



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Oggetto:	PUG del Comune di Ferrara, adottato con DCC n. 123 del 12.11.2024, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017.
Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAV - Verbale I° seduta del 25/02/2025	

In data odierna, 25 febbraio 2025, alle ore 11.48 si svolge la prima seduta di Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) di Ferrara, convocata a mezzo posta PEC in data 10/02/2025 (ns PG 4994/2025).

La seduta è stata preceduta dalla 2^ seduta di STO durante la quale sono state illustrate le richieste di chiarimenti e integrazioni degli Enti/Autorità da proporre al CUAV di Ferrara.

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

<i>Componenti necessari</i>	
Provincia di Ferrara	Rappresentante unico: Daniele Garuti (Presidente CUAV)
	Altri tecnici: Luca Capozzi, Manuela Coppari, Chiara Cavicchi, Ambra Stivaletta, Dario Vinciguerra, Michele Nardella
Regione Emilia-Romagna	Rappresentante unico: Marcello Capucci
	Altri tecnici: Stefania Comini, Sonia Bellicchi, Irene Evangelisti
Comune di Ferrara	Rappresentante unico: Stefano Vita Finzi Zalman
	Altri tecnici: Cristiano Rinaldo, Fabrizio Magnani, Anna Alessio, Diego Bregantin, Silvia Mazzanti, Federica Paris, Barbara Bonora

Sono presenti anche:

- i consulenti del Comune di Ferrara - Morena Scarscia, Valeria Sassanelli;
- i consulenti della RER – Donatella de Rosa, Diego Bergamo, Gregor Klaus Vogel;
- Sara Marzola di Arpae - SAC quale supporto istruttorio alla Provincia di Ferrara in materia di Valsat.

<i>Componenti con voto consultivo</i>	
Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia – APA Centro	Tiziana Melfi, Simona Righi
Agenzia Regionale Sicurezza Territoriale e Protezione Civile	Annamaria Pangallo, Elisa Grandi



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Agenzia Interregionale per il fiume Po (AIPO)	Marco Zorzan
AUSL	Alessandro Cucchi
Vigili del Fuoco di Ferrara	Antonio Del Gallo

Considerata la presenza dei rappresentanti unici degli Enti componenti necessari **si considera valida la seduta**, si chiede a ciascun partecipante di scrivere in chat il proprio nome e cognome e l'Ente rappresentato.

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

1. insediamento del CUAV;
2. esito dei lavori istruttori condotti dalla STO;
3. formulazione di eventuali richieste di integrazioni da parte dei componenti;
4. varie ed eventuali;

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

1. Insediamento del CUAV

Provincia (Garuti): Apre la seduta e saluta i presenti, evidenzia l'importanza della formazione del nuovo strumento urbanistico del Comune capoluogo anche per l'area vasta e, proprio per questo, evidenzia con favore il clima di collaborazione tra gli Enti coinvolti nell'affrontare l'iter istruttorio di un piano molto articolato e di nuova generazione. Auspica che la collaborazione continui anche nel prosieguo e augura buon lavoro.

Provincia (Coppari): Precisa che con la seduta odierna si insedia il CUAV della Provincia di Ferrara per l'esame dello strumento urbanistico PUG del Comune di Ferrara. A tale proposito evidenzia che, ai sensi dell'art. 46, co. 4, della LR 24/2017, **il parere del CUAV sui PUG attiene** in particolare:

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



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

modalità di informazione sugli esiti dello stesso;

- d) alla condivisione dei contenuti dello strumento all'esame del CU da parte degli enti titolari del piano di cui lo stesso ha il valore e gli effetti o propone la modifica, ai sensi degli articoli 51 e 52.

Precisa, inoltre, che la Provincia di Ferrara:

- con D.C.P. n. 55 del 24/10/2018 ha istituito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (di seguito CUAV), ai sensi dell'art. 47, co. 1, della LR 24/2017 e della D.G.R. 954/2018, designando il Presidente pro tempore dell'Ente o suo delegato quale Rappresentante unico nell'ambito del CUAV, con la funzione di Presidente del Comitato stesso;
- con D.P. n. 111 del 23/10/2018, ha costituito la Struttura Tecnica Operativa (di seguito STO), ai sensi dell'art. 47, co. 2, lett. i) della L.R. 24/2017 e dell'art. 1, co. 2, lett. b) e dell'art. 8 della DGR 954/2018, preposta all'effettuazione degli adempimenti per la costituzione e il funzionamento del CUAV, nonché all'espletamento dell'istruttoria preliminare degli strumenti di pianificazione sottoposti al parere di quest'ultimo. La STO è stata successivamente integrata con i nomi dei tecnici individuati dagli Enti componenti il CUAV;
- con D.P. n. 104 del 26/09/2024, ha aggiornato la costituzione dell'Ufficio di Piano (di seguito UP) che, ai sensi di legge, assorbe la STO costituita con atto del Presidente n. 111/2018, individuandone il Responsabile nell'arch. Manuela Coppari (Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica);
- ha richiesto la designazione del rappresentante unico degli Enti costituenti i componenti necessari e i componenti con voto consultivo del CUAV provvedendo alla pubblicazione sull'apposita pagina del sito istituzionale della composizione del Comitato <https://www.provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Documenti-di-supporto/Costituzione-del-CUAV-e-relative-strutture-di-supporto>, così come da comunicazioni pervenute dai medesimi Enti.

2. Esito dei lavori istruttori condotti nella STO

Provincia (Coppari): specifica che il Comune di Ferrara ha intrapreso il percorso di formazione del PUG secondo il procedimento previsto dagli artt. 44, 45 e 46 (procedimento ordinario), il PUG è stato adottato con DCC n. 123 del 12/11/2024 ed è stato trasmesso al CUAV in data 29/01/2025.

I termini per l'attività della STO e del CUAV, ai sensi di legge, sono:

- entro 10 gg lavorativi dalla ricezione del Piano (entro l'08/02/2025) la STO verifica la completezza della documentazione tecnica e amministrativa trasmessa e richiede i documenti mancanti (art. 8 DGR 954/2018);
- entro 30 gg dal ricevimento del Piano (entro il 28/02/2025) il CUAV può richiedere, per una sola volta, chiarimenti e integrazioni istruttorie. La richiesta sospende i termini del procedimento che riprendono a decorrere per il periodo residuo dalla data del completo ricevimento della documentazione richiesta (art. 9 DGR 954/2018 e art. 46, co. 3, LR 24/2017);
- entro 120 gg dal ricevimento (entro il 29/05/2025), salvo eventuale sospensione dei termini, il CUAV acquisisce e valuta tutta la documentazione presentata ed esprime il proprio parere motivato sul Piano; decorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva (art. 46, co.



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

2 e 5, LR 24/2017).

La 1^a seduta di STO è avvenuta il giorno 06/02/2025: in quella sede è stato illustrato il PUG adottato, ne è stata accertata la completezza della documentazione tecnica e amministrativa, e, pertanto, il procedimento avviato a far data dall'arrivo della documentazione al CUAV, il giorno 29/01/2025, non ha subito interruzioni dei termini.

Su richiesta dell'Agenzia Regionale Sicurezza territoriale e Protezione Civile di Ferrara, **il giorno 18/02/2025 alle ore 12 si è svolto un tavolo tecnico** finalizzato all'illustrazione specifica dei contenuti del PUG inerenti il rischio idraulico e la protezione civile.

Oggi, alle ore 9.30, si è svolta la 2^a seduta di STO nella quale i tecnici istruttori degli Enti componenti il CUAV hanno esposto le risultanze istruttorie di competenza formulando la proposta di richiesta di chiarimenti e integrazioni al CUAV allegato al presente verbale (**Allegato A**). Tale proposta, se condivisa, potrà essere fatta propria dai componenti del CUAV nella seduta odierna.

3. Formulazione di eventuali richieste di integrazioni da parte dei componenti

Provincia (Coppari): Sintetizza quanto emerso nella precedente seduta di STO, evidenziando che, in base a quanto espresso dagli Enti intervenuti, si rileva una condivisione sul percorso svolto dal Comune a partire dalla Consultazione Preliminare e sulla struttura del PUG nelle sue parti salienti. Evidenzia anche che, nel percorso di formazione del Piano, il Comune si è più volte confrontato con Regione e Provincia per condividere alcuni temi sostanziali che oggi si ritrovano nel PUG adottato. Le richieste di integrazioni e approfondimenti/chiarimenti formulate dagli Enti, illustrate nella precedente STO e indicate al presente verbale quale proposta al CUAV (**Allegato A**), sono tese a conseguire una maggiore efficacia delle azioni di piano e a conseguire piena coerenza con i piani sovraordinati e con la LR 24/2017.

Precisa che, per gli Enti che non sono intervenuti nella precedente seduta di STO e che non hanno ancora trasmesso una richiesta di integrazioni per iscritto, è possibile intervenire sinteticamente in questo contesto avendo cura di inviare a breve un testo ove sia riportata la trascrizione dell'intervento da riportare nel verbale.

Arpa (Melfi): illustra le richieste di integrazioni che verranno trasmesse via PEC a breve, per essere indicate al presente verbale (**Allegato B**).

AIPO (Zorzan): illustra brevemente le richieste avanzate in sede di STO, rimandando, per i dettagli, al documento contenuto nella “*Proposta di richiesta integrazioni, approfondimenti e chiarimenti*” (**Allegato A**);

RER (Capucci): conferma le valutazioni istruttorie emerse in sede di STO, rimandando per i dettagli alla nota regionale che illustra le “*Prime considerazioni istruttorie e richiesta di integrazioni / chiarimenti*” ed ai relativi allegati tecnici, contenuti nella “*Proposta di richiesta integrazioni, approfondimenti e chiarimenti*” (**Allegato A**);

Provincia (Garuti): conferma le valutazioni istruttorie emerse in sede di STO, rimandando per i dettagli ai documenti contenuti nella “*Proposta di richiesta integrazioni, approfondimenti e chiarimenti*” (**Allegato A**);

Comune di Ferrara: (Vita Finzi Zalman) Saluta i presenti, precisa che ha assistito alla precedente STO e



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

ha sentito le richieste degli Enti rilevando come i temi da affrontare siano diversi e complessi. In generale, invita alla ragionevolezza anche per calare il piano nella realtà concreta della città di Ferrara, che sconta numerose criticità già note all'amministrazione provinciale. Evidenzia che il Comune dovrà valutare le richieste di integrazioni e approfondimenti avanzate dagli Enti nel dettaglio per definire le modalità di recepimento. In linea generale esprime la disponibilità ad ottemperare a quanto richiesto pur ribadendo la necessità di uno sforzo comune per render il PUG uno strumento utile alla realtà concreta con la quale il Comune si confronta quotidianamente.

(Magnani) Si accoda all'intervento del Rappresentante unico del Comune precisando che, per molti aspetti, sarà necessario un approfondimento anche con i tecnici incaricati. Precisa che il Comune si vuole dotare di uno strumento efficace per poter operare secondo le proprie competenze, consapevole che le innumerevoli problematiche del territorio non potranno essere risolte solo attraverso il PUG. Sarà opportuno calendarizzare una serie di incontri per affrontare quanto emerso nella seduta odierna, confermando la volontà di predisporre uno strumento urbanistico in linea con i contenuti innovativi della LR 24/2017 ma che tenga conto delle difficoltà del contesto territoriale e socio-economico nel quale Ferrara è inserita, e le difficoltà nelle quali i Comuni si trovano ad operare.

(Rinaldo) Ripercorre le diverse problematiche emerse in STO su diversi temi, avanzando, per alcune di esse, ipotesi di recepimento nel PUG. Sottolinea l'opportunità di un confronto puntuale con gli Enti per temi appena possibile, oltre che per quanto emerso nella seduta odierna della STO e del CUAV, anche su temi come il rischio alluvione e insediamento di grandi impianti fotovoltaici.

Provincia (Coppari): Evidenzia come il PUG sia uno strumento complesso, dai molteplici contenuti intersettoriali, che richiede impegno nella redazione ma anche nella relativa valutazione condotta dal CUAV per esprimersi con il *Parere Motivato*. Per garantire la più ampia condivisione delle considerazioni e riflessioni condotte dai componenti del CUAV sul PUG in esame, è previsto che il Comune ne faccia parte integrante quale *Componente necessario* di un organismo che si esprime collegialmente.

Evidenzia anche che non tutte le numerose richieste anticipate nella seduta odierna (e che faranno parte integrante del verbale CUAV) necessiteranno di impegnativi approfondimenti: in alcuni casi potranno essere sufficienti chiarimenti o modifiche/correzioni puntuali.

Precisa, infine che la successiva seduta di CUAV verrà convocata a seguito della presentazione delle integrazioni da parte del Comune.

Conclusioni

Rilevata la necessità di alcuni componenti del CUAV di richiedere integrazioni o chiarimenti e, si concorda di:

- condividere e far propri gli esiti istruttori del documento “*Proposta di richiesta integrazioni, approfondimenti e chiarimenti*” formulato dalla STO (**Allegato A**);
- predisporre il verbale della presente seduta nel quale dare evidenza delle **richieste di integrazioni e chiarimenti formulati dai componenti del CUAV (contenute negli Allegati A e B)** e di trasmetterlo tempestivamente al Comune;
- ritenere i termini del procedimento sospesi dalla data odierna e che tali termini riprenderanno a decorrere, per la parte residua, dalla data di ricevimento della documentazione/chiarimenti, ai sensi dell'art. 46, co. 3, della L.R. 24/2017;
- dare ampia disponibilità a cooperare con il Comune, nell'ambito della STO, per la predisposizione



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

delle integrazioni al PUG e dei relativi approfondimenti. In particolare il Comune potrà proporre eventuali sedute di STO tematiche per affrontare puntualmente i rilevi degli Enti e valutare le elaborazioni integrative predisposte.

Al presente verbale sono allegati i seguenti documenti:

- Allegato A – “*Proposta di richiesta integrazioni, approfondimenti e chiarimenti*”
- Allegato B – Arpaee APA – Richieste di integrazioni e chiarimenti

La seduta si chiude alle ore 13.00

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

Provincia di Ferrara	Daniele Garuti (Presidente CUAV) <i>Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005</i>
Regione Emilia-Romagna	Marcello Capucci <i>Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005</i>
Comune di Ferrara	Stefano Vita Finzi Zalman <i>Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005</i>



PROVINCIA DI FERRARA
CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

ALLEGATO A

**PUG DEL COMUNE DI FERRARA, ADOTTATO CON DCC 123 DEL 11/12/2024 -
PROPOSTA DI RICHIESTA INTEGRAZIONI, APPROFONDIMENTI E
CHIARIMENTI**

*Corso Isonzo n. 26 - 44121 Ferrara - Tel. +39 0532 29.9440 - e-mail: chiara.cavicchi@provincia.fe.it
PEC provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it
<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386*



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Indice:

- Regione Emilia-Romagna - Prime considerazioni istruttorie e richiesta di integrazioni/chiarimenti
- Regione Emilia-Romagna e Provincia di Ferrara - Valutazioni e rilievi congiunti
- Provincia di Ferrara - Valutazioni istruttorie e richieste di integrazioni e chiarimenti
- Agenzia Interregionale per il fiume Po - Osservazioni
- Agenzia Regionale Sicurezza Territoriale e Protezione Civile - Contributo in relazione alle materie di competenza



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Regione Emilia-Romagna

Prime considerazioni istruttorie e richiesta di integrazioni/chiarimenti

AREA TERRITORIO, CITTÀ, PAESAGGIO

IL RESPONSABILE

MARCELLO CAPUCCI

marcello.capucci@regione.emilia-romagna.it

Piano Urbanistico Comunale (PUG) del Comune di Ferrara (FE) adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 123 del 11/12/2024 - Prime considerazioni istruttorie e richiesta di integrazioni / chiarimenti

PREMESSA

In premessa, si rileva come lo sviluppo dei documenti di Piano, per vari aspetti, si sia confrontato positivamente con le indicazioni emerse in sede di Consultazione Preliminare, valorizzando l'approccio per sistemi funzionali e per luoghi del quadro conoscitivo diagnostico e della strategia, implementando a partire da questi i meccanismi valutativi delle trasformazioni, in relazione al diverso grado di complessità.

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

CITTÀ PUBBLICA E WELFARE

In sede di Consultazione Preliminare si è evidenziata l'opportunità di una maggiore ampiezza di approfondimento delle strutture insediative, di servizi e di mobilità di **rango sovralocale**, che richiamano un bacino d'utenza ben oltre i confini comunali, presenti in un capoluogo provinciale. Non si ritiene che i contenuti presenti nel Piano adottato forniscano un quadro diagnostico adeguato a delineare eventuali fabbisogni ai quali corrispondere azioni strategiche.

Tra i lineamenti strategici che declinano l'*OS2 Ferrara città policentrica, rigenerata e abitabile*, vi è lo sviluppo di politiche e programmi di welfare urbano, per dare risposta alle domande abitative e di servizi delle fasce sociali più fragili e marginali; in sede di Consultazione Preliminare si è rilevato che la diagnosi non approfondiva la natura della domanda, mancando così oggettivi parametri di riferimento per orientare in maniera più mirata le politiche abitative e di servizi. In merito al tema delle **politiche abitative** si rileva il permanere di numerosi aspetti che necessitano di essere adeguatamente approfonditi, di seguito richiamati:

1) il dato riportato nel QCD e nella VALSAT relativamente all'attuale consistenza del patrimonio ERP, quantificata in 2.311 alloggi (di cui 618 non occupati), non risulta coerente con i dati disponibili nell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo (ORSA) secondo il quale risultano, in gestione ad Acer al dicembre 2023, 3.294 alloggi ERP¹ (di cui 953 alloggi liberi) e

¹ In linea con questo dato, il bilancio di sostenibilità 2022-23 di Acer Ferrara individua in 3.379 alloggi il totale del patrimonio ERP.

217 alloggi destinati all'ERS e all'emergenza abitativa. Si richiede pertanto di verificare i dati indicati e di provvedere all'eventuale correzione;

2) a corredo dell'analisi svolta negli elaborati del QCD, si richiede di integrare nelle tavole QC6.3.1 (Dotazioni centro urbano) e QC6.3.2 (Dotazioni territorio comunale), il patrimonio pubblico di ERS ed ERP, in quanto parte delle dotazioni territoriali, ai sensi dell'art. 2, c. 1, dell'atto di coordinamento tecnico approvato con DGR 110/2021 e dell'art. 1, c. 5 del D.M. 22 aprile 2008;

3) con riferimento al calcolo degli abitanti effettivi e potenziali di cui al § 5.12 della Parte 5 della Valsat e alla quantificazione dei fabbisogni per tipologia di dotazione "*Tabelle dimensionamento del PUG*" si richiede di integrare le tabelle di dimensionamento con la dotazione di ERS necessaria a rispondere al fabbisogno abitativo delle tipologie di abitanti attesi. Si rammenta che il fabbisogno ERS nel suo complesso, ai sensi dell'art. 34, c. 3 della L.R. 24/2017, non può essere inferiore al 20% degli alloggi ammissibili;

4) con riferimento agli artt. 34, c. 3, della L.R. 24/2017 e 22, c. 2 della DGR 110/2021 si richiede di definire più precisamente i previsti fabbisogni di ERS in termini quantitativi (si rileva una stima del fabbisogno, pari a 2.000 alloggi, che è limitata al fabbisogno ERP), qualitativi e tipologici (a titolo esemplificativo: locazione permanente, locazione a termine a canone calmierato, proprietà) sulla base delle valutazioni riportate nel QCD (QC.0 - § 6.3.2 e nella Valsat Parte 5 - § 5.12.1), nel quale sono individuati come target emergenti nuclei con redditi molto bassi, studenti, popolazione anziana e straniera, per i quali non sono riportate stime quantitative. Tali fabbisogni, declinati e quantificati per le diverse esigenze abitative, dovrebbero trovare un riscontro nella SQUEA e nella Disciplina, almeno nell'individuazione delle tipologie di ERS ritenute prioritarie, stante l'ampia casistica di soluzioni abitative per l'edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui all'art. 1, c.2 della L.R. 24/2001;

5) con riferimento agli artt. 34 c. 3 e 35, c. 2 della L.R. 24/2017 si richiede di integrare la griglia di valutazione dei requisiti prestazionali per gli AO fuori dal TU (di cui al § 5.7 della Valsat - Parte 5) con criteri e indicatori specifici che valutino il contributo delle nuove urbanizzazioni rispetto al fabbisogno di ERS, anche tenuto conto dei diversi lineamenti strategici (LS) dedicati al sistema abitativo, che compongono la Strategia;

6) è necessario chiarire i presupposti e le valutazioni che hanno determinato i contenuti dell'art. 17 della Disciplina, con particolare riferimento a:

- l'esclusione degli interventi soggetti a PCC dall'obbligo di realizzare una quota minima di ERS. Tale esclusione non risulta coerente con quanto disposto art. 34, c. 3 della L.R. 24/2017, circa il concorso di tutti i tipi di trasformazione del territorio al raggiungimento della quota di ERS (che, come si è detto, per i comuni ATA è pari al 20% degli alloggi ammissibili);
- l'estensione dell'obbligo realizzativo di una quota minima di ERS - pari ad almeno il 20% della SU totale di progetto - agli interventi realizzati tramite AO nei tessuti produttivi (ZTO D) all'interno del TU e, di contro, l'assenza di premialità qualora si realizzino quote maggiori di tale dotazione, in quanto, come si è detto, al precedente punto, tutti le trasformazioni concorrono in diversa misura, nel rispetto del principio di perequazione urbanistica, al raggiungimento dell'obiettivo;

7) preso atto che il PUG non prevede la cessione al Comune a titolo gratuito di aree per dotazioni territoriali, ai fini della realizzazione di ERP/ERS ai sensi dell'art. 34, c. 3, della L.R. 24/2017, si chiede di attestare nella Valsat che la disponibilità di tali aree per la realizzazione di ERP/ERS sia già stato integralmente raggiunto nelle diverse parti del territorio; in caso contrario è necessario che la disciplina sia integrata prevedendo opportunamente, in base al tipo di trasformazione del territorio, anche la quota di aree in cessione per ERP/ERS, le quali rientrano nel novero delle dotazioni territoriali e non possono essere monetizzate ai sensi dell'art. 34, c. 3 della L.R. 24/2017;

8) con riferimento all' art. 20, c.1 della DGR 110/2021, che limita la possibilità di monetizzare le dotazioni territoriali alle sole fattispecie indicate, si richiedono chiarimenti sui presupposti che hanno determinato i contenuti di cui agli artt. 19 e 23 della Disciplina e alle Schede progettuali d'ambito (1d.SL3), nei quali si consente l'eventuale monetizzazione di ERS senza limitazioni. Si rileva inoltre che:

- la destinazione dei proventi delle eventuali monetizzazioni dell'ERS nei tessuti storici e nei tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali, di cui agli artt. 19 e 23 della Disciplina, risulta in contrasto con l'art. 22, c.8 della DGR 110/2021 che stabilisce l'intera destinazione delle monetizzazioni alla realizzazione di edilizia residenziale sociale;
- la previsione dell'eventuale monetizzazione di ERS comporta la necessità di definire quali tipologie di ERS (a titolo esemplificativo: locazione permanente, a termine, in proprietà) si intendano promuovere e realizzare in via prioritaria, in coerenza con il QCD e con la SQUEA, anche al fine di poter stabilire le modalità e i criteri di calcolo;

9) con riferimento all'art. 7, c. 40 e 41 della Disciplina - che prevede la cessione di alloggi di ERS qualora siano già state attuate le dotazioni territoriali nelle quantità minime – si suggerisce di individuare gli ambiti nei quali, per la prossimità ai servizi e l'accesso alle mobilità pubblica e/o sostenibile, risulti applicabile tale possibilità, in conformità a quanto stabilito dall'art. 22, c. 3 della DGR 1011/2021.

La Disciplina delle dotazioni territoriali (art. 7, co. 12) richiama la facoltà di prevedere **standard urbanistici differenziati** (L.R. 24/2017, art. 9) qualora il fabbisogno di attrezzature e spazi collettivi sia pienamente soddisfatto nei medesimi ambiti o in aree agevolmente accessibili. Al riguardo, rilevando che la previsione di standard urbanistici differenziati è compito del PUG (D.G.R. 110/2021, art. 13) e la definizione di tale misura non può essere demandata alla fase attuativa, il comma 12 dovrà essere opportunamente riformulato, richiamando espressamente i necessari contenuti strategici e valutativi, eventualmente integrati. Il cap. 5.12 della Valsat, nella sua versione adottata, pur riportando dati analitici piuttosto articolati, non esplica i contenuti necessari alla sua applicazione, individuando le parti di città adeguatamente fornite di dotazioni collettive, sotto il profilo qualitativo e di accessibilità, nelle quali le trasformazioni concorrono alla loro realizzazione e mantenimento in modalità differenziata, secondo le previsioni di Strategia.

Inoltre, affinché sia esplicitata l'applicazione dell'art. 35, co. 3, lett. a) della L.R. 24/2017 e possa determinarsi l'ammontare della quota di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi negli insediamenti residenziali (30 mq/ab), dovrà essere indicata la quantificazione dell'abitante teorico in termini di mq di superficie.

STRATEGIE LOCALI

Il PUG individua le Strategie locali per la rigenerazione di ciascuna Parte urbana della Città centrale e dei Cluster del forese attraverso la definizione delle dotazioni territoriali e degli interventi prioritari contenuti negli elaborati SL1 e SL2, che dovranno orientare e supportare le proposte d'intervento dei privati e lo sviluppo di progettualità della stessa amministrazione. In relazione al rilievo che assume il contributo delle trasformazioni private nella qualificazione della città pubblica, si ritiene che debba esservi attribuita la necessaria cogenza, non solo in termini di "orientamento", con particolare riferimento alle misure premiali conseguenti al requisito prestazionale RP4 *Potenziamento dotazioni territoriali* (art. 17, co. 6 e 7). Nello specifico, si ritiene che debba essere rafforzata la **cogenza** delle strategie locali, affinché il concorso degli operatori privati nel potenziamento delle dotazioni territoriali sia effettivamente finalizzato al conseguimento degli obiettivi definiti dalla Strategia per specifici luoghi. In caso contrario, la misura premiale risulterebbe fortemente depotenziata, permanendo un approccio alla città pubblica meramente quantitativo, che non traguarda i principi di qualità e multifunzionalità promossi dalla LUR.

Si invita a curare meglio il coordinamento dei tematismi tra Strategie Locali e Progetti Guida, in particolare per quelli che attualmente non vengono richiamati a livello locale, oltre ad inserire il riferimento a OS/LS/AP, in coerenza con la struttura del Piano.

Si evidenzia come nell'elaborato SL2 *Strategie Cluster Forese* non sia sempre chiara la distinzione tra elementi esistenti e progetto, che dovrà essere esplicitata.

PAESAGGI LOCALI

Le Strategie di tutela e qualificazione paesaggistica sono individuate, per luoghi e direttive, nello schema strategico S1 - Infrastrutture di paesaggio verdi e blu con riferimento agli obiettivi strategici OS1 e OS4. Le misure per la valorizzazione del paesaggio ferrarese sono definite all'art. 12 della Disciplina, in relazione all'elaborato Paesaggi locali (PL), che rappresenta il quadro di riferimento per l'attuazione degli interventi di trasformazione in modo integrato e contestualizzato al paesaggio di appartenenza. Un elemento non adeguatamente precisato è l'ambito di applicazione di tali misure in relazione alle diverse tipologie d'intervento.

In ragione del rilievo assunto dagli obiettivi di Piano per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del paesaggio ferrarese, si ritiene opportuno che una seduta di STO sia dedicata alla simulazione dell'applicazione di direttive e indirizzi progettuali per i paesaggi locali, al fine di comprenderne adeguatamente l'efficacia applicativa.

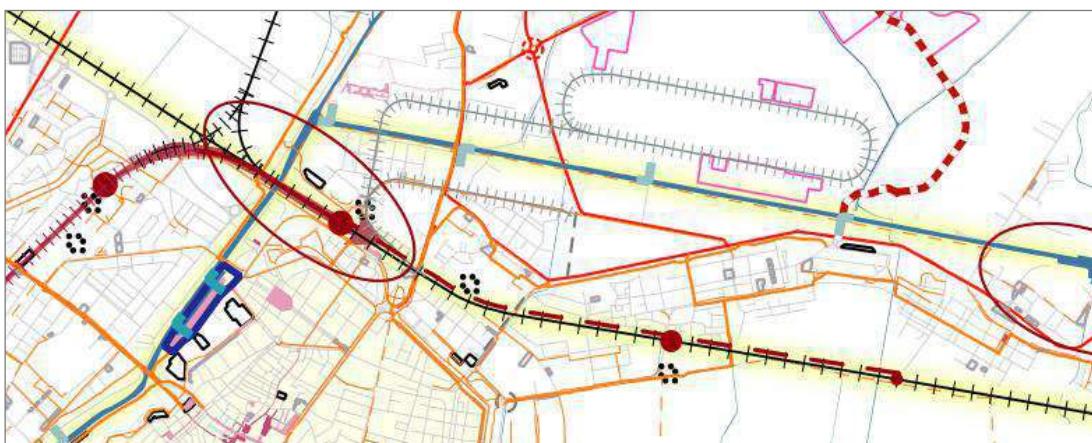
FORESTAZIONI

È opportuno valutare gli aspetti sperequativi tra le aree eventualmente oggetto di future trasformazioni del bosco (soprattutto in previsione di infrastrutture sulla mobilità) e le aree oggetto di rimboschimenti. La pianificazione di aree contenute in un disegno strutturato di rafforzamento delle reti ecologiche e in cui contestualizzare la realizzazione di compensazioni forestali e di riforestazioni, permette di conseguire una buona e idonea presenza di foreste nel territorio regionale di pianura necessario a contrastare gli effetti del cambiamento climatico.

SISTEMA FERROVIARIO / TPL

Nella Tavola S1, in riferimento ai tracciati strutturanti di livello territoriale, è indicato in legenda che la linea ferroviaria di interesse nazionale Bologna-Venezia è interessata da "potenziamenti tecnologici e/o realizzazione di nuovo tracciato AV/AC autonomo". A tal riguardo il PRIT2025 vigente non prevede ad oggi la realizzazione di una nuova linea AV/AC su nuovo tracciato, bensì un potenziamento tecnologico ed infrastrutturale che consente di aumentare la capacità e le prestazioni dell'attuale linea Bologna-Padova, al fine di migliorare la regolarità e l'aumento del servizio ferroviario. Pertanto, si rende opportuno eliminare tale dicitura nella tavola S1 e nella Relazione Generale ove presente, al fine di conformarsi con gli indirizzi del PRIT vigente.

Nella Tavola S1 e nella Relazione generale è indicata la previsione di prolungamento fino a Pontelagoscuro della così detta metropolitana Ferrara-Cona, comprensiva di una nuova fermata in località Barco. In linea generale si suggerisce di approfondire le strategie di tale azione nell'ambito del miglioramento dell'accessibilità territoriale e alle dotazioni di servizi, in termini di opportunità da cogliere dall'attivazione di questo sistema, attraverso l'integrazione dei servizi di trasporto e l'intermodalità con altre forme di mobilità, in linea anche con le strategie del PUMS di Ferrara. In particolare, si rende opportuno chiarire in che termini si intende la previsione di prolungamento della metropolitana dalla Stazione FS di Ferrara fino a Pontelagoscuro, ovvero se si tratta di prolungamento del servizio ferroviario previsto tra Cona e Ferrara FS oppure la realizzazione di una nuova infrastruttura, ipotizzata in affiancamento alla linea ferroviaria esistente Bologna-Padova fino a Pontelagoscuro che, in tal caso, dovrà essere valutata la sostenibilità dell'intervento attraverso l'elaborazione di studi specifici e analisi della domanda e dell'offerta che ne giustifichi la sua realizzazione.



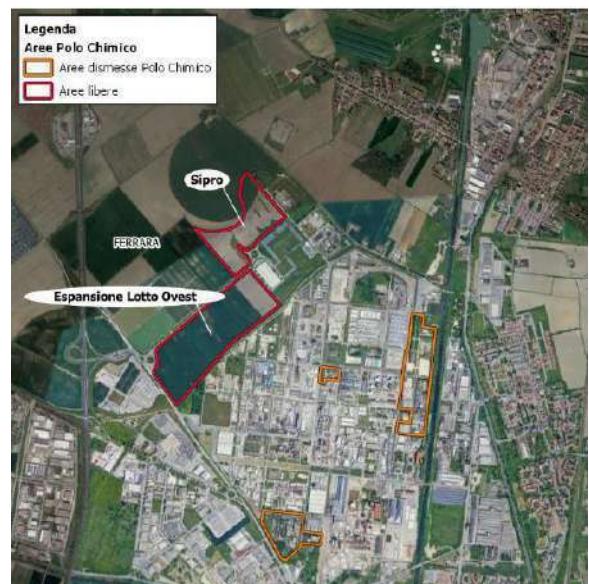
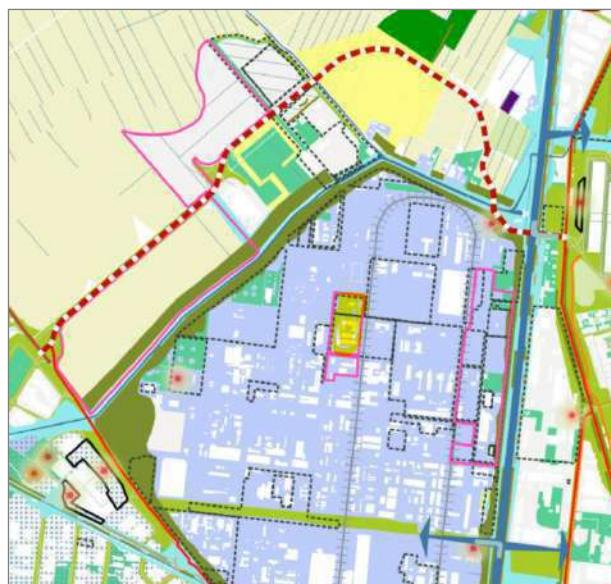
SISTEMA STRADALE / AUTOSTRADE

Si richiede che l'autostrada regionale Cispadana venga inserita nella Relazione Generale - nella quale attualmente non è stata citata in nessun modo - in quanto è un'opera che, oltre ad essere prevista nei nostri strumenti di pianificazione, è stata oggetto di VIA Ministeriale, con esito favorevole prorogato nel 2023 e con nuova scadenza il 9 settembre 2027, e che ad oggi è oggetto della "Conferenza Preliminare all'Accordo di programma in variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica" la cui prima seduta si è svolta il 9 maggio 2024, tutt'ora in corso. Tra la prima seduta ed oggi, inoltre, si sono svolti vari tavoli di lavoro con le province interessate dall'opera - tra cui Ferrara - che hanno fatto da coordinamento delle richieste dei Comuni proprio per valutare le eventuali incompatibilità con gli strumenti pianificatori vigenti e in corso di realizzazione. Pertanto, occorre che l'opera Cispadana sia compresa nei redigendi strumenti di pianificazione del comune di Ferrara.

In merito all'elaborato grafico relativo alle infrastrutture (tavola S1) si fa notare che in questa tavola è riporta solo una indicazione, peraltro non molto leggibile e/o identificabile, del tracciato della Cispadana. Pur riconoscendo la compatibilità del tracciato riportato con il progetto definitivo presentato in sede di Conferenza Preliminare, si richiede che l'asse autostradale della Cispadana, avendo l'ingombro e le fasce di rispetto di un sistema autostradale, sia riportato con maggiore evidenza nell'elaborato eventualmente anche indicandolo con un buffer che consenta di individuare, almeno in maniera ideogrammatica, il futuro ingombro dell'opera e delle fasce di rispetto.

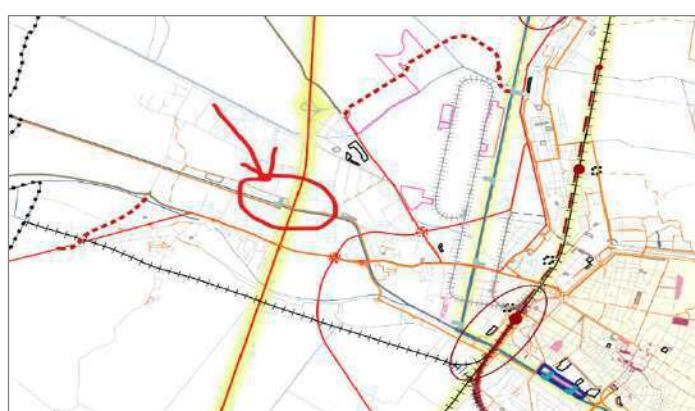
SISTEMA LOGISTICO

Sia nella relazione generale sia nelle tavole viene citata ed evidenziata la presenza delle aree della Zona Logistica Semplificata (ZLS) dell'Emilia-Romagna nel comune di Ferrara. Tuttavia, non viene fatto riferimento che tali aree sono oggetto di Aiuti di Stato (TFUE) alle imprese. Nelle carte della Strategia viene indicata un'area come se fosse appartenente alla ZLS. Tuttavia, questa non è effettivamente presente nelle aree indicate nel Piano strategico della ZLS (vedi stralcio cartografico alla pagina seguente).



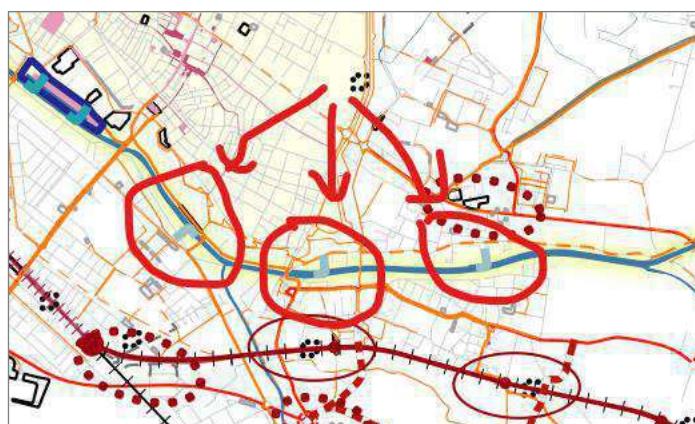
SISTEMA IDROVIARIO

Obiettivo LS3 - Potenziare le intermodalità fra la ferrovia, il trasporto pubblico locale e la mobilità slow, anche per il pendolarismo green: "Questo lineamento punta sull'intermodalità come strumento efficace e fortemente caratterizzante all'interno del sistema dei la mobilità a scala urbana e territoriale e prevede, tra le priorità, l'azione di potenziamento del trasporto via acqua e gli attracchi idroviari come nodi intermodali (con ferrovia, trasporto merci su gomma, TPL e bicicletta) sulle quattro linee d'acqua (Boicelli, Volano, Primaro, Burana) che attraversano la città (AP2)." Si evidenzia che il Burana è un canale di bonifica e non è classificato navigabile.



Questo approdo di progetto indicato non è possibile, a meno di ottenere l'autorizzazione dall'autorità idraulica, che in questo tratto è ancora l'Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile.

Il fatto che non sia classificato navigabile implica che su quel tratto non è detto ci siano le condizioni per garantire la navigabilità in sicurezza e non sono previsti investimenti in tal senso.



Rispetto poi agli altri approdi in progetto indicati lungo il Po di Volano nella parte cittadina a valle della Darsena San Paolo, è necessario verificare se la loro localizzazione è compatibile con gli spazi presenti per il transito delle imbarcazioni di V classe, visto che i lavori in corso hanno quello scopo e che quel tratto è particolarmente stretto.

VALSAT

Complessivamente, il documento di Valsat adottato, sviluppato ad esito dei contributi forniti in sede di Consultazione Preliminare, è strutturato nelle seguenti Parti:

- 1) Metodologia
- 2) Sistemi funzionali - Sintesi quadro conoscitivo
- 3) Quadro della pianificazione sovraordinata
- 4) Supporto alla Strategia - Obiettivi e Azioni
- 5) Valutazione di sostenibilità
- 6) Attuazione e Monitoraggio
- 7) Consultazione e partecipazione.

La Parte 5 "Valutazione di sostenibilità" definisce sia un metodo di orientamento e guida alla valutazione per luoghi (cap. 5.5), rappresentato in tavole sinottiche ed ideogrammatiche, sia le condizioni di sostenibilità dell'attuazione delle previsioni di PUG (cap. 5.6), individuando requisiti prestazionali per gli Accordi Operativi fuori TU (cap. 5.7) e strutturando una valutazione per luoghi (cap. 5.8), nonché indicazioni preliminari di "atterraggio" del 3% (cap. 5.9). In ragione del rilievo assunto dai meccanismi valutativi nella fase di attuazione del Piano, quale presupposto della sua efficacia, si chiede che una seduta di STO sia espressamente dedicata alla simulazione di tali meccanismi, applicandoli a trasformazioni complesse sia all'interno che all'esterno del TU, meglio se derivate da istanze reali di intervento avanzate da operatori privati.

Si invita peraltro a migliorare la leggibilità delle tavole sinottiche ed ideogrammatiche di orientamento all'applicazione dei criteri prestazionali (par. 5.5.1).

Il PUG definisce dei requisiti prestazionali da perseguire nei progetti d'intervento, fissandone i livelli prestazionali, corrispondenti a tre gradi di prestazione:

- a) sufficiente (livello minimo obbligatorio per gli interventi edilizi non conservativi),
- b) buono,
- c) ottimo.

Per quanto attiene ai requisiti finalizzati al conseguimento dell'obiettivo strategico OS2. *Ferrara città policentrica, rigenerata, abitabile e sicura:*

RP4. Potenziamento dotazioni territoriali (Dt)

RP5. Multifunzionalità urbana (Mu)

RP6. Risposta alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili (ERS)

non pare pienamente rispondente ai principi della L.R. 24/2017 una declinazione di tali requisiti in termini meramente quantitativi. Si richiama l'importanza, sancita nell'Atto di coordinamento approvato con D.G.R. 11072021, di considerare lo "standard urbanistico" non solo una mera dotazione di superfici, ma riconoscendo il ruolo che le attrezzature e spazi pubblici possono svolgere nella riorganizzazione del territorio e della città, tramite un **approccio qualitativo e prestazionale**. Analoga considerazione si applica anche al requisito prestazionale RP1.1 "Dotazione di servizi" definito nell'ambito della fase 2 della valutazione di proposte di trasformazione complesse.

Con specifico riferimento al RP6, si evidenzia come alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili possano contribuire anche le realtà imprenditoriali maggiormente strutturate, direttamente interessate alla disponibilità di alloggi per i propri lavoratori. Si invita pertanto a considerare tale opportunità nell'attribuzione delle misure premiali per la Città consolidata produttiva, ad esempio considerando la possibilità di realizzare alloggi ERS in aree idonee messe a disposizione dall'Amministrazione comunale.

Il capitolo 5.7 illustra il meccanismo di valutazione quali-quantitativa delle trasformazioni complesse esterne al territorio urbanizzato (AO, PAIP); nel merito si rileva come la fase 3 sia effettivamente specifica per aree non urbane, mentre le fasi:

- 1) verifica di coerenza

2) valutazione dei requisiti prestazionali

si ritiene che dovrebbero essere utilmente strutturate anche nella valutazione di trasformazioni che beneficiano di premialità all'interno del territorio urbanizzato. A tal fine, si invita a integrare opportunamente il cap. 5.6, che indica: *"Prerequisto fondamentale per la presentazione di un intervento diretto e di un AO all'interno del TU è necessariamente la dimostrazione di coerenza con ..."*, oltre a *"Saranno qui illustrati una selezione di requisiti prestazionali minimi delle altre categorie di intervento che devono essere traghuardati; accanto a questi si sottolinea il ruolo della Valutazione per luoghi che richiama ulteriori indicazioni da traghuardare in fase di attuazione del PUG"*.

In entrambe le casistiche (trasformazioni interne ed esterne al TU), sarà importante esplicitare, le modalità con le quali l'Ufficio di Piano gestirà le **fasi di verifica e negoziazione**, affinché:

- siano definite le condizioni minime di coerenza necessarie per l'ammissibilità delle proposte (fase 1), inserendo opportuni riferimenti agli elaborati strategici;
- i contenuti progettuali possano incrementare il loro livello qualitativo e di efficacia nel concorso all'attuazione delle strategie di Piano (fase 2).

Si ritiene che debba essere definito con la necessaria cogenza anche l'ambito di applicazione dei meccanismi valutativi, comprendendo, eventualmente in via residuale, anche i procedimenti speciali tra le categorie di trasformazioni complesse alle quali applicano.

Rispetto al cap. 5.7, si invita a prevedere, non solo in termini di opportunità, che l'esito della verifica di coerenza tra la proposta di AO e i contenuti di PUG, in termini sia diagnostici sia strategici, costituisca contenuto del documento di Valsat (o della verifica di assoggettabilità, qualora si accogliesse l'invito ad estendere l'applicazione del meccanismo agli AO/PAIP interni al TU).

Non può condividersi, invece, la previsione di attribuire un punteggio alla corresponsione del contributo straordinario (TUE 380/2001 art.16 comma 4 lettera d-bis) oltre i limiti di legge; al riguardo si richiama la D.A.L. 186/2018: *"6.1.7. Oltre alla corresponsione del contributo di costruzione secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica ed edilizia e dal presente provvedimento e al pagamento di eventuali belli e diritti di segreteria, non è dovuto alcun ulteriore corrispettivo monetario a favore dei Comuni ai fini dell'attuazione dell'intervento edilizio"*.

Si invita a esplicitare le medesime categorie di criteri di qualità (1-progetto urbano e spazio pubblico, 2-ambientale e paesaggistica, 3-progetto edilizio, 4-economica, 5-culturale, sociale e partecipativa) nell'organizzazione della **matrice di monitoraggio** descritta nel capitolo 6.3, eventualmente implementando gli indicatori proposti, con particolare riferimento alla categoria 5, non popolata. Nella versione adottata paiono poco efficaci gli indicatori proposti per il monitoraggio delle trasformazioni complesse interne al TU, considerato che la LUR incentiva prioritariamente il conseguimento degli obiettivi strategici tramite interventi di rigenerazione urbana. Si invita, pertanto, ad integrare opportunamente le matrici di monitoraggio degli interventi, correlandole con gli indicatori di contributo individuati nella matrice di monitoraggio del PUG; riguardo a quest'ultima, con riferimento all'OS2 - *Ferrara città policentrica, rigenerata, abitabile e sicura*, si ritiene utile implementare indicatori che misurino la qualificazione delle dotazioni pubbliche, anche in termini di potenziamento dell'accessibilità e della multifunzionalità.

In merito ai criteri da traghuardare nelle trasformazioni esterne al TU, si chiede di argomentare la ragione per la quale sono stati assunti quali criteri comuni alle aree poco propense alla trasformazione (valore -1, -2, -3) i seguenti obiettivi di sostenibilità:

- controllo delle determinanti (ob. 2)
- strategie di contrasto e adattamento ai rischi (ob. 4)
- strategie di connessione ecosostenibile (ob. 9)

mentre ulteriori obiettivi di sostenibilità sono stati ritenuti prioritari solo in determinate condizioni:

- incentivare la biodiversità anche in sede di produzione agricola (ob. 7), in aree parzialmente idonee (-1);

- strategie per il miglioramento delle infrastrutture tecnologiche (ob. 12), in aree parzialmente idonee (-1);
- interventi integrati per il miglioramento dei parametri ambientali (ob. 8), in aree parzialmente non idonee (-2) e non idonee (-3).

Come argomentato in relazione all'art. 7 della Disciplina, il cap. 5.12 della Valsat "Considerazioni specifiche su standard urbanistici e dotazioni territoriali", pur riportando dati analitici piuttosto articolati, non esplica i contenuti necessari alla sua applicazione, individuando le parti di città adeguatamente fornite di dotazioni collettive, sotto il profilo qualitativo e di accessibilità, nelle quali le trasformazioni concorrono alla loro realizzazione e mantenimento in modalità differenziata, secondo le previsioni di Strategia.

In merito alle modalità di attuazione del PUG, si invita a non richiamare il procedimento unico ex art. 8 D.P.R. 160/2010, in quanto, assumendo quale presupposto l'inadeguatezza delle previsioni di aree destinate all'insediamento di impianti produttivi dallo strumento urbanistico, non è coerente con un piano che non conforma previsioni per nuovi insediamenti, qual è il PUG, ai sensi della L.R. 24/2017.

Valutando positivamente il recepimento nel PUG (cap. 5.16) delle misure di tutela paesistica assunte dalla Giunta con atto n. 242 del 30/05/2023, che definiscono quantità e modalità per la realizzazione delle misure compensative da prevedersi nei progetti di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, si chiede che tali misure siano opportunamente implementate, al fine di estenderle a tutti gli interventi potenzialmente impattanti con il paesaggio, introducendo sia **requisiti mitigativi che compensativi**. Si invita a considerare anche gli sviluppi connessi al progetto di legge regionale in essere sul tema delle fonti rinnovabili.

Si invita a valutare l'opportunità di prevedere un **elaborato cartografico** di supporto al monitoraggio, nel quale rappresentare gli elementi inerenti alla fase attuativa del Piano che l'Amministrazione intende aggiornare periodicamente per fini conoscitivi / ricognitivi, quali l'individuazione delle aree trasformate, di quelle oggetto di procedimenti speciali o di interventi per dotazioni territoriali. A titolo di esempio, sarebbe opportuno tracciare le aree censite come ambiti degradati (QC 6.5) che sono state oggetto d'intervento, anche anticipatamente all'approvazione del PUG, in relazione alle progettualità in corso d'attuazione.

Considerato, infine, l'elevato numero di Piani Urbanistici Attuativi tutt'ora vigenti, seppur non attuati o con capacità edificatoria residua (oltre il 60% dei quali a destinazione esclusivamente residenziale), si chiede di esplicitare come il PUG si misuri con uno scenario di Piano caratterizzato dal permanere dell'inerzia attuativa e come a questo vengano fatte corrispondere previsioni coerenti con il contenimento del consumo di suolo.

DISCIPLINA

In merito ai contenuti dell'apparato normativo che necessitano di essere integrati, si rimanda al documento di verifica tecnica allegato (*Rilievi inerenti all'apparato disciplinare*) redatto in condivisione con la Provincia di Ferrara, che evidenzia le disposizioni che dovranno opportunamente essere riformulate, al fine di conseguire una maggiore coerenza ed efficacia con gli altri elaborati di Piano, nonché la necessaria conformità ai disposti normativi.

TERRITORIO URBANIZZATO

Per quanto attiene alla definizione del perimetro del territorio urbanizzato alla data di entrata in vigore della LUR, si rileva come sono presenti numerose situazioni che necessitano di ulteriori approfondimenti, al fine di poter valutare correttamente le scelte operate. Al riguardo si rimanda agli Allegati redatti in condivisione con la Provincia di Ferrara:

- *Definizione perimetro del territorio urbanizzato – verifica di coerenza rispetto alle casistiche definite all'art. 32, co. 2, della L.R. 24/2017;*
- *QC6.6_TU2018_note capoluogo*
- *QC6.6_TU2018_note frazioni.*

Si richiama il caso del Parco agro-urbano Bassani, per il quale già in sede di Consultazione Preliminare è stata evidenziata la necessità di differenziare l'estesa superficie tra spazi aperti attrezzati, coerenti con l'inclusione nel TU, e le aree agricole e boscate, prevalentemente connotate in termini ecologico-ambientali, che dovrebbero essere ricondotte al territorio rurale. Si rammenta che, ai sensi dell'art. 32, co. 3, lett. c), della L.R. 24/2017, non fanno parte del TU le aree permeabili che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ancorché collocate all'interno delle aree edificate con continuità. Peraltro tale distinzione risulta coerente con il Progetto Guida 3, che riconosce la vocazione di gran parte dell'ambito quale spazio potenziale di sperimentazione agraria e di ricerca scientifica nel settore della produzione agricola ed energetica innovativa.

Con riferimento all'art. 6 della Disciplina “*Sono in ogni caso fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, convenzionati entro i termini stabiliti dall'Art. 4, commi 4 e 5 della LR 24/2017 e smi. Detti strumenti urbanistici attuativi rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione dello stesso strumento urbanistico attuativo.*”, si chiede di precisare se nel corso del periodo transitorio della LUR siano stati convenzionati strumenti urbanistici attuativi e, in caso affermativo, dovranno essere perimetinati nell'elaborato di definizione del perimetro del TU quali “*trasformazioni convenzionate nel periodo transitorio della LUR*”.

In relazione all'art. 18 della Disciplina, che definisce l'articolazione del territorio tra urbanizzato e rurale, si rammenta che la “*Città consolidata residenziale*” per sua definizione è quella ricompresa nel perimetro del territorio urbanizzato; i nuclei residenziali in territorio rurale, individuati ai sensi dell'art. 36, co. 4, della L.R. 24/2017, siano opportunamente ricondotti alla lett. e) *Territorio Rurale*, come peraltro indicato nella definizione presente al co. 1 dell'art. 24 della Disciplina.

Per la medesima ragione, non risulta coerente l'individuazione di tessuti appartenenti alla “*Città consolidata produttiva*” esternamente al perimetro di TU; analogamente, le aree produttive di modesta consistenza, per le quali le verifiche operate ai fini della definizione del perimetro del territorio urbanizzato hanno evidenziato una non adeguata continuità insediativa, dovrebbero essere escluse dal perimetro di TU e qualificate più propriamente come “*insediamenti produttivi in territorio rurale*”, in coerenza con la definizione di cui all'art. 25, co. 1, terzo alinea, della Disciplina.

Conseguentemente agli approfondimenti sopra indicati, dovranno essere aggiornata l'estensione del Territorio Urbanizzato al 1 gennaio 2018 (Valsat cap. 5.7), nonché la quota massima di ulteriore consumo assentibile ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/2017 (3%), rispettivamente quantificate in 5.072 ha e 152,19 ha. Si chiede altresì che i valori che si determineranno ad esito delle valutazioni del CUAV siano riportati nella Disciplina, al fine di attribuirgli la necessaria cogenza.

TERRITORIO RURALE - MISURE PREMIALI

La L.R. 24/2017 stabilisce che gli incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana possono essere riconosciuti agli interventi edilizi realizzati all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (art. 8): per tale ragione, le misure premiali introdotte all'art. 17 della Disciplina non possono trovare applicazione nei nuclei del territorio rurale.

Richiamando l'art. 36, co. 4, della L.R. 24/2017: *"Il PUG individua e disciplina l'edificato sparso o discontinuo non facente parte del territorio urbanizzato e le relative aree di pertinenza e di completamento, di cui all'articolo 32, comma 3, lettera b), promuovendo prioritariamente gli interventi di cui all'articolo 7, comma 4, lettere a) e b)"*, l'ampliamento degli edifici esistenti deve ritenersi subordinato alla qualificazione edilizia degli stessi, in quanto condizione legittimante l'incremento dei volumi esistenti non adibiti a funzioni agricole in territorio rurale: le misure premiali potranno quindi essere riformulate in tal senso.

Solo a fronte di specifiche situazioni di criticità accertate dalla diagnosi, il Piano potrà prevedere strategie rigenerative che per il conseguimento degli obiettivi attesi richiedano il ricorso ad interventi di addensamento o sostituzione urbana, diversamente non ammessi per norma indifferenziata.

TAVOLA E SCHEDE DEI VINCOLI

Con riferimento alla tavola dei vincoli V1, che fornisce rappresentazione delle tutele ambientali e paesaggistiche, dei vincoli paesaggistici e delle tutele storico culturali e archeologiche, si rimanda al documento di verifica tecnica allegato (*Tavola e Schede dei Vincoli – verifica tav. V1*) redatto in condivisione con la Provincia di Ferrara. In particolare, per le aree tutelate per legge dall'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio che interessano elementi vivi del paesaggio, quali i boschi, si sollecita l'Amministrazione a rammentare che il vincolo opera con riferimento allo stato di fatto dei luoghi, rispetto al quale, pertanto, deve essere verificato il grado di aggiornamento del quadro conoscitivo fornito.

L'elaborato QC4.3 Ricognizione Vincoli Paesaggistici reca la documentazione dello strumento urbanistico vigente alla data del 6 settembre 1985, al fine dell'individuazione delle aree escluse da vincolo; la valutazione è stata operata in sede di formazione del PSC di Ferrara, quando fu effettuata la ricognizione dei vincoli paesaggistici, di cui all'art. 142 del D.Lgs.42/2004 in collaborazione con la Commissione Provinciale per la Tutela delle Bellezze Naturali della Provincia di Ferrara. Si chiede di precisare se l'individuazione delle aree escluse da vincolo sia stata operata seguendo la procedura definita con l'Accordo stipulato con il Ministero per i Beni culturali in attuazione dell'art. 46 della L.R. 31/2002, di concerto con la competente Soprintendenza.

Per tutti gli **elementi di tutela/vincolo disposti a livello comunale**, in applicazione di norme o piani sovraordinati, si ritiene che debbano essere introdotte specifiche misure disciplinari per la loro istituzione, rammentando il valore conoscitivo/ricognitivo delle Schede dei Vincoli, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 24/2017.

Per ogni Scheda di vincolo si chiede che, oltre all'indicazione sintetica del suo contenuto, siano esplicitamente riportati i riferimenti degli atti istitutivi; oltre ad integrare le fonti sovraordinate, dovranno essere inseriti i richiami agli articoli di Disciplina, per le prescrizioni definite a livello comunale.

QUALITÀ DELL'ARIA - PAIR 2030

Il Piano deve essere aggiornato con gli opportuni riferimenti al PAIR 2030, approvato con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 152 del 30 gennaio 2024 e pubblicato sul BURERT n. 34 del 6 febbraio 2024, data di sua entrata in vigore.

Si evidenzia che il comune di Ferrara, per la zonizzazione del PAIR, ricade in zona di PIANURA EST pertanto coinvolto nella sentenza di condanna della Corte di Giustizia dell'Unione Europea del 10 novembre 2030, nella causa C-644/18 (Commissione europea c. Repubblica italiana), per il superamento del valore limite giornaliero di PM10. Nella strategia, quindi, deve essere evidenziato l'obiettivo generale del rispetto, nel più breve tempo possibile, dei valori limite degli inquinanti più critici previsti dalla normativa, intervenendo sulla base dei seguenti principi, stabiliti dal PAIR 2030:

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

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

TUTELA E GESTIONE ACQUA

Si richiama, in premessa, il quadro di riferimento:

- Piano di Gestione del distretto idrografico del fiume Po (PdG Po) di cui al terzo ciclo di pianificazione, approvato dal Consiglio dei Ministri il 7 giugno 2023 e il cui DPCM è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.214 del 13 settembre 2023;
- Piano di Tutela delle Acque (PTA), approvato dall'Assemblea Legislativa con delibera n. 40 del 21 dicembre 2005, come recepito nei PTCP vigenti;
- Direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane;
- Direttiva 91/676/CEE, DM 25 febbraio 2016 (di recepimento della Direttiva) e regolamento regionale n. 3/2017 "Regolamento regionale in materia di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, del digestato e delle acque reflue".

Non avendo trovato riscontro nei documenti adottati, si richiede di riportare nella relazione QC0_Sintesi QCD la classificazione sessennale (2014-2019) dei corpi idrici superficiali e sotterranei, classificati ai sensi della Direttiva 2000/60/CE, che interessano i territori comunali, come da tabella sotto riportata:

Corpi Idrici sotterranei

Nome Corpo Idrico	Livello	Pressioni significative	Impatti significativi	Stato quantitativo PdG 2021	Obiettivo quantitativo PdG 2021	Stato Chimico PdG 2021	Obiettivo Qualitativo PdG 2021
PIANURA ALLUVIONALE COSTIERA - CONFINATO	2,3	Nessuna pressione significativa	LOWT - Abbassamento dei livelli piezometrici per prelievi eccessivi	Buono	Buono al 2021 o prima	Buono	Buono al 2021 o prima
PIANURA ALLUVIONALE PADANA - CONFINATO SUPERIORE	2	3.1 - Prelievi/diversioni - uso agricolo ; 9 - Pressioni antropiche - inquinamento storico	CHEM - Inquinamento chimico ; LOWT - Abbassamento dei livelli piezometrici per prelievi eccessivi ; SAL - Inquinamento/intrusione salina	Buono	Buono al 2021 o prima	Buono	Buono al 2021 o prima
TRANSIZIONE PIANURA APPENNINICA-PADANA - CONFINAT*	2	Nessuna pressione significativa	LOWT - Abbassamento dei livelli piezometrici per prelievi eccessivi	Buono	Buono al 2021 o prima	Buono	Buono al 2021 o prima
FREATICO DI PIANURA FLUVIALE	1	1.6 - Puntuali - discariche ; 2.2 - Diffuse - Agricoltura	CHEM - Inquinamento chimico ; NUTR - Inquinamento da nutrienti	Buono	Buono al 2021 o prima	Sciarso	Sciarso al 2027
PIANURA ALLUVIONALE - CONFINATO INFERIORE	3	Nessuna pressione significativa	LOWT - Abbassamento dei livelli piezometrici per prelievi eccessivi	Buono	Buono al 2021 o prima	Buono	Buono al 2021 o prima

Corpi Idrici superficiali

Codice Corpo Idrico	Asta fluviale	Pressioni significative	Impatti significativi	Stato/Potenziale Ecologico PdG 2021	Obiettivo Ecologico PdG 2021	Stato Chimico PdG 2021	Obiettivo Chimico PdG 2021
ITIRN00819IR	F. PO	1.1 Puntuali - scarichi urbani; 1.2 Puntuali - sforatori di piena; 1.3 Puntuali - impianti IED; 2.2 Diffuse - agricoltura; 3.1 Prelievi/diversioni - uso agricolo;	IN - Inquinamento da nutrienti; IC - Inquinamento chimico; HA_IDR - Habitat alterati dovuti a cambiamenti idrologici;	Sufficiente	Buono al 2027	Buono	Buono al 2021
IT080402030000001ER	CANAL BIANCO PRIMO TRONCO	1.1 Puntuali - scarichi urbani; 1.2 Puntuali - sforatori di piena; 1.3 Puntuali - impianti IED; 2.2 Diffuse - agricoltura; 2.6 Diffuse - scarichi non allacciati alla fognatura;	IN - Inquinamento da nutrienti; IO - Inquinamento organico; IC - Inquinamento chimico;	Sufficiente	Buono al 2027	Buono	Buono al 2015
IT080500000000001ER	CAN. BURANA - NAVIGABILE	1.1 Puntuali - scarichi urbani; 1.2 Puntuali - sforatori di piena; 2.2 Diffuse - agricoltura;	IN - Inquinamento da nutrienti; IO - Inquinamento organico; IC - Inquinamento chimico;	Scarso	Sufficiente al 2027	Buono	Buono al 2015
IT080500000000002ER	CAN. BURANA - NAVIGABILE	1.1 Puntuali - scarichi urbani; 1.2 Puntuali - sforatori di piena; 2.2 Diffuse - agricoltura;	IN - Inquinamento da nutrienti; IO - Inquinamento organico; IC - Inquinamento chimico; IM - Inquinamento microbiologico;	Cattivo	Scarso al 2027	Buono	Buono al 2015
IT080509000000003ER	CAN. DI CENTO	1.1 Puntuali - scarichi urbani; 1.2 Puntuali - sforatori di piena; 2.2 Diffuse - agricoltura;	IN - Inquinamento da nutrienti; IO - Inquinamento organico; IC - Inquinamento chimico;	Scarso	Sufficiente al 2027	Buono	Buono al 2015
IT080510000000001ER	PO DI PRIMARO	1.1 Puntuali - scarichi urbani; 1.2 Puntuali - sforatori di piena; 2.1 Diffuse - dilavamento superfici urbane; 2.4 Diffuse - trasporti; 2.6 Diffuse - scarichi non allacciati alla fognatura;	IN - Inquinamento da nutrienti; IO - Inquinamento organico; IC - Inquinamento chimico;	Sufficiente	Sufficiente al 2027	Buono	Buono al 2015
IT080510000000002ER	PO DI PRIMARO	1.1 Puntuali - scarichi urbani; 1.2 Puntuali - sforatori di piena; 2.2 Diffuse - agricoltura;	IN - Inquinamento da nutrienti; IO - Inquinamento organico; IC - Inquinamento chimico; IM - Inquinamento microbiologico;	Scarso	Sufficiente al 2027	Non buono	Buono al 2033
IT080510030000001ER	SC. CEMBALINA - PRINC. SUPERIORE	1.1 Puntuali - scarichi urbani; 1.2 Puntuali - sforatori di piena; 2.2 Diffuse - agricoltura;	IN - Inquinamento da nutrienti; IO - Inquinamento organico; IC - Inquinamento chimico;	Sufficiente	Sufficiente al 2027	Buono	Buono al 2015
IT080513070000001ER	FOSSA MASI - CONVOGLIATO RE	1.1 Puntuali - scarichi urbani; 1.2 Puntuali - sforatori di piena; 2.2 Diffuse - agricoltura; 2.6 Diffuse - scarichi non allacciati alla fognatura;	IN - Inquinamento da nutrienti; IO - Inquinamento organico; IC - Inquinamento chimico;	Sufficiente	Buono al 2027	Buono	Buono al 2015

I dati sono disponibili al link: <https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/acque/temi/piani%20di%20gestione>.

I layer vettoriali possono essere reperiti sul portale regionale MINERVA al link: https://datacatalog.regione.emilia-romagna.it/catalogCTA/dataset?q=corpi+idrici&sort=score+desc%2C+metadata_modified+desc&ext_bbox=&ext_prev_extent=8.942871093749998%2C42.827638636242284%2C13.77685546875%2C45.96642454131025.

Inoltre, si richiede di segnalare a pag. 148 dello stesso documento e nella tavola QC6.3.3b *Rete fognaria* la problematica relativa alla presenza di alcune interferenze tra il reticolto fognario e le prese di magra.

Nella Tavola dei Vincoli V2 *Rispetti e Rischi* si richiede di inserire la perimetrazione degli agglomerati esistenti, di cui alla DGR 201/2016 come aggiornata dalle DGR 569/2019 e DGR 2153/2021 (già campita nella QC6.3.3b *Rete fognaria*), in quanto in tali aree la direttiva prevede specifiche indicazioni in caso di previsioni infrastrutturali da tenere in considerazione sia in termini di strategie, che per gli Accordi Operativi. La Fonte del vincolo è la Direttiva 91/271/CEE come declinata nella DGR 201/2016 Approvazione della direttiva concernente "Indirizzi all'Agenzia Territoriale dell'Emilia-Romagna per i servizi idrici e rifiuti ed agli enti competenti per la predisposizione dei programmi di adeguamento degli scarichi di acque reflue urbane". Nella relativa Scheda di Vincolo è opportuno richiamare che, ai sensi della citata Deliberazione, i Piani o gli Accordi che disciplinano ambiti di nuovo insediamento o interventi di riqualificazione o sostituzione urbana, devono contenere una specifica verifica di conformità delle previsioni di Piano con l'assetto dell'esistente sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue urbane. È pertanto necessario acquisire il parere di merito rilasciato da ATERSIR e dal Gestore del Servizio Idrico Integrato.

Si chiede al Comune, alla luce delle risultanze del quadro conoscitivo diagnostico, di attuare le misure previste dal PTA e, se opportuno, individuare ulteriori strategie locali di tutela delle acque al fine di migliorare/risanare le criticità eventualmente emerse, tra le quali:

- agevolare un utilizzo idrico sostenibile fondato sulla protezione a lungo termine delle risorse idriche disponibili, con priorità per quelle potabili:
 - preservando le acque destinate al consumo umano: individuazione e disciplina delle aree di salvaguardia (PTA e art. 94 D.Lgs. 152/06);
 - accompagnando le previsioni urbanistiche con la valutazione della possibilità di approvvigionamento idrico per gli usi specifici e di collegamento alle reti pubbliche acquedottistiche e fognarie;
 - promuovendo e valorizzando il risparmio idrico e la razionalizzazione degli usi dell'acqua (reti duali, riciclo...);
- impedire un ulteriore deterioramento, proteggere e migliorare lo stato degli ecosistemi acquatici e degli ecosistemi terrestri e delle zone umide direttamente dipendenti dagli ecosistemi acquatici, contribuire a mitigare gli effetti delle inondazioni e della siccità:
 - individuando strategie e misure di ritenzione naturale delle acque e limitazione dell'impermeabilizzazione;
 - lasciando spazio ai fiumi e preservando la naturalità degli ambiti perifluvali, al fine di preservarne i servizi ecosistemici ed in particolare di mantenere la capacità naturale di autodepurazione dei corpi idrici, nonché la capacità di sostenere comunità animali e vegetali ampie e ben diversificate;
 - implementando strategie ed interventi per la valorizzazione e tutela delle "vie d'acqua" artificiali sia per necessità ambientali, sia a tutela dell'identità storico-culturale che possono rappresentare.

A tal fine, è opportuno, nell'ambito dell'analisi diagnostica, evidenziare maggiormente le criticità rilevate relative alla classificazione dei corpi idrici e ai centri di pericolo presenti, identificando eventuali azioni migliorative.

Con riferimento all'Obiettivo Strategico 1, Linea Strategica 5 *Sviluppare forme di adeguata governance e processi sociali collaborativi*, orientato alla rigenerazione urbana e ambientale, si suggerisce di aggiungere anche il nuovo percorso partecipativo Contratto di area umida per il Po di Volano (Valsat, Parte 4).

Nel documento di Valsat, Parte 3, al paragrafo 3.3.6 "*Piano per la tutela della qualità delle acque*", si richiede di correggere il titolo in "*Piano di tutela delle acque*" e, inoltre, di descrivere il Piano di Gestione distrettuale del fiume Po 2021-2027 come da dettagli dei seguenti link:

<https://pianoacque.adbpo.it/piano-di-gestione-2021/>

<https://ambiente.regenze.emilia-romagna.it/it/acque/pianificazione/piani-di-gestione>

Al paragrafo 3.4.7 "*Contratto di Fiume per Ferrara*" si richiede di integrare con il percorso partecipativo denominato "*Contratto di area umida per il Po di Volano*": uno strumento nato per affrontare le sfide del cambiamento climatico e per progettare, elaborare e mettere in atto azioni comuni capaci di valorizzare e migliorare l'area umida individuata e le comunità che vi abitano. L'iniziativa si inserisce nelle attività del progetto GREW "*Governance of Wetlands in Italy-Croatia cross border region*", finanziato dal programma Interreg Italia Croazia 2021-2027, di cui il Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara è partner e il cui soggetto capofila è l'Università IUAV di Venezia.

Nella Parte5 a pag. 6 *Dotazioni territoriali* si suggerisce di evidenziare anche la problematica relativa allo scarico del depuratore di via Gramicia nel Po di Volano e a pag. 8 in *Acque superficiali e sotterranee* si richiede di integrare con la classificazione dei corpi idrici, ai sensi della Direttiva 2000/60/CE, come indicato per il quadro conoscitivo. Per le acque sotterranee, essendo presenti aree caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche, in particolare che costituiscono le aree di rispetto degli impianti di captazione dell'acquedotto di Pontelagoscuro, come da PTCP di Ferrara e campite nel tavola dei Vincoli V2 *Rispetti e Rischi*, si ritiene opportuno sottolineare la necessità di fare ricorso a buone pratiche prevedendo,

eventualmente, sistemi di trattamento che garantiscano un adeguato livello di protezione delle acque sotterranee in funzione della sensibilità dell'acquifero ai fenomeni di inquinamento e contemporando le esigenze, per certi versi contrapposte, di infiltrazione d'acqua verso gli acquiferi e protezione degli stessi dall'inquinamento.

Nel capitolo 5.6 *Le condizioni di sostenibilità del PUG* sia inserito un espresso riferimento alla necessaria verifica delle adeguate condizioni di infrastrutturazione, con particolare riguardo alle trasformazioni complesse, in quanto, come detto, i procedimenti attuativi per la realizzazione di nuovi insediamenti e di interventi di rigenerazione o sostituzione urbana devono contenere una specifica verifica di conformità delle previsioni con l'assetto dell'esistente sistema di raccolta e trattamento delle acque reflue urbane. Ai sensi della DGR 201/2016, come aggiornata dalle DGR 569/2019 e DGR 2153/2021, la valutazione della compatibilità delle previsioni con l'assetto attuale dell'agglomerato dovrà essere effettuata sul carico previsto in Abitanti Equivalenti e, in tal senso, sarà necessario acquisire il parere di merito rilasciato da ATERSIR e dal Gestore del Servizio Idrico, i quali si esprimono rispettivamente:

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

Si invita, infine, ad integrare la Parte 6 *Attuazione e monitoraggio*, richiamando la DGR 723/2024 di approvazione dello schema di "Accordo di collaborazione ai sensi dell'art. 15 della Legge 241/1990 tra la Regione Emilia-Romagna e l'Autorità di Bacino Distrettuale del fiume Po, per promuovere e incoraggiare, in coerenza con le strategie regionali, studi e approfondimenti tecnico-scientifici finalizzati a porre in essere il riutilizzo delle acque reflue a fini industriali della città di Ferrara". Lo studio intende valutare gli effetti della possibile attivazione del riutilizzo delle acque reflue nell'ambito considerato, in un'ottica di adattamento ai cambiamenti climatici e di resilienza alle condizioni di carenza idrica, in coerenza con la pianificazione regionale in materia di risorse idriche e di servizio idrico integrato. Gli esiti di tale studio potranno infatti costituire un importante elemento di aggiornamento del quadro conoscitivo diagnostico del Piano.

ENERGIA ED ECONOMIA VERDE

Con riferimento alla Relazione illustrativa del Quadro conoscitivo diagnostico, si rileva che:

5.8 - Energie rinnovabili

Relativamente al paragrafo "Gasdotti", l'analisi è interessante, tuttavia sarebbe necessario suddividere le reti dei gasdotti tra quelli ad alta pressione (definibili come dorsali principali) sulle quali si possono connettere o aziende/servizi ad altissimo consumo, e le reti di distribuzione minori di bassa pressione (IV specie) per le utenze domestiche. Andare a monitorare lo sviluppo della rete gas permette di definire gli ambiti metanizzati da quelli non metanizzati, pertanto, ai fini dell'analisi energetica del territorio è possibile ai sensi dell'art 25 della Direttiva 1791/2023/UE avere una base di redazione del piano calore ed energia. Sempre rispetto a questo aspetto sarebbe necessario mappare le varie cabine metano di pressurizzazione e depressoressurizzazione.

Relativamente al paragrafo "Impianti fotovoltaici", si propone di integrare la seguente frase come segue: "La Giunta comunale, fermo restando il principio dell'importanza dello sviluppo delle Fonti di energia rinnovabili anche in chiave di indipendenza energetica e salvaguardando l'interesse pubblico di queste opere, ha ritenuto necessario tutelare il proprio territorio diffuso aggiungendo alle azioni mitigative che già sono proprie delle procedure di installazione di questi impianti anche la previsione di interventi compensativi nel rispetto dei principi e limiti delle previsioni nazionali. Questa esigenza si è formalizzata con opportuna delibera (rif. delibera di Giunta n. 242 del 30 Maggio 2023) che

definisce quantità e modalità per la realizzazione delle misure compensative in coerenza con le disposizioni del DM 10 settembre 2010." In merito alle soglie delle misure compensative si segnala che il decreto legislativo 190/2024 all'art.8 comma 4 lettera m) ha previsto per gli impianti superiori a 1MW di potenza e sottoposti a PAS un programma di compensazioni il cui valore è compreso tra il 2 e il 3% dei proventi e non è attualmente possibile superare tali valori.

6.4.4 - Qualità energetica del patrimonio edilizio

Si considera molto interessante lo studio fatto per definire un quadro conoscitivo della qualità energetica della città, tuttavia, in assenza di un aggiornamento dei dati (che attualmente si riferiscono agli anni dal 2009 al 2017) si suggerisce all'amministrazione di valutare quanto questa analisi sia ancora utile per definire le politiche di riqualificazione energetica e decarbonizzazione del patrimonio edilizio esistente. Oltre al fatto che l'analisi non comprende i numerosi interventi di riqualificazione energetica realizzati negli ultimi anni nell'ambito del Bonus 110%, aspetto evidenziato nello stesso documento, si segnala inoltre che dal 2015 sono stati modificati sia i sistemi di classificazione energetica, sia le norme tecniche di calcolo, pertanto, ad oggi questa valutazione potrebbe essere forvianta. I dati dovrebbero essere aggiornati almeno all'ultimo monitoraggio del PER.

Una ulteriore specifica riguarda la tavola grafica in cui si suggerisce di:

- associare una prestazione energetica numerica a ogni range cromatico specificando quali servizi energetici sono stati considerati;

valutare se a livello statistico la colorazione di un agglomerato possa essere considerata corretta sulla base di un ridotto numero di APE e un elevato numero di unità immobiliari/edifici.

Si propongono, inoltre, alcune indicazioni per il perfezionamento dei lineamenti strategici:

LS4 Migliorare la qualità dell'aria e del microclima urbano per garantire adeguate condizioni di benessere e salute della popolazione e degli ecosistemi

Valutare l'inserimento di una ulteriore specifica riguardo a un target di riduzione dell'albedo in particolare nella parte destinate a viabilità e parcheggi; infatti, gli asfalti sono tra i materiali con più alto assorbimento e pertanto vanno "schermati" con tecnologie adeguate.

LS6 Innovare i cicli primari del metabolismo urbano (acqua, rifiuti, energia) e sviluppare forme di economia circolare orientate a una rigenerazione urbana green e adattiva

AP 3 - sostituire il termine "produzione energetica fotovoltaica" con "produzione energetica da fonti rinnovabili" in quanto imporre, prevedere, stimolare solamente la quota di tecnologia fotovoltaica risulta essere riduttivo rispetto alle potenzialità di energia a basso impatto producibile in loco.

AP 6 - valutare rispetto alla filiera agricola anche la produzione di sistemi a biogas e biometano dagli scarti.

Si indicano di seguito alcune considerazioni inerenti all'apparato disciplinare:

Art. 7 - Dotazioni territoriali

MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Con DAL n.186/2018 Con delibera n. 186/2018 di Assemblea Legislativa è stata approvata la nuova disciplina sul contributo di costruzione che costituisce la completa revisione della previgente disciplina in accordo con gli obiettivi della legge urbanistica regionale. La DAL N.186/2018 prevede all'art.1.4.8 che gli oneri di urbanizzazione U1 e U2 "possono essere ridotti fino ad un massimo del 30% per l'attuazione delle ulteriori misure di qualità edilizia definite dal Piano Urbanistico Generale (PUG) ovvero per la realizzazione dei requisiti integrativi e complementari definiti nella seconda parte del Regolamento Edilizio, ovvero nel caso di interventi edilizi che soddisfino elevati standard di qualità architettonica, di efficienza energetica, di sicurezza sismica, di sostenibilità dell'edificio, ecc., secondo quanto previsto dai vigenti provvedimenti comunali. Il

Comune con propria delibera definisce i criteri e le soglie per modulare l'applicazione di tali riduzioni.

Si suggerisce di valutare l'inserimento di tale previsione, in questo paragrafo e/o in quello relativo alle premialità fiscali, definendo le misure di qualità edilizia incentivabili.

Art. 10 - Schema strategico di assetto del territorio: infrastrutture ambientali e della mobilità

Tra i documenti citati, risultano mancare:

- Strategia e Piano nazionale di adattamento ai cambiamenti climatici, Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica (MASE);
- Strategia per la mitigazione e l'adattamento della Regione Emilia-Romagna (DAL 187/2018);
- Piano energetico Regionale 2017-2030 (PER).

Art. 17 - Requisiti prestazionali e premialità requisiti prestazionali e premialità urbanistiche

2. [...] Ai requisiti prestazionali sopra definiti si aggiungono quelli inerenti al miglioramento/adeguamento sismico ed efficientamento energetico degli edifici esistenti e relative premialità urbanistiche previsti dalle normative vigenti.

Nei paragrafi successivi sono definiti i livelli (sufficiente, buono, ottimo) per gli altri requisiti prestazionali, ma non si afferma/quantifica nulla circa gli aspetti di efficientamento energetico. Si invita a valutare l'opportunità di definire soglie di riferimento quantitative anche per il requisito di prestazione energetica, con l'indicazione delle premialità previste per interventi attuati con PCC e AO.

Art. 19 - Tessuti storici

Con riferimento alle "condizioni di sostenibilità" definite al co. 7, si suggerisce di valutare l'inserimento anche dell'efficientamento energetico degli edifici come opportunità di incrementare la sostenibilità, anche economica, del patrimonio storico. All'interno della città storica, che nella fattispecie di Ferrara è oggetto di vincoli molto forti dal punto di vista della cultura, storicità, testimonialità, inserire una premialità di tipo energetico permetterebbe di indurre i proponenti a "investire" maggiormente su tale aspetto che comunque incide complessivamente sulla sostenibilità dei luoghi.

Art. 32 - Ambiti del territorio agricolo

Si consiglia di omettere i riferimenti alla deliberazione sulle aree idonee all'installazione delle fonti energetiche rinnovabili (co. 7), in quanto con l'approvazione delle nuove direttive europee, leggi nazionali e di conseguenza i vari recepimenti regionali, tale riferimento risulta essere superato o di prossimo superamento. Si ritiene vantaggiosa l'ipotesi di inserire come "vincoli e limitazioni" il riferimento alla "normativa nazionale e regionale in vigore al momento della presentazione dell'istanza."

Marcello Capucci
(firmato digitalmente)



PROVINCIA DI FERRARA
CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Regione Emilia-Romagna e Provincia di Ferrara

Valutazioni e rilievi congiunti



PUG del Comune di Ferrara - VERIFICA DELLE TUTELE PAESAGGISTICO AMBIENTALI, STORICO, CULTURALI E ARCHEOLOGICHE

LEGENDA

PRESENZA Tavola dei Vincoli PUG	
PRESENTE	Lo strato informativo relativo alla tutela interrogata è presente nel territorio comunale
NON PRESENTE	Lo strato informativo relativo alla tutela interrogata non è presente nella Tavola dei Vincoli del PUG, ma è presente all'interno del PTCP
NON PRESENTE	Lo strato informativo relativo alla tutela interrogata non è presente nella Tavola dei Vincoli del PUG poiché la tutela non è ricompresa all'interno del territorio comunale

COERENZA Tra PTCP e PUG	
CONFORME	Lo strato informativo del PUG relativo alla tutela interrogata coincide con lo strato informativo del PTCP
NON CONFORME	Lo strato informativo del PUG relativo alla tutela interrogata non coincide con lo strato informativo del PTCP poiché sono presenti più geometrie nel PUG rispetto al PTCP
NON CONFORME	Lo strato informativo del PUG relativo alla tutela interrogata non coincide con lo strato informativo del PTCP poiché sono presenti meno geometrie nel PUG rispetto al PTCP, oppure geometrie differenti

Art. PTPR	Art. PTCP	Tav. PTCP	Vettoriale PTCP/PUG	PRESENZA Tavola dei Vincoli PUG	COERENZA Tra PTCP e PUG
9	9	Tav. 5	APN.shp 9_TSE_apn.shp	PRESENTE	CONFORME
10	10	Tav. 4	Sdeboscatepubbliche.shp 4_PTPR10.shp	PRESENTE	NON CONFORME
12	12	Tav. 5	SIS.shp -	NON PRESENTE	-
13	13	Tav. 5	COS.shp -	NON PRESENTE	-
14	14	Tav. 5	COS.shp -	NON PRESENTE	-
15	15	Tav. 5	COS.shp -	NON PRESENTE	-

17	17	Tav. 5	IDR2.shp 6_PTPR17.shp	PRESENTE	CONFORME
18	18	Tav. 5	IDR2.shp 5_PTPR18.shp	PRESENTE	NON CONFORME
19	19	Tav. 5	PAE.shp 8_PTPR19.shp	PRESENTE	CONFORME
20	20	Tav. 5	DOS.shp 10_PTPR20_2.shp	PRESENTE	CONFORME
21, 2.a	21, 2.a	Tav. 5	ARC.shp	PRESENTE	NON CONFORME
21, 2.b1	21, 2.b1		36_37_38_PTPR21.shp		
21, 2.b2	21, 2.b2		-		
22	22	Tav. 5	ABITATI.shp -	NON PRESENTE	NON CONFORME
23	23	Tav. 5	STO.shp -	NON PRESENTE	-
24	24, c.1a	Tav. 5	VIA_STO.shp, VIA_PAN.shp 29_PTPR24_2_buf.shp	PRESENTE	NON CONFORME
	24, c.1b	Tav. 5	IDR_STO.shp 30_ALT_IDRO_STO.shp	PRESENTE	CONFORME
25	25	Tav. 5	PAE.shp 7_PTPR25.shp	PRESENTE	CONFORME

PTPR

Art. 9 - Sistema dei crinali e sistema collinare;

Art. 10 - Sistema forestale e boschivo;

Art. 12 - Sistema costiero;

Art. 13 - Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile;

Art. 14 - Zone di salvaguardia della morfologia costiera;

Art. 15 - Zone di tutela della costa e dell'arenile;

Art. 16 - Colonie marine;

Art. 17 - Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua;

Art. 18 - Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua;

Art. 19 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale;

Art. 20 - Particolari disposizioni di tutela di specifici elementi;

Art. 21 - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico:

- comma 2, lett. *a* - complessi archeologici, di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture;
- comma 2, lett. *b1* - aree di accertata e rilevante consistenza archeologica, cioè aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica;
- comma 2, lett. *b2* - aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti; aree di rispetto o integrazione per la salvaguardia paleo-habitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e di siti archeologici; aree a rilevante rischio archeologico;
- comma 2, lett. *c* - zone di tutela della struttura centuriata, cioè aree estese ed omogenee in cui l'organizzazione della produzione agricola e del territorio segue tuttora la struttura centuriata come si è confermata o modificata nel tempo;
- comma 2, lett. *d* - zone di tutela di elementi della centuriazione, cioè aree estese nella cui attuale struttura permangono segni, sia localizzati sia diffusi, della centuriazione;

Art. 22 - Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane;

Art. 23 - Zone di interesse storico-testimoniale;

Art. 24 - Elementi di interesse storico-testimoniale;

Art. 25 - Zone di tutela naturalistica.

PTCP Ferrara

Art. 9 - Gli ambiti di paesaggio notevole

Art. 10 - Il sistema forestale e boschivo

Art. 12 - Sistema costiero

Art. 13 - Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile

Art. 14 - Zone di salvaguardia della morfologia costiera

Art. 15 - Zone di tutela della costa e dell'arenile

Art. 17 - Zone di tutela dei corsi d'acqua

Art. 18 - Invasi ed alvei dei corsi d'acqua

Art. 19 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

Art. 20 - Gli elementi morfologico documentali: i dossi e le dune

Art. 21 - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico

Art. 22 - Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane

Art. 23 - Zone di interesse storico-testimoniale

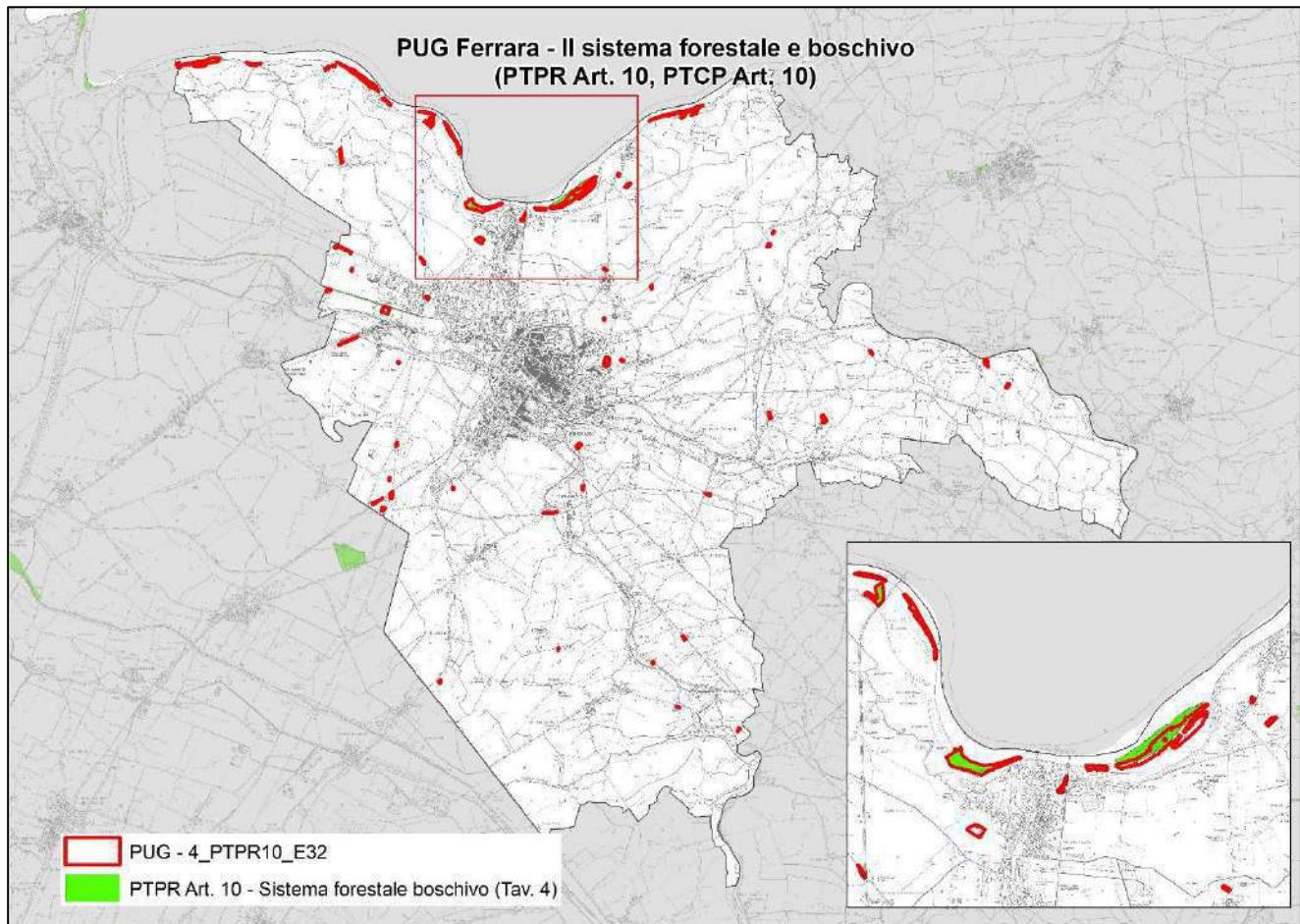
Art. 24, c.1a - Elementi di interesse storico-testimoniale - Viabilità storica e viabilità panoramica

Art. 24, c.1b - Elementi di interesse storico-testimoniale

Art. 25 - Zone di tutela naturalistica

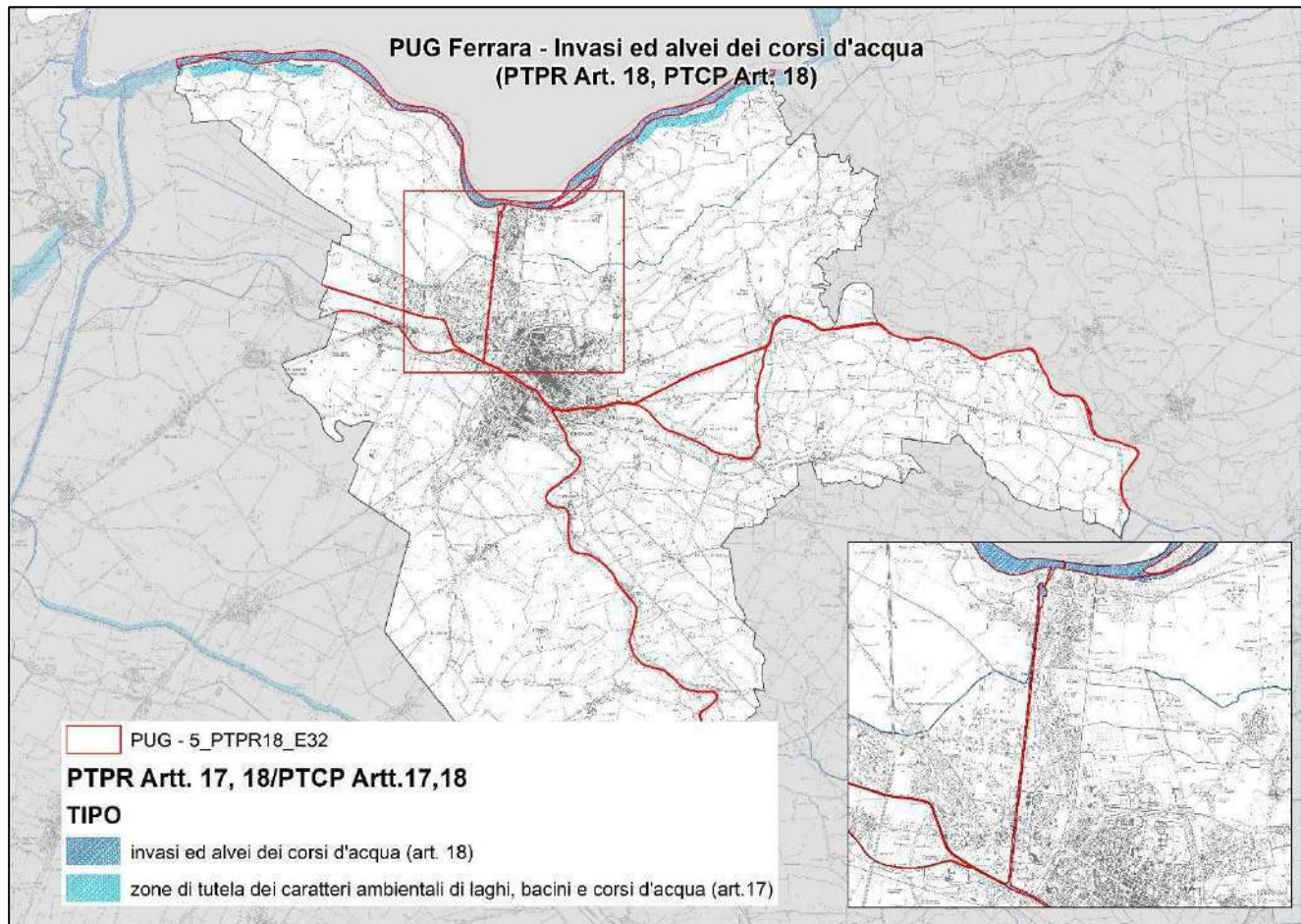
Art. 10 - Il sistema forestale e boschivo

Art. PTPR	Art. PTCP	Tav. PTCP	Vettoriale PTCP/PUG	PRESENZA Tavola dei Vincoli PUG	COERENZA tra shape PTCP e PUG
10	10	Tav. 4	Sdeboscatepubbliche.shp 4_PTPR10.shp	PRESENTE	NON CONFORME



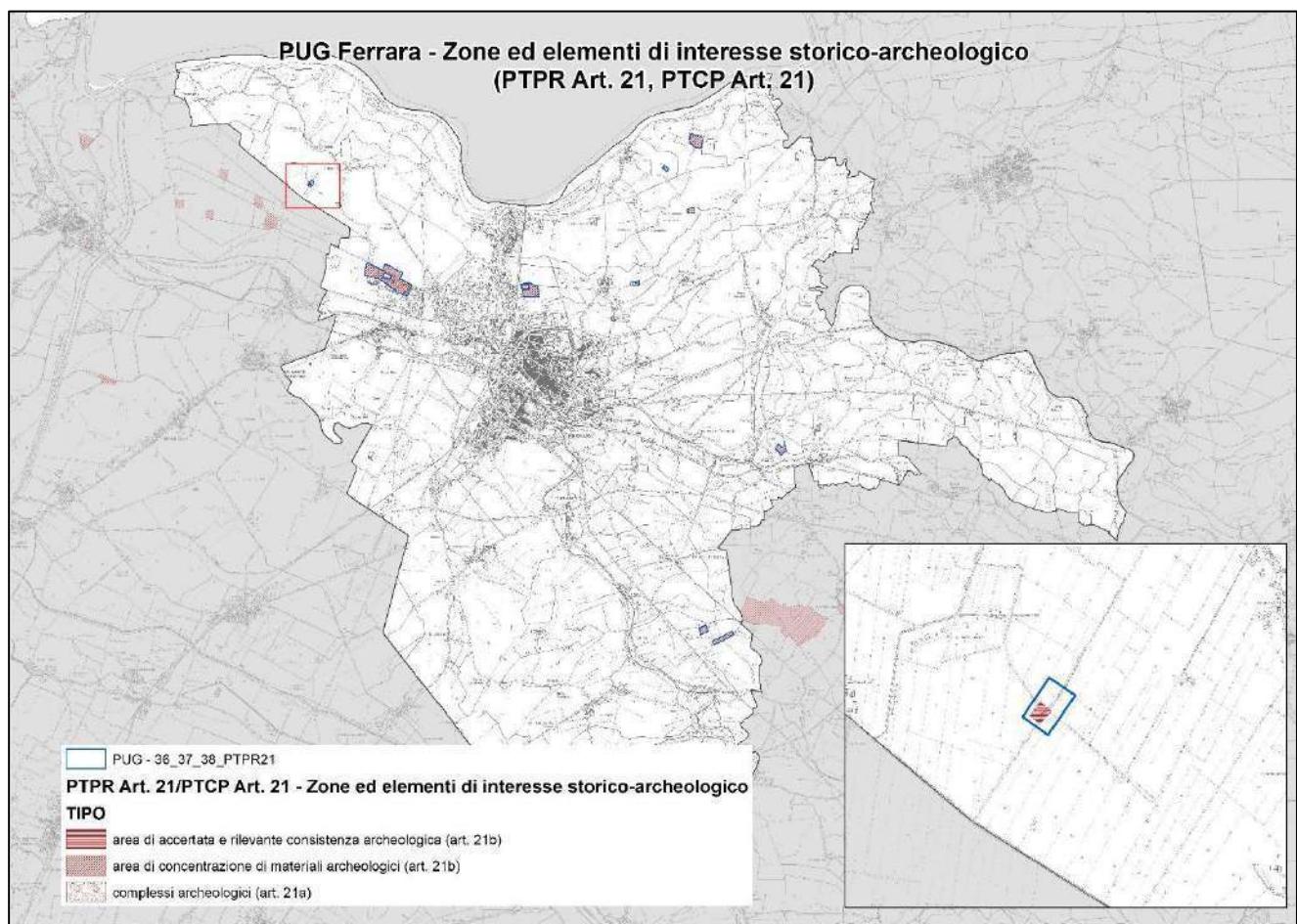
Art. 18 - Invasi ed alvei dei corsi d'acqua

Art. PTPR	Art. PTCP	Tav. PTCP	Vettoriale PTCP/PUG	PRESENZA Tavola dei Vincoli PUG	COERENZA <i>tra shape PTCP e PUG</i>
18	18	Tav. 5	IDR2.shp 5_PTPR18.shp	PRESENTE	NON CONFORME



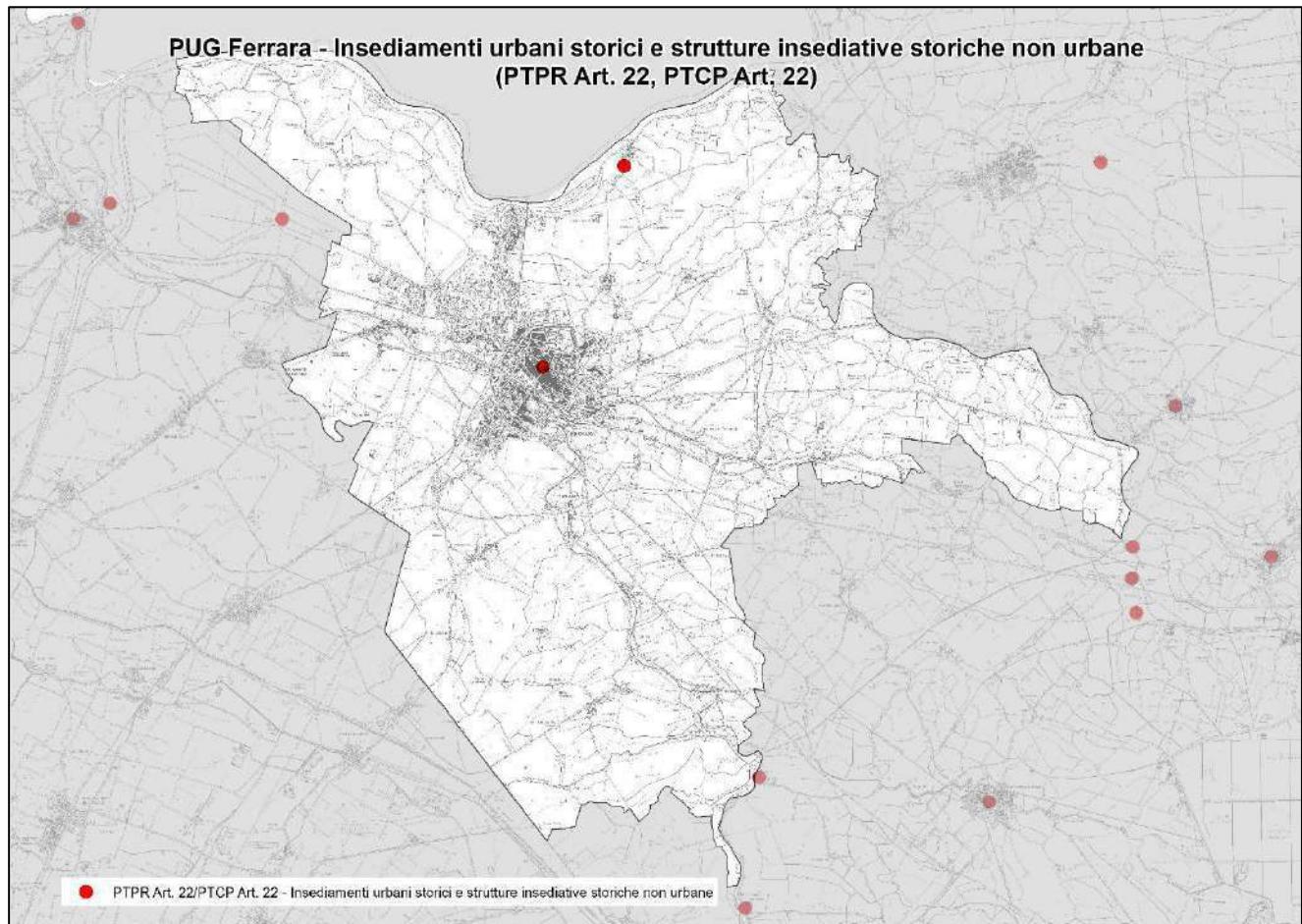
Art. 21 - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico

Art. PTPR	Art. PTCP	Tav. PTCP	Vettoriale PTCP/PUG	PRESENZA Tavola dei Vincoli PUG	COERENZA tra shape PTCP e PUG
21, 2.a	21, 2.a		ARC.shp		
21, 2.b1	21, 2.b1	Tav. 5		PRESENTE	NON CONFORME
21, 2.b2	21, 2.b2		36_37_38_PTPR21.shp		



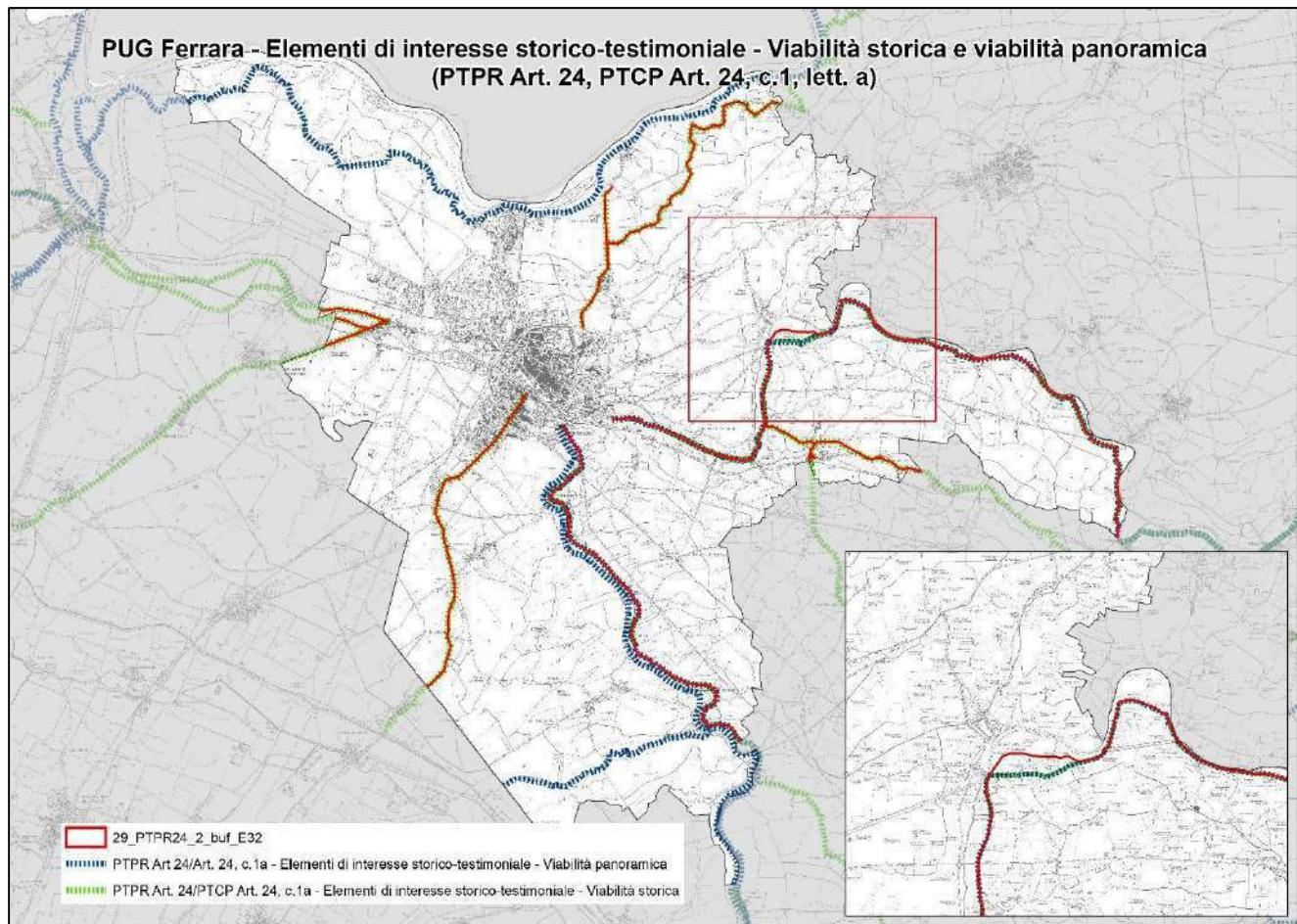
Art. 22 - Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane

Art. PTPR	Art. PTCP	Tav. PTCP	Vettoriale PTCP/PUG	PRESENZA Tavola dei Vincoli PUG	COERENZA tra shape PTCP e PUG
22	22	Tav. 5	ABITATI.shp -	NON PRESENTE	NON CONFORME



Art. 24, c.1a - Elementi di interesse storico-testimoniale - Viabilità storica e viabilità panoramica

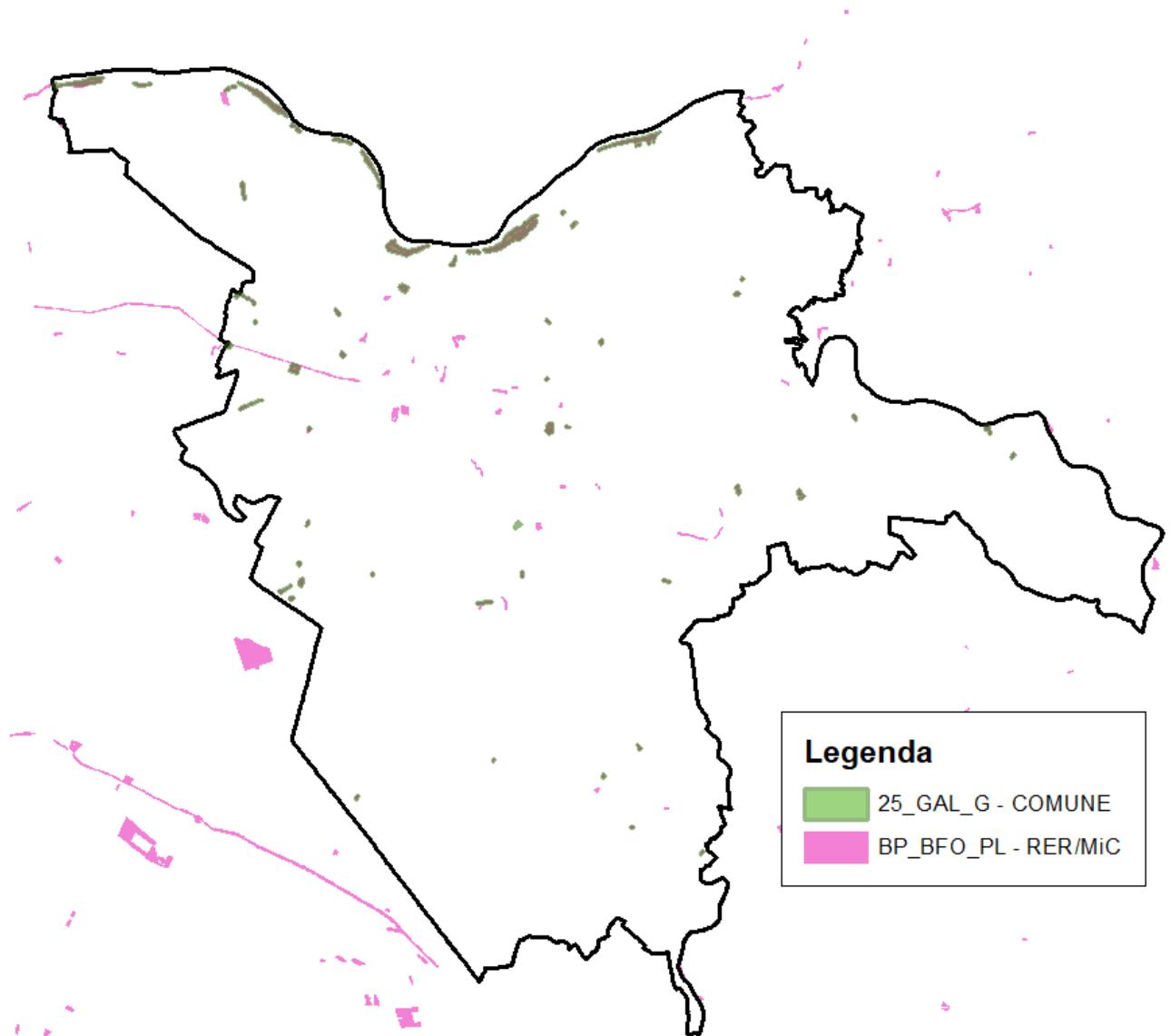
Art. PTPR	Art. PTCP	Tav. PTCP	Vettoriale PTCP/PUG	PRESENZA Tavola dei Vincoli PUG	COERENZA tra shape PTCP e PUG
24	24, c.1a	Tav. 5	VIA_STO.shp, VIA_PAN.shp 29_PTPR24_2_buf.shp	PRESENT	NON CONFORME



VERIFICA DELLE TUTELE EX ART.136-142 D.LGS. 42/2004

D.Lgs.42/2004	Nome vettoriale RER/MiC PUG	PRESENZA	CONFORMITÀ tra shape RER/MiC e Tavola V1
art. 136	BP_IMM_PL -	PRESENTE	CONFORME
art.142 c.1 lett.a)	BP_COS_PL -	NON PRESENTE nel territorio comunale	-
art.142 c.1 lett.b)	BP_TCL_PL -	NON PRESENTE nel territorio comunale	-
art.142 c.1 lett.c)	BP_CAC_LI; BP_CAC_PL; BP_FRF_PL	PRESENTE	CONFORME
art.142 c.1 lett.d)	BP_MON_PL -	NON PRESENTE nel territorio comunale	-
art.142 c.1 lett.e)	BP_RCGL_PL -	NON PRESENTE nel territorio comunale	-
art.142 c.1 lett.f)	BP_PAR_PL -	NON PRESENTE nel territorio comunale	-
art.142 c.1 lett.g)	BP_FBO_PL	PRESENTE	NON CONFORME
art.142 c.1 lett.h)	BP_USC_PL -	NON PRESENTE nel territorio comunale	-
art.142 c.1 lett.i)	BP_ZUM_PL -	NON PRESENTE nel territorio comunale	-
art.142 c.1 lett.l)	BP_ZIA_PL -	NON VALUTATO	NON VALUTATO

Boschi



Si rileva che vi sono numerose aree tutelate da Regione/Ministero (rosa) che non sono tutelate dal Comune (in verde).

Segue un ingrandimento di un caso ubicato a nord-ovest dell'area comunale che mostra da un lato la differenza tra le tutele Comune e RER/MiC e dall'altro l'assenza di alberature (base satellitare 2014).





PUG del Comune di Ferrara - RILIEVI INERENTI ALL'APPARATO DISCIPLINARE

Si riportano di seguito i rilievi in merito a contenuti dell'apparato normativo che necessitano di essere integrati, al fine di conseguire una maggiore coerenza ed efficacia con gli altri elaborati di Piano, nonché la necessaria conformità ai disposti normativi.

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I: OGGETTO ED ELABORATI DEL PIANO

ART. 1 - FINALITÀ, STRATEGIE GENERALI E CONTENUTI DEL PUG

4. In applicazione della normativa nazionale e regionale vigente e dei Piani sovraordinati (regionale, provinciale e di settore) ed in coerenza con gli obiettivi del Documento Strategico approvato dalla Giunta Comunale con DGC n. 396 del 02/08/2022, il PUG, in conformità all'Art. 31 della LR 24/2017:

[...]

- *disciplina i nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato e detta la disciplina del territorio rurale.*

Richiamato l'art. 35, co. 2 della L.R. 24/2017 “*2. Per le nuove urbanizzazioni la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale stabilisce i requisiti prestazionali e le condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale nonché il concorso delle nuove previsioni alla realizzazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, ai sensi dell'articolo 34, commi 1 e 3, nel rispetto delle dotazioni minime di aree pubbliche di cui al comma 3 del presente articolo. ...*”, si invita ad utilizzare un lessico più appropriato, in luogo di “*disciplina i nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del Territorio Urbanizzato*”. Come correttamente definito all'art. 5 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE “*I. Il PUG individua e disciplina gli interventi idonei al riuso e alla rigenerazione urbana secondo le tre tipologie di trasformazione edilizia e urbanistica dei tessuti urbani esistenti definite dall'Art. 7, comma 4 della LR 24/2017, a cui sono associate le diverse modalità di intervento diretto e indiretto di cui ai successivi commi*”.

ART. 2 - ELABORATI DEL PUG: VALORE, AGGIORNAMENTO E VARIANTI

VALORE DEGLI ELABORATI

3. Tra gli elaborati costitutivi del PUG, come elencati al precedente comma 1 del presente Articolo, assumono:

- a) *valore prescrittivo quelli appartenenti ai gruppi (1) “Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale”, limitatamente alla disciplina prescrittiva dell'elab. SL3 “Schede progettuali d'ambito”, (2) “Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale”, (3) “Vincoli e tutele”, (4) “Disciplina” (Titolo I, Titolo II Art.17, Titolo III, Titolo IV);*
- b) *valore non prescrittivo quelli appartenenti ai gruppi (0) “Quadro Conoscitivo Diagnostico”, (1) “Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale” (ad esclusione di quanto indicato alla precedente lett. a), (4) “Disciplina” (ad esclusione di quanto indicato alla precedente lett. a), (5) “Relazione Generale”, (6) Valsat e (7) “Banca Dati Alfanumerica e Vettoriale”.*

In ragione della necessaria cogenza che deve essere attribuita a determinati contenuti della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, si chiede di differenziarli opportunamente, inserendoli tra quelli con valore prescrittivo di cui alla lett. a). A titolo di esempio, si ritiene debba essere attribuito valore cogente ai Requisiti Prestazionali stabiliti dalla Valsat (cap. 5.7 e 5.7.1). Stante la complessità del tema, la STO si rende disponibile ad approfondire e condividere gli aspetti relativi alla cogenza dei vari contenuti di Piano.

Inoltre, richiamando l'art. 37, co. 1, della L.R. 24/2017 si precisa il valore conoscitivo / ricognitivo di Tavola e Schede dei Vincoli.

AGGIORNAMENTO DEGLI ELABORATI

5. L'aggiornamento degli elaborati del PUG è un'attività continuativa a cura dell'Ufficio di Piano finalizzata a restituire le modificazioni prodotte dal processo attuativo e gestionale del PUG stesso. Tale attività è consentita previo provvedimento ricognitivo del Consiglio Comunale, senza che ciò comporti Variante al PUG, purché le modifiche interessino:

- *l'aggiornamento delle basi digitali che costituiscono la base cartografica su cui è rappresentato il PUG;*
- *l'aggiornamento degli elaborati del QC e della Valsat conseguenti all'attuazione del PUG o al recepimento dell'evoluzione di fenomeni in atto;*
- *l'aggiornamento degli elaborati allo stato di fatto, con particolare riferimento agli strumenti attuativi diretti e indiretti, previgenti e nuovi, e relativi interventi realizzati;*
- *il recepimento di modifiche legislative e normative sovraordinate;*
- *il recepimento di modifiche dei vincoli, derivanti dai piani sovraordinati e di settore;*
- *il recepimento di modifiche relative ad opere pubbliche e di interesse pubblico.*

In merito alla facoltà di aggiornamento degli elaborati, senza che ciò comporti variante al Piano, si ritiene debbano essere introdotte le seguenti precisazioni:

- le modifiche al documento di Valsat si ritiene non comportino variante al PUG limitatamente all'implementazione del monitoraggio e all'aggiornamento del quadro diagnostico, conseguente ad aggiornamenti del quadro conoscitivo;
- relativamente al recepimento di modifiche *"legislative e normative sovraordinate, derivanti dai piani sovraordinati e di settore"*, in conformità all'art. 37, co. 5, della L.R. 24/2017, il meccanismo semplificato di aggiornamento tramite deliberazione di Consiglio Comunale è circoscritto agli elaborati costitutivi la Tavola e Schede dei Vincoli;
- il recepimento di modifiche relative ad opere pubbliche e di interesse pubblico può determinare modifiche agli elaborati di Piano circoscritte al quadro conoscitivo diagnostico ed al monitoraggio.

Conseguentemente, dovranno essere cassati:

- i seguenti commi dell'art. 6 - GESTIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI NEL TEMPO:
 - "4. Il Comune aggiorna periodicamente la classificazione dei tessuti nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale", in funzione dello stato di avanzamento del processo di ultimazione degli strumenti attuativi della pianificazione previgente, classificando le aree e i tessuti in coerenza con la disciplina dei tessuti ed ambiti.
[...]*
 - 6. In funzione dello stato di avanzamento del processo di ultimazione, le aree e i tessuti ricadenti negli ambiti soggetti ad obbligo di AO, PAIP o PCC vengono riclassificati con le stesse modalità previste per gli strumenti attuativi della pianificazione previgente, classificando le aree e i tessuti in coerenza con la disciplina dei tessuti ed ambiti."*
- il co. 8 dell'art. 21 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO, CULTURALE E TESTIMONIALE:
 - 8. Nel caso in cui le differenti modalità di intervento proposte comportino una modifica della classe di tutela, gli esiti positivi della Conferenza dei servizi e della Commissione dovranno essere sottoposti al parere del Consiglio Comunale che potrà dare mandato all'Ufficio di Piano di modificare gli elaborati del PUG, senza che ciò comporti Variante allo strumento urbanistico generale.*

VARIANTI AL PUG

7. I seguenti procedimenti hanno valore ed effetto di Variante al PUG:

- a) *stipula di Accordi Territoriali e Accordi di Programma ai sensi degli Artt. 58 e 60 della LR 24/2017;*

Si precisa che lo strumento dell'Accordo Terroriale, ai sensi dell'art. 58 della L.R. 24/2017, finalizzato a concordare tra più Enti obiettivi e scelte strategiche dei piani, nonché a coordinare l'attuazione delle loro previsioni, non assume valenza di variante urbanistica; si chiede quindi di stralciare il riferimento dalla lett. a).

Si invita ad aggiungere i riferimenti a:

- Provvedimento autorizzatorio unico di VIA (PAUR);
- numerose autorizzazioni uniche con effetto di variante urbanistica previste da norme di settore (es. D.Lgs. 384/2003, art. 208 D.Lgs. 152/2006...).

8. Al di fuori dei casi indicati al precedente comma, le varianti al PUG si approvano con la procedura stabilita dagli Artt. 44 e seguenti della LR 24/2017, fatta salva l'esclusione dalla ValsAT nei casi di cui all'Art. 19, comma 6 della LR 24/2017.

Valuti il Comune l'inserimento della precisazione che le varianti al PUG sono sottoposte a Valutazione Ambientale - Valsat (art. 18 L.R. 24/2017), fatti salvi i casi di esclusione previsti dall'art. 19, co. 6, della L.R. 24/2017, nonché a Valutazione di compatibilità con il rischio sismico (art. 5 LR 19/2008), secondo le disposizioni di legge;

CAPO 2: USI E ATTUAZIONE

ART. 5 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

2. Le modalità di attuazione del PUG sono le seguenti:

- a) Interventi Edilizi Diretti (IED);*
- b) Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), Art. 19bis della LR 15/2013 e Art. 7 della LR 24/2017;*
- c) Accordi Operativi (AO), Art. 38 della LR 24/2017;*
- d) Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP), Art. 38 della LR 24/2017;*
- e) Accordi Territoriali (AT), Art. 58 della LR 24/2017;*
- f) Accordi di Programma (AdP), Art. 59 della LR 24/2017;*
- g) Procedimento unico, Art. 53, comma 1, lett. a) della LR 24/2017;*
- h) Intesa e Conferenza di servizi, Art. 54 della LR 24/2017.*

Si precisa che lo strumento dell'Accordo Territoriale, ai sensi dell'art. 58 della L.R. 24/2017, finalizzato a concordare tra più Enti obiettivi e scelte strategiche dei piani, nonché a coordinare l'attuazione delle loro previsioni, non assume valenza di strumento urbanistico attuativo. Si chiede quindi di stralciare la lett. e), nonché di ridenominare la lett. h) "Localizzazione delle opere di interesse statale".

Si chiede, inoltre, di:

- inserire nell'alinea c) Accordi Operativi (AO), Art. 38 della LR 24/2017, anche il riferimento all'Art. 39;
- nell'alinea g) Procedimento unico, Art. 53, comma 1, lett. a) della LR 24/2017, stralciare lo specifico riferimento alla lett. a), così da richiamare l'intero comma 1.

Valuti il Comune l'opportunità di inserire, per maggiore chiarezza, il richiamo ai disposti della L.R. 24/2017, artt. 18 e 19, che assoggettano gli strumenti urbanistici attuativi a Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale o a Verifica di assoggettabilità, nonché della L.R. 19/2008, art. 5, che prevede la Valutazione di compatibilità con il rischio sismico.

5. Ai sensi dell'Art. 26, comma 1, lett. a) e Art. 33, comma 5 della LR 24/2017, il PUG non stabilisce la capacità edificatoria né fissa la disciplina di dettaglio degli interventi di riuso e rigenerazione urbana, demandando alla modalità di attuazione dell'AO il compito di definirle. Contenuti, elaborati minimi e procedimento per la stipula di Accordi Operativi (AO) sono stabiliti dall'Art. 38 della LR 24/2017, a cui si rimanda.

Si chiede di inserire anche il riferimento ai PAIP e all'art. 39, nonché di stralciare la dicitura "degli interventi di riuso e rigenerazione urbana" in quanto, ai sensi dell'art. 26, gli AO e i PAIP fissano la disciplina di dettaglio anche per le nuove urbanizzazioni.

ART. 6 - GESTIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI NEL TEMPO

3. Sono in ogni caso fatti salvi gli strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati, convenzionati entro i termini stabiliti dall'Art. 4, commi 4 e 5 della LR 24/2017 e smi. Detti strumenti urbanistici attuativi rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia o dalla convenzione dello stesso strumento urbanistico attuativo.

Qualora nel corso del periodo transitorio della LUR siano stati convenzionati strumenti urbanistici attuativi, questi dovranno essere perimetrati nell'elaborato di definizione del perimetro del TU; in caso contrario il co. 3 dovrà essere stralciato.

I successivi co. 4 e 6 dovranno essere cassati per le ragioni sopra argomentate (art. 1, co. 5), in quanto modifiche all'elaborato grafico correlato alla Disciplina "Usi e modalità di intervento del territorio

urbanizzato e rurale” costituiscono varianti al PUG. Potrà opportunamente valutarsi l’introduzione di misure che contemplino gli interventi ordinari attuabili negli ambiti soggetti ad obbligo di AO, PAIP o PCC ad avvenuta realizzazione delle previsioni di rigenerazione urbana.

7. Strumenti attuativi in corso di validità

È ammessa la facoltà di rimodulazione dei diritti edificatori e delle dotazioni territoriali connesse, nei casi in cui si rendesse opportuna una diversa organizzazione e finalità per garantire il raggiungimento degli Obiettivi Strategici del PUG, nel rispetto della SQUEA e delle regole stabilite dalla Disciplina.

Su istanza dei soggetti attuatori, compatibilmente con gli obiettivi stabiliti dal PUG, possono essere valutate proposte di variante agli strumenti urbanistici attuativi in corso di validità che propongano modifiche per rispondere ad eventuali nuove esigenze legate all’evoluzione nel tempo della domanda, purché non comportino incremento del carico urbanistico e garantiscano le condizioni di equilibrio economico e quantitativo tra diritti edificatori e opere di urbanizzazione, nonché i livelli minimi di standard urbanistici. Su istanza dei soggetti attuatori possono essere presentate, con Permesso di Costruire inerente alle dotazioni territoriali, attuazioni, anche per stralci funzionali, dei Piani attuativi di iniziativa pubblica vigenti.

È comunque sempre consentita la modifica degli strumenti attuativi attraverso nuovi strumenti attuativi (AO/PAIP o PCC), secondo le modalità stabilite dal PUG.

Ai sensi dell’art. 4 della L.R. 24/2017 “Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti”, le convenzioni urbanistiche attuative di previsioni degli strumenti vigenti devono prevedere termini perentori per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti per l’esecuzione dell’intero strumento, allo scopo di assicurare l’immediato avvio e l’attuazione degli interventi; tale condizione, perentoria a pena di decadenza delle previsioni stesse, non contempla la facoltà di apportare varianti urbanisticamente rilevanti a tali previsioni. Ciò premesso, sarà possibile applicare le misure di flessibilità contemplate dallo strumento urbanistico attuativo che non determinino variante allo stesso, qualificandosi come modifiche non sostanziali.

Variazioni rilevanti sotto il profilo urbanistico richiedono di superare la previsione vigente, tramite elaborazione di nuovo strumento attuativo (AO oppure PAIP), in attuazione del PUG, da predisporre ai sensi dell’art. 38 della L.R. 24/2017.

Conseguentemente, dovrà essere cassata la seconda parte del periodo di cui all’art. 34, co. 4, lett. a): “per eventuali varianti agli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati si applicano inoltre le disposizioni previste dall’Art. 6, comma 7”.

8. Strumenti attuativi scaduti

a) Strumenti attuativi scaduti e con opere di urbanizzazione ultimate

Per gli ambiti con strumenti attuativi scaduti e con opere di urbanizzazione ultimate, perimetinati e non perimetriti dal PUG, è consentita l’applicazione delle norme di cui allo strumento attuativo e/o richiamate nelle convenzioni urbanistiche. È ammesso inoltre il completamento degli interventi edificatori, anche per stralci, sui lotti liberi residui attraverso Intervento Edilizio Diretto (IED), nel rispetto delle norme di cui allo strumento attuativo e/o richiamate nelle convenzioni urbanistiche. La nuova edificazione è subordinata alla presentazione di idonea documentazione al fine di attestare l’ultimazione delle opere di urbanizzazione.

Dovrà precisarsi che il disposto di cui alla lett. a) è applicabile esclusivamente agli strumenti attuativi scaduti successivamente all’avvenuta adozione del PUG. Rammentando che l’elaborazione di un nuovo strumento urbanistico generale determina il cessare del principio di ultrattivitÀ, per gli strumenti attuativi scaduti antecedentemente all’adozione, la disciplina degli interventi ammessi sui fabbricati, nonché su eventuali lotti residui deve essere definita nel PUG.

Si aggiunge che per gli strumenti attuativi i cui termini convenzionali risultano decaduti antecedentemente all’entrata in vigore della LUR, l’attestazione dell’avvenuta ultimazione delle opere di urbanizzazione deve essere prodotta necessariamente dall’UdP al fine di determinare il legittimo inserimento o meno delle aree all’interno del perimetro del TU.

ART. 7 - DOTAZIONI TERRITORIALI

7. Le dotazioni territoriali minime per gli interventi previsti dal PUG nei tessuti, in coerenza con gli Obiettivi Strategici del PUG e la SQUEA, sono riportate nella tabella seguente.

Precisare che trattasi di tessuti ricompresi nel territorio urbanizzato, in quanto nelle nuove urbanizzazioni le quote di dotazioni minime di aree pubbliche sono fissate dall'art. 35 della L.R. 24/2017.

9. Negli ambiti di nuova urbanizzazione esterni al TU, le dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, sono definite in sede di AO/PAIP, sulla base delle condizioni di sostenibilità indicate nella Valsat, fermo restando il rispetto delle quantità minime stabilite dall'Art. 35, comma 3 della LR 24/2017.

Indicare la quantificazione dell'abitante teorico in termini di mq di superficie, affinché sia esplicitata l'applicazione dell'art. 35, co. 3, lett. a) della L.R. 24/2017 e possa determinarsi l'ammontare della quota di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi negli insediamenti residenziali (30 mq/ab).

10. Per gli interventi sull'esistente la quantificazione delle dotazioni territoriali sarà determinata dalla differenza tra la dotazione prescritta per il nuovo uso e quella prescritta per l'uso esistente, come quantificate al precedente comma 7. Per la quantificazione delle dotazioni territoriali dovute non è rilevante la variazione del numero delle unità immobiliari. Per gli edifici esistenti posti all'esterno della Città Storica, la variazione di destinazione d'uso da artigianato di servizio (E4) ad altri usi appartenenti alla categoria funzionale commerciale (E) è subordinata alla dimostrazione della presenza di idonee dotazioni territoriali nell'ambito o nelle aree contermini, in coerenza con gli esiti della Valsat e la relativa valutazione dei fabbisogni, pregressi e generati dall'intervento.

Precisare che la variazione di destinazione d'uso da artigianato di servizio (E4) ad altri usi appartenenti alla categoria funzionale commerciale (E) è subordinata anche alla verifica delle condizioni di sostenibilità previste dal POIC e dalla normativa regionale di settore.

12. Ai sensi dell'Art. 9 della LR 24/2017, gli interventi di addensamento/sostituzione urbana e ristrutturazione urbanistica del tessuto urbano esistente ricompresi nel Territorio Urbanizzato (TU) del PUG possono comportare la cessione al Comune di aree per dotazioni territoriali anche in misura inferiore alla quantità minima prevista dal precedente comma 7, o con rapporti tra le varie tipologie di standard diversi da quelli di cui al comma 7, qualora sia dimostrato, anche attraverso gli elaborati relativi alle Strategie Locali e alla Valsat, che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi nei predetti ambiti, anche a seguito del nuovo intervento, siano soddisfatti a fronte della presenza di idonee dotazioni territoriali in aree contermini oppure in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclopedinali protetti e con il sistema di trasporto pubblico. In tale caso il mantenimento delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici stabiliti dal PUG, è assicurato dalla monetizzazione, in tutto o in parte, della quota di dette aree.

Si rammenta che la previsione di standard urbanistici differenziati, ai sensi dell'art. 9 della L.R. 24/2017 e dell'art. 13 della D.G.R. 110/2021, è compito del PUG e, in particolare: "2. Nel determinare lo standard minimo delle dotazioni territoriali, la Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale applica la disciplina differenziata, secondo quanto previsto dall'art.9 della LR 24/2017, al fine di promuovere gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, secondo cui gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di addensamento o sostituzione urbana possono, motivatamente, comportare la cessione al Comune di quote inferiori di aree, anche in riduzione rispetto ai minimi nazionali, qualora nel documento di Valsat sia verificato che il fabbisogno di attrezzature e spazi collettivi, pregressi e quelli generati dagli interventi, sia pienamente soddisfatto nei medesimi ambiti o in aree contermini ovvero in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi pedonali e ciclabili sicuri e con l'apposita organizzazione dei trasporti pubblici. In tali ipotesi gli interventi di trasformazione concorrono alla realizzazione e al mantenimento delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici secondo quanto previsto dalla Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, ivi compresa la monetizzazione, in tutto o in parte, della quota di aree per dotazioni territoriali stabilita dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968 e dalla LR 24/2017". Non potendosi pertanto demandare la definizione di tale misura alla fase attuativa, il co. 12 dovrà essere opportunamente riformulato, richiamando esplicitamente i necessari contenuti strategici e valutativi, eventualmente integrati. Il cap. 5.12 della Valsat, nella sua versione adottata, pur riportando dati analitici piuttosto articolati, non esplica i contenuti necessari alla sua applicazione, individuando le parti di città adeguatamente fornite di dotazioni collettive, sotto il profilo qualitativo e di accessibilità, nelle quali le trasformazioni concorrono alla loro realizzazione e mantenimento in modalità differenziata, secondo le previsioni di Strategia.

36. La monetizzazione, in luogo della cessione delle aree per le dotazioni territoriali U1, è sempre dovuta per gli Interventi Edilizi Diretti (IED) riferiti ad interventi di Qualificazione Edilizia (QE).

Per ragioni di opportunità, si invita a sostituire “sempre” con “di norma”, richiamando la clausola di cui al successivo co. 37 “*salva diversa e motivata prescrizione dell’Amministrazione in sede di istruttoria del titolo abilitativo*”.

46. ... Negli interventi su edifici esistenti in cui non sia possibile reperire i posti auto sul lotto di pertinenza dell’edificio, i parcheggi privati potranno altresì essere monetizzati secondo quanto previsto con deliberazione della Giunta Comunale, previo parere favorevole del Servizio Mobilità attestante che nell’intorno dell’intervento vi sia una dotazione di parcheggi pubblici in grado di supportare il fabbisogno aggiuntivo.

Per i parcheggi pertinenziali, parcheggi privati e di uso privato, per quanto classificati ex lege nel novero delle opere di urbanizzazione, valgono la Legge 122/1989 Tognoli (che introduce pure l’art. 41-sexies nella Legge 1150/1942 “*in nuove costruzioni obbligo 1 mq di parcheggi pertinenziali ogni 10 mc costruito*”) e l’art. 9, co.1, lett. e) della L.R. 24/2017 che, in certe condizioni, consente al PUG di derogare agli standard parcheggi anche pertinenziali, riducendone la richiesta. Non si ritiene invece applicabile ai parcheggi pertinenziali l’art. 20 dell’Atto di coordinamento sulle dotazioni territoriali, approvato con D.G.R. 110/2021, che regola le possibilità di monetizzazione in luogo della realizzazione e cessione di aree per dotazioni pubbliche, considerato anche che non è prevista la cessione dei parcheggi pertinenziali.

47. Per gli edifici destinati ad abitazione esistenti alla data di adozione del presente PUG è consentita, mediante intervento edilizio diretto e limitatamente ai tessuti urbani consolidati e ai nuclei residenziali in territorio rurale, ad esclusione della Città storica, la costruzione di una autorimessa, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Dovrà precisarsi che nei nuclei residenziali in territorio rurale:

- la realizzazione di autorimesse non potrà configurarsi quale nuova costruzione, in quanto, ai sensi dell’art. 36, co. 2 della L.R. 24/2017 “*La realizzazione di nuovi fabbricati è ammessa, nell’osservanza delle previsioni di piano, soltanto qualora sia necessaria alla conduzione del fondo, all’esercizio dell’attività agricola e di quelle ad essa connesse, secondo quanto disposto dalla presente legge e dalla disciplina di settore, e solo nel caso in cui non sussistano ragionevoli alternative consistenti nel riuso o nella trasformazione di fabbricati esistenti*”;
- non applica il disposto di cui al primo alinea “*l’autorimessa potrà essere realizzata una tantum anche se supera gli indici di edificabilità stabiliti dal PUG [...]*”.

Nelle Schede progettuali d’ambito (SL3), nella sezione “*Modalità attuative e parametri urbanistici di base*” sia inserito espresso riferimento all’art. 7 per la determinazione della quota minima di dotazioni territoriali, in luogo di “*Dotazioni territoriali minime previste da DM 1444/68*”.

TITOLO II: STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (SQUEA)

CAPO 1: SQUEA E OBIETTIVI STRATEGICI (OS)

ART. 9 - OBIETTIVI STRATEGICI DEL PUG

3. Le Azioni Progettuali (AP) di ciascun OS, a meno di alcune riconducibili a politiche urbane, sono spazializzate negli elaborati grafici di riferimento di ciascun OS attraverso perimetri, segni e simboli di carattere ideogrammatico.

Precisare in quali elaborati grafici di Strategia sono individuate le rappresentazioni spaziali.

*4. La disciplina, di natura non prescrittiva (di indirizzo strategico, progettuale, programmatico e gestionale) ai sensi dell’Art. 2, comma 2, lett. b) della presente Disciplina, definita per le componenti spaziali delle Azioni Progettuali (AP) di cui ai successivi Articoli, è integrata con quella di natura prescrittiva relativa ai tessuti ed ambiti di riferimento contenuti nell’elaborato “*Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale*” di cui al successivo Titolo III.*

Come meglio precisato a seguire, dovrà essere attribuito il necessario grado di cogenza agli obiettivi strategici del PUG in relazione alle misure premiali di cui all'art. 17, nonché agli indirizzi progettuali per i Paesaggi Locali di cui all'art. 12 e quelli per le Strategie Locali di cui all'art. 14.

CAPO 2: ARTICOLAZIONE DELLA SQUEA E STRUMENTI DI VALUTAZIONE

ART. 12 - PAESAGGI LOCALI

2. Il PUG definisce i seguenti Paesaggi Locali:

- a) Paesaggi estesi
- b) Paesaggi definiti
- c) Paesaggi trasversali

Precisare che i paesaggi locali sono rappresentati nella tavola PL - Paesaggi Locali.

ART. 14 - PARTI URBANE, STRATEGIE LOCALI E SCHEDE PROGETTUALI D'AMBITO

DEFINIZIONE

1. Il Territorio Urbanizzato (TU) è suddiviso in 17 parti urbane, di cui 8 afferenti alla Città centrale e 10 ai cluster del forese, per le quali il PUG definisce le Strategie Locali di rigenerazione e le dotazioni territoriali: [...]

Precisare in quale elaborato grafico è rappresentato il quadro d'insieme delle parti urbane e dei cluster del forese.

DIRETTIVE E INDIRIZZI PER LE STRATEGIE LOCALI

3. Il PUG individua le Strategie locali per la rigenerazione di ciascuna Parte urbana della Città centrale e dei Cluster del forese - attraverso la definizione delle dotazioni territoriali e degli interventi prioritari contenuti negli elaborati SL1 e SL2 - per orientare e supportare le proposte dei privati e della stessa amministrazione pubblica e le valutazioni necessarie per le decisioni da assumere nei casi di:

- interventi negli ambiti dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare soggetti ad obbligo di AO, PAIP o PCC;
- politiche urbane e programmi/progetti di iniziativa pubblica.

Si ritiene che debba essere attribuita la necessaria cogenza, non solo in termini di "orientamento", con particolare riferimento alle misure premiali conseguenti al requisito prestazionale RP4 - Potenziamento dotazioni territoriali (art. 17, co. 6 e 7).

DIRETTIVE E INDIRIZZI PER LE SCHEDE PROGETTUALI D'AMBITO

5. Le Strategie Locali (SL) sono ulteriormente approfondite alla scala urbana in specifiche Schede progettuali d'ambito dirette a specificare ed indirizzare la rigenerazione di alcuni ambiti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare, fornendo indirizzi progettuali e schemi verbo-visivi in grado di orientare il progetto al miglioramento della qualità urbana ed ecologico-ambientale, in coerenza con le direttive strategiche fornite dalle Strategie Locali. Le Schede possono stabilire una disciplina puntuale prescrittiva e prevalente (destinazioni d'uso, modalità attuative, parametri urbanistici ed edilizi, condizioni di sostenibilità e premialità) rispetto alle norme generali di ciascun tessuto [...]

6. Rispetto alle previsioni del PUG contenute nelle Schede progettuali d'ambito, gli strumenti di attuazione del PUG (AO/PAIP o PCC) possono, previa delibera di Consiglio Comunale, prevedere una ridistribuzione, all'interno dell'area perimetrata dall'apposita Scheda progettuale, dei lotti edificabili e delle opere di urbanizzazione, nel rispetto delle dotazioni territoriali minime previste dal PUG, seguendo criteri di continuità spaziale e funzionale degli spazi aperti, dei servizi, delle attrezzature e della mobilità dolce, e di ricerca della miglior composizione planivolumetrica possibile, rispetto al contesto circostante e agli obiettivi del PUG.

Le schede degli ambiti di rigenerazione, oltre ad indicazioni diagnostiche e strategiche, delineano modalità attuative e indirizzi per la trasformazione, oltre ad essere corredate da schemi grafici che individuano:

- edifici di pregio da valorizzare anche attraverso la riqualificazione dello spazio pubblico;
- areali di interesse per le possibili acquisizioni patrimoniali;
- aree verdi attrezzate da potenziare attraverso forestazione e attrezzature/arredo differenziato per categorie;

- aree verdi esistenti da mantenere come invarianti;
- aree per possibile insediamento di funzioni di tipo collettivo;
- direttive e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare;
- potenziamento dell'ombra;
- riqualificazione del lungo fiume come spazio pubblico/darsena;
- coni visuali da garantire.

Condividendo l'opportunità di garantire una adeguata flessibilità in fase attuativa alle proposte d'intervento è considerato che il procedimento di AO/PAIP è la sede deputata a definire il progetto urbano (comprendivo, assieme agli interventi di interesse privato, sia delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici correlati all'intervento che il privato si impegna a realizzare, in conformità alle previsioni della strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, sia delle eventuali misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e dotazioni ecologiche e ambientali, art. 38, co. 3, L.R. 24/2017), si ritiene che agli schemi grafici debba essere attribuito valore non prescrittivo. In ogni caso, assumendo valore di variante la modifica dei contenuti strategici del Piano, dovrà essere cassato il co. 6; si invita a coordinare conseguentemente il co. 5 sopra richiamato.

8. Nel periodo di validità del PUG è facoltà del Comune, anche su sollecitazione di altri Enti pubblici e di promotori privati, individuare ulteriori ambiti urbani e territoriali nei quali prevedere specifiche Schede progettuali, nel rispetto della Disciplina di natura prescrittiva e non prescrittiva del PUG, previa consultazione e condivisione da parte dei proprietari delle aree interessate, dei soggetti rappresentativi della comunità locale, di soggetti imprenditoriali disponibili all'investimento, di Enti o amministrazioni a vario titolo competenti. La consultazione e condivisione avviene secondo le modalità di partecipazione stabilite dalla LR 15/2018.

Per le ragioni argomentate con riferimento all'art. 2, co. 5, ulteriori contenuti che potranno essere introdotti nell'ambito del monitoraggio del PUG, possono attenere all'aggiornamento del quadro delle conoscenze. Ulteriori indicazioni potranno essere specificate nell'ambito di avvisi pubblici di manifestazione di interesse finalizzati a promuovere la presentazione di proposte di accordi operativi, esplicitando gli obiettivi prioritari da perseguire nell'attuazione delle previsioni del PUG. A tale scopo il Comune potrà fornire indicazioni di massima di carattere progettuale e localizzativo, da osservarsi nella predisposizione del progetto urbano per gli ambiti che presentano un particolare valore sotto il profilo paesaggistico, ambientale, architettonico, storico-artistico e testimoniale o che sono caratterizzati da una significativa carenza di tali fattori identitari, dalla mancanza di dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici o da significative criticità ambientali, ovvero per gli areali che richiedano il coordinamento di una pluralità di interventi (L.R. 24/2017, art. 38, co. 1). Il co. 8 dovrà quindi essere riformulato in conformità ai disposti sopra richiamati.

ART. 16 - CONSUMO DI SUOLO MASSIMO E VALUTAZIONE INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE ALL'ESTERNO TU

2. Ai sensi dell'Art. 32 della LR 24/2017 il PUG individua il perimetro del Territorio Urbanizzato alla data del 01/01/2018, necessario al calcolo della quota complessiva del consumo di suolo ammissibile, secondo quanto stabilito dall'Art. 6 della LR 24/2017.

Precisare che il perimetro del TU è individuato nelle tavole U1 e U2 - *Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale*; ad esito delle valutazioni che saranno operate dal CUAV, indicare l'estensione del territorio urbanizzato alla data del 1 gennaio 2018, data di entrata in vigore della LUR, oltre a quantificare l'ammontare del 3% nel successivo co. 3.

4. La Valsat stabilisce le modalità ed i criteri per valutare gli interventi di trasformazione all'esterno del perimetro del TU, oltre ad una preventiva verifica di coerenza con:

- a) gli elaborati relativi ai VINCOLI e alle TUTELE del territorio;
- b) il quadro di Obiettivi Strategici (OS), Lineamenti Strategici (LS) e Azioni Progettuali (AP);
- c) gli elaborati SCHEMI STRATEGICI DI ASSETTO DEL TERRITORIO riferiti agli Obiettivi Strategici (OS);
- d) l'elaborato PAESAGGI LOCALI;
- e) gli elaborati PROGETTI-GUIDA;
- f) l'elaborato STRATEGIE LOCALI;

Inserire il riferimento puntuale ai paragrafi della Valsat ove è contenuto il sistema di valutazione degli interventi fuori dal TU (Parte 5, cap. 5.7 e 5.7.1)

Al fine di attuare il disposto dell'art. 35, co. 2, della LR 24/2017, si chiede di integrare l'articolo anche con il riferimento agli elaborati ove siano indicati, per l'area oggetto di nuova urbanizzazione:

- a) le attrezzature e gli spazi collettivi richiesti dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale;
- b) le condizioni di accessibilità tra cui i sistemi per la mobilità ciclabile e pedonale protetta nonché, compatibilmente con le condizioni locali, il trasporto pubblico locale;
- c) i servizi idrici integrati e le altre reti e impianti tecnologici ed energetici;
- d) le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche ed ambientali.

ART. 17 - REQUISITI PRESTAZIONALI E PREMIALITÀ

ELABORATI DEL PUG DI RIFERIMENTO

- ***USI E MODALITÀ DI INTERVENTO*** del territorio urbanizzato e rurale
 - U1 Intero territorio comunale scala 1:35.000***
 - U2 Zone significative scala 1:5.000***
- ***VALSAT***

Si ritiene che tra gli elaborati di riferimento per l'applicazione di requisiti prestazionali e premialità debbano essere ricompresi anche gli elaborati cartografici che territorializzano la Strategia, definendone i luoghi e contesti locali.

REQUISITI PRESTAZIONALI E PREMIALITÀ URBANISTICHE

2. Il PUG individua i seguenti Requisiti Prestazionali (RP), dei quali stabilisce i Livelli prestazionali minimi da rispettare (o condizioni di sostenibilità) e, limitatamente ad alcuni tessuti, l'incremento di tali Livelli a cui corrispondono specifiche premialità urbanistiche: [...]

In conformità ai disposti della L.R. 24/2017, che all'art. 8 stabilisce che gli incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana possono essere riconosciuti agli interventi edilizi realizzati all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, precisare che trattasi di "tessuti appartenenti al territorio urbanizzato".

6. Requisiti prestazionali per PCC interni al TU

RP4	vedi dotazioni territoriali stabilite per ogni tessuto	Incremento dotazioni territoriali rispetto al valore minimo stabilito dal PUG > 30%	+12% SU (ZTO A/B) +17% SCO (ZTO D)	Incremento dotazioni territoriali rispetto al valore minimo stabilito dal PUG > 40%	+15% SU (ZTO A/B) +20% SCO (ZTO D)
RP6 Risposta alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili (ERS)	$\geq 0\%$ di SU destinata a ERS su SU totale di progetto	$\geq 10\%$ di SU destinata a ERS su SU totale di progetto	+12% SU (ZTO A/B) +0% SCO (ZTO D)	$\geq 20\%$ di SU destinata a ERS su SU totale di progetto	+15% SU (ZTO A/B) +0% SCO (ZTO D)

Con riferimento al RP4, si ritiene che debba essere rafforzata la cogenza delle strategie locali, affinché il concorso degli operatori privati nel potenziamento delle dotazioni territoriali sia effettivamente finalizzato al conseguimento degli obiettivi definiti dalla Strategia per specifici luoghi. In caso contrario, la misura premiale risulterebbe fortemente depotenziata, permanendo un approccio alla città pubblica meramente quantitativo, che non traguarda i principi di qualità e multifunzionalità promossi dalla LUR.

7. Requisiti prestazionali per AO interni al TU

RP4	vedi dotazioni territoriali stabilite per ogni tessuto	Incremento dotazioni territoriali rispetto al valore minimo stabilito dal PUG > 30%	+28% SU (ZTO A/B) +27% SCO (ZTO D)	Incremento dotazioni territoriali rispetto al valore minimo stabilito dal PUG > 40%	+35% SU (ZTO A/B) +30% SCO (ZTO D)
RP6 Risposta alla domanda	$\geq 0\%$ di SU ERS su SU	$\geq 10\%$ di SU destinata a ERS	+25% SU (ZTO A/B)	$\geq 20\%$ di SU destinata a ERS	+35% SU (ZTO A/B)

abitativa sociale (ERS)	totale di progetto	su SU totale di progetto	+0% SCO (ZTO D)	su SU totale di progetto	+0% SCO (ZTO D)
----------------------------	-----------------------	-----------------------------	--------------------	-----------------------------	--------------------

Si richiamano le considerazioni espresse per il precedente co. 6.

TITOLO III: USI E MODALITÀ DI INTERVENTO

CAPO 1: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 18 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RURALE

ARTICOLAZIONE IN TESSUTI ED AMBITI

3. Il PUG individua i seguenti tessuti ed ambiti del territorio urbanizzato e rurale: [...]

Città consolidata residenziale ZTO B

NTR Nuclei residenziali in territorio rurale (art. 24) B3 [...]

La “Città consolidata residenziale” per sua definizione è quella ricompresa nel perimetro del territorio urbanizzato; i nuclei residenziali in territorio rurale, individuati ai sensi dell’art. 36, co. 4, della L.R. 24/2017, siano opportunamente ricondotti alla lett. e) *Territorio Rurale*, come peraltro indicato nella definizione presente al co. 1 dell’art. 24 della Disciplina.

Per la medesima ragione, non risulta coerente l’individuazione di tessuti appartenenti alla “Città consolidata produttiva” esternamente al perimetro di TU; analogamente, le aree produttive di modesta consistenza, per le quali le verifiche operate ai fini della definizione del perimetro del territorio urbanizzato hanno evidenziato una non adeguata continuità insediativa, dovrebbero essere escluse dal perimetro di TU e qualificate più propriamente come “insediamenti produttivi in territorio rurale”, in coerenza con la definizione di cui all’art. 25, co. 1, terzo alinea, della Disciplina.

CAPO 2: CITTÀ STORICA

ART. 19 - TESSUTI STORICI

2. Sono ammesse, fatta salva diversa previsione delle “Schede progettuali d’ambito”, le seguenti destinazioni d’uso, come definite dall’Art. 3 della presente Disciplina:

...

(E) commerciale, limitatamente a ... medio-piccole strutture di vendita (E2)

Precisare che l’insediamento di medio-piccole strutture di vendita dovrà avvenire alle condizioni di sostenibilità previste dal POIC e dalla normativa regionale di settore.

5. Nelle Tavv. di progetto del PUG sono individuati:

- a) gli ambiti nei quali è stato approvato e convenzionato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni;
- b) gli ambiti di rigenerazione urbana, da attuarsi nel rispetto degli elaborati di SQUEA, con particolare riferimento ai “Progetti-Guida” e alle “Schede progettuali d’ambito”, ove presenti.

Si invita ad esplicitare il riferimento alle tavole di progetto del PUG.

9. In attuazione dell’OS2 “Ferrara città policentrica, rigenerata, abitabile e sicura”, e al fine di valorizzare la rete di botteghe storiche iscritte nell’apposito Albo comunale, il Regolamento Edilizio (RE) potrà prevedere incentivi anche in deroga ai parametri di cui ai commi precedenti.

Ulteriori misure premiali introdotte dal regolamento Edilizio non possono derogare ai parametri fissati dalla Disciplina di PUG e dovranno pertanto essere ricomprese all’interno dell’apparato normativo di Piano.

ART. 20 - INSEDIAMENTI STORICI URBANI CON PARCHI PRIVATI

b) Corti agricole storiche (IS/b)

Comprendono i nuclei insediativi, costituiti da residenze ed edifici di servizio, storicamente connessi all’uso agricolo del territorio, che costituiscono l’ossatura portante dell’appoderamento storico e, in genere, hanno conservato la tipologia insediativa originaria, pur essendo in taluni casi non più legati alla produzione agricola, per intervenuti mutamenti nell’organizzazione del sistema produttivo, oppure in quanto ormai inseriti in un tessuto edificato più complesso.

Considerata la presenza di insediamenti di matrice rurale con, in taluni casi, permanenza delle funzioni agricole, si chiede di ridenominare l'art. 20 - INSEDIAMENTI STORICI URBANI CON PARCHI PRIVATI.

ART. 21 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO, CULTURALE E TESTIMONIALE

8. *Nel caso in cui le differenti modalità di intervento proposte comportino una modifica della classe di tutela, gli esiti positivi della Conferenza dei servizi e della Commissione dovranno essere sottoposti al parere del Consiglio Comunale che potrà dare mandato all'Ufficio di Piano di modificare gli elaborati del PUG, senza che ciò comporti Variante allo strumento urbanistico generale.*

Si ritiene che il co. 8 debba essere cassato, per le ragioni argomentate in relazione all'art. 1, co. 5.

CAPO 3: CITTÀ CONSOLIDATA RESIDENZIALE

ART. 22 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

2. *I tessuti urbani consolidati si articolano nelle seguenti sottozone:*

- a) *Tessuti urbani consolidati ad alta densità (TUA)*
- b) *Tessuti urbani consolidati a media densità (TUM)*
- c) *Tessuti urbani consolidati a bassa densità (TUB)*
- d) *Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità (TUP)*

Precisare che le sottozone sono individuate nelle tavole U2 - *Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale*, oltre al generico richiamo alla struttura degli elaborati contenuto all'art. 18.

3. *Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 3 della presente Disciplina: ... (E) commerciale, limitatamente a ... medio-piccole strutture di vendita (E2)*

Precisare che l'insediamento di medio-piccole strutture di vendita dovrà avvenire alle condizioni di sostenibilità previste dal POIC e dalla normativa regionale di settore.

6. *Nelle Tavv. di progetto del PUG sono individuati gli ambiti nei quali è stato approvato e convenzionato un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) e nei quali si applicano le norme di cui al PUA e/o richiamate nelle singole convenzioni.*

Si invita ad esplicitare il riferimento alle tavole di progetto del PUG.

11. *In attuazione dell'OS2 "Ferrara città policentrica, rigenerata, abitabile e sicura", e al fine di valorizzare la rete degli esercizi di vicinato e dei pubblici esercizi, il Regolamento Edilizio (RE) potrà prevedere incentivi anche in deroga ai parametri di cui ai commi precedenti.*

Ulteriori misure premiali introdotte dal regolamento Edilizio non possono derogare ai parametri fissati dalla Disciplina di PUG e dovranno pertanto essere ricomprese all'interno dell'apparato normativo di Piano.

ART. 23 - TESSUTI URBANI DISMESSI, SOTTOUTILIZZATI O INTERSTIZIALI DA RIGENERARE

DEFINIZIONE

Precisare che i tessuti urbani dismessi sono individuati nelle tavole U2 - *Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale*, così come gli ambiti di rigenerazione urbana di cui al successivo co. 4.

2. *Sono ammesse, fatta salva diversa previsione delle "Schede progettuali d'ambito", le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 3 della presente Disciplina: ... (E) commerciale, limitatamente a ... medio-piccole strutture di vendita (E2)*

Precisare che l'insediamento di medio-piccole strutture di vendita dovrà avvenire alle condizioni di sostenibilità previste dal POIC e dalla normativa regionale di settore.

ART. 24 - NUCLEI RESIDENZIALI IN TERRITORIO RURALE

DEFINIZIONE

1. *Comprendono le parti del territorio costituite dall'edificato sparso o discontinuo esterne al Territorio Urbanizzato, caratterizzate da forme di edificazione a morfologia lineare lungo gli assi viari e/o edificazione nucleare isolata, composte in prevalenza da usi abitativi e relative pertinenze di dimensione e tipologia calibrate su esigenze residenziali e lavorative urbano-rurali di natura familiare.*

In conformità con la loro definizione, i nuclei, individuati ai sensi dell'art. 36, co. 4, della L.R. 24/2017, siano opportunamente ricondotti alla lett. e) *Territorio Rurale*.

Precisare che i nuclei sono individuati nelle tavole U1 e U2 - *Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale*.

PREMIALITÀ

7. La SU è incrementabile fino al 30%, con contestuale aumento del volume esistente V, nel rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi, delle condizioni di sostenibilità, dei Requisiti Prestazionali (RP) e dei criteri di accesso alle relative premialità contenuti nell'Art. 17 della Disciplina.

Per le ragioni argomentate in relazione all'art. 17, co. 2, gli incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana possono essere riconosciuti agli interventi edilizi realizzati all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (L.R. 24/2017, art. 8); le misure premiali di cui all'art. 17 non possono pertanto trovare applicazione nei nuclei del territorio rurale. Dovrà conseguentemente essere riformulato l'ultimo periodo del co. 3.

Richiamando l'art. 36, co. 4, della L.R. 24/2017: "Il PUG individua e disciplina l'edificato sparso o discontinuo non facente parte del territorio urbanizzato e le relative aree di pertinenza e di completamento, di cui all'articolo 32, comma 3, lettera b), promuovendo prioritariamente gli interventi di cui all'articolo 7, comma 4, lettere a) e b)", l'ampliamento degli edifici esistenti deve ritenersi subordinato alla qualificazione edilizia degli stessi, in quanto condizione legittimante l'incremento dei volumi esistenti non adibiti a funzioni agricole in territorio rurale: le misure premiali potranno quindi essere riformulate in tal senso. Si invita peraltro ad assumere quale soglia discriminante tra interventi di qualificazione edilizia e di addensamento un ampliamento volumetrico non superiore al 20%, in quanto valore assunto a riferimento sia per la definizione di nuova costruzione (Allegato alla L.R. 15/2013, lett. g.6) sia di variazione essenziale (L.R. 23/2004, art. 14-bis, co. 1, lett. c).

Solo a fronte di specifiche situazioni di criticità accertate dalla diagnosi, il Piano potrà prevedere strategie rigenerative che per il conseguimento degli obiettivi attesi richiedano il ricorso ad interventi di addensamento o sostituzione urbana, diversamente non ammessi per norma indifferenziata.

8. In attuazione dell'OS2 "Ferrara città policentrica, rigenerata, abitabile e sicura", e al fine di valorizzare la rete degli esercizi di vicinato e dei pubblici esercizi, il Regolamento Edilizio (RE) potrà prevedere incentivi anche in deroga ai parametri di cui ai commi precedenti.

Ulteriori misure premiali introdotte dal regolamento Edilizio non possono derogare ai parametri fissati dalla Disciplina di PUG e dovranno pertanto essere ricomprese all'interno dell'apparato normativo di Piano.

CAPO 4: CITTÀ CONSOLIDATA PRODUTTIVA

ART. 25 - TESSUTI CONSOLIDATI PRODUTTIVI

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio caratterizzate da complessi, edifici e impianti artigianali e della piccola e media industria, situate: ... in altre aree artigianali minori per dimensioni e caratteristiche, ubicate prevalentemente in prossimità dei nuclei residenziali della campagna.

In conformità con la loro definizione, le aree minori ubicate in prossimità dei nuclei, individuati ai sensi dell'art. 36, co. 4, della L.R. 24/2017, siano opportunamente ricondotte alla lett. e) *Territorio Rurale*. Conseguentemente, si invita a differenziare usi e interventi ammessi rispetto ai tessuti consolidati produttivi, in proporzione al minore grado di idoneità all'insediamento di funzioni impattanti.

Precisare che i tessuti consolidati produttivi sono individuati nelle tavole U1 e U2 - *Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale*, così come gli ambiti di rigenerazione urbana di cui al successivo co. 5.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 3 della presente Disciplina: ... (E) commerciale, limitatamente a ... medio-piccole strutture di vendita (E2)

Precisare che l'insediamento di medio-piccole strutture di vendita dovrà avvenire alle condizioni di sostenibilità previste dal POIC e dalla normativa regionale di settore.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

8. Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti Requisiti Prestazionali minimi definiti al precedente Art. 17: [...]

Si ritiene che le condizioni di sostenibilità necessitino di essere integrate con espresso richiamo di criteri per la determinazione di misure mitigative e compensative, da definirsi nel documento di Valsat.

ART. 26 - TESSUTI CONSOLIDATI DEL POLO CHIMICO

DEFINIZIONE

Precisare che i tessuti consolidati del Polo Chimico sono individuati nelle tavole U1 e U2 - *Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale*, così come gli ambiti di rigenerazione urbana di cui al successivo co. 5.

CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ

9. Gli interventi si attuano nel rispetto dei seguenti Requisiti Prestazionali minimi definiti al precedente Art. 17: [...]

Si ritiene che le condizioni di sostenibilità necessitino di essere integrate con espresso richiamo di criteri per la determinazione di misure mitigative e compensative, da definirsi nel documento di Valsat.

ART. 27 - TESSUTI CONSOLIDATI TERZIARI

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio caratterizzate da complessi, edifici e impianti per attività terziarie e/o miste, situate prevalentemente nel quadrante nord-ovest, lungo gli assi di via Eridano, via Modena e via Padova, e nel quadrante sud-ovest di via Bologna.

Con riferimento alle categorie funzionali definite all'art. 28 della L.R. 15/2013, si invita ad esplicitare il termine "attività terziarie", presumibilmente riferito ad attività direzionali e/o commerciali.

Precisare che i tessuti consolidati terziari sono individuati nelle tavole U1 e U2 - *Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale*, così come gli ambiti di rigenerazione urbana di cui al successivo co. 5.

DESTINAZIONI D'USO

2. Sono ammesse, fatta salva diversa previsione delle "Schede progettuali d'ambito", le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'Art. 3 della presente Disciplina: ... (C) produttiva ...

Si invita a meglio valutare l'opportunità di ammettere senza alcuna limitazione gli usi produttivi, in ragione dell'effettivo grado di idoneità dei tessuti direzionali e/o commerciali all'insediamento di attività potenzialmente impattanti.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Precisare che l'insediamento di medio-grandi e grandi strutture di vendita dovrà avvenire alle condizioni di sostenibilità previste dal POIC e dalla normativa regionale di settore.

CAPO 5: DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

ART. 29 - PARCO AGRO-URBANO BASSANI

DEFINIZIONE

1. Comprende le parti di territorio riconoscibili nel Parco Bassani, situate tra il Centro storico di Ferrara e il fiume Po e costituite dagli spazi aperti verdi di qualità paesaggistica ed ecosistemica.

Come già evidenziato in sede di Consultazione Preliminare, si ritiene che l'estesa superficie del Parco Bassani debba essere differenziata tra spazi aperti attrezzati, coerenti con l'inclusione nel TU, e le aree agricole e boscate, prevalentemente connotate in termini ecologico-ambientali, che dovrebbero essere ricondotte al territorio rurale. Si rammenta che, ai sensi dell'art. 32, co. 3, lett. c), della L.R. 24/2017, non fanno parte del TU le aree permeabili che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, ancorché collocate all'interno delle aree edificate con continuità. Peraltro tale distinzione risulta coerente con il Progetto

Guida 3, che riconosce la vocazione di gran parte dell'ambito quale spazio potenziale di sperimentazione agraria e di ricerca scientifica nel settore della produzione agricola ed energetica innovativa.

8. *La demolizione di edifici finalizzata a conseguire gli obiettivi di cui al precedente comma 1, può determinare a favore dell'avente titolo il riconoscimento di una quantità edificatoria da trasferire negli ambiti del Territorio Urbanizzato assoggettati a PCC o AO/PAIP.*

In funzione dell'opportuna differenziazione che si chiede di operare tra aree interne ed esterne al TU, la misura dovrà essere differenziata, specificando che per gli edifici ricadenti in territorio rurale la delocalizzazione potrà essere ammessa nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 36, co. 5, lett. e), della L.R. 24/2017.

CAPO 6: TERRITORIO RURALE

ART. 32 - AMBITI DEL TERRITORIO AGRICOLO

2. *Il territorio rurale si articola nelle seguenti sottozone:*

- a) *Territorio agricolo fluviale (TAF)*
- b) *Territorio agricolo periurbano multifunzionale (TPM)*
- c) *Territorio agricolo esteso (TAE)*

Precisare che le sottozone sono individuate nella tavola U1 - *Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale*, oltre al generico richiamo alla struttura degli elaborati contenuto all'art. 18.

7. *Ai sensi dell'Art. 36, commi 2 e 7 della LR 24/2017 e dell'Atto di coordinamento tecnico (DGR 623/2019 come integrata con DGR 713/2019), sono subordinati a PRA i seguenti interventi: ...*

In applicazione del principio di non duplicazione dovranno essere stralciate le parti che costituiscono mera riproduzione dei disposti di cui al p.to 3.1.1 “*Natura, obbligatorietà e ambito di applicazione del PRA: gli interventi edilizi soggetti a PRA*” dell’Atto di coordinamento tecnico richiamato, mantenendo unicamente le specificazioni ulteriori apportate dal PUG:

- nel “territorio agricolo periurbano multifunzionale”, per gli interventi con SU progetto > 500 mq;
- nel “territorio agricolo esteso”, per gli interventi con SU progetto > 1.000 mq;
- interventi di nuova costruzione di abitazioni aziendali agricole funzionali alla produzione agricola.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI PER INTERVENTI FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

12. *Le nuove costruzioni e gli ampliamenti funzionali all'attività agricola, ove ammessi dal PUG, si attuano nel rispetto dei parametri seguenti.*

- a) abitazioni aziendali

per aziende di superficie fondiaria Sf > 5 ha, due alloggi di SU complessiva 160 mq, dei quali:

- *il primo da destinarsi esclusivamente ai lavoratori agricoli la cui continuativa presenza in azienda è necessaria ai fini della produzione agricola, nonché ai conduttori del fondo ancorché collocati a riposo;*
- *il secondo con la medesima destinazione, oppure destinato ai nuclei familiari di primo grado del conduttore del fondo; la costruzione del secondo alloggio è condizionata alla demolizione di edifici del territorio rurale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e privi di valore storico, di superficie netta totale non inferiore;*

Non si ritiene legittima l’assimilazione ad abitazioni aziendali agricole di fabbricati destinati ai familiari del conduttore del fondo, ritenendo la previsione inammissibile per chiara e diretta contrarietà alla disciplina del territorio rurale di cui all’art. 36 della LUR ed alla specifica disciplina contenuta nella Sezione 6 dell’Atto di coordinamento sui PRA e sui fabbricati abitativi dell’imprenditore agricolo, approvato con D.G.R. 623/2019, come integrata con D.G.R. 713/2019.

Peraltra, la facoltà di delocalizzare quota parte della superficie coperta di fabbricati ex agricoli dismessi è disciplinata dall’art. 36, co. 5, lett. e) della L.R. 24/2017: le norme di PUG dovranno conformarsi, assumendo tra le altre condizioni che la costruzione dei nuovi edifici avvenga “*in aree individuate dal piano, collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso*”.

c) serre fisse

Si chiede che nella definizione delle destinazioni d'uso siano distinte le serre adibite a modalità colturali effettivamente agricole, che prevedono cioè la coltivazione al suolo delle produzioni, da serre di tipo industriale, nelle quali le colture sono effettuate con modalità che determinano l'artificializzazione del suolo.

f) addestramento, educazione e pensione per animali d'affezione

I centri di addestramento, educazione e pensione per animali d'affezione sono ammissibili nel territorio rurale, comprese le attività di cui all'Art. 5 della LR 5/2005 e smi, purché nel rispetto del Regolamento Comunale sulla tutela degli animali e delle normative regionali vigenti, anche nel caso in cui il titolare/proprietario non sia imprenditore agricolo. Gli interventi non sono assoggettati all'obbligo di presentazione del PRA. Per assicurare il corretto svolgimento delle attività e la tutela degli animali, è possibile prevedere l'alloggio del custode, di SU non superiore a 160 mq, connesso all'attività principale ed edifici destinati allo stallo e all'esercizio fisico degli animali. [...]

Considerato che l'art 12 disciplina le nuove costruzioni e gli ampliamenti funzionali all'attività agricola, non si ritiene pertinente l'introduzione di misure riferite a soggetti che non detengono la qualifica di imprenditore agricolo. Si rammenta, inoltre, che nuove costruzioni realizzate in territorio rurale non funzionali all'attività agricola determinano consumo di suolo, ai sensi degli artt. 5 e 6 della L.R. 24/2017.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI PER INTERVENTI NON CONNESSI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

16. Recupero di edifici non aventi interesse storico-architettonico, culturale, testimoniale non connessi all'attività agricola

Il recupero di edifici ubicati in territorio rurale e aventi interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale, di cui all'Art. 21 della presente Disciplina, è ammesso con le seguenti modalità:

a) *Edifici con originaria funzione abitativa (Art. 36, comma 5, lett. a, LR 24/2017)*

... Per gli edifici residenziali non aziendali esistenti alla data di adozione del PUG e ubicati negli ambiti del territorio rurale, ad esclusione del "territorio agricolo fluviale", è altresì ammesso l'ampliamento una tantum nella misura di 30 mq di SU complessivi per l'intero fondo, e comunque non superiore al 20% della SU esistente dell'edificio, da realizzare nell'edificio principale esclusi i proservizi, con il ricavo al massimo di:

- n. 3 unità abitative (comprese quelle esistenti) nel "territorio agricolo periurbano multifunzionale", con un minimo di 80 mq di SU per ogni nuovo alloggio;
- n. 2 unità abitative (comprese quelle esistenti) nel "territorio agricolo esteso", con un minimo di 80 mq di SU per ogni nuovo alloggio.

[...]

b) *Edifici produttivi, ricettivi e terziari esistenti non più funzionali all'attività agricola (Art. 36, comma 5, lett. e, LR 24/2017)*

... Per gli edifici produttivi, ricettivi o terziari esistenti alla data di adozione del PUG e ubicati negli ambiti del territorio rurale, ad esclusione del "territorio agricolo fluviale", è altresì ammesso l'ampliamento una tantum del 10% della SU esistente, in deroga a quanto stabilito dall'Art. 3, comma 8, in funzione delle esigenze dell'attività insediata.

Si richiama l'art. 36, co. 4, della L.R. 24/2017: "Il PUG individua e disciplina l'edificato sparso o discontinuo non facente parte del territorio urbanizzato e le relative aree di pertinenza e di completamento, di cui all'articolo 32, comma 3, lettera b), promuovendo prioritariamente gli interventi di cui all'articolo 7, comma 4, lettere a) e b)". Ne consegue che l'ampliamento di fabbricati adibiti a funzioni extra agricole deve ritenersi subordinato alla qualificazione edilizia degli stessi, in quanto condizione legittimante l'incremento dei volumi esistenti non adibiti a funzioni agricole in territorio rurale: si chiede pertanto di integrare in tal senso le misure dell'art. 32, co. 16, sopra richiamate.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

17. Territorio agricolo fluviale (TAF)

Gli interventi sono orientati alla riconfigurazione e qualificazione del sistema lineare dei principali fiumi e canali come parchi agricoli fluviali, per garantire la sicurezza idrogeologica e idraulica, la qualificazione del ciclo delle acque e la fruizione turistica.

18. Territorio agricolo periurbano multifunzionale (TPM)

Gli interventi sono orientati alla qualificazione dello spazio rurale, allo sviluppo di forestazione e agricoltura urbana, alla valorizzazione della rete della mobilità dolce, alla qualificazione degli spazi aperti arricchendoli di funzioni complementari a quella rurale (usì turistici, ricreativi e per il tempo libero), all'attivazione di sperimentazioni culturali innovative ad alto livello di sostenibilità energetica e idraulica.

19. Territorio agricolo esteso (TAE)

Gli interventi sono orientati allo sviluppo di un'agricoltura ad elevata sostenibilità ambientale, in grado di utilizzare fonti energetiche rinnovabili, ridurre drasticamente il ricorso a pratiche dannose per il suolo e a sostanze chimiche, evitare processi dissipativi e controllare il ciclo dei rifiuti in un rapporto fertile tra città e campagna.

Si invita fortemente ad integrare le misure disciplinari tramite azioni specifiche che consentano di attribuire la necessaria cogenza agli orientamenti strategici richiamati per la tutela e la valorizzazione dei differenti contesti del territorio rurale.

Ai fini della tutela dei valori paesaggistici del territorio rurale, si invita inoltre a definire misure per il corretto inserimento degli interventi trasformativi di maggior impatto.

17. Territorio agricolo fluviale (TAF)

b) *Edifici esistenti*

... È altresì consentita la delocalizzazione di edifici finalizzata a conseguire l'obiettivo di ridurre le condizioni di rischio idraulico, secondo le modalità da stabilirsi in sede di Accordo Operativo (AO).

Si invita a valutare l'opportunità di individuare nel territorio agricolo fluviale opere incongrue, che costituiscono cioè detrattori paesaggistici ai sensi della L.R. 16/2002 e dell'art. 3-bis del D.P.R. 380/ 2001, al fine di poter applicare le misure incentivanti per la loro delocalizzazione previste dalla L.R. 24/2017 all'art. 36, co. 5, lett. e).

18. Territorio agricolo periurbano multifunzionale (TPM)

19. Territorio agricolo esteso (TAE)

a) *Nuove costruzioni*

Non sono ammesse nuove costruzioni finalizzate ad attività che non siano connesse con la produzione agricola, oppure volte a favorire l'integrazione del reddito delle aziende agricole mediante la promozione dell'uso ricreativo e per il tempo libero degli spazi rurali.

Si chiede di precisare la portata del disposto richiamato, in particolare in relazione alla ammissibilità di nuovi insediamenti per funzioni produttive.

Si ritiene opportuno integrare il disposto normativo anche con indicazioni relative alle misure di mitigazione e compensazione da prevedere per tipologie di interventi ritenuti compatibili, sebbene non funzionali all'attività agricola, con il territorio rurale da normativa sovraordinata (ad es. impianti FER ...).

TITOLO IV: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 33 - EFFICACIA DEL PUG E MISURE DI SALVAGUARDIA

1. Dalla data di pubblicazione nel BUR dell'avviso di adozione del PUG fino all'entrata in vigore dello stesso, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'Art. 27 della LR 24/2017.

Considerato che, ai sensi degli artt. 45 e 46 della L.R. 24/2017, la pubblicazione sul BURERT ai fini della formulazione di osservazioni è prevista a seguito dell'avvenuta assunzione del Piano e non costituisce adempimento obbligatorio in fase di adozione, si ritiene che le misure di salvaguardia previste dall'art. 27 debbano decorrere dalla data di esecutività dell'atto deliberativo di adozione.

ART. 34 - ENTRATA IN VIGORE DEL PUG

3. Dall'entrata in vigore, il PUG assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale, e si conclude il periodo di salvaguardia nonché il periodo transitorio di cui agli artt. 3 e 4 della LR 24/2017.

Cassare la seconda parte del periodo, in quanto il periodo transitorio della LUR si è concluso al 1 gennaio 2023.

4. È fatta salva:

- a) *l'attuazione degli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati secondo quanto stabilito dall'Art 6; per eventuali varianti agli strumenti urbanistici attuativi già approvati e convenzionati si applicano inoltre le disposizioni previste dall'Art. 6, comma 7;*

Cassare la seconda parte del periodo di cui alla lett. a), per le ragioni argomentate in relazione all'art. 6, co. 7.

Per tutti gli elementi di tutela/vincolo disposti a livello comunale, in applicazione di norme o piani sovraordinati, si ritiene che debbano essere introdotte specifiche misure disciplinari per la loro istituzione, rammentando il valore conoscitivo/ ricognitivo delle Schede dei Vincoli, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 24/2017.

Per un coordinamento più efficace degli elaborati costitutivi del PUG, che ne agevoli la chiara e compiuta interpretazione, si invita a esplicitare in maniera sistematica i riferimenti ai contenuti valutativi, con particolare riferimento agli elementi richiamati all'art. 15, co.2, lett. a) e b).

Infine, si evidenzia come sia particolarmente rilevante l'aspetto della cogenza assegnata ad ogni parte del piano e, in particolare, della Disciplina: per maggiore chiarezza nella consultazione dell'elaborato si chiede di indicare, per ogni articolo, se trattasi di direttiva, indirizzo o prescrizione.



PUG del Comune di Ferrara - DEFINIZIONE PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO - Verifica di coerenza rispetto alle casistiche definite all'art. 32, co. 2, della L.R. 24/2017

L'esame istruttorio è stato condotto raffrontando l'elaborato *QC6.6_Territorio Urbanizzato 2018* con le informazioni contenute nel portale della cartografia digitale del Piano Urbanistico comunale (classificazione ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti, ortofoto del territorio comunale), nonché negli elaborati *QC2.4.1_Stato Attuazione PUA e QC6.3.1_DotazioniCentroUrbano*.

Si rilevano i seguenti elementi di criticità, che necessitano di essere chiariti per poter valutare correttamente le scelte operate, auspicando di giungere ad una individuazione condivisa del perimetro di TU:

1. 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);
2. 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);
3. aree verdi non attrezzate con valenza ecologica;
4. aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani);
5. aree produttive isolate non adeguatamente infrastrutturate;
6. aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento;
7. insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa;
8. aree nelle quali sono insediate funzioni presumibilmente agricole;
9. aree interessate da procedimenti attivati nel corso della fase transitoria della LUR (nell'elaborato *QC6.6_Territorio Urbanizzato 2018* dovranno essere censite tutte le aree interessate).

CAPOLUOGO (Cfr. *QC6.6_Territorio Urbanizzato 2018_capoluogo*)

1. a, b, i, r, z, aa, ab, af, ai, bd, bh
2. c, d, e, h, l, n, o, p, q, t, u, v, ac, ad, ae, ag, ah, al, am, aq, au, av, bb, bc, bf, bg, bi, bq, bn, bo, bt, bu, ci, cm, cn, co, cp, cq
9. f, g
4. m, s, an, ao, ap, ar, at, az, be, bl, bm, br, bs, bv, cg, cl, cr
7. as, ba, bz, ca, cb, cc, cd, ce, cf, ch, cs
8. bp

FRAZIONI (Cfr. QC6.6_Territorio Urbanizzato 2018_frazioni)

Porporana

6. a, b, c, d

Ravalle

6. a

Casaglia

1. b

2. a

6. c, d

7. e

Cassana – Porotto

4. a, b

2. c, d, e, f, m

6. g, h

8. i, l

Uccellino

4. a

San Martino

2. a, b, e, f, g

1. c, d

Montalbano

1. a, c

2. b

7. d

Marrara

1. a, c

2. b

4. d, e

7. f, g

Monestirolo

1. a, b, c, d, g, h

2. e

4. f

7. f

5. g

San Bartolomeo in Bosco

4. a

1. b, d, f, g, h, i

5. c

2. e

Torre Fossa

7. a

2. b

6. c

Fossanova San Biagio

1. a, b, c

7. d, e, f, g, h, i, l

Gaibanella

1. a

2. b

4. c

5. d, e, f

7. g

Gaibana

1. a

Cocomaro di Cona

2. a, b

7. c

Cocomaro di Focomorto

1. a

Cocomaro di Cona

2. a, b, c, d, e, h

7. f, g, m, n, o

1. i, r

4. l, p, q

Codrea

1. a

2. b, c

6. e

Quartesana

4. a

6. b, c, i, q, v

7. d, e, l

1. f, g, h, s, t, u, z

8. m, n

2. o, r

4. p

Viconovo

1. a

Albarea

1. a

Villanova

7. a, h, l

2. b

6. c, e, f, g

1. d

4. i

Denore

6. a, b, c, d

1. e

Contrapò

2. a, b, d

6. c

8/5. d (area produttiva a sud-est della frazione)

Corlo

2. a, b, c

Malborghetto di Correggio

2. a, b, c, d

1. e

7. f

5. g

Correggio

1. a

Francolino

2. a, b

1. c, d, i

6. g

7. h

Pescara

6. a

7. b

1. c, d

Sabbioni – Fossa d’Albero

1. a, b

Malborghetto di Boara

1. a, b

7. c

4. d

Boara

7. a, f, g

2. b, c

1. d, e

Pontegradella

1. a, b, c

6. d

Focomorto

1. a

Aguscello

6. a

Chiesuol del Fosso

1. a

2. b, c

7. d, e, f

PIUG COMUNE DI FERRARA

Piano Urbanistico Generale (PUG)

Legge Regionale n. 2/2017

TERRITORIO URBANIZZATO AL 01/01/2018

Piano Urbanistico Generale

ver. 2

mar. 2024

scala 1:36.000

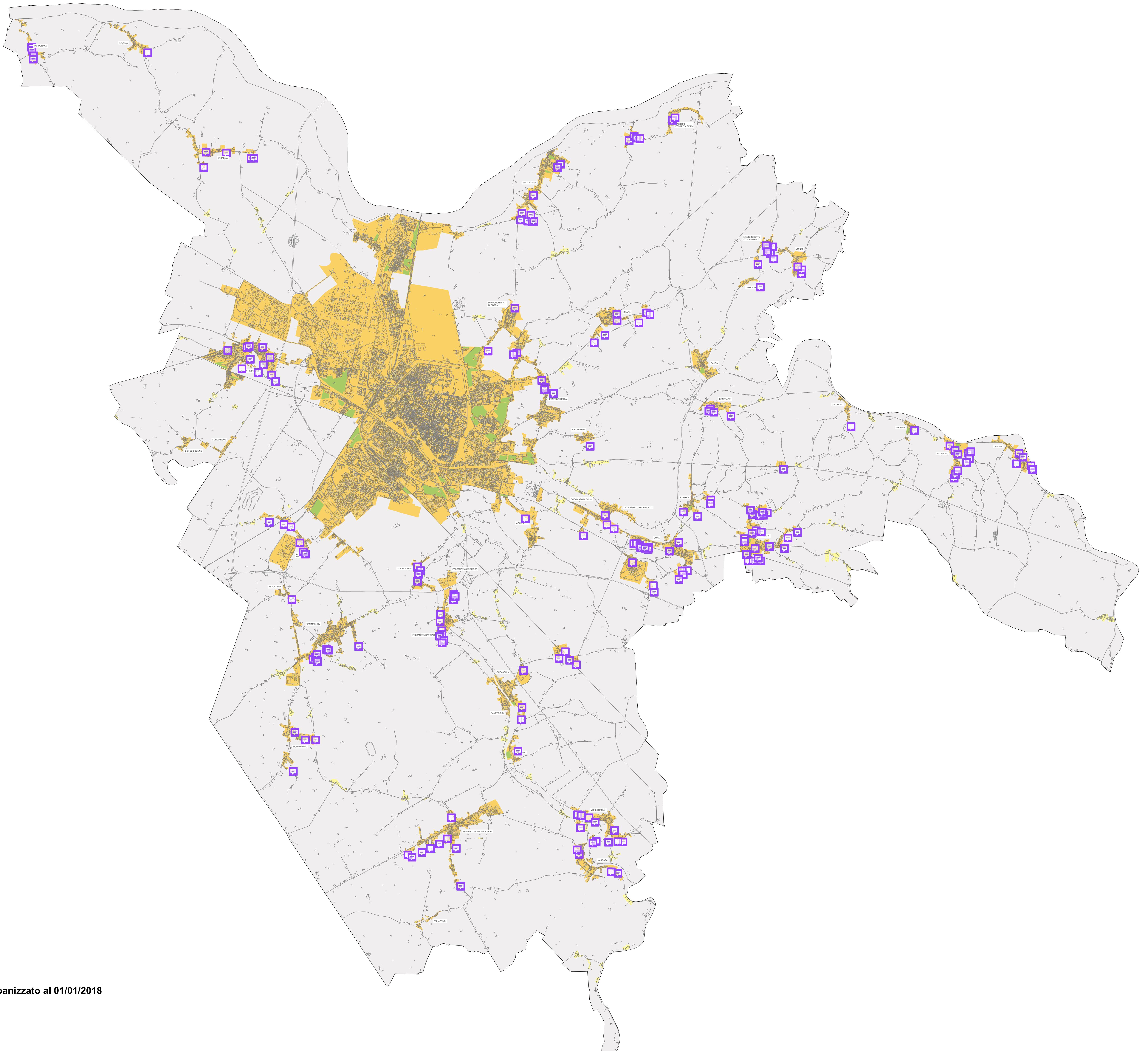
Piano
Urbanistico
Generale

Q.C.6.6

ver. 2

mar. 2024

scala 1:36.000



Francesco NICRO

Architetto

esperti

specialistici

Progettisti

esperti

<p



PROVINCIA DI FERRARA
CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Provincia di Ferrara

Valutazioni istruttorie e richieste di integrazioni e chiarimenti



PROVINCIA DI FERRARA

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

Protocollo 7773 del 28/02/2025

Classificazione 012.007.019

Fascicolo 2025/1

Oggetto: CUAV DI FERRARA – PUG DEL COMUNE DI FERRARA, ADOTTATO CON DCC N. 123 DEL 12/11/2024, AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 24/2017. VALUTAZIONI ISTRUTTORIE E RICHIESTE DI INTEGRAZIONI E CHIARIMENTI.

PREMESSO che, con nota acquisita al PG n. 3557 del 29/01/2025, il Comune di Ferrara ha trasmesso al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Ferrara il PUG adottato e la documentazione necessaria ai fini dell'espressione del parere motivato, ai sensi dell'art. 46, co. 2, della L.R. 24/2017;

DATO ATTO, con riferimento all'iter procedimentale, che:

- nella 1^a seduta della Struttura Tecnica Operativa (STO) del 06/02/2025, è stato formalizzato il primo adempimento (verifica completezza documentale), ai sensi dell'art 46, co. 2, della L.R. 24/2017;
- è stata convocata la 2^a seduta STO, con O.d.G. "Illustrazione delle richieste di chiarimenti e integrazioni da parte di Enti/Autorità invitati ai lavori del CUAV di Ferrara;
- è stata convocata la 1^a seduta CUAV (PG n. 4994 del 10/02/2025), con O.d.G. "Formalizzazione degli esiti istruttori della STO e formulazione di eventuali richieste di chiarimenti e integrazioni".

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

- al rispetto dei limiti massimi di consumo di suolo stabiliti dall'art. 6 della L.R. 24/2017, all'osservanza della disciplina delle nuove urbanizzazioni di cui all'articolo 35, alla conformità del piano alla normativa vigente e alla coerenza dello stesso alle previsioni di competenza degli altri strumenti di pianificazione;
- agli aspetti tesi a garantire una maggiore efficacia alle azioni di piano;
- alla sostenibilità ambientale e territoriale del piano, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 24/2017, previa acquisizione dell'istruttoria di Arpa-SAC e della Valutazione di Incidenza

Protocollo 7773 del 28/02/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

CORSO ISONZO, 26 - 44121 FERRARA

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



PROVINCIA DI FERRARA

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

dell'autorità competente (Regione Emilia-Romagna – Servizio Aree Protette, Foreste e Sviluppo della montagna);

- alle condizioni di pericolosità sismica locale del territorio, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008;

ESAMINATI gli elaborati tecnici e amministrativi trasmessi al CUAV;

CONSIDERATO, altresì, quanto emerso nella seduta di STO del 06/02/2025 nonché nel Tavolo tecnico relativo alle tematiche di competenza dell'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile (ARTPC), in particolare, il rischio idraulico e la protezione civile, svoltosi il giorno 18/02/2025;

Ciò visto e considerato, si propongono al CUAV le seguenti

RICHIESTE DI INTEGRAZIONI E CHIARIMENTI

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

1. Rispetto dei limiti massimi di consumo di suolo stabiliti dall'art. 6 della L.R. 24/2017

Si rimanda a quanto contenuto nei documenti - predisposti congiuntamente dalla Regione Emilia-Romagna e dalla Provincia di Ferrara - denominati “*Definizione del perimetro del territorio urbanizzato – verifica di coerenza rispetto alle casistiche definite all'art. 32, co. 2, della L.R. 24/2017*”, “*QC6.6_TU2018_note capoluogo*” e “*QC6.6_TU2018_note frazioni*”;

2. Osservanza della disciplina delle nuove urbanizzazioni di cui all'articolo 35

Si rimanda a quanto contenuto nel documento - predisposto congiuntamente dalla Regione Emilia-Romagna e dalla Provincia di Ferrara - denominato “*Rilievi inerenti all'apparato disciplinare*”;

3. Conformità del piano alla normativa vigente

Si rimanda a quanto contenuto nel documento - predisposto congiuntamente dalla Regione Emilia-Romagna e dalla Provincia di Ferrara - denominato “*Rilievi inerenti all'apparato disciplinare*”;

Protocollo 7773 del 28/02/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

CORSO ISONZO, 26 - 44121 FERRARA

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



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



PROVINCIA DI FERRARA

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

4. Coerenza con la pianificazione provinciale

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

In generale si apprezza il lavoro svolto dal Comune a seguito della Consultazione Preliminare, per l'elaborazione del nuovo piano nonché la proficua collaborazione con la STO per giungere ad una maggiore corrispondenza dello strumento al quadro di riferimento programmatico.

Si conferma la convergenza tra obiettivi e strategie del PUG rispetto ai contenuti del PTAV in itinere, con particolare riferimento alla rinnovata sensibilità in materia di sostenibilità degli insediamenti rispetto agli attuali scenari climatici e ambientali; all'attenzione alla sicurezza del territorio; alla priorità attribuita all'obiettivo del contenimento del consumo di suolo, alla tutela e la piena valorizzazione dei valori paesaggistici, ambientali e culturali e alla centralità del tema delle connessioni sostenibili.

Si rilevano, tuttavia, alcuni aspetti riguardanti la coerenza con i piani di rango provinciale meritevoli di successivi approfondimenti.

4.1 - Coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP

4.1.1 Rete Natura 2000 e Rete Ecologica

Il PTCP, in attuazione della L.R. 6/2005 e del Programma del sistema regionale delle aree protette e della Rete Natura 2000, identifica la struttura e gli elementi della rete ecologica per il territorio comunale di Ferrara ove figurano Siti di interesse comunitario, aree di collegamento ecologico di rango regionale nonché nodi e corridoi ecologici di rilevanza provinciale e locale (esistenti e di progetto).

Tali contenuti del piano provinciale sono basati sulle conoscenze della situazione ecosistemica alla data di adozione della specifica variante dedicata (2008).

Il PUG adottato ha individuato gli elementi della REP nella Tavola dei vincoli (vincoli n. 13, 14, 15, 16) precisando che *quanto disposto ai commi 5 e 9 dell'art. 27 quater delle NTA del PTCP s'intende recepito, dettagliato e specificato cartograficamente con l'individuazione e le regole prescrittive relative ad alcuni ambiti*. Nello sviluppo del Piano il concetto di Rete Ecologica è stato ricompreso nella più ampia definizione di *rete di corridoi verdi e blu di qualità ecologico-ambientale capace di contrastare le condizioni di fragilità di origine naturale e antropica*.

Sebbene nel PUG siano riportati obiettivi, strategie e azioni, più che condivisibili, riconducibili genericamente alla rete ecologica (“*valorizzare e tutelare la rete esistente e potenziarla - valorizzare e qualificare il verde urbano*” “*I valori presenti nel territorio dovranno essere*

Protocollo 7773 del 28/02/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

CORSO ISONZO, 26 - 44121 FERRARA

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



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



PROVINCIA DI FERRARA

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

oggetto di tutela continuativa in accordo con gli enti competenti. -Le forme di fruizione dovranno essere adeguatamente gestite al fine di minimizzare il disturbo delle specie presenti.” - rif. in VALSAT), non è rilevabile una trattazione specifica e adeguata a dare attuazione alle disposizioni del PTCP.

Come già rilevato anche nel corso della Consultazione Preliminare, la realizzazione della Rete Ecologica deve trovare supporto nelle strategie e nelle azioni di riqualificazione urbana, dell'ambiente e territoriale proprie del PUG, specie in una città che rappresenta una eccellenza per la sua ricchezza di giardini, parchi urbani pubblici e privati, aree agricole periurbane, senza contare il circuito delle Mura Estensi, a corona del Centro Storico (ove è rappresentato un patrimonio floro-faunistico significativo in termini di biodiversità in ambito urbano), il corso del fiume Po e del Primaro (Rete Natura 2000), del Volano (collegamento ecologico di rango regionale).

Nella convinzione che la rete ecologica nel territorio comunale, possa rivestire un ruolo rilevante, quale dotazione ecologico-ambientale ove favorire la ricostituzione, nell'ambito urbano e periurbano, di un miglior habitat naturale, l'aumento della biodiversità, ottenute prioritariamente con il mantenimento dei cunei verdi esistenti tra territorio rurale e territorio urbanizzato (rif. art. 21, L.R. 24/2017), per non compromettere la possibilità di conseguire gli obiettivi dichiarati dal PUG e per garantire la piena coerenza dello strumento con le disposizioni derivanti dalla pianificazione/programmazione sovra-locale, si chiede che gli elaborati siano implementati con idonei approfondimenti atti a configurare un progetto di rete ecologica.

Sarà conseguentemente necessario implementare le varie parti dello strumento (QCD/SQUEA/VALSAT /Disciplina), a partire da un approfondimento degli aspetti conoscitivo-diagnostici sulla base di una analisi di tipo ecologico-territoriale (art. 27 quinques, co. 1-3), che consenta di mettere a fuoco la valenza “ecologico-ambientale” delle aree della rete, connessa alla funzione di salvaguardare e tutelare la biodiversità ed i servizi ecosistemici.

Dal QCD dovrà emergere lo stato di attuazione della rete (in rif. al PTCP/PSC) nonché le criticità delle varie componenti della rete per definire, conseguentemente, le priorità e le tipologie di interventi da mettere in campo per garantire l'attuazione del progetto di rete ecologica, da integrare nelle strategie di piano (SQUEA).

La Disciplina e la VALSAT dovranno conseguentemente lavorare per garantire la tutela e la valorizzazione degli spazi a verde interclusi nella trama dell'edificato, del territorio agricolo periurbano multifunzionale (TPM) e del territorio rurale fluviale/esteso (TAF/TAE), attraverso specifiche disposizioni, criteri di sostenibilità per gli interventi, misure di compensazione e mitigazione, indicatori adeguati per il controllo e il monitoraggio (vegetazione, grado di permeabilità delle aree, habitat e specie floro-faunistiche, ecc.).

Auspicio che tutti gli interventi di trasformazione concorrono alla realizzazione e al potenziamento della rete ecologica, secondo specifiche linee/indirizzi/disposizioni del PUG, si ritiene che le componenti della rete debbano essere i luoghi preferenziali per la ricaduta delle

Protocollo 7773 del 28/02/2025
PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it
Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara
<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

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

compensazioni ecologico-ambientali delle trasformazioni ovvero per l'istituzione/ampliamento delle Aree di Riequilibrio Ecologico (ARE) di cui alla L.R. 6/2005, particolarmente laddove presenti ulteriori tutele del PTCP che configurano una sovrapposizione di particolari valenze ambientali (paesaggistico-ambientali, elementi naturali notevoli, prossimità a biotopi rilevanti, es. artt. 10, 17, 18, 19, 25, 26, 28).

E' opportuno altresì che il PUG detti chiari indirizzi/linee guida per gli strumenti regolamentari (RE e Regolamento del Verde), in quanto importanti complementi per l'attuazione del progetto di rete ecologica. Si osserva in proposito che lo stesso PTCP richiama il RUE [rif. connesso alla L.R. 20/2000 ma estensibile al RE], quale strumento con contenuti disciplinari per la realizzazione e la gestione delle opere a verde (anche attraverso uno specifico Regolamento del verde), per il miglioramento della qualità ecologica complessiva e per la costruzione di ambienti in grado di assolvere alla funzione di connessione ecologica diffusa (art. 27-quinques, co. 3, lett. g) e 28, co. 5).

Sul sistema regolamentare da adottare/adeguare, si tenga conto della necessità di un aggiornamento e coordinamento con gli strumenti in essere (vedi anche, ad esempio, il regolamento di gestione dell'A.R.E. *Schiaccianoci*, approvato dal Consiglio comunale con atto n. 6/20564/2013 del 08/04/2013, da riportare anche nelle schede dei vincoli).

Per facilitare l'implementazione del PUG, secondo quanto sopra esplicitato, si invita a fare riferimento, oltre a quanto già richiesto da questa Provincia nel contributo per la Consultazione preliminare, ai dati conoscitivi del PTCP (che dovranno necessariamente essere verificati, aggiornati e implementati con approfondimenti alla scala locale) e alle relative norme, riferimenti sintetizzati di seguito per utilità. In sede di implementazione del piano adottato si invita ad assumere tali riferimenti per esplicitare puntualmente l'adeguamento alle varie disposizioni del piano provinciale.

PTCP	
QC	<ul style="list-style-type: none">- Rete ecologica provinciale - Schede quadro conoscitivo -all.ti al quadro conoscitivo del PTCP al link https://www.provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Documenti-di-supporto/Rete-ecologica-provinciale-Schede-quadro-conoscitivo- All.to 96 "REP Abaco Interventi"- All.to 97 "REP Unità di Paesaggio ed elementi di interesse"- All.to 98 "REP Elementi prestazionali" al link https://www.provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Documenti-di-supporto/Piano-Territoriale-di-Coordinamento-Provinciale-vigente
Elaborati	<ul style="list-style-type: none">- Tavole del Gruppo 5.1 "Assetto della Rete Ecologica Provinciale" al link https://www.provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Documenti-di-supporto/Piano-Territoriale-di-Coordinamento-Provinciale-vigente

Protocollo 7773 del 28/02/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

CORSO ISONZO, 26 - 44121 FERRARA

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



PROVINCIA DI FERRARA

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

Cartografici	<u>Territoriale-di-Coordinamento-Provinciale-vigente</u>
NORME	<ul style="list-style-type: none">- art. 27- art. 27-bis- art. 27-ter- art. 27-quater- art. 27-quinques- art. 27-sexies- art. 28 <p>All.to 90 “Norme di tutela paesistica” al link https://www.provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Documenti-di-supporto/Piano-Territoriale-di-Coordinamento-Provinciale-vigente</p>

Da ultimo, nel dare seguito alle richieste di approfondimento sopra riportate si raccomanda altresì di:

- integrare il QC con lo stato di attuazione della Rete Ecologica assumendo a riferimento anche il piano di monitoraggio del vigente PSC;
- integrare le Tavole di Assetto Strategico con il progetto di Rete Ecologica Provinciale/Locale, a partire dallo stato di attuazione di cui sopra, definendo per essa anche delle priorità di attuazione da correlare ai requisiti prestazionali richiesti per gli interventi di trasformazione (partic. requisito 2.5 *Contributo alla realizzazione valorizzazione della rete ecologica e all'aumento del valore ecosistemico*);
- adeguare, conseguentemente, la disciplina di PUG con il recepimento di indirizzi e prescrizioni del PTCP limitanti le trasformazioni territoriali all'interno degli elementi della REP/REC (da attualizzarsi in virtù dell'aggiornamento del quadro programmatico): in particolare si veda art. 27 quater, co. 5, 6, 10, e art. 27 quinques, co. 3;
- specificare i requisiti prestazionali individuati nel sistema di valutazione della VALSAT, nonché i relativi indicatori previsti nella Matrice di Monitoraggio, tali da essere correlati al progetto di Rete Ecologica prevista nelle Tavole di Assetto Strategico.

4.1.2 Sistema della mobilità e dell'accessibilità

La materia è stata introdotta e disciplinata dal piano provinciale in occasione dell'ultima variante approvata nel 2018, sopravvenuta rispetto alla approvazione del PSC vigente.

Già nel contributo reso da questa provincia, in sede di Consultazione Preliminare, è stata rilevata l'opportunità di “sviluppare maggiormente nel PUG, in termini diagnostici e per luoghi, le risultanze conoscitive derivanti dal PUMS, in maniera da evidenziare particolari criticità, in

Protocollo 7773 del 28/02/2025
PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it
Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara
<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

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

termini di accessibilità nonché attestarne l'adeguatezza, ai fini della valutazione di istanze di trasformazione territoriale/insediamento di attività che abbiano un significativo impatto in tal senso”.

Il Comune ha conseguentemente riportato, nel piano adottato, obiettivi e strategie del vigente PUMS, dando conto anche del monitoraggio effettuato nel 2022.

A partire dagli esiti diagnostici, si prende atto della definizione di puntuale azione progettuale (e relativa rappresentazione cartografica) inerenti il sistema della mobilità (rete ferroviaria, nodi intermodali, TPL, navigabilità, viabilità) nelle Tavole di Strategia di assetto generale (S1, S1 nord e S1 sud) e nelle Strategie Locali SL1, oltre ad un approfondimento relativo agli impatti sulla rete viaria della qualificazione delle v. Ferraresi e v. Eridano quali assi commerciali (All. 4 alla VALSAT).

Meno efficace risulta la parte strategica (si veda in partic. SL 1 Strategie Locali), formulata principalmente per orientare le azioni progettuali pubbliche, nella quale non si rilevano indicazioni/prescrizioni cui riferirsi nella valutazione delle trasformazioni sia complesse che diffuse (in particolare per l’insediamento di attività con rilevante impatto sul traffico). In particolare, si ritiene necessario contemplare:

- limitazioni/condizioni alle istanze di trasformazione a partire dalle criticità rilevate;
- definizione di scenari differenti sulle possibilità di trasformazione legati all’attuazione di progetti tesi a risolvere persistenti criticità del sistema viario (es. realizzazione della Bretella Est di S. Giorgio e della Bretella Nord di v. Padova – v. delle Bonifiche);

Ciò vale per tutte le parti della città consolidata indagate ed, in particolare, per le parti di città a destinazione produttiva (P.M.I., Polo Chimico e C.A.S.), nonché per l’insediamento di attività commerciali, per le quali si rimanda anche a quanto riportato nel paragrafo *Coerenza con il Piano operativo degli insediamenti commerciali – POIC*.

Al riguardo, è utile ricordare i puntuale indirizzi/direttive del PTCP alla pianificazione comunale, tesi a conseguire assetti di mobilità sostenibili, da tradurre in puntuale obiettivo/limiti ovvero condizioni di sostenibilità per valutare favorevolmente le proposte di trasformazione:

- art. 28 quater, co. 2, 5 e 7;
- art. 28 quinque, co. 1;
- art. 28 septies, co. 3, 4 e 5;
- art. 28 novies, co. 2;
- art. 28 undecies, co. 1 e 2;
- art. 28 ter decies, co. 2 e 3;

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

- recepire nella SQUEA e nella VALSAT priorità, limiti e condizioni alle trasformazioni

Protocollo 7773 del 28/02/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

CORSO ISONZO, 26 - 44121 FERRARA

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



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

territoriali legate a standards di accessibilità (in riferimento agli artt. sopra citati), quali elementi valutativi/condizioni per le trasformazioni da coordinarsi con l'inserimento di specifici indicatori relativi al monitoraggio del Piano. Tali elementi dovranno tradursi in formulazioni puntuale con valore prescrittivo e correlata rappresentazione cartografica.

Inoltre, a partire dalle proposte progettuali inerenti la viabilità (sebbene rappresentate nel PUG in modo ideogrammatico), si rappresenta fin d'ora quanto evidenziato dal Servizio Viabilità e Mobilità della Provincia per la loro futura definizione puntuale:

- per la Bretella Est di S. Giorgio si dovrà tenere conto dei numerosi vincoli esistenti dati dalla presenza di un denso territorio urbanizzato. Tale intervento avrà un importante influenza sull'accessibilità da est al territorio comunale tramite la SP1 e SP15, per le quali dovranno essere adottate adeguate misure di sicurezza nelle intersezioni di collegamento;
- nell'ipotesi di nuova urbanizzazione commerciale del comparto Eridano Nord, ove è prevista la realizzazione della Bretella Nord di v. Padova – v. delle Bonifiche, si dovrà condizionare tale trasformazione all'aumento della sicurezza dell'accesso da e verso la SP19. Si evidenzia fin d'ora l'opportunità che, a seguito di tale urbanizzazione, sia conseguentemente adeguata la perimetrazione del centro abitato, ai sensi dell'art. 3 co. 1 punto 8), del D.Lgs. 285/1992, lungo via Eridano fino alla rotatoria del casello di Fe Nord;
- per il comparto commerciale di v. Ferraresi, nell'ipotesi di un di futuro sviluppo, andrà valutata l'opportunità del nuovo collegamento. riportarlo a livello ideogrammatico, con riferimento all'oggettivo miglioramento delle condizioni di traffico indotto e alla sicurezza della nuova intersezione con la v. Bologna.

Infine si chiede di trasmettere a questa Provincia gli shp file relativi alle *Ciclovie europee, nazionali, regionali e provinciali* e alla *Rete ciclabile di livello locale* (esistenti e di nuovo impianto) indicate nelle Tavole di assetto strategico, per facilitare le attività di valutazione nonché di coordinamento delle azioni previste dall'Accordo Territoriale per lo “*Sviluppo infrastrutturale, il completamento e la messa a sistema della rete ciclabile della Provincia di Ferrara*”, sottoscritto anche dal Comune di Ferrara in data 09/04/2024.

4.1.3 Sistema produttivo

Il PTCP individua in modo ideogrammatico gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale (Tav. 2.3) e dispone che l'estensione territoriale effettiva degli ambiti sia definita in sede di Accordo Territoriale (i cui contenuti sono indicati all'art. 39, co. da 6 a 12) e specificata nel PUG. Il nuovo Piano dovrà, altresì, definire nel dettaglio, attraverso la Disciplina e la Strategia, l'assetto infrastrutturale da perseguire e i principali requisiti urbanistici e funzionali degli ambiti di propria competenza. Le criticità e le condizioni vincolanti all'insediamento dei singoli ambiti sono

Protocollo 7773 del 28/02/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

CORSO ISONZO, 26 - 44121 FERRARA

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



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



PROVINCIA DI FERRARA

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

puntualmente indicate negli artt. 40, 41 e 42 delle Norme del PTCP e costituiscono indirizzi normativi da applicare nella definizione dei contenuti degli Accordi territoriali e nella formazione e valutazione del PUG (art. 39, co. 2).

Con riferimento al territorio comunale di Ferrara, il Piano provinciale individua:

- l'ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale *SC4 – Ferrara nord ovest*, per il quale è necessario riferirsi alle specifiche direttive per l'attuazione previste dall'art. 40, co. 5;
- l'ambito specializzato per attività produttive con potenzialità sovracomunale *PTI – Ferrara sud – Poggio Renatico*, per il quale si rimanda alle specifiche direttive per l'attuazione previste dall'art. 41, co. 2;

Il PUG adottato individua le parti di città consolidata caratterizzate da tessuto produttivo (P.M.I., Polo Chimico e C.A.S.) e ne definisce specifiche strategie nell'elaborato *Strategie Locali SL1*.

Si aggiunga, inoltre, che il “Piano di Sviluppo Strategico della Zona Logistica Semplificata Emilia-Romagna” (di seguito ZLS Emilia Romagna) comprende aree situate all'interno e nelle vicinanze del Polo Chimico: anche tali aree sono state individuate nel suddetto elaborato strategico.

Poichè i comparti P.M.I. e Polo Chimico e le aree ricomprese nella ZLS Emilia-Romagna rientrano all'interno dell'ambito SC4 (così come descritto e rappresentato ideogrammaticamente nel PTCP) si ritiene necessario che:

- venga identificato cartograficamente a livello locale l'ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale *SC4 – Ferrara nord ovest* e correlato alle disposizioni del PTCP al riguardo;
- l'elaborato *Strategie Locali SL1* sia integrato, per i comparti P.M.I. e Polo Chimico, in attuazione delle specifiche direttive di cui all'art. 40, co. 5, delle Norme del PTCP;
- il sistema di valutazione relativo alle trasformazioni fuori e dentro TU (VALSAT, Parte 5), preveda specifici requisiti prestazionali per lo sviluppo di tali tessuti specializzati, nonché per orientarne opportunamente lo sviluppo anche mediante l'attuazione della ZLS Emilia-Romagna.

Stante le caratteristiche del PUG, come definite dalla L.R. 24/2017, i contenuti definiti dal PTCP per gli Accordi Territoriali di cui sopra potranno opportunamente essere integrati nelle varie parti di Piano (SQUEA, QCD, VALSAT, Disciplina, ecc..) compatibilmente con il rispettivo contenuto.

4.1.4 Stabilimenti a Rischio Incidente Rilevante (RIR)

Con la variante al PTCP approvata nel 2018 viene data attuazione alle disposizioni del DM 09.05.2001 e della normativa regionale in materia di pianificazione degli Stabilimenti a rischio

Protocollo 7773 del 28/02/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

CORSO ISONZO, 26 - 44121 FERRARA

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



PROVINCIA DI FERRARA

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

incidente rilevante RIR (art. 34).

Si rileva che nel PUG adottato è stato predisposto l'Elaborato Tecnico inerente gli stabilimenti RIR presenti sul territorio comunale e, nella VALSAT, è riportata la rappresentazione cartografica delle "aree precluse" all'insediamento di nuovi stabilimenti RIR (Parte 5 - paragrafo 5.11.3), in attuazione di quanto disposto dall'art. 34, co. 10, delle Norme del PTCP.

Nell'evidenziare la necessità di inserire tale rappresentazione delle "aree prescluse" nella Tavola dei Vincoli, si sottolinea l'opportunità di:

- prevedere condizioni di sostenibilità per l'insediamento di tali stabilimenti, ovvero indicazioni circa le mitigazioni/compensazioni da predisporre, in virtù dei valori ambientali e paesaggistici del territorio nonché degli elementi richiamati all'art. 34, co. 9, del PTCP (pozzi idropotabili, rete scolante e reticolo idrografico minore, studi dell'Autorità di Bacino del Fiume Po);
- predisporre indicazioni strategiche che orientino l'insediamento di tali stabilimenti in aree ritenute idonee, anche in coerenza con quanto previsto dalla VALSAT di PTCP.

4.2 - Coerenza con il Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali - POIC

Il POIC è stato oggetto di variante generale (con contestuale aggiornamento del PTCP) in adeguamento alla legislazione sovraordinata, approvata con DCP n. 38 del 18/05/2016. Tale Piano individua sul territorio del Comune di Ferrara alcuni *poli funzionali ad elevata specializzazione commerciale* oltre ad *insediamenti commerciali con attrazione di livello inferiore*: per entrambe le tipologie di insediamenti sono definiti (nelle Norme e nelle schede di VALSAT) precise condizioni di sostenibilità per l'attuazione.

Si evidenzia, inoltre, che il PTCP demanda alla sottoscrizione di un Accordo Territoriale la definizione cartografica e le modalità di sviluppo dei Poli funzionali (art. 38, co 4).

Si prende atto della cognizione dello stato di attuazione del POIC effettuato nel QCD, e si valutano positivamente gli approfondimenti specifici svolti in termini di viabilità/accessibilità, per supportare le indicazioni strategiche relativa alle vie Eridano e Ferraresi quali direttive commerciali.

Tuttavia, nella Disciplina e nella VALSAT, non sono recepite le specifiche condizioni, previste dalla normativa regionale di settore e dal POIC, per l'insediamento di attività commerciali, non ultimo l'aspetto legato all'accessibilità viaria. Pertanto, oltre a rilevare la mancanza di un confronto con il POIC (verifica di coerenza esterna), si rende necessario integrare gli elaborati del PUG come di seguito indicato:

- individuare cartograficamente gli ambiti commerciali esistenti, così come qualificati dal

Protocollo 7773 del 28/02/2025
PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it
Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara
<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

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

POIC, inserendo il rimando alle disposizioni del piano provinciale;

- adeguare la SQUEA, la VALSAT e la Disciplina al fine di recepire, in modo puntuale e calato a scala locale, criteri, obiettivi e limiti previsti dal POIC (artt. 6, 7, 8 e Schede di VALSAT) per gli insediamenti commerciali;
- siano individuate le aree in cui promuovere la prima attuazione dei progetti di valorizzazione commerciale, ai sensi dell'art. 3, co. 7, della L.R. 14/1999, tenendo conto della loro rilevanza per rigenerare e rivitalizzare gli spazi urbani e migliorarne la qualità.

Infine, si prende atto di quanto riportato nel paragrafo 5.13, Parte 5 della VALSAT, e degli approfondimenti funzionali all'insediamento di nuove strutture commerciali nelle vie Eridano e Ferraresi, che potranno essere considerati nell'ambito dell'aggiornamento della pianificazione provinciale, demandando le valutazioni in merito a quella sede. E' evidente, infatti, che i contenuti del PUG, così come predisposto dal Comune di Ferrara, non potranno avere in alcun modo valore di variante al vigente POIC che dovrà essere rispettato, in termini di prescrizioni e di condizioni di sostenibilità, sia nella predisposizione degli strumenti urbanistici che nel rilascio di titoli edilizi.

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

Per quanto riguarda la localizzazione di impianti per l'emittenza radio e televisiva, il PTCP disciplina la materia all'art. 33, rimandando al relativo piano di settore (PLERT) approvato con DCP n. 31 del 24/03/2010.

A tal proposito, nel PUG adottato sono stati individuati i vincoli n. 66 e n. 67, la cui rappresentazione cartografica individua rispettivamente le aree escluse, di cui all'art. 4, e quelle di attenzione, di cui all'art. 5 delle norme di PLERT: al riguardo si rimanda alle valutazioni successive inerenti alla Tavola dei vincoli.

4.4 - Tavola e scheda dei vincoli

In attuazione dell'art. 37 della L.R. 24/2017, la documentazione di piano comprende la "Tavola dei vincoli", strumento conoscitivo ove sono rappresentati tutti i vincoli, e la "Scheda dei vincoli", che *"riporta per ciascun vincolo o prescrizione, l'indicazione sintetica del suo contenuto e dell'atto da cui deriva"*.

Poiché la tavola dei vincoli è configurata come strumento ricognitivo, non pare opportuno assegnare a tale elaborato una funzione normativa anche in virtù della modalità di aggiornamento.

In riferimento ai contenuti specifici dell'elaborato si richiama quanto espresso nel documento condiviso con la Regione Emilia-Romagna denominato *"Tavola e Schede dei Vincoli – verifica tav. VI"* oltre alle seguenti ulteriori valutazioni.

Protocollo 7773 del 28/02/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

CORSO ISONZO, 26 - 44121 FERRARA

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



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Relativamente alla Tavola dei Vincoli:

- occorre inserire le “zone precluse” all’insediamento di nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui all’art. 34, co. 10, delle NTA del PTCP;
- non risultano individuate le indicazioni di cui agli art. 7 e 30 delle norme del Piano Regionale Rifiuti e Bonifiche 2022-2027;
- si chiede di chiarire se il vincolo n. 4 “Sistema forestale e boschivo” sia relativo all’art. 10 del PTCP/PTPR (dandone atto nel contenuto della sezione “*Descrizione sintetica*”): in caso affermativo se ne dovrà recepire la corretta individuazione cartografica. A tale proposito si comunica che è possibile scaricare gli shapefile relativi al PTCP dal portale della Provincia, al seguente link: <https://www.provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Dataset/Piano-Territoriale-di-Coordinamento-Provinciale-PTCP-dati-cartografici>. Gli elementi non ricompresi in tale tipologia di vincolo dovranno opportunamente essere collocati nella tipologia n. 25.
- recepire la corretta individuazione cartografica dei seguenti vincoli:
 - vincolo n. 11 - Strade con punti di vista di valore panoramico del territorio (art. 24, co. 6, del PTCP);
 - vincolo n. 57 - Dossi di rilevanza geognostica - Paleoalvei (art. 20, co. 2b, del PTCP);
 - vincolo n. 58 - Aree caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche, in particolare costituiscono le aree di rispetto degli impianti di captazione dell’acquedotto di Pontelagoscuro (art. 32 del PTCP);
 - vincolo n. 66 - Aree escluse dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radio TV (art. 4 delle Norme di PLERT);
 - vincolo n. 67 - Aree di attenzione per la localizzazione a condizioni di impianti radio TV (art. 5 delle Norme di PLERT);

Relativamente alla Scheda dei Vincoli, si chiede di:

- distinguere per ogni vincolo, nella colonna denominata “*Leggi, Piani e Atti di riferimento*”, i relativi riferimenti normativi differenziando:
 - la fonte del vincolo, ossia il provvedimento/Legge/Piano istitutivo della tutela;
 - la disciplina applicabile al vincolo, derivante da altri Leggi o altri Piani (diversi dalla fonte del vincolo);
 - il rimando agli articoli della disciplina del PUG applicabili, se del caso.

A tale proposito, si evidenzia che diversi vincoli derivanti dal PTCP si innestano su altri vincoli del piano provinciale o derivanti da piani settoriali, pertanto la “scheda dei vincoli” dovrà chiaramente rappresentare tale circostanza con particolare riferimento ai seguenti

Protocollo 7773 del 28/02/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

CORSO ISONZO, 26 - 44121 FERRARA

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



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



PROVINCIA DI FERRARA

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

articoli:

- art. 30 - Divieto di installazioni pubblicitarie;
- art. 30 bis - Riduzione dell'inquinamento luminoso;
- art. 31 - Localizzazione impianti per il trattamento dei rifiuti;
- art. 32 - Aree di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianificazione comunale;
- art. 33 - Localizzazione impianti per l'emittenza radio e televisiva;
- art. 34 - Stabilimenti a rischio di incidente rilevante;

Conseguentemente si chiede di aggiornare le indicazioni dell'Ente/Autorità competente, da intendersi come il soggetto cui rivolgersi per autorizzazioni, nulla osta e atti di assenso;

- integrare la sezione “*Leggi, Piani e Atti di riferimento*” dei vincoli relative agli artt. del PTPR/PTCP, individuate dal Piano Regionale Rifiuti e Bonifiche come “*aree non idonee*” per la localizzazione di impianti per gestione rifiuti, con i riferimenti del citato piano regionale;
- specificare per ogni vincolo l'elaborato grafico nel quale esso è rappresentato;
- valutare l'opportunità di riportare la rappresentazione grafica del layer;
- integrare la sezione “*Leggi, Piani e Atti di riferimento*” del vincolo n. 2 “*Aree di riequilibrio ecologico*” con l'indicazione del Regolamento di Gestione vigente approvato dal Comune e adeguare, di conseguenza, l'Ente competente;

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

4.5 – Strumenti negoziali vigenti

Il Comune di Ferrara, nel corso degli anni, ha sottoscritto numerosi Accordi di Programma (di seguito AdP) con la Provincia di Ferrara, per dare attuazione a compatti significativi di città provvedendo, contestualmente, ad adeguare la pianificazione allora vigente. Molti di questi strumenti negoziali risultano formalmente vigenti e comportano, pertanto, che i sottoscrittori adempiano agli obblighi inerenti la relativa gestione.

Nel contesto della redazione del nuovo PUG risulta necessaria una ricognizione sullo stato di attuazione degli AdP ancora in essere, rilevando che il quadro programmatico e pianificatorio di riferimento al tempo della sottoscrizione è profondamente mutato:

- la L.R. 20/2000, ai sensi della quale erano stati svolti i relativi procedimenti di

Protocollo 7773 del 28/02/2025
PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it
Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara
<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

approvazione, è stata abrogata e sostituita dalla L.R. 24/2017 che ha dato il via a una nuova stagione pianificatoria per Comuni e Province;

- spesso gli AdP si ponevano addirittura in relazione al PRG del Comune di Ferrara, configurandosi come variante allo stesso: nel frattempo, però, il PRG è stato superato dall'entrata in vigore degli strumenti di pianificazione previsti dalla L.R. 20/2000 (PSC, POC e RUE) e ora il Comune è in procinto di approvare il PUG previsto dalla nuova L.R. 24/2017;
- la Provincia è stata investita dal riordino istituzionale di cui alla L. 56/2014 e alla L.R. 13/2015 che ne hanno ridisegnato funzioni, competenze e strutture organizzative, oltre ad essere anch'essa impegnata nella formazione di un nuovo piano (PTAV).

Considerato che il nuovo sistema di pianificazione ed il contesto normativo attuale, mette in campo strumenti più efficaci per dare attuazione alle politiche di rigenerazione urbana nonché obiettivi più stringenti ai fini del perseguimento delle finalità di interesse pubblico inerenti alla qualità urbana e ambientale degli insediamenti, si ritiene ricorrano le condizioni per promuovere lo scioglimento degli AdP in essere.

Si chiede pertanto che:

- sia effettuata una puntuale ricognizione degli AdP in essere e del loro stato di attuazione, rapportando la ricognizione ai contenuti del nuovo piano (aggiornando i documenti QC.3 PIANI SETTORIALI, PROGRAMMI E PROGETTI IN ATTO e VALSAT - PARTE 3);
- i contenuti degli Accordi in essere e non ancora conclusi, siano eventualmente integrati nel piano.

Ritenendo necessario procedere al definitivo ed effettivo scioglimento degli AdP contestualmente all'approvazione del PUG, si chiede, altresì, che:

- vengano condotte le verifiche del caso circa la sussistenza di eventuali fattori impeditenti allo scioglimento degli AdP, segnatamente di ordine economico e/o finanziario, e che, dell'esito di tali verifiche ne sia data apposita e tempestiva comunicazione alla Provincia, affinché Comune e Provincia possano predisporre gli atti di rispettiva in tempo utile per coordinarsi con l'approvazione del PUG.

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

Protocollo 7773 del 28/02/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

CORSO ISONZO, 26 - 44121 FERRARA

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



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



PROVINCIA DI FERRARA

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

5. Efficacia delle azioni di piano

In considerazione delle novità introdotte dalla L.R. 24/2017 circa i contenuti e la funzione della pianificazione urbanistica comunale, è necessario porre attenzione affinché le diverse parti del PUG, pur nella loro specificità, siano coordinate e costituiscano uno strumento organico in grado di governare efficacemente le trasformazioni territoriali, coerentemente con gli obiettivi della Strategia.

A partire da quanto richiamato, si evidenziano gli elementi generali del PUG adottato che potrebbero essere maggiormente sviluppati per una maggiore efficacia delle azioni di piano:

- la SQUEA risulta molto articolata e sviluppata in obiettivi e lineamenti strategici, oltre che in puntuali azioni progettuali: tale articolazione, tuttavia, risulta molto efficace al fine di coordinare l'intervento diretto dell'Amministrazione Pubblica con politiche coerenti, mentre è poco funzionale a governare e orientare le proposte di trasformazione del territorio su istanza dei privati. Si evidenzia l'opportunità di procedere ad una revisione in tal senso, al fine di coordinare sia l'azione pubblica che le trasformazioni private agli obiettivi della SQUEA.
- lo strumento urbanistico può, opportunamente, demandare la disciplina puntuale /articolazione di taluni aspetti a regolamenti/progetti attuativi: per queste casistiche il PUG dovrà delineare precisi criteri e indirizzi ai quali attenersi per la loro predisposizione;
- particolarmente rilevante è l'aspetto della cogenza assegnata ad ogni parte del piano: in generale si rileva l'opportunità di indicare, per ogni articolo della Disciplina, se trattasi di direttiva, indirizzo o prescrizione e si evidenzia l'opportunità di riformulare il sistema delle valutazioni della VALSAT in tal senso;
- stante la complessità dello strumento urbanistico, è necessario che per ogni disposizione, vincolo o prescrizione sia chiaramente identificato l'elaborato nel quale ne sia individuabile e verificabile l'applicabilità.

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

6. VALSAT

Le valutazioni istruttorie che seguono sono state predisposte acquisendo la proposta di Arpae-SAC Ferrara (ns PG n. 7278 del 25/02/2025) che, in virtù della convenzione sottoscritta in data

Protocollo 7773 del 28/02/2025
PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it
Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara
<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



PROVINCIA DI FERRARA

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

26/06/2024, svolge le funzioni di supporto istruttorio nei procedimenti rientranti nel campo di applicazione della L.R. 24/2017.

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

Il documento di VALSAT, organizzato per parti in relazione ai contenuti trattati, contiene i seguenti allegati specifici:

- All. 1, “*Tav. I - Tavola ideogrammatica della propensione e orientamento alla trasformazione*”, inerente tutto il territorio comunale esterno al TU, ove è rappresentato il coefficiente da applicarsi ai fini della valutazione degli AO fuori dal TU
- All. 2, “*VINCA - Screening proponente*”
- All. 3, “*VINCA - Relazione di accompagnamento allo screening Vinca*”
- All. 4, “*Studio di traffico per la stima degli impatti sulla mobilità inherente le direttive commerciali di via Eridano e via Ferraresi*”, avente lo scopo di verificare possibili impatti generati dall’insediamento di nuove attività commerciali e/o e ampliamento di attività esistenti
- All. 5, “*Sintesi non tecnica*”
- All. 6, “*Indice ecologico integrato IEV*”, costituito da un elaborato grafico che rappresenta l’IEV nel TU e aree limitrofe

Pur esprimendo apprezzamento per il lavoro svolto, si ritiene che debba essere maggiormente coordinato con le restanti parti del Piano e integrato come di seguito esposto.

6.1 Impostazione del documento di VALSAT

In generale il testo del documento di VALSAT ancorché suddiviso in parti, risulta di difficile lettura e con ogni probabilità frutto delle successive rielaborazioni, pertanto:

- sarebbe necessaria una revisione del testo che riporti gli elementi essenziali della valutazione in un documento più semplice e sintetico in grado di agevolare la sua applicazione in sede di valutazione delle proposte di trasformazione del territorio, da parte dei competenti Uffici Comunali;
- il diffuso uso di sigle di diversa natura rende opportuna l’integrazione della VALSAT con un glossario delle sigle richiamate nel testo;

Protocollo 7773 del 28/02/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

CORSO ISONZO, 26 - 44121 FERRARA

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



PROVINCIA DI FERRARA

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

- evidenziato che la Disciplina del PUG adottato, all'art. 2, co. 3, lettera b), indica che la VALSAT (comprensiva del sistema di valutazione) NON ha carattere prescrittivo, si chiede che le parti che attengono alla valutazione, ai requisiti prestazionali e al monitoraggio assumano valore prescrittivo.

6.2 Valutazione di coerenza esterna e interna

La verifica di coerenza interna deve tenere in considerazione la complessa articolazione del piano, sviluppato in una parte strategica (articolata in obiettivi strategici, lineamenti strategici e azioni progettuali oltre che a Schemi di assetto e Strategie locali), una parte disciplinare e una valutativa.

Coerenza interna (Parte 5 paragrafo 3)

In generale, il quadro di sintesi della verifica di coerenza risulta poco intellegibile, in particolare:

- la verifica di coerenza fra Obiettivi strategici (articolati per Linee strategiche) e criticità presenti nel territorio è sviluppata per tematiche;
- il contenuto delle tabelle di verifica di cui ai paragrafi 5.3.1 ÷ 5.3.6 non evidenzia una verifica di coerenza ma un percorso secondo il quale si sarebbero sviluppati obiettivi, sistemi funzionali, [...] a partire da “Tematiche di indagine Valsat”;
- non risultano chiari gli esiti della verifica di coerenza interna per quanto attiene a possibili conflitti fra i diversi obiettivi di piano o le rispettive azioni.

Nel documento di VALSAT la resa grafica non rende intellegibile l'analisi effettuata: si ritiene opportuna l'integrazione del documento con una sintesi testuale degli esiti della verifica di coerenza esterna.

La verifica di coerenza interna andrebbe integrata con il confronto fra i diversi obiettivi di piano o le rispettive azioni, al fine di evidenziare i potenziali conflitti interni al piano, e prefigurare le possibili azioni per la risoluzione degli stessi; analogamente andrebbe integrata una verifica fra OS e progetti guida. Inoltre, in conseguenza della ricognizione degli accordi di Programma contenuta al precedente paragrafo 4.5 si chiede un'integrazione anche in tal senso.

Al paragrafo 5.15 *Valutazione di coerenza tra strategia e vincoli* è riportata la verifica di coerenza fra la strategia e sistema vincolistico: si richiede che di tale verifica venga riportata una sintesi degli esiti.

Al paragrafo 5.16 *Valutazione di impianti di produzione di Energia da Fonti Rinnovabili* è riportato l'elenco di indicazioni aggiuntive per la definizione di misure di mitigazione per gli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili: si richiede una verifica normativa circa la legittimità e ammissibilità di tali disposizioni come applicazione di delega dalle norme vigenti, al fine di poter considerare efficaci tali specifiche previsioni.

Protocollo 7773 del 28/02/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

CORSO ISONZO, 26 - 44121 Ferrara

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



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Coerenza con la pianificazione sovraordinata - esterna

La Parte 3 della VALSAT riporta una sintesi degli strumenti di pianificazione sovraordinati presi a riferimento, rispetto ai quali è stata condotta una verifica di coerenza esterna nella Parte 5. Al riguardo è richiesta la verifica del recepimento di quanto prescritto dalla pianificazione regionale sovraordinata con particolare riferimento a:

- Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti e per la Bonifica delle aree inquinate 2022-2027 (PRGRB approvato con DAL n. 87 del 12/07/2022), in vigore dal 5 agosto 2022, specificatamente per quanto prescritto agli artt. 7, co. 4, e 30 delle NTA;
- Piano Aria Integrato Regionale (PAIR 2030) dell'Emilia-Romagna (approvato con DAL n. 152 del 30/01/2024) in vigore dal 6 febbraio 2024, specificatamente per quanto prescritto dagli artt. 13, 14 e 18 delle NTA;
- Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali – POIC, in coerenza con quanto richiesto al precedente paragrafo 4.2;

6.3 Analisi delle alternative

Ai sensi dell'art.18, co. 2, della L.R. 24/2017 nel documento di VALSAT si devono indicare le principali scelte pianificatorie e *“le ragionevoli alternative idonee a realizzare gli obiettivi perseguiti e i relativi effetti sull’ambiente e sull’uomo”*.

Il documento di VALSAT del PUG adottato (parte 5) non analizza le possibili alternative di piano, ma l'iter che avrebbe portato alla scelta di piano adottato, articolato in Progetti Guida e Strategie Locali (per parti di città) oltre che nella modalità di applicazione dei criteri prestazionali alle trasformazioni. Si chiede una esplicitazione di tale metodica di valutazione delle alternative di piano considerate, e una verifica relativa all'applicazione di detta valutazione a tutte le componenti di piano nelle quali esso risulta articolato (non limitata a Progetti Guida e Strategie Locali).

6.4 Sistema di valutazione delle trasformazioni

Particolare importanza riveste il sistema di valutazione delle trasformazioni poiché risulta essere lo strumento operativo attraverso il quale il PUG orienta e governa le proposte di modifica del territorio: tale sistema è contenuto nella Parte 5 della VALSAT, in particolare nei cap. da 5.6 a 5.7.1, ed è differente per interventi all'interno del TU e all'esterno del TU.

Per gli interventi all'interno del TU (circoscritti a interventi diretti - IED, Permessi di costruire convenzionati - PDCC, Accordi Operativi - AO) la valutazione contempla, sinteticamente:

- la *Verifica di coerenza con Schemi Strategici del territorio, Progetti Guida e Strategie locali*, quale prerequisito di ammissibilità dell'intervento;

Protocollo 7773 del 28/02/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

CORSO ISONZO, 26 - 44121 FERRARA

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



PROVINCIA DI FERRARA

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

- il raggiungimento di n. 6 requisiti prestazionali minimi (condizioni di sostenibilità) denominati *RP1 Permeabilità del suolo*, *RP2 Densità arborea/arbustiva*, *RP3 Riduzione vulnerabilità idraulica*, *RP4 Potenziamento dotazioni territoriali*, *RP5 Multifunzionalità urbana* e *RP6 Risposta alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili*. Tali requisiti prestazionali sono da applicarsi, tutti o in parte a seconda della tipologia di intervento, con soglie differenti connesse a premialità urbanistiche.

Per gli interventi all'esterno del TU (circoscritti agli Accordi Operativi - AO) la valutazione contempla, sinteticamente:

- una Fase 1 di verifica di coerenza con Obiettivi Strategici, Linee Strategiche e Azioni progettuali, propedeutica alla valutazione mediante requisiti prestazionali della proposta di AO;
- una Fase 2 di verifica della proposta di AO mediante requisiti prestazionali associati a specifico punteggio da sommarsi per ottenere un punteggio complessivo. I requisiti prestazionali sono raggruppati nei criteri di qualità e coerenza *1-Qualità del progetto urbano e spazio pubblico*, *2-Qualità ambientale e paesaggistica*, *3-Qualità del progetto edilizio*, *4-Qualità economica* e *5-Qualità culturale, sociale e partecipativa*;
- una Fase 3 inherente l'applicazione di un coefficiente moltiplicatore (da 0,8 a 1,2) definito nella *Tav. 1 di Valsat – Tavole ideogrammatica di propensione alla trasformazione*, per ottenere il punteggio finale che sarà considerato ammissibile se maggiore o uguale a 70/100.

Si ritiene opportuno un maggiore approfondimento del sistema di valutazione delle trasformazioni proposto, con riferimento ad aspetti generali e di impostazione, oltre che ad aspetti più specifici.

In generale:

- il sistema proposto risulta applicabile solo ad alcune tipologie di trasformazione territoriale, legate a specifici procedimenti. Occorre ampliare l'applicabilità di tale sistema, non solo a tutti i procedimenti previsti dalla L.R. 24/2017 (art. 53, PAIP, Accordo di Programma), ma anche alle numerose procedure speciali che, in virtù di leggi di settore, possono anche comportare effetto di variante allo strumento urbanistico (PAUR, Autorizzazioni Uniche, ecc);
- in virtù della funzione assolta, si ritiene necessario che al sistema di valutazione sia attribuito valore prescrittivo, adeguando conseguentemente la Disciplina in tal senso;
- l'iter per la valutazione venga specificato e sia chiarita la procedura prevista per le proposte valutate inammissibili;
- si chiede un approfondimento relativo all'applicazione del sistema di valutazione ad un caso

Protocollo 7773 del 28/02/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

CORSO ISONZO, 26 - 44121 FERRARA

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



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

studio, nello specifico n. 1 esempio all'interno del TU e n. 1 esempio al di fuori del TU, al fine di verificare l'efficacia di tale percorso, nonché l'effettiva applicabilità. Per tali casi studio occorre esplicitare gli esiti della valutazione dei requisiti prestazionali e del calcolo del livello prestazionale.

Per le trasformazioni all'interno del TU:

- la *Verifica di coerenza con Schemi Strategici del territorio, Progetti Guida e Strategie locali* sia integrata con:
 - la verifica di conformità con la Tavola dei vincoli;
 - la coerenza con le Schede progettuali d'ambito, se pertinenti;
 - l'indicazione puntuale degli elaborati/apparato normativo cui riferirsi per lo svolgimento di tale verifica;
- relativamente alla Verifica di raggiungimento dei n. 6 requisiti prestazionali si rileva che:
 - la formulazione delle condizioni di sostenibilità (minimo obbligatorio) riferite a ciascun requisito prestazionale deve contenere puntuali rimandi agli elaborati che ne identificano l'applicabilità o le modalità di attuazione. In particolare, il requisito prestazionale *RP4 Potenziamento delle dotazioni territoriali* dovrà essere correlato, non solo ad una misura quantitativa delle dotazioni da corrispondere, ma anche alle disposizioni della Strategia in merito alla loro qualificazione e alle necessità delle diverse parti di città;
 - le proposte di trasformazione sono valutate in riferimento ad un unico set di requisiti prestazionali: il sistema non prevede una valutazione di ammissibilità urbanistica in relazione a specifici fattori d'impatto (impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto sulle reti e sulle infrastrutture per l'urbanizzazione, impatti specifici correlati a criticità dei tessuti esistenti). Si ritiene necessario che tali casistiche siano valutate in relazione agli impatti generati, in coerenza con gli esiti diagnostici del QCD e con la Strategia, anche al fine di definire idonee misure mitigative da corrispondere;
 - sia previsto un valore premiale significativo alle proposte di AO riguardanti ambiti degradati/da rigenerare indicati nelle *SL3 Schede progettuali d'ambito* ovvero nella tavola *QC.6.5 Ambiti degradati, dismessi o sottoutilizzati*;
 - siano esplicitati i requisiti prestazionali aggiuntivi inerenti l'adeguamento sismico, l'efficientamento energetico e la tutela storico-culturale citati;
- sia chiarita la motivazione per la quale, in taluni ambiti da rigenerare, la scheda progettuale preveda l'attuazione mediante AO con procedura di VALSAT, anziché Verifica di

Protocollo 7773 del 28/02/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

CORSO ISONZO, 26 - 44121 FERRARA

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



PROVINCIA DI FERRARA

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

Assoggettabilità a VAS, come previsto dall'art. 39 della L.R. 24/2017 (ad es. area San Rocco, ex Colmec, ex Felisatti);

Per le trasformazioni all'esterno del TU:

- la Fase 1 sia integrata con:
 - la verifica di conformità con la Tavola dei vincoli;
 - la verifica di coerenza con Schemi Strategici del territorio, Progetti Guida e Strategie locali, per quanto applicabili;
 - la dimostrazione del rispetto dell'art. 16 della Disciplina e di assenza di ragionevoli alternative localizzative che non comportino consumo di suolo;
- in riferimento alla Fase 2 si rileva una formulazione dei requisiti prestazionali non sufficientemente articolata e correlata agli altri elaborati del piano, risultando così poco efficaci nel perseguitamento delle strategie di piano. Nello specifico:
 - il requisito *1.1 Dotazione di servizi, alla persona, alla famiglia alla "parte di città" o al cluster della città policentrica* dovrà essere correlato, non solo ad una misura quantitativa delle dotazioni da corrispondere, ma anche alle disposizioni della Strategia in merito alla loro qualificazione e alle necessità delle diverse parti di città/cluster di riferimento;
 - il requisito *1.2 Consumo di consumo di suolo e scelta localizzativa* dovrà essere correlato agli elaborati di SQUEA nei quali sono esplicitati i criteri per la valutazione dell'idoneità all'insediamento di attività/usi /funzioni cui riferirsi;
 - il requisito *1.3 Soluzioni di adattamento specifico ai cambiamenti climatici* dovrà essere correlato agli elaborati di QCD/SQUEA ove siano evidenziate le criticità legate ai cambiamenti climatici alle quali l'AO dovrà rispondere con adeguate soluzioni progettuali;
 - il requisito *1.4 Confort urbano e relazioni con il contesto urbano* dovrà essere correlato agli elaborati di QCD/SQUEA ove siano evidenziate le necessità legate al miglioramento del confort urbano alle quali l'AO dovrà rispondere con adeguate soluzioni progettuali;
 - si ritiene necessario inerire uno specifico requisito prestazionale relativo alle condizioni di sicurezza e di sostenibilità della mobilità urbana, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 28 undecies del PTCP;
 - si ritiene necessario definire più puntualmente il requisito prestazionale *2.3 Paesaggio*, eccessivamente vago nella formulazione;
 - il requisito *2.4 Rischio idraulico* dovrà essere maggiormente specificato in funzione

Protocollo 7773 del 28/02/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

CORSO ISONZO, 26 - 44121 FERRARA

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



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



PROVINCIA DI FERRARA

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

della localizzazione rispetto alle fasce definite nella pianificazione di settore, ai requisiti richiesti dalla normativa connessa e agli indirizzi della SQUEA relativi alle criticità idrauliche;

- il requisito *2.5 Grado di riduzione dei possibili impatti sulla matrice ambientale ARIA* dovrà essere maggiormente contestualizzato rispetto alle disposizioni del PAIR 2030;
 - il requisito *2.5 Contributo alla realizzazione valorizzazione della rete ecologica e all'aumento del valore ecosistemico* dovrà essere correlato alle indicazioni della SQUEA e delle Tavole di Assetto Strategico /Strategie Locali ove dovrà essere rappresentato il progetto di Rete Ecologica. Si evidenzia che, per proposte di AO su elementi funzionali della RE, la piena soddisfazione di tale requisito prestazionale risulta condizione di ammissibilità dell'intervento;
 - il sistema non prevede una valutazione di ammissibilità urbanistica in relazione a specifici fattori d'impatto (impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto sulle reti e sulle infrastrutture per l'urbanizzazione, impatti specifici correlati a criticità dei tessuti esistenti) o a specifiche tipologie di insediamenti (FER, impianti inerenti rifiuti, RIR, ...), né identifica idonee misure mitigative da assolvere. Si rende necessaria un'integrazione in tal senso;
- in riferimento alla Fase 3 si chiede di:
- chiarire l'utilizzo della tavola sinottica di propensione all'atterraggio del 3%, se funzionale solo all'applicazione del coefficiente ovvero se ad ogni categoria di trasformabilità sia associata la verifica dei criteri da traguardare indicati nella tabella di pag. 64. Inoltre, si valuta non opportuno vietare la presentazione di AO in talune aree del territorio, per non precludere opportunità di valorizzazione. Valuti il Comune se, per tali aree, possa essere più efficace circoscrivere la presentazione di AO ai soli interventi ivi ammissibili;
 - chiarire la funzione delle Schede proposte al paragrafo *5.9 Valutazione preliminari di "atterraggio" del 3% attraverso la Tav 1. di Valsat – tavola ideogrammatica della propensione e orientamento alla trasformazione*, in quanto non richiamate dall'art. 17, co.8, della Disciplina.

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

6.5 Misure di mitigazione e compensazione

Si evidenzia che il rispetto dei requisiti prestazionali richiesti dalla VALSAT potrebbe non essere sufficiente a mitigare/compensare l'impatto generato dalla trasformazione: si raccomanda quindi di

Protocollo 7773 del 28/02/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

CORSO ISONZO, 26 - 44121 FERRARA

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



PROVINCIA DI FERRARA

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

prevedere comunque la possibilità di richiedere la realizzazione di interventi di mitigazione/compensazione aggiuntivi commisurati alla specificità di talune trasformazioni. Tale finalità potrà essere opportunamente inserita nella Disciplina.

6.6 Monitoraggio del PUG

Il Piano di Monitoraggio è riportato nella Parte 6 del documento di VALSAT; la responsabilità nell'attuazione del piano di monitoraggio è attribuita al Comune di Ferrara, con report periodico utile alla eventuale revisione del piano di monitoraggio previsto ogni 5 anni.

Il monitoraggio si articola in diverse parti:

- matrice di monitoraggio degli AO fuori TU, per il quale è prevista la compilazione di una tabella descrittiva delle caratteristiche dell'intervento di trasformazione da parte dei proponenti (6.3 matrice di monitoraggio degli AO fuori TU);
- matrice di monitoraggio degli AO e PCC interni al TU, (6.4 matrice di monitoraggio degli AO interni al TU e PCC interni al TU);
- matrice di monitoraggio degli interventi diretti (6.5 matrice di monitoraggio per IED);
- la Tavola di Monitoraggio (6.6 matrice di monitoraggio del PUG), articolata in:
 - indicatori di efficacia;
 - indicatori di contesto;
 - indicatori di contributo.

In generale si rileva che:

- si ritiene che, considerando la velocità di alcuni fenomeni (come ad esempio i fenomeni correlati al cambiamento climatico in atto), la cadenza di 5 anni prevista per il primo step di verifica non sia congrua, ma sia più opportuna una cadenza inferiore (ad esempio 2 anni) mediante la quale verificare l'adeguatezza e l'efficacia delle misure di piano adottate;
- è opportuno rivedere e ridurre il numero degli indicatori, eliminando quelli non significativi per la restituzione delle caratteristiche territoriali indagate (ad es. indicatore *Acque sotterranee* per il quale non c'è una fonte che possa dare riscontri utili) e comunque, pur contemplando quelli atti a garantire l'attuazione della pianificazione provinciale (vedi cap. 4. *Coerenza con la pianificazione provinciale*);
- sono da preferire indicatori solo quantitativi, anche al fine di rendere maggiormente agevole la compilazione della Tabella di sintesi da parte del personale degli uffici comunali;
- è opportuno individuare per ogni indicatore quantitativo l'unità di misura di

Protocollo 7773 del 28/02/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

CORSO ISONZO, 26 - 44121 FERRARA

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



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

riferimento, semplificando il computo del valore assunto e rendendo evidente la correlazione con il target atteso (ad esempio "*superficie permeabile sul totale dell'urbanizzato (m²/m²)*" può risultare più efficace rispetto a "*n. di interventi di trasformazione con grado di permeabilità > al 50%*");

- sono da preferirsi indicatori che possano assumere valore assoluto in quanto riferiti alla annualità di monitoraggio (ad esempio "n. posti di lavoro attivi"), e non come *delta* rispetto ad un determinato momento storico ("n. nuovi posti di lavoro"), dal momento che ciò potrebbe rendere difficoltosa l'interpretazione del valore assunto dall'indicatore in senso assoluto oltre che la stima del trend evolutivo;

Infine, si evidenzia la necessità della messa a disposizione del pubblico degli esiti del monitoraggio.

7. Valutazione di Incidenza – VINCA

In riferimento alla Valutazione di Incidenza, si rimanda integralmente alle valutazioni della Regione Emilia-Romagna – Servizio Aree Protette, Foreste e Sviluppo della montagna, ente di gestione dei siti ZSC - ZPS IT4060016 “*Fiume Po da Stellata a Mesola e Cavo Napoleonico*” e ZPS IT4060017 “*Po di Primaro e Bacini di Traghetto*”.

Ferrara, 28/02/2025

La Responsabile del Servizio
COPPARI MANUELA

Documento informatico firmato digitalmente

Protocollo 7773 del 28/02/2025

PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

CORSO ISONZO, 26 - 44121 Ferrara

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



Ferrara città del Rinascimento
e Il Suo Delta del Po

Ferrara
terra e acqua



PROVINCIA DI FERRARA
CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Agenzia Interregionale per il fiume Po

Osservazioni

OSSERVAZIONI AL PUG

1. Con riferimento all'Elaborato V0 - SCHEDE NORMATIVE TAVOLA DEI VINCOLI e agli elaborati connessi:

- **AREE DI RIEQUILIBRIO ECOLOGICO – ARE (Bosco di Porporana) (Punto 2)**

ELEMENTI IDRAULICI DI COMPETENZA INTERESSATI

- Convenzione tra AIPO, Comune FE e Associazione AREA per la gestione condivisa del tratto di arginatura del fiume Po in fregio all'area di riequilibrio ecologico dove sono presenti alberature entro la fascia dei 4 m dall'unghia arginale a fiume ma anche lungo il piede della scarpata a fiume. Detta straordinaria situazione per la quale lo sfalcio delle lunghe scarpate arginali non avviene meccanicamente dal sottostante piano goleale, come normalmente succede, determina la presenza di tratti arginali con vegetazione più folta e conseguentemente a rischio formazione di tane di animali fossori. Peraltro l'adiacenza dell'area boscata all'argine determina un'altra criticità determinata dai rami aggettanti sulla sommità arginale con rischio sicurezza per i transiti sulla pista arginale.

MODIFICHE PROPOSTE

- Negli atti di riferimento inserire la Convenzione tra AIPO, Comune Ferrara e Associazione AREA
- **SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO (Punto 4)**

ELEMENTI IDRAULICI DI COMPETENZA INTERESSATI

- Le aree boscate, per le esigenze di manutenzione delle arginature e di ispezionabilità dei paramenti arginali, devono mantenere una distanza minima non inferiore a 4 m, come da RD n.523/1904. Le aree boscate individuate nella Tavola dei Vincoli (es. in loc. Francolino o all'interno della golena chiusa di Maroncina all'altezza del ponte A13)

che si sovrappongono alla fascia di rispetto idraulico sia in area demaniale che privata, non possono essere censite come bosco in quanto in contrasto con il RD 523/1904.

MODIFICHE PROPOSTE

- Per le aree arginali e pertinenziali, inserire tra le Leggi il riferimento al RD n.523/1904 art. 96
- **INVASI ED ALVEI DI FIUMI E CANALI PRINCIPALI (Punto 5)**

MODIFICHE PROPOSTE

- Inserire tra le Leggi il riferimento anche alle NTA del PAI e tra gli Enti competenti ADBPo e AIPO
- **ZONE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA (Punto 6)**

Trattasi di aree verso campagna che comprendono tutto il paramento arginale lato campagna, la fascia di rispetto e una larga fascia a campagna. Per le aree arginali e pertinenziali le norme di riferimento vanno integrate con quelle del RD n.523/1904.

MODIFICHE PROPOSTE

- Per le aree arginali e pertinenziali, inserire tra le Leggi il riferimento al RD n.523/1904 e tra gli Enti competenti AIPO.
- **ZONE DI TUTELA NATURALISTICA (Punto 7)**

Trattasi di aree lato fiume che comprendono l'intero paramento arginale lato fiume, la fascia di rispetto e tutta l'area goleale fino al ciglio dell'alveo inciso (Fascia A e B).

ELEMENTI IDRAULICI DI COMPETENZA INTERESSATI

- Le aree goleali classificate come aree di tutela naturalistica sono in fascia A del PAI e ai fini della sicurezza idraulica devono consentire il transito delle piene verso valle senza diminuire la capacità di deflusso del corso d'acqua. Le nuove piantumazioni in tali aree pertanto devono essere compatibili con la suddetta funzione, come

stabilito dal Voto n. 9218 del CTA del Magistrato per il Po nell'adunanza del 4.4.1986.

- Nelle aree goleinali (Fascia A e B) deve essere possibile il prelievo di terra per l'esecuzione degli interventi sulle opere idrauliche (rialzi e/o ringrossi arginali).
- Area demaniale in loc. Ravalle ubicata lato campagna con funzione di Bacino di contropressione idraulica delimitata da arginature. Detto bacino è un'opera idraulica caratterizzata da un argine perimetrale e da una chiavica non presidiata da paratoie in corrispondenza dello scarico nella rete scolante esterna. Detta area deve risultare internamente ispezionabile, da parte di AIPO, oltre che dalla sommità arginale specie durante un evento di piena. La copertura vegetale dell'area deve soddisfare alla condizione sopra, questo è quello che avviene attualmente grazie alla coltura a prato che rappresenta la situazione ideale per detta opera idraulica. Deve essere sempre possibile inoltre realizzare le necessarie opere di drenaggio superficiali (fossi) con scarico in corrispondenza della chiavica esistente. Quindi in tale contesto la zona di tutela naturalistica assegnata deve essere subordinata alla funzionalità idraulica e all'ispezionabilità dell'area non compatibili con eventuali interventi di incremento dello stato vegetativo attuale. Nell'area le mappe del PUG riportano due aree boschive di cui una non trova riscontro nella realtà mentre l'altra non corrisponde come forma.
- Area goleale chiusa in Loc. Maroncina all'altezza del viadotto dell'A13. Trattasi di un'area compresa tra l'argine nuovo e l'argine vecchio del fiume Po attualmente non soggetta ad allagamento durante le piene del Po. A seguito della demolizione dell'argine vecchio, da eseguirsi nei prossimi anni, l'area in questione diventerà un'area goleale aperta e pertanto soggetta ad allagamento a seguito delle piene del Po.

MODIFICHE PROPOSTE:

- Per l'arginatura e le aree goleinali, inserire tra le Leggi il riferimento al RD n.523/1904 e alle NTA del PAI e tra gli Enti competenti AIPO.
- Le nuove piantumazioni in area goleale sono possibili previo Nulla Osta idraulico.

- Perimetrare come Opera idraulica il Bacino demaniale di contropressione di Ravalle, di competenza AIPO per la parte idraulica.
- **GOLENE E DOSSI DI VALORE STORICO DOCUMENTALE (punto 10)**
 - Non sembra riguardino le golene e arginature del fiume Po.
- **ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE - STRADE PANORAMICHE (Punto 11)**

Trattasi delle piste arginali comprese all'interno del Sito UNESCO.

ELEMENTI IDRAULICI DI COMPETENZA INTERESSATI

- In tale tratto le piste arginali del fiume Po:
 - sono in concessione alla Provincia FE e in qualche caso al Comune (tratti molto limitati Es. Francolino);
 - non sono in concessione nel tratto compreso tra il ponte SS16 e il ponte Ferrovia PD-BO;
- Il tratto di pista non in concessione ai sensi art. 59 RD n.523/1904 non può essere utilizzato per i transiti anche pedonali, fatto salvo che il Comune di Ferrara lo prenda in concessione garantendo la sicurezza dei transiti.
- Per quanto riguarda le arginature, nell'ambito delle funzioni di competenza AIPO e dei concessionari, devono essere sempre possibili gli interventi di manutenzione alle piste di servizio e alle opere accessorie quali: banchine stradali, rampe di collegamento, piazzole in sommità arginale e stanti arginali.
- Il percorso della VEN.TO. sugli argini di Po per il Comune di Ferrara, riguarda solo il tratto da Francolino (rampa in fronte chiesa) verso valle, fino al confine con Riva del Po.

MODIFICHE PROPOSTE

- Escludere o modificare la tipologia con riguardo il tratto di pista arginale compresa tra il ponte SS16 e il ponte Ferrovia PD-BO in quanto non utilizzabile, salvo che il Comune di Ferrara lo prenda in concessione garantendo la sicurezza dei transiti.
- Inserire tra le Leggi il riferimento al RD n.523/1904 e tra gli Enti competenti AIPO, per le piste arginali.

- **STRADE DI RILIEVO PAESAGGISTICO (Punto 22)**

Trattasi delle piste arginali esterne al Sito UNESCO.

ELEMENTI IDRAULICI DI COMPETENZA INTERESSATI

- In tale tratto le piste arginali del fiume Po sono in concessione alla Provincia FE.
- Per quanto riguarda le arginature, nell'ambito delle funzioni di competenza AIPO e dei concessionari, devono essere sempre possibili gli interventi di manutenzione alle piste di servizio e alle opere accessorie quali: banchine stradali, rampe di collegamento, piazzole in sommità arginale e stanti arginali.
- Il percorso della VEN.TO. sugli argini di Po per il Comune di Ferrara, riguarda solo il tratto compreso da Francolino (rampa in fronte chiesa) verso valle fino al confine con Riva del Po.

MODIFICHE PROPOSTE

- Inserire tra le Leggi il riferimento al RD n.523/1904 e tra gli Enti competenti AIPO, per le piste arginali.

- **ALBERI MONUMENTALI (punto 12) e ALBERI ISOLATI (punto 20)**

ELEMENTI IDRAULICI DI COMPETENZA INTERESSATI

- L'art. 96 RD n.523/1904 vieta le piantagioni di alberature sugli argini, quindi in caso di taglio alberi sui rilevati arginali, non deve essere prevista la compensazione.

MODIFICHE PROPOSTE

- Per quanto riguarda le arginature, inserire tra le Leggi il riferimento al RD n.523/1904.

- **NODO ECOLOGICO DI PROGETTO (punto 13)**

- Riguarda delle aree a campagna e in golena del fiume Po, a monte e a valle di Pontelagoscuro, che comprendono anche l'arginatura lato campagna del fiume Po e la relativa fascia di rispetto idraulico. Gli interventi in tali ambiti devono avvenire nel rispetto del RD n.523/1904.

MODIFICHE PROPOSTE

- Per le aree arginali e pertinenziali, inserire nella colonna Limiti e nella colonna Leggi il riferimento al RD n.523/1904 e alle NTA del PAI e tra gli Enti competenti AIPO.

- **AMBITI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE (Punto 17)**

ELEMENTI IDRAULICI DI COMPETENZA INTERESSATI

- Riguarda un'area a campagna in località Francolino che comprende anche l'arginatura lato campagna del fiume Po e la relativa fascia di rispetto idraulico. Gli interventi in tali ambiti devono avvenire nel rispetto del RD n.523/1904.

MODIFICHE PROPOSTE

- Per le aree arginali e pertinenziali, inserire nella colonna Limiti e nella colonna Leggi il riferimento al RD n.523/1904 e tra gli Enti competenti AIPO.

- **FILARI E SIEPI (Punto 21)**

ELEMENTI IDRAULICI DI COMPETENZA INTERESSATI

- Sono individuati nella tavola dei Vincoli diversi filari in corrispondenza della fascia di vegetazione ripariale in fascia A dove le NTA del PAI prevedono il mantenimento e il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso.
- In caso di interventi finalizzati a mantenere in piena funzionalità le opere di difesa spondali essenziali alla sicurezza idraulica (Es. difese in pietrame in corrispondenza di argini in froldo), di cui alle NTA del PAI, la fascia ripariale interessata da taglio non verrà ripristinata e/o compensata.

MODIFICHE PROPOSTE

- Per i filari in corrispondenza della fascia di vegetazione ripariale in fascia A del PAI, inserire nella colonna Limiti e nella colonna Leggi il riferimento alle NTA del PAI e tra gli Enti competenti AIPO.

- **FIUMI E CANALI PRINCIPALI (punto 54) e RISPETTO DELLE ARGINATURE (Punto 56)**

ELEMENTI IDRAULICI DI COMPETENZA INTERESSATI

- Le fasce di rispetto idraulico delle arginature lato campagna e lato fiume, in corrispondenza ai tratti arginali caratterizzati da insufficienza della sagoma arginale e/o di quota della sommità arginale, va valutata rispetto l'unghia arginale di progetto e non a quella esistente. A riguardo viene trasmessa al Comune di Ferrara una planimetria aggiornata riportante i tratti arginali caratterizzati da insufficienza della sagoma arginale e/o della quota della sommità arginale.
- Gli interventi edilizi/attività nelle aree a campagna caratterizzate da fontanazzi e/o sortumosità per effetto della piena del fiume Po dovranno essere preliminarmente verificati con AIPO. A riguardo viene trasmessa al Comune di Ferrara una planimetria aggiornata all'ultimo evento di piena del fiume Po riportante le aree a campagna caratterizzate da fontanazzi e/o sortumosità.

MODIFICHE PROPOSTE

- Inserire nella colonna Limiti, con riguardo le distanze misurate dall'unghia arginale di cui al RD 523/1904, il riferimento all'unghia arginale di progetto in base alle planimetrie aggiornate da AIPO. Inserire nella colonna Enti competenti AIPO, dove mancante.
 - Verifica preventiva con AIPO degli interventi edilizi/attività in aree a campagna caratterizzate da fontanazzi e/o sortumosità;
 - Sono soggette a Nulla Osta Idraulico preventivo anche le attività edilizie che possono compromettere la stabilità delle fondazioni arginali o innescare fenomeni sifonativi, quali a titolo esemplificativo scavi, pozzi e abbassamenti del piano campagna.
- **FASCIA A - PIANO DI BACINO PO (punto 82) e FASCIA B - PIANO DI BACINO PO (punto 83)**

- Non corretta delimitazione nelle Tavole dei Vincoli della fascia A del PAI che in realtà, sulla base delle mappe elaborate dall'ADBPO, arriva fino all'unghia arginale a campagna in coincidenza con il limite della fascia B.
- Per quanto sopra dovranno essere eventualmente aggiornati gli speciali vincoli e limitazioni, con riferimento agli interventi urbanistici

e indirizzi alla pianificazione urbanistica, di cui all'art.39 delle NTA del PAI.

MODIFICHE PROPOSTE: Correzione del limite della fascia A del PAI.

• **FASCIA A RISCHIO DI EFFETTO DINAMICO (punto 84)**

- Trattasi di area in fascia C del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (PAI Po) soggetta, in caso di rotta del Po, al rischio di effetti dinamici in relazione alla velocità di fuoriuscita delle acque, per la quale il PUG non ammette interventi che comportino aumenti dell'esposizione della popolazione al rischio. Vedi colonna delle regole/limiti e condizionamenti del documento "V0 - Schede Normative Tavola dei Vincoli".

MODIFICHE PROPOSTE: Nessuna

2. ALTRE OSSERVAZIONI RILEVANTI

- Per le aree a ridosso dell'arginatura del fiume Po interessate da allagamenti, viste anche le controdeduzioni alle osservazioni pervenute dalla frazione di Francolino riportate nell'elaborato "Proposta tecnica di controdeduzioni alle osservazioni", evidenziato che non tutti gli allagamenti sono conseguenti a stati di piena del fiume Po e per gli altri, riscontrato, in molti casi, la mancanza o l'insufficienza del collegamento alla rete scolante a campagna, considerato che l'eccesso di allagamento in aree al piede dell'arginatura determina il rammollimento del terreno di fondazione dell'argine mettendone a rischio la stabilità, si conferma la necessità di interventi sulla rete scolante a campagna da parte dei proprietari dei fondi oltreché da parte degli Enti competenti.
- Esistenza di fabbricati in fascia A del fiume Po come: Canottieri Ferrara e vari edifici privati in loc.Pontelagoscuro, oltre altri fabbricati (Es. Loc. Pescara), per i quali, come da art. 40 delle NTA del PAI, i Comuni possono attuare idonee Procedure a favore della rilocalizzazione degli edifici in aree a rischio.

- Con riguardo la destinazione di rigenerazione per interventi di riuso e rigenerazione dell'area Canottieri Ferrara, come da elaborato della SQUEA “SL1_StrategieLocali_PartCittaCentrale_2024_12_11” si segnala il divieto espresso dalle NTA del PAI con riguardo la Fascia A per:
 - le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l’assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
 - la realizzazione di complessi ricettivi all’aperto.



Direzione territoriale idrografica - Emilia Romagna Orientale
Ufficio Operativo di Ferrara

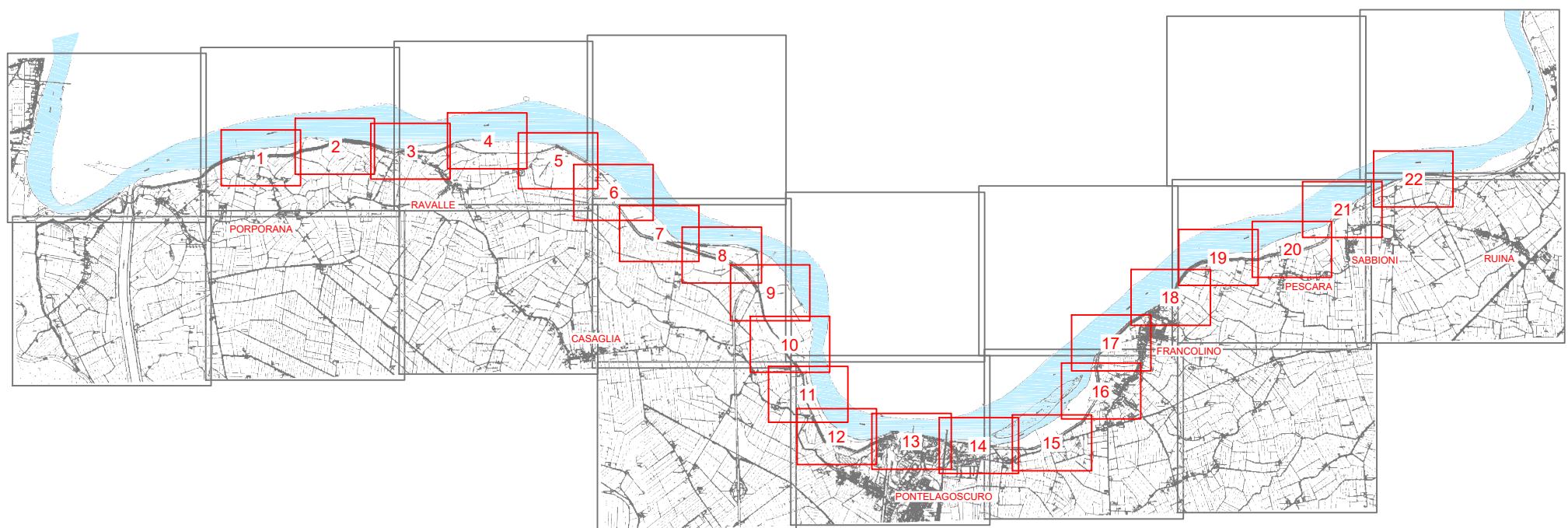
Planimetrie di dettaglio

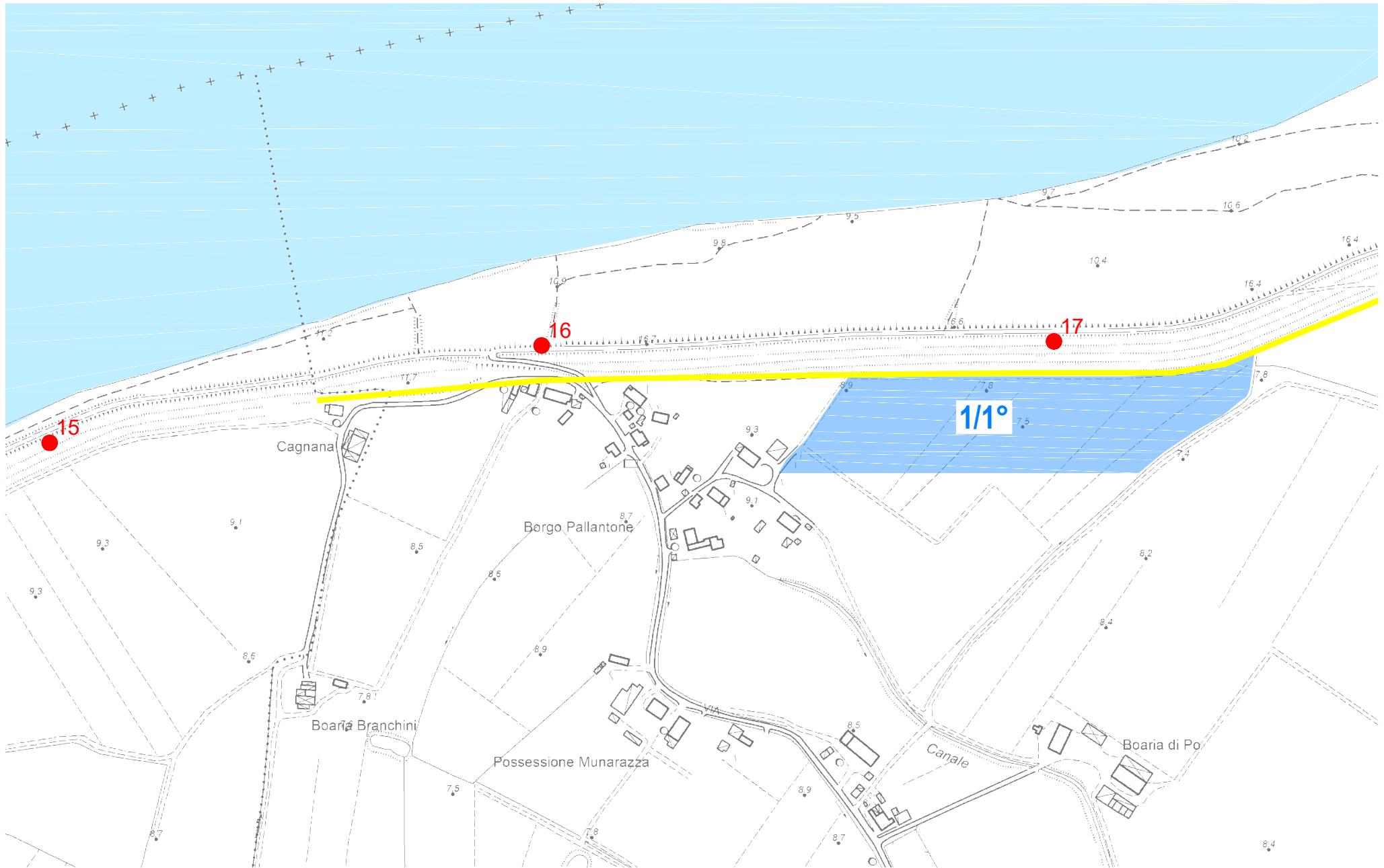
tavole da 1 a 22 (scala 1:500)

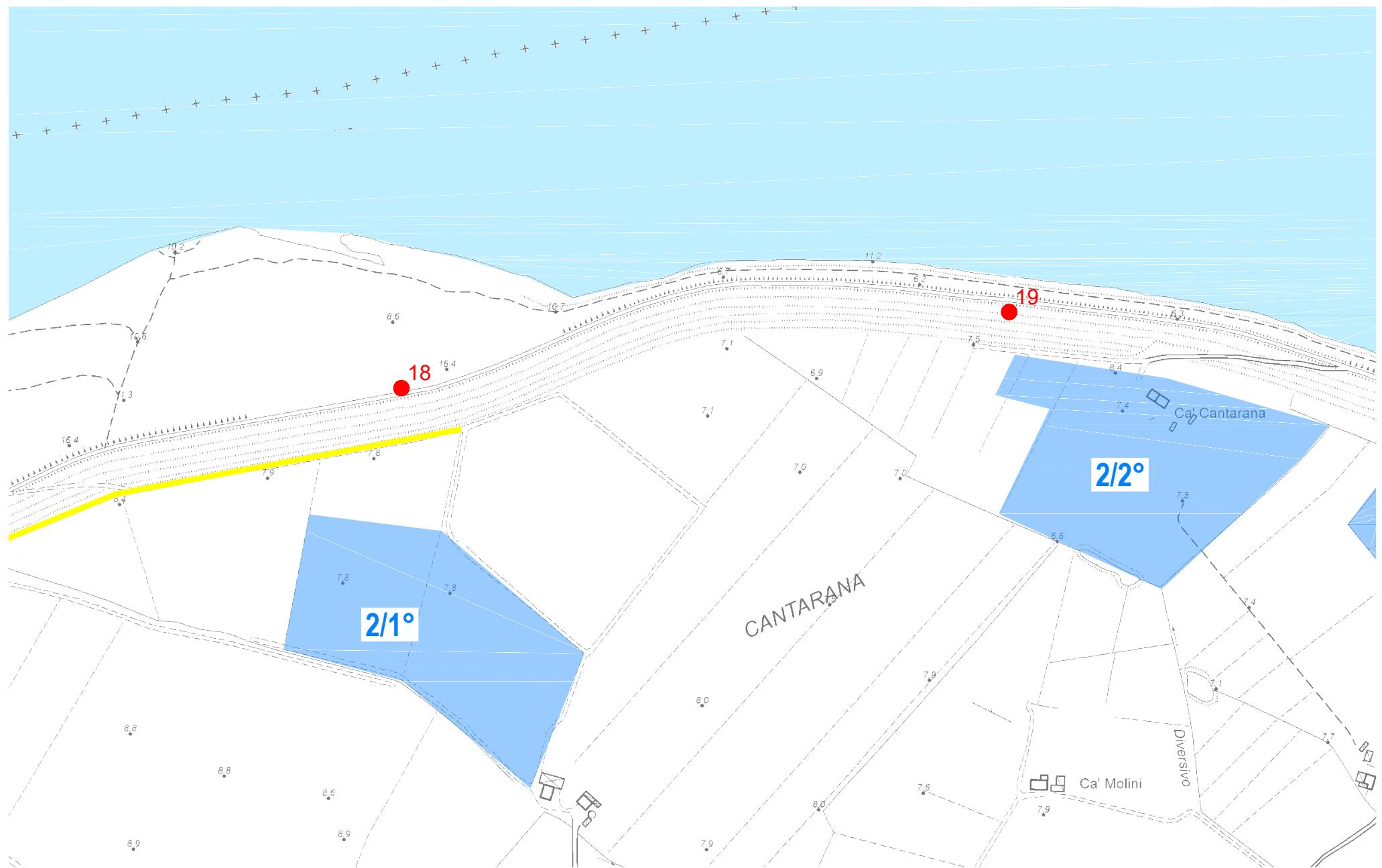
Localizzazione criticità arginali ed aree soggette a sortumazione
fiume Po

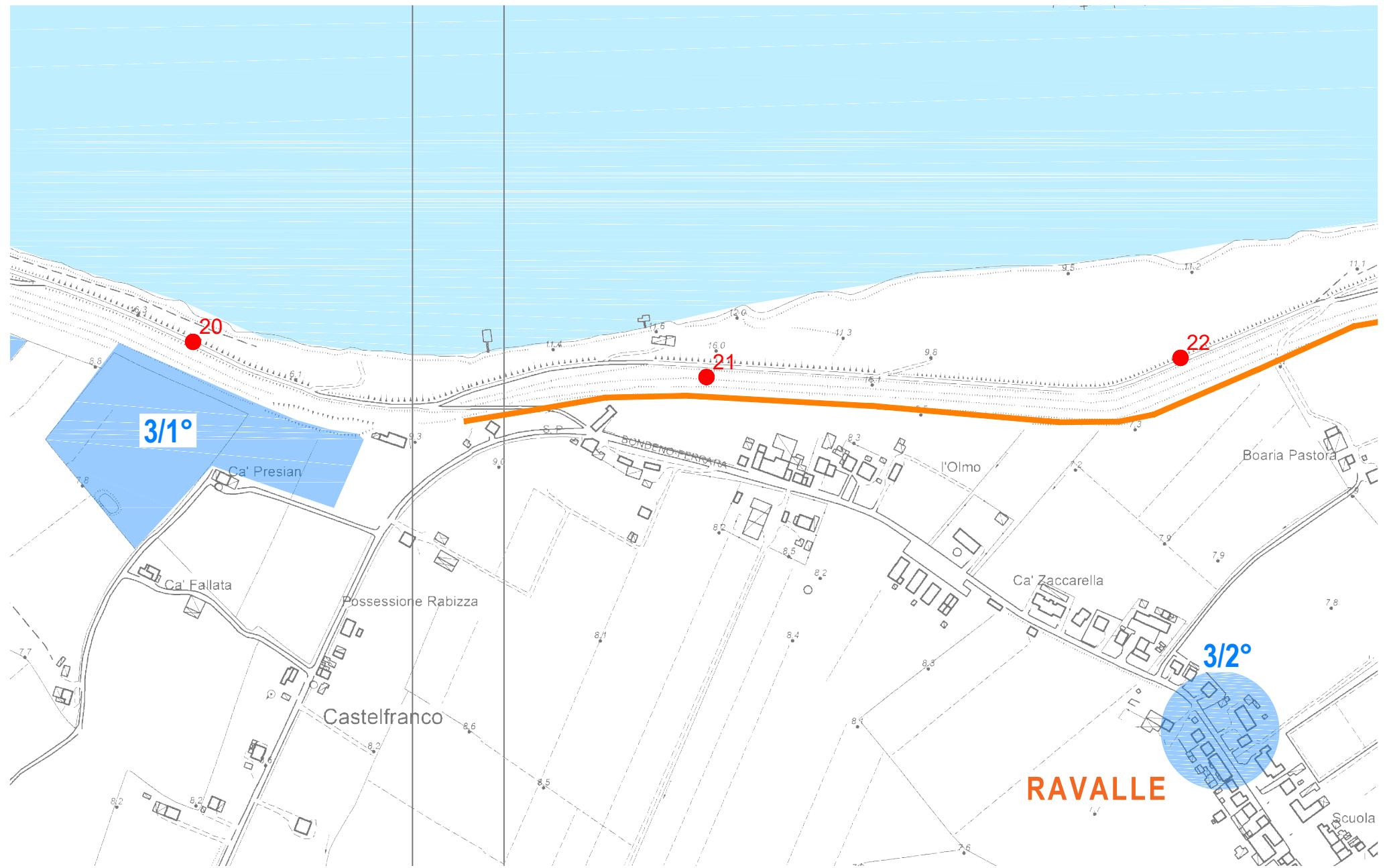
Legenda

- Insufficienza quota arginale
- Insufficienza quota e sagoma arginale
- Insufficienza sagoma arginale
-  Arearie soggette a sortumazione

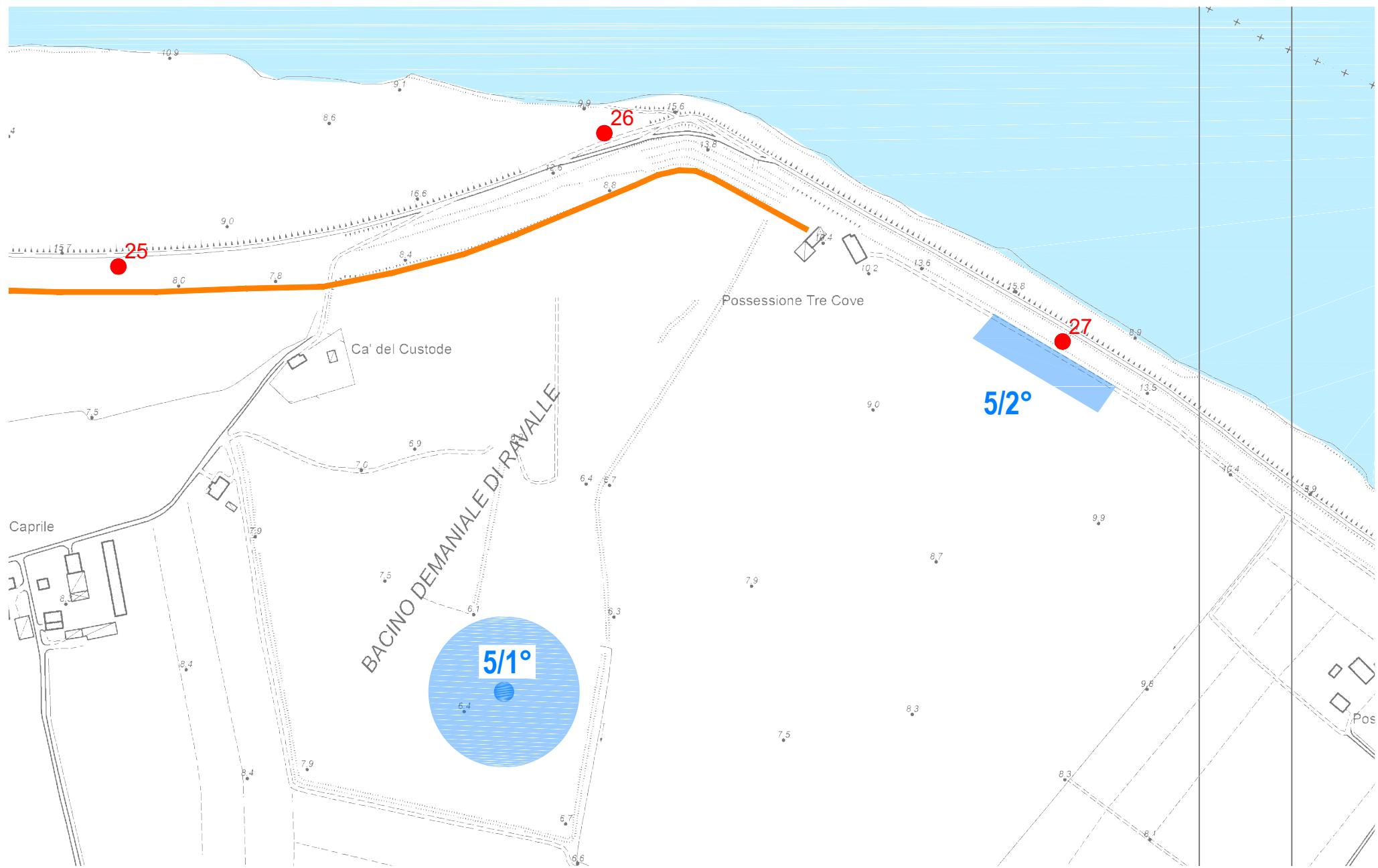




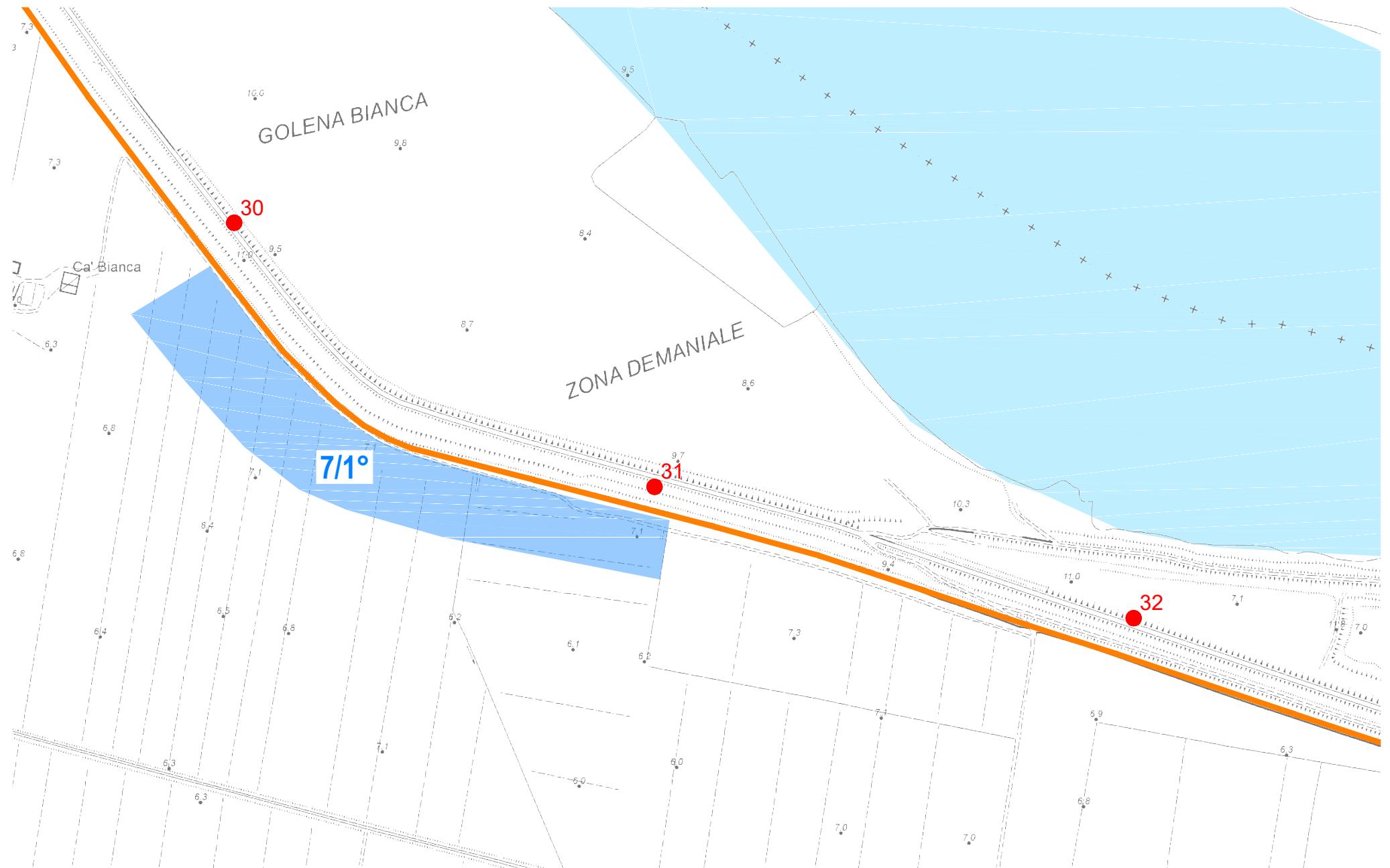




















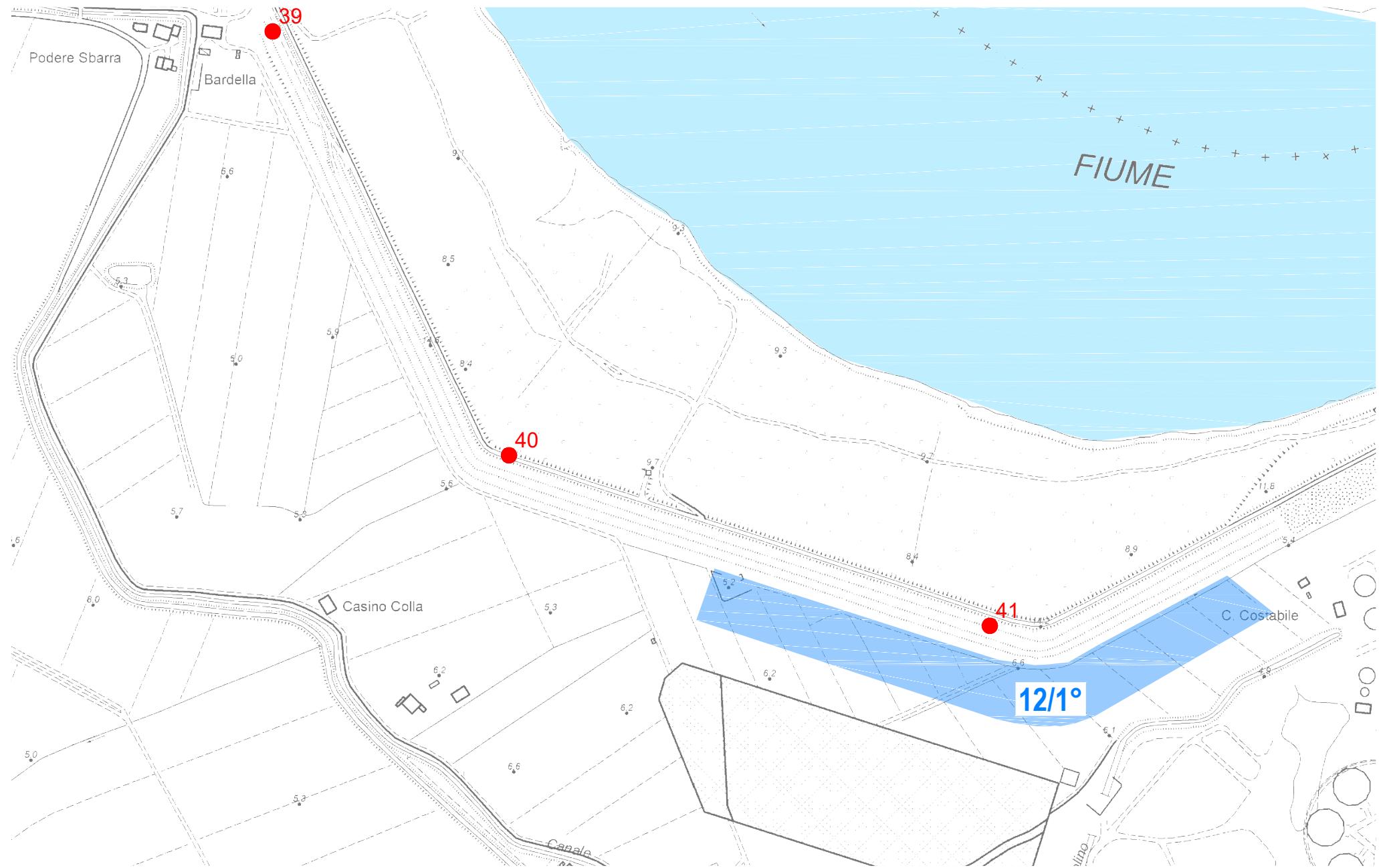
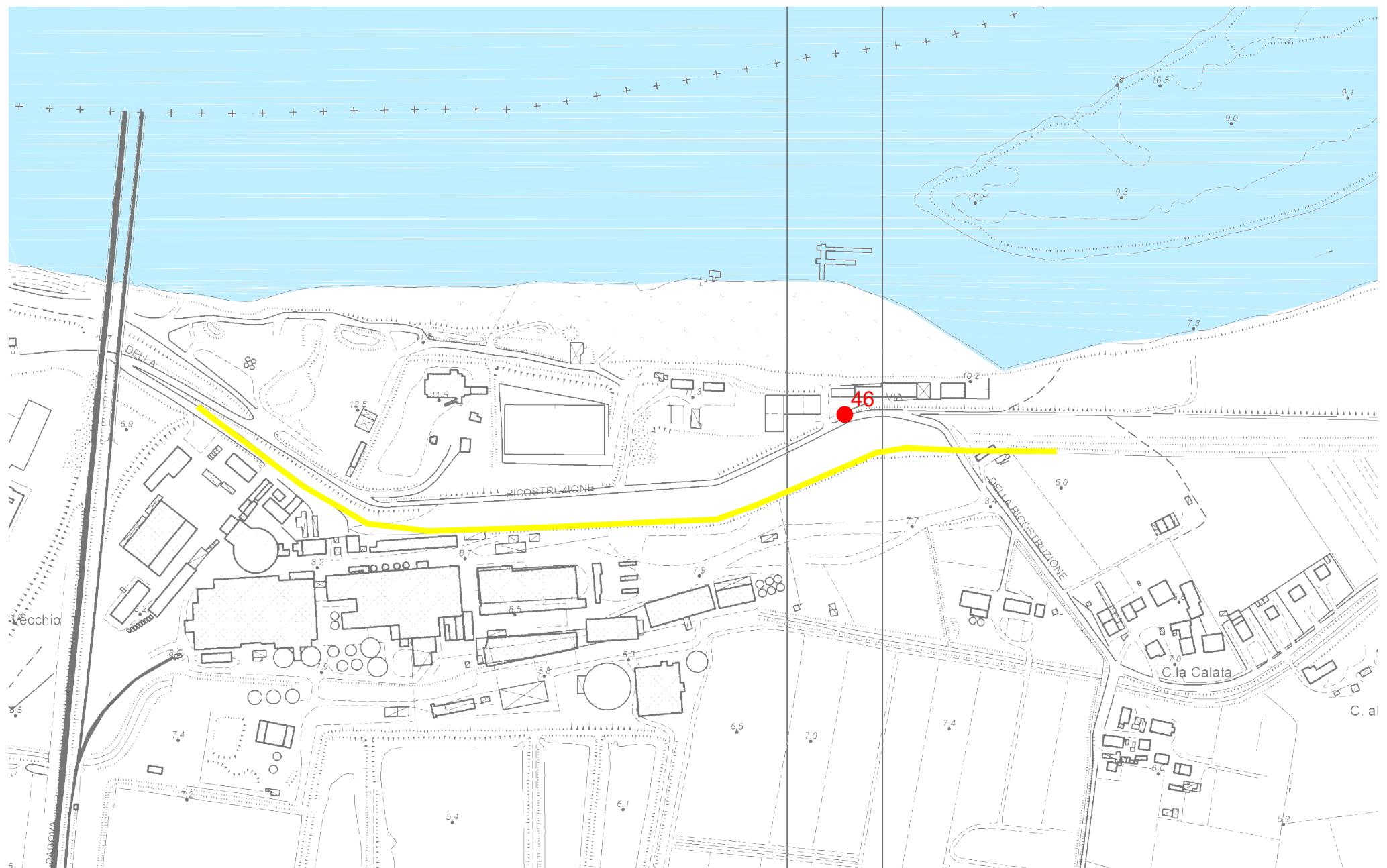
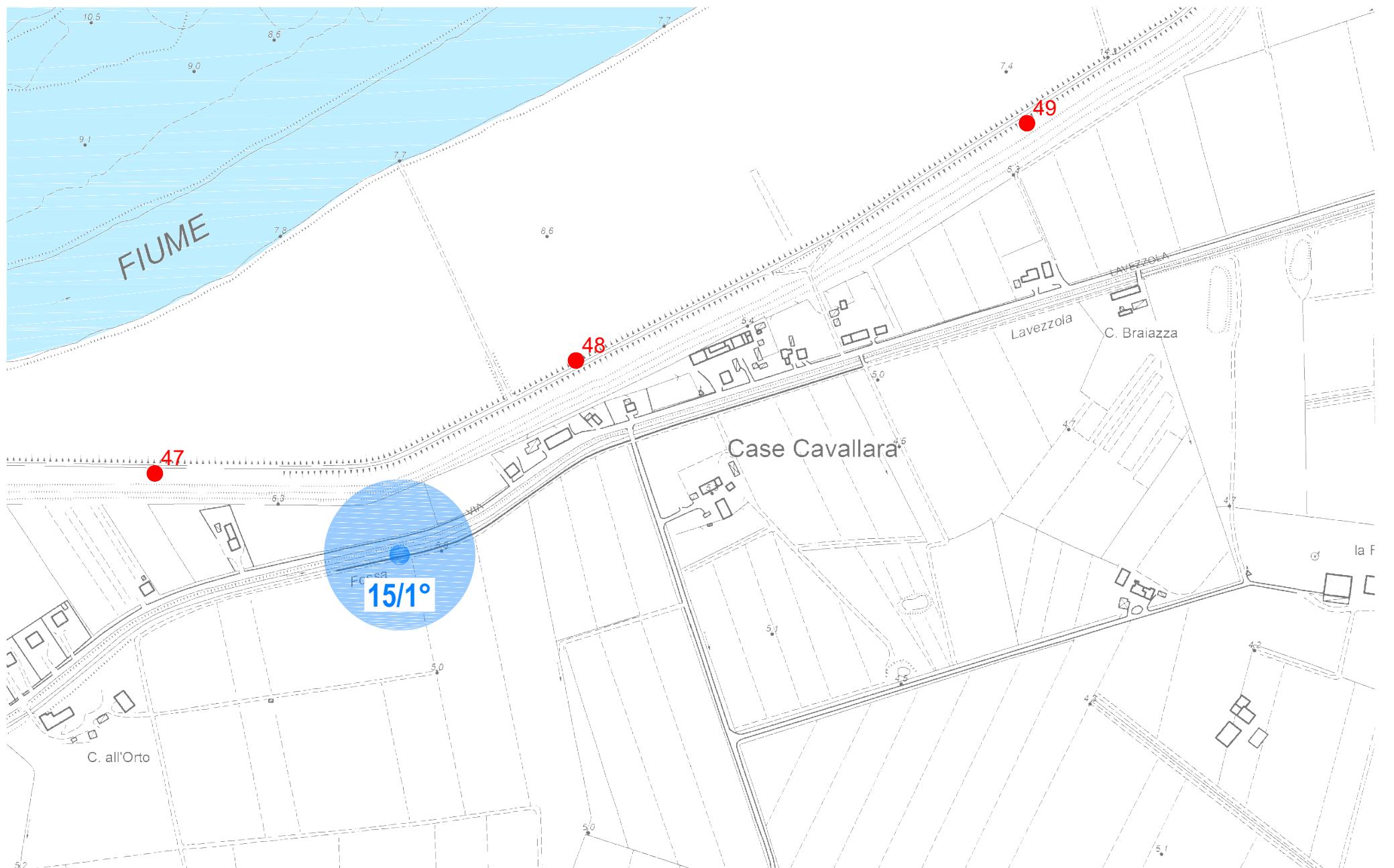
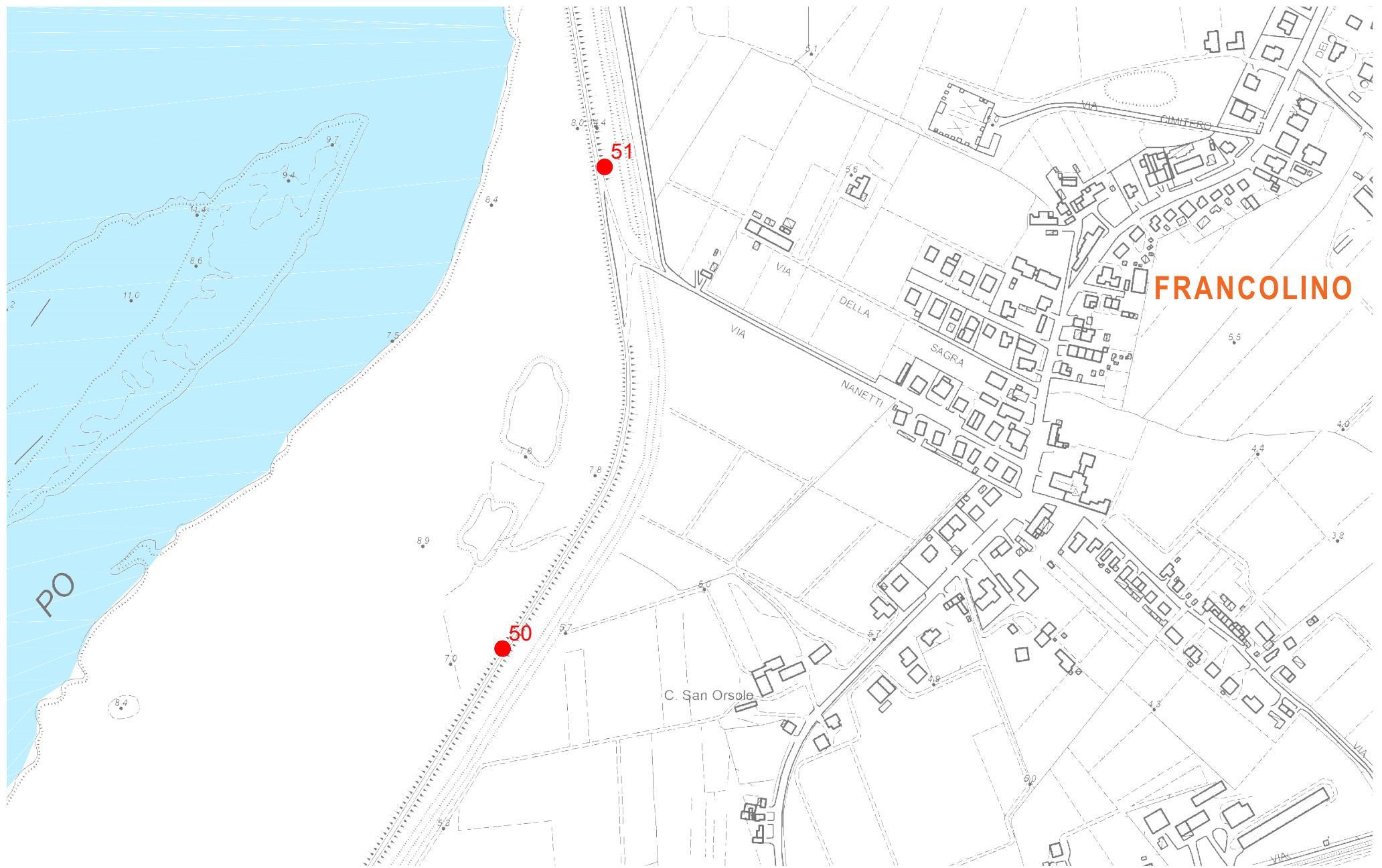


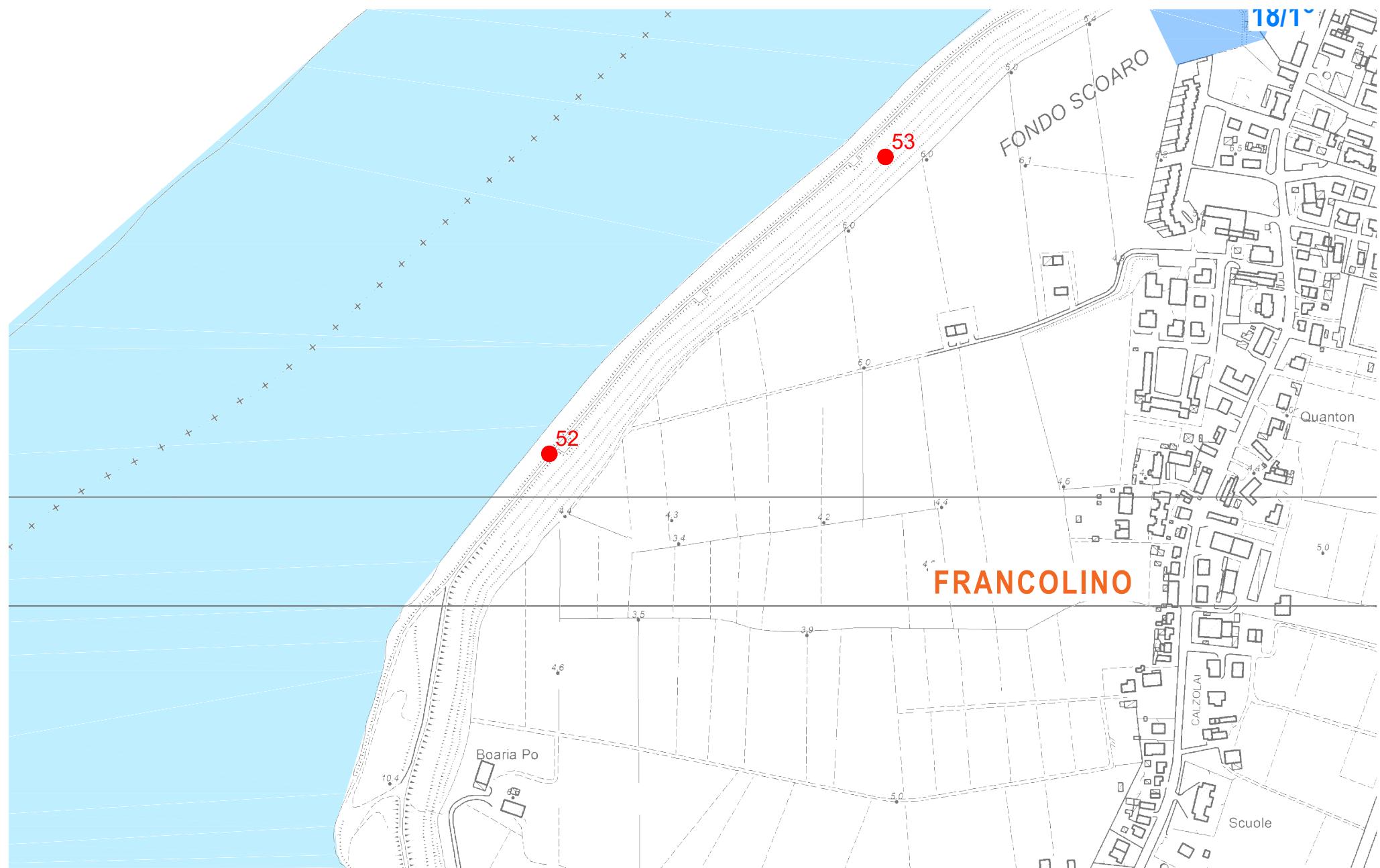


Tavola 13







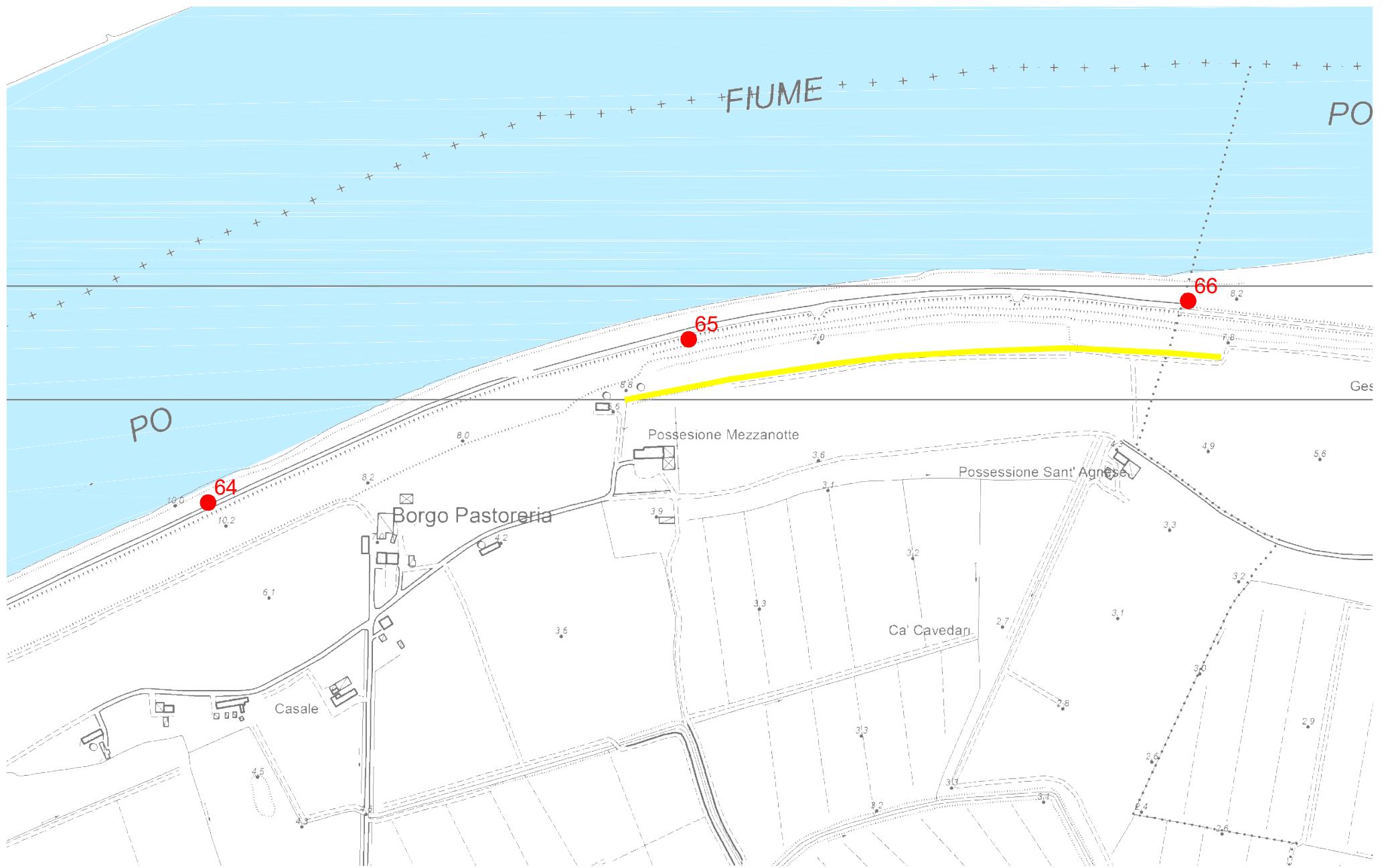














PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Agenzia Regionale Sicurezza Territoriale e Protezione Civile (ARSTPC Ferrara)

Contributo in relazione alle materie di competenza

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
ALCESTE ZECCHI

Provincia di Ferrara
Settore Pianificazione Territoriale
provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

**e.p.c. Regione Emilia-Romagna - Direzione Generale
Cura del Territorio e dell'Ambiente**
Settore Trasporti, Infrastrutture e Mobilità Sostenibile -
Area di lavoro Viabilità, Logistica, Vie d'acqua e Aeroporti
E.Q. "Trasporto per vie d'acqua e Aeroporti"
trasporti@postacert.regione.emilia-romagna.it

Oggetto: Procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) ai sensi della L.R. del 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" - art. 45
CUAV – PUG Ferrara
Contributo in relazione alle materie di competenza.

In riferimento al procedimento in oggetto, visti gli elaborati necessari all'espressione del parere motivato del CUAV sul PUG adottato dal Comune di Ferrara e la nota di convocazione della prima seduta di CUAV, trasmessa dalla Provincia di Ferrara con prot. n. 4994 del 10/02/2025, registrata al protocollo di questo Ufficio n. 10/02/2025.0008582.E;

a seguito degli esiti delle riunioni di STO tenutesi in data 06/02/2025 e 18/02/2025;
si invia la presente nota di richiesta integrazioni e chiarimenti, per gli aspetti di competenza:

ASPECTI IDRAULICI e della NAVIGAZIONE

- a) L'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile (A.R.S.T.P.C.) - Ufficio Territoriale di Ferrara, in veste di Autorità Idraulica ai sensi del R.D. 523/1904 e della L.R. 13/2015, deve essere indicata fra gli Enti Competenti alla tutela idraulica, alla gestione degli aspetti di sicurezza e polizia idraulica dei corsi d'acqua di competenza, con i relativi argini, pertinenze e opere idrauliche attribuibili, ricadenti nel territorio interessato dal PUG, nonché competente sulla navigazione, ai sensi del R.D. 959/1913, della L.R. 13/2015 e della D.G.R. 639/2018. Si riportano per completezza i corsi

d'acqua e le opere idrauliche di competenza di questa U.T.:

- Canale di Burana (non classificato navigabile)
- Canale Boicelli
- Conca di Pontelagoscuro
- Po di Volano
- Po di Volano – Risvolta di Cona (non classificata navigabile)
- Po di Volano – Risvolta di Fossalta (non classificata navigabile)
- Conca e Sostegno di Valpagliaro
- Po di Primaro.

- b) data la complessità del Piano e della sua articolazione, nonché la varietà di casistiche di intervento e delle caratteristiche del territorio, questo Ufficio non ritiene in questa sede efficace formulare osservazioni puntuale e prescrittive sulle singole situazioni ed azioni, che potrebbero vedere il coinvolgimento di Agenzia. Pertanto, viste le numerose progettualità ed interventi posti in essere da Agenzia sui corsi d'acqua di competenza e considerata la centralità attribuita nel PUG alle stesse vie d'acqua e alla loro multifunzionalità (aspetti ambientali, paesaggistici, mobilità lenta -navigazione e ciclopedonale, etc) nella definizione delle Strategie, Obiettivi, Azioni, nonché nei Progetti Guida (es. Progetti ‘Diretrice Po di Volano’ e ‘Diretrice Boicelli’) e nei Paesaggi Fluviali, , si ritiene necessario inserire e rafforzare nel Quadro Conoscitivo il riferimento al ruolo di questa Agenzia come Autorità Idraulica e della Navigazione, come descritto al precedente punto a), nonché porre in evidenza anche in disciplina l'obbligo di coinvolgimento dell'Ufficio Territoriale scrivente in veste di Autorità Idraulica e della Navigazione nella definizione e sviluppo di tutti i progetti di rigenerazione e riqualificazione in capo al Comune, ad altri Enti e/o a soggetti privati da realizzarsi lungo i corsi d'acqua indicati o nelle aree di loro pertinenza, nonché in tutti gli interventi diretti, gli interventi soggetti a PdC convenzionati, ad accordo operativo o piano attuativo di iniziativa pubblica e ogni altra attività insistente entro le fasce di rispetto/vincolo idraulico e, comunque, interferenti con i corsi d'acqua.
- c) Si sottolinea nuovamente, come da contributi precedenti, che la definizione concordata e lo sviluppo di piani di manutenzione e gestione delle opere e interventi da realizzarsi lungo i corsi d'acqua indicati e interferenti le opere idrauliche in gestione a questa Agenzia (dagli spazi verdi alle ciclabili, dai pontili/attracchi ai sistemi di trasporto fluviale o di ulteriori progetti in capo al Comune, ai privati e/o altri Enti) è un aspetto fondamentale per la fattibilità degli interventi ed è funzionale alla divisione

delle competenze fra i vari soggetti coinvolti.

d) Relativamente alla scheda dei vincoli, si chiede:

- di revisionare il riferimento all'ASTPC come Ente Competente in riferimento al vincolo riportato al punto 5, derivante da PTCP e PTPR, in quanto aspetti paesaggistici e ambientali non di competenza di questo Ufficio;
- di inserire il riferimento all'ASTPC come Ente Competente in riferimento al vincolo riportato al punto 81.

e) Si chiede di integrare i riferimenti normativi riportati in disciplina con l'apparato normativo relativo alle competenze di questo Ufficio:

- L.R. 07/2004 e L.R. 13/2015 relativo alle ripartizioni delle competenze;
- R.D. 523/1904 e R.D. 959/1913 relativi agli aspetti inerenti vincolo Idraulico e della Navigazione.

f) Si recepisce con favore il rilievo dato agli aspetti relativi il rischio idraulico in Valsat, nella valutazione di sostenibilità, nei requisiti prestazionali e premialità (RP3). A questo proposito si ritiene necessario evidenziare nuovamente che il territorio comunale di Ferrara è caratterizzato dalla presenza di ampie aree golenali urbanizzate, sia nel contesto cittadino che in alcune frazioni ubicate -ad esempio- lungo il Po di Primaro e il Po di Volano Risvolta di Cona, particolarmente problematiche per densità urbana e fragilità del territorio, anche e soprattutto per gli aspetti di sicurezza idraulica e di accessibilità ai corsi d'acque per interventi di manutenzione ordinaria e straordinario in capo a questo Ufficio.

A questo proposito preme segnalare alcune problematiche peculiari le aree citate, che potrebbero essere oggetto di specifiche ed ulteriori valutazioni, premialità/ requisiti prestazionali da inserire in Valsat e/o disciplina, quali ad esempio:

- Alleggerimento del carico edificato lungo le sponde e nelle aree golenali;
- Consolidamento delle sponde prospicienti le proprietà private;
- (Ri)Apertura di accessi al corso d'acqua per garantire le attività di polizia idraulica e interventi manutentivi in capo a questa Agenzia.

A questo proposito si auspica di poter avviare con Codesto Comune un confronto in merito, anche in previsione dell'elaborazione del Regolamento Edilizio.

PROTEZIONE CIVILE

Il comma 3 dell'articolo 18 del CODICE di Protezione Civile, D.Lgs. n.1 del 2 gennaio 2018, prevede che: “i piani e i programmi di gestione e tutela e risanamento del territorio e gli altri ambiti di pianificazione strategica territoriale siano coordinati con i piani di protezione civile, al fine di assicurarne la coerenza con gli scenari di rischio e le strategie operative ivi contenuti”.

A tal riguardo, il punto 7 della DIRETTIVA DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 30 aprile 2021-“Indirizzi per la predisposizione dei piani di protezione civile ai diversi livelli territoriali”, evidenzia che i piani ed i programmi di gestione, tutela e risanamento del territorio e la pianificazione urbanistica e territoriale devono essere coordinati con i piani di protezione civile, al fine di assicurarne la coerenza con gli scenari di rischio e le strategie operative ivi contenuti.

Il succitato decreto esplicita che al fine di garantire la coerenza richiesta dal Codice, sono considerati i seguenti elementi:

- a) le tipologie di rischio presenti sul territorio comunale, e pertanto le aree di pericolosità su scala comunale in relazione alla vulnerabilità e all'esposizione, così come definite negli scenari di rischio individuati nella pianificazione di protezione civile;
- b) le aree attrezzate e le infrastrutture destinate alla sicurezza ed al soccorso della popolazione in caso di calamità, nonché le aree da destinare agli insediamenti provvisori. In tal caso, con l'obiettivo di semplificare l'individuazione di tali aree nell'ambito della zonizzazione urbanistica e perseguire i principi di sostenibilità e riduzione del consumo di suolo, le aree attrezzate e le infrastrutture possono essere individuate nell'ambito degli standard urbanistici (decreto ministeriale del 2 aprile 1968 n. 1444, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 16 aprile 1968, n. 97) sotto forma di usi temporanei, mentre le zone da destinare ad insediamenti provvisori possono essere individuati nell'ambito del residuo di piano.
- c) gli edifici strategici e le relative pertinenze, ai fini dell'articolazione dei soccorsi;
- d) gli elementi derivanti dalla microzonazione sismica, che rappresentano un'importante informazione da tenere in considerazione per favorire la valutazione e la successiva riduzione del rischio.

Gli elaborati del PUG contengono quanto esplicitato ai punti a) e d) sopra riportati, mentre per quel che riguarda i punti b) e c) si ritiene che, oltre alle aree ed alle strutture di protezione civile contenute nella CLE (Condizione Limite per l'Emergenza) individuate nell'ambito del rischio sismico, sia importante porre in evidenza tutte le aree/strutture d'emergenza e di coordinamento delle emergenze, individuate nel piano comunale di protezione civile per tutti i rischi che interessano il territorio comunale. Pertanto, si ritiene che

debba essere introdotto nella disciplina un apposito articolo dedicato alla tutela di tali aree/strutture, che preveda la ricollocazione delle stesse nel caso fosse necessario un cambio di destinazione d'uso, e che riporti il riferimento al Piano comunale d'emergenza di Protezione Civile, al rispetto dei suoi dispositivi e dei suoi allegati cartografici.

L'Ufficio scrivente è disponibile ad affrontare ed approfondire aspetti di competenza e/o ulteriori confronti.

Cordiali saluti

Il Responsabile Dirigente
Alceste Zecchi
firmato digitalmente



PROVINCIA DI FERRARA
CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

ALLEGATO B

**PUG DEL COMUNE DI FERRARA, ADOTTATO CON DCC 123 DEL 11/12/2024 –
AGENZIA REGIONALE PER LA PREVENZIONE, L'AMBIENTE E L'ENERGIA
(ARPAE) DELL'EMILIA-ROMAGNA – RICHIESTE DI INTEGRAZIONI E
CHIARIMENTI**

*Corso Isonzo n. 26 - 44121 Ferrara - Tel. +39 0532 29.9440 - e-mail: chiara.cavicchi@provincia.fe.it
PEC provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it
<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386*





PROVINCIA DI FERRARA
CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

**Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia (ARPAE)
dell'Emilia-Romagna**

Richieste di integrazioni e chiarimenti

Pratiche SD n°34277/2022
Ferrara, 25/02/2025

Spett.le **Provincia di Ferrara**

Settore lavori pubblici, pianificazione territoriale e mobilità

Servizio pianificazione territoriale e urbanistica

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

c.a. Daniele Garuti

Manuela Coppari

Chiara Cavicchi

Oggetto: PUG del Comune di Ferrara, art. 46 della l.r. 24/2017

Contributo STO

In riferimento agli incontri della STO svolti in data 06/02/2025 e 25/02/2025, esaminati gli elaborati tecnici resi disponibili, la scrivente Agenzia (Area Prevenzione Ambientale Centro) formula le seguenti osservazioni relative agli aspetti e componenti ambientali.

Si osserva che nei documenti di Piano sono state recepite le indicazioni espresse nel parere Arpae del 22/01/2024 (PG/2024/0012372), in particolare:

- il Quadro Conoscitivo (QC) è stato completato con quanto suggerito relativamente ai temi acque superficiali e sotterranee e qualità dell'aria. Per quanto riguarda la qualità dell'aria si rileva che in alcune parti si fa ancora riferimento al PAIR 2020;
- la Tavola dei Vincoli è stata integrata con le DPA delle linee elettriche;
- nel documento di Valsat sono stati recepiti gli indicatori ambientali proposti e le precisazioni puntuali relative alle unità di misura (sulle quali si rilevano ancora alcuni minimali refusi).

Relativamente al tema subsidenza si osserva che nel QC sono riportati i dati relativi al periodo 2011-2016, mentre più correttamente nella parte sesta del documento di Valsat i dati sono aggiornati agli ultimi rilievi disponibili, ovvero al periodo 2017-2021. Come fonte dati si segnala che, diversamente dal sito Arpae, il portale Minerva non è aggiornato in quanto i dati sono riferiti al periodo 2011-2016.

In merito al tema del “consumo di suolo” nella relazione generale a pag. 27 si afferma che un obiettivo di monitoraggio della Valsat è “*2) registrare il consumo di suolo e i contestuali interventi di desigillazione nelle aree esterne al TU*”. Si fa presente però che, ai sensi dell’art. 5 c. 5 della LUR, ai fini del contenimento del consumo di suolo e del saldo zero, gli interventi di desigillazione devono avvenire all’interno del TU; tale aspetto non trova spazio tra gli indicatori per il monitoraggio del Piano.

Si osserva infine che al di là di documenti che riportano in sintesi i piani sovraordinati e linee che indicano in generale gli obiettivi da perseguire, non si ritrovano nei documenti gli elementi prescrittivi definiti da alcuni dei piani sovraordinati con rilevanza territoriale (es. PAIR 2030).

Nello specifico, per quanto riguarda le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del **Piano Aria Integrato Regionale** (PAIR 2030 - approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 152 del 30 gennaio 2024 ed entrato in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT n. 34 del 6 febbraio 2024), si ritiene che la Disciplina del PUG debba recepire le seguenti prescrizioni:

- uso sostenibile dell'energia - misure in tema di impianti di produzione di energia mediante l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile di cui all'art. 20 comma 1 delle NTA: deve essere esplicitato il divieto di autorizzare nuovi impianti ovvero ampliamenti di impianti esistenti per la produzione di energia elettrica tramite combustione diretta di biomassa solida, a prescindere dalla potenza termica nominale, nonché nuovi impianti di teleriscaldamento a combustione alimentati a biomassa solida. Tale divieto di combustione di biomasse solide dovrà essere esplicitato anche come indicazione sugli impianti di produzione di energia elettrica soggetti a PRA (art. 32 Disciplina);
- uso sostenibile dell'energia - misure in tema di impianti di produzione di energia mediante l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile di cui all'art. 20 comma 2 delle NTA: prevedere l'obbligo, in sede progettuale, di utilizzo di fonti rinnovabili (diverse dalla combustione delle biomasse solide), a copertura di quota parte dei consumi di energia termica ed elettrica degli edifici;
- disposizioni di cui all'art. 31 delle NTA per gli allevamenti: il c. 5 del presente articolo prevede che alcune disposizioni atte a contenere le emissioni di ammoniaca si debbano applicare anche per i nuovi allevamenti che non siano soggetti ad AIA o ad AUA (in queste specifiche autorizzazioni tali indicazioni dovranno essere prescritte dall'autorità competente). In particolare le disposizioni riguardano la copertura delle vasche di stoccaggio dei liquami e la copertura dei cumuli o stoccaggi dei reflui palabili ovvero l'adozione di altre tecniche alternative disponibili.

Inoltre il Piano dovrà prevedere, sempre in coerenza con le NTA del PAIR 2030:

- le indicazioni con le misure di limitazione alla circolazione e dei flussi veicolari nel centro abitato, comprensive degli obiettivi di share modale;
- l'ampliamento degli interventi di forestazione urbana e periurbana al fine di migliorare le caratteristiche meteoclimatiche locali e facilitare la ciclopodalità, oltre che agire come barriera antirumore (ad esempio il PUG prevede la realizzazione di un anello verde di forestazione urbana, a profondità variabile, attorno al polo chimico);
- tra gli indicatori di monitoraggio del piano potrebbero essere esplicitati quelli previsti dall'art. 13 c. 4 delle NTA in quanto da fornire annualmente all'ufficio regionale competente.

Distinti saluti

La Responsabile ad interim di Coordinamento
di Area SSA - Area Centro
Ing. Tiziana Melfi

Documento firmato elettronicamente secondo le norme vigenti.