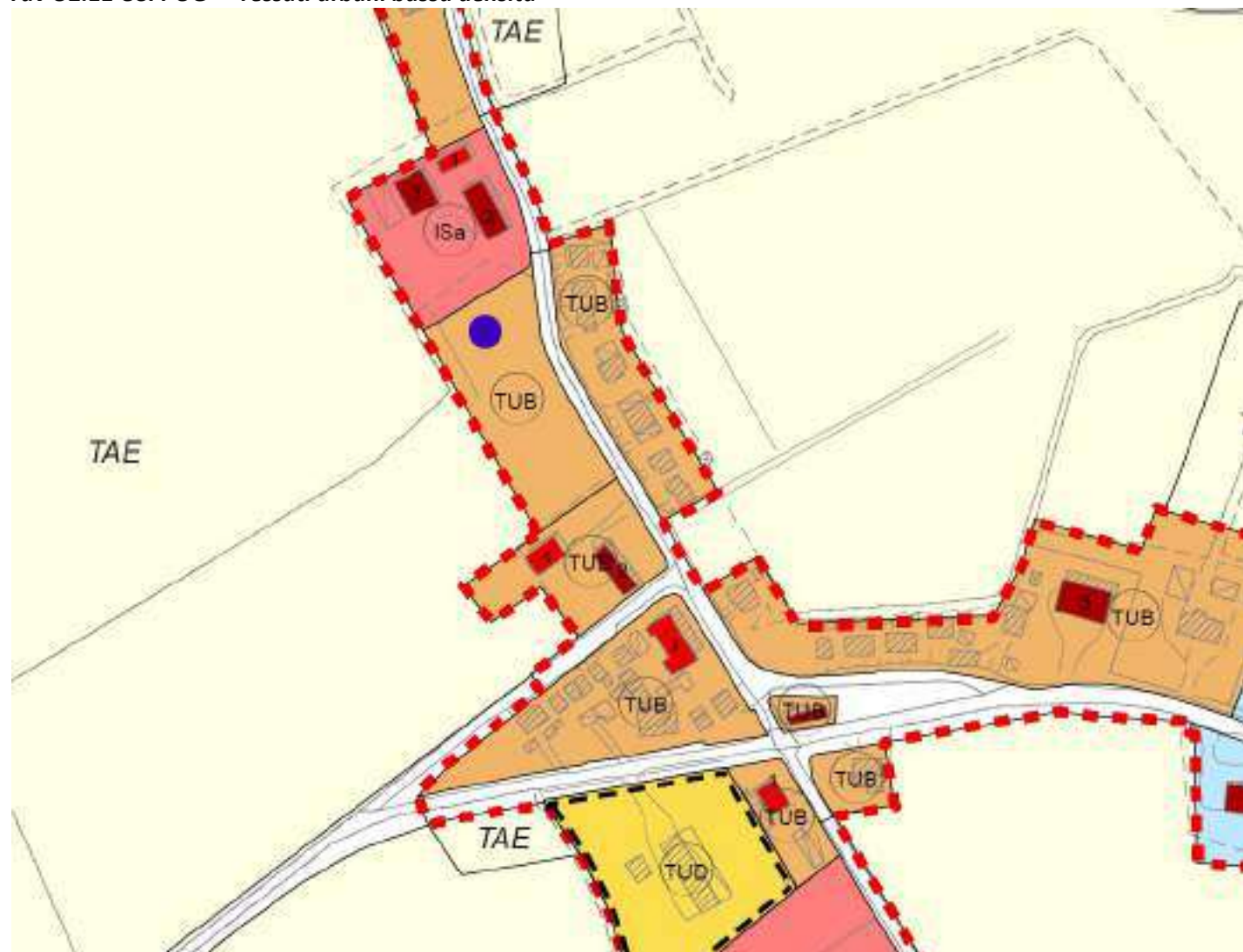


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

**Tav U2.11 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Da leggere unitamente a 6.b</li> <li>- Si riconosce la continuità insediativa di un lotto, considerato intercluso, tra due aree già considerate urbanizzate da PSC.</li> <li>- La frazione di Porporana è stata oggetto di un intervento PNRR volto ad attivare meccanismi di rigenerazione;</li> <li>- Sono presenti le reti infrastrutturali: strada provinciale, gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica, rete di fognatura, trasporto pubblico locale.</li> <li>- Il lotto è stato classificato come “insediamento prevalentemente residenziale” nel vigente RUE e come “ambito urbano consolidato” nel PSC.</li> </ul> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse   |
| <b>Casistica UdP</b>  | Lotto libero da RUE  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         | NO   |
| <b>Proposta tecnica</b>                                       | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'area nel perimetro del territorio urbanizzato  |



| FRAZIONI |   | Porporana |
|----------|---|-----------|
| 223      | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |           |
| 6d       |   |           |

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Dimensioni area     | 800 mq  |
| Proprietà dell'area | Privata |



Ortofoto – RER 2020

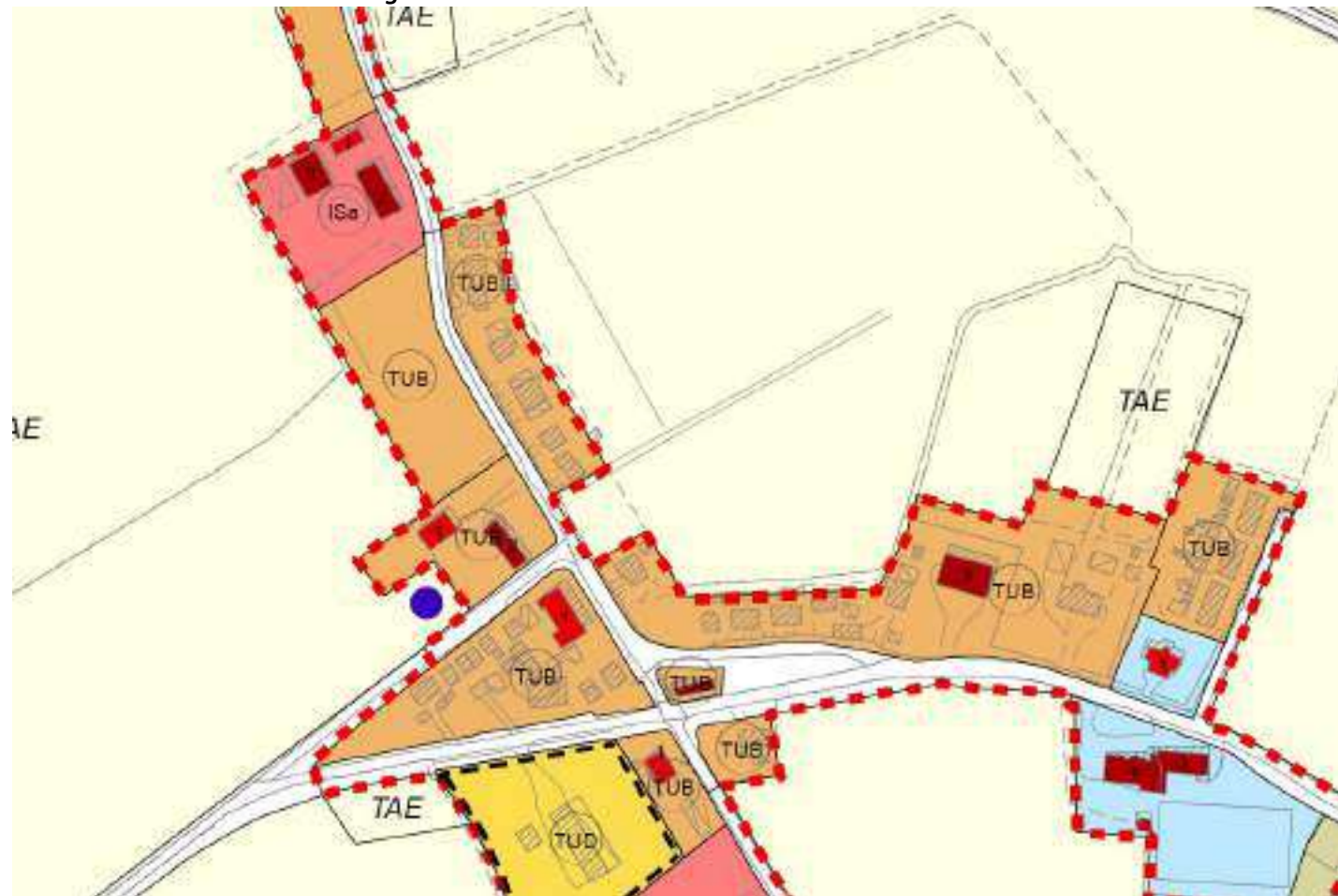


PSC – Tav. Ambiti = Ambito Urbano Consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

**Tav U2.11 USI PUG = Territorio agricolo esteso**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Trattasi di mero errore materiale nella perimetrazione del TU al 1/1/2018.<br>Come da estratto della tavola U2.11 l'area è stata classificata come Territorio agricolo |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | /  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         | NO   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



| FRAZIONI            |   | Quartesana |
|---------------------|---|------------|
| 224                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |            |
| 1f                  |   |            |
| Dimensioni area     |   | 6.200 mq   |
| Proprietà dell'area |   | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



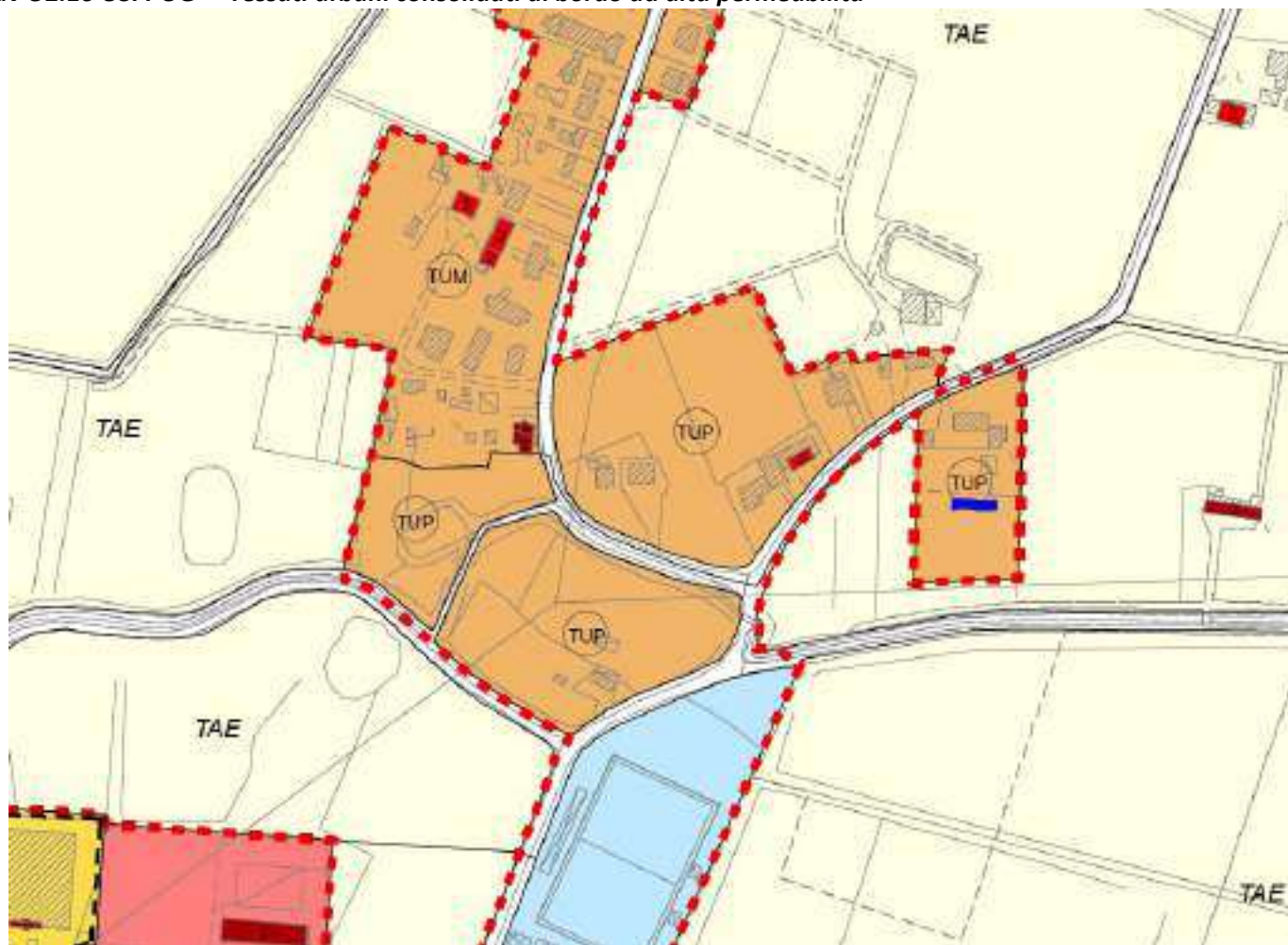
PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo di rilievo paesaggistico



RUE – tav USI – Ambito agricolo di rilievo paesaggistico



**Tav U2.16 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

- Da leggere in coordinato: 1f, 1g e 1h
- Si riconosce la continuità insediativa e la progressiva perdita di legami con il territorio agricolo di questo sistema di abitazioni/ville compreso tra due aree già considerate urbanizzate da PSC.
- La classificazione TUP è attribuita al fine di ridurre al minimo edificazioni residenziali dell'area e garantire l'elevata permeabilità dei suoli.
- Sono presenti le reti infrastrutturali (fognatura, gas, adduzione idrica)



**Casistica ex art. 32 comma 2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

**Casistica UdP**

Area edificata, continuità riconosciuta da PUG

**Contributi/osservazioni al PUG**

NO

**Ulteriori approfondimenti UdP**

stata effettuata la ricerca dei titoli edilizi pregressi al fine di verificare gli usi legittimi di tutti i fabbricati esistenti. Ne è emersa una situazione frammentata e eterogenea nella quale solo per alcune U.I. è stato possibile risalire a pratiche



|                                |   |
|--------------------------------|---|
|                                | <p>edilizie in cui era asseverato l'uso abitativo "civile", oppure per le quali è stato verificato il pagamento del contributo di costruzione. Per la maggior parte delle unità non sono presenti titoli edilizi.</p> <p><i>224   Sul foglio 208 mappale 77 si trova una concessione del 1997 per ristrutturazione e ampliamento di abitazione e una richiesta di convenzionamento CC e una seconda pratica sempre relativa a ristrutturazione e ampliamento di unifamiliare del 2001. Dalla conformità edilizia chiesta nel 2010 non sembra edificio rurale.</i></p> |
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento dell'area nel perimetro del TU  |

| FRAZIONI            |   | Quartesana |
|---------------------|---|------------|
| <b>225</b>          | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |            |
| <b>1g</b>           |   |            |
| Dimensioni area     |   | 18.700 mq  |
| Proprietà dell'area |   | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



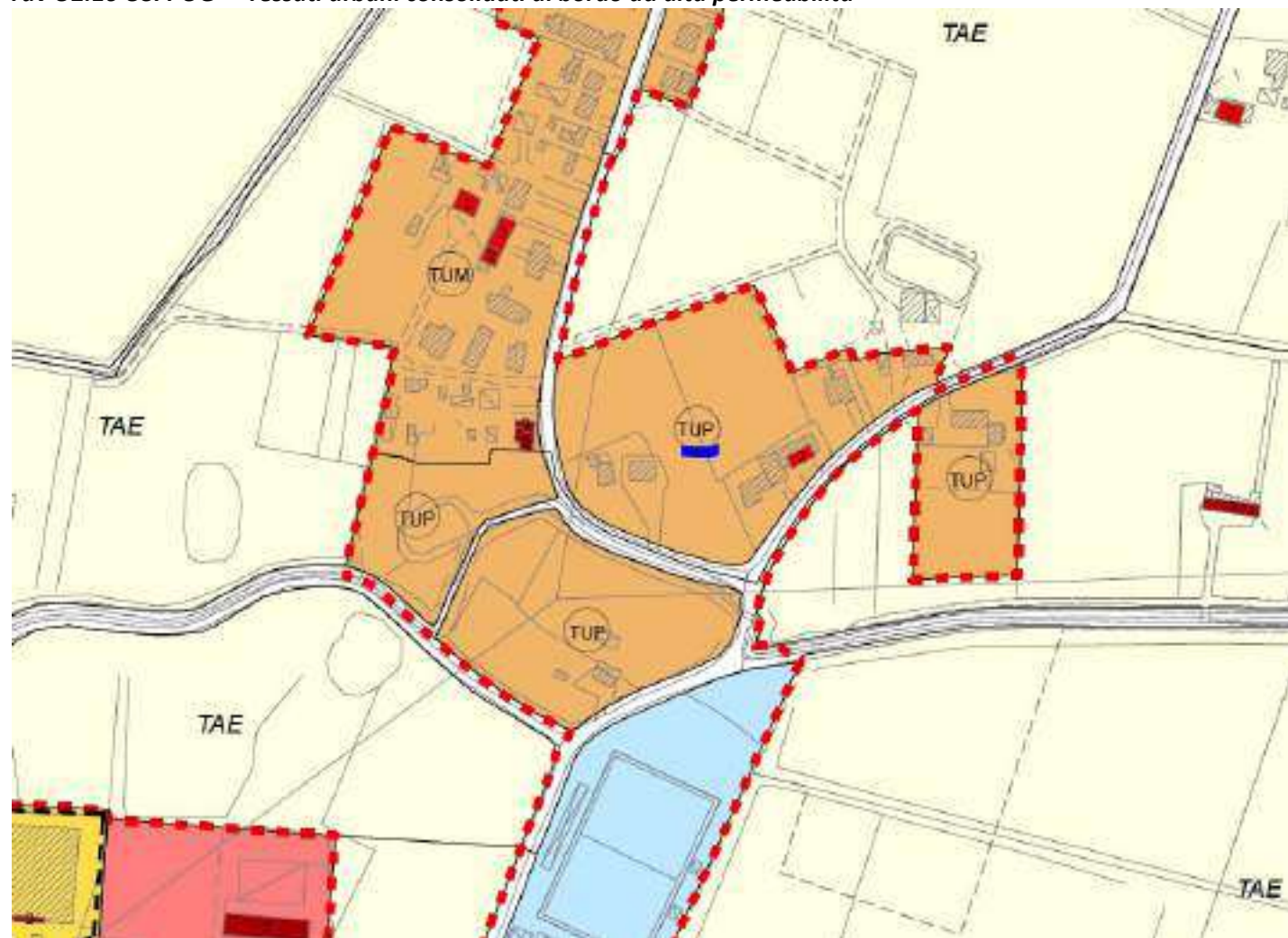
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – aree agricole del forese



**Tav U2.16 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**



|   |  |
|---|--|
| <p><b>Motivazione UDP</b><br/><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b></p> | <p>Da leggere in coordinato: 1f, 1g e 1h</p> <p>Si riconosce la continuità insediativa e la progressiva perdita di legami con il territorio agricolo di questo sistema di abitazioni/ville compreso tra due aree già considerate urbanizzate da PSC.</p> <p>La classificazione TUP è attribuita al fine di evitare ulteriori edificazioni residenziali dell'area e garantire l'elevata permeabilità dei suoli.</p>   |
| <p><b>Casistica ex art. 32 comma 2</b></p>                                      | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>   |
| <p><b>Casistica UdP</b></p>   | <p>Area edificata, continuità riconosciuta da PUG</p>  |
| <p><b>Ulteriori approfondimenti UdP</b></p>                                     | <p>stata effettuata la ricerca dei titoli edilizi pregressi al fine di verificare gli usi legittimi di tutti i fabbricati esistenti. Ne è emersa una situazione frammentata e eterogenea nella quale solo per alcune U.I. è stato possibile risalire a pratiche edilizie in cui era asseverato l'uso abitativo "civile", oppure per le quali è stato verificato il pagamento del contributo di costruzione. Per la maggior parte delle unità non sono presenti titoli edilizi.</p> <p>225/ Sul foglio 208 mappale 279: nel 2004 Condonò per ampliamento edificio residenziale: cantina e ripostiglio (pagato contributo di concessione e monetizzazione)<br/>Sul foglio 208 mappale 207: niente di rilevante<br/>Sul foglio 208 mappale 375: pr 262/97 nuova costruzione casa unifamiliare (non c'è la concessione per capire se è fabbricato rurale, ma sono stati pagati oneri CC+U1+U2)<br/>l'atto di voltura cita: costruzione casa rurale ad uso residenziale. L'IMMOBILE RISULTA</p> |

|                                |  |
|--------------------------------|--|
|                                | <p><i>GRAVATO DA VINCOLI DERIVANTI DA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO STIPULATO COL COMUNE DI FERRARA E DI CUI A SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA NELLA FIRMA DAL NOTAIO</i></p> <p><i>Sul foglio 208 mappale 444: niente di rilevante</i></p> |
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento dell'area nel perimetro del TU   |



| FRAZIONI            |   | Quartesana |
|---------------------|---|------------|
| 226                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |            |
| 1h                  |   |            |
| Dimensioni area     |   | 18.800 mq  |
| Proprietà dell'area |   | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



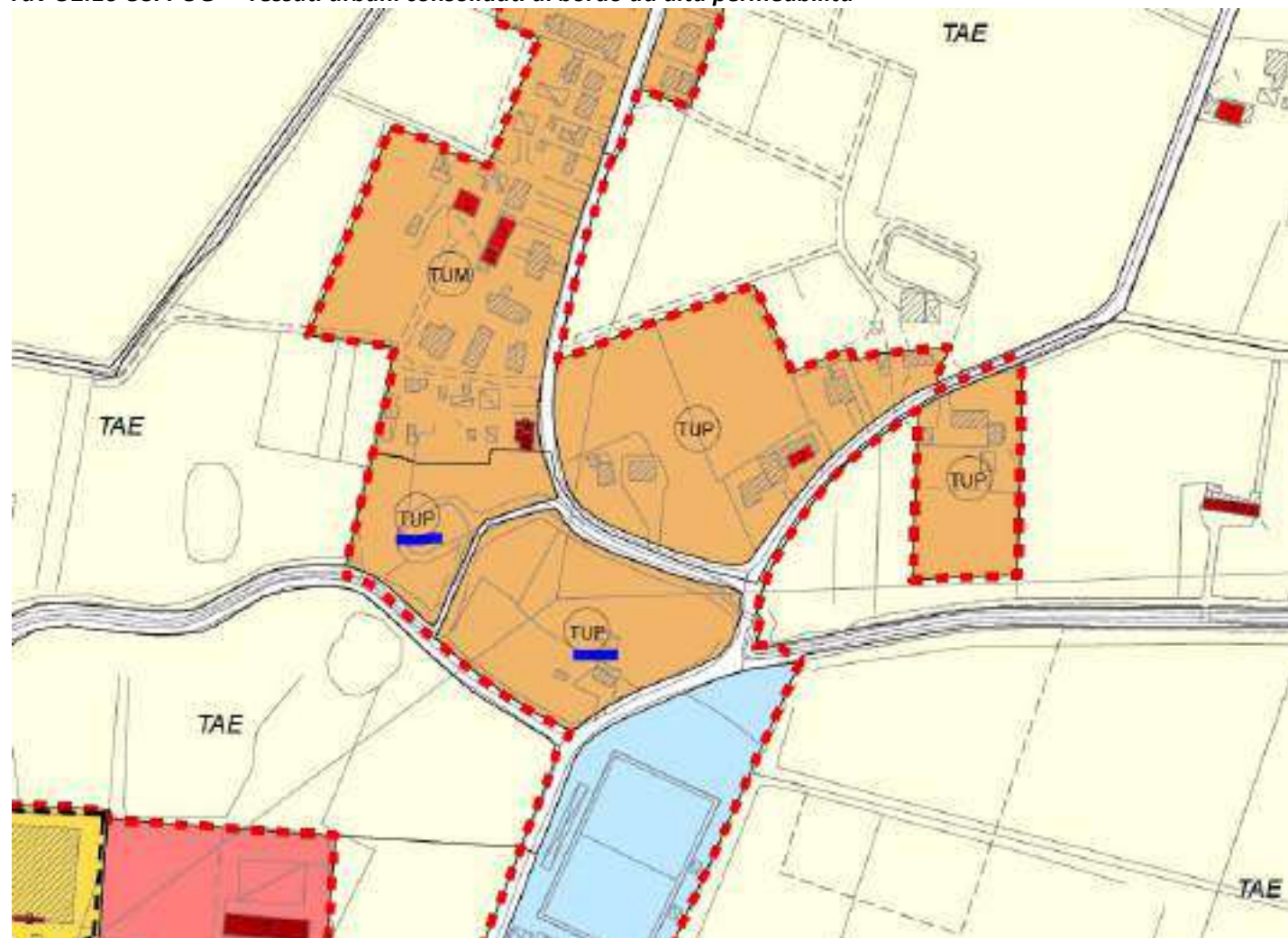
PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo di rilievo paesaggistico



RUE – tav USI – Ambito agricolo di rilievo paesaggistico



**Tav U2.16 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Da leggere in coordinato: 1f, 1g e 1h</p> <p>Si riconosce la continuità insediativa e la progressiva perdita di legami con il territorio agricolo di questo sistema di abitazioni/ville compreso tra due aree già considerate urbanizzate da PSC.</p> <p>La classificazione TUP è attribuita al fine di evitare ulteriori edificazioni residenziali dell'area e garantire l'elevata permeabilità dei suoli.</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>   |
| <b>Casistica Udp</b>  | <p>Area edificata, continuità riconosciuta da PUG</p>  |
| <b>Ulteriori approfondimenti Udp</b>                          | <p>stata effettuata la ricerca dei titoli edilizi pregressi al fine di verificare gli usi legittimi di tutti i fabbricati esistenti. Ne è emersa una situazione frammentata e eterogenea nella quale solo per alcune U.I. è stato possibile risalire a pratiche edilizie in cui era asseverato l'uso abitativo "civile", oppure per le quali è stato verificato il pagamento del contributo di costruzione. Per la maggior parte delle unità non sono presenti titoli edilizi.</p> <p>226/ Sul foglio 208 mappale 21: trovata una concessione del 1992 senza altre info. Conformità del 2002</p> |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | <p>Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento dell'area nel perimetro del TU</p>  |



| FRAZIONI            |   | Quartesana |
|---------------------|---|------------|
| 227                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |            |
| 1s                  |   |            |
| Dimensioni area     |   | 11.200 mq  |
| Proprietà dell'area |   | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – aree agricole del forese



**Tav U2.16 USI PUG = ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Corte storica già frazionata e ad uso abitativo (non si ravvisano collegamenti funzionali con l'area coltivata limitrofa)<br>Si riconosce la continuità insediativa e la prossimità con abitato esistente.<br>La classificazione ISb opera in ogni caso anche fuori da perimetro del TU.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica Udp</b>  | Insediamento storico  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato  |



|                     |   |                   |
|---------------------|---|-------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Quartesana</b> |
| <b>228</b>          | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                   |
| <b>1t</b>           |   |                   |
| Dimensioni area     |   | 5.000 mq          |
| Proprietà dell'area |   | Privata           |



Ortofoto – RER 2020

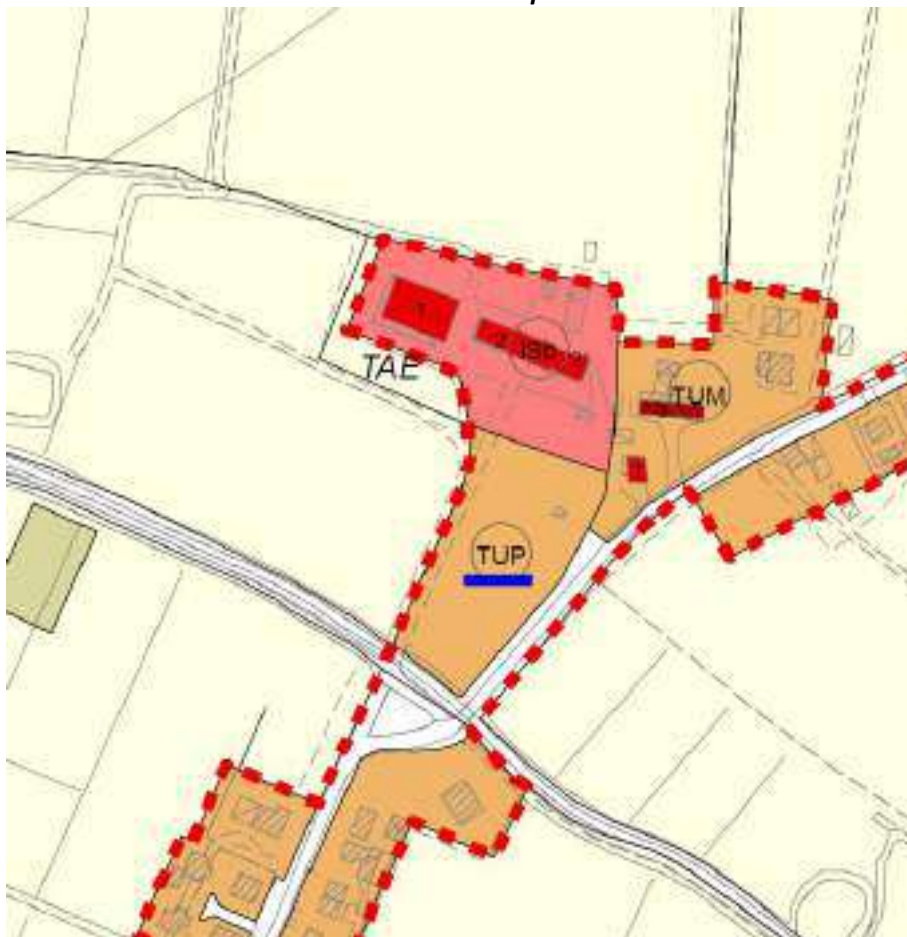


PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo di rilievo paesaggistico



RUE – tav USI – Ambito agricolo di rilievo paesaggistico

**Tav U2.16 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**



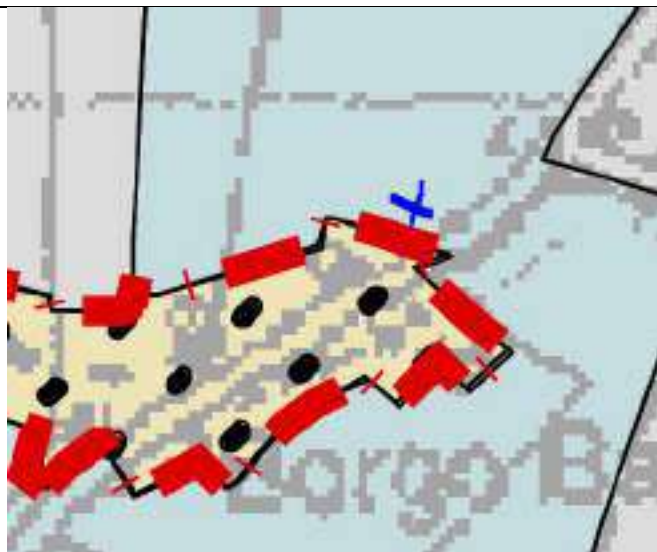
|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | Poiché la perimetrazione del territorio urbanizzato effettuata nel PSC presenta una discontinuità di contenute dimensioni, con il PUG si è scelto di valorizzare la continuità insediativa dell'abitato di Quartesana riconoscendo l'area in oggetto uno spazio inedificato ma dotato delle adeguate infrastrutture (a servizio delle abitazioni contigue e già incluse nel TU). La classificazione TUP, con indice pari a 0,05 mq/mq, garantisce la compatibilità di un eventuale intervento edilizio con il contesto rur-urbano di riferimento (ad oggi è il giardino della villa). |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i <b>lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</b>  |
| <b>Casistica Udp</b>  | Area edificata, continuità riconosciuta da PUG  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato  |



|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>FRAZIONI</b>     | <b>Quartesana</b>   |
| <b>229</b>          | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |
| <b>1u</b>           |   |
| Dimensioni area     | 4.300 mq  |
| Proprietà dell'area | Privata   |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo di rilievo paesaggistico



RUE – tav USI – Ambito agricolo di rilievo paesaggistico

**Tav U2.16 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**



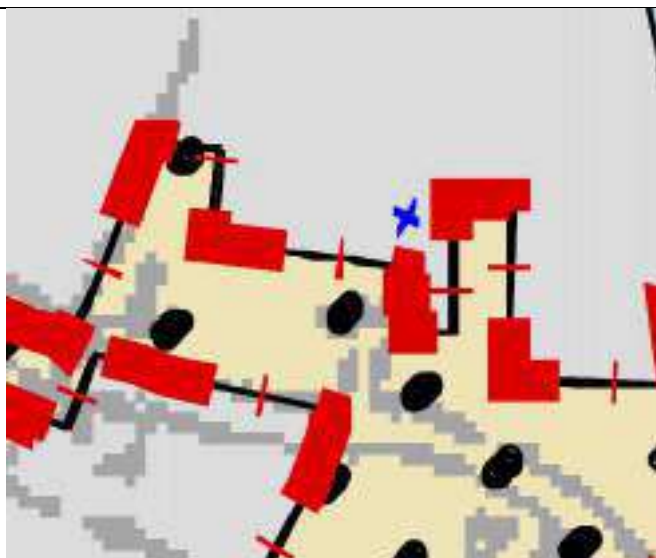
|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>La perimetrazione del PUG segue lo stato di fatto e include nel TU l'ampio parco di pertinenza dei fabbricati a sud, già in territorio urbanizzato.</p> <p>La classificazione TUP, con indice pari a 0,05 mq/mq, assegnata a tutto il complesso, garantisce la compatibilità di un eventuale intervento edilizio con il contesto rur-urbano di riferimento.</p>                                |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i <b>lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</b></p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | Giardino privato  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato  |



|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>FRAZIONI</b>     | <b>Quartesana</b>   |
| <b>230</b>          | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |
| <b>1z</b>           |   |
| Dimensioni area     | 4.200 mq  |
| Proprietà dell'area | Privata   |



Ortofoto – RER 2020

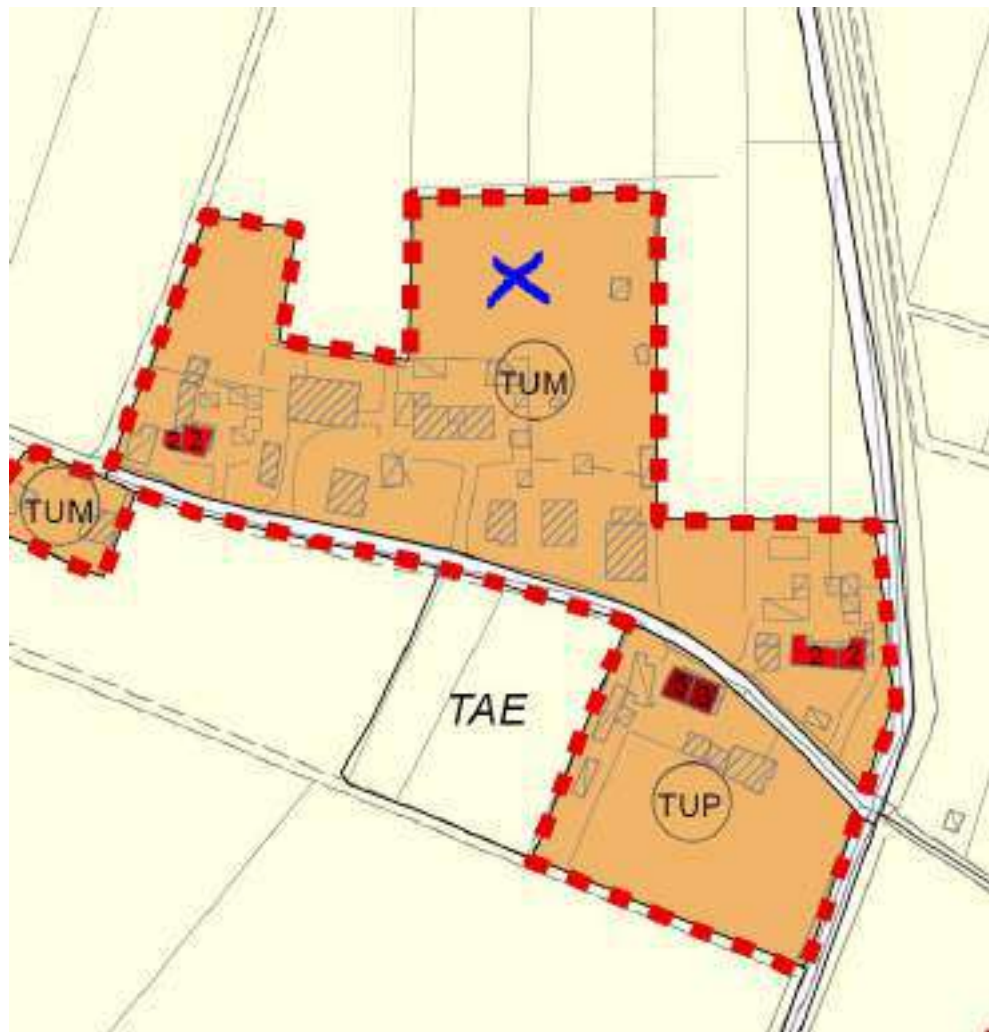


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – aree agricole del forese

**Tav U2.16 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a media densità**



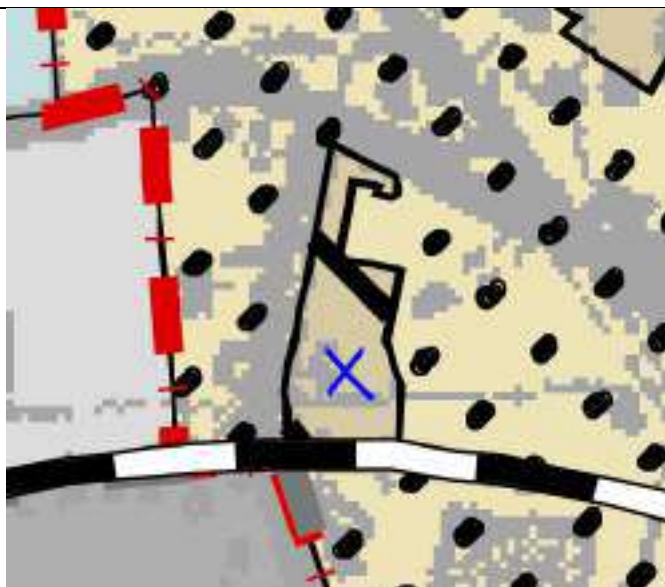
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | La perimetrazione del PUG segue lo stato di fatto e include nel TU le ampie aree di pertinenza dei fabbricati a sud, già in territorio urbanizzato.<br>Lo sfruttamento di eventuale dell'indice ulteriore è particolarmente gravoso per la configurazione dell'area.   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i <b>lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</b> |
| <b>Casistica Udp</b>  | Giardino privato   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



|                     |  |            |
|---------------------|--|------------|
| FRAZIONI            |  | Quartesana |
| 231                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |            |
| 2o                  |  |            |
| Dimensioni area     |  | 7.600 mq   |
| Proprietà dell'area |  | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



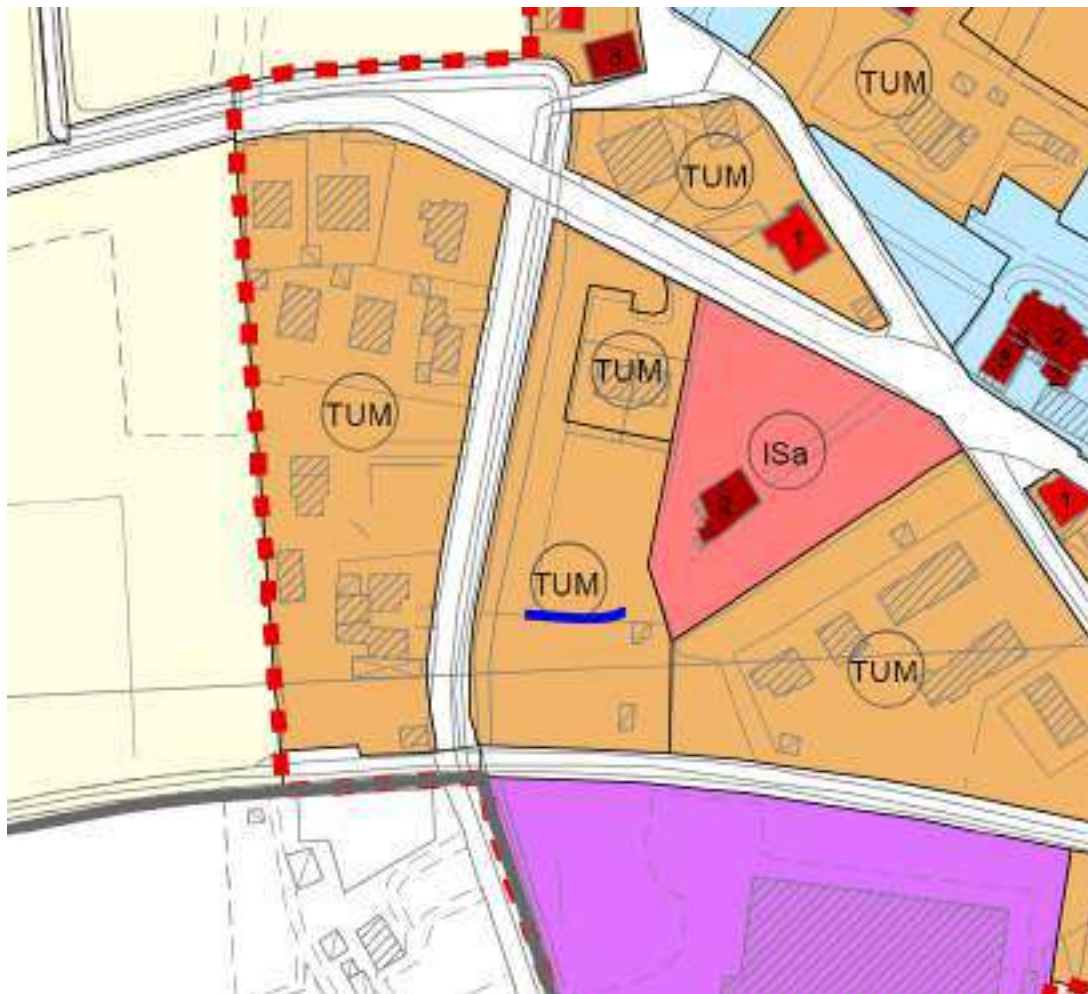
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC




**Tav U2.16 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a media densità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Aree permeabili di pertinenza.</p> <p>Ampie aree inedificate già urbanizzabili da PSC e intercluse nel territorio urbanizzato che per dimensioni e localizzazione sono state considerate spazi dotati di infrastrutture per gli insediamenti.</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i <b>lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</b> |
| <b>Casistica UdP</b>  | Giardino privato   |
| <b>Ulteriori approfondimenti UdP</b>                                    | Si propone di modificare l'uso da TUM a TUP+DE escludendo l'area DE dal territorio urbanizzato   |

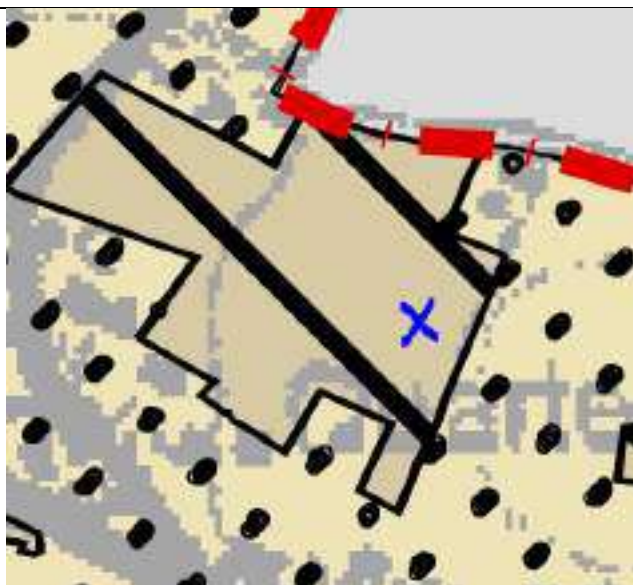


|                                |  |
|--------------------------------|--|
|                                |    |
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU proposta da Udp e contestuale riclassificazione delle destinazioni d'uso |

| FRAZIONI            |  | Quartesana |
|---------------------|--|------------|
| 232                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |            |
| 2r                  |  |            |
| Dimensioni area     |  | 20.700 mq  |
| Proprietà dell'area |  | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



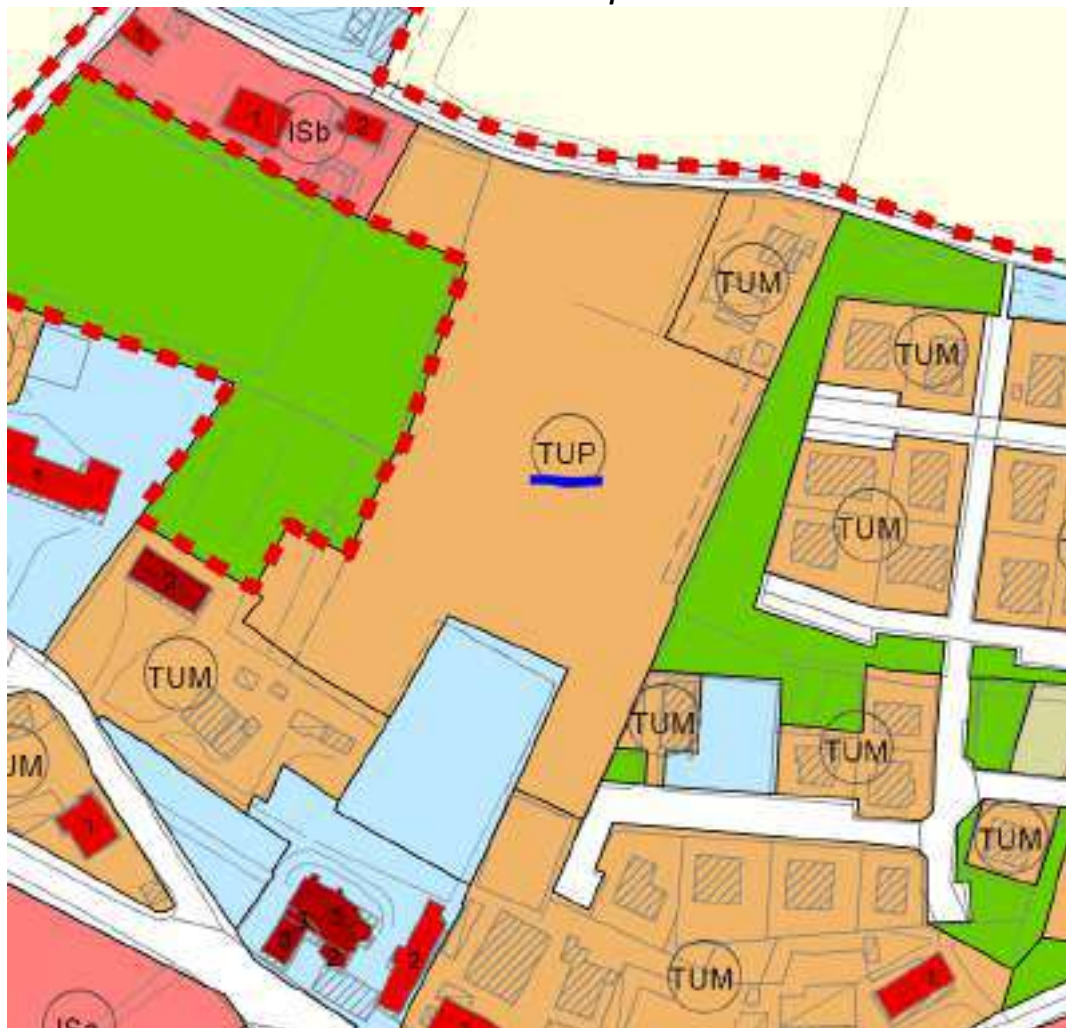
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

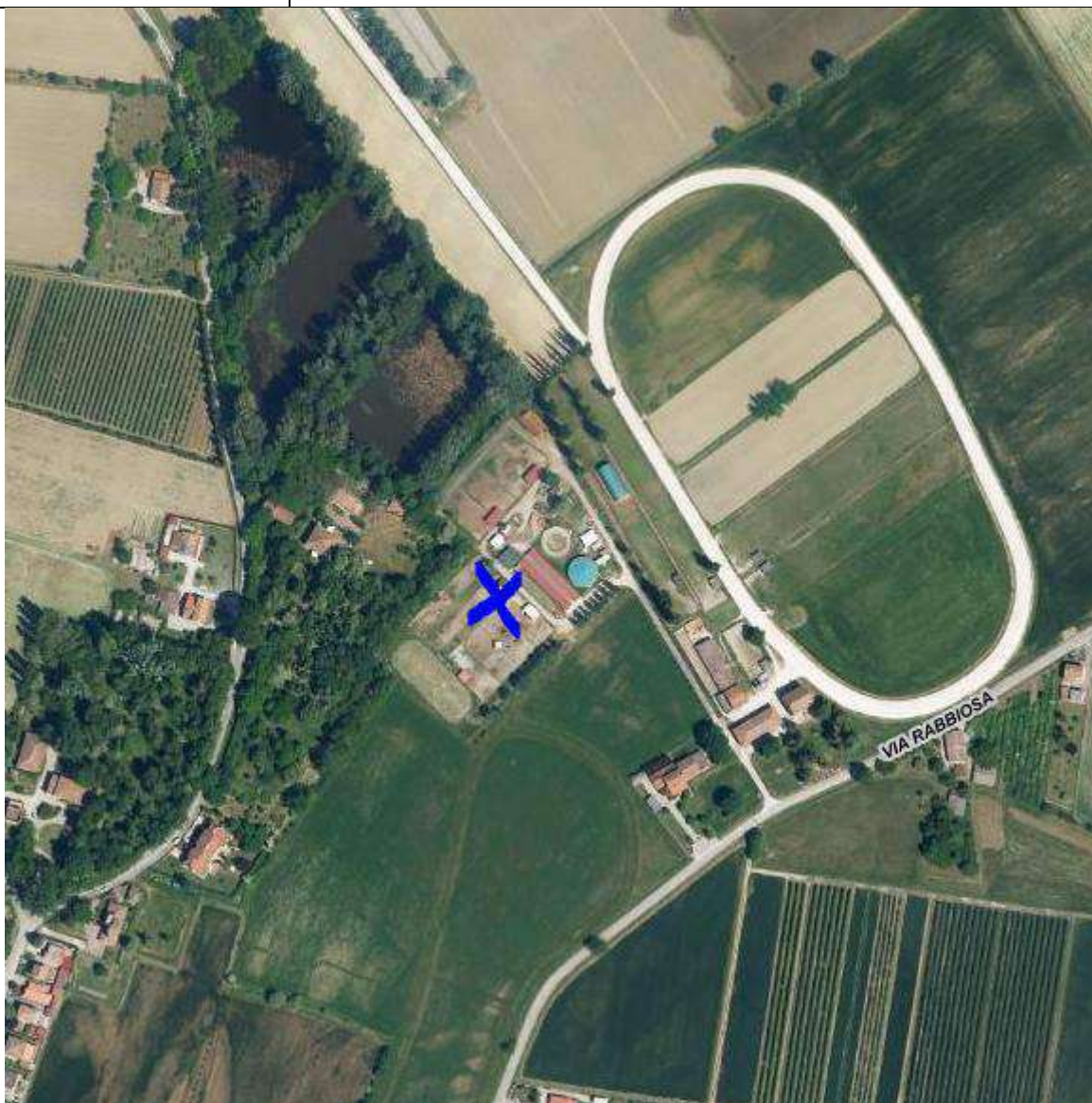


**Tav U2.16 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità**

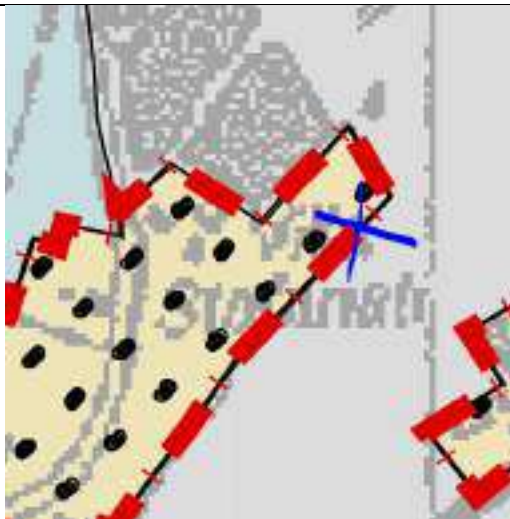


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Ampie aree in edificate già urbanizzabili da PSC e intercluse nel territorio urbanizzato che per dimensioni e localizzazione sono state considerate spazi dotati di infrastrutture per gli insediamenti così come configurabili dalla classificazione a TUP ovvero a bassissima densità e per “macro-lotti”.</p> <p>Nel Piano Strutturale era area destinata ad attrezzature e spazi collettivi</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i <b>lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.</b></p>      |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Nuovo lotto libero da PUG</p>   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l’area dal perimetro del territorio urbanizzato</p>  |

| FRAZIONI            |   | Quartesana |
|---------------------|---|------------|
| 233                 | aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |            |
| 4a                  |   |            |
| Dimensioni area     |   | 12.900 mq  |
| Proprietà dell'area |   | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



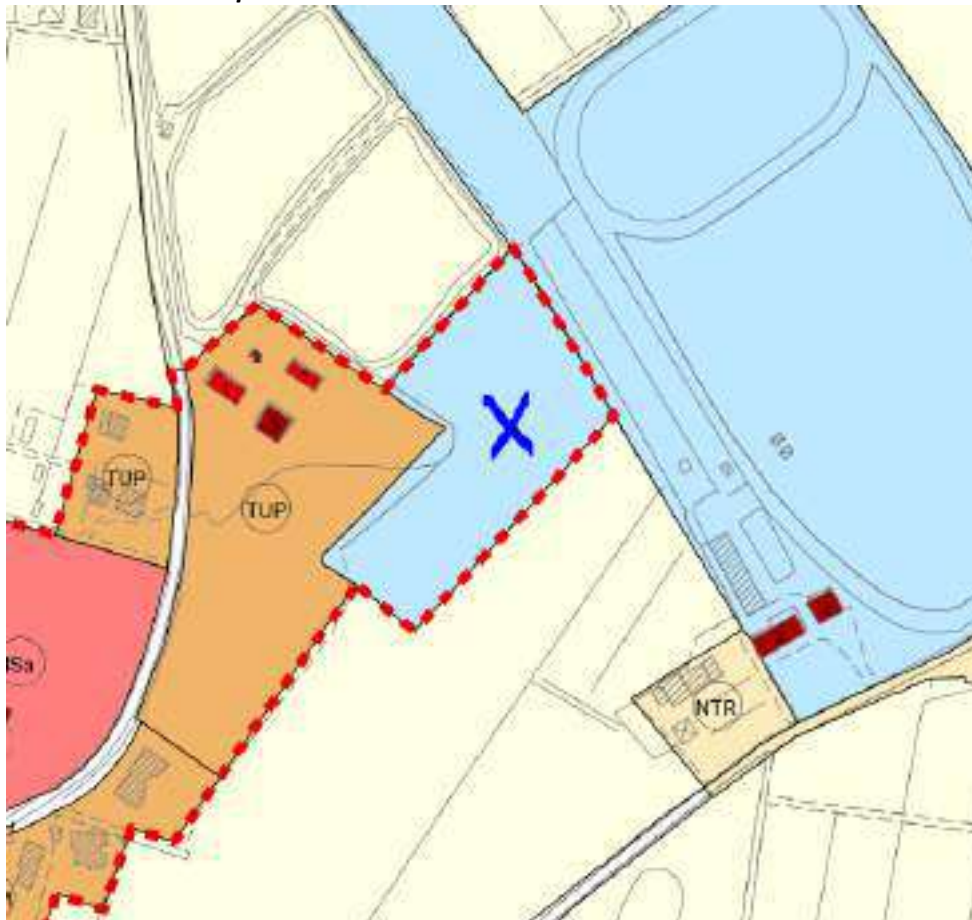
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato e Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – aree agricole del forese



**Tav U2.16 USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi**

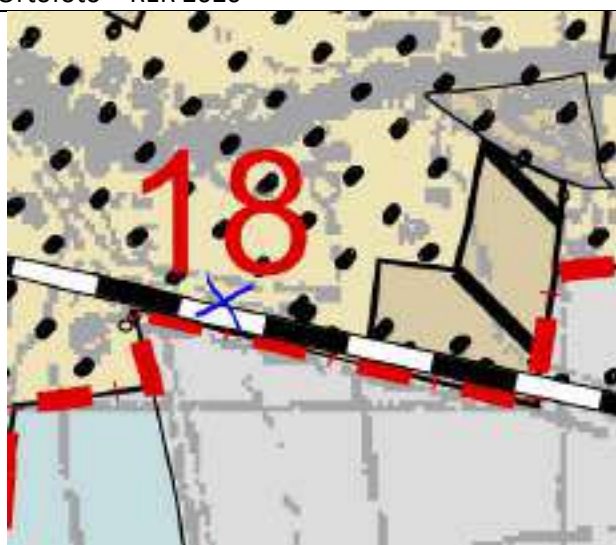


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Maneggio privato.</p> <p>Riallineamento all'effettivo perimetro dell'impianto visto che il RUE riconosceva solo l'area delle piste quale "attrezzatura collettiva nel rurale".</p> <p>L'area in oggetto, poiché già "trasformata" e contigua al TU è stata inclusa nel perimetro.</p>  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le <b>attrezzature</b> e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica Udp</b>  | <p>Area edificata, continuità riconosciuta da PUG</p>   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato</p>   |

| FRAZIONI            |   | Quartesana |
|---------------------|---|------------|
| 234                 | aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |            |
| 4p                  |   |            |
| Dimensioni area     |   | 11.700 mq  |
| Proprietà dell'area |   | Pubblica   |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – aree di interscambio



**Tav U2.16 USI PUG = Infrastruttura per l'urbanizzazione degli insediamenti**

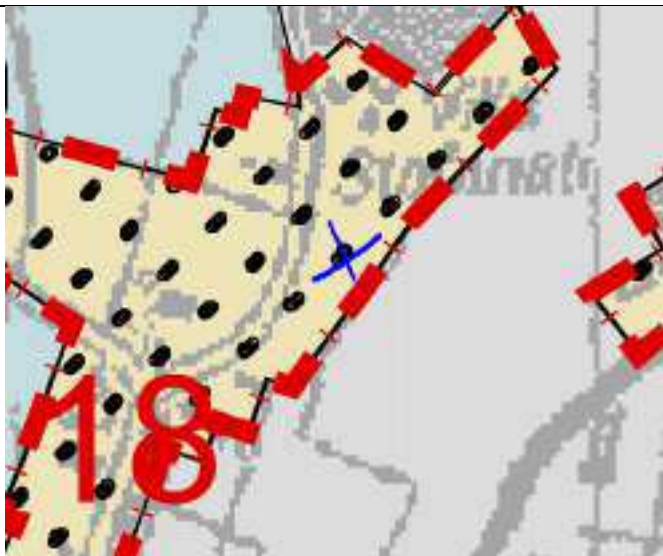


|  |   |
|--|---|
| <p><b>Motivazione UDP</b><br/> <b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b></p> | <p>Stazione ferroviaria di Quartesana<br/>                     SQUEA: potenziamento della metropolitana di superficie come obiettivo strategico</p> <p>Si ritiene che la stazione ferroviaria sia un'attrezzatura di carattere strettamente urbano, anche se posta ai limiti dell'abitato</p>   |
| <p><b>Casistica ex art. 32 comma 2</b></p>                                       | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, <b>le infrastrutture</b>, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <p><b>Casistica UdP</b></p>  | <p>Infrastruttura</p>   |
| <p><b>Ulteriori approfondimenti UdP</b></p>                                      | <div data-bbox="459 1422 1114 1859"> </div> <p>Si propone riduzione del perimetro del TU escludendo i binari e mantenendo nel TU la stazione si Quartesana</p>  |
| <p><b>Proposta tecnica</b></p>   | <p>Dopo gli approfondimenti si condivide la ripermimetrazione in riduzione del TU come da nuova proposta Udp.</p>   |

|                     |   |                                 |
|---------------------|---|---------------------------------|
| FRAZIONI            |   | Quartesana                      |
| 235                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |                                 |
| 6b                  |   |                                 |
| Dimensioni area     |   | 11.500 mq (esclusa corte/villa) |
| Proprietà dell'area |   | Privata                         |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali + Villa + Parco storico



**Tav U2.16 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo a alta permeabilità**



**Motivazione UDP  
inserimento nel Territorio  
urbanizzato**

Area classificata dentro al territorio urbanizzato in continuità con il PSC.  
Fuori centro abitato da codice della strada  
Non si ritiene metodologicamente corretto né declassare il complesso edificato in quanto in continuità con il TU e ormai privo di relazioni con il contesto rurale, né scinderlo in due parti: edificato e parco storico di pertinenza.  
Così come il RUE riconosce l'uso residenziale ma non attribuisce ulteriore densità edificatoria (ISP), il PUG lo classifica TUP al fine di escludere interventi edilizi in contrasto con lo stato dei luoghi.  
Sono presenti le reti infrastrutturali: gas e adduzione idrica:



**Casistica ex art. 32 comma  
2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli **spazi ineditati dotati di infrastrutture** per l'urbanizzazione degli insediamenti.

**Casistica UDP**

Giardino privato

**Contributi/Osservazioni al  
PUG**

NO

**Ulteriori approfondimenti  
UDP**

Si propone modifica di destinazione d'uso da TUP a ISA



**Valutazione tecnica STO**

Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato con cambio di destinazione d'uso



|                     |   |                                    |
|---------------------|---|------------------------------------|
| FRAZIONI            |   | Quartesana                         |
| 236                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |                                    |
| 6c                  |   |                                    |
| Dimensioni area     |   | 7.700 mq (esclusa corte edificata) |
| Proprietà dell'area |   | Privata                            |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



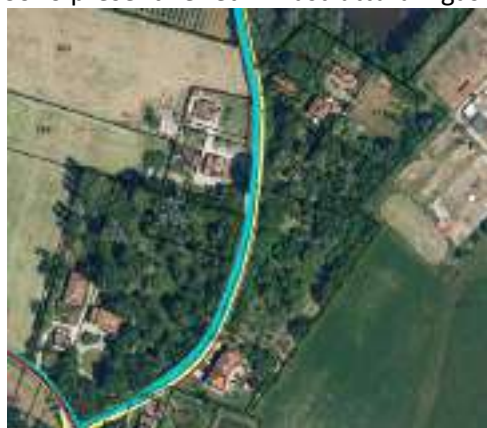
RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali + Villa + Parco storico

**Tav U2.16 USI PUG = ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico**



**Motivazione UDP**  
**inserimento nel Territorio**  
**urbanizzato**

Area classificata dentro al territorio urbanizzato in continuità con il PSC.  
 Dentro centro abitato da codice della strada  
 Non si ritiene metodologicamente corretto né declassare il complesso edificato in quanto in continuità con il TU e ormai privo di relazioni con il contesto rurale, né scinderlo in due parti: edificato e parco storico di pertinenza.  
 Così come il RUE riconosce l'uso residenziale ma non attribuisce ulteriore densità edificatoria (ISP), il PUG lo classifica Insediamento storico al fine di preservarlo.  
 Sono presenti le reti infrastrutturali: gas e adduzione idrica:



**Casistica ex art. 32 comma**  
**2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli **spazi ineditati dotati di infrastrutture** per l'urbanizzazione degli insediamenti.

**Casistica UdP**

Insediamento storico

**Contributi/Osservazioni al**  
**PUG**

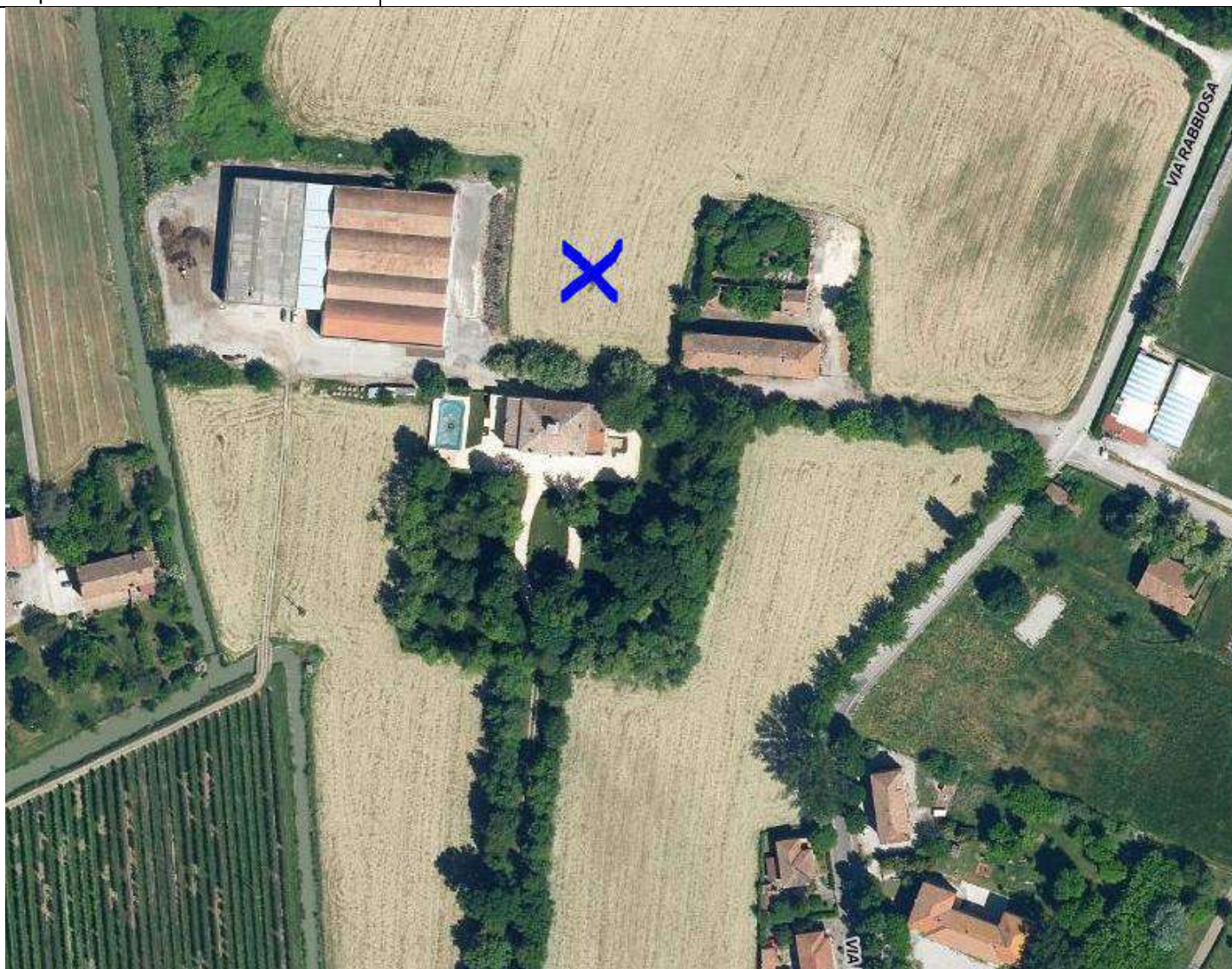
NO

**Valutazione tecnica STO**

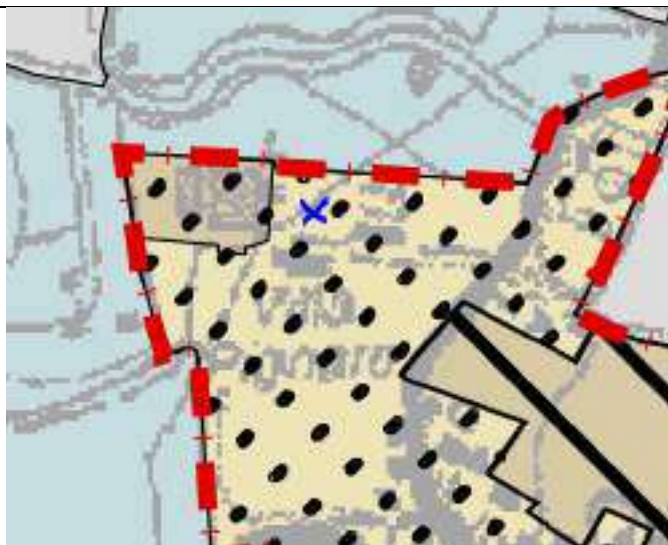
Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato



|                     |   |            |
|---------------------|---|------------|
| FRAZIONI            |   | Quartesana |
| 237                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |            |
| 6i                  |   |            |
| Dimensioni area     |   | 4.400      |
| Proprietà dell'area |   | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



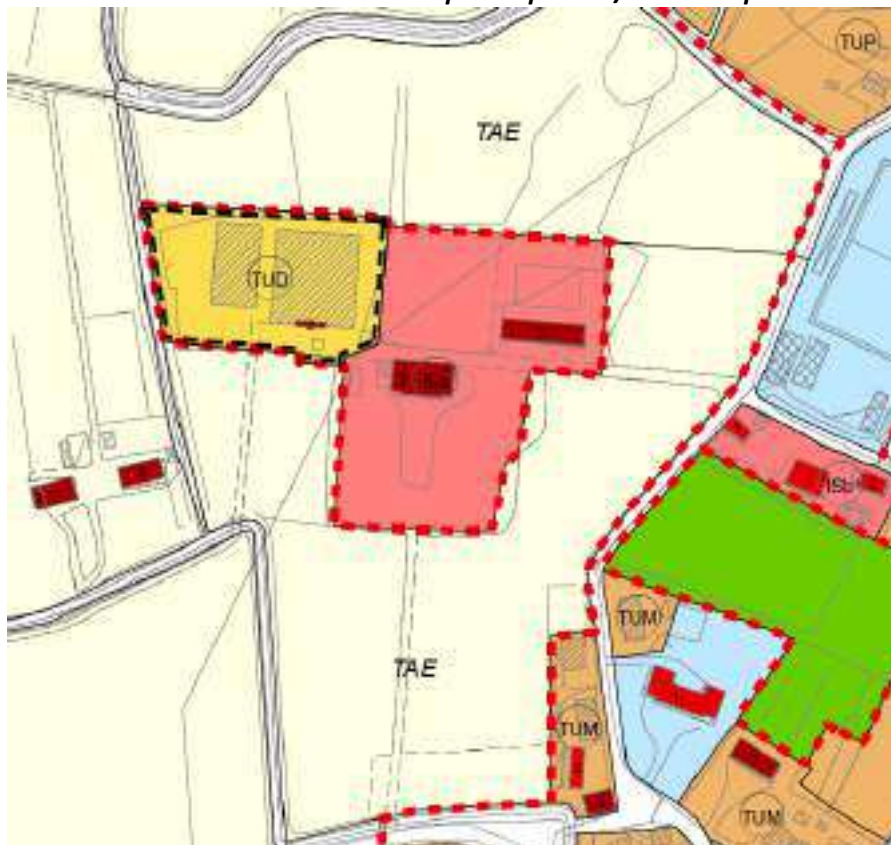
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali + Villa + Parco storico



**Tav U2.16 USI PUG = ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico**



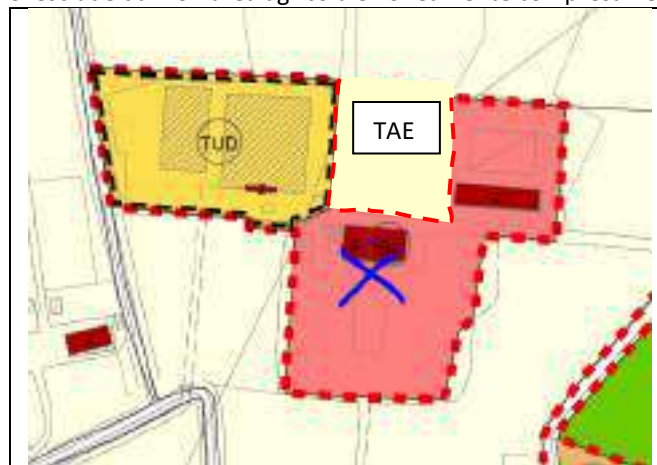
**Motivazione UDP**  
**inserimento nel Territorio**  
**urbanizzato**

Area retrostante Villa Pignare (ex delizia estense)  
**SQUEA: SL2 – Cluster 11: “Recuperare e valorizzare le ville di Quartesana ai fini escursionistici (OS2/LS1/AP1)”**

L’inserimento dentro il TU dell’area, oltre ad essere in continuità con il PSC, è funzionale alla strategia di recupero e valorizzazione del complesso Villa Pignare, in quanto intercluso tra la barchessa retrostante e i manufatti attualmente a uso di magazzini/frigoriferi classificati “ambito di rigenerazione”.

Così come il RUE riconosce l’uso residenziale ma non attribuisce ulteriore densità edificatoria (ISP), il PUG lo classifica all’interno dell’Insediamento storico al fine di inglobare l’area in un progetto di recupero coerente con il valore architettonico e testimoniale dei luoghi.

Si esclude dal TU l’area agricola erroneamente compresa nel lotto ISa



**Casistica ex art. 32 comma**  
**2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli **spazi ineditati dotati di infrastrutture** per l’urbanizzazione degli

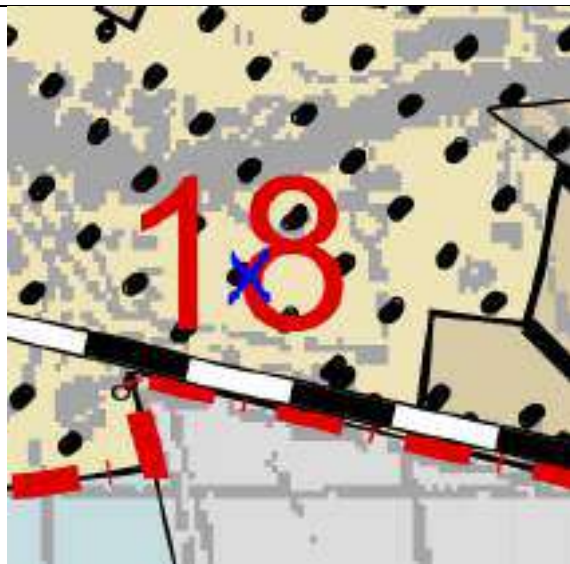


|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
|                                       | insediamenti.   |
| <b>Casistica UdP</b>                  | Insediamento storico  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b> | NO  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>        | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere la parte di area agricola dal TU |

|                     |   |  |
|---------------------|---|--|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Quartesana</b>  |
| <b>238</b>          | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |  |
| <b>6q</b>           |   |  |
| Dimensioni area     |   | 15.500 mq (esclusa fabbricato e aree strettamente adiacenti) |
| Proprietà dell'area |   | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



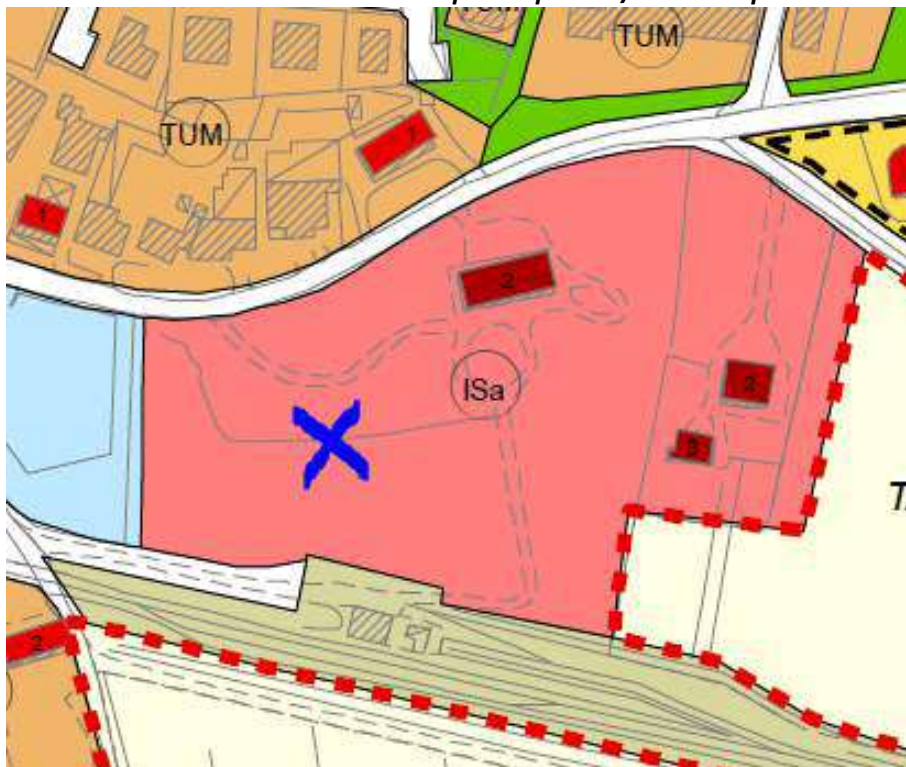
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali + Parco storico



**Tav U2.16 USI PUG = ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico**



**Motivazione UDP**  
**inserimento nel Territorio**  
**urbanizzato**

Area classificata dentro al territorio urbanizzato in continuità con il PSC.  
In parte dentro centro abitato da codice della strada

Non si ritiene metodologicamente corretto scindere un unico complesso di interesse storico in due parti: edificato e parco storico di pertinenza.  
Così come il RUE riconosce l'uso residenziale ma non attribuisce ulteriore densità edificatoria (ISP), il PUG lo classifica Insediamento storico al fine di preservarlo.  
Sono presenti le reti infrastrutturali: gas e adduzione idrica, smaltimento acque.



**Casistica ex art. 32 comma**  
**2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli **spazi ineditati dotati di infrastrutture** per l'urbanizzazione degli insediamenti.

**Casistica Udp**

Insediamento storico

**Contributi/Osservazioni al**  
**PUG**

NO

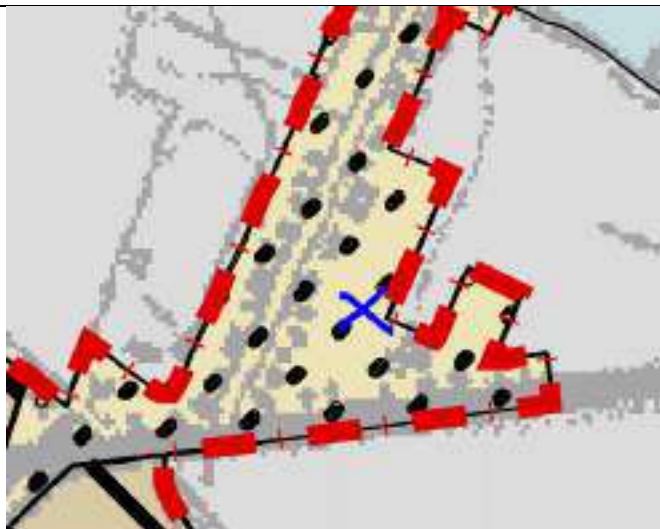
**Valutazione tecnica STO**

Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato

| FRAZIONI            |   | Quartesana |
|---------------------|---|------------|
| 239                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |            |
| 6v                  |   |            |
| Dimensioni area     |   | 9.900      |
| Proprietà dell'area |   | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.16 USI PUG = Dotazione ecologica**

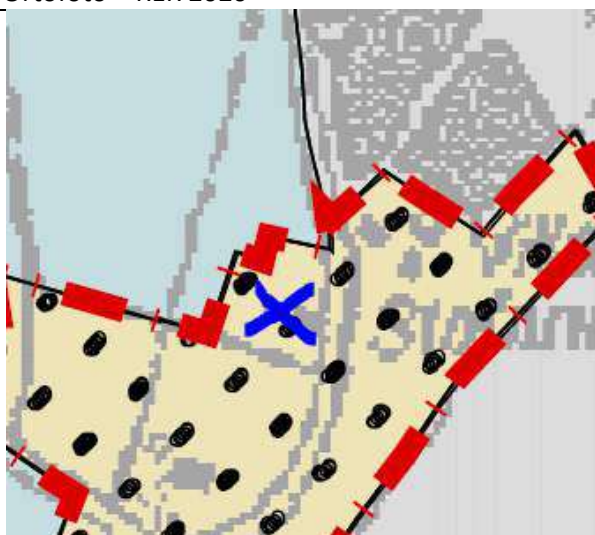


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | L'area è stata inclusa nel TU in coerenza con il PSC in quanto area di pertinenza di un immobile dentro TU.<br>Nella classificazione dei tessuti del PUG non è stato considerato un lotto di completamento, in quanto si concorda sul fatto che mancano i presupposti, bensì dotazione ecologica (area inedificabile).   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, <b>le dotazioni territoriali</b> , le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica Udp</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                                   | NO   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato   |

|                     |   |            |
|---------------------|---|------------|
| FRAZIONI            |   | Quartesana |
| 240                 | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |            |
| 7d                  |   |            |
| Dimensioni area     |   | 4.000      |
| Proprietà dell'area |   | Privata    |



Ortofoto – RER 2020



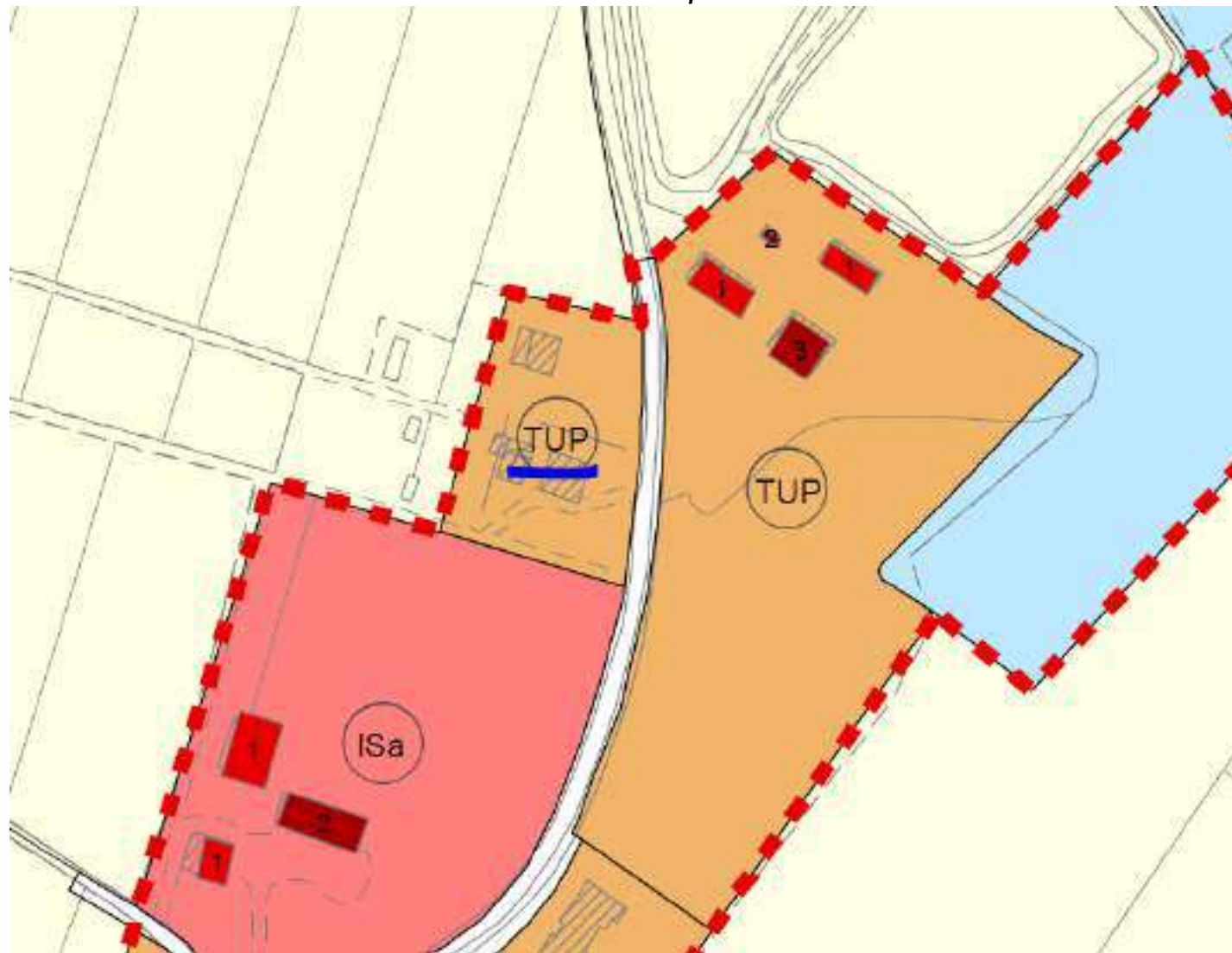
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.16 USI PUG = Tessuto urbano consolidato di bordo a alta permeabilità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | L'area è stata inclusa nel TU in continuità con la perimetrazione del territorio urbanizzato del PSC.<br>La classificazione TUP ai lotti già edificati è finalizzata a escludere interventi in aumento di carico urbanistico.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Continuità riconosciuta da PSC/RUE   |
| <b>Contributi/Osservazioni al<br/>PUG</b>                             | NO   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'inserimento dell'area nel territorio urbanizzato   |

|                 |   |                   |
|-----------------|---|-------------------|
| <b>FRAZIONI</b> |   | <b>Quartesana</b> |
| <b>241</b>      | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                   |
| <b>7e</b>       |   |                   |

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Dimensioni area     | 6.200   |
| Proprietà dell'area | Privata |



Ortofoto – RER 2020



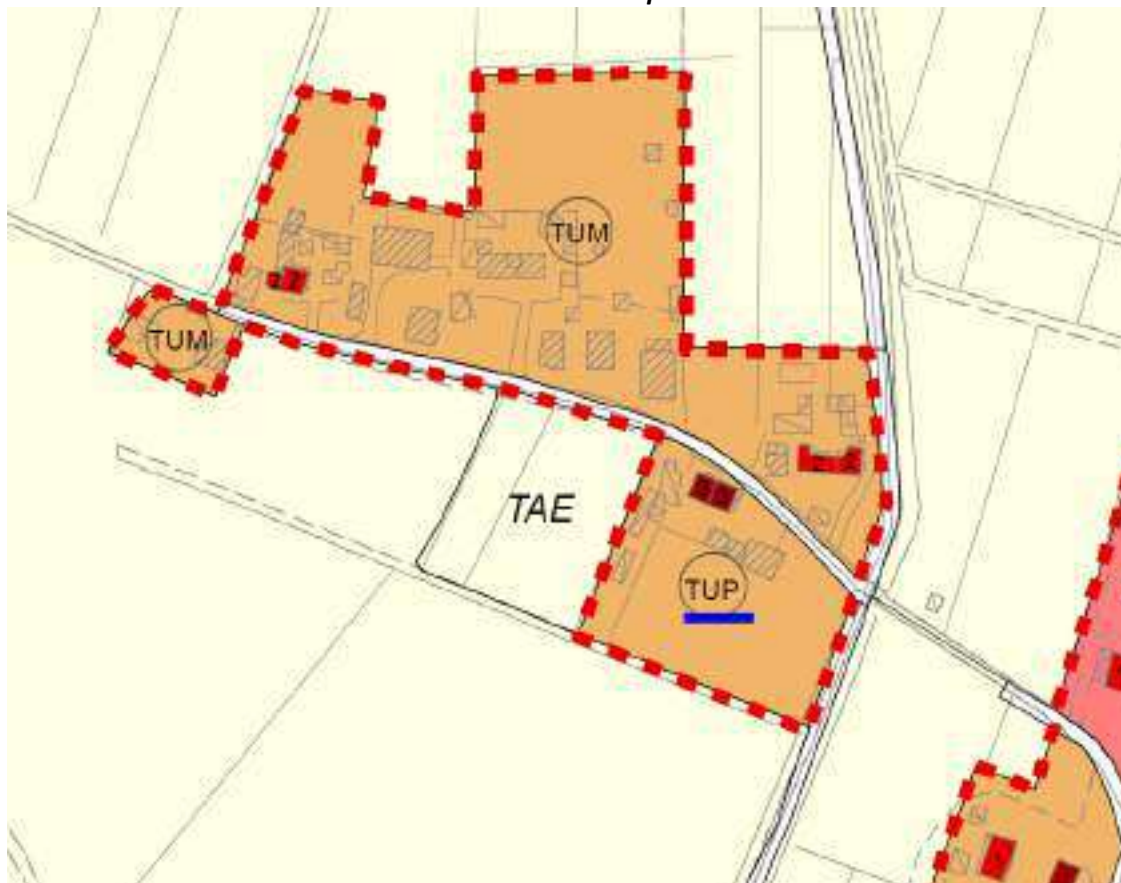
**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito urbano consolidato



**RUE – tav USI** – insediamenti prevalentemente residenziali (in parte: verde privato di dotazione ecologica)



**Tav U2.16 USI PUG = Tessuto urbano consolidato di bordo a alta permeabilità**



**Motivazione UDP  
inserimento nel Territorio  
urbanizzato**

L'area è stata inclusa nel TU in continuità con la perimetrazione del territorio urbanizzato del PSC e già IN RIDUZIONE.  
Complesso inserito in una sorta di borgo dell'abitato di Quartesana che si sviluppa prevalentemente sul fronte strada opposto  
La classificazione TUP ai lotti già edificati è finalizzata a escludere interventi in aumento di carico urbanistico.  
Presenza di reti infrastrutturali:



**Casistica ex art. 32 comma  
2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

**Casistica Udp**

Continuità riconosciuta da PSC/RUE

**Contributi/Osservazioni al  
PUG**

NO

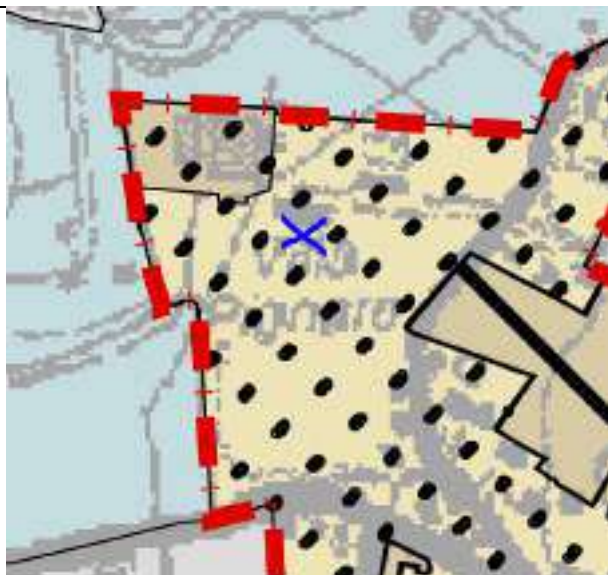
**Valutazione tecnica STO**

Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato

| FRAZIONI            |   | Quartesana  |
|---------------------|---|---|
| 242                 | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |   |
| 71                  |   |   |
| Dimensioni area     |   | 25.300 (intera area sottratta 6i) (= 14800 + 10500) |
| Proprietà dell'area |   | Privata   |



Ortofoto – RER 2020



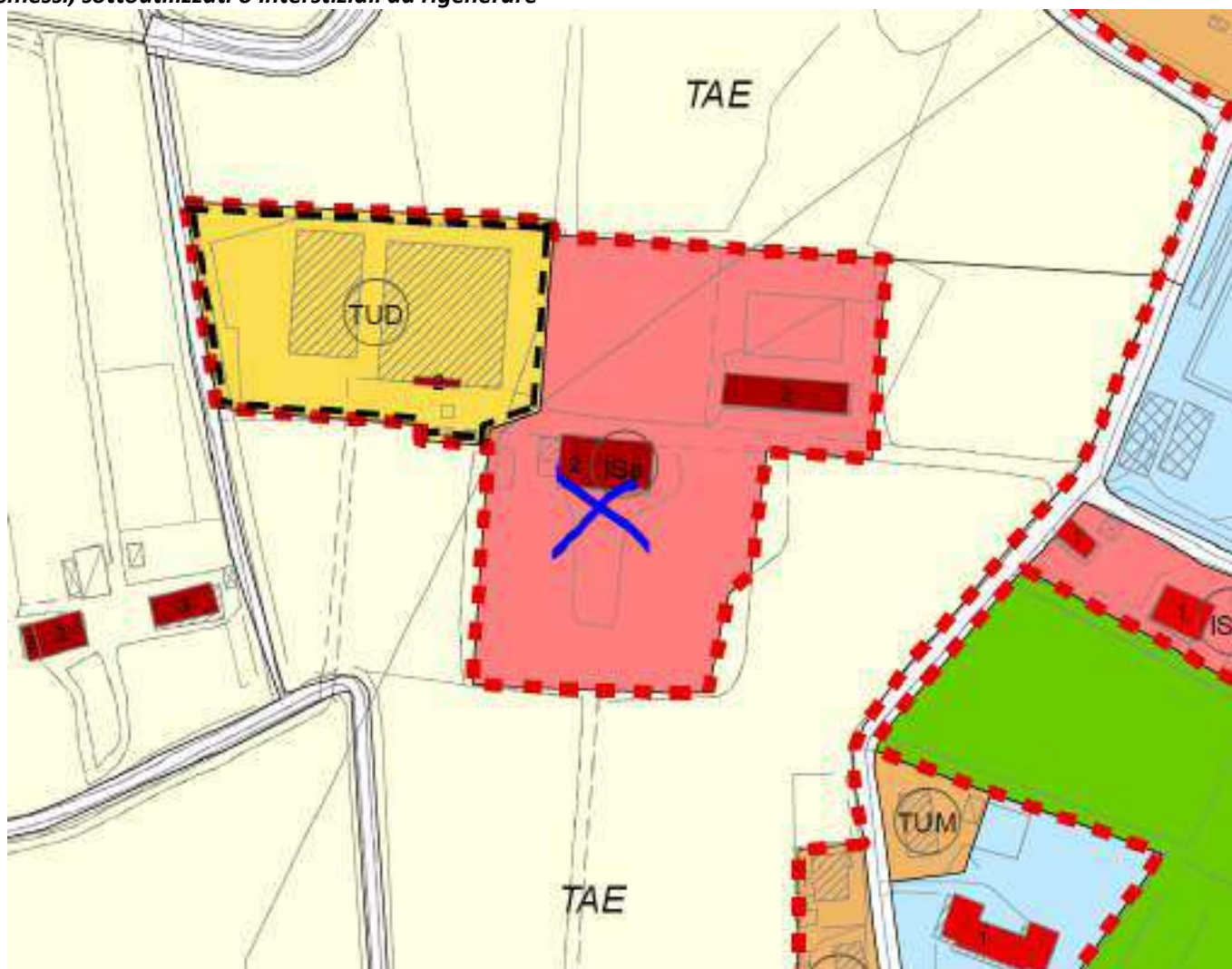
**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito urbano consolidato e Ambito urbanizzato per nuovi insediamenti



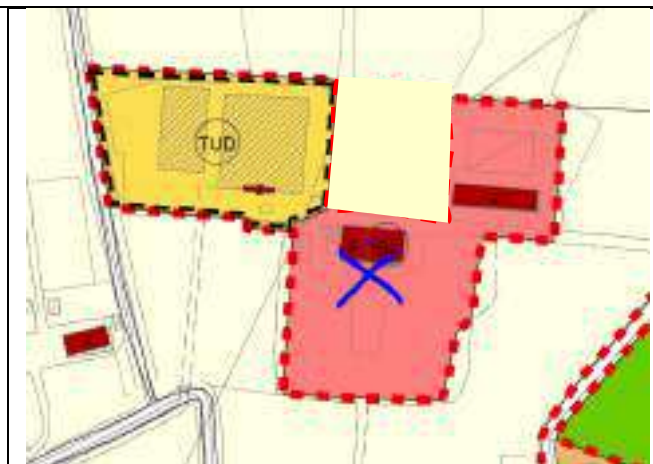
**RUE – tav USI** – insediamenti prevalentemente residenziali + Villa e Area POC



**Tav U2.16 USI PUG = ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico e Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare**



|  |   |
|--|---|
| <p><b>Motivazione UDP</b><br/>inserimento nel Territorio urbanizzato</p> | <p>nb. l'area agricola già ricompresa nel TU di PSC è oggetto del rilievo 6i</p> <p>Complesso Villa Pignare<br/><b>SQUEA: SL2 – Cluster 11: “Recuperare e valorizzare le ville di Quartesana ai fini escursionistici (OS2/LS1/AP1)”</b><br/>L’inserimento dentro il TU dell’area, oltre ad essere in continuità con il PSC (IN RIDUZIONE), è funzionale alla strategia di recupero e valorizzazione del complesso Villa Pignare, e alla demolizione dei manufatti attualmente a uso di magazzini/frigoriferi classificati “<b>ambito di rigenerazione</b>” in quanto incongrui al contesto.<br/>Così come il RUE riconosce l’uso residenziale ma non attribuisce ulteriore densità edificatoria (ISP), il PUG lo classifica all’interno dell’Insediamento storico al fine di inglobare l’area in un progetto di recupero coerente con il valore architettonico e testimoniale dei luoghi.</p> |
| <p><b>Casistica ex art. 32 comma 2</b></p>                               | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti.</p>   |
| <p><b>Casistica Udp</b></p>  | <p>Insediamento storico</p>   |
| <p><b>Contributi/Osservazioni al PUG</b></p>                             | <p>NO</p>   |
| <p><b>Ulteriori approfondimenti Udp</b></p>                              | <p>Si propone di escludere dal TU l’area agricola erroneamente compresa nel lotto Isa</p>   |



**Valutazione tecnica STO**

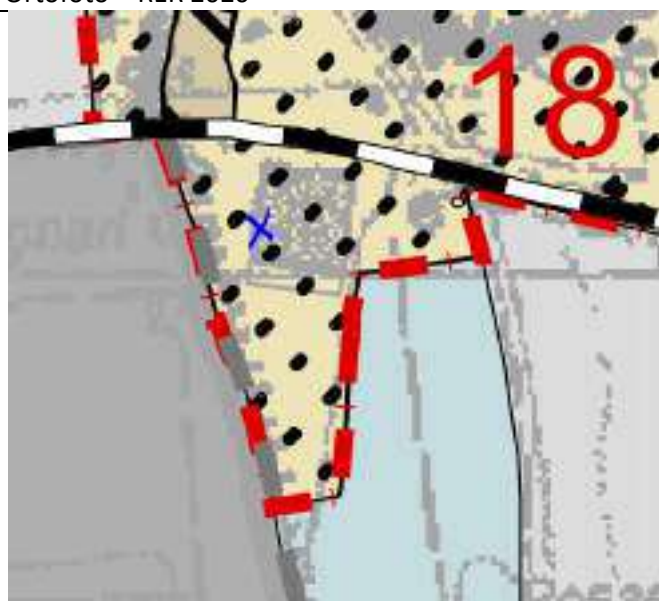
Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU escludendo l'area agricola dal TU



|                     |   |            |
|---------------------|---|------------|
| FRAZIONI            |   | Quartesana |
| 243                 | aree nelle quali sono insediate funzioni presumibilmente agricole |            |
| 8m                  |   |            |
| Dimensioni area     |   | 30.500     |
| Proprietà dell'area |   | Privata    |



Ortofoto – RER 2020

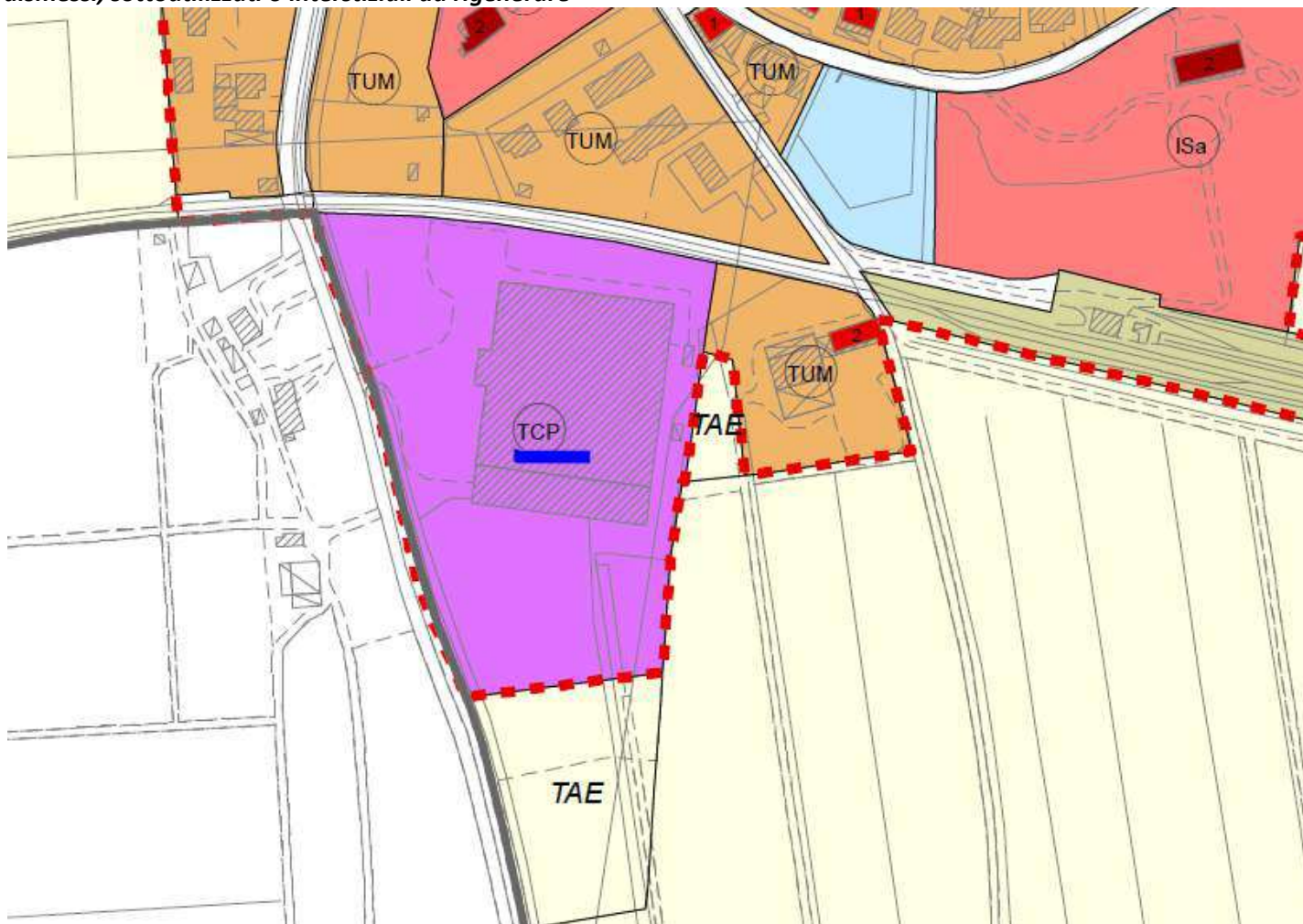


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – distretto della frutta e dell'agroalimentare

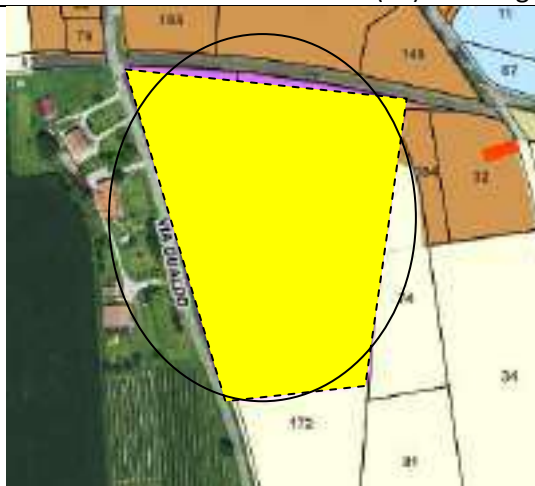
**Tav U2.16 USI PUG = ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico e Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare**



|  |   |
|--|---|
| <p><b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b></p> | <p>Ex Magazzino frigorifero<br/>Perimetrato dentro il TU in continuità con il PSC (in riduzione)</p> <p>Sopralluogo maggio 2025:<br/>cambio proprietà, in parte utilizzato (azienda di imballaggi e azienda che si occupa di sistemazione macchinari ferroviari) e in parte dismesso</p>            |
| <p><b>Casistica ex art. 32 comma 2</b></p>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <p><b>Casistica UdP</b></p>  | <p>Continuità riconosciuta da PSC/RUE</p>   |
| <p><b>Contributi/Osservazioni al PUG</b></p>                         | <p>NO</p>   |
| <p><b>Ulteriori approfondimenti UdP</b></p>                          | <p>Si propone di mantenere l'area nel TU modificandone la destinazione d'uso da TCP ad ambito di rigenerazione.</p> <p>La verifica sugli usi legittimi ha permesso di reperire un atto per il rilascio di agibilità del 26/4/1996 per l'ampliamento di capannone industriale frigorifero,</p>   |



rilasciato a società commerciale (srl) e non agricola.



**Valutazione tecnica STO**

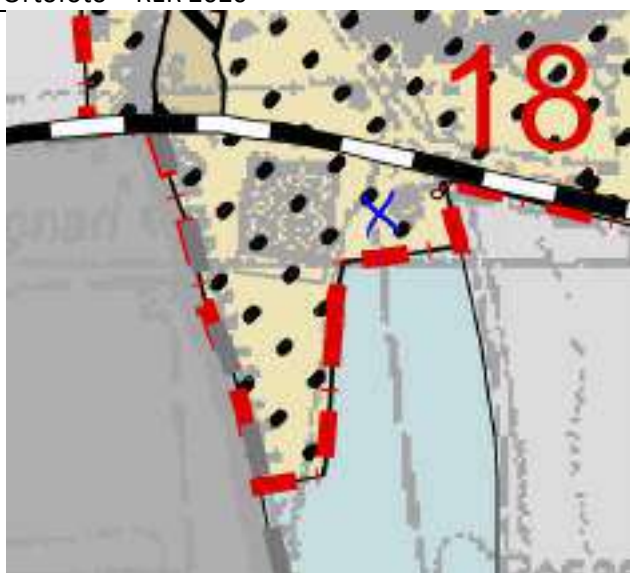
Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento dell'area nel TU con modifica della destinazione d'uso

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| FRAZIONI |   | Quartesana |
| 244      | aree nelle quali sono insediate funzioni presumibilmente agricole |            |
| 8n       |   |            |

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Dimensioni area     | 6.800   |
| Proprietà dell'area | Privata |



Ortofoto – RER 2020



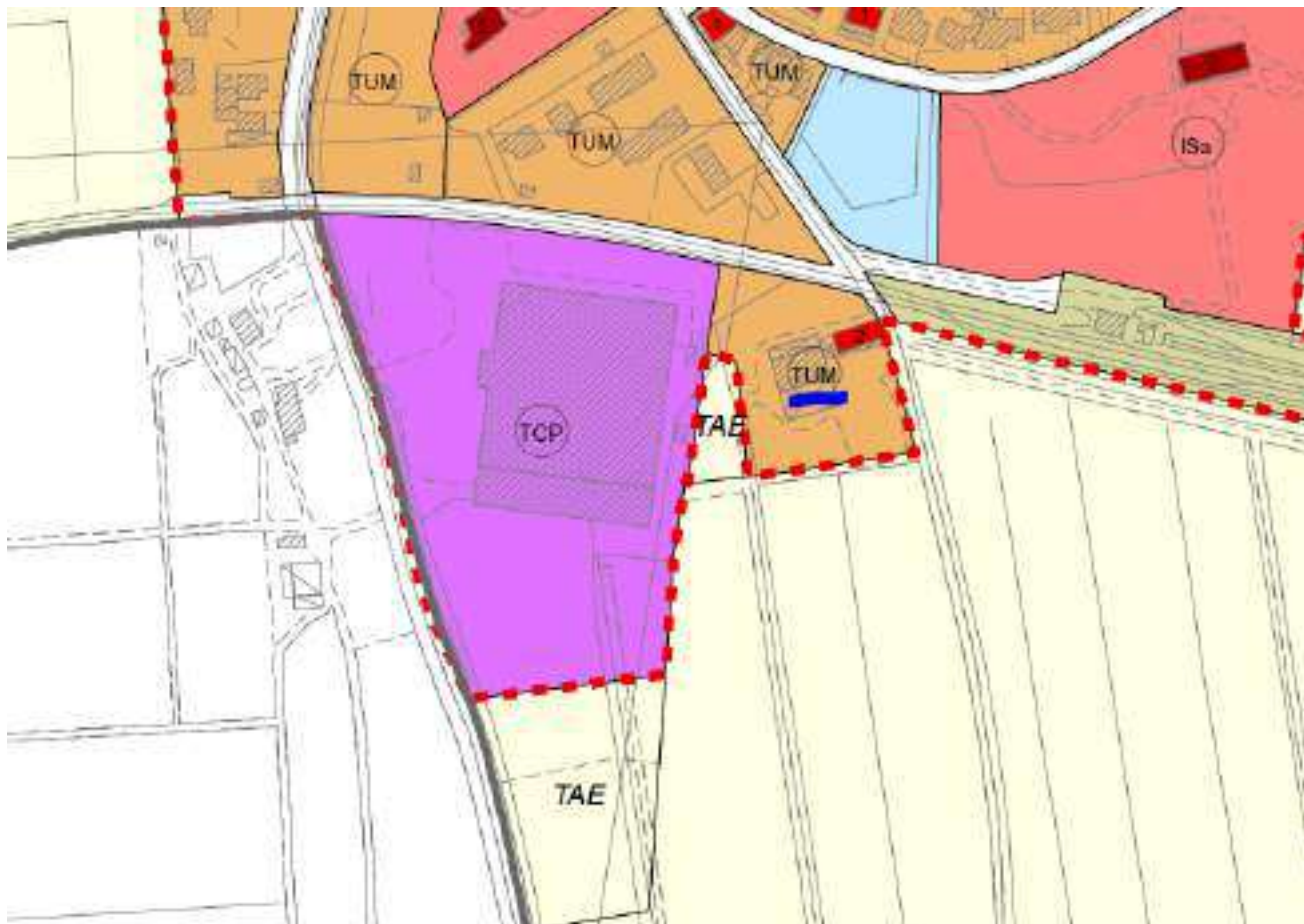
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato e Ambito urbanizzato per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – distretto della frutta e dell'agroalimentare



**Tav U2.16 USI PUG = Tessuto urbano consolidato a media densità**



**Motivazione UDP  
inserimento nel Territorio  
urbanizzato**

Complesso abbandonato: casa di interesse storico.  
Perimetrato dentro il TU per continuità con il PSC e perché separato dall'abitato dalla sola linea ferroviaria.  
La classificazione TUM consentirebbe il recupero dell'area, altrimenti destinata all'abbandono in quanto non consentito il cambio d'uso del magazzino



Sopralluogo maggio 2025: i fabbricati sono utilizzati come ricovero mezzi agricoli utilizzati per le coltivazioni vicine. La casa (di interesse storico-testimoniale) è in stato di abbandono.

**Casistica ex art. 32 comma 2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.

**Casistica UdP**

Continuità riconosciuta da PSC/RUE

**Contributi/Osservazioni al  
PUG**

NO

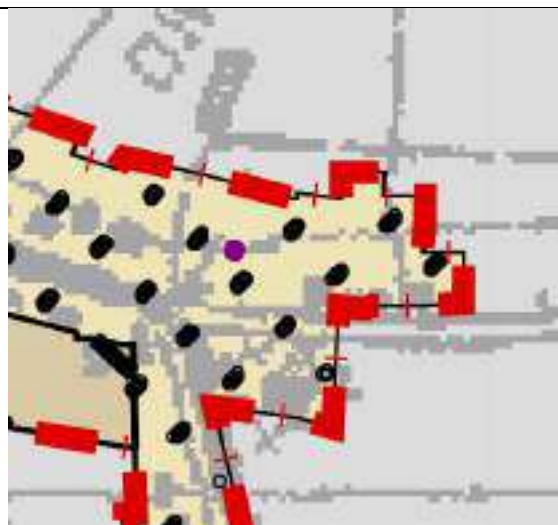
**Valutazione tecnica STO**

Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

| FRAZIONI            |   | Ravalle  |
|---------------------|---|----------|
| 245                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |          |
| 6a                  |   |          |
| Dimensioni area     |   | 5.100 mq |
| Proprietà dell'area |   | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



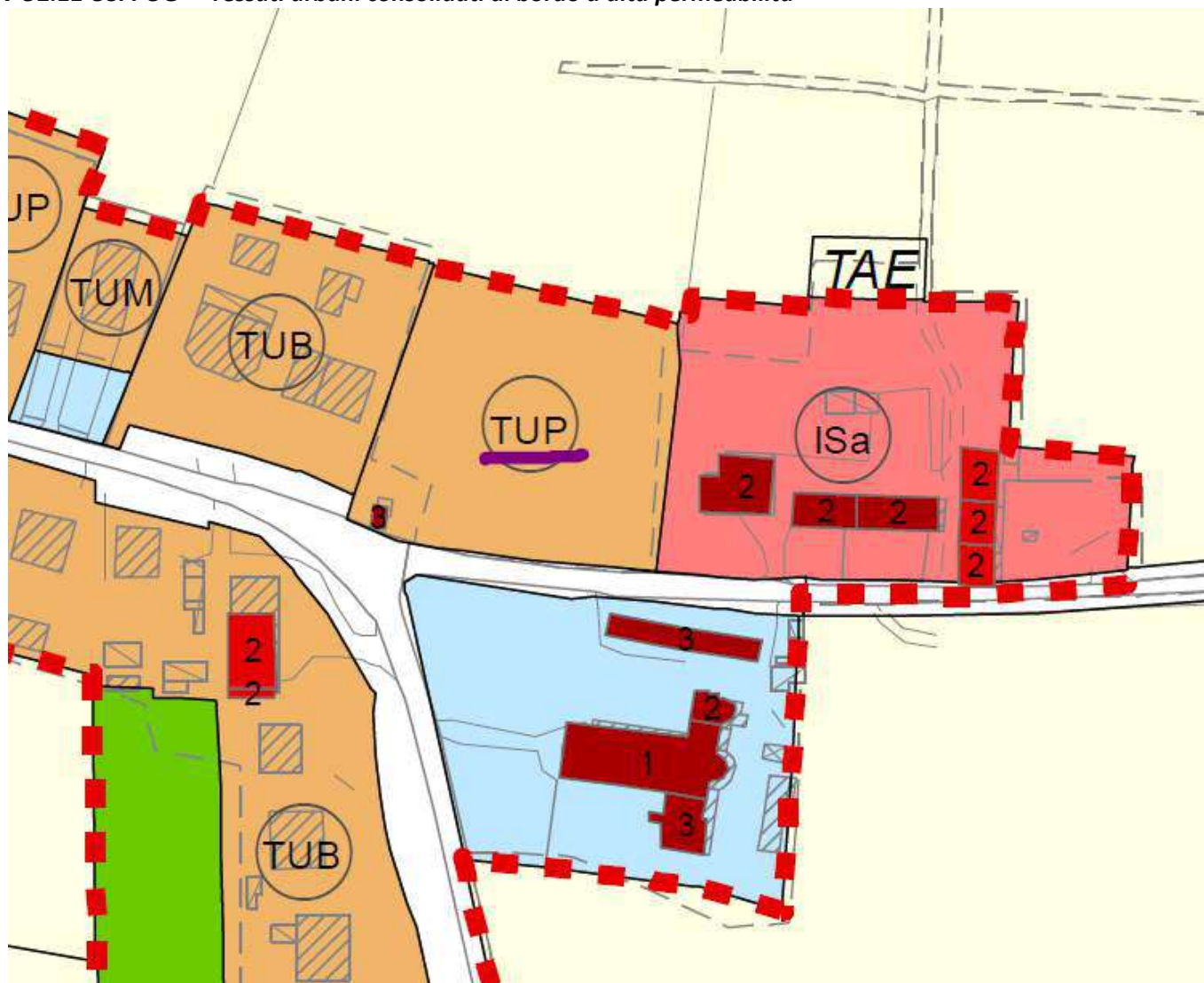
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali + Villa e Parco storico



**Tav U2.11 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo a alta permeabilità**



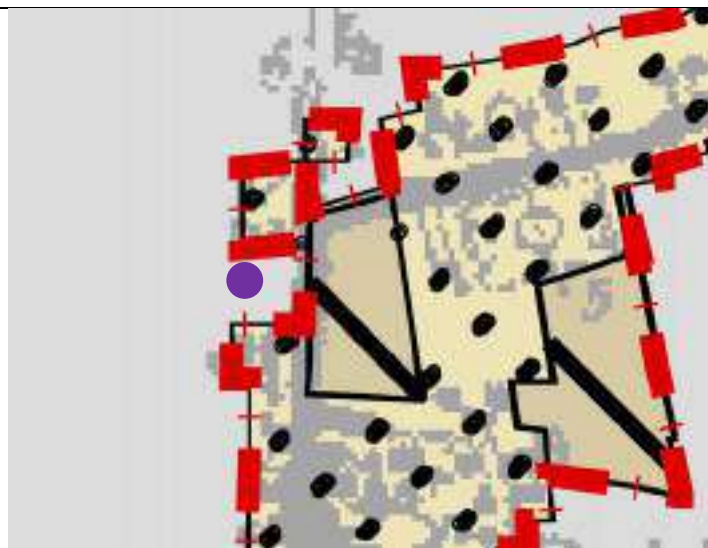
|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | <p>Perimetrato dentro il territorio urbanizzato in continuità con il PSC e il RUE che tuttavia non attribuiva alcuna potenzialità edificatoria in quanto l'area era riconosciuta all'interno del complesso della Villa (ISP).</p> <p>Il PUG rettifica la perimetrazione dell'insediamento storico allineandolo allo stato di fatto. Lotto di completamento, oggettivamente di dimensioni importanti, che si trova all'inizio del paese e di fronte alla chiesa, ma la classificazione PUG limita le potenzialità edificatorie e garantisce la preservazione della permeabilità dell'area.</p> <p>Esterno al cartello di inizio centro abitato di Ravalle, interessato da due interventi PNRR per la rigenerazione e rivitalizzazione della frazione</p> <p>Infrastrutture: strada provinciale SP19, illuminazione pubblica: SI, Acqua: SI, Gas: SI, Fognatura: SI, TPL: fermata.</p> <p>Il lotto è effettivamente di dimensioni notevoli, ma ci sono infrastrutture e il PSC lo inseriva nel TU</p> |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse  |
| <b>Casistica UdP</b>  | Lotto libero da RUE   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                 | NO  |
| <b>Valutazione tecnica<br/>STO</b>                                    | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato con uso agricolo   |

| FRAZIONI |    | Sabbioni - Fossadalbero   |
|----------|----|---|
| 246      | 1a | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |
|          |    |   |

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Dimensioni area     | 2.000   |
| Proprietà dell'area | Privata |



Ortofoto – RER 2020



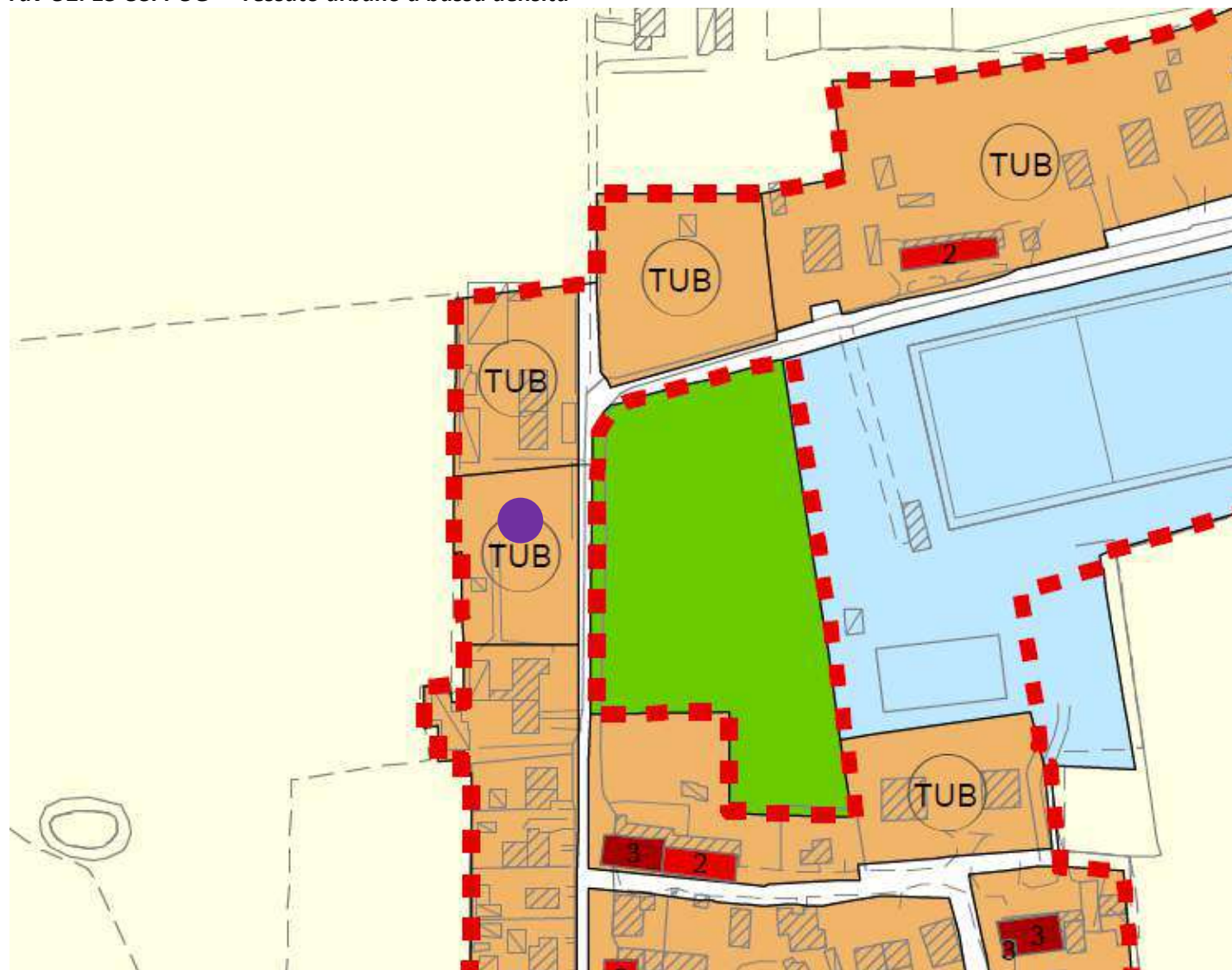
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese



**Tav U2. 13 USI PUG = Tessuto urbano a bassa densità**



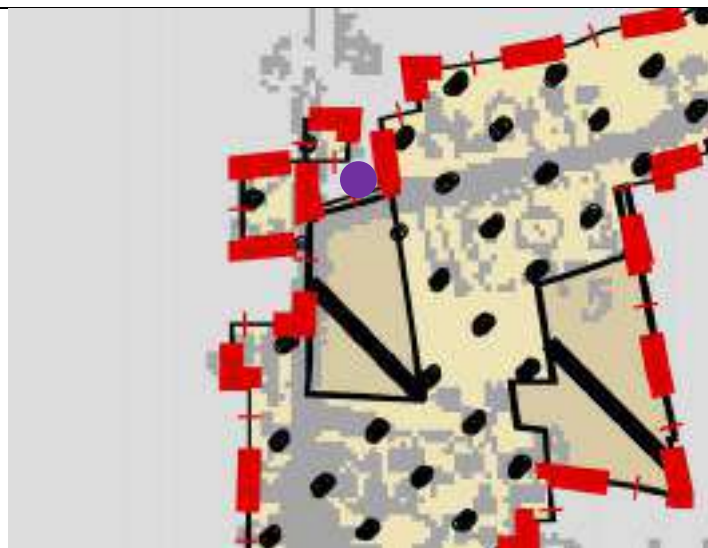
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Perimetro del TU ha seguito l'allineamento esistente identificando un singolo nuovo lotto di completamento, analogo per dimensioni e capacità edificatoria al contesto.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Nuovo lotto libero da PUG  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI |   | Sabbioni - Fossadalbero |
|----------|---|-------------------------|
| 247      | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                         |
| 1b       |   |                         |

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Dimensioni area     | 2.000   |
| Proprietà dell'area | Privata |



Ortofoto – RER 2020



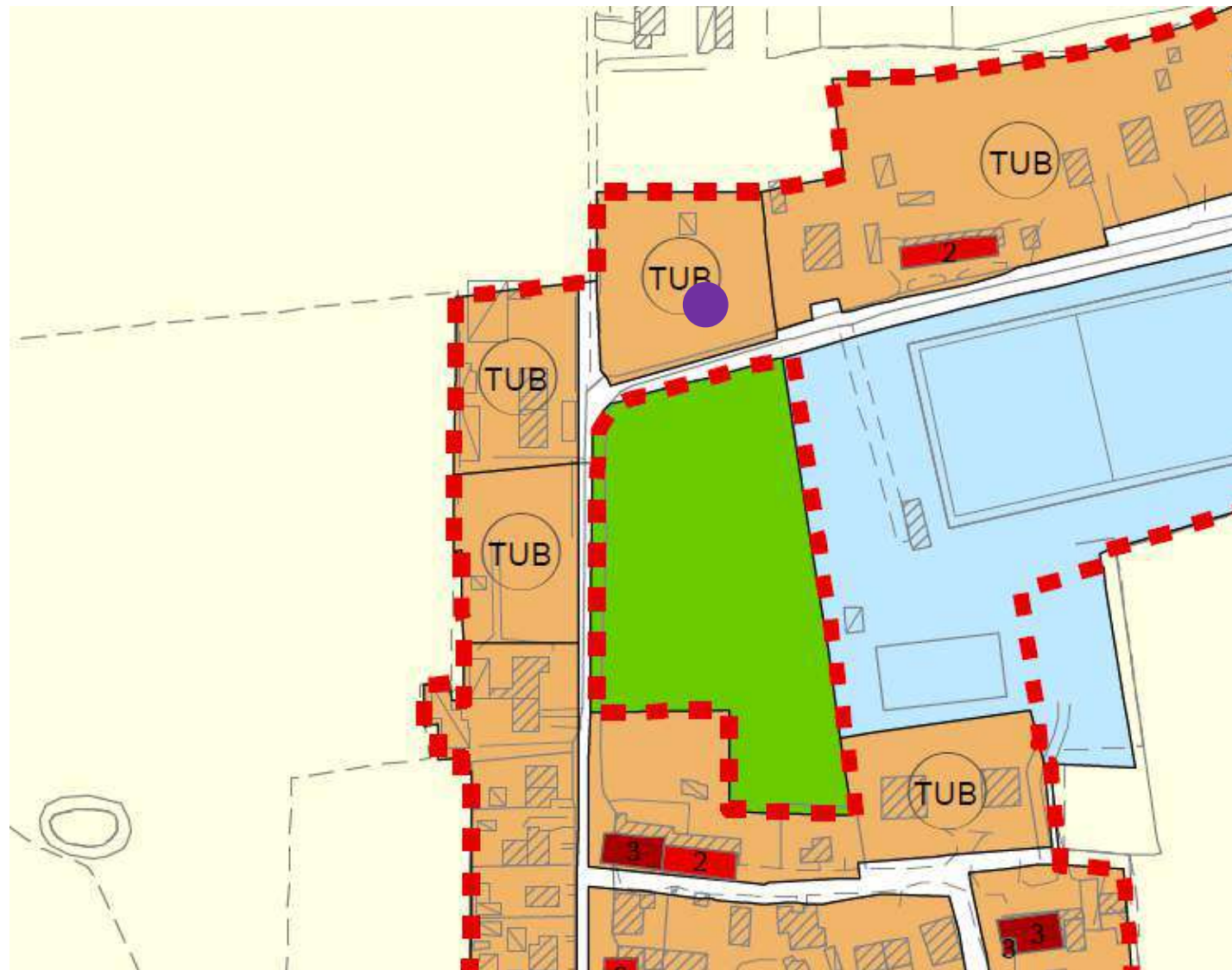
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese



**Tav U2. 13 USI PUG = Tessuto urbano a bassa densità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Perimetro del TU ha seguito l'allineamento esistente identificando un singolo nuovo lotto di completamento, intercluso, analogo per dimensioni e capacità edificatoria al contesto.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Nuovo lotto libero da PUG  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato   |

|                     |   |                         |
|---------------------|---|-------------------------|
| FRAZIONI            |   | San Bartolomeo in Bosco |
| 248                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                         |
| 1b                  |   |                         |
| Dimensioni area     |   | 1.500 mq                |
| Proprietà dell'area |   | Privata                 |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese



**Tav U2.9 USI PUG = Tessuto urbano a bassa densità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Da leggere insieme a 5_c</p> <p>L'inserimento nel TU deriva dal fatto che la casa isolata è di fronte ad un nucleo essenzialmente produttivo.</p> <p>Anche il lotto residenziale a sud di via masi può essere declassato</p>  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica Udp</b>  | Area edificata, continuità riconosciuta da PUG   |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |   | San Bartolomeo in Bosco |
|---------------------|---|-------------------------|
| 249                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                         |
| 1d                  |   |                         |
| Dimensioni area     |   | 1.100 mq                |
| Proprietà dell'area |   | Privata                 |



Ortofoto – RER 2020



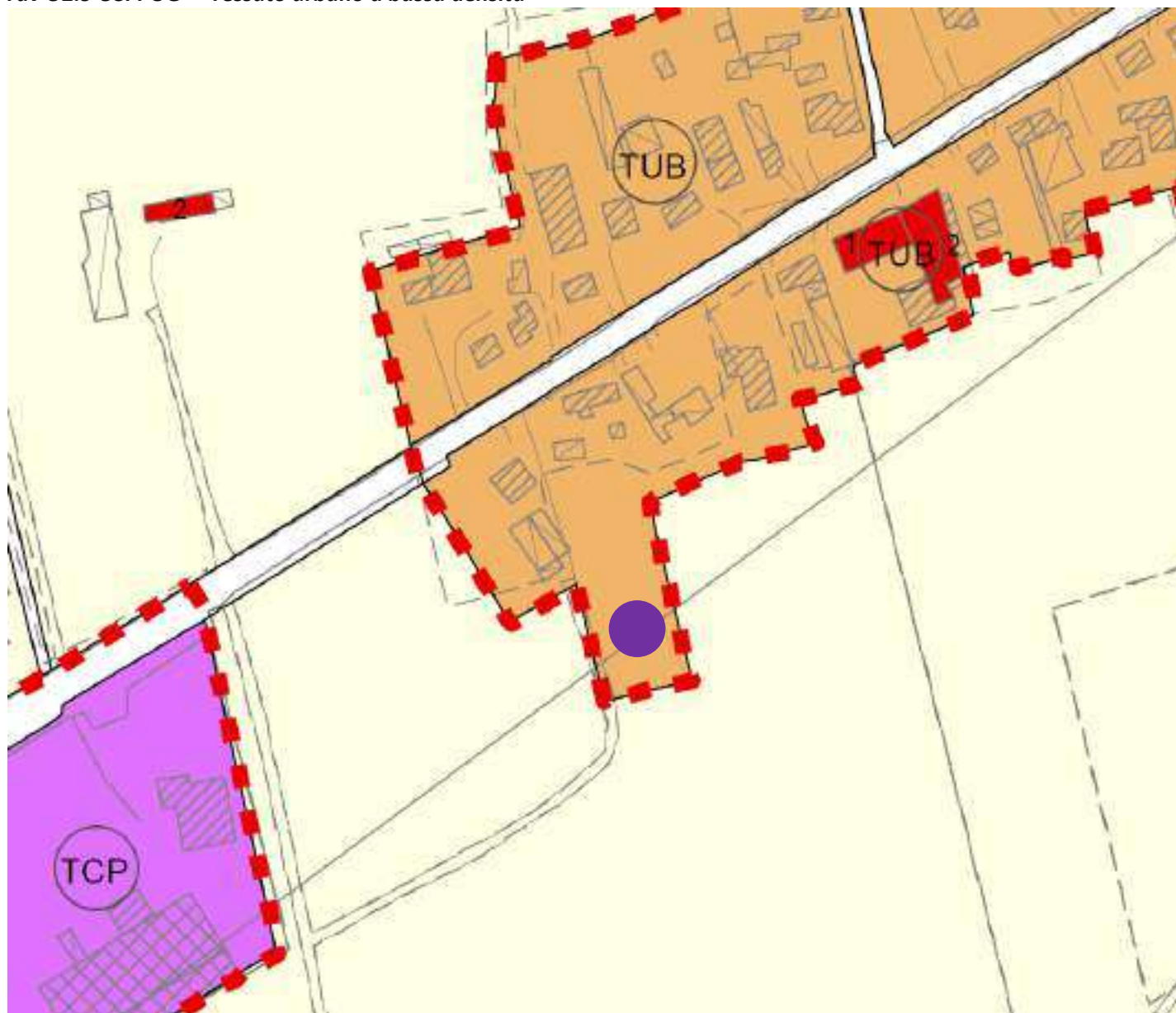
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese



Tav U2.9 USI PUG = Tessuto urbano a bassa densità



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Riconoscimento della stato di fatto.<br>Giardino privato di limitate dimensioni classificato in analogia alla porzione edificata fronte strada.<br>Eventualmente il giardino può essere declassato a dotazione ecologica ma è di fatto dentro il TU .  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UDP</b>  | Giardino privato   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato.  |

| FRAZIONI            |   | San Bartolomeo in Bosco |
|---------------------|---|-------------------------|
| 250                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                         |
| 1f                  |   |                         |
| Dimensioni area     |   | 3.300 mq                |
| Proprietà dell'area |   | Privata                 |



Ortofoto – RER 2020



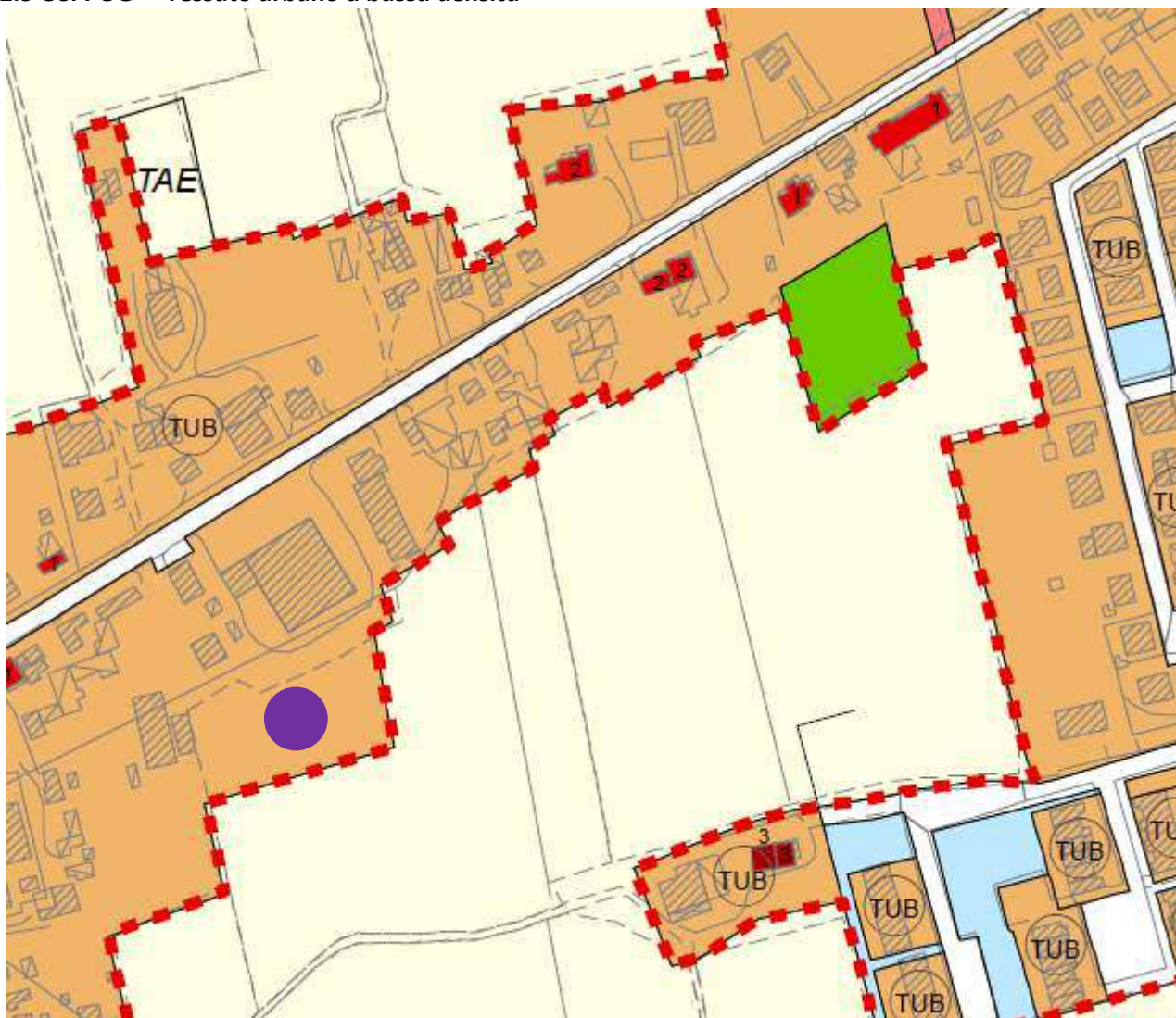
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese



**Tav U2.9 USI PUG = Tessuto urbano a bassa densità**

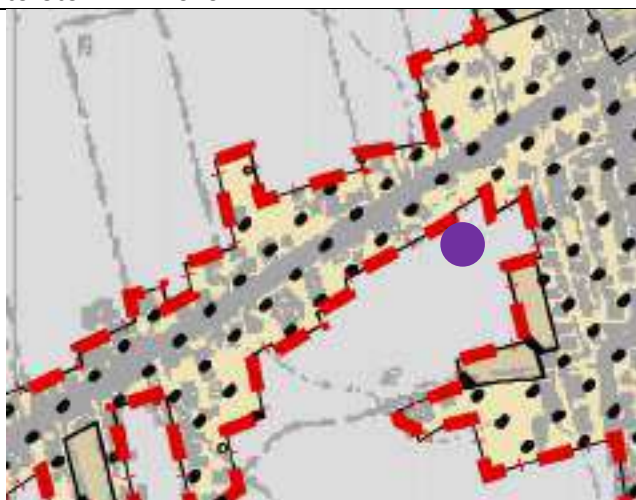


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio</b><br><b>urbanizzato</b> | Verifica dello stato di fatto da ortofoto  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma</b><br><b>2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica Udp</b>  | Area edificata, continuità riconosciuta da PUG   |
| <b>Contributi/osservazioni al</b><br><b>PUG</b>                                   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |   | San Bartolomeo in Bosco |
|---------------------|---|-------------------------|
| 251                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                         |
| 1g                  |   |                         |
| Dimensioni area     |   | 3.000 mq                |
| Proprietà dell'area |   | Privata                 |



Ortofoto – RER 2020



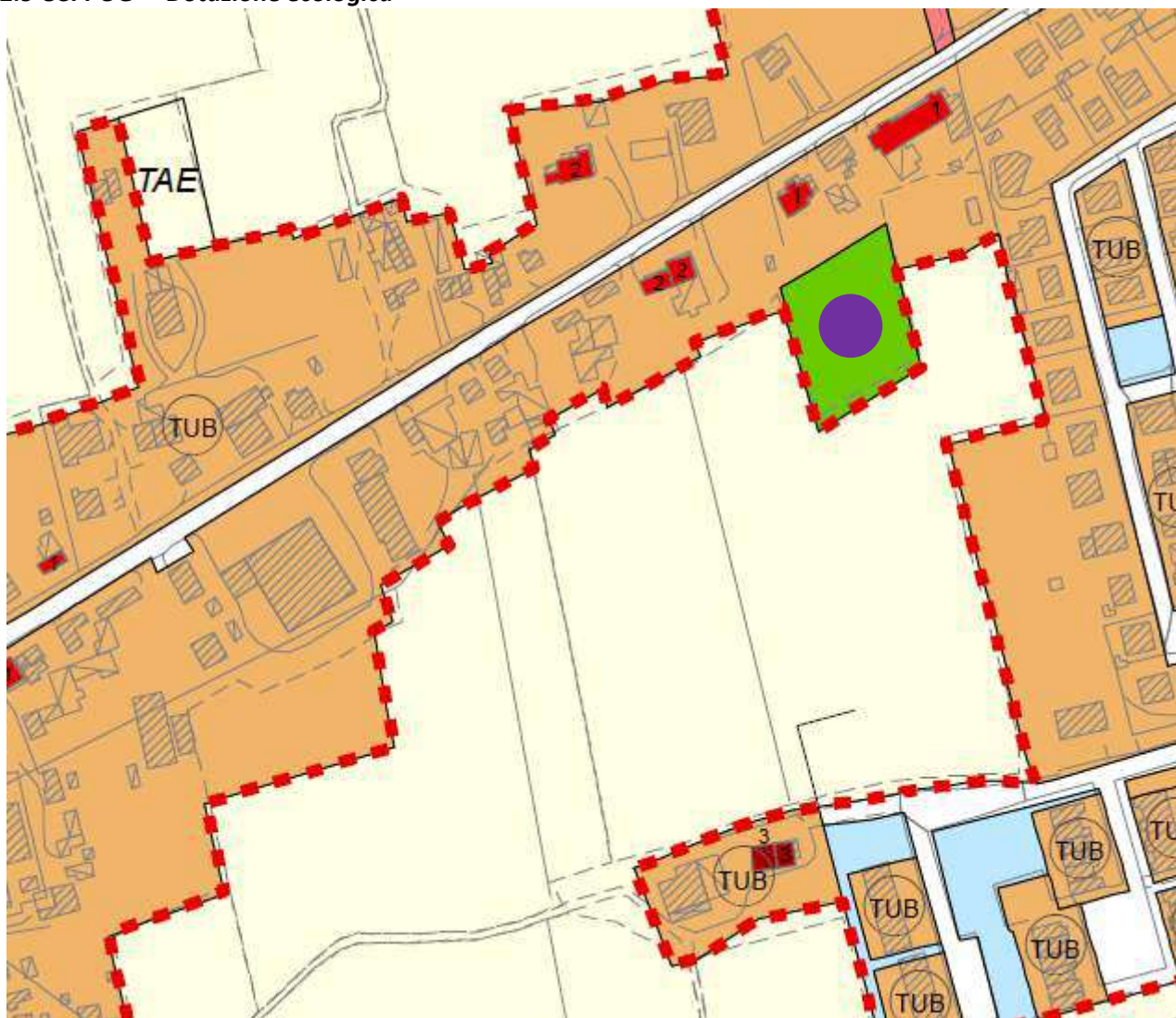
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese



**Tav U2.9 USI PUG = Dotazione ecologica**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Riconoscimento dello stato di fatto.<br>Area alberata di pertinenza di fabbricato abitativo che non presenta caratteristiche proprie di un'area agricola.<br>Preservata come area inedificabile di dotazione ecologica   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |   | San Bartolomeo in Bosco |
|---------------------|---|-------------------------|
| 252                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                         |
| 1h                  |   |                         |
| Dimensioni area     |   | 2.900 mq                |
| Proprietà dell'area |   | Privata                 |



Ortofoto – RER 2020



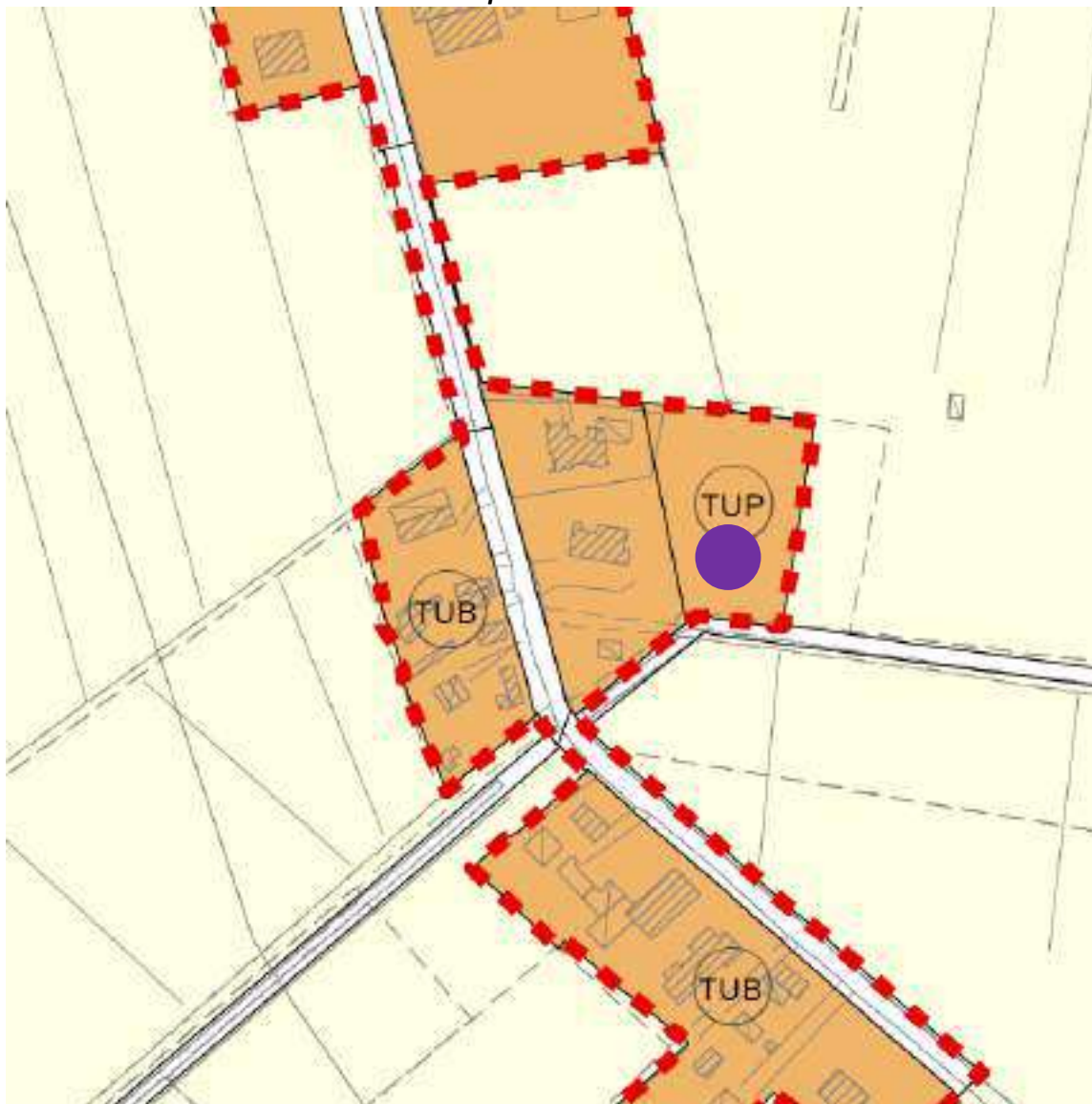
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

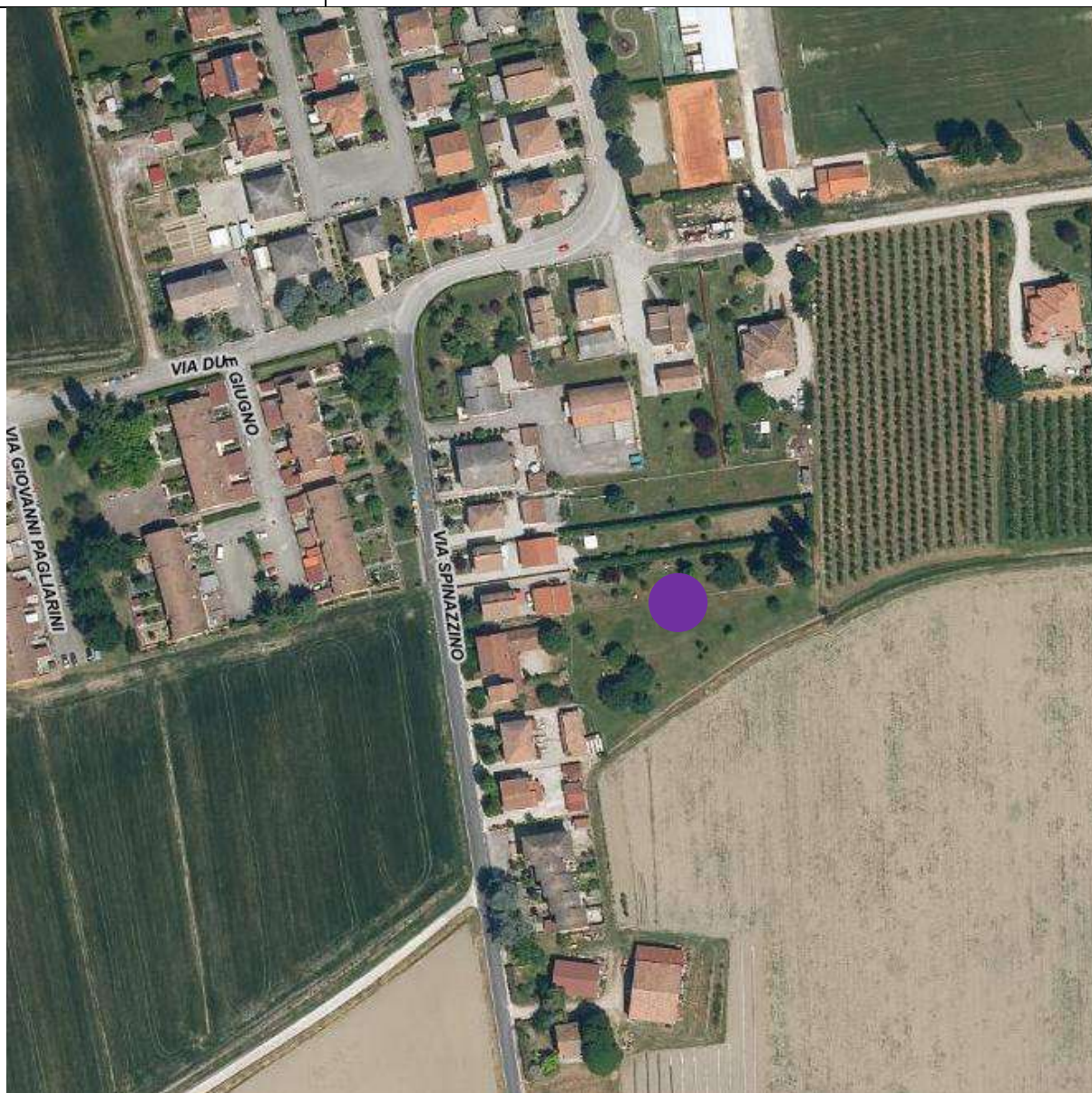


**Tav U2.9 USI PUG = Tessuto urbano di bordo ad alta permeabilità**

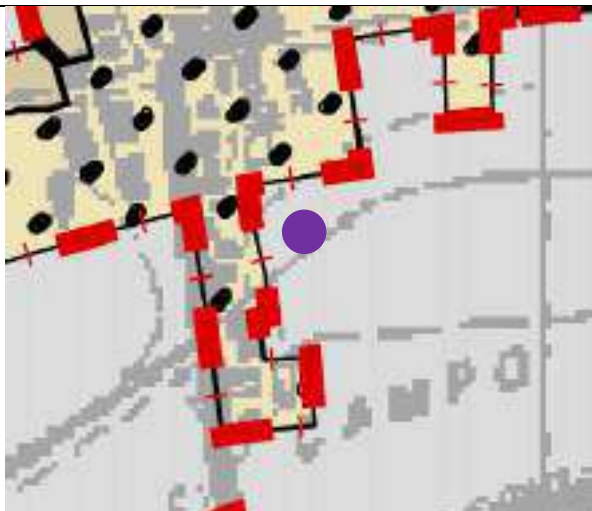


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Riconoscimento dello stato di fatto.<br>Area verde di pertinenza a cui la classificazione PUG assegna una minima capacità edificatoria per preservarne la permeabilità   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UDP</b>  | Giardino privato   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato e attribuire destinazione d'uso Dotazione ecologica (DE)  |

|                     |   |                         |
|---------------------|---|-------------------------|
| FRAZIONI            |   | San Bartolomeo in Bosco |
| 253                 | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |                         |
| 1i                  |   |                         |
| Dimensioni area     |   | 5.000 mq                |
| Proprietà dell'area |   | Privata                 |



Ortofoto – RER 2020



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



**RUE – tav USI** – Aree agricole del forese



**Tav U2.9 USI PUG = Dotazione ecologica**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Riconoscimento della stato di fatto.<br>Area verdi di pertinenza di fabbricati abitativi che non presentano caratteristiche proprie di un'area agricola.<br>Preservata come area inedificabile di dotazione ecologica  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UDP</b>  | Dotazione ecologica  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato   |

| FRAZIONI            |  | San Bartolomeo in Bosco |
|---------------------|--|-------------------------|
| 254                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |                         |
| 2e                  |  |                         |
| Dimensioni area     |  | 3.900 mq                |
| Proprietà dell'area |  | Privata                 |



Ortofoto – RER 2020



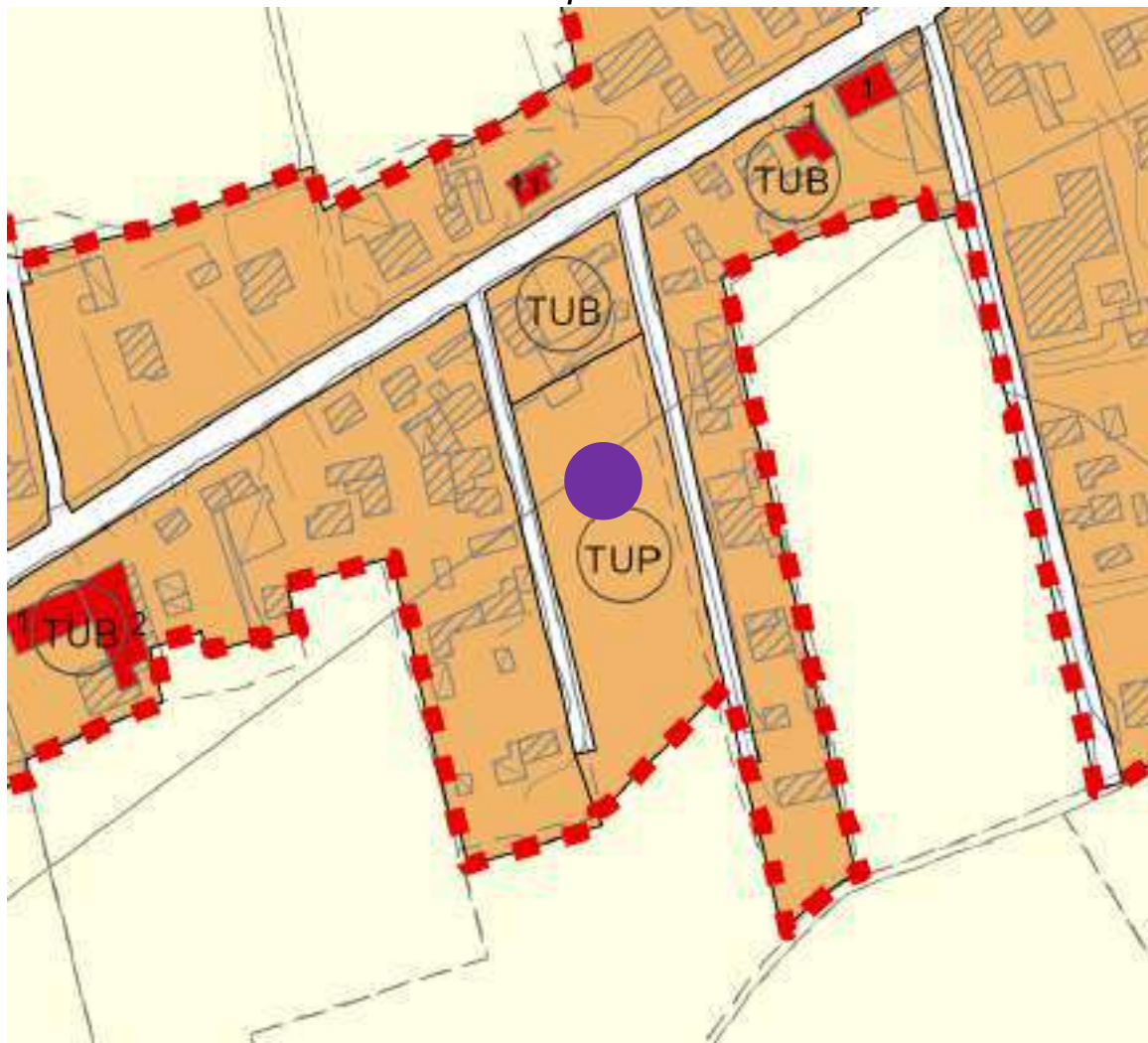
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.9 USI PUG = Tessuto consolidato di bordo ad alta permeabilità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | Giardino privato.<br>Data la contiguità con aree edificate e la classificazione da PSC/RUE si è ritenuto di includerlo nel TU e garantire una edificabilità minima.   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica Udp</b>  | Giardino privato  |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato  |

|                     |   |                                |
|---------------------|---|--------------------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>San Bartolomeo in Bosco</b> |
| <b>255</b>          | aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |                                |
| <b>4a</b>           |   |                                |
| Dimensioni area     |   | 10.000 mq                      |
| Proprietà dell'area |   | Pubblica                       |



Ortofoto – RER 2020



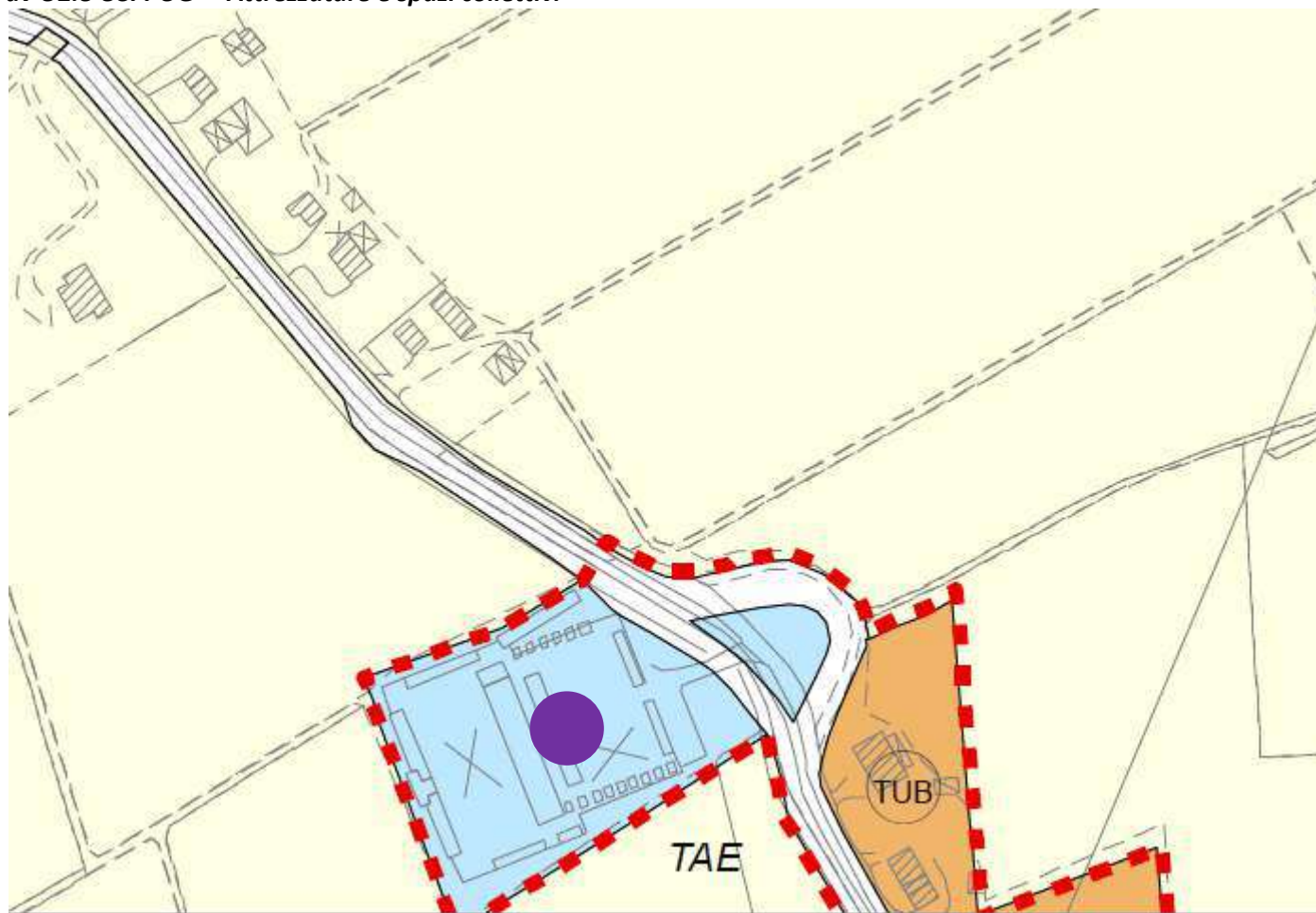
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – attrezzature e spazi collettivi

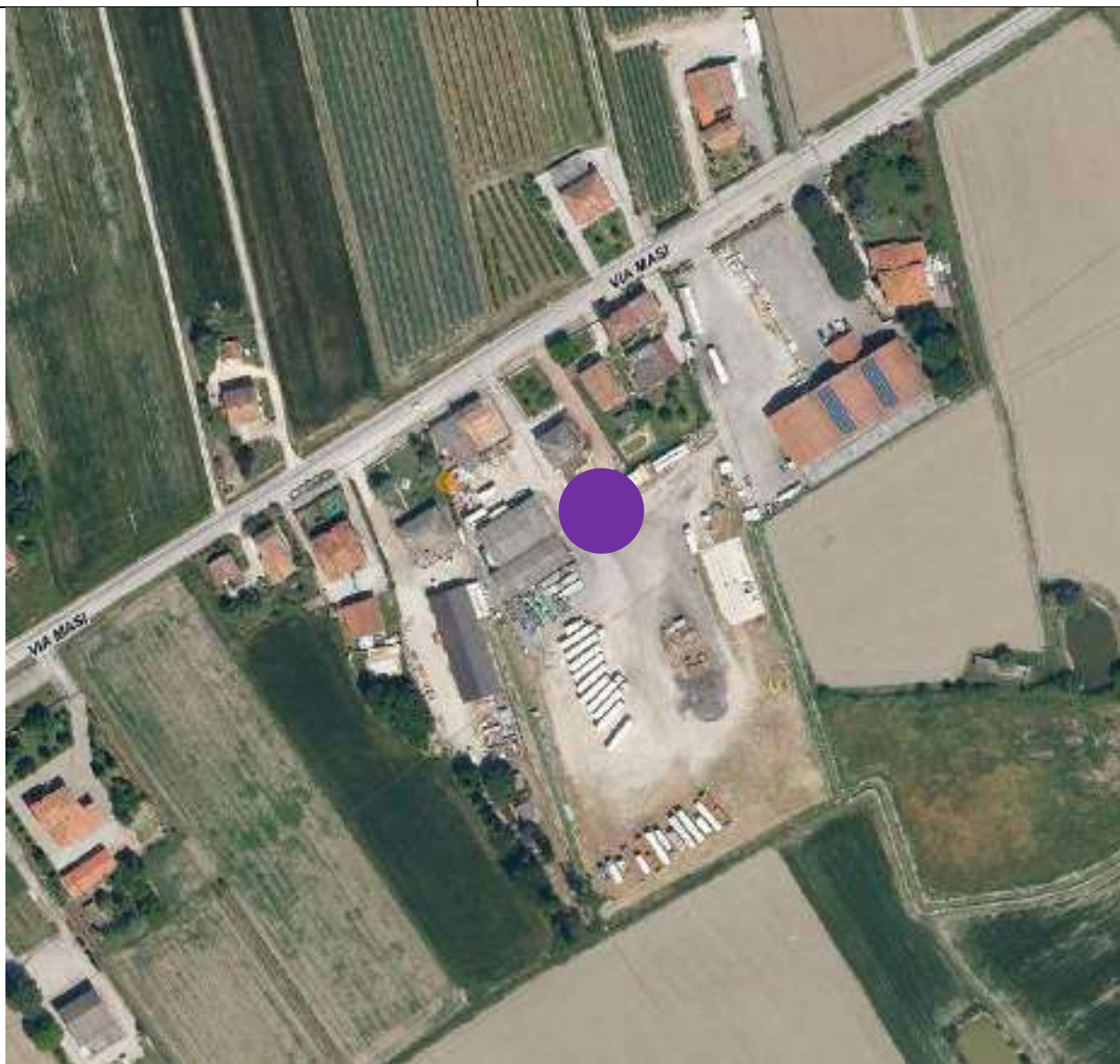


**Tav U2.8 USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi**

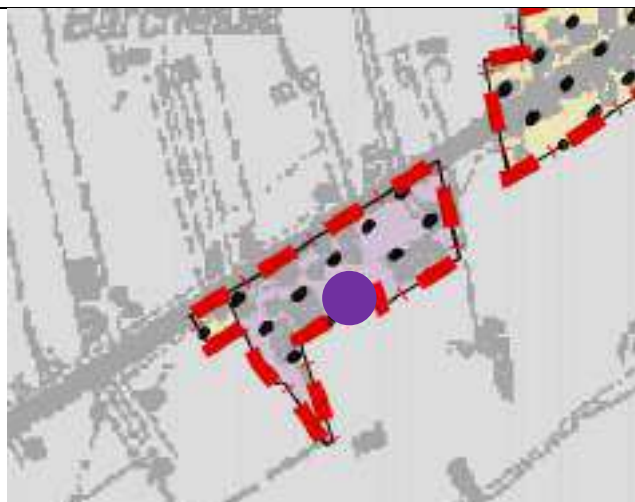


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio</b><br><b>urbanizzato</b> | <p>Cimitero di San Bartolomeo in Bosco.</p> <p>A differenza del PSC che includeva tutte le attrezzature in territorio urbanizzato, nel PUG sono state inglobate solo quelle limitrofe/contigue all'abitato, come in questo caso.</p> <p>La disciplina delle aree Attrezzature e spazi collettivi è comunque analoga.</p>  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>   | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le <b>attrezzature</b> e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Attrezzatura pubblica</p>  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato</p>   |

|                     |  |                         |
|---------------------|--|-------------------------|
| FRAZIONI            |  | San Bartolomeo in Bosco |
| 256                 | aree produttive isolate non adeguatamente infrastrutturate |                         |
| 5c                  |  |                         |
| Dimensioni area     |  | 37.500 mq               |
| Proprietà dell'area |  | Privata                 |



Ortofoto – RER 2020



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito consolidato specializzato per attività produttive e Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



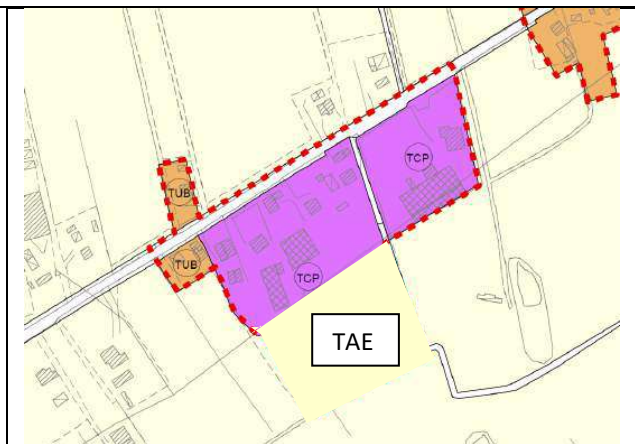
**RUE – tav USI** – aree prevalentemente artigianali con alloggi aziendali e aree agricole del forese



**Tav U2.9 USI PUG = Tessuti consolidati produttivi**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Da leggere assieme a 1_b</p> <p>Agrilogistica e officina meccanica (magazzini agricoli e ditta trasporti) già in urbanizzato da PSC, anche per prossimità all'abitato.<br/>Nel TCP è inclusa un'abitazione che pare scollegata dall'attività.</p> <p>Perimetrazione da PUG più estesa rispetto al PSC</p> <p>Infrastrutture: rete acqua, gas, illuminazione pubblica, ciclabile in previsione.</p> <p>L'insediamento produttivo è interno al centro abitato da codice della strada.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>  |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Area edificata, continuità riconosciuta da PUG</p>  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         | <p>Contributo n.8 sulla disciplina territorio urbanizzato (pocaterra vivetta chiede il riconoscimento di destinazione d'uso residenziale a lotto esistente attualmente considerato dal RUE all'interno di insediamento artigianale) – NON ACCOLTO</p>  |
| <b>Ulteriori approfondimenti UdP</b>                          | <p>Si propone riduzione area TU</p>  |



**Valutazione tecnica STO**

Dopo gli approfondimenti si condivide il nuovo perimetro in riduzione del TU proposto da Udp



|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>FRAZIONI</b>     | <b>San Martino</b>  |
| <b>257</b>          | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |
| <b>1c</b>           |   |
| Dimensioni area     | 2.300   |
| Proprietà dell'area | Privata   |



Ortofoto – RER 2020

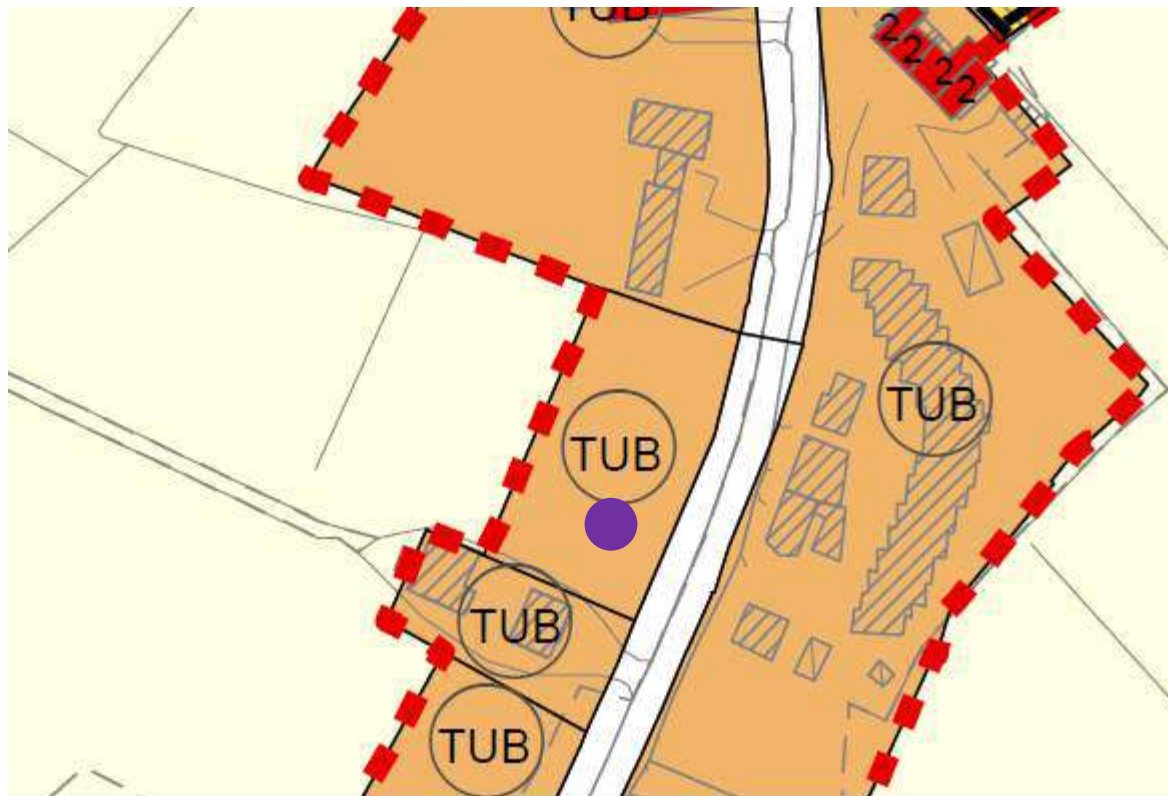


**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



**RUE – tav USI** – Aree agricole del forese

**Tav U2. 5 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a bassa densità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | Lotto agricolo inserito in TU per uniformare il fronte di via Buttifredo.<br>Il lotto è di dimensioni modeste, all'interno del contesto urbano e con presenza di infrastrutture.  |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Nuovo lotto libero da PUG   |
| <b>Contributi/osservazioni<br/>al PUG</b>                             |   |
| <b>Valutazione tecnica<br/>STO</b>                                    | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato  |

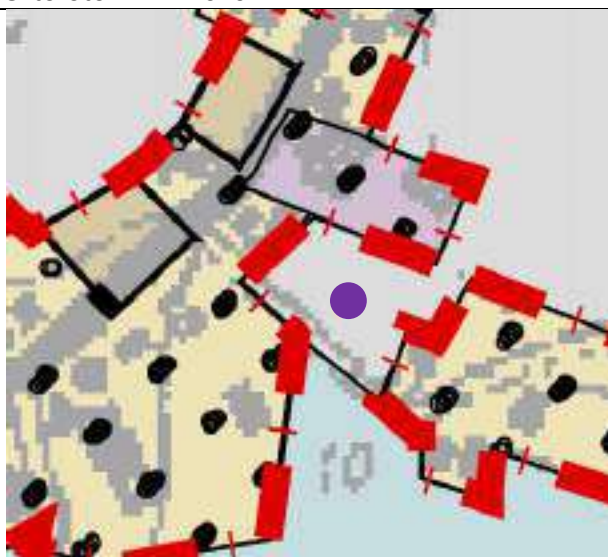


|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>FRAZIONI</b> | <b>San Martino</b>  |
| <b>258</b>      | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |
| <b>1d</b>       |   |

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Dimensioni area     | 7.000   |
| Proprietà dell'area | Privata |



Ortofoto – RER 2020



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



**RUE – tav USI** – Aree agricole del forese



**Tav U2.7 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a bassa densità**



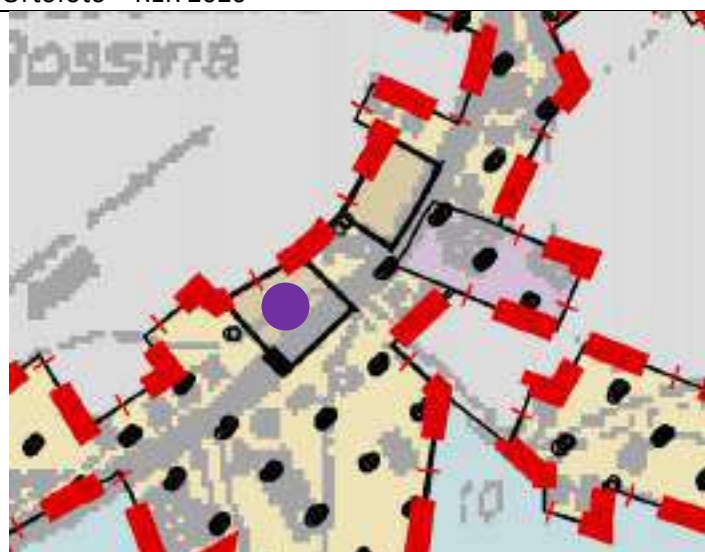
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Lotto agricolo inserito per garantire continuità dell'insediamento con il borgo a sud.</p> <p>Le dimensioni del macrolotto è "compensata" dalla classificazione TUP che riduce sensibilmente la capacità edificatoria.</p>  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica Udp</b>  | Nuovo lotto libero da PUG  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                         | <p>Contributo 38 da parte della proprietà per richiedere l'inserimento nel territorio urbanizzato, motivato dall'interclusione dell'area, dalla presenza di infrastrutture ciclabili e della prossimità a servizi e attività economiche.</p>   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato   |



| FRAZIONI            |  | San Martino |
|---------------------|--|-------------|
| 259                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |             |
| 2a                  |  |             |
| Dimensioni area     |  | 1.700 mq    |
| Proprietà dell'area |  | Privata     |



Ortofoto – RER 2020

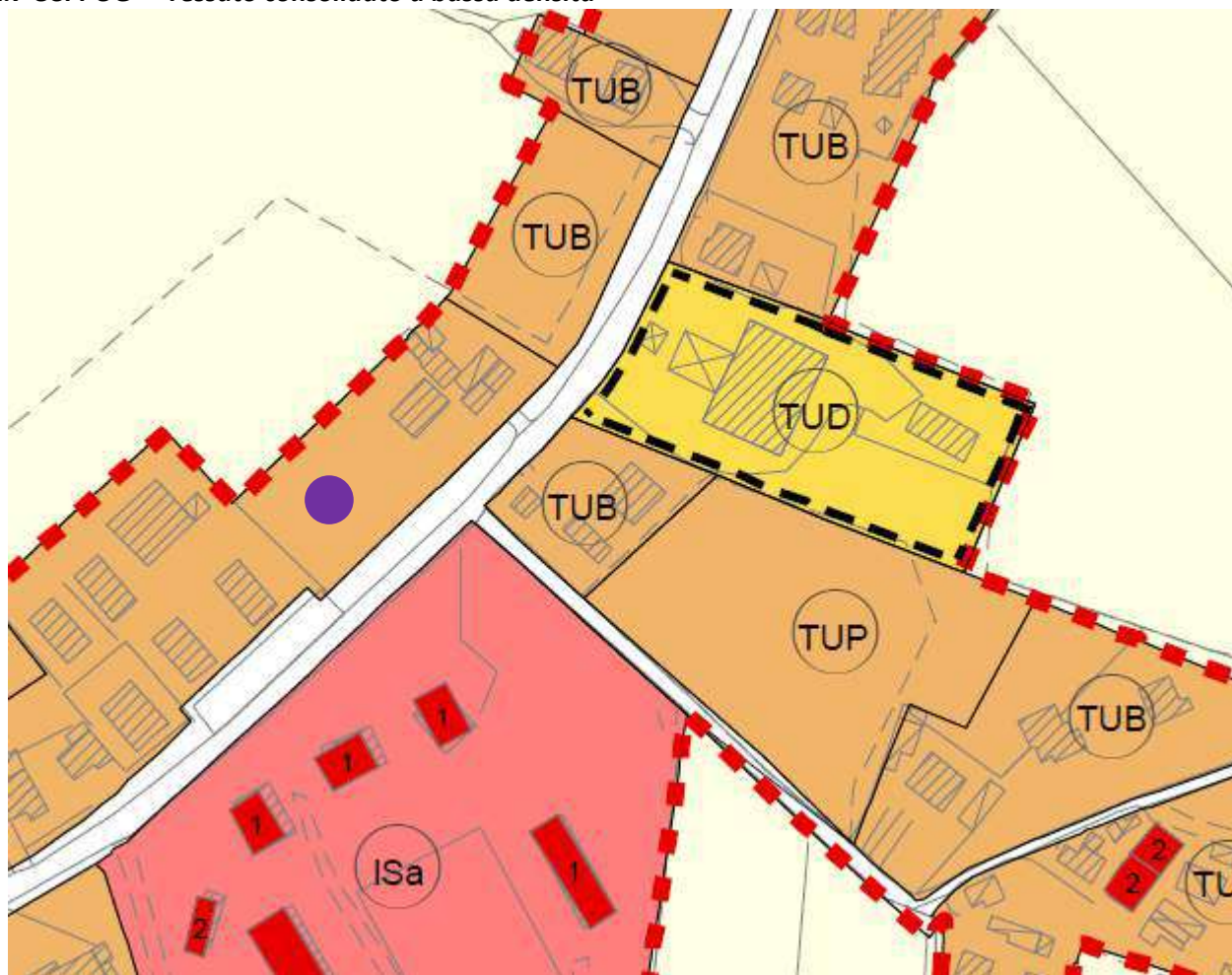


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

**Tav U2.7 USI PUG = Tessuto consolidato a bassa densità**



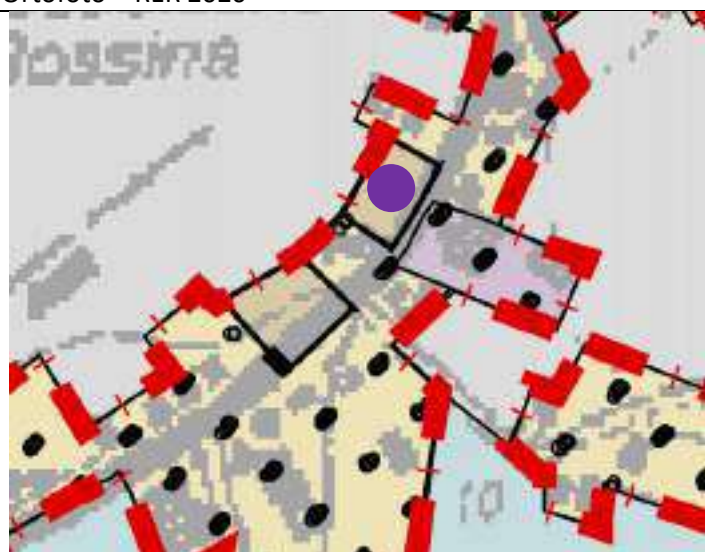
|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Identica situazione di 2b</p> <p>Area fronte strada con le medesime urbanizzazioni dei lotti adiacenti.<br/>Per dimensioni e tipologia di intervento è stata equiparata a un lotto libero da piano<br/>vigente a prescindere che per il PSC fosse necessario entrare in un POC.<br/>Lotto inferiore a 2000mq</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in<br>vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o<br>contermini alle stesse  |
| <b>Casistica UdP</b>  | Lotto libero – ex aree POC  |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato  |



|                     |  |             |
|---------------------|--|-------------|
| FRAZIONI            |  | San Martino |
| 260                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |             |
| 2b                  |  |             |
| Dimensioni area     |  | 2.400 mq    |
| Proprietà dell'area |  | Privata     |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

**Tav U2.7 USI PUG = Tessuto consolidato a bassa densità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | Identica situazione di 2a<br><br>Area fronte strada con le medesime urbanizzazioni dei lotti adiacenti.<br>Per dimensioni e tipologia di intervento è stata equiparata a un lotto libero da piano<br>vigente a prescindere che per il PSC fosse necessario entrare in un POC. |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in<br>vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o<br>contermini alle stesse  |
| <b>Casistica UdP</b>  | Lotto libero – ex aree POC  |
| <b>Contributi/osservazioni al<br/>PUG</b>                             |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato  |



| FRAZIONI            |  | San Martino |
|---------------------|--|-------------|
| 261                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |             |
| 2e                  |  |             |
| Dimensioni area     |  | 3.000 mq    |
| Proprietà dell'area |  | Privata     |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



Tav U2.5 USI PUG = Tessuto dismesso



**Motivazione UDP inserimento  
nel Territorio urbanizzato**

da leggere congiuntamente a 2f

Area destinata a parcheggio pertinenziale di un locale discoteca ora abbandonato. Processo spontaneo di rinaturalizzazione di un'area già impermeabile. La sua inclusione nel perimetro dell'ambito di rigenerazione è funzionale e necessario per l'intervento di recupero del fabbricato.

ortofoto 2003:



Nel PSC è considerato urbanizzabile solo per garantire che l'intervento di recupero del complesso fosse gestito attraverso il POC in coerenza con la previsione di ulteriori aree urbanizzabili a sud, ora decadute.

**Casistica ex art. 32 comma 2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani



|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
|                                       | nonché i lotti e gli spazi in edifici dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.  |
| <b>Casistica UdP</b>                  | Area da rigenerare   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b> | si – n. 107 Bonati Stefania per modifica della perimetrazione del TU e della classificazione del tessuto |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>        | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato  |

| FRAZIONI            |  | San Martino |
|---------------------|--|-------------|
| 262                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |             |
| 2f                  |  |             |
| Dimensioni area     |  | 2.700 mq    |
| Proprietà dell'area |  | Privata     |



Ortofoto – RER 2020



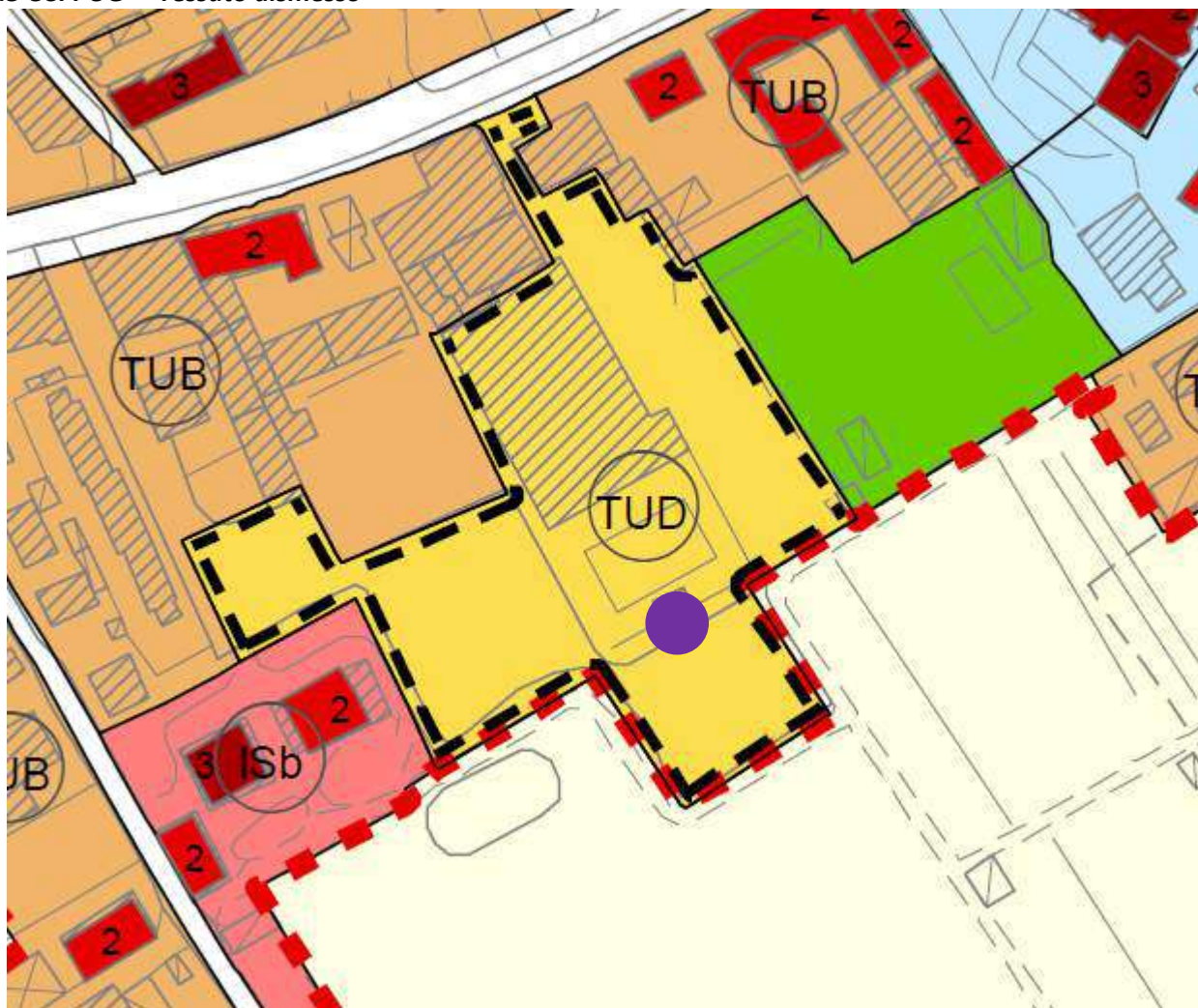
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.5 USI PUG = Tessuto dismesso**



**Motivazione UDP inserimento  
nel Territorio urbanizzato**

da leggere congiuntamente a 2e

Area destinata a parcheggio pertinenziale di un locale discoteca ora abbandonato. Processo spontaneo di rinaturalizzazione di un'area già impermeabile. La sua inclusione nel perimetro dell'ambito di rigenerazione è funzionale e necessario per l'intervento di recupero del fabbricato.

ortofoto 2003:



Nel PSC è considerato urbanizzabile solo per garantire che l'intervento di recupero del complesso fosse gestito attraverso il POC in coerenza con la previsione di ulteriori aree urbanizzabili a sud, ora decadute.

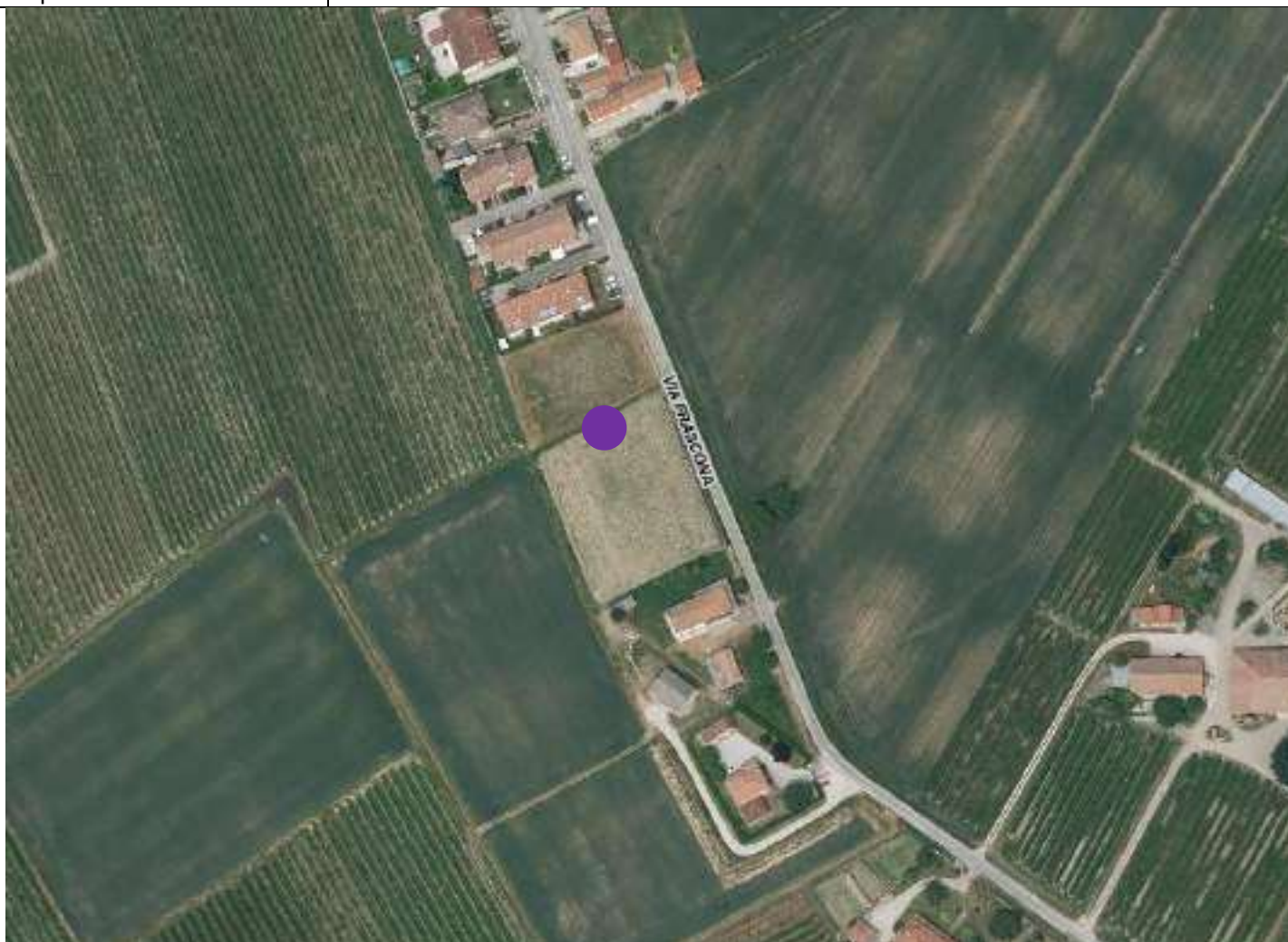
**Casistica ex art. 32 comma 2**

a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani

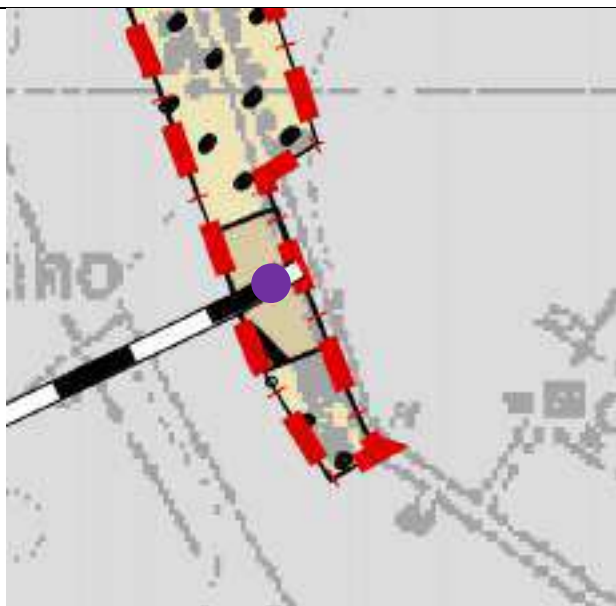
|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
|                                       | nonché i lotti e gli spazi in edifici dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.  |
| <b>Casistica UdP</b>                  | Area da rigenerare   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b> | si – n. 107 Bonati Stefania per modifica della perimetrazione del TU e della classificazione del tessuto |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>        | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato  |



| FRAZIONI            |  | San Martino                                       |
|---------------------|--|---|
| 263                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |   |
| 2g                  |  |   |
| Dimensioni area     |  | <5.000 mq (1.800 mq lotto nord + 3.000 lotto sud) |
| Proprietà dell'area |  | Privata   |



Ortofoto – RER 2020

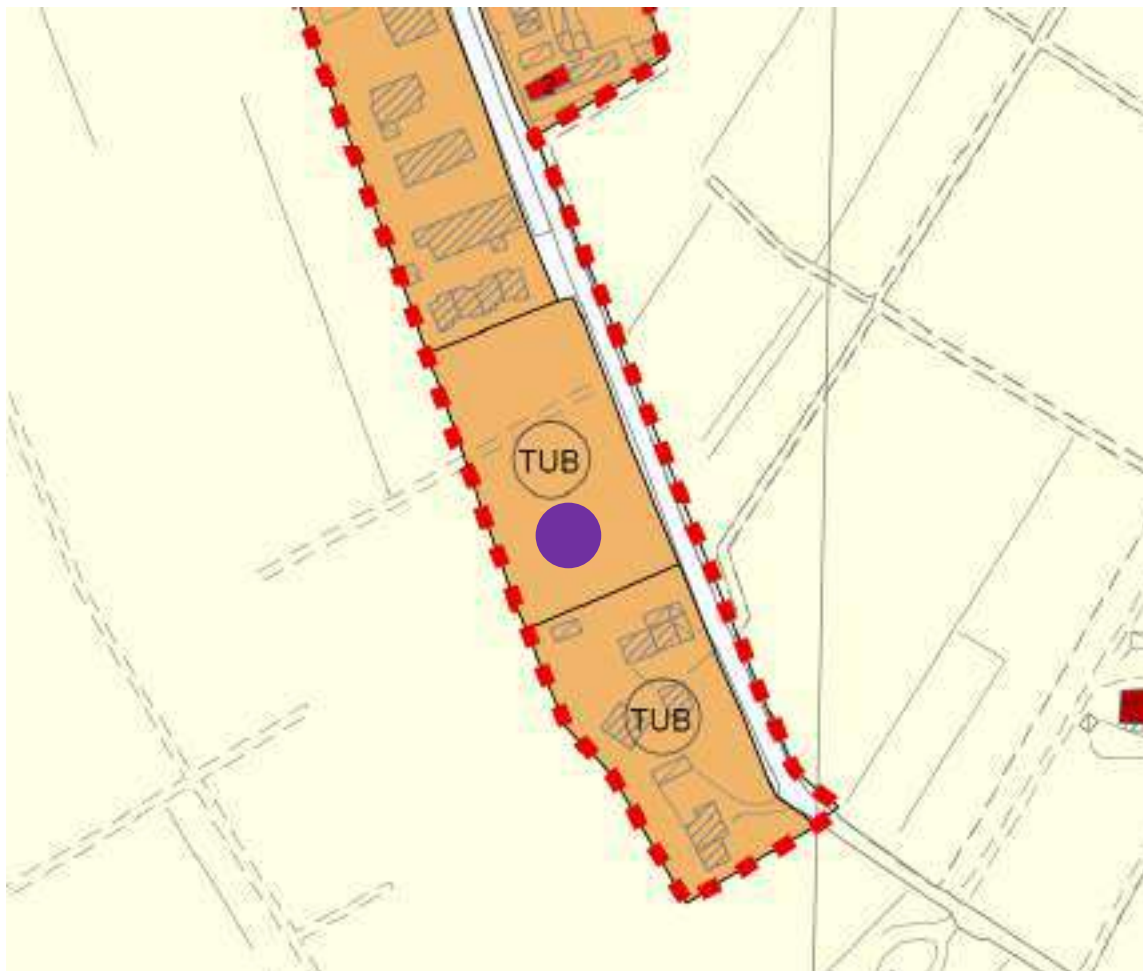


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

**Tav U2.5 USI PUG = Tessuto urbano consolidato a bassa densità**



**Motivazione UDP  
inserimento nel  
Territorio urbanizzato**

Porzione nord: comparto residenziale Primo Piano Operativo valutato attuabile tramite intervento diretto (21ANS-06).  
Area per dotazioni ceduta e contributo straordinario versato.



Porzione sud: data per attuato il lotto a nord, la porzione residua ha le dimensioni per essere considerata lotto libero di completamento previsto dal piano vigente, anche in comparazione con la strutturazione fondiaria del contesto.

La classificazione Urbanizzabile del PSC era funzionale alla gestione della trasformazione dell'area mediante POC, in quanto era prevista una nuova strada urbana a servizio di nuovi insediamenti, ora decaduti.

**Casistica ex art. 32  
comma 2**

c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse

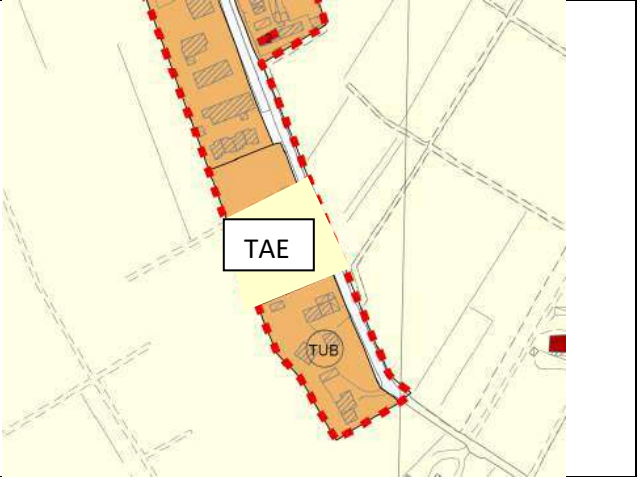
**Casistica UdP**

Lotto libero – ex aree POC

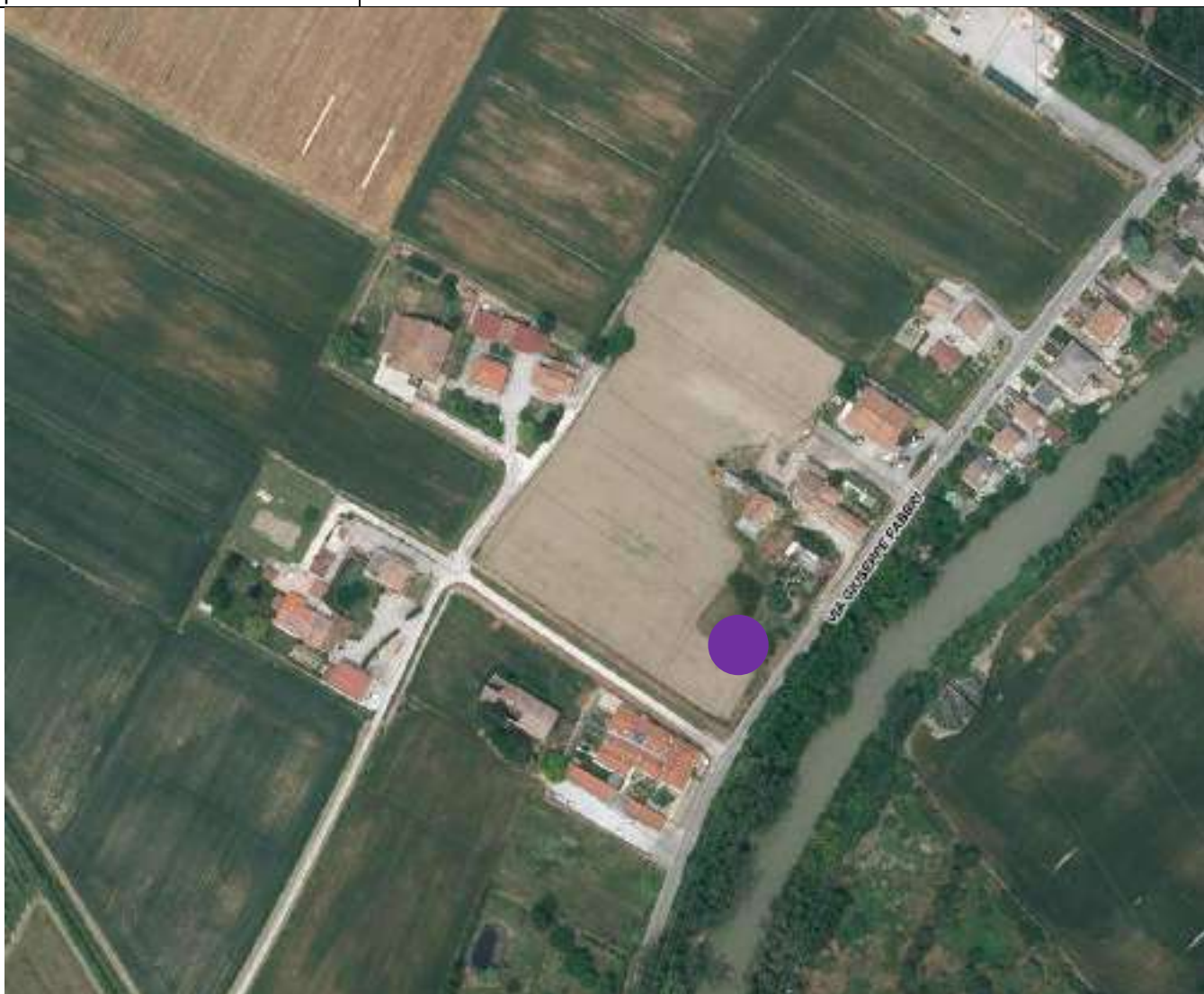
**Contributi/osservazioni**

contributo n. 3 su porzione nord



|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>al PUG</b>                        |  |
| <b>Ulteriori approfondimenti UdP</b> | <p>Si propone di escludere dal TU l'area agricola</p>  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>       | <p>Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU proposta da Udp</p>                                       |

| FRAZIONI            |  | Torre Fossa |
|---------------------|--|-------------|
| 264                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |             |
| 2b                  |  |             |
| Dimensioni area     |  | 2.300 mq    |
| Proprietà dell'area |  | Privata     |



Ortofoto – RER 2020



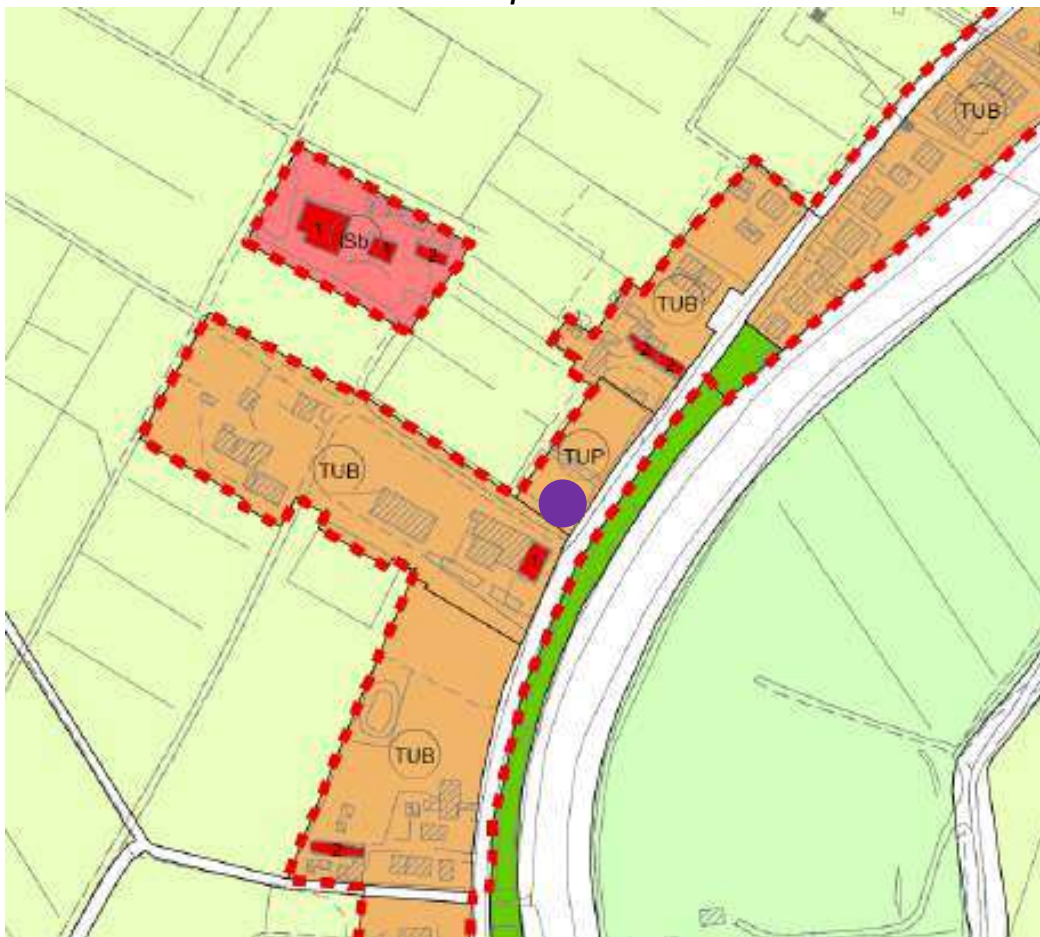
PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC



**Tav U2.6 USI PUG = Tessuto consolidato di bordo ad alta permeabilità**



**Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato**

Area già urbanizzabile da PSC nell'ambito di una previsione di espansione dimensionalmente più rilevante.  
La porzione fronte strada, con la classificazione TUP costituisce singolo lotto di completamento, edificabile a bassissima densità.

**Casistica ex art. 32 comma 2**

c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse

**Casistica Udp**

Lotto libero – ex aree POC

**Contributi/osservazioni al PUG**

**Ulteriori approfondimenti Udp**

Si propone di escludere dal TU l'area agricola tra lotti TUB e TUP e attribuisce tessuto valore di TUB



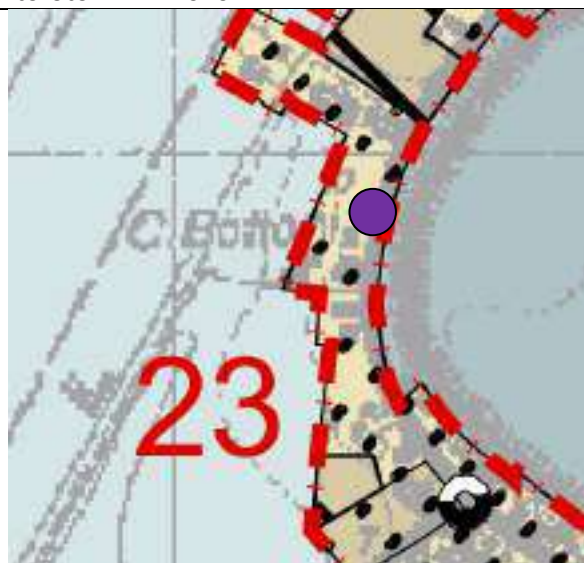
**Valutazione tecnica STO**

Dopo gli approfondimenti si condivide la nuova perimetrazione in riduzione del TU proposta da Udp

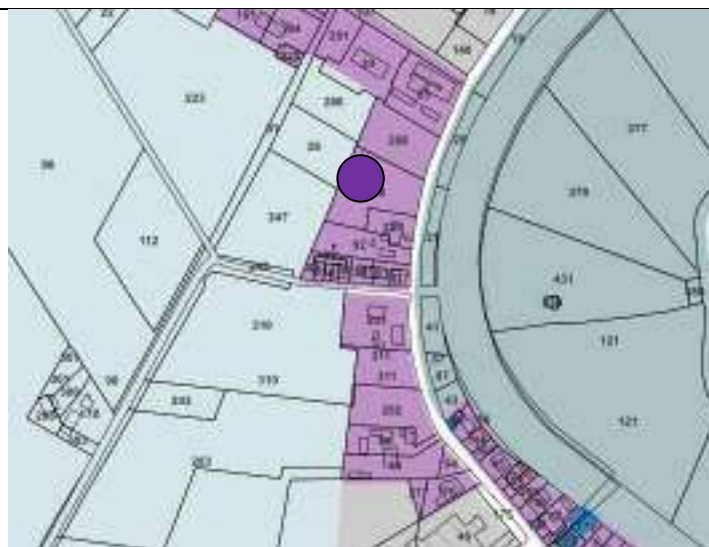
|                     |   |             |
|---------------------|---|-------------|
| FRAZIONI            |   | Torre Fossa |
| 265                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |             |
| 6c                  |   |             |
| Dimensioni area     |   | 7.000 mq    |
| Proprietà dell'area |   | Privata     |



Ortofoto – RER 2020



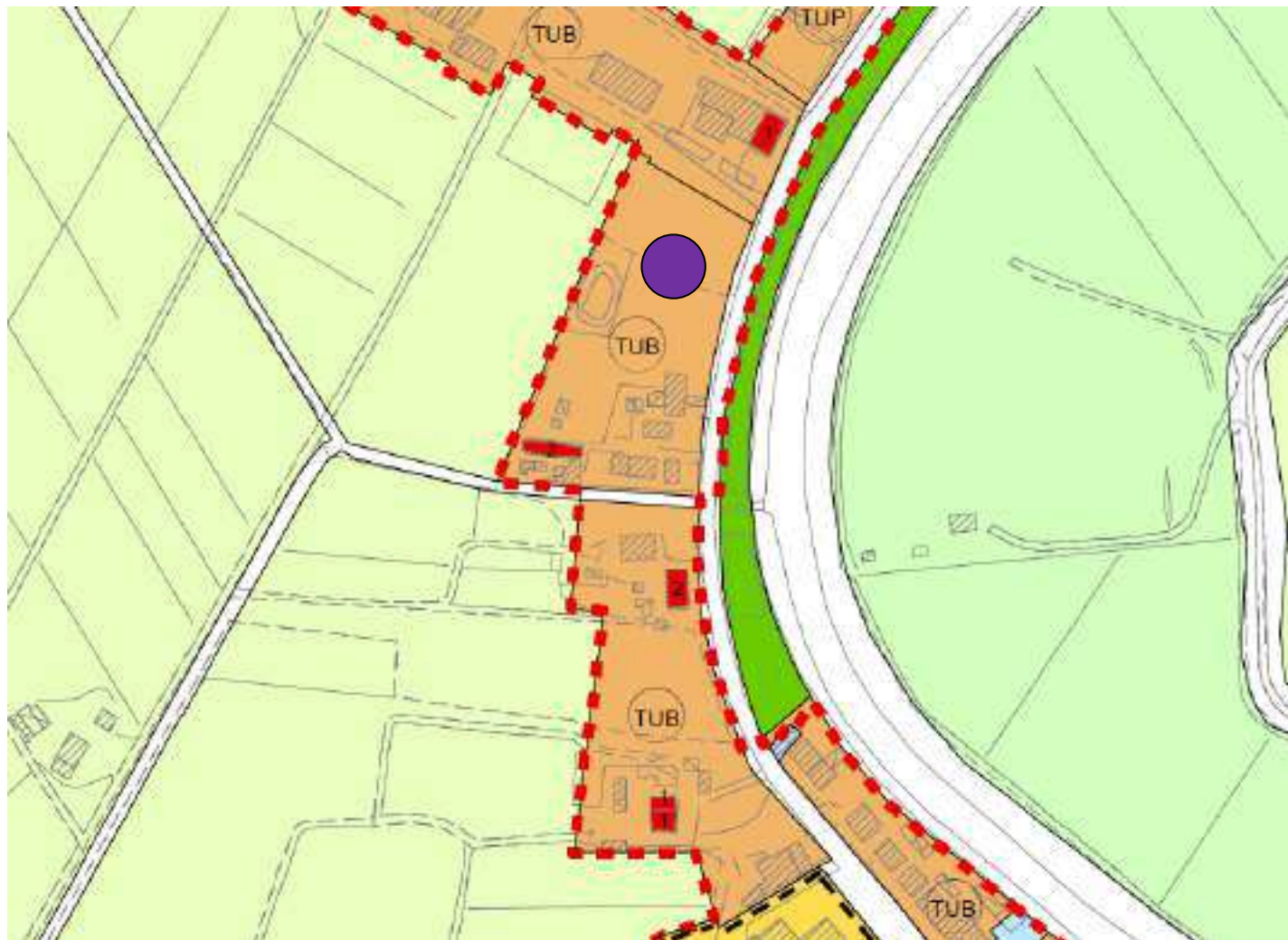
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato





RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.6 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a bassa densità**

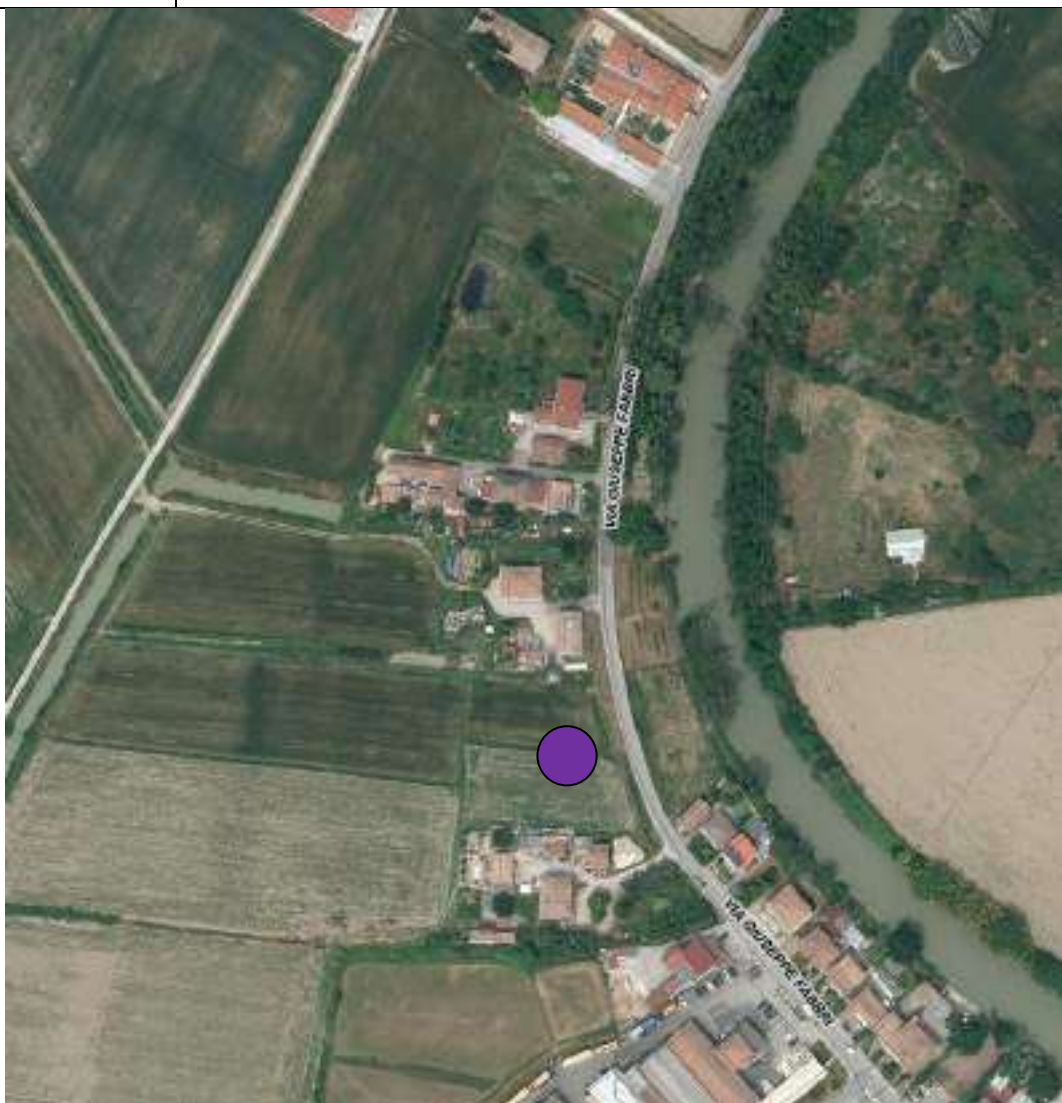


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel</b><br><b>Territorio urbanizzato</b> | In parte: giardino privato, già territorio urbanizzato da PSC<br>Macero  |
| <b>Casistica ex art. 32</b><br><b>comma 2</b>                                     | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse |
| <b>Casistica UdP</b>  | Lotto libero RUE   |
| <b>Contributi/osservazioni</b><br><b>al PUG</b>                                   |  |
| <b>Ulteriori</b><br><b>approfondimenti UdP</b>                                    | <p>Si propone la modifica di destinazione d'uso dell'area con esclusione dal TU del lotto DE</p>                       |

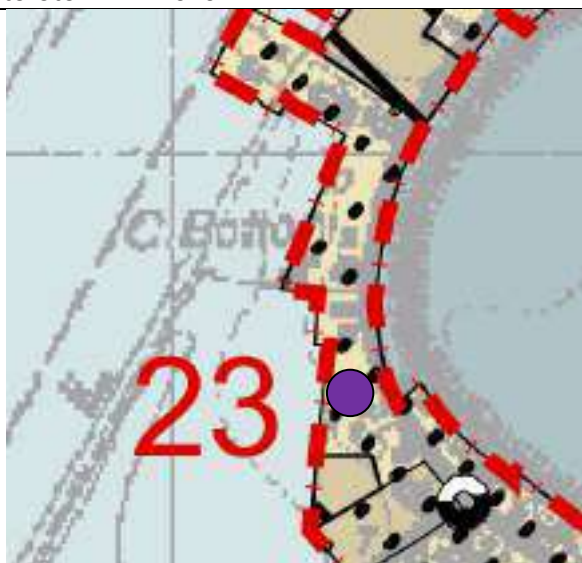
|                                |  |
|--------------------------------|--|
|                                |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b> | Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU        |



|                     |   |             |
|---------------------|---|-------------|
| FRAZIONI            |   | Torre Fossa |
| 266                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |             |
| 6d                  |   |             |
| Dimensioni area     |   | 3.500 mq    |
| Proprietà dell'area |   | Privata     |



Ortofoto – RER 2020

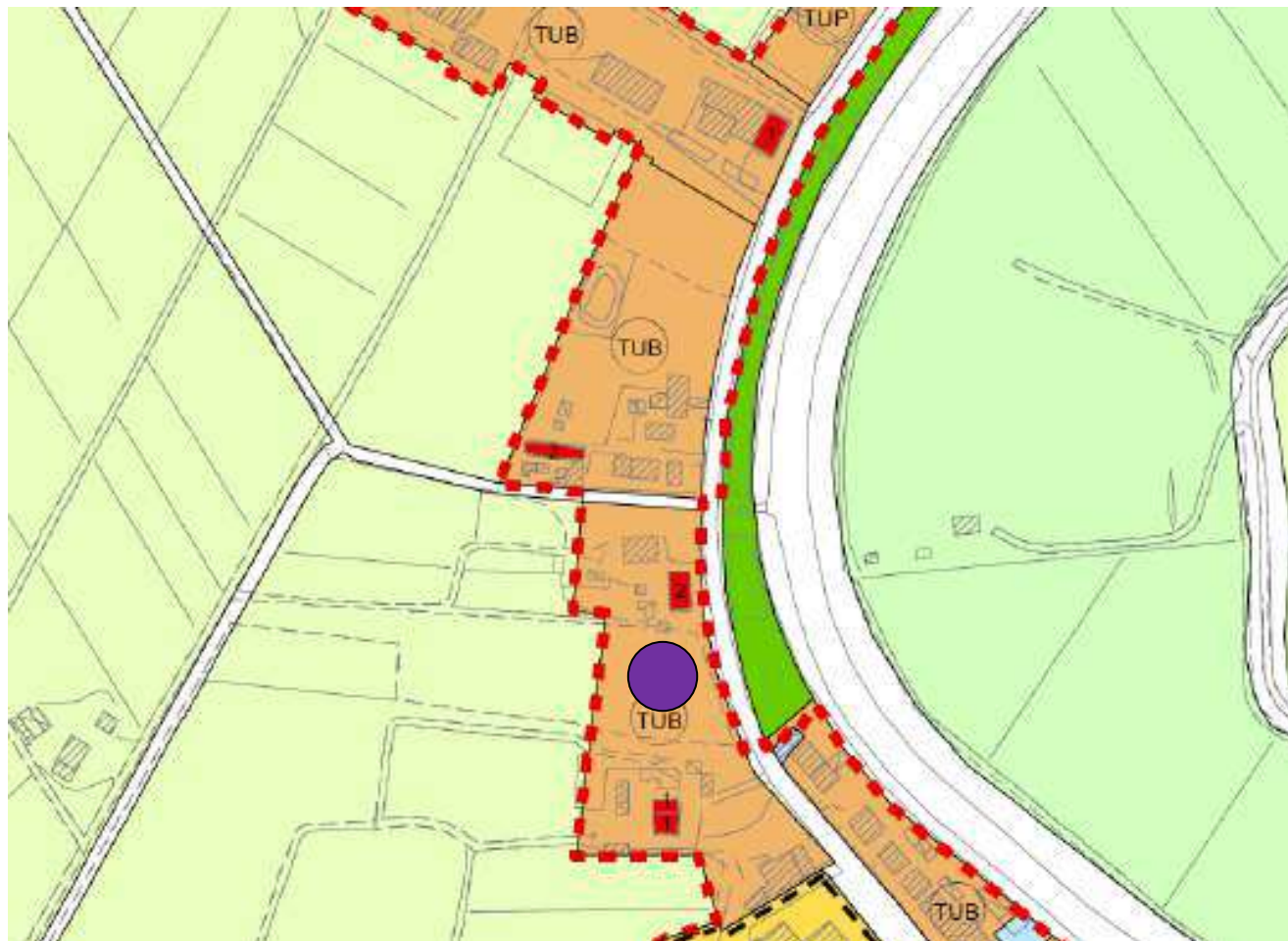



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

**Tav U2.6 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a bassa densità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel</b><br><b>Territorio urbanizzato</b> | lotto di completamento da piano vigente  |
| <b>Casistica ex art. 32</b><br><b>comma 2</b>                                     | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse |
| <b>Casistica UdP</b>  | Lotto libero da RUE  |
| <b>Contributi/osservazioni</b><br><b>al PUG</b>                                   |  |
| <b>Ulteriori</b><br><b>approfondimenti UdP</b>                                    | <p>Si propone di escludere dal TU parte del lotto mantenendo edificabile la porzione fronte strada</p>                  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU proposta da UdP  |



|                     |   |                    |
|---------------------|---|--------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Torre Fossa</b> |
| <b>267</b>          | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                    |
| <b>7a</b>           |   |                    |
| Dimensioni area     |   | 5.000 mq           |
| Proprietà dell'area |   | Privata            |



Ortofoto – RER 2020

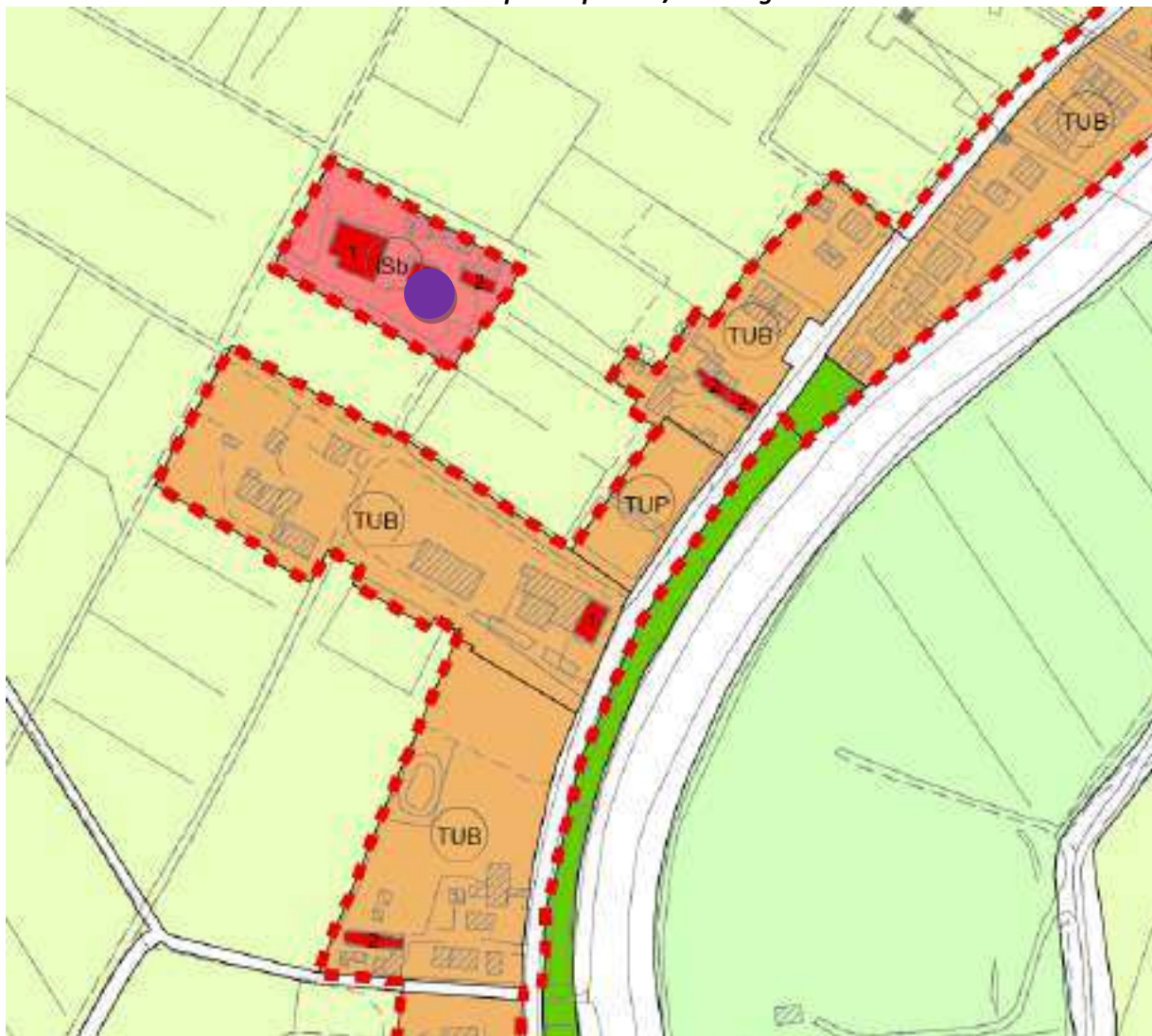


**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito urbano consolidato



**RUE – tav USI** – insediamenti prevalentemente residenziali

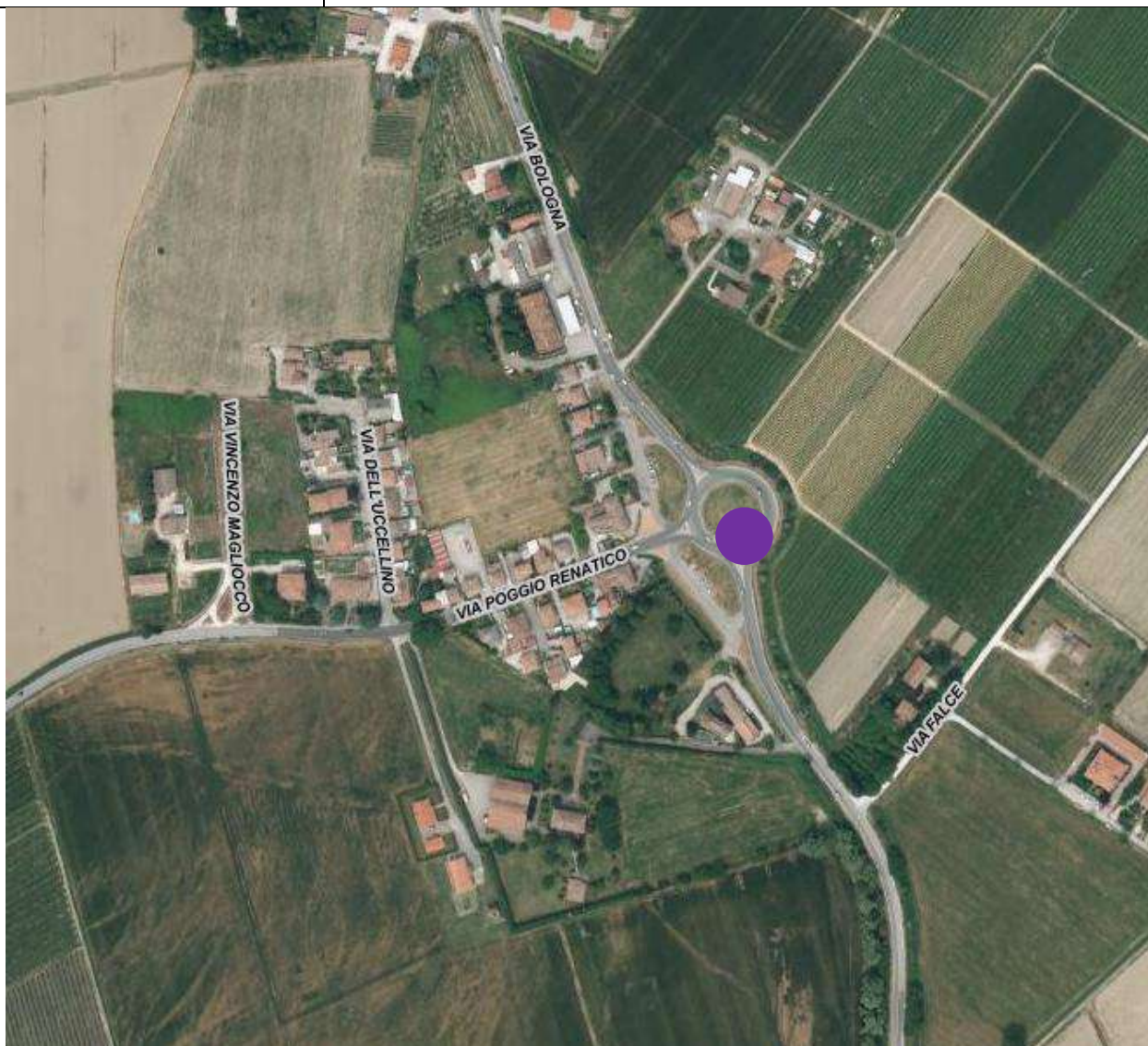
**Tav U2.6 USI PUG = Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche**



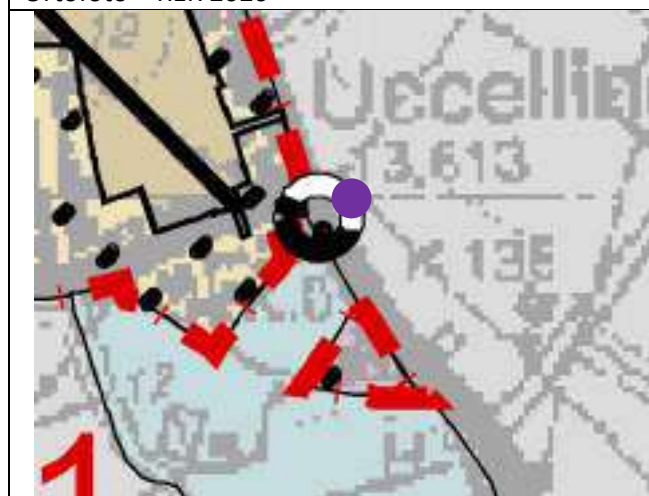
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel<br/>Territorio urbanizzato</b> | <p>Perimetrazione in linea con il PSC che individua l'insediamento storico in continuità con l'abitato di Torre Fossa sebbene arretrato rispetto al filo stradale.<br/>Corte già frazionata, che ha perso requisiti di ruralità.</p> <p>In termini di disciplina, la classificazione Isb è ammessa anche fuori TU.</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32<br/>comma 2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Insediamento storico   |
| <b>Contributi/Osservazioni<br/>al PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica<br/>STO</b>                                    | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



|                     |   |                  |
|---------------------|---|------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Uccellino</b> |
| <b>268</b>          | aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |                  |
| <b>4a</b>           |   |                  |
| Dimensioni area     |   | 12.300 mq        |
| Proprietà dell'area |   | Pubblica         |



Ortofoto – RER 2020

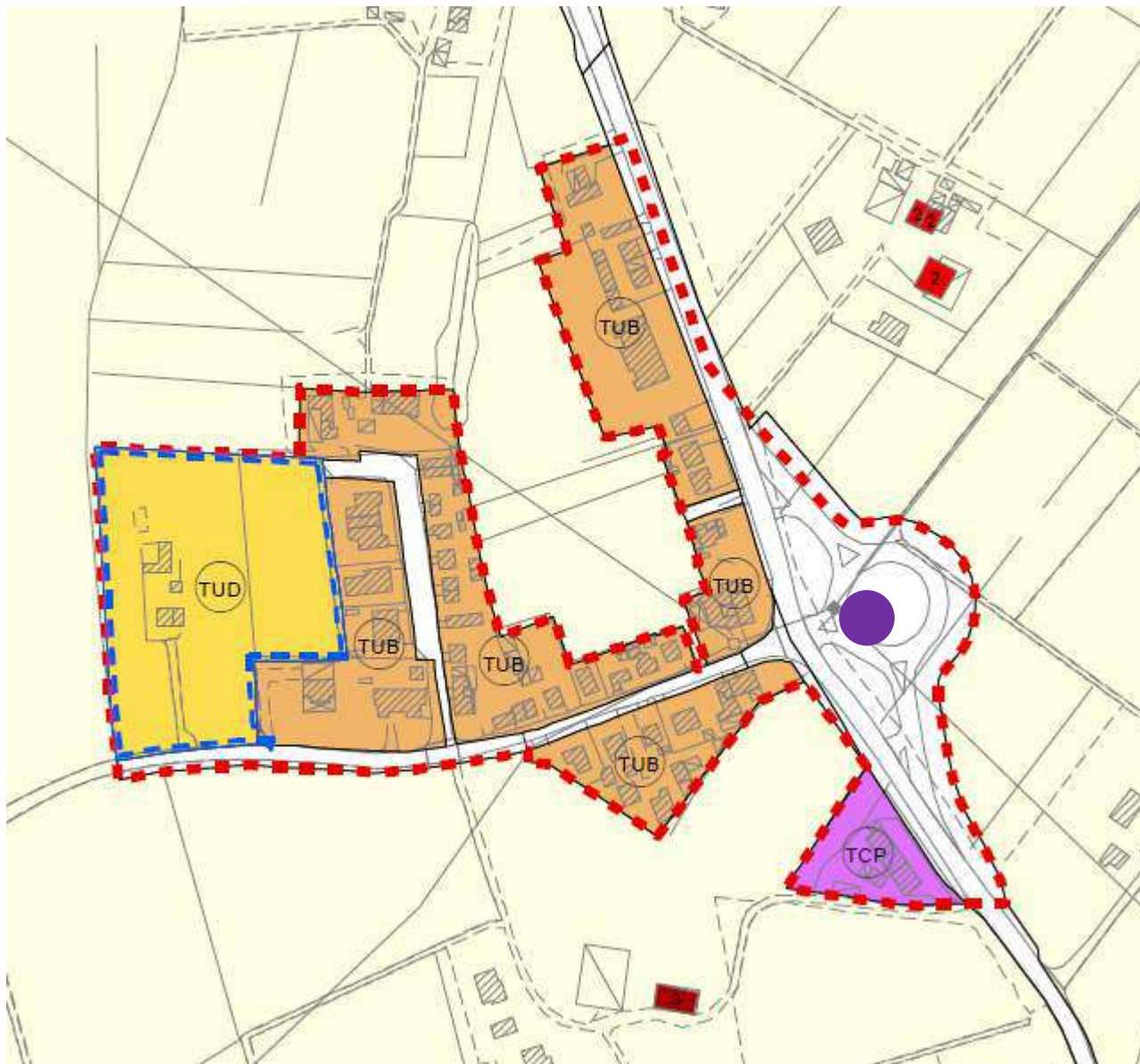


**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola + opera pubblica di progetto



**RUE – tav USI** – area agricola del forese

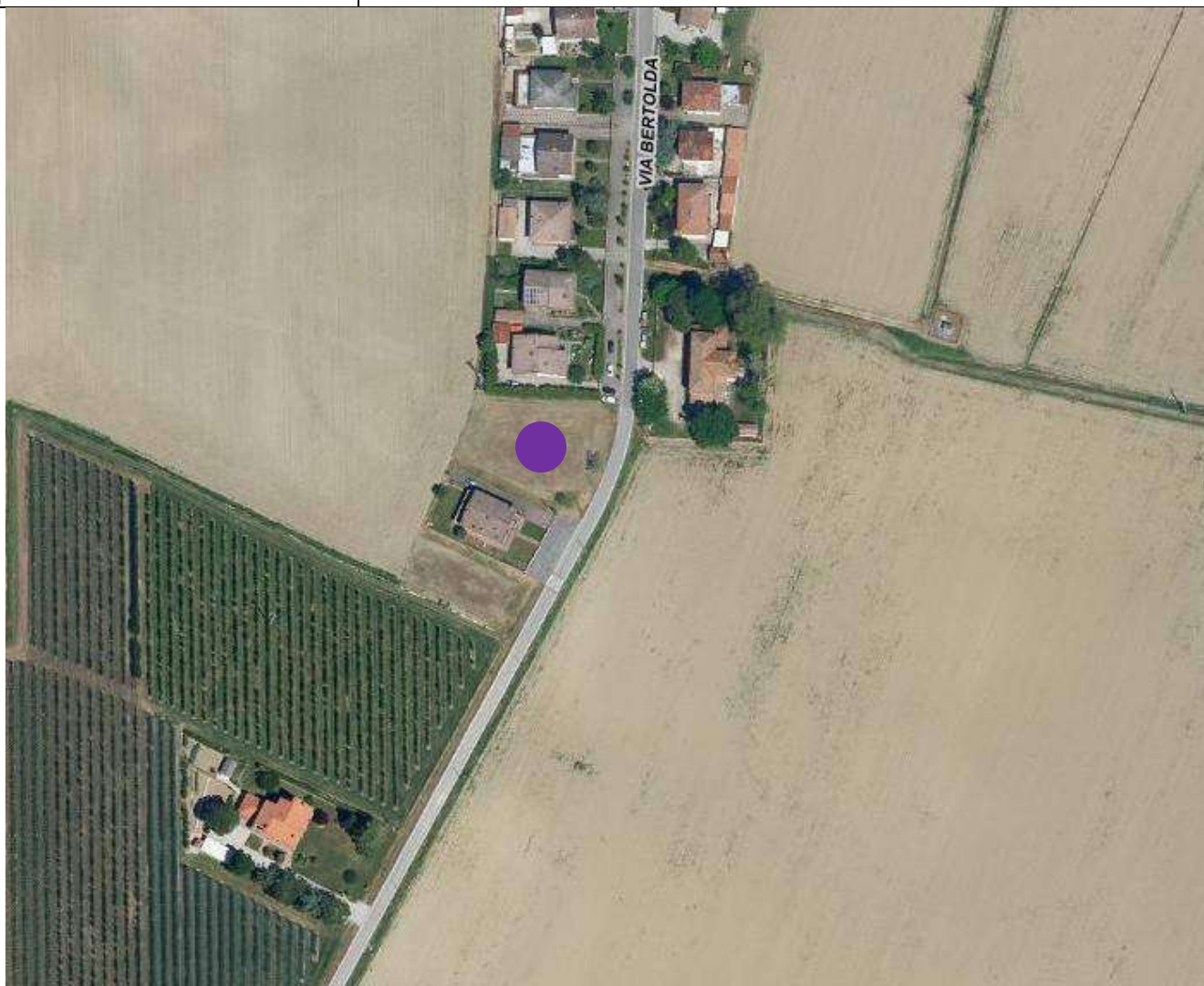
**Tav U2.5 USI PUG = Viabilità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | area stradale - rotatoria<br><br>Togliendo la viabilità si crea discontinuità tra la frazione e l'insediamento TCP a sud che può diventare un insediamento produttivo fuori TU (IPR).   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le <b>infrastrutture</b> , le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Infrastruttura viaria – continuità riconosciuta da PSC/RUE  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   | NO  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato e conseguentemente riclassificare anche l'insediamento produttivo  |



| FRAZIONI            |   | Viconovo |
|---------------------|---|----------|
| <b>269</b>          | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |          |
| <b>1a</b>           |   |          |
| Dimensioni area     |   | 1.300 mq |
| Proprietà dell'area |   | Privata  |



Ortofoto – RER 2020

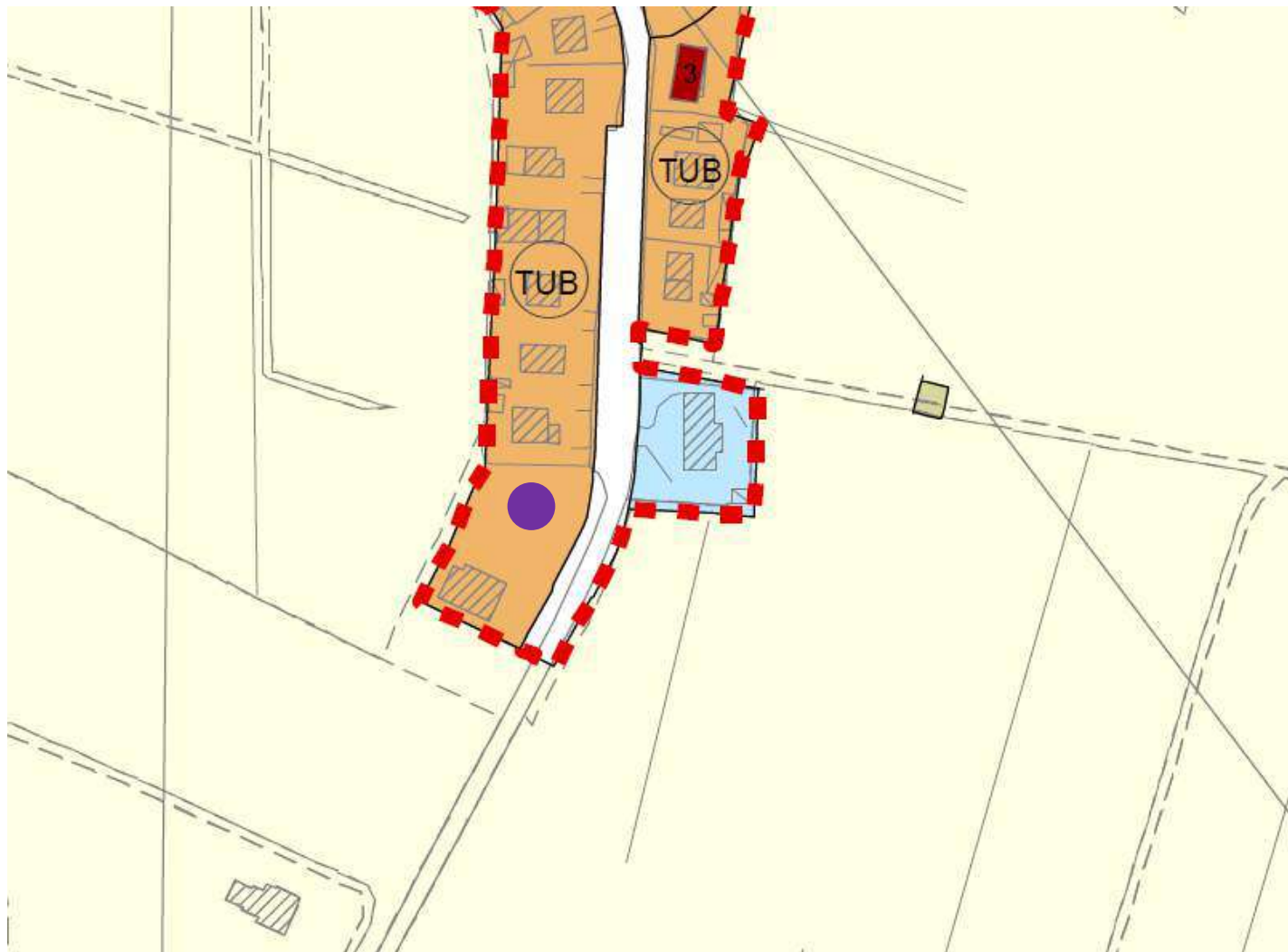


**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



**RUE – tav USI** – Aree agricole del forese

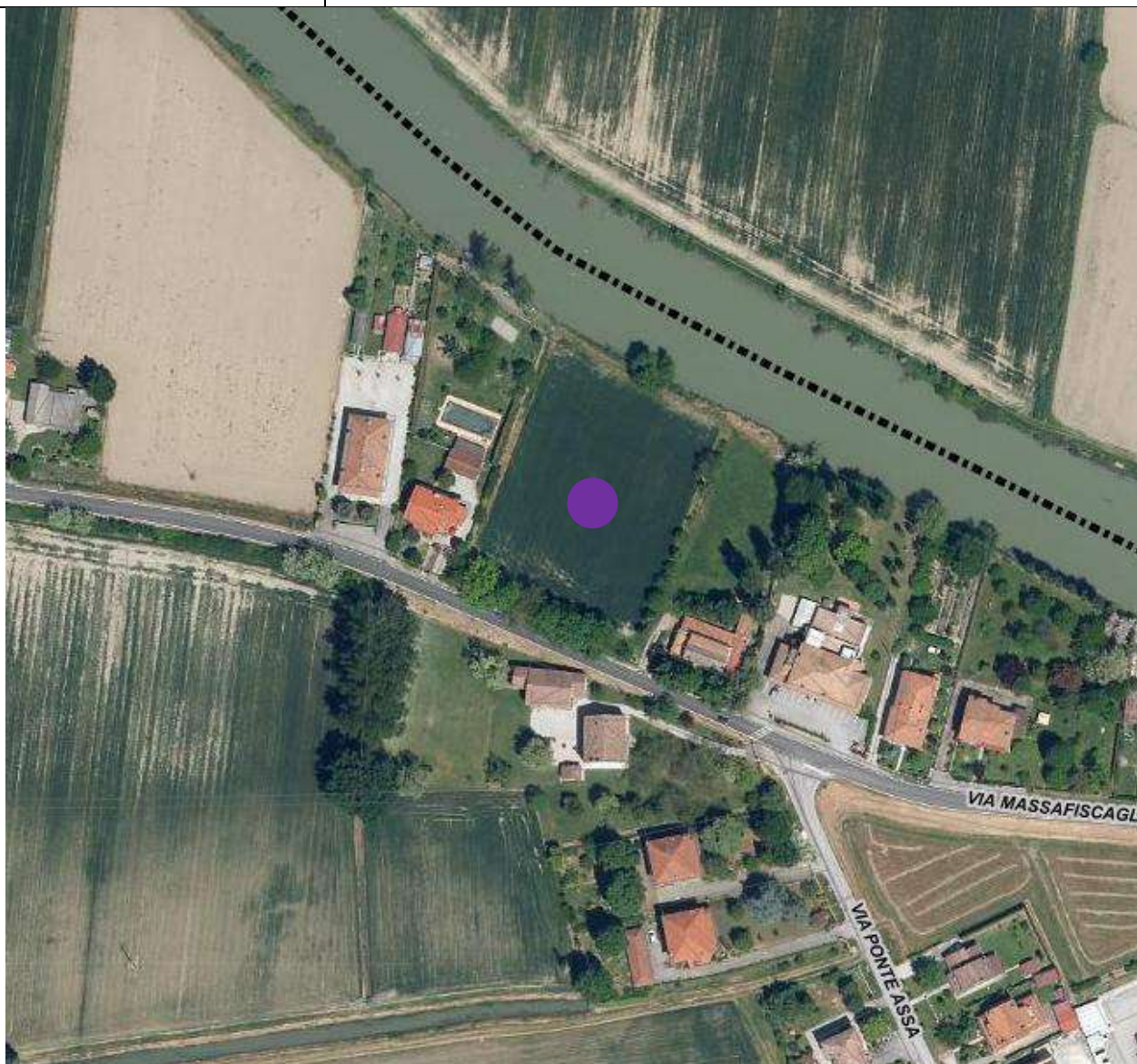
**Tav U2. 17 USI PUG = Tessuto urbano a bassa densità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Il PUG ha proposto il riallineamento del TU inglobando un singolo lotto di completamento equiparabile per dimensioni al tessuto edilizio del contesto.</p> <p>Per il lotto di fronte (ex scuola elementare) la SQUEA prevede il recupero e la rifunzionalizzazione predisponendo spazi per attività ludico-sportive dirette in particolare alla popolazione anziana (OS2-LS3-AP3)</p> <p>Cartello del centro abitato molto più a sud.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.   |
| <b>Casistica UdP</b>  | Nuovo lotto libero da PUG  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                 |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>FRAZIONI</b>     | <b>Villanova</b>  |
| <b>270</b>          | aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa) |
| <b>1d</b>           |   |
| Dimensioni area     | 6.000 mq  |
| Proprietà dell'area | Privata   |



Ortofoto – RER 2020

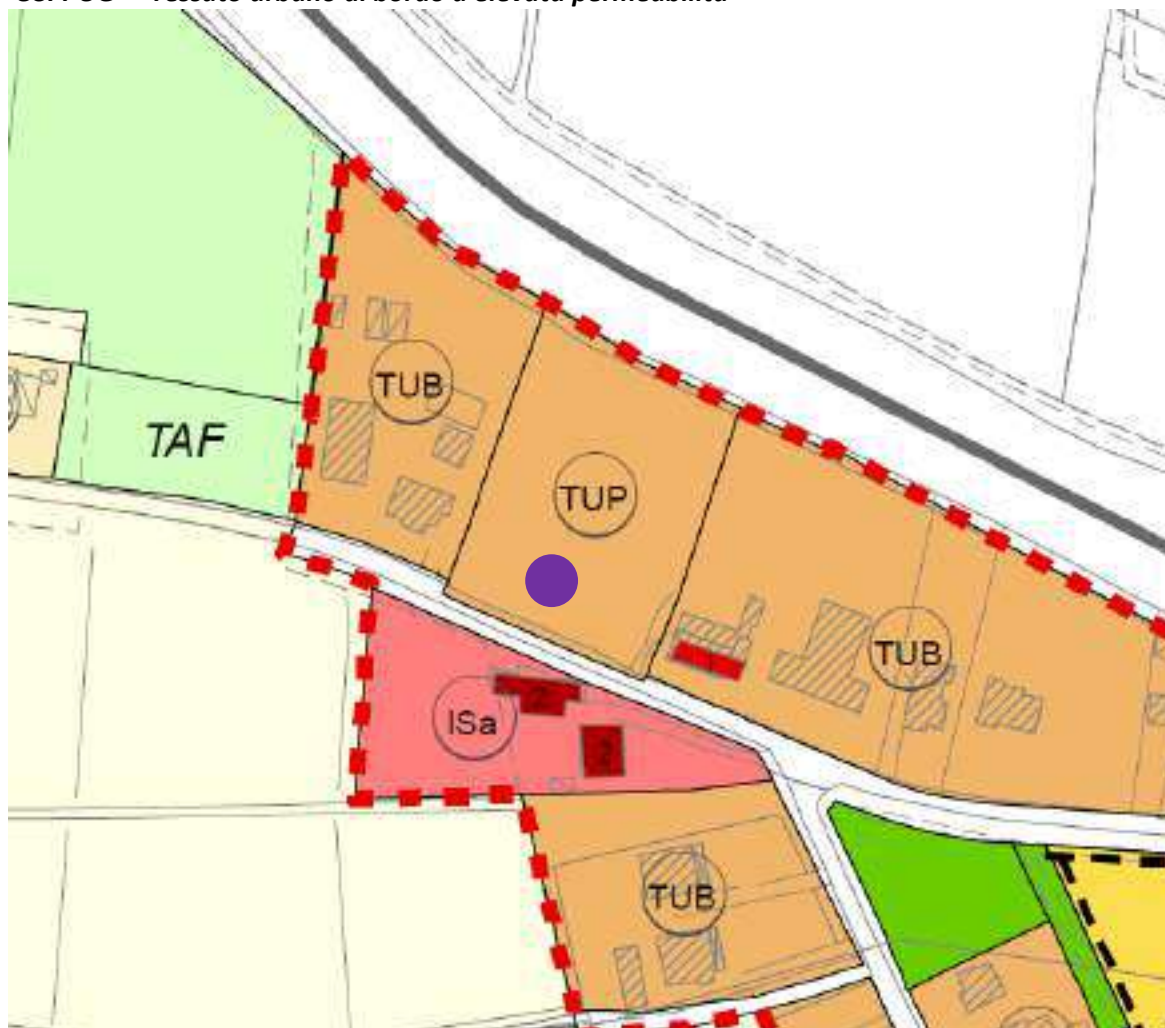


PSC – Tav. Ambiti = Ambito di valore naturale e ambientale



RUE – tav USI – Aree di valore naturale e ambientale

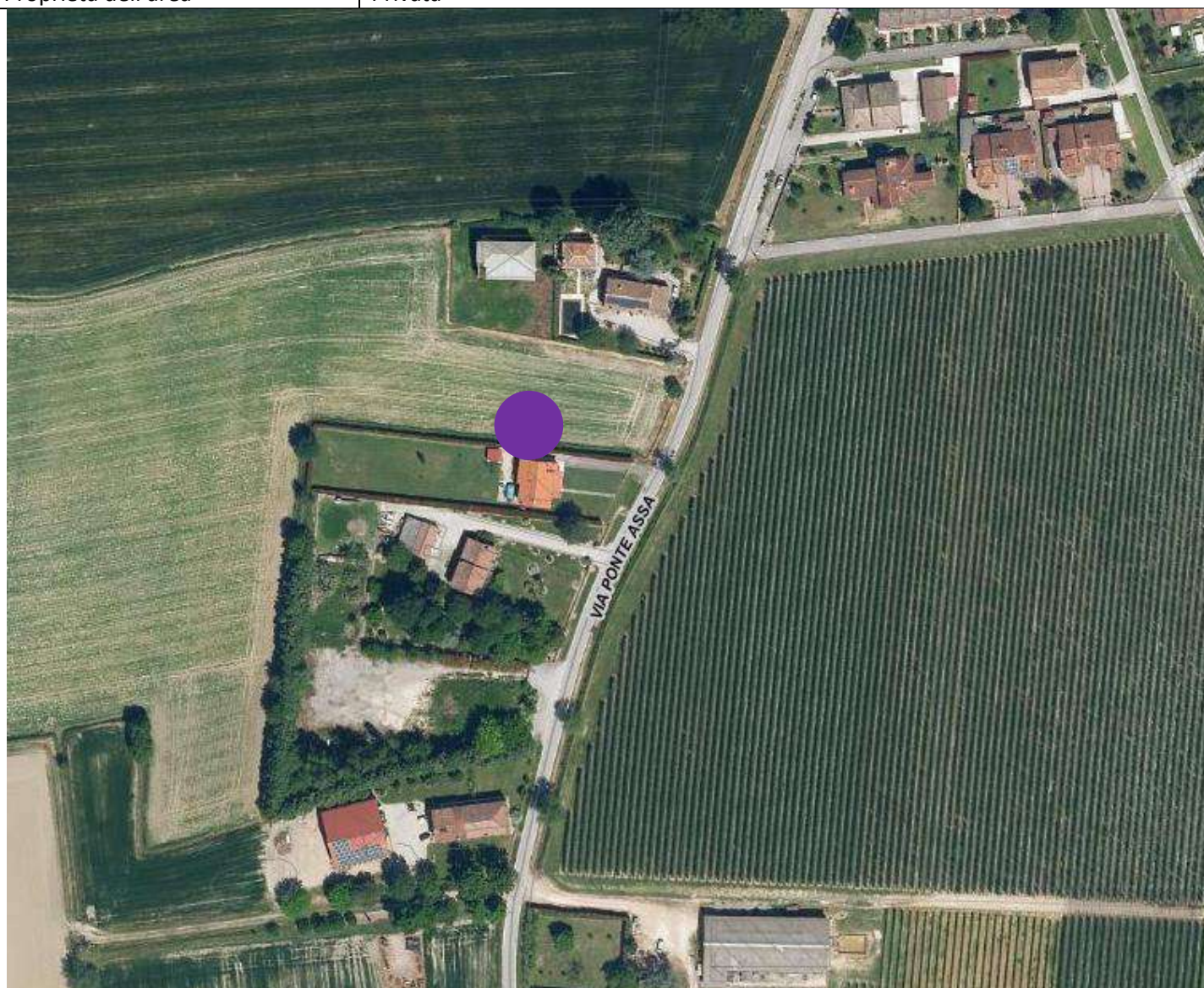
**Tav U2. 17 USI PUG = Tessuto urbano di bordo a elevata permeabilità**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | <p>Nuovo lotto libero da PUG in area golenale interclusa fra l'edificato esistente.</p> <p>Vista l'inserimento nel sistema dei vincoli di importanti limitazioni alla edificazione nelle aree golenali del Reticolo secondario dei canali di competenza regionale (vincolo 81), che si è sviluppata nel corso dell'elaborazione del Piano, si ritiene di evitare nuove edificazioni anche se limitate anche se in lotti interclusi.</p> |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.  |
| <b>Casistica UdP</b>  | Nuovo lotto libero PUG  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   |   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato  |



| FRAZIONI            |  | Villanova |
|---------------------|--|-----------|
| 271                 | aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti (la legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro di TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali - LR 24/2017, art. 9, co. 1, lett. b) |           |
| 2b                  |  |           |
| Dimensioni area     |  | 4.100 mq  |
| Proprietà dell'area |  | Privata   |



Ortofoto – RER 2020



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito per nuovi insediamenti



**RUE – tav USI** – aree POC

**Tav U2.17 USI PUG = Tessuto consolidato di bordo ad alta permeabilità**

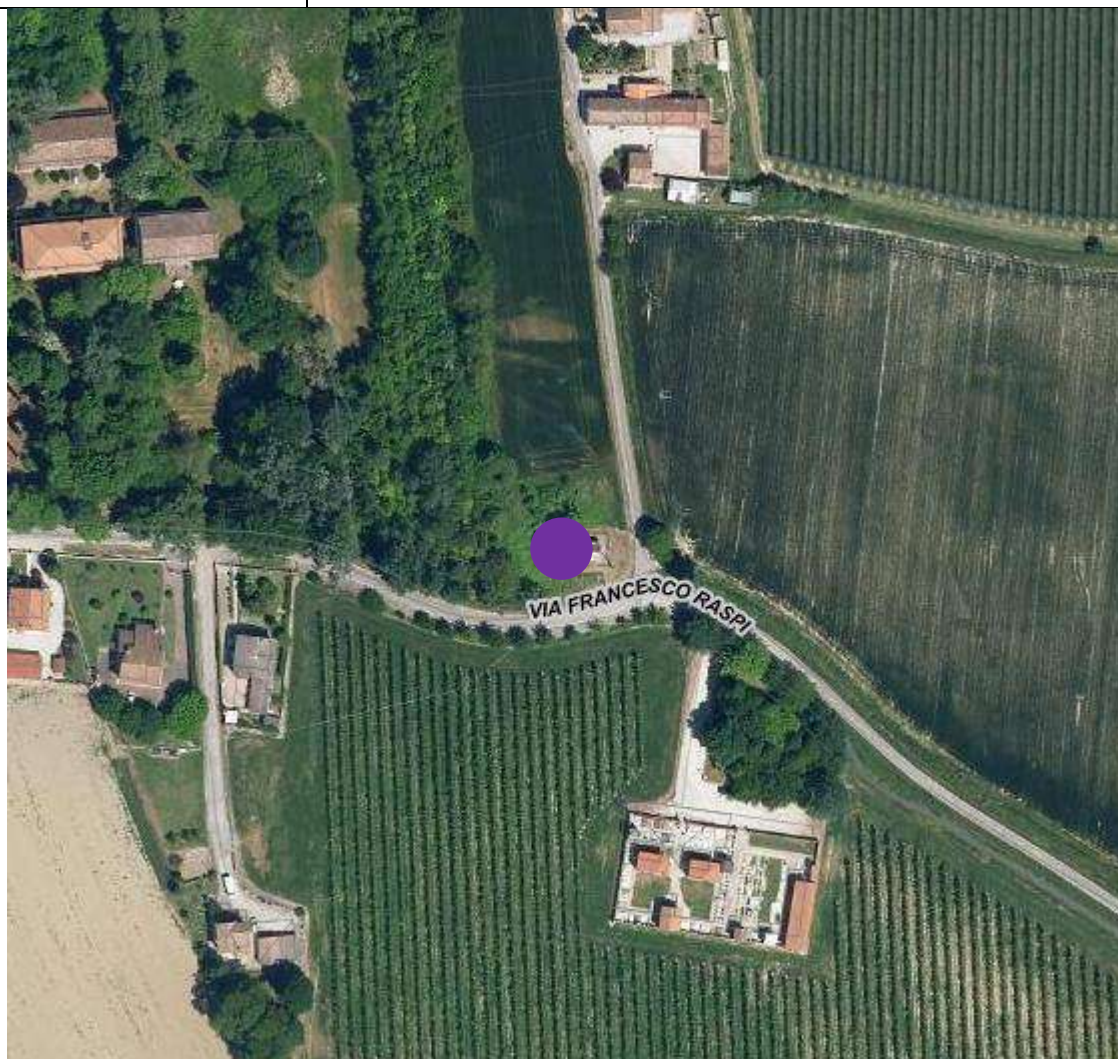


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | la perimetrazione attuale a sud ingloba un fabbricato esistente (continuità), a nord individua un singolo lotto di completamento di poco più di 2000 metri che con classificazione a TUP genera un'edificabilità molto contenuta.<br>L'area urbanizzabile da PSC era molto più estesa. Il PUG ripristina l'allineamento con i tessuti limitrofi.   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.<br>c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse |
| <b>Casistica Udp</b>  | Continuità riconosciuta da PSC/RUE<br>Lotto libero – ex aree POC   |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                 |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |



|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>FRAZIONI</b> | <b>Villanova</b>  |
| <b>272</b>      | aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani) |
| <b>4i</b>       |   |

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Dimensioni area     | 1.100 mq |
| Proprietà dell'area | Pubblica |



Ortofoto – RER 2020

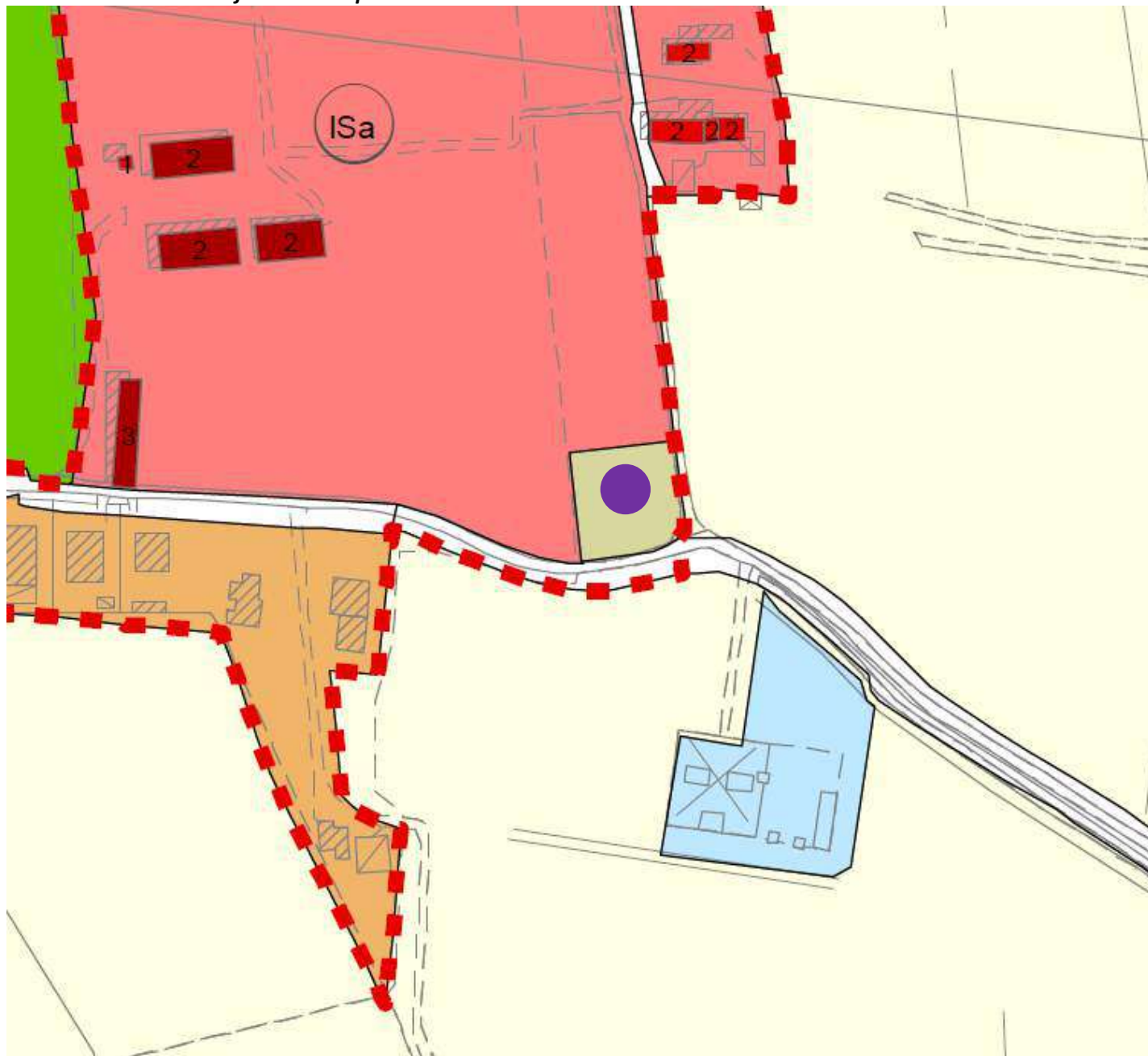


PSC – Tav. Ambiti = ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – servizi tecnici

**Tav U2.17 USI PUG = Infrastrutture per l'urbanizzazione**

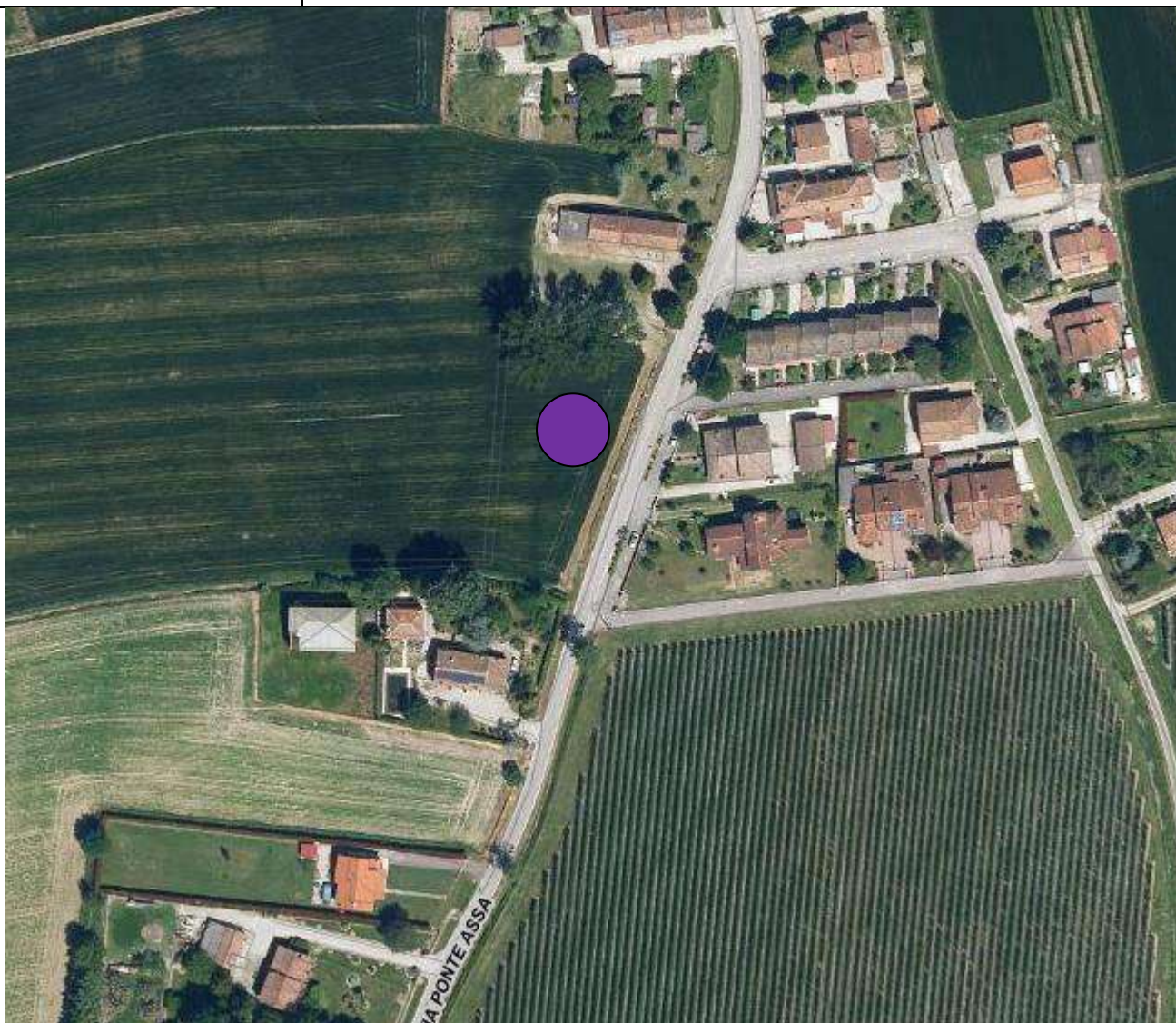


|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio</b><br><b>urbanizzato</b> | Depuratore in continuità con gli insediamenti esistenti.<br>Il perimetro TU segue la viabilità esistente  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le <b>infrastrutture</b> , le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | infrastruttura  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>   | NO  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato  |

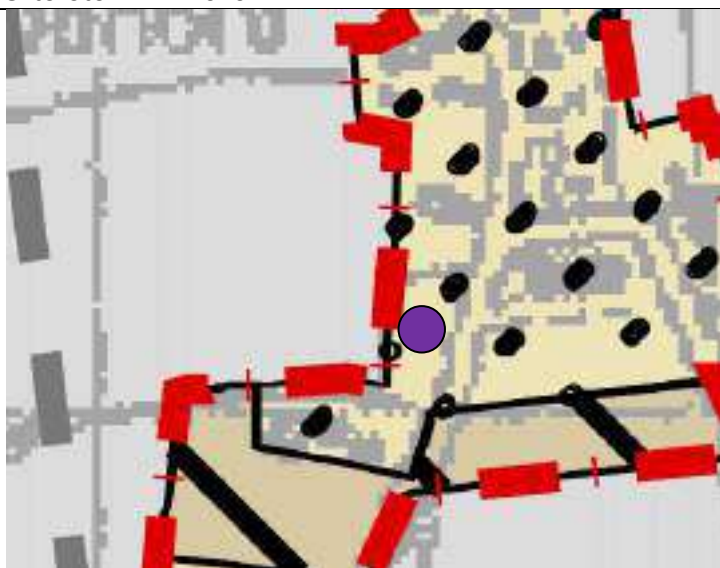


|                 |   |
|-----------------|---|
| <b>FRAZIONI</b> | <b>Villanova</b>  |
| <b>273</b>      | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |
| <b>6c</b>       |   |

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Dimensioni area     | 2.800   |
| Proprietà dell'area | Privata |



Ortofoto – RER 2020

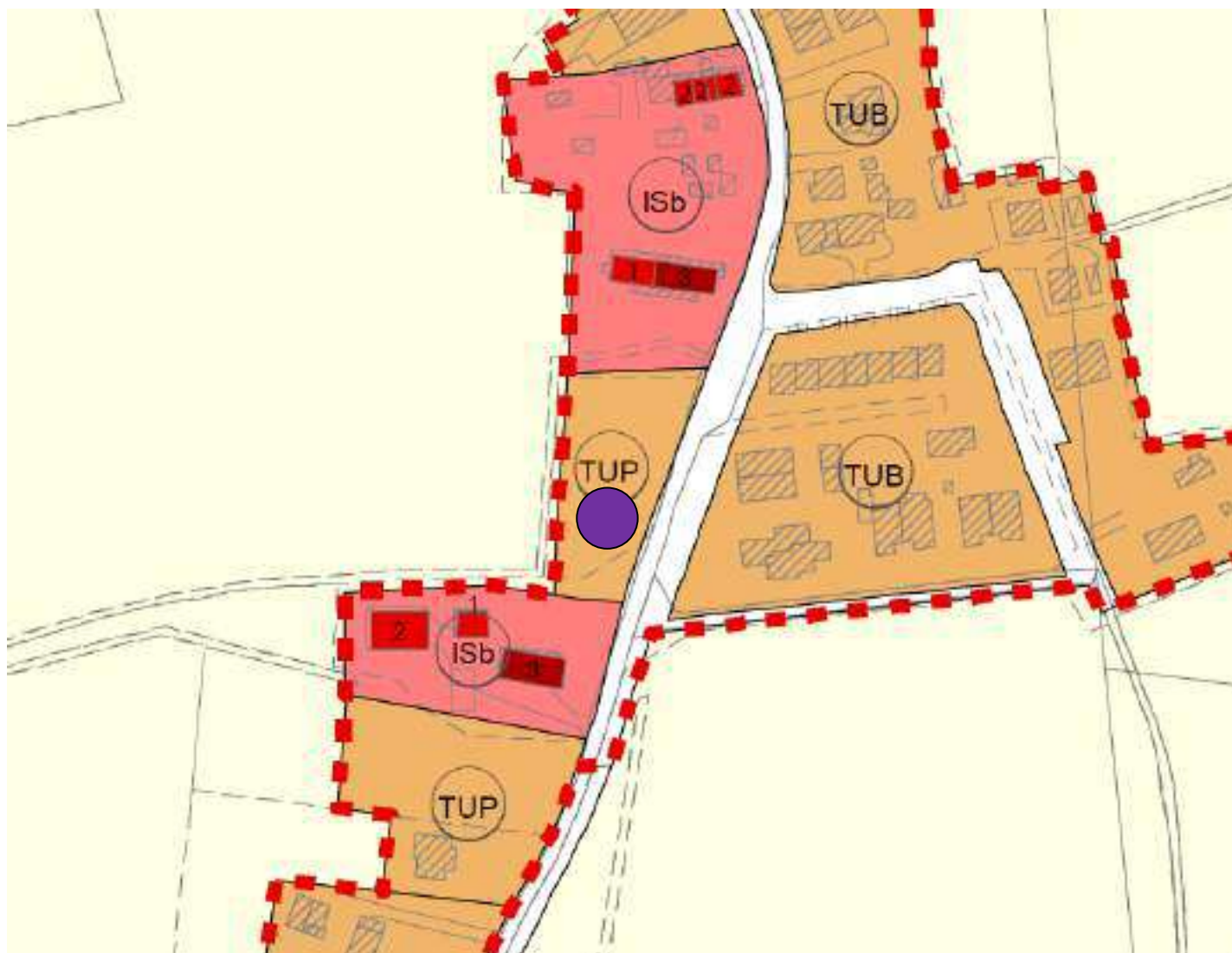


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

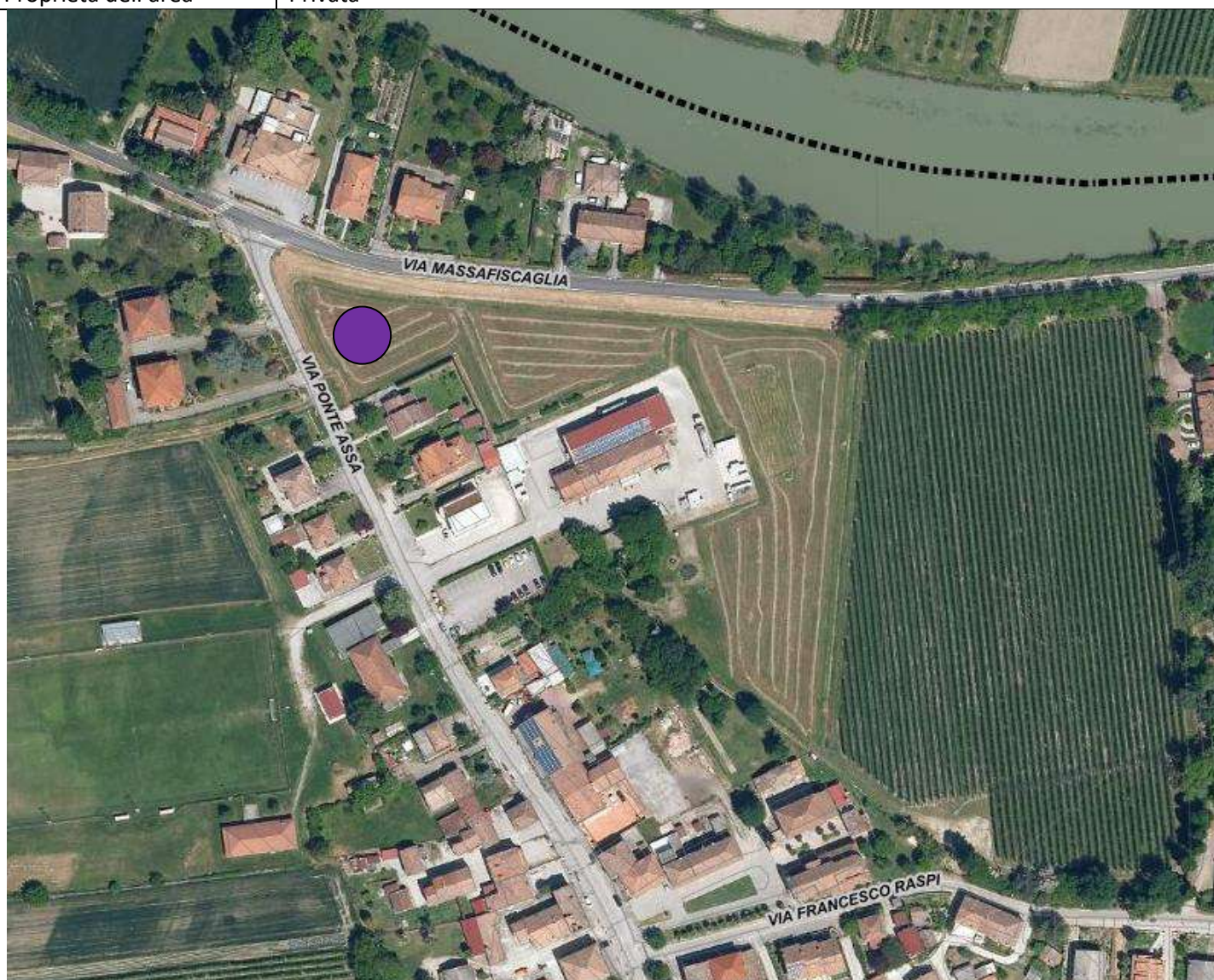
**Tav U2.17 USI PUG = Tessuti urbani di bordo ad alta permeabilità**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Lotto libero del RUE, confermato dal PUG che abbassa significativamente l'indice fondiario.  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                     | c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse |
| <b>Casistica UdP</b>  | Lotto libero da RUE  |
| <b>Contributi/osservazioni al PUG</b>                                   |  |
| <b>Proposta tecnica</b>   | Dopo gli approfondimenti si conferma l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato  |



|                     |   |           |
|---------------------|---|-----------|
| FRAZIONI            |   | Villanova |
| 274                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |           |
| 6e                  |   |           |
| Dimensioni area     |   | 2.500     |
| Proprietà dell'area |   | Privata   |



Ortofoto – RER 2020



**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito per nuovi insediamenti



**RUE – tav USI** – Area a POC



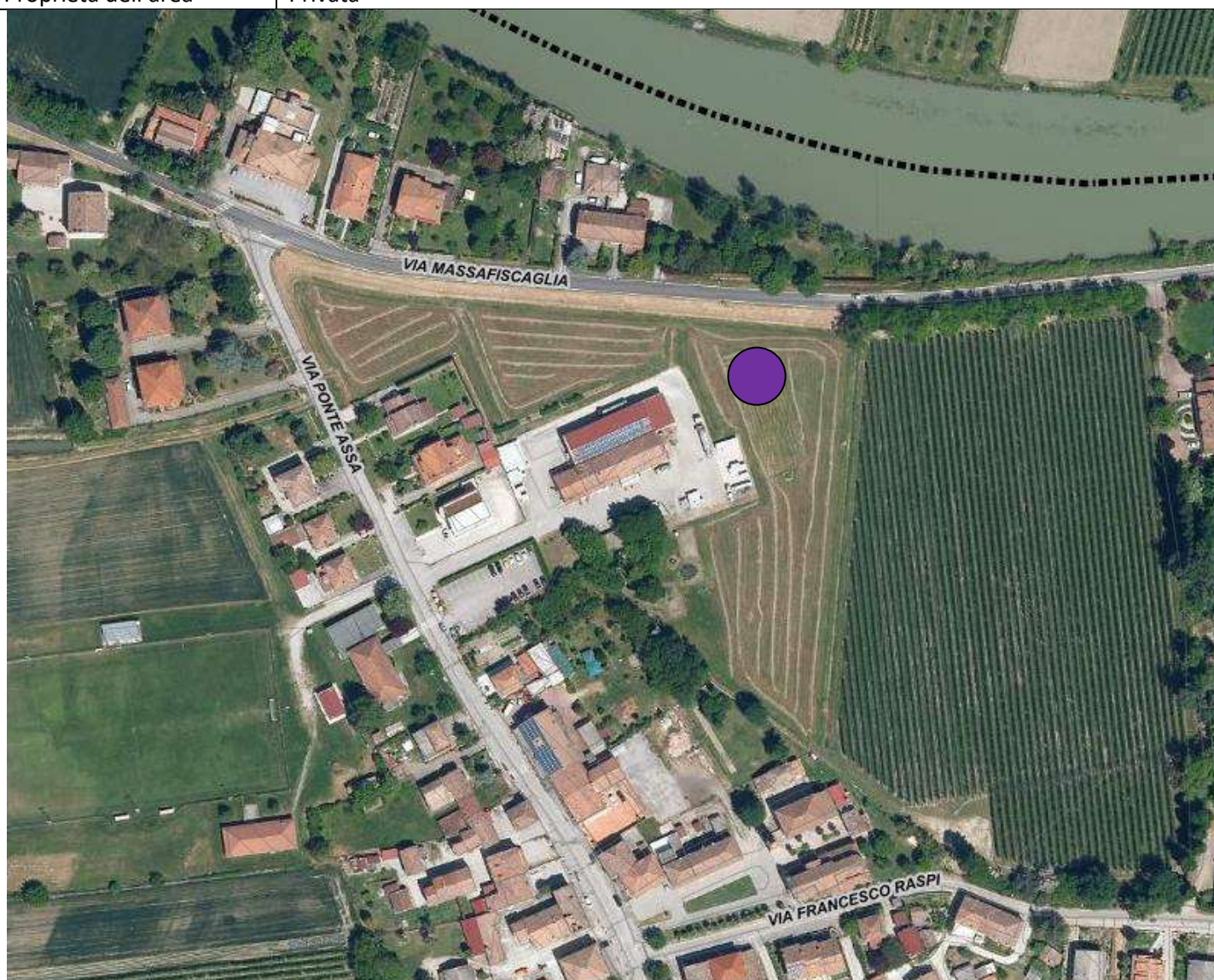
**Tav U2.17 USI PUG = Dotazione ecologica**



|   |   |
|---|---|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel</b><br><b>Territorio</b><br><b>urbanizzato</b> | <p>Da valutare contestualmente a 6f</p> <p>Il PSC la classifica Area a POC nell'ambito della previsione di un più ampio intervento di trasformazione che includesse l'area dell'attività Globalambiente.</p> <p>Area inedificabile con la classificazione PUG, di limitate dimensioni (quindi non configurabile come area permeabile) e che fa parte del tessuto urbano</p>                       |
| <b>Casistica ex art. 32</b><br><b>comma 2</b>   | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le <b>dotazioni territoriali</b>, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Dotazione ecologica</p>  |
| <b>Contributi/osservazio</b><br><b>ni al PUG</b>  |   |
| <b>Valutazione tecnica</b><br><b>STO</b>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato</p>  |



|                     |   |           |
|---------------------|---|-----------|
| FRAZIONI            |   | Villanova |
| 275                 | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento |           |
| 6f                  |   |           |
| Dimensioni area     |   | 10.300    |
| Proprietà dell'area |   | Privata   |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Area a POC



**Tav U2.17 USI PUG = Tessuto urbano dismesso**



|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP</b><br><b>inserimento nel</b><br><b>Territorio</b><br><b>urbanizzato</b> | <p>Da valutare contestualmente a 6e</p> <p>Il PSC la classificava Area a POC nell'ambito della previsione di un più ampio intervento di trasformazione dell'attività Global ambiente (Spurgo pozzi neri)</p> <p>Il PUG in continuità con la perimetrazione degli ambiti PSC include nell'area da rigenerare anche la pertinenza interclusa</p>   |
| <b>Casistica ex art. 32</b><br><b>comma 2</b>   | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p> |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Area da rigenerare</p>  |
| <b>Contributi/osservazio</b><br><b>ni al PUG</b>  |  |
| <b>Ulteriori</b><br><b>approfondimenti UDP</b>  | <p>Anche in considerazione del fatto che l'impresa insediata sarà oggetto di possibile delocalizzazione si propone la seguente modifica al perimetro del territorio urbanizzato del PUG adottato: ridurre l'area classificata TUD e allargare l'area permeabile esclusa dal TU classificandola come dotazione ecologica.</p>   |





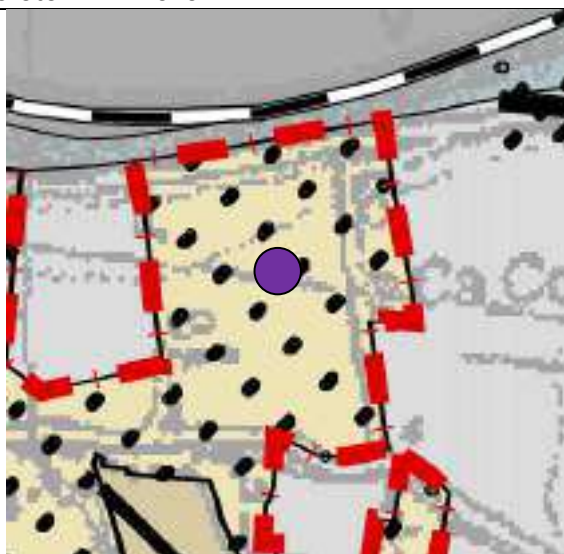
**Valutazione tecnica**  
**STO**

Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU come da nuova proposta Udp riportata sopra

|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>FRAZIONI</b>     | <b>Villanova</b>   |
| <b>276</b>          | aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli<br>lotti di completamento |
| <b>6g</b>           |  |
| Dimensioni area     | 30.000 mq (esclusa la porzione edificata a ovest)  |
| Proprietà dell'area | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



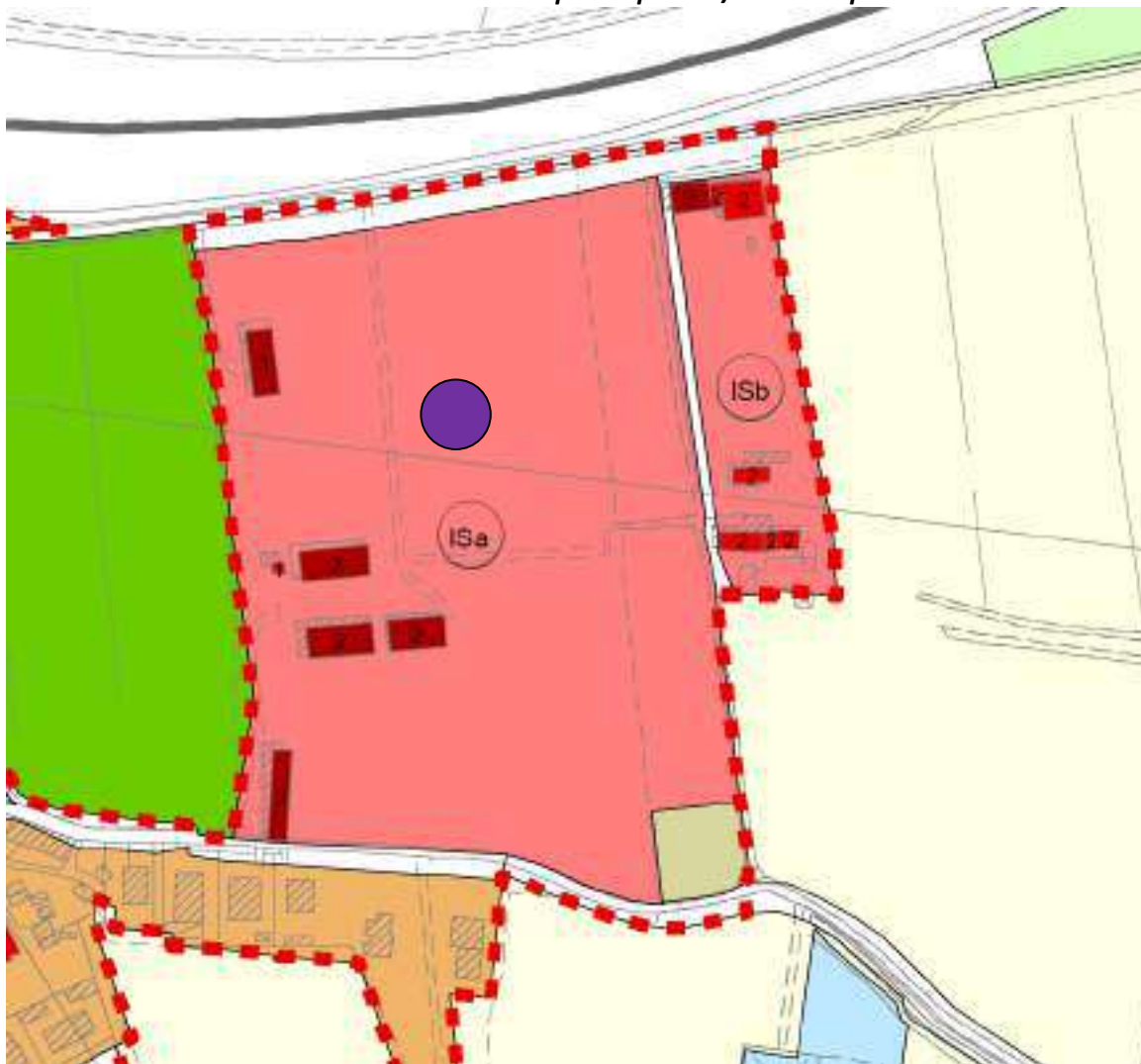
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Area prevalentemente residenziale +  
Villa + Parco storico



**Tav U2.17 USI PUG = ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico**



|  |  |
|--|--|
| <p><b>Motivazione UDP</b><br/> <b>inserimento nel</b><br/> <b>Territorio urbanizzato</b></p> | <p>Parco storico della villa (tranne fascia a est) che da ortofoto ha uso agricolo</p> <p>Area classificata dentro al territorio urbanizzato in continuità con il PSC.<br/> Dentro centro abitato da codice della strada</p> <p>Non si ritiene metodologicamente corretto né declassare il complesso edificato in quanto in continuità con il TU e ormai privo di relazioni con il contesto rurale, né scinderlo in due parti: edificato e parco storico di pertinenza.<br/> Così come il RUE riconosce l'uso residenziale ma non attribuisce ulteriore densità edificatoria (ISP), il PUG lo classifica Insediamento storico al fine di preservarlo.</p> <p>Da valutare anche se l'eventuale uscita dal TU comporti conseguenze su insediamenti a est (Isb) – casistica 6_h</p> |
| <p><b>Casistica ex art. 32</b><br/> <b>comma 2</b></p>                                       | <p>a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.</p>   |
| <p><b>Casistica UdP</b></p>  | <p>Insediamento storico</p>  |
| <p><b>Contributi/osservazioni</b><br/> <b>al PUG</b></p>                                     |  |
| <p><b>Valutazione tecnica</b><br/> <b>STO</b></p>  | <p>Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato</p>   |

|                     |   |                  |
|---------------------|---|------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Villanova</b> |
| <b>277</b>          | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                  |
| <b>7a</b>           |   |                  |
| Dimensioni area     |   | 9.600 mq         |
| Proprietà dell'area |   | Privata          |



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.17 USI PUG = Tessuti urbani di bordo ad alta permeabilità e ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche**

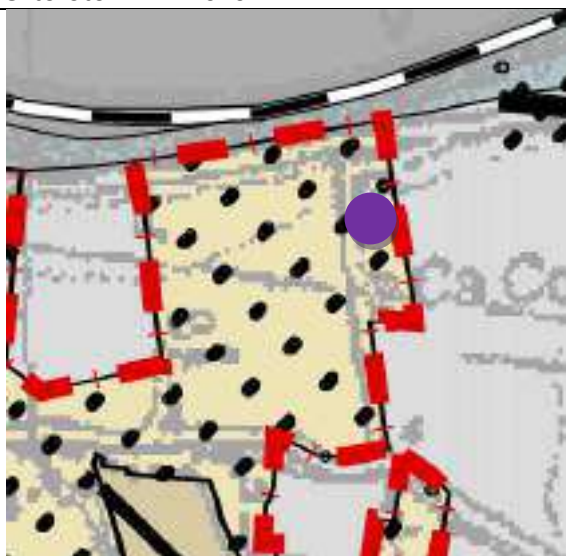


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | <p>Da valutare insieme a 2b</p> <p>Insediamento già incluso nel perimetro del territorio urbanizzato di PSC (che includeva anche fascia più ampia di pertinenza a ovest, esclusa dal TU PUG)</p> <p>Le classificazioni assegnate confermano sostanzialmente le volumetrie già realizzate. L'insediamento è esterno al centro abitato (vedi cartelli)</p>                           |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                                   | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | <p>Insediamento storico</p> <p>Continuità riconosciuta da PSC/RUE</p>  |
| <b>Contributi/Osservazioni al<br/>PUG</b>                             |  |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato   |

|                     |   |                  |
|---------------------|---|------------------|
| <b>FRAZIONI</b>     |   | <b>Villanova</b> |
| <b>278</b>          | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                  |
| <b>7 h</b>          |   |                  |
| Dimensioni area     |   | 6.400 mq         |
| Proprietà dell'area |   | Privata          |



Ortofoto – RER 2020



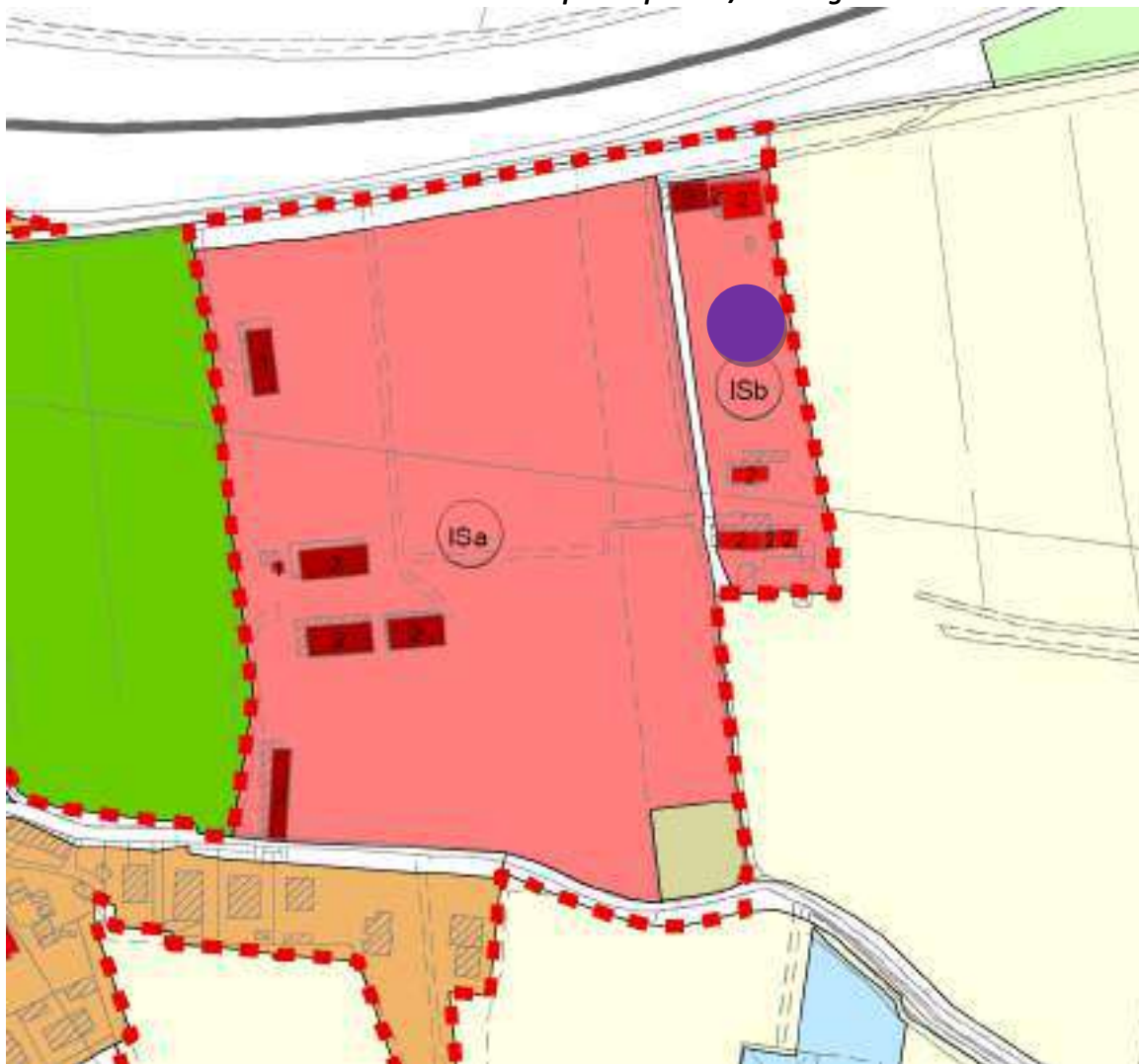
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali



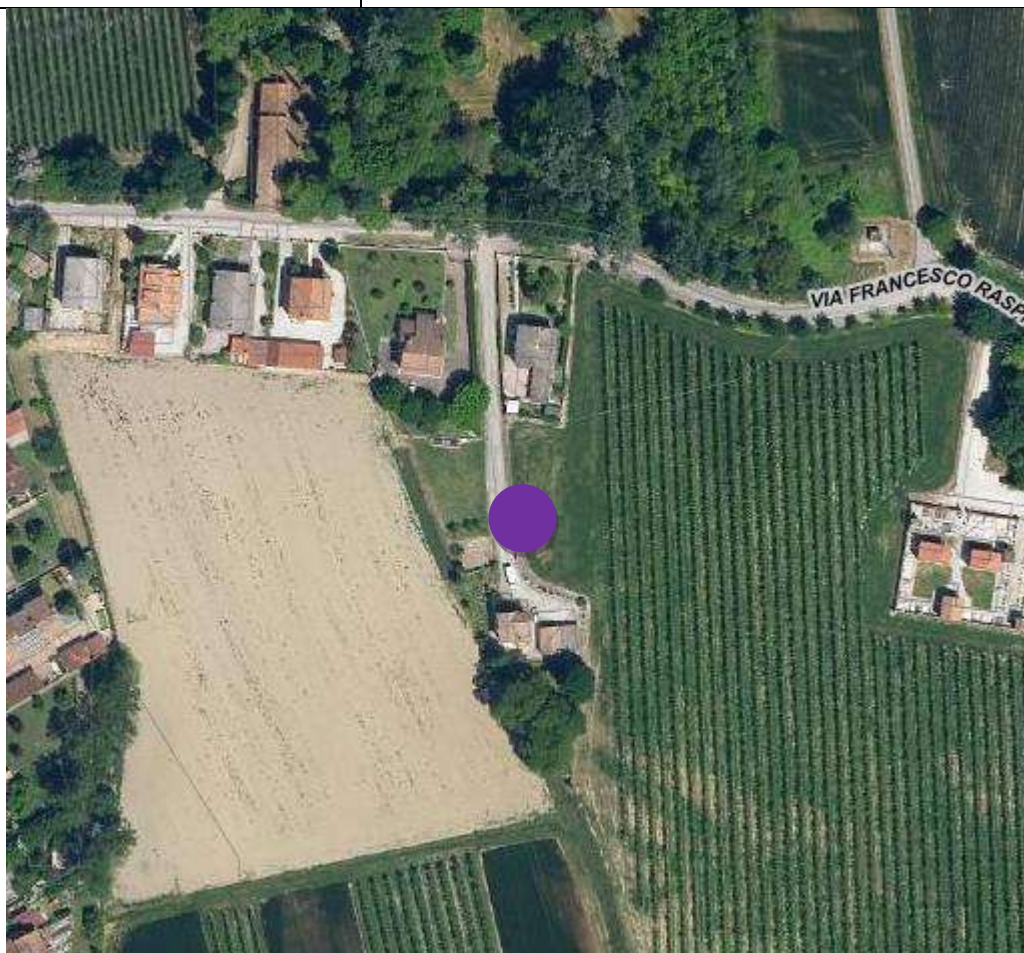
**Tav U2.17 USI PUG = ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche**



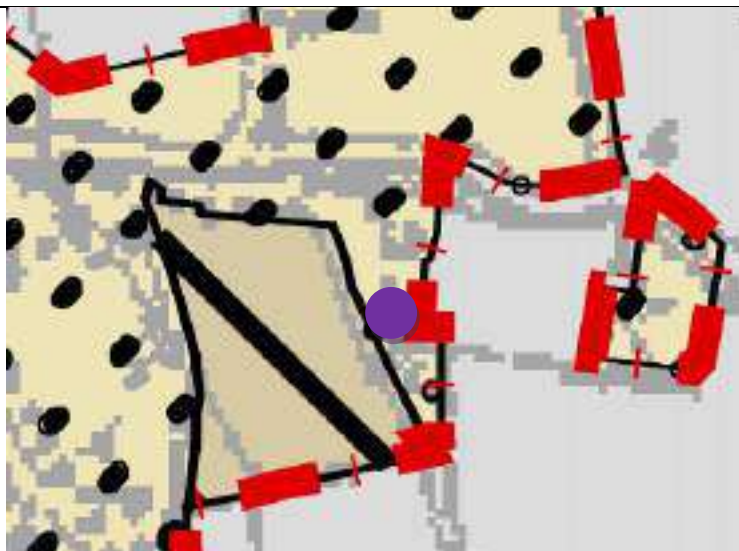
|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP<br/>inserimento nel Territorio<br/>urbanizzato</b> | Insedimento già incluso nel perimetro del territorio urbanizzato di PSC<br>Le classificazioni assegnate confermano sostanzialmente le volumetrie già realizzate.   |
| <b>Casistica ex art. 32 comma<br/>2</b>                               | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Insedimento storico  |
| <b>Contributi/Osservazioni al<br/>PUG</b>                             | NO   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>  | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato  |

|                 |   |                  |
|-----------------|---|------------------|
| <b>FRAZIONI</b> |   | <b>Villanova</b> |
| <b>279</b>      | insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa |                  |
| <b>71</b>       |   |                  |

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Dimensioni area     | 2.100 mq |
| Proprietà dell'area | Privata  |



Ortofoto – RER 2020



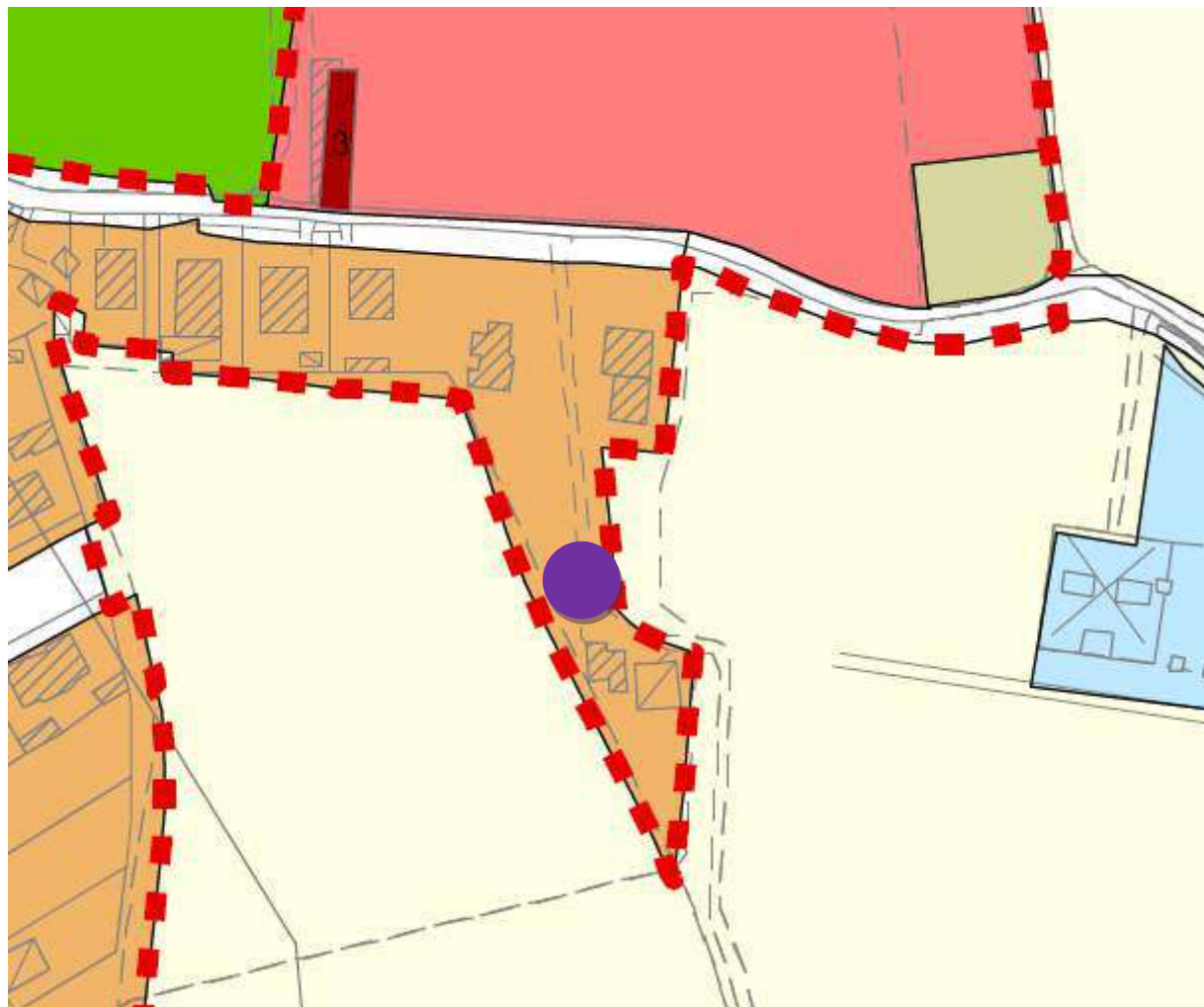
**PSC – Tav. Ambiti** = Ambito urbano consolidato



**RUE – tav USI** – insediamenti prevalentemente residenziali



**Tav U2.17 USI PUG = Tessuti urbani a bassa densità**

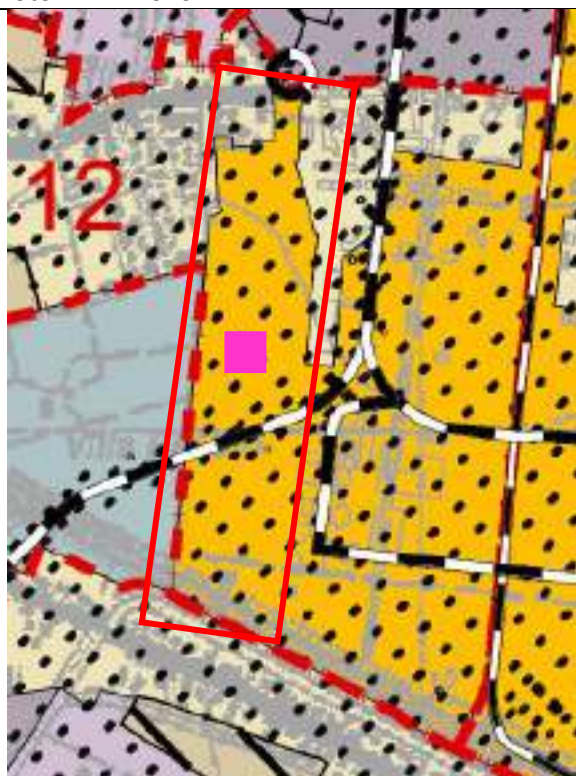


|   |  |
|---|--|
| <b>Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato</b> | Insediamiento già incluso nel perimetro del territorio urbanizzato di PSC.<br>L'unico lotto libero è di circa 600metri quadrati, con strada di accesso già realizzata  |
| <b>Casistica ex art. 32 comma 2</b>                           | a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. |
| <b>Casistica UdP</b>  | Continuità riconosciuta da PSC/RUE   |
| <b>Contributi/Osservazioni al PUG</b>                         | NO   |
| <b>Valutazione tecnica STO</b>                                | Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato  |

|   |  |
|---|--|
| <b>CAPOLUOGO</b>                              | <b>Fe ovest – via Modena/via Pontida</b> |
| <b>Correzione refuso perimetro TU</b>         |  |
| Dimensioni area                               | 88.000 mq                                |
| Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato) | Privata                                  |



Ortofoto – RER 2020



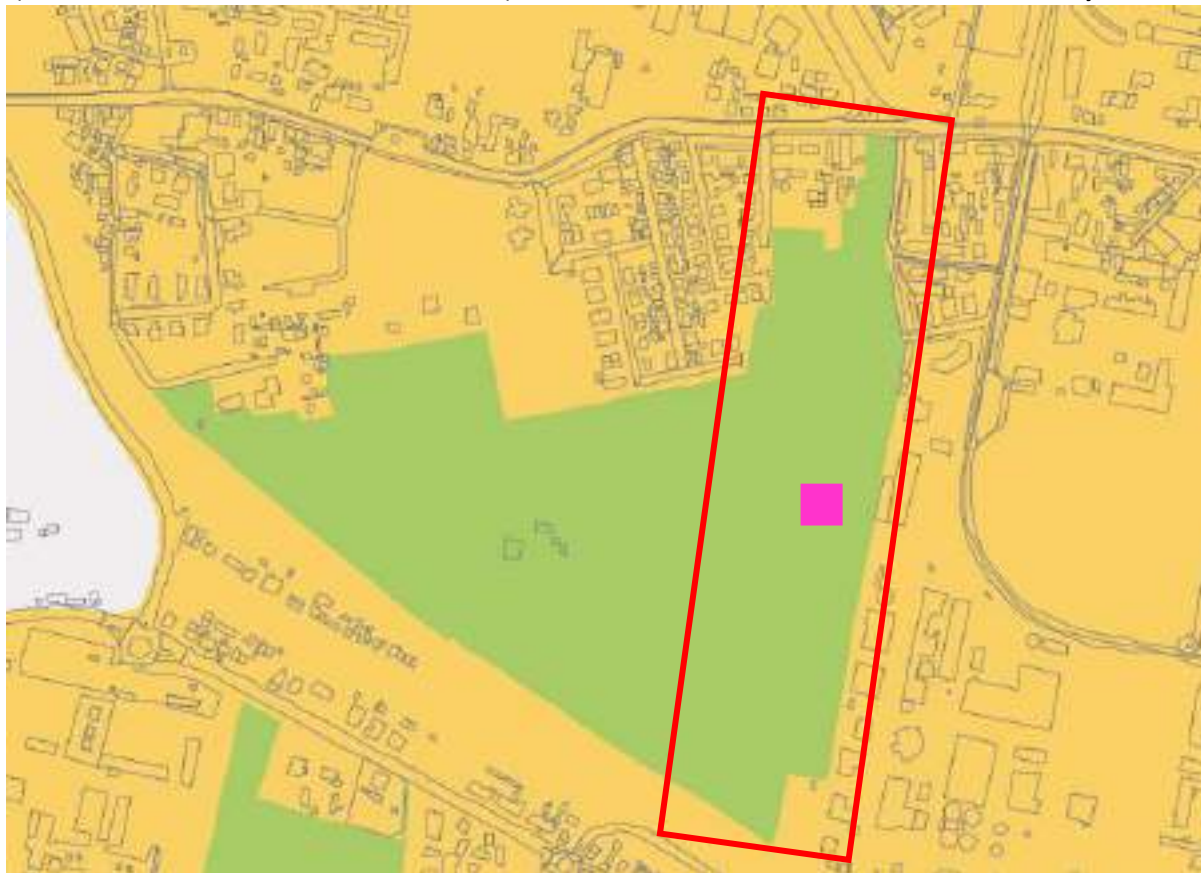
**PSC – Tav. Ambiti** = Territorio urbanizzato – Ambiti da riqualificare



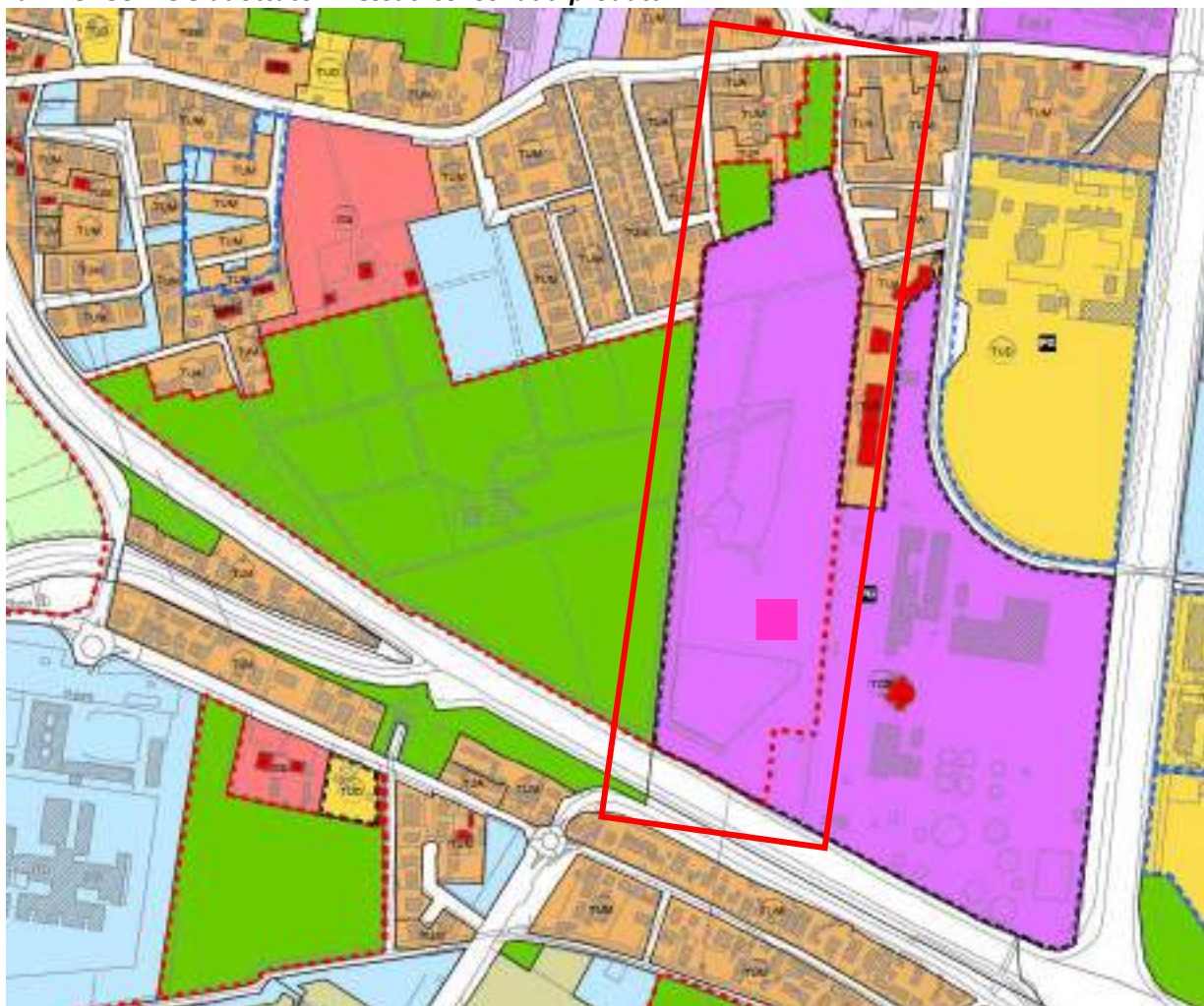
**RUE – tav USI** – Aree a POC



**Quadro conoscitivo PUG adottato – Tav Q.C.6.6 Perimetro del Territorio urbanizzato al 01/012018**



**Tav 2.3. USI PUG adottato = Tessuti consolidati produttivi**



### Descrizione sito in oggetto

Il lotto in oggetto risulta così disciplinato nei diversi strumenti urbanistici:

- PRG: principalmente come ambito produttivo D5.1

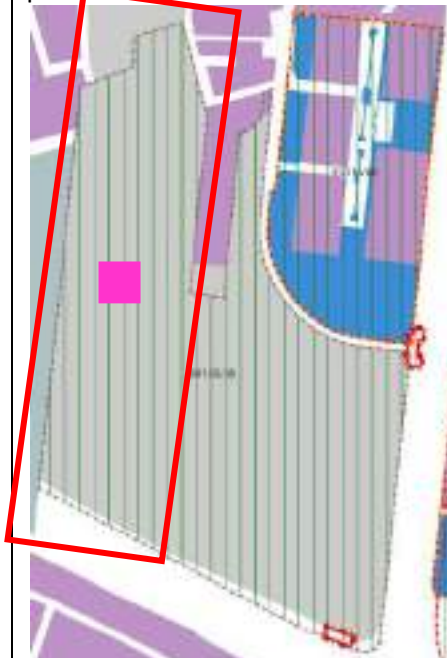


D5- Zone produttive a forte impatto ambientale

D5.1- Zone produttive esistenti a forte impatto ambientale

- PSC: Territorio urbanizzato – Ambiti da riqualificare

Il lotto in oggetto, unitamente al lotto adiacente, è stato oggetto di un PUA in attuazione del comparto 1° POC 12AR-01 “Ex Distilleria via Turchi” che prevedeva la realizzazione di circa 600 alloggi residenziali.



Il PUA è stato convenzionato il 18/06/2019 e poi decaduto prima dell'adozione del PUG per mancato rispetto dei termini perentori per l'avvio dell'attuazione.

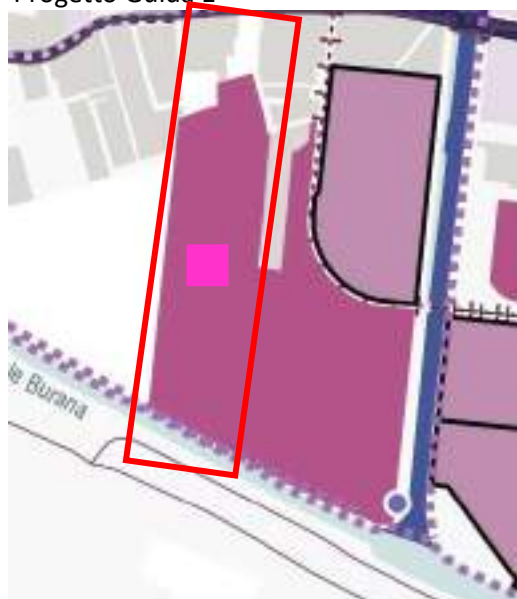
Il fase di redazione del nuovo PUG, nella prima versione del Territorio urbanizzato al 1/01/2008 proposto in Assunzione, il lotto è stato escluso dal TU come area permeabile in virtù di quanto previsto dal PUA che prevedeva un'ampia fascia di attrezzature collettive a verde come opere di urbanizzazione degli alloggi.


La proprietà ha presentato un'osservazione al PUG assunto (oss. 175) con la



richiesta di cambio d'uso da residenziale (nel PUG assunto l'area classificata come TUD) a produttivo; l'osservazione è stata così contro detta dall'udpnche a seguito di un'Osservazione da parte della proprietà relativa all'intera area, contro dedotta da, *"Premesso che trattasi di aree oggetto di PUA vigente (PUA "area ex Alc.Este") e che le stesse risultano classificate nel PUG assunto in TUD (Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare), si propone di accogliere parzialmente l'osservazione nei seguenti termini:a) AREA INDUSTRIALE/DISMESSA: parzialmente accoglibile. Considerati lo stato di fatto anche in relazione alla mancata attuazione della pianificazione attuativa vigente, le caratteristiche dell'area, l'uso pregresso ed il suo contesto urbanistico, si propone di accogliere l'osservazione in merito all'area "ex Alc.Este" e di introdurre altresì una nuova Scheda progettuale d'ambito".*- Il Consiglio Comunale ha accolto favorevolmente l'Osservazione in quanto ritenuta strategica per la possibilità di rigenerazione in chiave produttiva; pertanto si è provveduto aggiornare gli elaborati della SQUEA e degli USI.

#### -Progetto Guida 1




 Ambiti con edifici e complessi dismessi/sottoutilizzati (pubblici e privati)

#### -S2 Schema strategico di assetto – Rigenerazione e attrattività del territorio



Le aree produttive e terziarie lungo la direttrice nord-sud tra il canale Boicelli e il tracciato ferroviario AVIAC da qualificare

 Distretti-obiettivo di tipo produttivo e commerciale incubatori di imprese  
AP di riferimento: OS2LS24P1, OS3LS34P1-AP2

-SL3 introducendo una nuova scheda d'ambito per l'intera area oggetto di PUA (in allegato).

|  |  |
|--|--|
|  | <p>-In coerenza con quanto sopra indicato e viste le previsioni di PRG e PSC vigente per l'intera area e alle Strategie del PUG, nella Tavola degli Usi U si è introdotta la destinazione a tessuto consolidato produttivo e <u>per mero errore materiale non si è proceduto al contestuale allineamento del perimetro del TU.</u></p> <p>Si ritiene a tutti gli effetti che il lotto, oggi escluso dal TU, debba essere in realtà incluso nello stesso.</p> |
| <b><i>Contributi/Osservazioni al PUG</i></b> | Osservazione n. 175: richiesta modifica destinazione d'uso. ACCOLTA  |
| <b><i>Proposta tecnica</i></b>               | Dopo gli approfondimenti si chiede di correggere l'errore materiale ed includere l'area all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato   |



23 | Ex distillerie “Alc.Este”

Ambito privato con pianificazione progressa non attuata e conversione scaduta



Dati indicativi

|  |            |
|--|------------|
| Area   | 198.000 mq |
| Superficie coperta esistente                           | 20.130 mq  |
| Indice copertura esistente                             | 10%        |
| Volume esistente                                       | 215.000 mc |
| Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti | Bassa      |
| Proprietà  | Privata    |

Obiettivi Strategici

- OS2 (LS2)
- OS3 (LS3)

Progetto Guida

PG1 | La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli

DIAGNOSI

Criticità

- PUA con convenzione scaduta per usi residenziali
- Area con ampie superfici scoperte e coperte in stato di degrado e impermeabili
- Area inserita in contesto urbano caratterizzato da tessuti frammentati e con destinazioni miste residenziali-produttive e con presenza di altri ambiti dismessi (lungo l'asse del Boicelli)

Opportunità

- Presenza di edifici di archeologia industriale
- Presenza di una ampia fascia boscata sul lato est (privata)
- Affaccio sull'ambito paesaggistico e fruitivo del Canale Boicelli
- Affaccio lungo l'infrastruttura verde-blu del Canale Burana

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALocale

- Sistema del canale Boicelli e del Po di Volano come assi primari di rigenerazione
  - o Recupero e rifunionalizzazione delle aree dismesse sul Canale Boicelli (area ex distillerie Alceste)
  - o Attuazione previsioni idrovia-primo straccio (asse Boicelli) e recupero sponde con realizzazione di nuovi approdi, spazi di socialità e forestazione
- Connessione con il fiume Po
  - o Qualificazione paesaggistica dell'asse Boicelli
  - o Riconfigurazione del sistema ciclabile lungo l'asse del Boicelli

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzazione la rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
  - o Sistema delle aree verdi (attrezzate e libere) da potenziare attraverso forestazione/desealing anche in chiave di mitigazione dell'impatto acustico e dell'inquinamento atmosferico
- Tutelare gli spazi vuoti interclusi nella trama dell'edificato come "cunei verdi"
  - o Aree permeabili intercluse al territorio urbanizzato da tutelare
  - o Mantenimento di alcune invariati verdi all'interno delle aree di rigenerazione

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

Invarianze

- AO / PAIP
- IC = 50%
- Per la definizione dell'indice di permeabilità potranno essere considerati coefficienti di permeabilità differenti rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale se dimostrabili tramite certificati di prodotto; inoltre per il calcolo del suddetto indice saranno conteggiati anche le coperture degli edifici realizzate con "tetti verdi".
- Dotazioni territoriali minime = 30% St
- La definizione della tipologia sarà da definire in fase di progetto
- Parcheggi privati e pubblici da definire in sede di AO
- L'intervento è condizionato al recupero del fabbricato oggetto di tutela

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Realizzazione del tratto corrispondente della ciclabile di previsione lungo il Boicelli

Possibili acquisizioni patrimoniali

- Aree nord-ovest sul confine con le aree a destinazione residenziale avente funzione anche di mitigazione

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Usi produttivi e compatibili
- Rigenerazione della sponda sul Boicelli

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO - art. 17 della Disciplina

Livello sufficiente: 50% della superficie oggetto di intervento

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

Livello sufficiente: + 10% rispetto al minimo

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina



Perimetro dell'ambito di rigenerazione

Filtro verde e mitigazione

Possibili acquisizioni patrimoniali

Edificio di interesse culturale-testimoniale

Connessioni e intermodalità sul Canale di Burana (approdo)

Direttrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da riucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)