PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Oggetto:	**PUG del Comune di Ferrara, adottato con DCC n. 123 del 11.12.2024, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017.** **Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAV - Verbale II seduta del 01/10/2025**

In data odierna, 01 ottobre 2025, alle ore 11.00 si svolge la seconda seduta di Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) di Ferrara, convocata a mezzo posta PEC in data 23/09/2025 (ns PG 35218/2025).

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):

Componenti necessari	
Provincia di Ferrara	Rappresentante unico: Daniele Garuti (Presidente CUAV)
	Altri tecnici: Luca Capozzi, Manuela Coppari, Chiara Cavicchi, Ambra Stivaletta, Sara Ardizzoni
Regione Emilia-Romagna	Rappresentante unico: Marcello Capucci
	Altri tecnici: Stefania Comini, Irene Evangelisti
Comune di Ferrara	Rappresentante unico: Stefano Vita Finzi Zalman
	Altri tecnici: Cristiano Rinaldo, Fabrizio Magnani, Anna Alessio, Silvia Mazzanti, Barbara Bonora

Sono presenti anche i consulenti del Comune di Ferrara – Francesco Vazzano, Fabio Vanin;

Componenti con voto consultivo	
Agenzia Regionale Sicurezza Territoriale e Protezione Civile	Elisa Grandi
Agenzia Interregionale per il fiume Po (AIPO)	Marco Zorzan, Giangiuseppe Tuccillo

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

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

1. sintesi dei lavori istruttori condotti dalla STO;
2. proposta al Comitato per la definizione del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU);
3. varie ed eventuali;

PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

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.

Provincia (Garuti): Apre la seduta, ringraziando i presenti per il lavoro svolto e per il risultato raggiunto, augura buon lavoro.

_____

1. Sintesi 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 11/12/2024 ed è stato trasmesso al CUAV in data 29/01/2025.

Le attività svolte dalla STO e dal CUAV, ad oggi, sono:

- in data 06/02/2025 la STO ha accertato la completezza della documentazione tecnica e amministrativa trasmessa, formalizzando quindi l'avvio del procedimento di approvazione del PUG a far data dalla sua acquisizione da parte del CUAV (verbale PG 4814/2025);
- in data 25/02/2025 il CUAV, facendo propri gli esiti istruttori della STO, ha formulato richiesta di integrazioni e chiarimenti ed ha conseguentemente sospeso i termini del procedimento (verbale PG 8673/2025); la seduta è stata preceduta da una seduta di STO durante la quale sono state illustrate le richieste di chiarimenti e integrazioni da parte degli Enti/Autorità competenti;
- su proposta del Comune di Ferrara, le prime riunioni di STO tematiche sono state incentrate sulla definizione del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), a partire dai rilievi contenuti nel documento *"DEFINIZIONE PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO - Verifica di coerenza rispetto alle casistiche definite all'art. 32, co. 2, della L.R. 24/2017"* (parte dell'Allegato A al verbale della I seduta di CUAV); l'approfondito confronto si è svolto:
  - STO 3 in data 04/06/2025 (verbale PG 21368/2025);
  - STO 4 in data 10/06/2025 (verbale PG 24111/2025);
  - STO 5 in data 12/06/2025 (verbale PG 24112/2025);
  - STO 6 in data 23/06/2025 (verbale PG 25852/2025);
- in data 08/09/2025 si è svolta un'ulteriore seduta tematica (STO 7) dedicata all'esame della Tavola e Scheda dei Vincoli (verbale PG 34412/2025).

_____

2. Proposta al Comitato per la definizione del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU)

Provincia (Coppari): Sintetizza quanto emerso dai lavori della STO, richiamando gli esiti verbalizzati. Per meglio organizzare l'esame istruttorio, le aree per le quali il CUAV ha richiesto chiarimenti (Allegato A al verbale della I seduta di CUAV) sono state suddivise nei seguenti gruppi omogenei:

Gruppo 0 – aree per le quali Provincia e Regione ritengono adeguatamente motivata e coerente la controproposta avanzata dall'UDP, in accordo con l'Amministrazione;

Gruppo 1 – suddiviso nei seguenti sottogruppi:

PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Gruppo 1.a – aree per le quali Provincia e Regione ritengono che la proposta formulata dall'Ufficio di Piano di inclusione nel TU possa essere condivisa, alla luce dei chiarimenti forniti in merito allo stato legittimo;

Gruppo 1.b – aree per le quali la STO è giunta a condividere una classificazione non urbana, senza che ciò precluda il conseguimento degli obiettivi strategici di PUG;

Gruppo 2 – aree per le quali Provincia e Regione non hanno ritenuto adeguatamente motivata e coerente la proposta formulata dall'Ufficio di Piano, sottoposte quindi a ulteriore approfondimento.

In coerenza agli esiti delle valutazioni della STO, come si evince dai verbali delle 3^, 4^, 5^ e 6^ STO, (Allegato A) il Comune ha quindi trasmesso al Comitato la seguente documentazione, assunta agli atti con PG 35086/2025 del 23/09/2025 (Allegato B) composta da:

- Lettera di trasmissione al CUAV
- All.1 - Tavola QC.6.6 TERRITORIO URBANIZZATO AL 01/01/2018 (proposta della STO)
- All.2 - Tavola - Individuazione dei rilievi del CUAV alla perimetrazione del territorio urbanizzato al 01/01/2018
- All.3 - Schede relative ai rilievi CUAV non condivise in STO
- All.4 - Schede relative ai rilievi CUAV condivise in STO
- All.5 - Scheda descrittiva Refuso Ex PUA Alc.este.

RER (Comini): Richiama come la corretta individuazione del perimetro del territorio urbanizzato sia il presupposto per l'applicazione di un principio fondamentale, quale *"il contenimento del consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici".* Le valutazioni tecniche addotte sono pertanto finalizzate al presidio di tale principio (art.1, co.2, lett. a), sul quale la LUR pone le sue fondamenta, sinergico rispetto alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana ed edilizia. Il confronto nell'ambito della STO è stato improntato a dare evidenza agli strumenti più appropriati che la LR 24/2017 prevede per dare attuazione ad obiettivi strategici del PUG, in conformità con i disposti dell'art.5, che definiscono le trasformazioni attuabili all'esterno del territorio urbanizzato.

Rammentando che il quadro di riferimento è costituito dagli strumenti urbanistici vigenti, nonché dal loro stato di attuazione alla data di entrata in vigore della legge (1 gennaio 2018), illustra come l'esame istruttorio sia 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.* Gli elementi che hanno necessitato di approfondimenti per valutare la piena rispondenza ai criteri definiti all'art. 32 della L.R. 24/2017 sono stati ricondotti alle seguenti categorie:

1. aree classificate agricole nel vigente PSC;
2. aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti;
3. aree verdi non attrezzate con valenza ecologica;
4. aree per dotazioni pubbliche / infrastrutture che non presentano caratteri urbani;
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 insediativi attivati nel corso della fase transitoria della LUR.

Nei prospetti riepilogativi il numero presente nel campo "Cod. CUAV" indica la casistica riscontata per ciascuna area.

Provincia (Cavicchi): Rappresenta al Comitato l'esito del confronto istruttorio condotto dalla STO, che ha consentito di giungere ad una pressoché totale condivisione del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) e, nello specifico:

- aree che **la STO ha condiviso di confermare all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato**, nei casi indicati riperimetrandole in riduzione

Scheda N.	Cod. CUAV	Località	Gruppo	Esito STO
5	ai1	Capoluogo	2	TU ridotto
6	b1	Capoluogo	1.a	TU
12	c2	Capoluogo	0	TU
24	bf2	Capoluogo	1.a	TU
25	bg2	Capoluogo	1.a	TU ridotto (**)
26	bi2	Capoluogo	1.b	TU ridotto (**)
29	bq2	Capoluogo	1.a	TU
34	cm2	Capoluogo	2	TU ridotto
37	cp2	Capoluogo	0	TU
38	cq2	Capoluogo	0	TU
42	l2	Capoluogo	1.a	TU
45	p2	Capoluogo	0	TU
58	bm4	Capoluogo	1.a	TU
62	cg4	Capoluogo	1.a	TU ridotto
63	cl4	Capoluogo	1.a	TU
64	cr4	Capoluogo	2	TU (*)
65	m4	Capoluogo	1.a	TU
75	cf7	Capoluogo	0	TU
78	bp8	Capoluogo	1.a	TU ridotto
80	g9	Capoluogo	2	TU
81	b6	Aguscello	0	TU
85	b2	Boara	0	TU
86	c2	Boara	2	TU
89	g7	Boara	0	TU ridotto
92	c6	Casaglia	0	TU
93	d6	Casaglia	0	TU
95	c2	Cassana-Porotto	2	TU ridotto
96	d2	Cassana-Porotto	1.a	TU ridotto

101	m2	Cassana-Porotto	1.a	TU ridotto
104	g6	Cassana-Porotto	0	TU
105	h6	Cassana-Porotto	0	TU
106	i8	Cassana-Porotto	0	TU
107	l8	Cassana-Porotto	0	TU
109	b2	Chiesuol del fosso	2	TU ridotto
110	c2	Chiesuol del Fosso	0	TU (**)
111	d7	Chiesuol del fosso	1.a	TU ridotto
112	e7	Chiesuol del fosso	1.a	TU ridotto
113	f7	Chiesuol del fosso	1.a	TU ridotto
114	a2	Cocomaro di Cona	0	TU (**)
115	b2	Cocomaro di Cona	0	TU (**)
116	c7	Cocomaro di Cona	1.a	TU
117	a1	Cocomaro di Focomorto	0	TU
120	c2	Codrea	1.a	TU
125	b2	Cona	2	TU
127	d2	Cona	1.a	TU
129	h2	Cona	0	TU
141	d5	Contrapò	0	TU
142	c6	Contrapò	0	TU
143	a2	Corlo	1.a	TU ridotto
146	a1	Correggio	0	TU
149	b6	Denore	0	TU
152	a2	Focomorto	0	TU
153	d7	Fossanova San Biagio	1.a	TU
154	e7	Fossanova San Biagio	1.a	TU ridotto
155	f7	Fossanova San Biagio	1.a	TU ridotto
157	h7	Fossanova San Biagio	1.a	TU
158	i7	Fossanova San Biagio	1.a	TU
159	l7	Fossanova San Biagio	1.a	TU ridotto
164	d1	Francolino	0	TU
169	b2	Francolino	0	TU
170	g6	Francolino	0	TU
171	h7	Francolino	0	TU
176	d5	Gaibanella	1.a	TU
177	e5	Gaibanella	1.a	TU
178	f5	Gaibanella	1.a	TU
179	g7	Gaibanella	1.a	TU
181	b1	Malborghetto di Boara	1.a	TU ridotto
182	d4	Malborghetto di Boara	1.a	TU

183	c7	Malborghetto di Boara	1.a	TU ridotto
185	a2	Malborghetto di Correggio	1.a	TU ridotto
188	d2	Malborghetto di Correggio	2	TU ridotto
194	d4	Marrara	1.a	TU ridotto
208	a1	Montalbano	1.a	TU ridotto
210	b2	Montalbano	2	TU ridotto
214	a6	Pescara	0	TU
215	b7	Pescara	0	TU
219	d6	Pontegradella	1.a	TU
220	a6	Porporana	0	TU
221	b6	Porporana	0	TU
222	c6	Porporana	1.a	TU
224	f1	Quartesana	1.a	TU
225	g1	Quartesana	1.a	TU
226	h1	Quartesana	1.a	TU
227	s1	Quartesana	0	TU
231	o2	Quartesana	1.a	TU ridotto
234	p4	Quartesana	1.a	TU ridotto
235	b6	Quartesana	1.a	TU
236	c6	Quartesana	0	TU
238	q6	Quartesana	0	TU
240	d7	Quartesana	0	TU
241	e7	Quartesana	0	TU
242	l7	Quartesana	1.a	TU
243	m8	Quartesana	1.a	TU
256	c5	San Bartolomeo in B.	1.a	TU ridotto
261	e2	San Martino	0	TU
262	f2	San Martino	0	TU
263	g2	San Martino	1.a	TU ridotto
264	b2	Torre Fossa	1.a	TU ridotto
265	c6	Torre Fossa	1.a	TU ridotto
266	d6	Torre Fossa	1.a	TU ridotto
273	c6	Villanova	1.a	TU
274	e6	Villanova	1.a	TU
275	f6	Villanova	1.a	TU ridotto
276	g6	Villanova	0	TU
278	h7	Villanova	0	TU
279	l7	Villanova	0	TU

(*) Si precisa che non computa ai fini del 3% porzione d'area non attrezzata che presenta caratteri agro-rurali.

(**) Area interessata, in tutto o in parte, da Piano Urbanistico Attuativo vigente al 01/01/2018 i cui termini convenzionali risultano ora decaduti in assenza di attuazione della previsione insediativa; in ragione della decadenza della previsione, ai sensi dell'art.4 della L.R. 24/2017, il PUG provvede a dare coerente classificazione negli elaborati di progetto, in particolare nella Tavola degli Usi.

- aree che **la STO ha condiviso di stralciare dal perimetro del Territorio Urbanizzato**

Scheda N.	Cod. CUAV	Località	Gruppo	Esito STO
2	aa1	Capoluogo	0	Extra TU
3	ab1	Capoluogo	0	Extra TU
7	bd1	Capoluogo	0	Extra TU
8	bh1	Capoluogo	0	Extra TU
9	i1	Capoluogo	2	Extra TU
10	r1	Capoluogo	0	Extra TU
11	z1	Capoluogo	0	Extra TU
13	ad2	Capoluogo	0	Extra TU
14	ae2	Capoluogo	0	Extra TU
15	ag2	Capoluogo	0	Extra TU
16	ah2	Capoluogo	0	Extra TU
17	al2	Capoluogo	0	Extra TU
18	am2	Capoluogo	1.b	Extra TU
19	aq2	Capoluogo	2	Extra TU
20	au2	Capoluogo	1.b	Extra TU
21	av2	Capoluogo	0	Extra TU
22	bb2	Capoluogo	0	Extra TU
23	bc2	Capoluogo	1.b	Extra TU
27	bn2	Capoluogo	0	Extra TU
28	bo2	Capoluogo	0	Extra TU
30	bt2	Capoluogo	1.b	Extra TU
31	bu2	Capoluogo	1.b	Extra TU
32	c2	Capoluogo	0	Extra TU
33	ci2	Capoluogo	1.b	Extra TU
35	cn2	Capoluogo	0	Extra TU
36	co2	Capoluogo	1.b	Extra TU
39	d2	Capoluogo	2	Extra TU
40	e2	Capoluogo	1.b	Extra TU
41	h2	Capoluogo	1.b	Extra TU
44	o2	Capoluogo	1.b	Extra TU
46	q2	Capoluogo	0	Extra TU
47	t2	Capoluogo	1.b	Extra TU
48	u2	Capoluogo	1.b	Extra TU

49	v2	Capoluogo	2	Extra TU
50	an4	Capoluogo	1.b	Extra TU
51	ao4	Capoluogo	1.b	Extra TU
52	ap4	Capoluogo	0	Extra TU
53	ar4	Capoluogo	0	Extra TU
54	at4	Capoluogo	1.b	Extra TU
55	az4	Capoluogo	1.b	Extra TU
56	be4	Capoluogo	1.b	Extra TU
57	bl4	Capoluogo	1.b	Extra TU
59	br4	Capoluogo	0	Extra TU
60	bs4	Capoluogo	1.b	Extra TU
61	bv4	Capoluogo	0	Extra TU
66	s4	Capoluogo	1.b	Extra TU
67	as7	Capoluogo	0	Extra TU
68	ba7	Capoluogo	0	Extra TU
69	bz7	Capoluogo	0	Extra TU
70	ca7	Capoluogo	0	Extra TU
71	cb7	Capoluogo	0	Extra TU
72	cc7	Capoluogo	0	Extra TU
73	cd7	Capoluogo	0	Extra TU
74	ce7	Capoluogo	0	Extra TU
76	ch7	Capoluogo	0	Extra TU
77	cs7	Capoluogo	0	Extra TU
79	f9	Capoluogo	1.b	Extra TU
82	a1	Albarea	0	Extra TU
83	d1	Boara	1.b	Extra TU
84	e1	Boara	0	Extra TU
85	b2	Boara	1.b	Extra TU
87	a7	Boara	0	Extra TU
88	f7	Boara	0	Extra TU
90	b1	Casaglia	1.b	Extra TU
91	a2	Casaglia	0	Extra TU
94	e7	Casaglia	0	Extra TU
99	e2	Cassana-Porotto	1.b	Extra TU
100	f2	Cassana-Porotto	1.b	Extra TU
102	a4	Cassana-Porotto	0	Extra TU
103	b4	Cassana-Porotto	0	Extra TU
108	a1	Chiesuol del Fosso	0	Extra TU
118	a1	Codrea	1.b	Extra TU
119	b2	Codrea	1.b	Extra TU

121	e6	Codrea	1.b	Extra TU
122	i1	Cona	0	Extra TU
123	r1	Cona	1.b	Extra TU
124	a2	Cona	1.b	Extra TU
126	c2	Cona	2	Extra TU
128	e2	Cona	1.b	Extra TU
130	l4	Cona	0	Extra TU
131	p4	Cona	0	Extra TU
132	q4	Cona	0	Extra TU
133	f7	Cona	1.b	Extra TU
134	g7	Cona	0	Extra TU
135	m7	Cona	0	Extra TU
136	n7	Cona	0	Extra TU
137	o7	Cona	0	Extra TU
138	a2	Contrapò	2	Extra TU
139	b2	Contrapò	2	Extra TU
140	d2	Contrapò	0	Extra TU
144	b2	Corlo	1.b	Extra TU
145	c2	Corlo	1.b	Extra TU
147	e1	Denore	0	Extra TU
148	a6	Denore	0	Extra TU
150	c6	Denore	0	Extra TU
151	d6	Denore	0	Extra TU
156	g7	Fossanova San Biagio	0	Extra TU
160	a1	Fossanova San Marco	0	Extra TU
161	b1	Fossanova San Marco	0	Extra TU
162	c1	Fossanova San Marco	0	Extra TU
163	c1	Francolino	0	Extra TU
165	e1	Francolino	2	Extra TU
166	f1	Francolino	0	Extra TU
167	i1	Francolino	0	Extra TU
168	a2	Francolino	1.b	Extra TU
172	a1	Gaibana	0	Extra TU
173	a1	Gaibanella	0	Extra TU
174	b2	Gaibanella	0	Extra TU
175	c4	Gaibanella	0	Extra TU
180	a1	Malborghetto di Boara	0	Extra TU
184	e1	Malborghetto di Correggio	0	Extra TU
186	b2	Malborghetto di Correggio	2	Extra TU
187	c2	Malborghetto di Correggio	0	Extra TU

189	g5	Malborghetto di Correggio	0	Extra TU
190	f7	Malborghetto di Correggio	0	Extra TU
191	a1	Marrara	0	Extra TU
192	c1	Marrara	0	Extra TU
193	b2	Marrara	0	Extra TU
195	e4	Marrara	1.b	Extra TU
196	g5	Marrara	0	Extra TU
197	f7	Marrara	1.b	Extra TU
198	a1	Monestirolo	0	Extra TU
199	b1	Monestirolo	0	Extra TU
200	c1	Monestirolo	0	Extra TU
201	d1	Monestirolo	0	Extra TU
202	g1	Monestirolo	0	Extra TU
203	h1	Monestirolo	0	Extra TU
204	e2	Monestirolo	1.b	Extra TU
205	f4	Monestirolo	1.b	Extra TU
209	c1	Montalbano	0	Extra TU
211	d7	Montalbano	0	Extra TU
212	c1	Pescara	0	Extra TU
213	d1	Pescara	0	Extra TU
216	a1	Pontegradella	1.b	Extra TU
217	b1	Pontegradella	0	Extra TU
218	c1	Pontegradella	0	Extra TU
223	d6	Porporana	0	Extra TU
228	t1	Quartesana	1.b	Extra TU
229	u1	Quartesana	0	Extra TU
230	z1	Quartesana	0	Extra TU
232	r2	Quartesana	0	Extra TU
233	a4	Quartesana	0	Extra TU
237	i6	Quartesana	0	Extra TU
239	v6	Quartesana	1.b	Extra TU
244	n8	Quartesana	0	Extra TU
245	a6	Ravalle	1.b	Extra TU
246	a1	Sabbioni - Fossadalbero	1.b	Extra TU
247	b1	Sabbioni - Fossadalbero	1.b	Extra TU
248	b1	San Bartolomeo in B.	0	Extra TU
249	d1	San Bartolomeo in B.	1.b	Extra TU
250	f1	San Bartolomeo in B.	0	Extra TU
251	g1	San Bartolomeo in B.	1.b	Extra TU
252	h1	San Bartolomeo in B.	1.b	Extra TU

253	i1	San Bartolomeo in B.	1.b	Extra TU
254	e2	San Bartolomeo in B.	1.b	Extra TU
255	a4	San Bartolomeo in B.	0	Extra TU
257	c1	San Martino	1.b	Extra TU
258	d1	San Martino	1.b	Extra TU
259	a2	San Martino	1.b	Extra TU
260	b2	San Martino	1.b	Extra TU
267	a7	Torre Fossa	0	Extra TU
268	a4	Uccellino	0	Extra TU
269	a1	Viconovo	2	Extra TU
270	d1	Villanova	0	Extra TU
271	b2	Villanova	0	Extra TU
272	i4	Villanova	0	Extra TU
277	a7	Villanova	0	Extra TU

Rispetto a quanto contenuto nei verbali delle 3^, 4^, 5^ e 6^ STO, il precedente prospetto riporta alcune correzioni di errori/imprecisioni nella verbalizzazione, in particolare:

- Schede n. 25, 26, 110, 114 e 115: trattasi di PUA decaduti dopo il 01/01/2018, pertanto le relative aree sono ricomprese all'interno del perimetro del TU;
- Schede n. 237 e 242 relative entrambe alla Villa Pignare a Quartesana: la porzione di area coltivata (scheda n. 237) rimane esclusa dal TU mentre la porzione edificata (scheda n. 242) è ricompresa;
- Scheda n. 49: per errore materiale nelle conclusioni del verbale della 6^ STO è stata indicata all'interno del TU mentre gli esiti istruttori documentati all'interno dello stesso verbale era qualificata come esclusa dal TU.

Provincia (Coppari): Evidenzia che, nella documentazione di aggiornamento del perimetro del TU al 2018 presentata dal Comune, è presente una scheda aggiuntiva (Allegato B – *All. 5 - Scheda Refuso ex PUA Alc.este*), non valutata in sede di STO, per la quale si chiede al Comune di argomentare la proposta avanzata.

Comune di Ferrara (Vita Finzi Zalman): Riprende e sintetizza i contenuti della lettera di trasmissione degli elaborati al CUAV riportante la posizione dell'Amministrazione Comunale rispetto al percorso intrapreso e agli esiti istruttori condivisi, chiedendo che sia allegata al presente verbale (Allegato B – *Lettera di trasmissione al CUAV*);

(Magnani/Rinaldo): con riferimento all'area identificata nella Scheda Refuso ex PUA Alc.este - classificata nel vigente PSC come Ambito da Riqualificare del Territorio urbanizzato (AR), e già in precedenza nel PRG95 quale ambito produttivo esistente (D5.1), precisa che, in conformità ai criteri definiti all'art.32 della LUR, si è provveduto a rettificare l'errore materiale nella perimetrazione del TU che ha determinato un disallineamento con gli elaborati di progetto del PUG (Strategia e Tavola degli Usi U), per le ragioni argomentate nella scheda. Propone quindi che il CUAV valuti la possibilità di riconoscerla all'interno del TU;

RER (Comini): Comprende l'argomentazione addotta e ravvisa l'opportunità di procedere alla rettifica dell'errore materiale, per portare a coerenza gli elaborati di Piano;

Provincia (Coppari): Concorda con la proposta del Comune;

PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Provincia (Coppari): Propone ai Rappresentanti Unici di Regione, Provincia e Comune di esprimersi in merito alle aree per le quali si è giunti ad una condivisione sotto il profilo di tecnico elencate nelle precedenti tabelle oltre alla scheda aggiuntiva di cui all'Allegato 5 inerente all'ex PUA Alceste (Allegato B – *All. 4- Schede relative ai rilievi CUAV condivise in STO* e *All. 5 - Scheda Refuso ex PUA Alc.este*);

Comune (Vita Finzi Zalman): Concorda con gli esiti istruttori delle STO.

RER (Capucci): Prende atto delle valutazioni istruttorie condotte delle STO e concorda sulle posizioni condivise tecnicamente.

Provincia (Garuti): Concorda con gli esiti istruttori delle STO.

Provincia (Coppari): Evidenzia che, ad esito della 6^ STO, sulle aree di cui alle Schede n. 1/a1, 4/af1 e 43/n2 la STO (Allegato B – *All. 3 - Schede relative ai rilievi CUAV non condivise in STO*) non è giunta alla condivisione, in linea tecnica, sul loro inserimento all'interno del TU per gli argomenti riportati nel relativo verbale. Chiede ai Rappresentanti Unici di esprimersi in merito.

Comune di Ferrara (Vita Finzi Zalman): La proposta dell'Amministrazione Comunale di ricomprendere tali aree all'interno del territorio urbanizzato è motivata dal fatto che, al contrario, si ritiene siano soddisfatti i requisiti previsti a punto a) dell'art. 32 comma 2 della Legge Regionale 24/2017: *"le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti".*

Scheda n. 1 – Rilievo CUAV capoluogo-1a – zona Ferrara est, via dei Calzolai (STER =13.000 mq)
I lotti, situati lungo via dei Calzolai e dotati delle reti di sottoservizi e infrastrutture (gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica, rete di fognatura, pista ciclabile, trasporto pubblico locale), appartengono a due diverse proprietà e sono stati oggetto di contributi e osservazioni da parte dei privati.
Le aree, nel PUG adottato, sono state incluse nel territorio urbanizzato con destinazione d'uso *"TUP - Tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità".* La Disciplina di PUG stabilisce che l'intervento sull'area interclusa classificata come TUP, a fronte di una potenzialità edificatoria massima di 650 mq, sia garantito il mantenimento di un'area permeabile minima pari all'80% della superficie del lotto, corrispondente ad una superficie di circa 10.400 mq e sia prevista la piantumazione di circa 150 alberi e 300 arbusti.
Il disegno del TU proposto trova ragione nel riallineamento del bordo urbano senza la volontà di procedere al consumo di suolo; infatti in fase di valutazione delle osservazioni pervenute a seguito dell'assunzione del PUG la Giunta ha scelto di confermare le aree come appartenenti al TU limitandone l'edificabilità e non accogliendo di conseguenza la richiesta dell'osservazione 183 di uniformarsi ai vicini lotti TUM a media densità.

Scheda n. 4 – Rilievo CUAV capoluogo-1af – zona Ferrara sud, via San Bartolo (STER = 11.800 mq)
L'area, nel PUG adottato, è stata inclusa nel territorio urbanizzato con destinazione d'uso "TUP - Tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità", in quanto lotto di completamento dell'insediamento esistente.
Nello specifico l'area si configura come la naturale estensione e prosecuzione verso sud del tessuto consolidato esistente lungo via San Bartolo ed è dotata delle reti di sottoservizi e infrastrutture (gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica, rete di fognatura).
Oltre a quanto già esplicitato, si sottolinea che per le Strategie del PUG, si colloca in un ambito strategico poiché posta in prossimità della rete dei nodi intermodali da qualificare e potenziare (è collocata a circa 180 metri dalla fermata della nuova metropolitana di superficie). La Strategia del PUG prevede di realizzare il

nodo intermodale della Rivana - tra mobilità su ferro (metropolitana), TPL, su gomma e ciclopedonale - a servizio dei quartieri a sud della città.
Durante i lavori della STO si è proposto di ridurre il perimetro del territorio urbanizzato del PUG adottato del 50%.

Scheda n. 43 – Rilievo CUAV capoluogo-2n – zona Ferrara est, via Mozzoni
(STER = 41.000 mq, 14.000 mq classificati come DE Dotazione ecologica + 27.000 mq classificati come TUP Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità)
L'area è stata inclusa nel territorio urbanizzato con due diverse destinazioni d'uso - Dotazione ecologica e Tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità.
Nello specifico l'area confina ad ovest con gli orti urbani di via del Melo e a sud e est con spazi ed attrezzature collettivi: campo sportivo di via del Melo, Centro sociale il Melo, parchetto dei Gerani, Centro bambini e famiglie Mille Gru, Contrada Borgo San Giovanni; confina a nord e ad est con i tessuti urbani esistenti posti a cavallo di via Anna Maria Mozzoni.
La Disciplina di PUG stabilisce che l'intervento sull'area interclusa classificata come TUP, a fronte di una potenzialità edificatoria massima di 1.350 mq (corrispondente a 10 alloggi) garantisca il mantenimento di un'area permeabile minima pari all'80% della superficie del lotto, corrispondente ad una superficie di circa 34.600 mq e preveda la piantumazione di circa 500 alberi e 1.000 arbusti.
Le potenzialità edificatorie ridotte e la ampia fascia a verde, nel loro complesso risultano in linea con lo Schema strategico di assetto del territorio S1, che ha come obiettivo, tra gli altri, di promuove il potenziamento della forestazione, l'incremento della permeabilità e la razionalizzazione della rete superficiale del drenaggio urbano di corsi d'acqua.
Si segnala inoltre che l'area presenta una stretta correlazione con il Progetto Guida PG4 "La cintura verde del Parco delle Mura" in quanto è posta in adiacenza agli orti urbani di via del Melo e all'area oggetto del progetto del "Central Bosc".

RER (Comini): Specifica come la STO abbia rilevato che tali aree non presentano i requisiti, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 24/2017, per poter essere legittimamente ricomprese nel perimetro del TU in relazione al loro stato di fatto e di diritto e, nello specifico:

- 1/a1 area sita in via dei Calzolai (STER = 13.000 mq) che si presenta permeabile inedificata, classificata dal vigente PSC quale ambito agricolo periurbano di riqualificazione ambientale;
- 4/af1 area sita in via San Bartolo (STER = 11.800 mq) che si presenta permeabile inedificata, classificata dal vigente PSC quale ambito agricolo periurbano di riqualificazione ambientale;
- 43/n2 area sita tra via Mozzoni e via del Melo (STER = 41.000 mq) che si presenta permeabile inedificata, classificata dal vigente PSC quale ambito per nuovi insediamenti assoggettato a POC (territorio urbanizzabile).

Si ritiene che, in ragione delle caratteristiche descritte nelle schede di approfondimento predisposte dal Comune, tali aree debbano essere propriamente qualificate quali *"aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti"* (art. 32, co. 3, lett. c), ovvero *"aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa"* (art. 32, co. 3, lett. a); entrambe le fattispecie, ai sensi della L.R. 24/2017, non possono essere ricomprese nel perimetro del Territorio Urbanizzato del PUG.

RER (Capucci): Il principio generale, ben desumibile dai disposti contenuti negli articoli 32, 4 e 5 della Legge urbanistica regionale, è che le aree non edificate già escluse dal perimetro di Territorio Urbanizzato in un vigente PSC - in quanto ricomprese nel territorio rurale o nel territorio urbanizzabile - possono essere ricomprese nel TU del PUG solo nel caso e nella misura in cui risultino interessate da procedimenti attuativi, compiuti o in corso di realizzazione (POC/PUA o procedimenti localizzativi speciali, in variante, previsti dall'ordinamento). Tale principio non trova alcuna possibile deroga nei criteri definiti all'art.32 della LUR.

PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Considerato che, per quanto argomentato e in ragione della rilevante consistenza territoriale delle aree in esame, non si tratta di situazioni passibili di interpretazione discrezionale, configurandosi strettamente un profilo di legittimità nella corretta applicazione della norma regionale, non si ritiene possibile procedere per votazione a maggioranza. Ciò comporta la necessaria esclusione dal perimetro di TU del PUG delle tre aree in questione: le prime due (1/a1, 4/af1) in quanto aree permeabili inedificate, classificate dal vigente PSC quali ambiti agricoli, non interessate da procedimenti localizzativi speciali; la terza (43/n2) in quanto area permeabile inedificata classificata dal vigente PSC come ambito di espansione soggetto a POC, non interessata da alcun procedimento attuativo o da procedimenti localizzativi speciali.

Provincia (Garuti): Concorda con la posizione espressa dal Rappresentante Regionale circa la necessità di applicare i criteri definiti dalla LUR per la definizione del perimetro del TU. Pertanto, pur condividendo alcuni aspetti di quanto argomentato dal Rappresentante del Comune, alla luce delle valutazioni tecniche effettuate in sede di STO, non paiono ricorrere le condizioni per l'inclusione delle tre aree nel perimetro del TU. Rileva tuttavia, che nella Scheda n. 1/a1 (in via dei Calzolai), le aree individuate presentano caratteristiche disomogenee, alcune delle quali paiono risultare aree già trasformate in diretta connessione con le abitazioni. Chiede al Comune di fornire elementi tecnici a supporto.

Comune di Ferrara (Magnani): Presenta una nuova versione della Scheda n. 1/a1 non esaminata dalla STO (Allegato C) nella quale sono rappresentate n. 3 aree con le seguenti caratteristiche:

> *Area 1*: si configura come la pertinenza degli edifici esistenti posti lungo via dei Calzolai ("aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale);
>
> Area 2: si configura come uno spazio inedificato intercluso nella città consolidata residenziale definita dal limite est del territorio urbanizzato;
>
> *Area 3*: si configura come la pertinenza degli edifici esistenti posti lungo via dei Calzolai, ma avente disposizione più marginale rispetto all'area 1;

per le quali il Comune avanza la seguente proposta:

- ricomprendere nel TU le aree denominate *Area 1: TUP* e *Area 2: TUP*;
- stralciare dal TU l'area denominata *Area 3: TUM*;

Comune di Ferrara (Vita Finzi Zalman): Propone al CUAV di riconfigurare il perimetro del TU in corrispondenza delle aree citate, mantenendo all'interno del TU le aree identificate nella Scheda n. 1/a1, come da nuova versione (Allegato C)**,** denominate *Area 1: TUP* e *Area 2: TUP*. In particolare, evidenzia che l'area 1 TUP presenta le caratteristiche differenti rispetto alle altre esaminate di tipologia simile;

RER (Capucci): Richiama la necessità, da parte della Regione, di un'applicazione omogenea dei criteri dell'art. 32, rilevando come l'*Area 1* non solo presenti una classificazione agricola nello strumento urbanistico vigente, ma si presenti come area permeabile inedificata, del tutto omogenea rispetto alle aree agricole contigue, e che ragionevolmente necessiterebbe di apposite opere di infrastrutturazione per il suo sviluppo; conseguentemente, non sussistono margini per condividere la proposta di inserimento nel TU.

Provincia (Garuti): Ribadisce che, pur condividendo alcuni aspetti di quanto argomentato dal Rappresentante del Comune sul piano generale e rispetto alle peculiarità del tessuto urbano locale, l'attività del Comitato non può che applicare i criteri definiti dalla LUR per la definizione del perimetro del TU, anche se, talvolta, tali criteri non sembrano tradurre correttamente la realtà. Alla luce delle valutazioni tecniche espresse dal Rappresentante della Regione Emilia-Romagna, non paiono ricorrere le condizioni per l'inclusione dell'*Area 1: TUP* nel perimetro del TU.

Provincia (Coppari): Fa sintesi delle posizioni espresse dai Rappresentanti unici sulla nuova versione della

Scheda n. 1/a1 (Allegato C) evidenziando che sull'inserimento nel TU dell'area denominata *Area 1: TUP* i Rappresentanti Unici di Provincia e Regione non concordano per l'assenza dei presupposti di legge;

Comune di Ferrara (Magnani): Prende atto delle posizioni dei Rappresentanti Unici di Regione e Provincia e chiede di riportare la valutazione sulla precedente Scheda n. 1/a1 (in via dei Calzolai), nella versione trasmessa al CUAV (Allegato B – *All. 3 - Schede relative ai rilievi CUAV non condivise in STO*), proponendo l'inserimento nel TU della porzione campita con il retino giallo, in quanto trattasi di pertinenza degli edifici esistenti posti lungo via dei Calzolai, stralciando dal TU l'area campita con il retino azzurro;

RER (Capucci): Ritiene che possa essere presa in esame dal Comitato la proposta di una articolazione delle aree descritte nella Scheda 1/a1, al fine di pervenire ad un giudizio differenziato; in particolare, in virtù di quanto attestato dal Comune, ritiene possa essere accoglibile la proposta di inclusione nel perimetro di TU dell'area campita in giallo, configurandosi di fatto come pertinenza degli edifici esistenti posti lungo via dei Calzolai, confermando la richiesta della STO di stralcio di quella campita in azzurro.

Provincia (Coppari): In virtù di quanto espresso sopra, prende atto della valutazione differenziata operata dai Rappresentanti Unici di Provincia e Regione, che determina un parziale inserimento all'interno del TU delle aree individuate nella Scheda 1/a1 (via dei Calzolai, limitatamente alle aree campite in giallo nella scheda), stralciando dal perimetro di TU le sole aree individuate con retino azzurro; contestualmente, si dà atto della argomentazione proposta dal Rappresentante Unico della Regione in merito alla non discrezionalità della decisione sulla legittimità dell'applicazione dei criteri definiti all'art. 32.

Infine, dà conto al Comitato che l'Azienda AUSL ha espresso parere favorevole (PG n. 36112 del 01/10/2025) rispetto alla documentazione trasmessa dal Comune di Ferrara e oggetto della seduta odierna.

Conclusioni

Ad esito delle valutazioni formulate dal Comitato Urbanistico, si concorda di:

- **assumere quale definizione del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) quella rappresentata nell'elaborato cartografico di aggiornamento di quello adottato *QC6.6_TerritorioUrbanizzato2018*,** allegato al presente verbale (Allegato B - *All.1 - Tavola QC.6.6 TERRITORIO URBANIZZATO AL 01/01/2018 (proposta della STO)*, che, preliminarmente all'approvazione del PUG dovrà essere conformato alle determinazioni assunte in data odierna dal Comitato (L.R. 24/2017, art.46, co.6):
  - **stralciando dal perimetro di TU le aree di cui alla Schede 4/af1 e 43/n2**;
  - **stralciando le sole aree individuate con retino azzurro nella Scheda 1/a1**, accogliendo la proposta del Comune di ricomprendere nel TU le aree individuate con retino giallo, in quanto si configurano di fatto come pertinenza degli edifici esistenti;
- predisporre il verbale della presente seduta, al quale allegare la documentazione integrativa prodotta dal Comune (Allegati B), i verbali delle STO richiamati (Allegato A) e di trasmetterlo tempestivamente al Comune;
- rammentare che i termini del procedimento restano sospesi e che tali termini riprenderanno a decorrere, per la parte residua, dalla data di compiuto ricevimento della documentazione/chiarimenti, ai sensi dell'art. 46, co. 3, della L.R. 24/2017;

PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

- confermare ampia disponibilità a cooperare con il Comune, nell'ambito della STO, per la predisposizione delle ulteriori integrazioni al PUG e dei relativi approfondimenti richiesti.

Provincia (Garuti): Chiude la seduta ringraziando i presenti e la STO per il lavoro svolto.

Al presente verbale sono allegati i seguenti documenti:

- Allegato A: verbali delle 3^, 4^, 5^ e 6^ STO
- Allegato B: Documentazione predisposta dal Comune in risposta ai rilievi del CUAV sul perimetro del TU:
  - Lettera di trasmissione al CUAV
  - All.1 - Tavola QC.6.6 TERRITORIO URBANIZZATO AL 01/01/2018 (proposta della STO)
  - All.2 - Tavola - Individuazione dei rilievi del CUAV alla perimetrazione del territorio urbanizzato al 01/01/2018
  - All.3 - Schede relative ai rilievi CUAV non condivise in STO
  - All.4 - Schede relative ai rilievi CUAV condivise in STO
  - All.5 - Scheda descrittiva Refuso Ex PUA Alc.este.
- Allegato C: Scheda n. 1/a1 (in via dei Calzolai) nuova versione

La seduta si chiude alle ore 12.30

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

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

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 II seduta del 01/10/2025**

Allegato A

Verbali delle 3^, 4^, 5^ e 6^ sedute di STO

Protocollo 21368 del 04/06/2025
Classificazione 012.007.019
Fascicolo 2025/1
Documento interno

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA (S.T.O.)

Oggetto: COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA DI FERRARA - STRUTTUTA TECNICA OPERATIVA (STO) - PUG DEL COMUNE DI FERRARA, ADOTTATO CON DCC N. 123 DEL 12/11/2024, AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 24/2017. VERBALE III° SEDUTA DI S.T.O. DEL 29/05/2025.

In data odierna, 29 maggio 2025, alle ore 10.00 si svolge la 3^ seduta STO, convocata a mezzo PEC in data 20/05/2025, in modalità a distanza tramite Meet al link *https://meet.google.com/mnw-qmpq-ksv*, alla presenza dei seguenti tecnici appositamente designati dagli Enti/organismi che costituiscono i componenti necessari e con voto consultivo del CUAV-FE:

per Regione Emilia-Romagna (RER) – Stefania Comini

per la Provincia di Ferrara (Provincia) – Manuela Coppari (Responsabile STO), Chiara Cavicchi, Ambra Stivaletta, Sara Ardizzoni

per il Comune di Ferrara (Comune) – Fabrizio Magnani, Cristiano Rinaldo, Anna Alessio, Diego Bregantin, Silvia Mazzanti, Federica Paris, Barbara Bonora, Antonella Maggipinto

per Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia (Arpae) – APA Centro – Tiziana Melfi, Francesca Galliera

per Agenzia Regionale Sicurezza territoriale e protezione civile – Ferrara (ARSTPC) – Annamaria Pangallo, Elisa Grandi

per Agenzia Interregionale per il fiume Po (AIPO) – Giovangiuseppe Tuccillo

per Consorzio Bonifica – Alessandro Bondesan

Sono presenti anche:

- il Rappresentante Unico del Comune di Ferrara - Stefano Vita Finzi Zalman
- i consulenti del Comune di Ferrara - Fabio Vanin, Francesco Vazzano;

Il tema all'ordine del giorno è:

1. Valutazioni istruttorie inerenti la documentazione predisposta dal Comune in risposta alle richieste di chiarimenti/approfondimenti avanzate dal CUAV relativamente al perimetro del territorio urbanizzato, trasmesse alla STO via mail il 19/05/2025 – parte 1;
2. Organizzazione del prosieguo dei lavori;
3. Varie ed eventuali;

Si comunica la necessità di registrare la seduta per la sola finalità di verbalizzazione, quindi si acquisisce l'assenso dei partecipanti al riguardo prima di procedere con la trattazione dei temi all'ordine del giorno.

_____

1. **Provincia (Coppari):** apre i lavori della STO e **ripercorre brevemente l'iter istruttorio** finora svolto:
   - il PUG di Ferrara, adottato con DCC n. 123 del 12/11/2024, è stato trasmesso al CUAV in data 29/01/2025;
   - in data 25/02/2025 il CUAV ha richiesto integrazioni, approfondimenti e chiarimenti e, contestualmente, ha sospeso i termini del procedimento;
   - il giorno 19/05/2025 il Comune di Ferrara ha trasmesso via mail la documentazione integrativa relativamente alle aree ricomprese nel TU per le quali il CUAV ha richiesto approfondimenti e chiarimenti. Tale documentazione è stata resa disponibile alla STO mediante il link *https://drive.google.com/drive/folders/1LTeATqkwvEG3rGqg6M5cshPK-wdbDkiC*.

Specifica, inoltre, che la seduta odierna è finalizzata all'istruttoria tecnica della documentazione integrativa inerente il TU: si specifica, inoltre, che vista la corposità della documentazione è stata convocata un'ulteriore seduta di STO per il giorno 10/06/2025 con il medesimo O.d.G.

Introduce i lavori della STO esprimendo apprezzamento per il corposo lavoro svolto dal Comune, puntuale nei contenuti e molto chiaro nella rappresentazione/organizzazione.

Propone al Comune di non procedere all'illustrazione puntuale della documentazione trasmessa, ma di svolgere una veloce introduzione al lavoro effettuato con evidenza dei principali temi sviluppati.

Comune di Ferrara (Magnani): ricorda che l'incontro odierno è dedicato ad uno degli elementi fondanti del nuovo piano urbanistico, ossia la definizione del TU. Precisa che il PUG prima è stato assunto in Giunta Comunale, dopo aver analizzato le osservazioni pervenute, poi in Consiglio Comunale dove è stata adottatala proposta e le controdeduzioni alle osservazioni. Le osservazioni pervenute da parte degli Enti sono state verificate singolarmente e molta parte è stata recepita. Propone, quindi, di soffermarsi principalmente sulle indicazioni inerenti alle aree TUP (Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità); di quest'ultime è auspicabile l'inserimento nel TU, in quanto hanno una forte valenza strategica essendo sempre accompagnate da un'intenzione urbanistica di ricucire e valorizzare il territorio, funzionali ad innestare

urbanizzazioni o processi virtuosi sempre a valenza strategica.
Infine, chiarisce che l'inserimento delle aree all'interno del TU non è in alcun modo finalizzata al perseguimento di una quota di consumo di suolo (3%) ammissibile maggiore possibile, in quanto tale quota risulterebbe comunque eccedente le reali possibilità di espansione del territorio che, come noto, sconta difficoltà di sviluppo su diversi fronti. In alcuni casi l'inserimento di aree nel TU è stato motivato dalla coerenza con la Strategia di piano, in altri per perseguire assetti maggiormente tutelanti delle aree interessate.

Comune di Ferrara (Rinaldo): chiede se ci sono dubbi sulla relazione metodologica, che spiega come è stato impostato il lavoro, e precisa che tale relazione è legata alla fase di adozione (quindi precedente ai rilievi del CUAV). Ricorda che, oltre alle schede, ha mandato un documento che illustra tutti gli interventi che si sono succeduti (piani scaduti, convenzionati e attuativi) durante il periodo transitorio.

Provincia (Coppari): Propone di suddividere l'istruttoria delle numerose schede predisposte dal Comune secondo il grado di condivisione che, in linea tecnica, si ritiene di poter conseguire, sulla base delle informazioni di dettaglio fornite relativamente allo stato di fatto e di diritto delle aree:

Gruppo 0 – aree per le quali Provincia e Regione ritengono adeguatamente motivata e coerente la controproposta avanzata dall'UDP, in accordo con l'Amministrazione, in merito alle criticità puntuali evidenziate nell'Allegato A del verbale della prima seduta di CUAV;

Gruppo 1 – suddiviso nei seguenti sottogruppi:

- Gruppo 1.a - aree per le quali Provincia e Regione ritengono che la proposta formulata dall'Ufficio di Piano possa essere condivisa, previo chiarimenti/precisazioni in merito allo stato legittimo;
- Gruppo 1.b - aree dove si propone una classificazione non urbana, senza che ciò precluda il conseguimento degli obiettivi strategici di PUG;

Gruppo 2 – aree per le quali Provincia e Regione non ritengono adeguatamente motivata e coerente la proposta formulata dall'Ufficio di Piano.

Dal prospetto complessivo emerge come le situazioni condivise, o potenzialmente condivisibili, costituiscano la grande maggioranza (oltre 80%), mentre residuano poco più del 10% delle aree per le quali si dovrà procedere ad un confronto maggiormente approfondito, al fine di cercare di superare gli elementi che non paiono coerenti con i disposti della LR 24/2017.

Viene proiettata la seguente suddivisione delle schede nei Gruppi citati.

Gruppo 0 – Proposta UdP adeguatamente motivata e coerente				
Scheda N. / Cod. CUAV	**Località**	**Proposta UdP**	**Valutazione STO**	**Motivazione**
2/aa1	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC

3/ab1	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
7/bd1	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
8/bh1	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
10/r1	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
11/z1	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
13/ad2	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
14/ae2	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
15/ag2	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
16/ah2	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
17/al2	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
21/av2	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
22/bb2	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
27/bn2	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
28/bo2	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
32/c2	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
34/cm2	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
35/cn2	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
46/q2	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
52/ap4	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
53/ar4	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità non urbana
59/br4	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Infrastruttura urbanizzativa non urbana
61/bv4	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Area permeabile di margine
67/as7	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
68/ba7	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Infrastruttura urbanizzativa non urbana
69/bz7	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
70/ca7	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
71/cb7	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
72/cc7	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
73/cd7	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
74/ce7	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
76/ch7	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
77/cs7	Capoluogo	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
82/a1	Albarea	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
84/e1	Boara	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
87/a7	Boara	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
88/f7	Boara	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
91/a2	Casaglia	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
94/e7	Casaglia	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
102/a4	Cassana - Porotto	Extra TU	Extra TU	Infrastruttura urbanizzativa non urbana
103/b4	Cassana - Porotto	Extra TU	Extra TU	Infrastruttura urbanizzativa non urbana
108/a1	Chiesuol del Fosso	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC

110/c2	Chiesuol del Fosso	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
114/a2	Cocomaro di Cona	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
115/b2	Cocomaro di Cona	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
122/i1	Cona	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
130/l4	Cona	Extra TU	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità non urbana
131/p4	Cona	Extra TU	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità non urbana
132/q4	Cona	Extra TU	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità non urbana
134/g7	Cona	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
135/m7	Cona	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
136/n7	Cona	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
137/o7	Cona	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
140/d2	Contrapò	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
147/e1	Denore	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
148/a6	Denore	Extra TU	Extra TU	Area permeabile di margine
150/c6	Denore	Extra TU	Extra TU	Area permeabile di margine
151/d6	Denore	Extra TU	Extra TU	Area permeabile di margine
156/g7	Fossanova S. Biagio	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
160/a1	Fossanova S. Biagio	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
161/b1	Fossanova S. Biagio	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
162/c1	Fossanova S. Biagio	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
163/c1	Francolino	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
166/f1	Francolino	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
167/i1	Francolino	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
172/a1	Gaibana	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
173/a1	Gaibanella	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
174/b2	Gaibanella	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
175/c4	Gaibanella	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
180/a1	Malborghetto Boara	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
184/e1	Malborghetto C.	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
187/c2	Malborghetto C.	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
189/g5	Malborghetto C.	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
190/f7	Malborghetto C.	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
191/a1	Marrara	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
192/c1	Marrara	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
193/b2	Marrara	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
196/g5	Marrara	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
198/a1	Monestirolo	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
199/b1	Monestirolo	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
200/c1	Monestirolo	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
201/d1	Monestirolo	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
202/g1	Monestirolo	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC

203/h1	Monestirolo	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
209/c1	Montalbano	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
211/d7	Montalbano	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
212/c1	Pescara	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
213/d1	Pescara	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
217/b1	Pontegradella	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
218/c1	Pontegradella	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
223/d6	Porporana	Extra TU	Extra TU	Rettifica errore materiale
229/u1	Quartesana	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
230/z1	Quartesana	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
232/r2	Quartesana	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
233/a4	Quartesana	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
244/n8	Quartesana	Extra TU	Extra TU	Insediate funzioni rurali
248/b1	San Bartolomeo in B.	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
250/f1	San Bartolomeo in B.	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
255/a4	San Bartolomeo in B.	Extra TU	Extra TU	Infrastruttura urbanizzativa non urbana
267/a7	Torre Fossa	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
268/a4	Uccellino	Extra TU	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità non urbana
270/d1	Villanova	Extra TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
271/b2	Villanova	Extra TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
272/i4	Villanova	Extra TU	Extra TU	Infrastruttura urbanizzativa non urbana
277/a7	Villanova	Extra TU	Extra TU	Discontinuità insediativa
12/ac2	Capoluogo	TU	TU	Ambito urbanizzato di PSC da rigenerare
37/cp2	Capoluogo	TU	TU	Infrastruttura interclusa nei tessuti urbani
38/cq2	Capoluogo	TU	TU	Ambito urbanizzato di PSC da rigenerare
45/p2	Capoluogo	TU	TU	Area a verde pubblico attrezzato esistente
75/cf7	Capoluogo	--	TU	Insediamento storico contiguo all'urbano
81/b6	Aguscello	TU	TU	Insediamento storico contiguo all'urbano
85/b2	Boara	Parte TU	Parte TU	Area pertinenziale (accatastamento unitario con fabbricato)
89/g7	Boara	Parte TU Extra TU	Parte TU Extra TU	Ambito urbano consolidato di PSC Area permeabile di margine
92/c6	Casaglia	TU	TU	Ambito urbano consolidato di PSC
93/d6	Casaglia	TU	TU	Ambito urbano consolidato di PSC
104/g6	Cassana - Porotto	TU	TU	Ambito urbano consolidato di PSC
105/h6	Cassana - Porotto	TU	TU	Ambito urbano consolidato di PSC
106/i8	Cassana - Porotto	TU	TU	Insediamento produttivo non agricolo dismesso
107/l8	Cassana - Porotto	TU	TU	Insediamento produttivo non agricolo dismesso
117/a1	Cocomaro di F.	--	TU	Insediamento storico contiguo all'urbano
129/h2	Cona	TU	TU	Insediamento terziario dismesso
141/d5	Contrapò	--	TU	Insediamento produttivo non agricolo
142/c6	Contrapò	TU	TU	Insediamento storico contiguo all'urbano

146/a1	Correggio	--	TU	Conversione legittima ad usi urbani di ex rurale
149/b6	Denore	TU	TU	Insediamento storico contiguo all'urbano
152/a2	Focomorto	TU	TU	Area per attrezzatura pubblica esistente
164/d1	Francolino	--	TU	Conversione legittima ad usi urbani di ex rurale
169/b2	Francolino	TU	TU	Area a verde pubblico attrezzato esistente
170/g6	Francolino	TU	TU	Ambito urbano consolidato di PSC
171/h7	Francolino	TU	TU	Ambito urbano consolidato di PSC
214/a6	Pescara	--	TU	Insediamento storico contiguo all'urbano
215/b7	Pescara	--	TU	Ambito urbano consolidato di PSC
220/a6	Porporana	TU	TU	Ambito urbano consolidato di PSC
221/b6	Porporana	TU	TU	Ambito urbano consolidato di PSC
227/s1	Quartesana	--	TU	Insediamento storico contiguo all'urbano
236/c6	Quartesana	TU	TU	Insediamento storico contiguo all'urbano
237/i6	Quartesana	TU	TU	Insediamento storico contiguo all'urbano
238/q6	Quartesana	TU	TU	Insediamento storico contiguo all'urbano
240/d7	Quartesana	--	TU	Ambito urbano consolidato di PSC
241/e7	Quartesana	--	TU	Ambito urbano consolidato di PSC
261/e2	San Martino	TU	TU	Insediamento terziario dismesso
262/f2	San Martino	TU	TU	Insediamento terziario dismesso
276/g6	Villanova	TU	TU	Insediamento storico contiguo all'urbano
278/h7	Villanova	TU	TU	Insediamento storico contiguo all'urbano
279/7l	Villanova	TU	TU	Ambito urbano consolidato di PSC

Gruppo 1.a – Proposta UdP potenzialmente condivisibile, previo chiarimenti/precisazioni in merito allo stato legittimo delle aree (*)

Scheda N. / Cod. CUAV	Località	Proposta UdP	Valutazione STO	Da chiarire/precisare nella scheda
6/b1	Capoluogo	--	Pot. TU	Intervento autorizzato ante 2018
24/bf2	Capoluogo	TU	Pot. TU	OO.UU. realizzate: lotti residui PUA decaduto
25/bg2	Capoluogo	--	Pot. TU	OO.UU. realizzate: lotti residui PUA decaduto
26/bi2	Capoluogo	--	Pot. TU	Area abilitata alla trasformazione ante 2018
29/bq2	Capoluogo	TU	Pot. TU	Progetto d'intervento approvato ante 2018
42/l2	Capoluogo	TU	Pot. TU	Area permeabile interclusa non estesa
62/cg4	Capoluogo	TU	Pot. TU	Circoscrivere a stazione ferroviaria
63/cl4	Capoluogo	--	Pot. TU	Funzione urbana dell'attrezzatura
80/g9	Capoluogo	TU	Pot. TU	Intervento autorizzato ante 2018
83/1d	Boara	TU	Pot. TU	Insediamento legittimo usi urbani
95/c2	Cassana - Porotto	Parte TU --	Parte TU Extra TU	Area che costituisce lotto di completamento Ambito urbanizzabile PSC

96/d2	Cassana - Porotto	Parte TU --	Parte TU Extra TU	Area che costituisce lotto di completamento Ambito urbanizzabile PSC
101/m2	Cassana - Porotto	Parte TU --	Parte TU Extra TU	Area legittimamente insediata (deposito) Ambito urbanizzabile PSC
111/d7	Chiesuol del Fosso	-- --	Parte TU Extra TU	Circoscrivere all'area edificata (TUB) Ambito urbanizzabile PSC
112/e7	Chiesuol del Fosso	TU	Pot. TU	Escludere viabilità di margine
113/f7	Chiesuol del Fosso	Parte TU --	Parte TU Extra TU	Insediamento storico e ambito urbano di PSC Ambito urbanizzabile PSC
116/c7	Cocomaro di Cona	--	Pot. TU	Accessibilità rispetto a cesura ferroviaria
118/a1	Codrea	--	Pot. TU	Conversione legittima ad usi urbani
120/c2	Codrea	--	Pot. TU	Stato di attuazione Piano di Utilizzo
121/e2	Codrea	TU	Pot. TU	Area che costituisce lotto di completamento
127/d2	Cona	--	Pot. TU	Accatastamento pertinenza unitario con fabbricato
143/a2	Corlo	Parte TU --	Parte TU Extra TU	Area per attrezzatura pubblica esistente Ambito urbanizzabile PSC
153/d7	Fossanova S. Biagio	--	Pot. TU	Accessibilità rispetto a cesura corso d'acqua
154/e7	Fossanova S. Biagio	TU	Pot. TU	Accessibilità rispetto a cesura corso d'acqua
176/d5	Gaibanella	TU	Pot. TU	Insediamento legittimo usi produttivi non agricoli
177/e5	Gaibanella	TU	Pot. TU	Insediamento legittimo usi produttivi non agricoli
178/f5	Gaibanella	TU	Pot. TU	Insediamento legittimo usi produttivi non agricoli
179/g7	Gaibanella	TU	Pot. TU	Subordinato a riconoscimento aree produttive in TU
181/b1	Malborghetto Boara	Parte TU Extra TU	Parte TU Extra TU	Circoscrivere all'area edificata (TUM) Ambito rurale PSC
183/c7	Malborghetto Boara	Parte TU Extra TU	Parte TU Extra TU	Circoscrivere all'area edificata (TUM) Ambito rurale PSC
185/a2	Malborghetto C.	Parte TU --	Parte TU Extra TU	Circoscrivere all'area edificata (TUB) Ambito urbanizzabile PSC
219/d6	Pontegradella	TU	Pot. TU	Area abilitata alla trasformazione ante 2018
222/c6	Porporana	--	Pot. TU	Area che costituisce lotto di completamento
224/f1	Quartesana	--	Pot. TU	Conversione legittima ad usi urbani
225/g1	Quartesana	--	Pot. TU	Conversione legittima ad usi urbani (mapp.edificati)
226/h1	Quartesana	--	Pot. TU	Conversione legittima ad usi urbani (mapp.edificati)
234/p4	Quartesana	TU	Parte TU	Circoscrivere a stazione ferroviaria
235/b6	Quartesana	TU	Pot. TU	Subordinato a conferma insediamento storico
242/l7	Quartesana	TU	Parte TU Pot. TU	Insediamento storico contiguo all'urbano Insediamento legittimo usi produttivi non agricoli
243/m8	Quartesana	TU	Pot. TU	Insediamento legittimo usi produttivi non agricoli
245/a6	Ravalle	--	Pot. TU	Subordinato a conferma insediamento storico
263/g2	San Martino	Parte TU --	Parte TU Extra TU	Area che costituisce lotto di completamento Ambito urbanizzabile PSC

265/c6	Torre Fossa	TU	Parte TU	Circoscrivere a fronte strada dell'ambito urbano
266/d6	Torre Fossa	TU	Parte TU	Circoscrivere a fronte strada dell'ambito urbano
274/e6	Villanova	TU	TU	Area permeabile interclusa non estesa
275/f6	Villanova	--	Pot. TU	Insediamento legittimo usi produttivi non agricoli

(*) Nelle schede dovranno essere indicati, a seconda del caso ricorrente:
- gli estremi dei titoli autorizzatori/abilitativi rilasciati ante 2018, nonché l'attestazione di avvenuta realizzazione degli interventi; la porzione di area che può essere ricompresa all'interno del perimetro di TU deve coincidere con quella oggetto d'intervento (art.32, co.2, lett. b);
- le caratteristiche insediative delle aree che consentono di qualificarle quali lotti di completamento (art.32, co.2, lett. c), anche in ragione della loro ridotta estensione; in prima ipotesi si ritiene di poter condividere la soglia proposta dall'UdP di 2.000 mq (scheda N. 96);
- attestazione di avvenuto completamento delle OO.UU. (es. certificato di collaudo) realizzate in attuazione di Piani Urbanistici Attuativi, laddove sono presenti lotti residui (art.32, co.2, lett. d);
- la natura giuridica e lo stato di attuazione dei Piani di Utilizzo;
- le porzioni di aree che presentano ulteriori condizioni ritenute legittimanti per l'inserimento all'interno del perimetro di TU (art.32, co.2, lett. a), quali l'avvenuta legittima conversione ad usi urbani;
- le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità le cui dimensioni si ritiene non siano tali da escluderle, ai sensi dell'art.32, co.3, lett. c); in prima ipotesi si ritiene di poter condividere la soglia proposta dall'UdP di 5.000 mq (scheda N. 42).

Gruppo 1.b – Aree dove si propone una classificazione non urbana, senza che ciò precluda il conseguimento degli obiettivi strategici di PUG

Scheda N. / Cod. CUAV	Località	Proposta UdP	Valutazione STO	Motivazione
9/i1	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito rurale PSC
18/am2	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
19/aq2	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
20/au2	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC (escludere anche ferrovia)
23/bc2	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
30/bt2	Capoluogo	--	Extra TU	Infrastruttura urbanizzativa non urbana
31/bu2	Capoluogo	--	Extra TU	Ampia area permeabile a POC, non trasformabile per intervento diretto (**)
33/ci2	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
36/co2	Capoluogo	--	Extra TU	Ampia area permeabile a POC, non trasformabile per intervento diretto (**)
44/o2	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
47/t2	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
48/u2	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
54/at4	Capoluogo	--	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità non urbana

56/be4	Capoluogo	--	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità non urbana (escludere anche autostrada A13)
57/bl4	Capoluogo	--	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità non urbana (escludere anche rotatoria)
60/bs4	Capoluogo	--	Extra TU	Infrastruttura urbanizzativa non urbana
65/m4	Capoluogo	--	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità non urbana
78/bp8	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
90/b1	Casaglia	--	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze
99/e2	Cassana - Porotto	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
100/f2	Cassana - Porotto	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
119/b2	Codrea	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
123/r1	Cona	--	Extra TU	Insediamento storico non urbano (escludere anche insediamento storico ad ovest viabilità)
124/a2	Cona	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
128/e2	Cona	--	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze
133/f7	Cona	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
144/b2	Corlo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
145/c2	Corlo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
155/f7	Fossanova S. Biagio	--	Extra TU	Discontinuità insediativa (Po di Primaro) Parte ambito rurale di PSC
157/h7	Fossanova S. Biagio	--	Extra TU	Discontinuità insediativa (Po di Primaro)
158/i7	Fossanova S. Biagio	--	Extra TU	Discontinuità insediativa (Po di Primaro)
159/l7	Fossanova S. Biagio	--	Extra TU	Discontinuità insediativa (Po di Primaro)
165/e1	Francolino	--	Extra TU	Ambito rurale PSC
168/a2	Francolino	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
186/b2	Malborghetto C.	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
188/d2	Malborghetto C.	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
194/d4	Marrara	--	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità non urbana Parte area verde non attrezzata
195/e4	Marrara	--	Extra TU	Cimitero rurale
197/f7	Marrara	--	Extra TU	Pieve rurale
205/f4	Monestirolo	--	Extra TU	Infrastruttura urbanizzativa non urbana
208/a1	Montalbano	--	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze (i soli mappali edificati possono essere inseriti nel TU)
228/t1	Quartesana	--	Extra TU	Ambito rurale PSC
239/v6	Quartesana	--	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze
246/a1	Sabbioni	--	Extra TU	Ambito rurale PSC
247/b1	Sabbioni	--	Extra TU	Ambito rurale PSC
252/h1	San Bartolomeo in B.	--	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze
254/e2	San Bartolomeo in B.	--	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze
256/c5	San Bartolomeo in B.	--	Extra TU	Insediamento usi rurali (agrilogistica e officina

				meccanica)
257/c1	San Martino	--	Extra TU	Ambito rurale PSC
258/d1	San Martino	--	Extra TU	Ambito rurale PSC
259/a2	San Martino	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
260/b2	San Martino	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
264/b2	Torre Fossa	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
269/a1	Viconovo	--	Extra TU	Ambito rurale PSC
273/c6	Villanova	--	Extra TU	Area permeabile inedificata che non costituisce lotto di completamento

(**) Errata individuazione dell'area nella scheda.

Gruppo 2 – Aree per le quali Provincia e Regione non ritengono adeguatamente motivata e coerente la proposta formulata dall'UdP

Scheda N. / Cod. CUAV	**Località**	**Proposta UdP**	**Valutazione STO**	**Motivazione**
1/a1	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
4/af1	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
5/ai1	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
34/cm2	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
39/d2	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
40/e2	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
41/h2	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
43/n2	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
49/v2	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
50/an4	Capoluogo	TU	Extra TU	Pertinenza di infrastruttura non urbana (ridefinire perimetro TU anche nell'intorno)
51/ao4	Capoluogo	TU	Extra TU	Pertinenza di infrastruttura non urbana (ridefinire perimetro TU anche nell'intorno)
55/az4	Capoluogo	TU	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità non urbana
58/bm4	Capoluogo	TU	Extra TU	Infrastruttura urbanizzativa non urbana
64/cr4	Capoluogo	TU	Extra TU	Area che presenta caratteri rurali (***)
66/s4	Capoluogo	TU	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità non urbana (escludere anche via Pontegradella verso est)
79/f9	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
80/g9	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
85/b2	Boara	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
86/c2	Boara	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
109/b2	Chiesuol del Fosso	TU	Extra TU	Previsione non attuata (****)
125/b2	Cona	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC

126/c2	Cona	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
138/a2	Contrapò	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
139/b2	Contrapò	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
182/d4	Malborghetto Boara	TU	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità non urbana
204/e2	Monestirolo	TU	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze
210/b2	Montalbano	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC
216/a1	Pontegradella	TU	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze
231/o2	Quartesana	TU	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze
249/d1	San Bartolomeo in B.	TU	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze
251/g1	San Bartolomeo in B.	TU	Extra TU	Ambito rurale PSC
253/i1	San Bartolomeo in B.	TU	Extra TU	Ambito rurale PSC

(***) Per l'area del Parco Bassani che presenta caratteri rurali, comprendendo la volontà di tutela della stessa, si dà ampia disponibilità a disaminare attentamente le criticità rilevate.

(****) Area con convenzione urbanistica attuativa in essere al 1/1/2018, con successivo recesso da parte della proprietà: dovrà essere computata come TU solo ai fini della determinazione della quota di 3%.

RER (Comini): In premessa pone l'attenzione sul rapporto tra una corretta applicazione dei criteri per l'individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato, definiti all'art.32, ed una coerente disciplina delle trasformazioni, ai sensi della LUR, con particolare riferimento agli articoli 33 *Territorio urbanizzato* e 36 *Territorio rurale.* Ciò non preclude il conseguimento delle Strategie di PUG ma, al contrario, veicola la loro attuazione tramite gli strumenti idonei messi a disposizione della legge.
Rammentando che il quadro di riferimento è costituito dagli strumenti urbanistici vigenti, nonché dal loro stato di attuazione alla data di entrata in vigore della legge (1 gennaio 2018), procede all'illustrazione nel dettaglio degli esiti dell'esame istruttorio rispetto agli approfondimenti condotti dall'Ufficio di Piano, inerenti le schede del Gruppo 0 e quelle del Gruppo 1.a, per le quali si rimane in attesa di ulteriori elementi conoscitivi/esplicativi, ovvero di conoscere la valutazione definitiva del UdP a seguito dell'esame istruttorio condotto.

Comune di Ferrara: (Magnani/Rinaldo) Prende atto delle schede ricomprese nel **Gruppo 0** per le quali Provincia e Regione concordano, in via tecnica, sulla proposta avanzata dall'UdP.
In riferimento alle schede ricomprese nel **Gruppo 1.a**, fornisce chiarimenti/delucidazioni in merito ad alcune schede mentre per altre si riserva di condurre ulteriori verifiche, ovvero di acquisire l'orientamento dell'Amministrazione Comunale in merito. Tali elementi conoscitivi aggiuntivi saranno sinteticamente comunicati nella prossima STO, prevista per il giorno 10/06 (e anticipati via mail preliminarmente per favorire la stesura del verbale).

ARSTPC (Grandi): Evidenzia che talune aree risultano in uso all'Agenzia in virtù di atti/convenzioni dei quali si impegna a fornire gli estremi alla STO. Inoltre, anticipa che, nella prossima seduta di STO, darà conto della verifica della Disciplina prevista nelle aree all'interno del vincolo idraulico e/o in aree fluviali, di diretta competenza dell'Agenzia.

Provincia (Coppari): Evidenzia che per le schede ricomprese nel **Gruppo 1.b** Provincia e Regione propongono una classificazione non urbana, senza che ciò precluda il conseguimento degli obiettivi strategici di PUG. Non potendo svolgere una disamina puntuale nella seduta odierna, si chiede al Comune di darvi riscontro nella prossima STO, indicando per quali di queste aree si concorda in via tecnica con la proposta di Provincia e Regione. Per le restanti aree si procederà ad un puntuale approfondimento insieme alle schede ricomprese nel Gruppo 2.

2. Comune di Ferrara: (Magnani) Evidenzia che stante la mole di lavoro istruttorio residuo, si rende necessario convocare una ulteriore seduta di STO oltre a quella del 10/06: si propone di fissare la seduta per il giorno 12/06 ore 11.00, data per la quale era già stata acquisita la disponibilità di Regione e Provincia.

La STO concorda nel fissare l'ulteriore seduta per il giorno 12/06 ore 11.00, da convocarsi secondo le modalità consolidate.

Provincia (Coppari): Ad esito dei lavori condotti nella seduta odierna, la STO rimane in attesa di ricevere un riscontro sintetico rispetto alle schede ricomprese nel Gruppo 1.a (anche utilizzando il prospetto, originariamente predisposto dal Comune, e modificato per ricondurre ciascuna scheda al Gruppo di riferimento) per darne conto nella seduta del 10/06.
In tale seduta, inoltre, si chiede al Comune di dare riscontro all'effettiva possibilità di condivisione della proposta tecnica della STO per le schede ricomprese nel Gruppo 1.b.
Terminata la disamina delle schede ricomprese nei Gruppi 1.a e 1.b, si procederà ad approfondire le schede del Gruppo 2: per tale trattazione, oltre alla seduta del 10/06, è prevista una ulteriore seduta di STO per il giorno 12/06 ore 11.00, per la quale seguirà specifica convocazione.
Evidenzia che, in questa fase di lavoro in STO, è opportuno che gli aggiornamenti della documentazione avvengano in via informale fino al termine della trattazione dell'argomento. Al termine del lavoro della STO inerenti al TU, si propone al Comune di trasmettere al CUAV via PEC gli elaborati aggiornati agli esiti istruttori, al fine di acquisirli formalmente agli atti ad integrazione dei verbali delle sedute di STO.
Infine, raccomanda una rilettura delle schede per rimuovere eventuali refusi/errori materiali che sono stati riscontrati.

In conclusione la STO concorda di:

- **condividere le proposte avanzate dal Comune in merito alle schede del Gruppo 0**, composto dalle schede 2/aa1, 3/ab1, 7/bd1, 8/bh1, 10/r1, 11/z1, 13/ad2, 14/ae2, 15/ag2, 16/ah2, 17/al2, 21/av2, 22/bb2, 27/bn2, 28/bo2, 32/c2, 34/cm2, 35/cn2, 46/q2, 52/ap4, 53/ar4, 59/br4, 61/bv4, 67/as7, 68/ba7 ,69/bz7, 70/ca7, 71/cb7, 72/cc7, 73/cd7, 74/ce7, 76/ch7, 77/cs7, 82/a1, 84/e1 , 87/a7 , 88/f7 , 91/a2, 94/e7, 102/a4 , 103/b4, 108/a1 , 110/c2, 114/a2 , 115/b2, 122/i1, 130/l4, 131/p4, 132/q4, 134/g7, 135/m7, 136/n7, 137/o7, 140/d2, 147/e1 , 148/a6, 150/c6, 151/d6, 156/g7, 160/a1 , 161/b1, 162/c1, 163/c1, 166/f1, 167/i1, 172/a1, 173/a1, 174/b2, 175/c4, 180/a1, 184/e1, 187/c2, 189/g5, 190/f7, 191/a1, 192/c1, 193/b2, 196/g5, 198/a1, 199/b1, 200/c1, 201/d1, 202/g1, 203/h1, 209/c1 , 211/d7, 212/c1 , 213/d1, 217/b1 , 218/c1, 223/d6, 229/u1, 230/z1, 232/r2, 233/a4, 244/n8, 248/b1, 250/f1, 255/a4, 267/a7, 268/a4, 270/d1, 271/b2, 272/i4, 277/a7, 12/ac2, 37/cp2, 38/cq2, 45/p2,

75/cf7, 81/b6, 85/b2 , 89/g7, 92/c6 , 93/d6, 104/g6 , 105/h6, 106/i8, 107/l8, 117/a1, 129/h2, 141/d5 , 142/c6, 146/a1, 149/b6, 152/a2, 164/d1 , 169/b2, 170/g6, 171/h7, 214/a6 , 215/b7, 220/a6 , 221/b6, 227/s1, 236/c6, 237/i6, 238/q6, 240/d7, 241/e7, 261/e2, 262/f2, 276/g6, 278/h7, 279/7l;

- richiedere al Comune di **fornire ulteriori chiarimenti/dati conoscitivi relativamente alle schede Gruppo 1.a** riportati sinteticamente nella tabella di cui sopra, dandone conto nella prossima seduta di STO del 10/06;
- **rispetto alle schede Gruppo 1.b,** richiedere al Comune un riscontro alla proposta di Regione e Provincia di una classificazione non urbana, senza che ciò precluda il conseguimento degli obiettivi strategici di PUG, dandone conto nella prossima seduta di STO del 10/06;
- **rimandare gli approfondimenti delle schede del Gruppo 1.b, per le quali il Comune non condivide la proposta di Provincia e Regione, e delle schede del Gruppo 2 alle successive sedute di STO**, previste per i giorni 10/06 e 12/06;
- **si raccomanda di trasmettere la documentazione di cui ai punti precedenti in tempo utile per un esame speditivo da parte dei componenti della STO.**

La seduta si chiude alle ore 12.00

Il seguente verbale viene sottoscritto dalla Responsabile STO.

Ferrara, 04/06/2025

La Responsabile STO
COPPARI MANUELA

Documento informatico firmato digitalmente

PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA (S.T.O.)

Protocollo 24111 del 23/06/2025
Classificazione 012.007.019
Fascicolo 2025/1
Documento interno

Oggetto: PUG DEL COMUNE DI FERRARA, ADOTTATO CON DCC N. 123 DEL 11/12/2024, AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 24/2017. VERBALE IV° SEDUTA DI S.T.O. DEL 10/06/2025.

In data odierna, 10 giugno 2025, alle ore 11.00 si svolge la 4^ seduta STO, convocata via mail in data 20/05/2025, in modalità a distanza tramite Meet al link *https://meet.google.com/hrg-jfxc-zin*, alla presenza dei seguenti tecnici appositamente designati dagli Enti/organismi che costituiscono i componenti necessari e con voto consultivo del CUAV-FE:

per Regione Emilia-Romagna (RER) – Stefania Comini

per la Provincia di Ferrara (Provincia) – Manuela Coppari (Responsabile STO), Chiara Cavicchi, Ambra Stivaletta, Sara Ardizzoni

per il Comune di Ferrara (Comune) – Fabrizio Magnani, Cristiano Rinaldo, Anna Alessio, Diego Bregantin, Silvia Mazzanti, Federica Paris, Letizia Ninfali

per Agenzia Regionale Sicurezza territoriale e protezione civile – Ferrara (ARSTPC) – Elisa Grandi, Simona Biolcati

per Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente Energia (ARPAE) – Sara Marzola

Sono presenti anche:

- il Rappresentante Unico del Comune di Ferrara - Stefano Vita Finzi Zalman
- i consulenti del Comune di Ferrara - Fabio Vanin, Francesco Vazzano

Il tema all'ordine del giorno è:

1. Valutazioni istruttorie inerenti alla documentazione predisposta dal Comune in risposta alle richieste di chiarimenti/approfondimenti avanzate dal CUAV relativamente al perimetro del territorio urbanizzato, trasmesse alla STO via mail il 19/05/2025 – parte 2;
2. Organizzazione del prosieguo dei lavori;
3. Varie ed eventuali;

Si comunica la necessità di registrare la seduta per la sola finalità di verbalizzazione, quindi si acquisisce l'assenso dei partecipanti al riguardo prima di procedere con la trattazione dei temi all'ordine del giorno.

Provincia (Coppari): apre i lavori della STO ricordando che, in data 19/05/2025, il Comune di Ferrara ha

trasmesso la documentazione integrativa inerente le aree inizialmente ricomprese nel TU per le quali il CUAV ha chiesto approfondimenti, elaborando per ciascuna area una scheda specifica con la proposta dell'Ufficio di Piano: tali schede, nella versione iniziale proposta dall'UdP, costituiscono allegato al presente verbale **(Allegato A).** Nella precedente seduta di STO, svoltasi il giorno 29/05/2025, tali schede sono state suddivise nei seguenti gruppi:

Gruppo 0 – aree per le quali Provincia e Regione ritengono adeguatamente motivata e coerente la controproposta avanzata dall'UDP, in accordo con l'Amministrazione, in merito alle criticità puntuali evidenziate nell'Allegato A del verbale della prima seduta di CUAV;

Gruppo 1 – suddiviso nei seguenti sottogruppi:

- Gruppo 1.a – aree per le quali Provincia e Regione ritengono che la proposta formulata dall'Ufficio di Piano possa essere condivisa, previo chiarimenti/precisazioni in merito allo stato legittimo;
- Gruppo 1.b – aree dove si propone una classificazione non urbana, senza che ciò precluda il conseguimento degli obiettivi strategici di PUG;

Gruppo 2 – aree per le quali Provincia e Regione non ritengono adeguatamente motivata e coerente la proposta formulata dall'Ufficio di Piano.

Segnala che il Comune il giorno 07/06/2025 ha fornito ulteriori chiarimenti/dati conoscitivi relativamente alle schede del Gruppo 1.a, Gruppo 1.b e Gruppo 2.

Si procede con gli approfondimenti delle Schede 1.a.

Comune di Ferrara (Vita Finzi Zalman/Magnani): ringrazia per il lavoro finora svolto dalla Regione e dalla Provincia e chiede delucidazioni circa le tempistiche future sui lavori della STO e del CUAV e come verranno gestiti tutti quei casi in cui non si è trovata una piena condivisione.

Regione (Comini): Auspica che il confronto nell'ambito della STO possa consentire di comprendere quali siano gli strumenti più appropriati che la LR 24/2017 prevede per dare attuazione ad obiettivi strategici del PUG, in conformità con i disposti dell'art. 5, che definiscono le trasformazioni attuabili all'esterno del territorio urbanizzato; ciò consentirà di giungere ad una perimetrazione del TU più aderente ai criteri definiti all'art. 32 della LUR.

Provincia (Coppari): Di seguito la tabella riepilogativa delle schede del **Gruppo 1.a**, per le quali la STO ha ravvisato i presupposti tecnici per condividere le proposte dell'Ufficio di Piano di inserimento delle relative aree nel TU, sulla base agli approfondimenti trasmessi dal Comune, come integrati e chiariti nella seduta odierna.

La discussione si concentra sulle schede per le quali il Comune ha proposto un approfondimento congiunto in STO, evidenziate con colore arancio, e gli esiti degli approfondimenti della STO sono sintetizzati nell'ultima colonna della tabella sottostante.

Comune di Ferrara (Rinaldo): Prima di procedere con l'analisi delle schede si chiede un chiarimento sulla sul verde di dotazione ecologica. L'UdP ritiene più corretto includere nel TU un giardino privato che ha una recinzione/siepe di perimetro, dando un uso di dotazione ecologica non consentendogli quindi l'edificazione. Questo approccio secondo il Comune non genera un vincolo, bensì si configura come una scelta di pianificazione; a tal proposito si rimanda al verde privato di dotazione ecologica individuato nella tavola dei vincoli dello strumento urbanistico vigente – RUE. L'UdP ritiene che questa scelta sia funzionale ad una rappresentazione più fedele dello stato dei luoghi e che consente una maggiore tutela del territorio.

Si chiedono riferimenti per capire come gli altri Comuni della Regione abbiano risolto questa problematicità.

Regione (Comini): richiama come in applicazione della LR 20/2000 fosse prassi attribuire alle aree classificate "verde privato" una potenzialità edificatoria estremamente, secondo criteri perequativi, al fine di non apporre un vincolo di inedificabilità tramite il piano. Con la LR 24/2017 si ritiene più opportuno distinguere tramite la SQUEA le dotazioni ecologico ambientali che concorrono all'incremento della resilienza degli insediamenti dai piccoli giardini, inclusi nel TU solo per la loro natura di aree pertinenziali

all'edificato. A tal proposito si suggerisce di introdurre un comma dedicato all'interno della disciplina (art.30), che ne specifichi i requisiti richiesti (ad es. in termini di permeabilità delle aree e di densità arborea/arbustiva) quale concorso al miglioramento del microclima urbano.

Comune di Ferrara (Rinaldo): dato il suggerimento della RER, si procederà a fare una verifica delle dotazioni ecologiche dentro il TU, che non hanno caratteri di valenza ecologica non significative e/o di rilevanza strategica individuati nella SQUEA, e che possono essere quindi esclusi da TU, mantenendo la destinazione d'uso. Verranno fatte proposte in riduzione del TU nella riunione del 23 giugno.

Comune di Ferrara (Vanin): chiede se l'esclusione/inclusione dal TU, rispetto al tema delle energie rinnovabili, è un elemento non necessariamente correlato, oppure il fatto di includerlo nel TU tutela di più il Comune rispetto a possibili interventi di impianti fotovoltaici a terra.

Provincia (Coppari): i vincoli derivanti dal Codice Urbani e gestiti dalla Sovrintendenza non bastano a fermare il fotovoltaico. Più volte la Sovrintendenza ha rilevato le problematiche che hanno riscontrato rispetto ad aree vincolate. Non basta un piano comunale ad impedire la realizzazione di questi impianti.
E' necessario spostare l'attenzione su richieste di misure di mitigazione adeguate in aggiunta alle compensazioni previste per legge.

PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Gruppo 1.a – Proposta di **inclusione nel perimetro del TU condivisibile** sulla base dei chiarimenti/precisazioni forniti in merito allo stato legittimo delle aree						
Scheda N. / Cod. CUAV	**Località**	**Proposta UdP**	**Valutazione STO**	**Da chiarire/precisare nella scheda**	**Approfondimento (*)**	**ESITO STO**
6/b1	Capoluogo	--	Pot. TU	Intervento autorizzato ante 2018	Via Carli – Distributore di carburante Richiesta permesso di costruire del 2010 per la realizzazione di un distributore di carburante: - PG n. 97831/2010, PR. 4874/2010; - Comunicazione inizio lavori PG 79842/2011; - Intervento mai portato termine. Area inserita nel 1° POC con cessione dotazioni (atto notarile del 25/06/2015), intervento non portato a termine.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento dentro il TU.
24/bf2	Capoluogo	TU	Pot. TU	OO.UU. realizzate: lotti residui PUA decaduto	Via Erasmo da Rotterdam - PMI Si è provveduto a recuperare gli estremi dei titoli edilizi e dei collaudi OO.UU.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento dentro il TU.
25/bg2	Capoluogo	--	Parte TU Extra TU	OO.UU. realizzate: lotti residui PUA decaduto	Via Eridano – Casello nord Il PP convenzionato nel 2005 prevedeva due stralci attuativi: - per il primo è stato rilasciato il titolo relativo alle opere di urbanizzazione il 19/10/2011 (non cedute); - per il secondo stralcio non risulta essere stato presentato alcun titolo.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide: - l'inserimento dentro il TU per lo stralcio attuativo con OOUU realizzate (parte a nord su via Zaccagnini) - l'esclusione dal TU per lo stralcio attuativo del PUA privo di titoli per le OO UU (porzione a sud a ridosso di via Diamantina).
29/bq2	Capoluogo	TU	Pot. TU	Progetto d'intervento approvato ante 2018	Area denominata "Tre ochine". Procedimento di bonifica dell'area per il quale la GC ha approvato la caratterizzazione integrativa e l'analisi di rischio del sito in data 28/07/205 la Giunta Comunale.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento dentro il TU.
42/l2	Capoluogo	TU	Pot. TU	Area permeabile interclusa non estesa	Area verde Borgo punta. L'area verde ha dimensione inferiore ai 5.000 mq.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento dentro il TU.

62/cg4	Capoluogo	TU	Parte TU	Circoscrivere a stazione ferroviaria	Stazione ferroviaria Pontelagoscuro – nuova proposta di perimetrazione	Dopo gli approfondimenti effettuati si condivide la nuova perimetrazione del TU con l'inserimento della sola stazione ferroviaria ed escludendo i binari.
63/cl4	Capoluogo	--	Pot. TU	Funzione urbana dell'attrezzatura	Via canapa - Motorizzazione	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento dentro il TU.
80/g9	Capoluogo	TU	Pot. TU	Intervento autorizzato ante 2018	Si è provveduto a recuperare gli estremi dei titoli edilizi ante 2018	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento dentro il TU.
96/d2	Cassana - Porotto	Parte TU	Parte TU Extra TU	Area che costituisce lotto di completamento Ambito urbanizzabile PSC	Via Lazzari – via Artioli	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide la nuova perimetrazione del TU, con esclusione dell'area classificata a Dotazione Ecologica (DE).
101/m2	Cassana - Porotto	Parte TU	Parte TU Extra TU	Area legittimamente insediata (deposito) Ambito urbanizzabile PSC	Via Tagliaferri	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide la nuova perimetrazione del TU, con esclusione dal TU dell'area classificata a TUP.
111/d7	Chiesuol del Fosso	--	Parte TU Extra TU	Circoscrivere all'area edificata (TUB) Ambito urbanizzabile PSC	Via Coronella	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide la nuova perimetrazione del TU, con esclusione dell'area classificata TUP cui viene attribuita destinazione d'uso TAE.
112/e7	Chiesuol del Fosso	TU	Pot. TU	Escludere viabilità di margine	Via Coronella	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide la peri-metrazione in riduzione del TU.
113/f7	Chiesuol del Fosso	Parte TU	Parte TU	Insediamento storico e ambito urbano di PSC	Via Coronella	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide la peri-

			Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC		metrazione riduzione del TU.
116/c7	Cocomaro di Cona	--	Pot. TU	Accessibilità rispetto a cesura ferroviaria	Borgo Colombara C'è passaggio a livello che permette accesso Area riconosciuta da PSC/RUE come urbanizzato	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento nel TU.
120/c2	Codrea	--	Pot. TU	Stato di attuazione Piano di Utilizzo	Si è provveduto a recuperare gli estremi dei titoli edilizi ante 2018	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento nel TU.
127/d2	Cona	--	Pot. TU	Accatastamento pertinenza unitario con fabbricato	Trattasi di giardino privato non frazionato rispetto alla casa di riferimento	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento nel TU.
143/a2	Corlo	Parte TU	Parte TU Extra TU	Area per attrezzatura pubblica esistente Ambito urbanizzabile PSC	Via Magagna	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide la nuova perimetrazione del TU, con esclusione del lotto TUP.
153/d7	Fossanova S. Biagio	--	Pot. TU	Accessibilità rispetto a cesura corso d'acqua	Fossanova S. Biagio: valutazione del perimetro di TU da PSC	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide la perimetrazione in riduzione del TU per la frazione di Fossanova S. Biagio maggiormente aderente al TU di PSC.
154/e7	Fossanova S. Biagio	TU	Pot. TU	Accessibilità rispetto a cesura corso d'acqua	Fossanova S. Biagio: valutazione del perimetro di TU da PSC	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide la perimetrazione in riduzione del TU per la frazione di Fossanova S. Biagio maggiormente aderente al TU di PSC.
176/d5	Gaibanella	TU	Pot. TU	Insediamento legittimo usi produttivi non agricoli	La borgata Stazione è un insediamento di natura prevalentemente produttiva che comprende attività di lavorazione e trasformazione della frutta, anche in forme cooperativa, azienda manifatturiera industriale (legname), attività di ristorazione, residenze e stazione ferroviaria per trasporto merci e persone. Insediamento produttivo classificato D3.1 nel PRG 95.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento nel TU.

177/e5	Gaibanella	TU	Pot. TU	Insediamento legittimo usi produttivi non agricoli	La borgata Stazione è un insediamento di natura prevalentemente produttiva che comprende attività di lavorazione e trasformazione della frutta, anche in forme cooperativa, azienda manifatturiera industriale (legname), attività di ristorazione, residenze e stazione ferroviaria per trasporto merci e persone. Insediamento produttivo classificato D5.2 nel PRG 95	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento nel TU.
178/f5	Gaibanella	TU	Pot. TU	Insediamento legittimo usi produttivi non agricoli	La borgata Stazione è un insediamento di natura prevalentemente produttiva che comprende attività di lavorazione e trasformazione della frutta, anche in forme cooperativa, azienda manifatturiera industriale (legname), attività di ristorazione, residenze e stazione ferroviaria per trasporto merci e persone. Insediamento produttivo classificato D5.1 nel PRG 95.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento nel TU.
179/g7	Gaibanella	TU	Pot. TU	Subordinato a riconoscimento aree produttive in TU	La borgata Stazione è un insediamento di natura prevalentemente produttiva che comprende attività di lavorazione e trasformazione della frutta, anche in forme cooperativa, azienda manifatturiera industriale (legname), attività di ristorazione, residenze e stazione ferroviaria per trasporto merci e persone. Fabbricati abitativi e pubblico esercizio.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento nel TU.
181/b1	Malborghetto Boara	Parte TU	Parte TU Extra TU	Circoscrivere all'area edificata (TUM) Ambito rurale PSC	Valutazione su nuovo perimetro TU	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento nel TU della sola parte edificata, escludendo l'area agricola e i giardini privati.
183/c7	Malborghetto Boara	Parte TU	Parte TU Extra TU	Circoscrivere all'area edificata (TUM) Ambito rurale PSC	Valutazione su nuovo perimetro TU in riduzione	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide la perimetrazione in riduzione del TU.
185/a2	Malborghetto Correggio	Parte TU	Parte TU Extra TU	Circoscrivere all'area edificata (TUB) Ambito urbanizzabile PSC	Valutazione su nuovo perimetro TU in riduzione	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide la perimetrazione in riduzione del TU: parte edificata con corte (dentro TU -

						TUM), parte non edificata (Extra TU - TAE).
219/d6	Pontegradella	TU	Pot. TU	Area abilitata alla trasformazione ante 2018	Si è provveduto a recuperare gli estremi dei titoli edilizi ante 2018	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento nel TU.
224/f1	Quartesana	--	Pot. TU	Conversione legittima ad usi urbani	Si è provveduto a recuperare gli usi prevalenti dichiarati nei titoli edilizi	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento nel TU.
225/g1	Quartesana	--	Pot. TU	Conversione legittima ad usi urbani (mapp. edificati)	Si è provveduto a recuperare gli usi prevalenti dichiarati nei titoli edilizi	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento nel TU.
226/h1	Quartesana	--	Pot. TU	Conversione legittima ad usi urbani (mapp. edificati)	Si è provveduto a recuperare gli usi prevalenti dichiarati nei titoli edilizi	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento nel TU.
234/p4	Quartesana	TU	Parte TU	Circoscrivere a stazione ferroviaria	Valutazione su nuovo perimetro TU in riduzione	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide la nuova perimetrazione del TU, con esclusione del sedime ferroviario.
235/b6	Quartesana	TU	Pot. TU	Subordinato a conferma insediamento storico	Si propone un cambio di destinazione d'uso da TUP a Insediamento storico – Villa (ISA).	Dopo gli approfondimenti effettuati si condivide l'inserimento nel TU, provvedendo a modificare la destinazione d'uso da TUP a ISA (insediamento storico, villa).
242/l7	Quartesana	TU	Parte TU Extra TU	Insediamento storico contiguo all'urbano Insediamento legittimo usi produttivi non agricoli	Si propone di confermare inserimento nel TU per le motivazioni già indicate nella scheda. Si propone la perimetrazione dell'insediamento storico in modo da rendere il disegno aderente allo stato dei luoghi.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide la perimetrazione in riduzione del TU, escludendo l'area agricola.
243/m8	Quartesana	TU	Pot. TU	Insediamento legittimo usi produttivi non agricoli	Si propone di confermare inserimento nel TU per le motivazioni già indicate nella scheda.	Dopo gli approfondimenti effettuati si condivide l'inserimento nel TU, modificando la destinazione

						d'uso da TCP a TUD.
263/g2	San Martino	Parte TU	Parte TU Extra TU	Area che costituisce lotto di completamento Ambito urbanizzabile PSC	Via Frascona Si recepisce proposta STO, dividendo l'area	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide la perimetrazione in riduzione del TU.
265/c6	Torre Fossa	TU	Parte TU	Circoscrivere a fronte strada dell'ambito urbano	Si propone riperimetrazione, limitando l'inserimento nel TU del solo fronte strada	Dopo gli approfondimenti effettuati si condivide la perimetrazione in riduzione del TU.
266/d6	Torre Fossa	TU	Parte TU	Circoscrivere a fronte strada dell'ambito urbano	Si propone riperimetrazione, limitando l'inserimento nel TU del solo fronte strada	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide la perimetrazione in riduzione del TU.
274/e6	Villanova	TU	TU	Area permeabile interclusa non estesa	Area inferiore a 2.500 mq.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento all'interno del TU.
275/f6	Villanova	--	Parte TU	Insediamento legittimo usi produttivi non agricoli	Si propone la perimetrazione del TU, riducendo l'area TUD.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide la perimetrazione in riduzione del TU.

(*) Le schede descrittive sono state integrate indicando, a seconda del caso ricorrente:
- gli estremi dei titoli autorizzatori/abilitativi rilasciati ante 2018, nonché l'attestazione di avvenuta realizzazione degli interventi; la porzione di area che può essere ricompresa all'interno del perimetro di TU deve coincidere con quella oggetto d'intervento (art.32, co.2, lett. b);
- le caratteristiche insediative delle aree che consentono di qualificarle quali lotti di completamento (art.32, co.2, lett. c), anche in ragione della loro ridotta estensione; in prima ipotesi si ritiene di poter condividere la soglia proposta dall'UdP di 2.000 mq (scheda N. 96);
- attestazione di avvenuto completamento delle OO.UU. (es. certificato di collaudo) realizzate in attuazione di Piani Urbanistici Attuativi, laddove sono presenti lotti residui (art.32, co.2, lett. d);
- la natura giuridica e lo stato di attuazione dei Piani di Utilizzo;
- le porzioni di aree che presentano ulteriori condizioni ritenute legittimanti per l'inserimento all'interno del perimetro di TU (art.32, co.2, lett. a), quali l'avvenuta legittima conversione ad usi urbani;
- le aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità le cui dimensioni si ritiene non siano tali da escluderle, ai sensi dell'art.32, co.3, lett. c); in prima ipotesi si ritiene di poter condividere la soglia proposta dall'UdP di 5.000 mq per il centro capoluogo (scheda N. 42), dimezzandola nei centri frazionali.

Provincia (Coppari): Ad esito dei lavori condotti nella seduta odierna, visti gli approfondimenti prodotti dal Comune il 7/6/2025, la STO è giunta a condividere tecnicamente le situazioni inserite nel **Gruppo 1.a, aree per le quali si conferma l'inclusione nel perimetro del Territorio Urbanizzato**, in taluni casi ridefinendo la perimetrazione in riduzione come indicato nei materiali di supporto predisposti dal Comune.

Per quanto riguarda le schede inizialmente inserite nel Gruppo 1.a denominate 26/bi2, 83/1d, 118/a1 e 222/c6, si rimanda alla STO del 12/06, pertanto tali schede vengono ricomprese nel Gruppo 1.b.

In conclusione, la STO concorda di:

- **condividere le proposte avanzate dal Comune, quali aree per le quali si conferma l'inclusione nel perimetro del Territorio Urbanizzato, in merito alle schede del Gruppo 1.a**, composto dalle schede N. 6/b1, 24/bf2, 25/bg2, 29/bq2, 42/l2, 62/cg4, 63/cl4, 80/g9, 96/d2, 101/m2, 111/d7, 112/e7, 113/f7, 116/c7, 120/c2, 127/d2, 143/a2, 153/d7, 154/e7, 176/d5, 177/e5, 178/f5, 179/g7, 181/b1, 183/c7, 185/a2, 219/d6, 224/f1, 225/g1, 226/h1, 234/p4, 235/b6, 242/l7, 243/m8, 263/g2, 265/c6, 266/d6, 274/e6, 275/f6;
- **rimandare gli approfondimenti delle situazioni residue alla successiva seduta di STO**, prevista per il giorno 12/06, e in particolare:
  - **Gruppo 1.b**, composto dalle schede N. 18/am2, 20/au2, 23/bc2, 26/bi2, 30/bt2, 31/bu2, 33/ci2, 36/co2, 40/e2, 41/h2, 44/o2, 47/t2, 48/u2, 50/an4, 51/ao4, 54/at4, 55/az4, 56/be4, 57/bl4,

58/bm4, 60/bs4, 65/m4, 66/s4, 78/bp8, 79/f9, 83/1d, 85/b2, 90/b1, 99/e2, 100/f2, 118/a1, 119/b2, 121/6e , 123/r1, 124/a2, 128/e2, 133/f7, 144/b2, 145/c2, 155/f7, 157/h7, 158/i7, 159/l7, 168/a2, 182/d4, 194/d4, 195/e4, 197/f7, 204/e2, 205/f4, 208/a1, 216/a1, 222/c6, 228/t1, 231/o2, 239/v6, 245/a6, 246/a1, 247/b1, 249/d1, 251/g1, 252/h1, 253/i1, 254/e2, 256/c5, 257/c1, 258/d1, 259/a2, 260/b2, 264/b2, 273/c6;

- **Gruppo 2**, composto dalle schede N. 1/a1, 4/af1, 5/ai1, 9/i1, 19/aq2, 34/cm2, 39/d2, 43/n2, 49/v2, 64/cr4, 80/g9, 86/c2, 95/c2, 109/b2, 125/b2, 126/c2, 138/a2, 139/b2, 165/e1, 186/b2, 188/d2, 210/b2, 269/a1.

L'UdP provvederà ad aggiornare, al termine delle sedute di STO sul TU, le schede inviate il 19/05/2025 con l'indicazione degli ulteriori approfondimenti effettuati durante le riunioni, le nuove eventuali proposte di riperimetrazione in riduzione del TU e le valutazioni definitive della STO in relazione ad ogni rilievo del CUAV.

La seduta si chiude alle ore 13.00.

Il seguente verbale viene sottoscritto dalla Responsabile STO.

Allegati:

A) Schede predisposte dal Comune - proposta inviata via mail il 19/05/2025

Ferrara, 23/06/2025

La Responsabile STO
COPPARI MANUELA

Documento informatico firmato digitalmente

PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA (S.T.O.)

Protocollo 24112 del 23/06/2025
Classificazione 012.007.019
Fascicolo 2025/1

Oggetto: PUG DEL COMUNE DI FERRARA, ADOTTATO CON DCC N. 123 DEL 11/12/2024, AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 24/2017. VERBALE V° SEDUTA DI S.T.O. DEL 12/06/2025.

In data odierna, 12 giugno 2025, alle ore 11.00 si svolge la 5^ seduta STO, convocata via mail in data 20/05/2025, in modalità a distanza tramite Meet al link *https://meet.google.com/nxn-xadn-kpx*, alla presenza dei seguenti tecnici appositamente designati dagli Enti/organismi che costituiscono i componenti necessari e con voto consultivo del CUAV-FE:

per Regione Emilia-Romagna (RER) – Stefania Comini

per la Provincia di Ferrara (Provincia) – Manuela Coppari (Responsabile STO), Chiara Cavicchi, Ambra Stivaletta, Sara Ardizzoni

per il Comune di Ferrara (Comune) – Fabrizio Magnani, Cristiano Rinaldo, Anna Alessio, Diego Bregantin, Silvia Mazzanti

per Agenzia Regionale Sicurezza territoriale e protezione civile – Ferrara (ARSTPC) – Elisa Grandi

per Consorzio Bonifica – Alessandro Bondesan

Sono presenti anche:

- il Rappresentante Unico del Comune di Ferrara - Stefano Vita Finzi Zalman
- i consulenti del Comune di Ferrara - Fabio Vanin, Francesco Vazzano;
- per Arpae SAC Sara Marzola per il supporto istruttorio alla Provincia in materia di Valsat in virtù della convenzione in essere

Il tema all'ordine del giorno è:

1. Valutazioni istruttorie inerenti la documentazione predisposta dal Comune in risposta alle richieste di chiarimenti/approfondimenti avanzate dal CUAV relativamente al perimetro del territorio urbanizzato, trasmesse alla STO via mail il 19/05/2025 – parte 3;
2. Organizzazione del prosieguo dei lavori;
3. Varie ed eventuali;

Si comunica la necessità di registrare la seduta per la sola finalità di verbalizzazione, quindi si acquisisce l'assenso dei partecipanti al riguardo prima di procedere con la trattazione dei temi all'ordine del giorno.

_____

Provincia (Cavicchi): Premette che si sta proseguendo l'istruttoria delle schede predisposte dal Comune inerenti le aree inizialmente proposte come dentro il TU per le quali il CUAV ha richiesto approfondimenti. Ad esito della precedente STO, nella quale si sono condivise le proposte avanzate dal Comune in merito alle schede del Gruppo 1.a (aree per le quali si conferma l'inclusione nel perimetro del Territorio Urbanizzato), si rende necessario puntualizzare l'esito della trattazione delle schede n. 121/6e e 243/m8, ai fini della stesura definitiva del verbale.

Comune (Magnani): Fornisce i chiarimenti e gli elementi conoscitivi necessari e avanza la seguente proposta dell'UdP:

- scheda 243/m8 all'interno del TU con ridefinizione della destinazione d'uso da TCP a TUD

La STO condivide.

Provincia (Cavicchi): Inizia la trattazione dell'O.d.G. della seduta odierna relativa alle schede:

- del **Gruppo 1.b**, all'interno del quale sono state inserite:
  - aree dove Regione e Provincia propongono una classificazione non urbana, senza che ciò precluda il conseguimento degli obiettivi strategici di PUG, alcune delle quali risultano già condivise dall'UdP;
  - aree inizialmente inserite nel Gruppo 1.a (26/bi2, 83/1d, 118/a1 e 222/c6,) per le quali l'UdP propone l'esclusione dal TU**;**
- del **Gruppo 2**, all'interno del quale sono state inserite le aree per le quali **Provincia e Regione non ritengono adeguatamente motivata e coerente la proposta formulata dall'Ufficio di Piano**.

Si prende atto delle schede del Gruppo 1.b per le quali l'UdP già propone l'esclusione dal TU in accordo con Regione e Provincia (18/am2, 20/au2, 26/bi2, 30/bt2, 33/ci2, 40/e2, 41/h2, 44/o2, 47/t2, 48/u2, 50/an4, 51/ao4, 54/at4, 55/az4, 60/bs4, 66/s4, 79/f9, 83/1d, 85/b2, 99/e2, 100/f2, 118/a1, 119/b2, 128/e2, 133/f7, 144/b2, 145/c2, 195/e4, 197/f7, 228/t1, 239/v6, 245/a6, 249/d1, 251/g1, 252/h1, 253/i1, 254/e2).

RER (Comini): Per agevolare la trattazione, **s**uggerisce di svolgere gli approfondimenti per casistiche omogenee, rispetto ai rilievi formulati dal CUAV:

- aree classificate in ambiti urbanizzabili di PSC: Schede N. 23/bc2, 78/bp8, 124/a2, 168/a2, 259/a2, 260/b2, 264/b2;
- aree permeabili non trasformabili per intervento diretto o che non paiono presentare le caratteristiche di lotti di completamento: Schede N. 31/bu2, 36/co2, 273/c6;
- infrastrutture per la mobilità non intercluse nei tessuti urbani e infrastrutture urbanizzative non urbane: Schede N. 56/be4, 57/bl4, 58/bm4, 65/m4, 182/d4, 194/d4, 205/f4;
- aree pertinenziali non ricomprese in ambiti urbani di PSC e non accatastate unitariamente ai fabbricati: Schede N. 90/b1, 204/e2, 208/a1, 216/a1, 231/o2;
- insediamenti storici non urbani: Scheda N. 123/r1;
- aree caratterizzate da discontinuità insediativa: Schede N. 155/f7, 157/h7, 158/i7, 159/l7;
- aree classificate in ambiti rurali di PSC: Schede N. 246/a1, 247/b1, 257/c1, 258/d1;
- aree nelle quali paiono insediati usi rurali: Scheda N. 256/c5.

Comune (Magnani/Rinaldo): nel corso della disamina delle diverse schede ed in particolare per i rilievi su aree classificate come "urbanizzabili" dal PSC e ritenute escludibili dal TU da parte della STO, si propone di intervenire sulla disciplina del PUG al fine di individuare tali aree come atterraggio prioritario dei crediti edilizi generatisi in applicazione dell'art. 36 comma 5 lett. e) della LR 24/2017 riportato nella Disciplina del

PUG all'art. 32 comma 16.b.

Nelle tabelle seguenti sono riportati gli esiti della trattazione (righe evidenziate in color arancione), distinguendo le aree dove si concorda l'esclusione dal perimetro di TU (**Gruppo 1.b**), da quelle dove la STO concorda che sussistano i presupposti per l'inserimento all'interno del TU. Queste ultime, spesso accompagnate da una contestuale perimetrazione in riduzione del perimetro di TU, confluiranno nel **Gruppo 1.a**, aggiungendosi a quelle già condivise nella seduta di STO del 10 giugno.

PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Gruppo 1.b – Aree dove si concorda l'esclusione dal perimetro di TU						
Scheda N. / Cod. CUAV	**Località**	**Proposta UdP**	**Valutazione STO**	**Motivazione**	**Localizzazione – approfondimenti**	**ESITO STO**
18/am2	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Area verde zona CAS	Si recepisce rilievo STO: l'area viene declassata ad area permeabile interclusa nel TU.
20/au2	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC (escludere anche ferrovia)	Ferrovia e area verde vicina in zona fiera.	Si recepisce rilievo STO: viene ridefinito il margine del TU, escludendo ferrovia e area verde.
23/bc2	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	AP in via Traversagno. Si conferma indirizzo di mantenere l'area con destinazione d'uso AP.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'esclusione dal TU con destinazione d'uso AP
26/bi2	Capoluogo	--	Extra TU	Area abilitata alla trasformazione ante 2018	Idrovia – Extra TU – trasformazione transitorio STO e UdP concordano nell'escludere l'area dal TU 2018 ed includerla tra gli ambiti urbanizzati di PUG con uso DE e IU. Si integra di conseguenza il documento di approfondimento dei procedimenti nel periodo transitorio.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'esclusione dal TU.
30/bt2	Capoluogo	--	Extra TU	Infrastruttura urbanizzativa non urbana	Area verde via Anita, destra PO	Si recepisce rilievo STO: l'area viene esclusa dal TU con classifica di DE.
31/bu2	Capoluogo	--	Extra TU	Ampia area permeabile a POC, non trasformabile per intervento diretto	Zona Pontelagoscuro Area di proprietà pubblica: IU attuabile con intervento pubblico.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'esclusione dal TU.
33/ci2	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Area verde a nord di Via Canapa Proprietà Poste italiane	Si recepisce rilievo STO: si esclude l'area dal TU mantenendo la destinazione d'uso AP
36/co2	Capoluogo	--	Extra TU	Ampia area permeabile a POC, non trasformabile per intervento diretto(**)	Area TUP	Dopo gli approfondimenti effettuati, si propone la riduzione del perimetro del territorio urbanizzato

40/e2	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Via Carli – Padanauto Tutta l'area, in parte oggetto di art.53, ha dimensioni superiori a 9.000 mq.	Si recepisce rilievo della STO: l'area viene classificata come permeabile extra TU interclusa nel TU (la destinazione d'uso rimane DE).
41/h2	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Via Copparo, vicino MATEMA Area verde privata di dimensioni superiori a 10.000 mq.	Si recepisce rilievo della STO: l'area viene classificata come permeabile extra TU interclusa nel TU (la destinazione d'uso rimane DE).
44/o2	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Area verde Via G. Turchi	Si recepisce rilievo STO: si esclude l'area dal TU .
47/t2	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Via G. Turchi	Si recepisce rilievo STO: si esclude l'area dal TU.
48/u2	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC		Si recepisce rilievo STO: si esclude l'area dal TU.
50/an4	Capoluogo	TU	Extra TU	Pertinenza di infrastruttura non urbana (ridefinire perimetro TU anche nell'intorno)	Area in prossimità svincolo Via Wagner	Si recepisce rilievo della STO: l'area viene classificata come permeabile extra TU interclusa nel TU (la destinazione d'uso rimane DE).
51/ao4	Capoluogo	TU	Extra TU	Pertinenza di infrastruttura non urbana (ridefinire perimetro TU anche nell'intorno)	Area in prossimità svincolo Via Wagner	Si recepisce rilievo della STO; l'area viene classificata come permeabile extra TU interclusa nel TU (la destinazione d'uso rimane DE).
54/at4	Capoluogo	--	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità non urbana	Tra Via Ferraresi e ferrovia	Si recepisce rilievo STO: si esclude l'area dal TU.
55/az4	Capoluogo	TU	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità non urbana	Linea ferroviaria BO-PD.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide la perimetrazione in riduzione del TU.
56/be4	Capoluogo	--	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità non urbana (escludere anche autostrada A13)	Via Cesare Diana Trattasi di strada di tipo D	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'esclusione dal TU.
57/bl4	Capoluogo	--	Extra TU	Infrastruttura per la	Via Battistella (zona ZLS)	Dopo gli approfondimenti effettuati,

				mobilità non urbana (escludere anche rotatoria)	Trattasi di strada di tipo D	si condivide l'esclusione dal TU.
60/bs4	Capoluogo	--	Extra TU	Infrastruttura urbanizzativa non urbana	Impianto Acosea	Si recepisce rilievo STO: si esclude l'area dal TU.
66/s4	Capoluogo	TU	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità non urbana (escludere anche via Pontegradella verso est)	Rotatoria Via Pontegradella – Via Malpasso	Si recepisce rilievo della STO: si propone nuova perimetrazione del TU.
79/f9	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Area verde Via Carli - Via Copparo (in parte art.53 Padanauto) Verificare opportunità di modificare la destinazione d'uso per l'area oggetto art.53	Si recepisce rilievo della STO: l'area viene esclusa dal TU.
83/1d	Boara	TU	Extra TU	Insediamento legittimo usi urbani	Il PDU è stato rilasciato nel 2012 (ambito PRG E Conformità PG. 72475 del 31/10/2012); trattasi pertanto di PDU per la realizzazione di edifici (abitazione) collegati all'attività agricola. Non è stato possibile reperire documentazione relativamente alla conversione in abitazione residenziale non rurale.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'esclusione dal TU.
85/b2	Boara	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Boara	Si recepisce il rilievo della STO: l'area viene esclusa dal TU mantenendo la destinazione d'uso DE.
90/b1	Casaglia	--	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze	Zona residenziale via Ranuzzi Si propone una perimetrazione del TU in riduzione, con cambio di dest d'uso da TUP a TUB	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'esclusione dal TU.
99/e2	Cassana – Porotto	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Area verde tra Canale Poatello e Autostrada	Si recepisce rilievo STO: si esclude l'area dal TU.
100/f2	Cassana – Porotto	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Area via Modena	Si recepisce rilievo STO: si esclude l'area dal TU.
118/a1	Codrea	--	Extra TU	Conversione legittima ad usi urbani	Si può configurare come Tessuto sparso (NTR)	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'esclusione dal TU.
119/b2	Codrea	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile	Area via Felicetti	Si recepisce rilievo STO: si esclude

				PSC		l'area dal TU.
121/6e	Codrea	TU	Pot. TU	Area che costituisce lotto di completamento	Aree riconosciute da RUE/PSC come urbanizzato.	Dopo gli approfondimenti effettuati in sede di STO, si concorda nell'escludere il lotto dal TU.
123/r1	Cona	--	Extra TU	Insediamento storico non urbano (escludere anche insediamento storico ad ovest viabilità)		Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'esclusione dal TU anche degli ambiti IS che non erano oggetto di specifico rilievo.
124/a2	Cona	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Zona Ospedale	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'esclusione dal TU.
128/e2	Cona	--	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze	Zona via Comacchio (verde intercluso)	Si recepisce rilievo STO: si esclude l'area dal TU.
133/f7	Cona	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Zona via Comacchio (abitazioni)	Si recepisce rilievo STO: si esclude l'area dal TU.
144/b2	Corlo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Area via Magagna frazionata in 3 lotti liberi di 600, 1.400 e 1.600 mq	Si recepisce rilievo STO: si esclude l'area dal TU.
145/c2	Corlo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Area via Canalazzi frazionata in lotti liberi, il più grande ha dimensioni di 2.300 mq.	Si recepisce rilievo STO: si esclude l'area dal TU.
168/a2	Francolino	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Lotto TUP in via Patracchini. Classificazione TUP (3500mq)	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'esclusione dal TU.
195/e4	Marrara	--	Extra TU	Cimitero rurale	Cimitero	Si recepisce rilievo STO: si esclude l'area dal TU
197/f7	Marrara	--	Extra TU	Pieve rurale	Chiesa	Si recepisce rilievo STO: si esclude l'area dal TU
204/e2	Monestirolo	TU	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze		Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'esclusione dal TU.
205/f4	Monestirolo	--	Extra TU	Infrastruttura urbanizzativa non urbana	Sembra che la IU sia all'interno del Centro abitato; possibile riperimetrare il confine del TU escludendo la porzione di dotazione ecologica	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'esclusione dal TU degli ambiti con uso DE e IU. Si propone nuova perimetrazione
216/a1	Pontegradella	TU	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze	Via delle statue, giardino privato. Si propone di modificare la destinazione d'uso da	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'esclusione dal TU.

					TUP a DE, mantenendo all'interno del TU	
228/t1	Quartesana	--	Extra TU	Ambito rurale PSC	\	Si recepisce rilievo STO: si esclude l'area dal TU
239/v6	Quartesana	--	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze	Verde privato di dimensioni superiori a 10.000mq.	Si recepisce rilievo STO: si esclude l'area dal TU
245/a6	Ravalle	--	Extra TU	Subordinato a conferma insediamento storico	La proprietà dell'area coltivata (F. 9 P. 93) è la medesima del complesso storico a est (Az. Agricola Chiossino di G. Rizzati), ma l'area non si configura come insediamento storico.	Si recepisce rilievo STO, escludendo il lotto dal TU (uso TAE)
246/a1	Sabbioni	--	Extra TU	Ambito rurale PSC	In parte giardino privato in parte area agricola (800mq) .	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'esclusione dal TU.
247/b1	Sabbioni	--	Extra TU	Ambito rurale PSC	Si tratta di un lotto intercluso	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'esclusione dal TU.
249/d1	San Bartolomeo B.	TU	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze	Giardini privati, già DE	Si recepisce rilievo della STO: l'area viene esclusa dal TU
251/g1	San Bartolomeo B.	TU	Extra TU	Ambito rurale PSC	Giardini privati, già DE	Si recepisce rilievo della STO: l'area viene esclusa dal TU
252/h1	San Bartolomeo B.	--	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze	Trattasi di giardino privato	Si recepisce rilievo STO: si esclude l'area dal TU.
253/i1	San Bartolomeo B.	TU	Extra TU	Ambito rurale PSC	Giardini privati, già DE	Si recepisce rilievo della STO: l'area viene esclusa dal TU.
254/e2	San Bartolomeo B.	--	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze	Lotto TUP intercluso ma di complessa accessibilità	Si recepisce rilievo STO: si esclude l'area dal TU
257/c1	San Martino	--	Extra TU	Ambito rurale PSC	Il lotto è superiore a 2.000mq.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'esclusione dal TU.
258/d1	San Martino	--	Extra TU	Ambito rurale PSC	Lotto di dimensioni notevoli, classificato come TUP. Ad oggi uso agricolo.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'esclusione dal TU.
259/a2	San Martino	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Si ritiene che il lotto possa configurarsi come di completamento	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'esclusione dal TU.
260/b2	San Martino	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Il lotto è superiore a 2.000mq, potrebbe essere escluso da TU.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'esclusione dal TU.

(**) Errata individuazione dell'area nella scheda; si intendono i lotti a est / nord-est del punto indicato nella scheda N. 36.

Gruppo 1.a – Proposta di inclusione nel perimetro del TU condivisibile sulla base dei chiarimenti/precisazioni forniti in merito allo stato legittimo delle aree

Scheda N. / Cod. CUAV	Località	Proposta UdP	Valutazione STO	Motivazione	Localizzazione – approfondimenti	ESITO STO
58/bm4	Capoluogo	TU	Extra TU	Infrastruttura urbanizzativa non urbana	Area verde all'interno della sede operativa di HERA	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento all'interno del TU.
65/m4	Capoluogo	--	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità non urbana	Trattasi di strada di tipo D	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inclusione nel TU.
78/bp8	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Si è provveduto a recuperare gli estremi dei titoli edilizi ante 2018	Si recepisce rilievo della STO: si propone nuova perimetrazione del TU e relative destinazioni d'uso.
155/f7	Fossanova S. Biagio	--	Extra TU	Discontinuità insediativa (Po di Primaro) Parte ambito rurale di PSC	Fossanova S. Biagio: valutazione del perimetro di TU da PSC	Dopo gli approfondimenti effettuati, si propone una nuova perimetrazione del TU per il centro abitato di Fossanova S. Biagio.
157/h7	Fossanova S. Biagio	--	Extra TU	Discontinuità insediativa (Po di Primaro)	Fossanova S. Biagio: valutazione del perimetro di TU da PSC	Dopo gli approfondimenti effettuati, si propone una nuova perimetrazione del TU per il centro abitato di Fossanova S. Biagio.
158/i7	Fossanova S. Biagio	--	Extra TU	Discontinuità insediativa (Po di Primaro)	Fossanova S. Biagio: valutazione del perimetro di TU da PSC	Dopo gli approfondimenti effettuati, si propone una nuova perimetrazione del TU per il centro abitato di Fossanova S. Biagio.
159/l7	Fossanova S. Biagio	--	Extra TU	Discontinuità insediativa (Po di Primaro)	Fossanova S. Biagio: valutazione del perimetro di TU da PSC	Dopo gli approfondimenti effettuati, si propone una nuova perimetrazione del TU per il centro abitato di Fossanova S. Biagio.

182/d4	Malborghetto Boara	TU	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità non urbana	Via Calzolai È strada urbana come indicato dai cartelli stradali.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inserimento all'interno del TU.
194/d4	Marrara	--	Extra TU	Infrastruttura per la mobilità e area verde non attrezzata		Si recepisce rilievo della STO: si propone nuova perimetrazione del TU in riduzione.
208/a1	Montalbano	--	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze (i soli mappali edificati possono essere inseriti nel TU)		Si recepisce rilievo della STO: si propone nuova perimetrazione del TU in riduzione.
222/c6	Porporana	--	Extra TU	Area che non costituisce lotto di completamento	Ambito urbano consolidato di PSC.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide l'inclusione nel TU.
231/o2	Quartesana	TU	Extra TU	Assenza accatastamento unitario pertinenze	Si propone una nuova classificazione della destinazione d'uso da TUM a TUP per salvaguardare gli aspetti ecologici del giardino e contestuale riduzione della parte a sud come area a DE.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide la perimetrazione in riduzione del TU.
256/c5	San Bartolomeo in B.	--	Extra TU	Insediamento usi rurali (agrilogistica e officina meccanica)		Si recepisce rilievo della STO: si propone nuova perimetrazione del TU in riduzione del TU.
264/b2	Torre Fossa	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC		Si recepisce rilievo della STO: si propone nuova perimetrazione del TU, escludendo l'area agricola e modificando la destinazione d'uso del lotto interno al TU come TUB
273/c6	Villanova	--	Extra TU	Area permeabile inedificata	Il lotto era già tessuto consolidato nel RUE; dimensioni superiori a 2.000mq.	Dopo gli approfondimenti effettuati, si conferma l'inserimento nel TU.

Provincia (Coppari): Dato atto che per l'istruttoria delle Schede del Gruppo 2 residue, nonché per approfondire gli altri rilievi del CUAV, si rende necessario convocare altre STO, propone al Comune di presentare un'ipotesi di date per calendarizzare le prossime STO, anche indicando l'argomento da trattare, per poter programmare l'attività dell'ufficio.

Chiarisce che, ad esito dei lavori della STO relativamente al TU, l'UdP provvederà ad aggiornare le schede inviate il 19/05/2025 con l'indicazione degli ulteriori approfondimenti effettuati durante le riunioni, le nuove eventuali proposte di riperimetrazione in riduzione del TU e le valutazioni definitive della STO in relazione ad ogni rilievo del CUAV. Successivamente, il Comune dovrà trasmettere ufficialmente al CUAV l'aggiornamento della documentazione di Piano.

_____

In conclusione, la STO concorda di:

- **condividere le proposte avanzate dal Comune in merito alle schede del Gruppo 1.b (aree escluse dal TU)**, composto dalle schede n. 18/am2, 20/au2, 23/bc2, 26/bi2, 30/bt2, 31/bu2, 33/ci2, 36/co2, 40/e2, 41/h2, 44/o2, 47/t2, 48/u2, 50/an4, 51/ao4, 54/at4, 55/az4, 56/be4, 57/bl4, 60/bs4, 66/s4, 79/f9, 83/1d, 85/b2, 90/b1, 99/e2, 100/f2, 118/a1, 119/b2, 121/e6, 123/r1, 124/a2, 128/e2, 133/f7, 144/b2, 145/c2, 168/a2, 195/e4, 197/f7, 204/e2, 205/f4, 216/a1, 228/t1, 239/v6, 245/a6, 246/a1, 247/b1, 249/d1, 251/g1, 252/h1, 253/i1, 254/e2, 257/c1, 258/d1, 259/a2, 260/b2;
- **condividere le proposte avanzate dal Comune in merito alle schede** n. 58/bm4, 65/m4, 78/bp8, 155/f7, 157/h7, 158/i7, 159/l7, 182/d4, 194/d4, 208/a1, 222/c6, 231/o2, 256/c5, 264/b2, 273/c6, **da ricomprendere nel Gruppo 1.a (aree inserite all'interno dal TU)**, in aggiunta a quelle ivi già indicate nel verbale STO del 10/06/2025;
- rimandare gli approfondimenti per le schede residue del **Gruppo 2**, denominate 1/a1, 4/af1, 5/ai1, 9/i1, 19/aq2, 34/cm2, 39/d2, 43/n2, 49/v2, 64/cr4, 80/g9, 86/c2, 95/c2, 109/b2, 125/b2, 126/c2, 138/a2, 139/b2, 165/e1, 186/b2, 188/d2, 210/b2, 269/a1.
- Attendere la proposta del Comune di date per la programmazione della prossima STO inerente il TU e delle successive STO, per una pianificazione dell'attività.

La seduta si chiude alle ore 13.00

Il seguente verbale viene sottoscritto dalla Responsabile STO.

Ferrara, 23/06/2025

La Responsabile STO
COPPARI MANUELA

Documento informatico firmato digitalmente

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA (S.T.O.)

Protocollo 25852 del 04/07/2025
Classificazione 012.007.019
Fascicolo 2025/1
Documento interno

Oggetto: PUG DEL COMUNE DI FERRARA, ADOTTATO CON DCC N. 123 DEL 11/12/2024, AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 24/2017. VERBALE VI° SEDUTA DI S.T.O. DEL 23/06/2025.

In data odierna, 23 giugno 2025, alle ore 11.00 si svolge la VI^ seduta STO, convocata via mail in data 13/06/2025, in modalità a distanza tramite Meet al link *https://meet.google.com/zkn-ocwy-uxp*, alla presenza dei seguenti tecnici appositamente designati dagli Enti/organismi che costituiscono i componenti necessari e con voto consultivo del CUAV-FE:

per Regione Emilia-Romagna (RER) – Stefania Comini

per la Provincia di Ferrara (Provincia) – Manuela Coppari (Responsabile STO), Chiara Cavicchi, Ambra Stivaletta

per il Comune di Ferrara (Comune) – Fabrizio Magnani, Cristiano Rinaldo, Anna Alessio, Diego Bregantin, Silvia Mazzanti, Antonella Maggipinto, Letizia Ninfali

per Agenzia Regionale Sicurezza territoriale e protezione civile – Ferrara (ARSTPC) – Elisa Grandi

per Consorzio Bonifica – Alessandro Bondesan

Sono presenti anche:

- il Rappresentante Unico del Comune di Ferrara - Stefano Vita Finzi Zalman
- i consulenti del Comune di Ferrara - Fabio Vanin, Francesco Vazzano, Sergio Fortini;

Il tema all'ordine del giorno è:

1. Valutazioni istruttorie inerenti alle situazioni residue rispetto ai rilievi formulati dal CUAV per la definizione del perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 32 della LR 24/2017 - Schede ricomprese nel Gruppo 2;
2. Organizzazione del prosieguo dei lavori;

3. Varie ed eventuali;

Si comunica la necessità di registrare la seduta per la sola finalità di verbalizzazione, quindi si acquisisce l'assenso dei partecipanti al riguardo prima di procedere con la trattazione dei temi all'ordine del giorno.

---

1. Provincia (Coppari): apre i lavori della STO ricordando che per le aree oggetto di rilievo da parte del CUAV, e di successivo approfondimento da parte del Comune, sono state predisposte specifiche schede, suddivise nei seguenti gruppi e oggetto di valutazione tecnica nelle STO n. 3, 4 e 5:

Gruppo 0 – aree per le quali Provincia e Regione ritengono adeguatamente motivata e coerente la controproposta avanzata dall'UDP, in accordo con l'Amministrazione, in merito alle criticità puntuali evidenziate nell'Allegato A del verbale della prima seduta di CUAV;

Gruppo 1 – suddiviso nei seguenti sottogruppi:

- Gruppo 1.a – aree per le quali Provincia e Regione ritengono che la proposta formulata dall'Ufficio di Piano possa essere condivisa, previo chiarimenti/precisazioni in merito allo stato legittimo;
- Gruppo 1.b – aree dove si propone una classificazione non urbana, senza che ciò precluda il conseguimento degli obiettivi strategici di PUG;

Gruppo 2 – aree per le quali Provincia e Regione non ritengono adeguatamente motivata e coerente la proposta formulata dall'Ufficio di Piano.

Segnala che nelle precedenti sedute, svoltasi nei giorni 29/05/2025, 10/06/2025 e 12/06/2025, **la STO è giunta a condividere le situazioni ricomprese nel Gruppo 0, Gruppo 1.a e Gruppo 1.b**, come risulta dalle relative verbalizzazioni; precisa inoltre che, ad esito degli approfondimenti condotti, è stata aggiornata la suddivisione delle aree tra le varie tabelle.

Comune di Ferrara (Magnani): Si può procedere con l'analisi delle schede rimandando all'analisi di casi specifici eventuali chiarimenti.

Provincia (Coppari): Rispetto al totale delle arre oggetto di schedatura (n. 279), residuano alcune situazioni (n. 23) per le quali le argomentazioni fornite dal Comune non paiono consentire di superare i rilievi formulati dalla STO, indicate nella tabella seguente, relativa al **Gruppo 2**, oggetto di approfondimenti nella seduta odierna.

Gruppo 2 – Aree per le quali Provincia e Regione non ritengono adeguatamente motivata e coerente la proposta formulata dall'UdP						
Scheda N. / Cod. CUAV	**Località**	**Proposta UdP**	**Valutazione STO**	**Motivazione**	**Localizzazione – approfondimenti**	**ESITO STO**
1/a1	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito rurale PSC	Via dei Calzolai	Si ritiene di confermare le previsioni del PUG adottato. NON CONDIVISIONE
4/af1	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito rurale PSC	San Bartolo	Si ritiene di confermare le previsioni del PUG adottato NON CONDIVISIONE
5/ai1	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito rurale PSC	Via Ravenna. Possibile ridefinizione delle dest. D'uso Si rimanda a Scheda per nuova perimetrazione.	Si ritiene di confermare l'area dentro il TU, limitatamente a parcheggio esistente; stralcio dal TU del resto dell'area.
9/i1	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito rurale PSC	Area agricola in via Copparo, Area interessata da progetto pista ciclabile direzione Boara	Si propone esclusione da TU.
19/aq2	Capoluogo	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Via Bologna, di fronte sede ARPAE Trattasi di un potenziale lotto produttivo di dimensioni inferiori a 10.000 mq.	Si propone esclusione da TU.

34/cm2	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Via Canapa Si rimanda a Scheda per nuova perimetrazione.	Si ritiene di escludere dal TU l'area con destinazione d'uso DE, classificandola come area permeabile interclusa. Si ritiene di confermare la destinazione d'uso TUM.
39/d2	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Via Pannonio - Via dei Calzolai	Si propone esclusione da TU.
43/n2	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	TUP via del Melo	Si ritiene di confermare le previsioni del PUG adottato. NON CONDIVISIONE
49/v2	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Area TUP via Malpasso/via Duran Valutare la possibilità di una variazione della destinazione d'uso che possa attuarsi anche fuori TU (AP?)	Si propone esclusione da TU. Strategia per dotazioni collettive anche ecologiche.
64/cr4	Capoluogo	TU	Extra TU	Area che presenta caratteri rurali	Parco urbano. Non presenta caratteri urbani ma rimane la questione del rischio dell'esclusione dal TU.	Si ritiene di confermare le previsioni del PUG adottato. Si precisa che non computa ai fini del 3% porzione d'area non attrezzata che presenta caratteri agro-rurali.
80/g9	Capoluogo	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Comparto 1° POC – Distributore carburante. Titolo edilizio rilasciato ante 2018.	Si ritiene di confermare le previsioni del PUG adottato, modificando la destinazione d'uso (per errore materiale classificato in IU).
86/c2	Boara	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Area verde del complesso	Si ritiene di confermare le previsioni del PUG

					parrocchiale. (1300mq)	adottato.
95/c2	Cassana - Porotto	Parte TU --	Parte TU Extra TU	Area che costituisce lotto di completamento Ambito urbanizzabile PSC	Si rimanda a Scheda per nuova perimetrazione.	Ridefinizione in riduzione (solo area dismessa TUD).
109/b2	Chiesuol del Fosso	TU	Extra TU	Previsione non attuata	PUA Borelli Correzione refuso nel perimetro TU 2018. Si rimanda a Scheda per nuova perimetrazione.	PUA decaduto dopo 2018 per difficoltà tecniche di smaltimento acque meteoriche. TU 2018: area inserita TU PUG: area parzialmente inserita con limitata edificazione, collegata a insediamento esistente ad est (strategia locale per qualificazione tessuti esistenti)
125/b2	Cona	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Trattasi di lotto intercluso	Dotazione ecologica all'interno del TU
126/c2	Cona	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Trattasi di lotto intercluso	Si propone esclusione da TU.
138/a2	Contrapò	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	lotto intercluso di dimensioni limitate (inferiore a 2.000 mq)	Si propone esclusione da TU.
139/b2	Contrapò	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Area verde inferiore a 5.000 mq	Si propone esclusione da TU.
165/e1	Francolino	--	Extra TU	Ambito rurale PSC	Lotto intercluso (800 mq) su via dei Calzolai Contributo di privato, parzialmente accolto.	Si propone esclusione da TU.
186/b2	Malborghetto C.	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Via Cà Nove 800 mq	Si propone esclusione da TU.
188/d2	Malborghetto C.	--	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Via Vallalbana	Ridefinizione in riduzione.

					Lotto di completamento produttivo. Si rimanda a Scheda per nuova perimetrazione.	
210/b2	Montalbano	TU	Extra TU	Ambito urbanizzabile PSC	Si propone di riperimetrare in riduzione il TU, escludendo il lotto Sud; si ritiene che il lotto a nord (900 mq) si configuri come lotto intercluso. Si rimanda a Scheda per nuova perimetrazione.	Ridefinizione in riduzione (solo lotto pertinenziale a nord).
269/a1	Viconovo	--	Extra TU	Ambito rurale PSC	Lotto libero PUG, dimensioni molto ridotte.	Si propone esclusione da TU.

RER (Comini): Per agevolare la trattazione, suggerisce di svolgere gli approfondimenti per casistiche omogenee, rispetto ai rilievi formulati dal CUAV:

- aree classificate in ambiti rurali di PSC: Schede N. 1/a1, 4/af1, 5/ai1, 9/i1, 165/e1, 269/a1;
- aree classificate in ambiti urbanizzabili di PSC: Schede N. 19/aq2, 34/cm2, 39/d2, 43/n2, 49/v2, 80/g9, 86/c2, 95/c2 (parte), 125/b2, 126/c2, 138/a2, 139/b2, 186/b2, 188/d2, 210/b2;
- aree che presentano caratteristiche specifiche ulteriori: Schede N. 64/cr4, 109/b2.

Richiama l'auspicio, già espresso nei precedenti incontri, che il confronto nell'ambito della STO possa consentire di comprendere quali siano gli strumenti più appropriati che la LR 24/2017 prevede per dare attuazione ad obiettivi strategici del PUG, in conformità con i disposti dell'art. 5, che definiscono le trasformazioni attuabili all'esterno del territorio urbanizzato; ciò consentirà di giungere ad una perimetrazione del TU più aderente ai criteri definiti all'art. 32 della LUR.

Comune (Magnani/Rinaldo): Evidenzia i criteri tenuti dall'UdP per la definizione di lotto intercluso / di completamento di cui all'art. 32 della L.R. 24/2017 che sono stati applicati principalmente ad aree che pur risultando rurali o urbanizzabili da PSC sono localizzate in contesti interclusi o adiacenti di tessuti urbanizzati e che dispongono di infrastrutture per l'urbanizzazione e di accesso ai servizi pubblici urbani.

Precisa inoltre che le aree declassate da TU a territorio rurale nell'ambito del CUAV saranno individuate in maniera prioritaria come aree di "atterraggio" degli interventi disciplinati dall'art.36 coma 5 lettera e) della LUR e dall'art.32 comma 16 della disciplina del PUG.

RER (Comini): Nell'applicazione dei criteri definiti dall'art. 32 della L.R. 24/2017 indica i seguenti chiarimenti interpretativi:

- i *"lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti"* (co. 1, lett. a) presuppongono l'effettiva sussistenza delle infrastrutture urbanizzative, come già definite nell'Allegato alla L.R. 20/2000 (art. A-23);
- i *"singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente"* (co. 1, lett. c) riferiscono a lotti non edificati ricompresi negli strumenti urbanistici vigenti in ambiti urbani consolidati (ex L.R. 20/2000) o in zone di completamento (ex L.R. 47/1978).

Rammenta quindi come la corretta individuazione del perimetro del territorio urbanizzato sia il presupposto per l'applicazione di un principio fondamentale, quale *"il contenimento del consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici"*. Le valutazioni tecniche addotte sono pertanto finalizzate al presidio di tale principio (art. 1, co. 2, lett. a), sul quale la LUR pone le sue fondamenta, sinergico rispetto alla promozione della rigenerazione dei territori urbanizzati ed al miglioramento della qualità urbana ed edilizia.

Comune (Magnani/Rinaldo): per quanto riguarda le aree con destinazione d'uso DE - Dotazione ecologica si precisa che saranno oggetto di ulteriore revisione con la possibile proposta di esclusione dal TU al fine di raggiungere in modo più efficace le indicazioni della Strategia.

Ad esito del confronto, sulla base delle proposte dell'UdP sintetizzate nella tabella di cui sopra e definite puntualmente nelle schede allegate (**Allegato A**) si condivide di:

- ricomprendere nel Gruppo 1.a, aree situate all'interno del TU, le schede: 5/ai1, 34/cm2, 64/cr4, 80/g9, 86/c2, 95/c2, 109/b2, 125/b2, 188/d2 e 210/b2, così come riperimetrate in riduzione nelle schede e alle condizioni ivi contenute;
- ricomprendere nel Gruppo 1.b, aree situate all'esterno del TU, le schede: 9/i1, 19/aq2, 39/d2, 49/v2, 126/c2, 138/a2, 139/b2, 165/e1, 186/b2 e 269/a1.

Permangono **situazioni di non condivisione**, sotto il profilo tecnico, sulle proposte avanzate dall'Amministrazione Comunale relativamente alle aree descritte nelle schede 1/a1, 4/af1 e 43/n2.

Per Provincia e Regione tali aree non presentano i requisiti, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 24/2017, per poter essere legittimamente ricomprese nel perimetro del TU in relazione al loro stato di fatto e di diritto e, nello specifico:

1/a1 - area sita in via dei Calzolai (STER = 13.000 mq) che si presenta permeabile inedificata, classificata dal vigente PSC quale ambito agricolo periurbano di riqualificazione ambientale;

4/af1 - area sita in via San Bartolo (STER = 11.800 mq) che si presenta permeabile inedificata, classificata dal vigente PSC quale ambito agricolo periurbano di riqualificazione ambientale;

43/n2 - area sita tra via Mozzoni e via del Melo (STER = 41.000 mq) che si presenta permeabile inedificata, classificata dal vigente PSC quale ambito per nuovi insediamenti assoggettato a POC (territorio urbanizzabile).

Si ritiene che, in ragione delle caratteristiche descritte nelle schede di approfondimento predisposte dal Comune, tali aree debbano essere propriamente qualificate quali *"aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti"* (art. 32, co. 3, lett. c), ovvero *"aree rurali, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate aventi anche un'elevata contiguità insediativa"* (art. 32, co. 3, lett. a); entrambe le fattispecie, ai sensi della L.R. 24/2017, non fanno parte del territorio urbanizzato.

Per l'Amministrazione Comunale, al contrario, tali aree possono essere incluse nel TU in quanto localizzate in contesti interclusi o adiacenti di tessuti urbanizzati e che dispongono di infrastrutture per l'urbanizzazione e di accesso ai servizi pubblici urbani.

Provincia (Coppari): Chiarisce che, ad esito dei lavori della STO, sono allegate al presente verbale le schede inviate il 19/05/2025 con l'indicazione degli ulteriori approfondimenti effettuati durante le riunioni, le nuove eventuali proposte di riperimetrazione in riduzione del TU e le valutazioni definitive della STO in relazione ad ogni rilievo del CUAV **(Allegato A - Schede predisposte dal Comune – aggiornamento agli esiti dei lavori condotti nelle STO del 29/05, 10/06, 12/06 e 23/06)**. Successivamente, il Comune dovrà trasmettere ufficialmente al CUAV l'aggiornamento della documentazione di Piano comprensiva delle schede di cui all'Allegato A.

Comune (Magnani): Chiede se sia possibile, anche per situazioni condivise in STO, che il Rappresentante

unico del Comune esprima posizioni diverse in sede di CUAV e come sia possibile gestire questa possibilità.

Provincia (Coppari): Conferma tale possibilità in quanto la STO svolge un'attività tecnica a supporto delle decisioni dei Rappresentanti Unici nel CUAV.
Tuttavia, per una gestione ordinata e chiara della seduta di Comitato, raccomanda che nella lettera di trasmissione al CUAV siano esplicitate chiaramente le singole fattispecie, già condivise in via tecnica in STO, per le quali si chiede il riesame, accompagnando la documentazione aggiornata agli esiti dei lavori della STO con una versione comparata.

Comune (Magnani): Chiede come si articola l'attività del CUAV rispetto al lavoro condotto in STO rispetto al perimetro del TU.
Inoltre, evidenzia che l'UdP sta terminando l'aggiornamento della Tavola dei Vincoli e chiede di calendarizzare appena possibile una STO per gli approfondimenti in merito.

Provincia (Coppari): In accordo con la RER, si propone di calendarizzare una seduta di CUAV per la definizione del perimetro del TU e sull'aggiornamento della Tavola dei Vincoli che il Comune intende integrare a breve. Sentite le disponibilità dei componenti STO, si prevede di svolgere la prossima seduta di STO, relativa alla Tavola dei Vincoli all'inizio di settembre, alla quale seguirà la convocazione di una seduta di Comitato per formalizzare le determinazioni definitive su perimetro del TU e Tavola dei Vincoli.

In conclusione, la STO concorda di:

- **ricomprendere nel Gruppo 1.a (aree inserite all'interno del TU)** le schede: 5/ai1, 34/cm2, 49/v2, 64/cr4, 80/g9, 86/c2, 95/c2, 109/b2, 125/b2, 188/d2 e 210/b2, così come riperimetrate in riduzione nelle schede e alle condizioni ivi contenute, in aggiunta a quelle già indicate in tale Gruppo nei verbali delle precedenti STO;
- **ricomprendere nel Gruppo 1.b** (aree escluse dal TU) le schede: 9/i1, 19/aq2, 39/d2, 126/c2, 138/a2, 139/b2, 165/e1, 186/b2 e 269/a1, in aggiunta a quelle già indicate in tale Gruppo nei verbali delle precedenti STO;
- **rimandare la discussione relativa alle schede 1/a1, 4/af1 e 43/n2 al CUAV in quanto la STO non è giunta alla condivisione, in linea tecnica, sul loro inserimento all'interno del TU per gli argomenti riportati nel presente verbale;**
- calendarizzare la prossima STO all'inizio di settembre per gli approfondimenti svolti dal Comune sulla Tavola dei Vincoli (la documentazione integrativa dovrà essere resa disponibile in tempo utile);
- terminati gli approfondimenti inerenti il perimetro del TU e la Tavola dei Vincoli, convocare una seduta di CUAV (circa alla fine di settembre) per le determinazioni in merito, previa trasmissione via PEC al CUAV della documentazione aggiornata predisposta dal Comune a seguito dei lavori condotti in STO;
- raccomandare che, per una gestione ordinata e chiara della seduta di Comitato, nella lettera di trasmissione al CUAV siano esplicitate chiaramente le singole fattispecie, già condivise in via

tecnica in STO, per le quali si chiede il riesame, accompagnando la documentazione aggiornata agli esiti dei lavori della STO con una versione comparata;

- attendere una proposta di date per STO e CUAV da parte del Comune.

La seduta si chiude alle ore 13.15

Il seguente verbale viene sottoscritto dalla Responsabile STO.

Ferrara, 04/07/2025

La Responsabile STO
COPPARI MANUELA
Documento informatico firmato digitalmente

Allegati:

A) Schede predisposte dal Comune – aggiornamento agli esiti dei lavori condotti nelle STO del 29/05, 10/06, 12/06 e 23/06 (III^, IV^, V^ e VI^ STO)

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 II seduta del 01/10/2025**

Allegato B

Documentazione predisposta dal Comune in risposta ai rilievi del CUAV sul perimetro del TU:

- Lettera di trasmissione al CUAV
- All.1 - Tavola QC.6.6 TERRITORIO URBANIZZATO AL 01/01/2018 (proposta della STO)
- All.2 - Tavola - Individuazione dei rilievi del CUAV alla perimetrazione del territorio urbanizzato al 01/01/2018
- All.3 - Schede relative ai rilievi CUAV non condivise in STO
- All.4 - Schede relative ai rilievi CUAV condivise in STO
- All.5 - Scheda descrittiva Refuso Ex PUA Alc.este.

COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Assessorato Mobilità, Urbanistica, Edilizia

Ferrara, 22 settembre 2025

COMUNE DI FERRARA
PROTOCOLLO GENERALE
U
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0174890/2025 del 22/09/2025
Firmatario: STEFANO VITA FINZI ZALMAN

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

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

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

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

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

Piazza del Municipio, 2 – 44121 Ferrara
Telefono: +39 333 264 4154
E-mail: s.vitafinzizalman@comune.fe.it
Codice fiscale: 00297110389
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it

STO il nostro approccio è stato sempre volto all'apertura, anche assecondando approcci interpretativi della norma di legge ritenuti solo in parte condivisibili.
In quest'ottica deve essere letto il significativo dato che la STO ha trovato accordo sul 99% delle schede e, di queste, per circa il 70% sono stati recepiti, totalmente o parzialmente i rilievi del CUAV, con una riduzione dell'estensione complessiva del territorio urbanizzato di circa 400 ettari (poco meno del 10% del TU, di cui un terzo relativo al Parco Agricolo Bassani).

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

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

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

In chiusura, si richiede al CUAV di esprimersi su una specifica modifica al perimetro del territorio urbanizzato al 01/01/2018 che non è stata oggetto di discussione in sede di STO, in quanto si tratta di un'incongruenza cartografica rilevata durante i lavori per la predisposizione dei materiali allegati.
Data la natura squisitamente tecnica della richiesta, si riporta un testo esplicativo a cura dell'Ufficio di Piano.

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

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

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

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

Come previsto dalla legge, la proposta di piano è stata depositata e resa disponibile per la pubblica visione da parte di cittadini e interessati, nonché trasmessa a tutti gli enti già partecipanti alla Consultazione Preliminare.
Al termine della fase delle osservazioni, in data 22/01/2024, sono pervenute numerose osservazioni da parte di privati cittadini inerenti in territorio urbanizzato, solo in minima percentuale ritenute accoglibili, e nessun contributo da parte di enti coinvolti.
La versione adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 123 del 11/12/2024 conferma l’impostazione della proposta assunta dalla Giunta nel 2023, apportando modifiche puntuali legate all’accoglimento di osservazioni e a rettifiche d’ufficio.

A seguito dell’adozione, gli elaborati di Piano sono stati trasmessi al CUAV che, come descritto dall’Allegato A del verbale della sua prima seduta del 25 febbraio 2025 ha rilevato come “*sono presenti numerose situazioni che necessitano di ulteriori approfondimenti, al fine di poter valutare correttamente le scelte operate.*”
(Allegato A – *PUG DEL COMUNE DI FERRARA, ADOTTATO CON DCC 123 DEL 11/12/2024 - PROPOSTA DI RICHIESTA INTEGRAZIONI, APPROFONDIMENTI E CHIARIMENTI*)
La perimetrazione del TU è stata oggetto in particolare del contributo di Regione Emilia-Romagna e Provincia di Ferrara, che distingue tra rilievi generali e segnalazioni puntuali su specifiche aree.
I rilievi generali hanno trovato rapida soluzione in sede di STO e si rimanda ai relativi verbali per eventuali approfondimenti.
In merito ai rilievi puntuali l’Ufficio di Piano ha elaborato **279 schede di approfondimento** per ogni rilievo, nelle quali sono state precisate le motivazioni a supporto dell’inserimento nel territorio urbanizzato dell’area in oggetto.
Per ogni scheda è stata inserita la ortofoto al 2022, uno stralcio delle cartografie di PSC e del RUE con esplicitazione delle destinazioni d’uso definite dal piano urbanistico vigente e uno stralcio della tavola U - *Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale* del PUG, ritenendo che per comprendere alcune scelte di perimetrazione del TU sia fondamentale la contestuale lettura della tavola delle destinazioni d’uso del PUG.

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

Questa attività ha consentito alla STO di convergere su una proposta condivisa per i rilievi generali e di comporre una valutazione unanime per la quasi totalità dei rilievi puntuali formulati.
Sono demandate alla valutazione da parte del CUAV esclusivamente **tre schede (1/a1, 4/af1 e 43/n2)**, riportate in *Allegato 3* separatamente rispetto alle altre che hanno trovato una condivisione in sede di STO.
Al termine dei lavori della STO, l'Ufficio di Piano si è occupato di redigere e sistematizzare le modifiche condivise predisponendo i materiali necessari ad agevolare le attività di valutazione del CUAV.

Ulteriori precisazioni:

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

Alcuni spunti di riflessione di natura tecnico-disciplinare

Si ritiene che l'elevato numero di rilievi renda necessario in questa sede riportare in sintesi alcuni ragionamenti effettuati con gli uffici tecnici, che ineriscono alcuni limiti ravvisati all'interno dell'impianto legislativo regionale in relazione alla perimetrazione del territorio urbanizzato.
Il confronto avvenuto in sede di STO è sintomatico di incertezze interpretative insite nel testo di legge, in particolare, l'articolo 32 della LR 24/2017 definisce le modalità per individuare il perimetro del Territorio Urbanizzato, con ampi margini di discrezionalità che sono demandati alle singole Amministrazioni Comunali in sede di elaborazione del PUG, in conformità con il principio di competenza delle funzioni pianificatorie sancito dall'articolo 24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[testo a cura dell’Ufficio di Piano]

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

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

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

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

Allegati:

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

All.2 - Tavola - INDIVIDUAZIONE DEI RILIEVI DEL CUAV ALLA PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO AL 01/01/2018
All.3 - Schede relative ai rilievi CUAV non condivise in STO
All.4 - Schede relative ai rilievi CUAV condivise in STO
All.5 - Scheda descrittiva Refuso Ex PUA Alc.este

L'Assessore

Stefano Vita Finzi Zalman



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

Piazza del Municipio, 2 – 44121 Ferrara
Telefono: +39 333 264 4154
E-mail: s.vitafinzizalman@comune.fe.it
Codice fiscale: 00297110389
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it

Perimetrazione del Territorio Urbanizzato al 01/01/2018

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

- Territorio Urbanizzato - art.32 c.2
- Edificato sparso - art.32 c.3b
- Aree rurali - art.32c.3a
- Aree permeabili - art.32 c.3c
- Parco agricolo Bassani - incluso nel T.U. - non concorre alla base di calcolo del 3% di suolo consumabile

Monitoraggio trasformazioni successive al 01/01/2018

- **E.n** Trasformazioni scadute/decadute
- **I.n** Trasformazioni approvate (procedimenti speciali) o convenzionate (PUA)

(in tavola sono individuati esclusivamente i procedimenti post 01/01/2018 interessanti ambiti di espansione da PSC)

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

Progettisti
Resp. Arch. Urbanistico-pianificatore
Arch. Carlo GASPARRINI
Responsabile Contrattuale
Urb. Raffaele GEROMETTA (MATE)
Coordinatore Gruppo di Lavoro
Urb. Daniela RULLO (MATE)
Coordinatore Operativo
Urb. Fabio VARIN (MATE)

Esperti specialistici
Aspetti Paesaggistici
Arch. Francesco LAZZANO (MATE)
Arch. Sergio FORTINI (Città della Cultura)
Arch. Anna LUCIANI (Città della Cultura)
Arch. Chiara MASSARI (MATE)
Arch. Michele AVENALI (Città della Cultura)
Pianificazione Urbanistica a supporto
Funzioni di Studio, Ricerca e Redazione
Arch. Valeria SASSANELLI (Studio Gasparrini)

Pianificazione territoriale e agricolo, ecologia, ambiente
Arch. Francesco NIGRO
Dott. for. Paolo RIGONI (SILVA)
Dott. for. Marco SASSATELLI (SILVA)
Sistema Informativo Territoriale (SIT)
Urb. Lisa DE GASPER (MATE)
Urb. Marco ROSSATO (MATE)
Valutazione ambientale
Ing. Elettra LOVERTHAL (MATE)
Materia giuridica
Avv. Roberta CLARI

Ufficio di Piano
Arch. Fabrizio MAGNANI (Resp. UdP)
Ing. Cristiano RENALLO (Coord. UdP)
Arch. Anna ROSSO
Ing. Diego BREGANTIN
Arch. Andrea CHIEREGATTI
Arch. Stefania GALLERANI
Arch. Antonella MUCIGNATO
Arch. Silvia MAZZANTI
Dott.ssa Elisa MAZZOLI
Dott.ssa Federica PARIS
Dott. Dario REFUTO

Sindaco
Alan FABBRI

Vicesindaco
Stefano VITA
FINZI ZALMAN

Strutture organizzative correlate
Arch. Barbara BONORA
(U.O. Pianificazione attuativa)
Arch. Paola POLI
(U.O. Sportello Unico Edilizia)
Ing. Mariangela CAMPAGNOLI
(U.O. Lavori Pubblici e Manutenzioni)
Dott.ssa Sara AGNOLI
(U.O. SUAP)

Studio Casparriri

MATE engineering

Architetto Francesco NIGRO

PUG COMUNE DI FERRARA

Piano Urbanistico Generale (PUG)
Legge Regionale n. 24/2017

TERRITORIO URBANIZZATO AL 01/01/2018

Piano Urbanistico Generale

TAV. **Q.C.6.6**

ver. 3
set. 2025

scala 1:36.000

refusci

n. Numero identificativo della scheda corrispondente ai rilievi del CUAV

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

Perimetrazione del Territorio Urbanizzato al 01/01/2018

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

Territorio Urbanizzato - art.32 c.2

Edificato sparso - art.32 c.3b

Aree rurali - art.32c.3a

Aree permeabili - art.32 c.3c

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

PUG **COMUNE DI FERRARA**

Piano Urbanistico Generale (PUG)

Legge Regionale n. 24/2017

INDIVIDUAZIONE DEI RILIEVI DEL CUAV
ALLA PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO AL 01/01/2018

TAV. -

set. 2025

scala 1:36.000

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

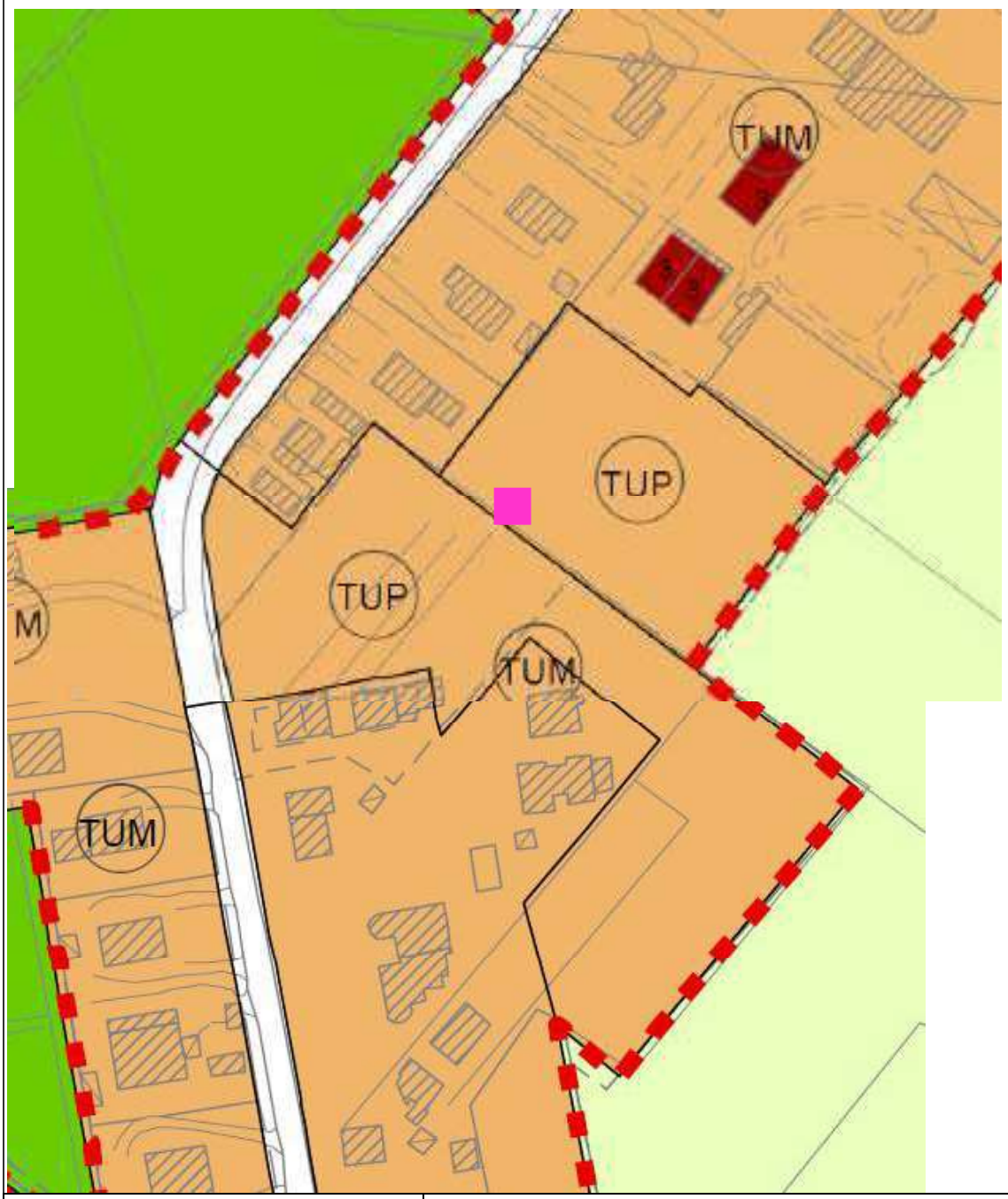


PSC – Tav. Ambiti = Agricolo-Ambito agricolo perturbano di riqualificazione ambientale



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura AAP

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



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

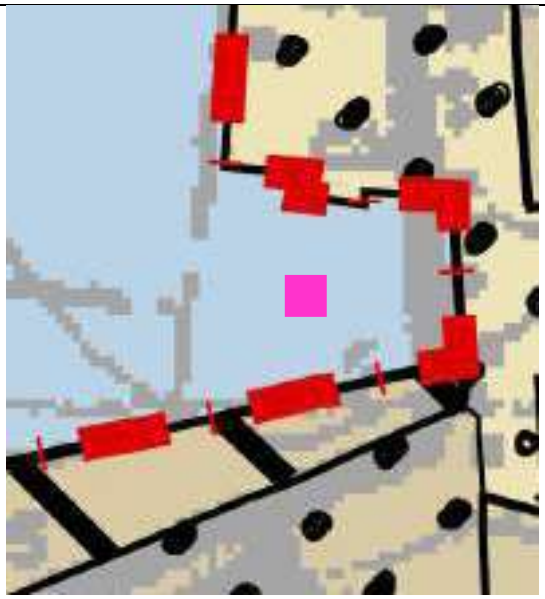
	32, comma 2, lett. a della LR 24/2017). Considerando la superficie dell'area (13.000 mq), l'intervento dovrà garantire il mantenimento di una permeabilità minima a verde pari a circa 10.400 mq, a fronte di una edificabilità massima di 650 mq (corrispondente a circa 4 alloggi) 
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casistica UdP	Nuovo lotto libero PUG
Contributi/Osservazioni al PUG	Osservazione n. 183 (Fava Federico): richiesta modifica densità lotto da TUP a TUM – non accolta dalla Giunta. Osservazione n. 2 + Contributo n. 33 (Toselli Mario – lotto adiacente): richiesta inserimento area in TU e attribuzione densità lotto TUM. *Si è ritenuto di trattare congiuntamente le due aree come lotti interclusi che possono appartenere al TU con basso indice edificatorio.*
Ulteriori approfondimenti Udp	Per le Strategie del PUG, l'area classificata "Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (TUP), concorre a potenziare i "luoghi e direttrici del progetto di tutela e/o di qualificazione paesaggistica e funzionale", attraverso: a) il potenziamento della forestazione e densificazione vegetale anche per la regolazione microclimatica; b) l'incremento della permeabilità, della ritenzione e del riciclo delle acque piovane negli spazi aperti privati; c) la razionalizzazione della rete superficiale del drenaggio urbano di corsi d'acqua, canali e rogge qualificandola dal punto di vista paesaggistico. Il PUG stabilisce che l'intervento nell'area interclusa classificata come TUP: 1) dovrà garantire il mantenimento di un'area permeabile minima pari all'80% della superficie del lotto, corrispondente ad una superficie di circa 10.400 mq; 2) dovrà prevedere la piantumazione di 1 albero e 2 arbusti ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza, corrispondente ad un totale di circa 150 alberi e 300 arbusti. Tali condizioni di sostenibilità per l'area classificata a TUP concorrono a perseguire gli obiettivi di transizione ecologica, ad attuare le strategie di mitigazione e adattamento per i cambiamenti climatici, a ridurre i rischi naturali e a migliorare la qualità

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

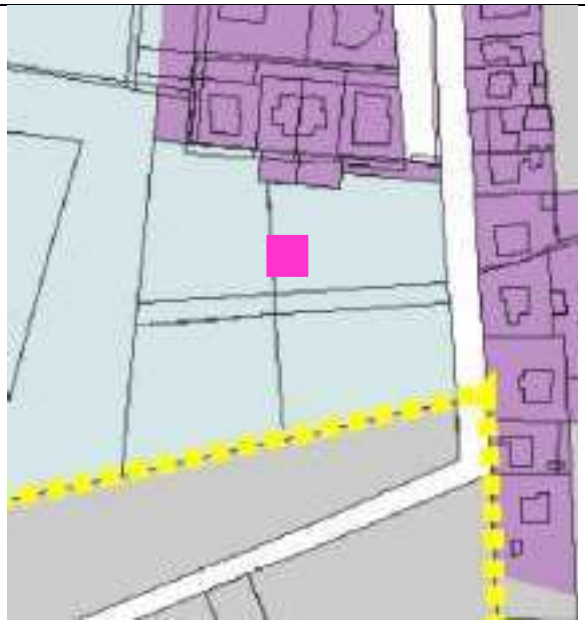
CAPOLUOGO	Fe sud – via San Bartolo
4 **1af**	Aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU, al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

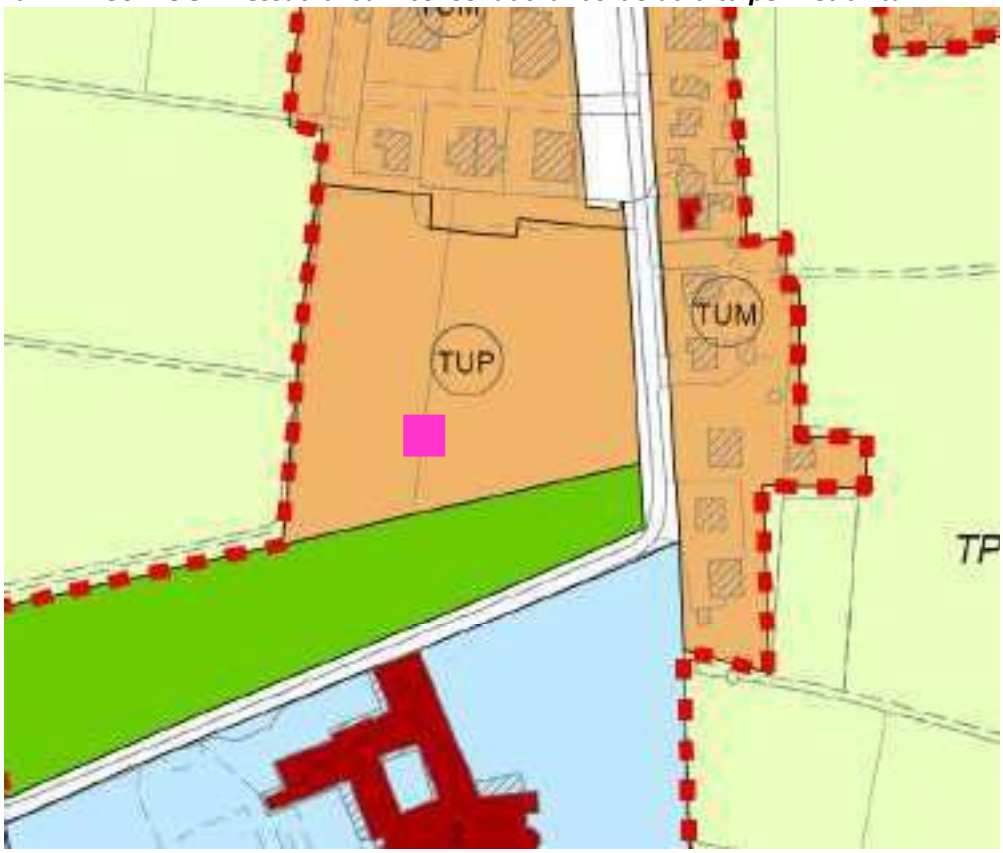


PSC – Tav. Ambiti = Agricolo-Ambito agricolo perturbano di riqualificazione ambientale

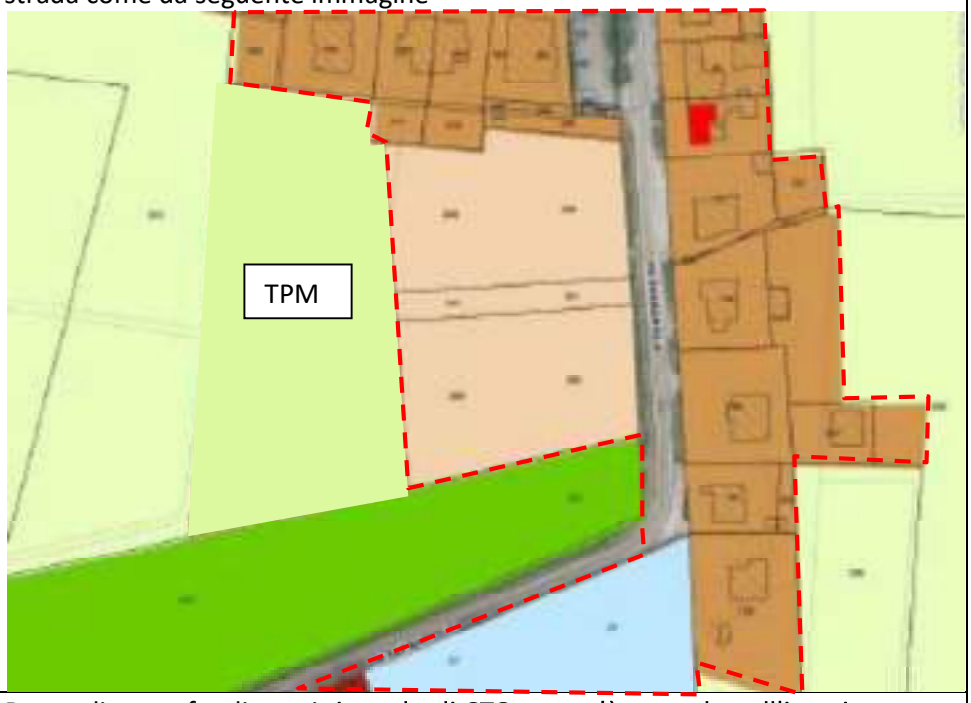


RUE – tav USI – Aree agricole di cintura AAP

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



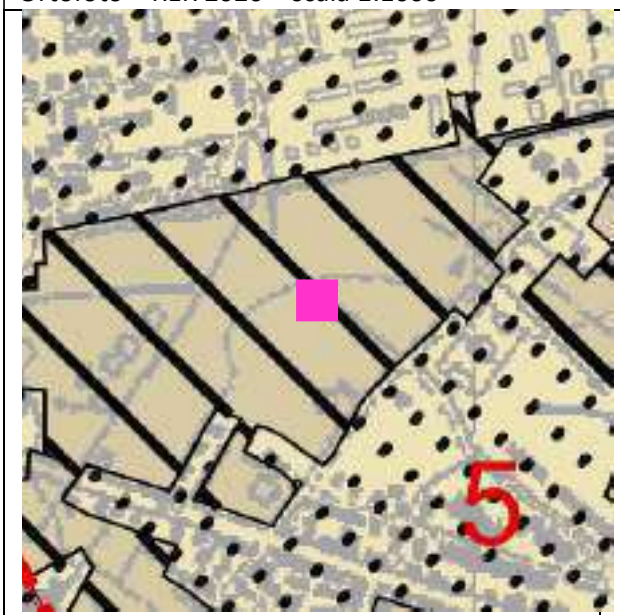
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- l'area si configura come la naturale estensione e prosecuzione verso sud del tessuto consolidato esistente lungo via San Bartolo; - l'area, classificata dal PUG "Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (TUP), si configura di fatto come uno spazio inedificato intercluso nella città consolidata residenziale ("[…] i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ai sensi dell'Art. 32, comma 2, lett. a della LR 24/2017); - il suddetto lotto è situato lungo via San Bartolo, dotato delle reti di sottoservizi e infrastrutture (gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica, rete di fognatura); - il lotto si attesta a sud con un'area classificata come attrezzatura collettiva riconoscibile nella Residenza Psichiatrica per Trattamenti Protratti - Centro Diurno "Il Convento" e "Quality Life; - il lotto si configura quindi come di completamento alle urbanizzazioni residenziali esistenti. L'area è dotata di infrastrutture per l'urbanizzazione con strada di accesso da via San Bartolo. Considerando la superficie dell'area (11.800 mq), l'intervento dovrà garantire il mantenimento di una permeabilità minima a verde pari a circa 9.440 mq, a fronte di una edificabilità massima di 590 mq (corrispondente a circa 3 alloggi)
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casistica UdP	Nuovo lotto libero PUG
Contributi/Osservazioni al PUG	Contributi 168 - 170: proprietari diversi, richiesta inserimento lotto in TU – accolti in parte
Ulteriori approfondimenti UdP	Oltre a quanto già esplicitato, si sottolinea che per le Strategie del PUG, l'area classificata "Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (TUP) si colloca in un ambito strategico poiché posta in prossimità della rete dei nodi intermodali da qualificare e potenziare (è collocata a circa 180 metri dalla

	fermata della nuova metropolitana di superficie). La Strategia del PUG prevede di realizzare il nodo intermodale della Rivana - tra mobilità su ferro (metropolitana), TPL, su gomma e ciclopedonale - a servizio dei quartieri a sud della città. L'area rientra inoltre nelle strategie delineate dal Progetto Guida PG5 "La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo Parco Sud", che prevede: 1) la qualificazione e l'incremento delle stazioni come nodi intermodali, tra cui quello posto nelle immediate vicinanze; 2) il completamento dell'anello tangenziale sud-est, tra via Ravenna e via Pomposa (entro tale quadrante è compresa l'area in esame). Si propone di ridurre il perimetro del territorio urbanizzato escludendo l'area destinata a dotazione ecologica e inserendo le aree di cui ai mappali fonte strada come da seguente immagine 
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti, in sede di STO, non c'è accordo sull'inserimento o meno dell'area nel TU. Si rimanda la valutazione definitiva alla prossima seduta di CUAV

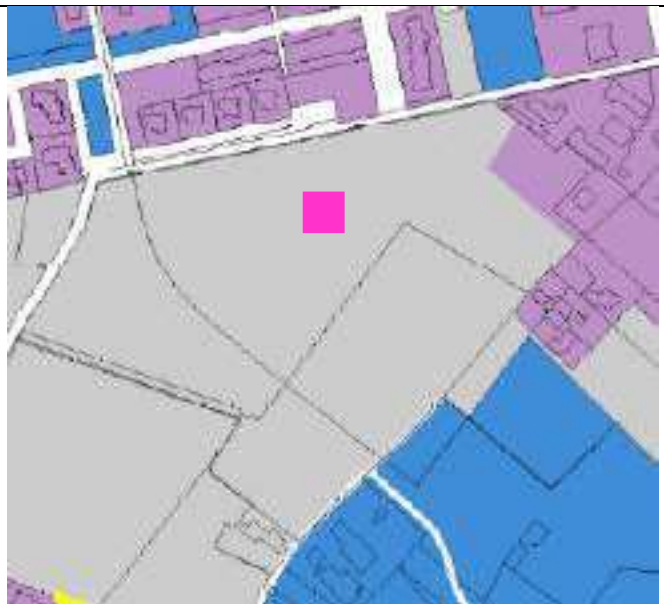
CAPOLUOGO	Fe est – via Mozzoni
43 **2n**	Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti(le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

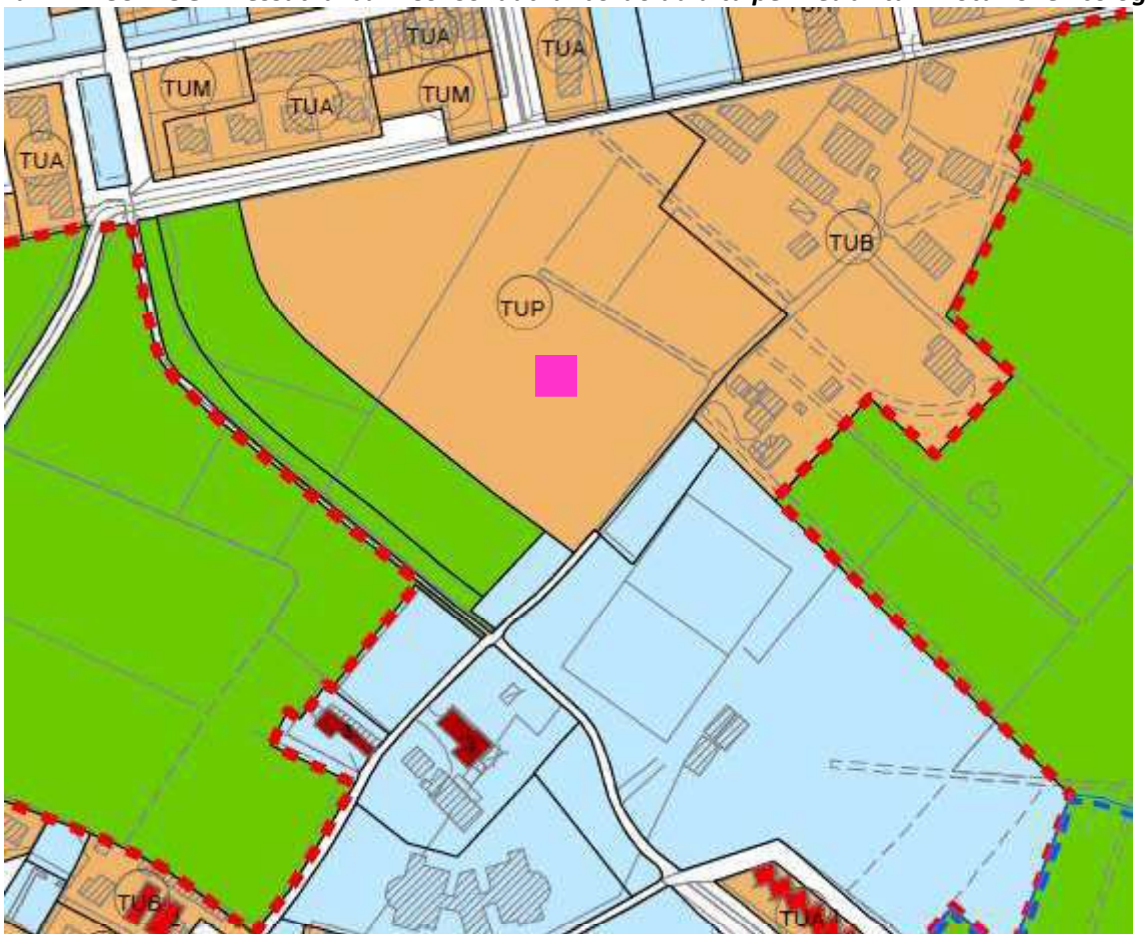


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

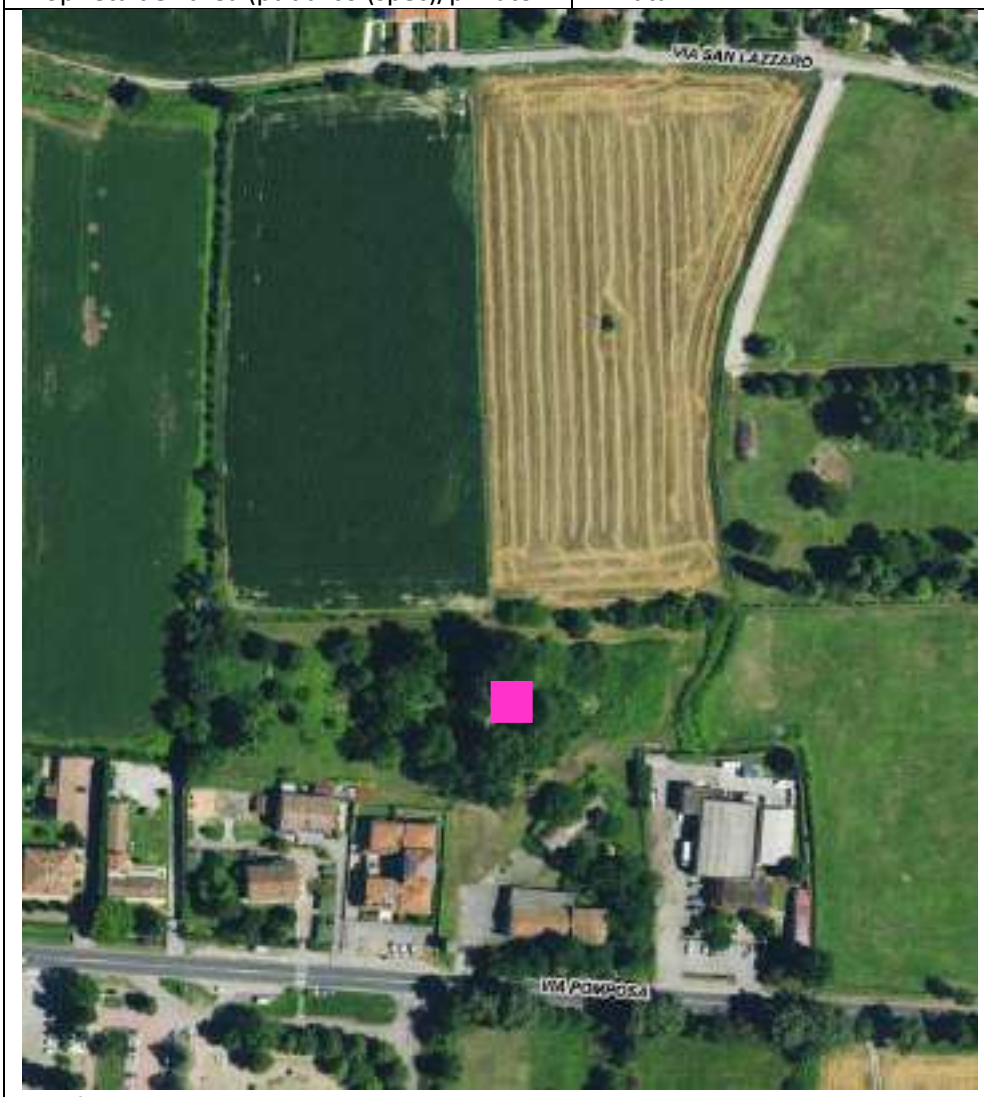
Tav 2.4. USI PUG = Tessuti urbani Consolidati di bordo ad alta permeabilità + Dotazione Ecologica



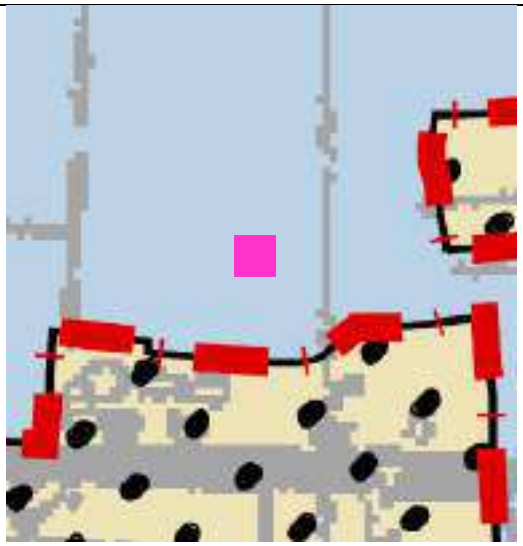
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	L'area, classificata dal PUG "Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (TUP), si configura di fatto come uno spazio inedificato intercluso nella città consolidata residenziale ("[…] i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ai sensi dell'Art. 32, comma 2, lett. a della LR 24/2017) in quanto: a) confina ad ovest con gli orti urbani di via del Melo; b) confina a sud e a est con spazi ed attrezzature collettivi: campo sportivo di via del Melo, Centro sociale il Melo, parchetto dei Gerani, Centro bambini e famiglie Mille Gru, Contrada Borgo San Giovanni; c) confina a nord e ad est con i tessuti urbani esistenti posti a cavallo di via Anna Maria Mozzoni. Considerando la superficie dell'area (41.000 mq), l'intervento dovrà garantire il mantenimento di una permeabilità minima a verde pari a circa 34.600 mq, a fronte di una edificabilità massima di 1350 mq (corrispondente a circa 10 alloggi).
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero – ex aree POC
Contributi/Osservazioni al PUG	Contributo n. 192 – Forum Ferrara Partecipata – identificazione di aree da destinare a dotazione ecologica/inedificabili
Ulteriori approfondimenti STO	Per le Strategie del PUG, l'area classificata "Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (TUP) concorre a potenziare i "luoghi e direttrici del progetto di tutela e/o di qualificazione paesaggistica e funzionale", attraverso: a) il potenziamento della forestazione e densificazione vegetale anche per la regolazione microclimatica;

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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

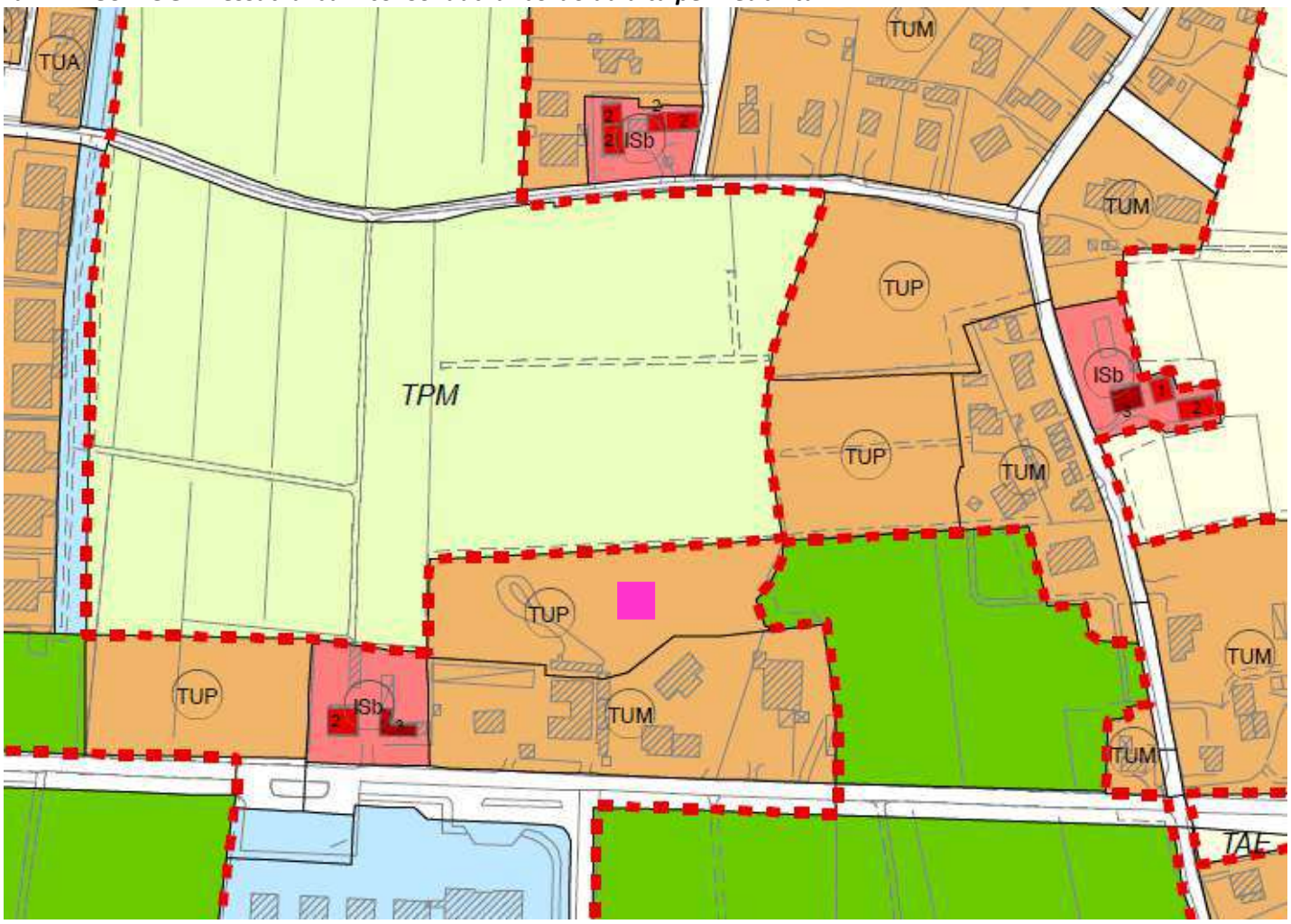


PSC – Tav. Ambiti = Agricolo-Ambito agricolo perturbano di riqualificazione ambientale



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura AAP

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

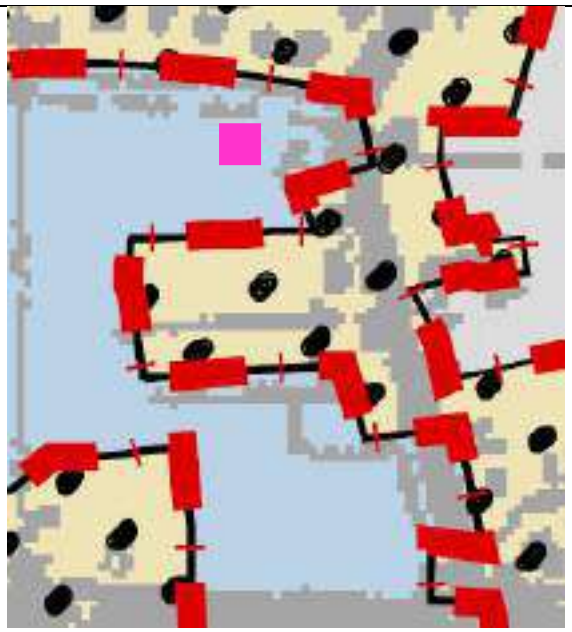


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Il lotto in oggetto si configura come area di pertinenza dell'immobile classificato TUM su via Pomposa, si è ritenuto che non abbia le caratteristiche di area agricola e data la contiguità con aree edificate si è scelto di garantire una edificabilità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

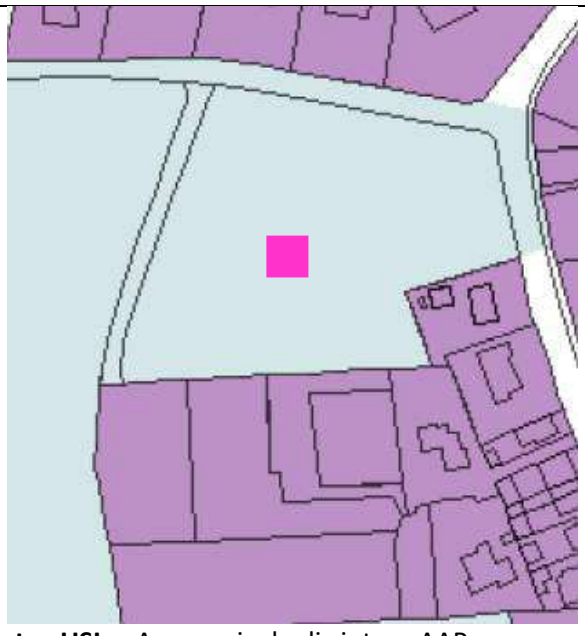
CAPOLUOGO	Fe est – via San Lazzaro
3 **1 ab**	Aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU, al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

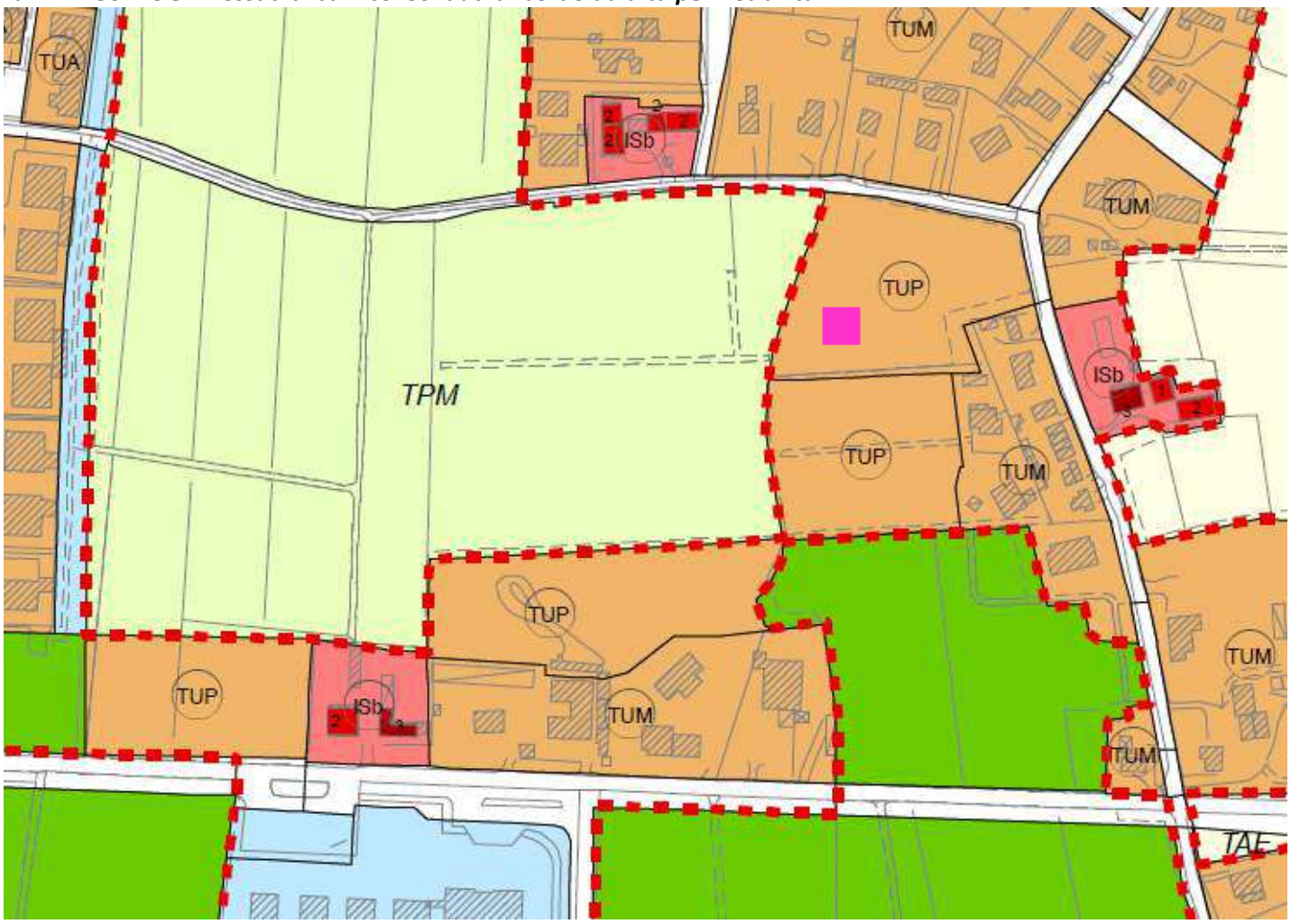


PSC – Tav. Ambiti = Agricolo-Ambito agricolo perturbano di riqualificazione ambientale



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura AAP

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

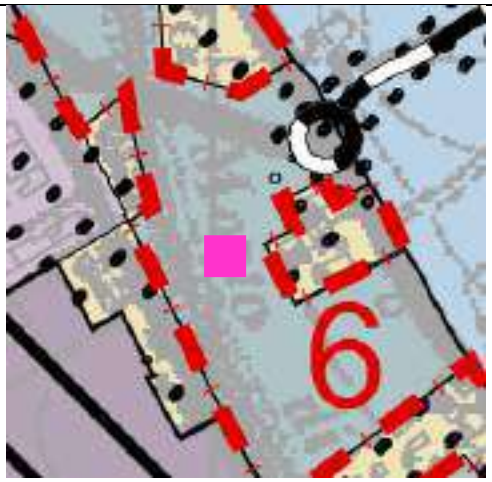


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Il lotto in oggetto si configura come di completamento alle urbanizzazioni residenziali esistenti. L'area è dotata di infrastrutture per l'urbanizzazione con strada di accesso da via San Lazzaro. - Lungo via San Lazzaro è prevista la realizzazione di una nuova pista ciclabile che dalla zona est si diramerà verso le frazioni della prima corona - Nonostante l'area da PSC fosse classificata come agricola si era scelto di accogliere il contributo n. 114 e attribuire al lotto un indice minimo di edificabilità in continuità con il confinante lotto TUP
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casistica UdP	Nuovo lotto libero PUG
Contributi/Osservazioni al PUG	Contributo 114: richiesta inserimento lotto in TU - accolto
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area del perimetro del Territorio Urbanizzato

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

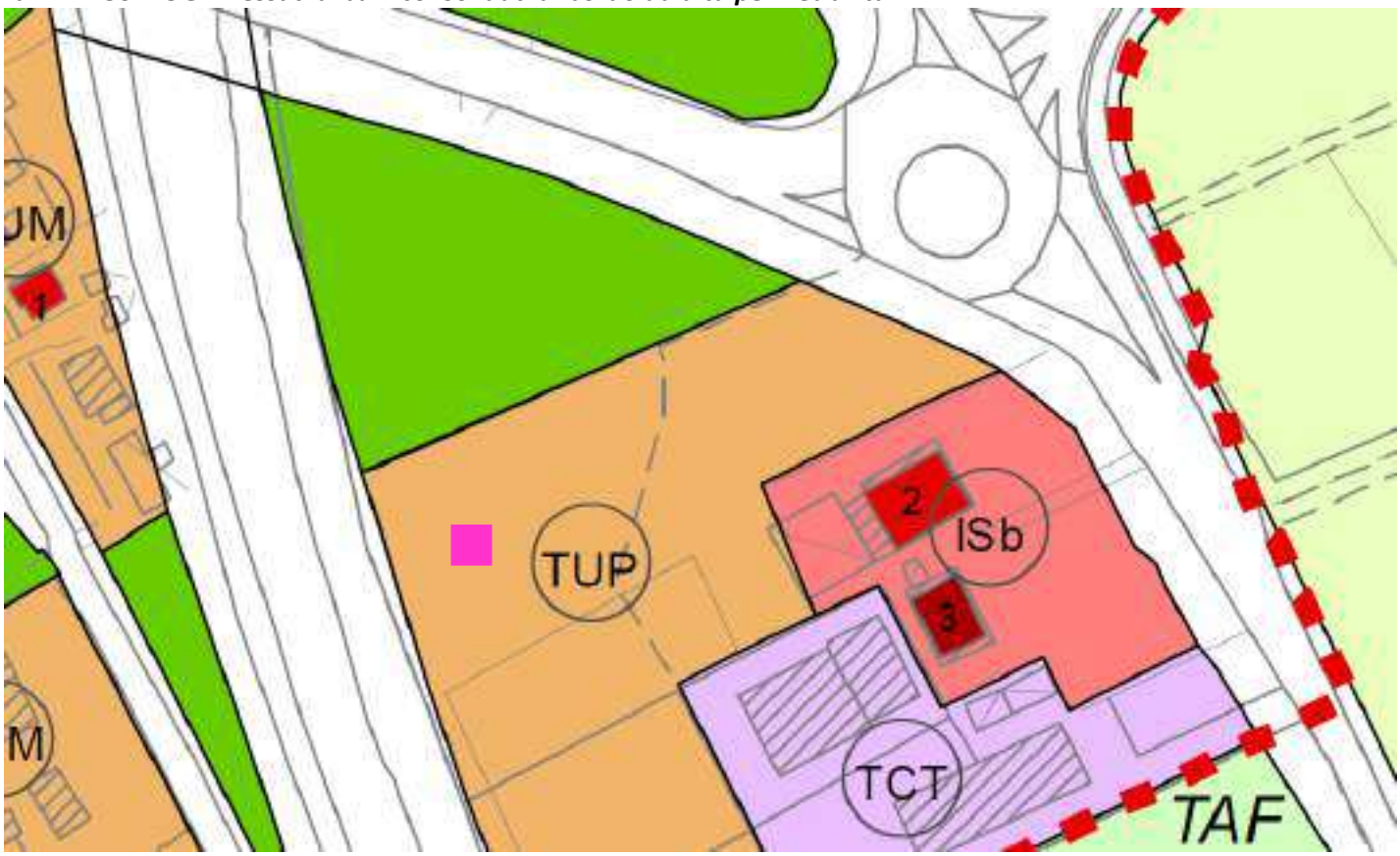


PSC – Tav. Ambiti = Agricolo-Ambito di valore naturale e ambientale



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

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



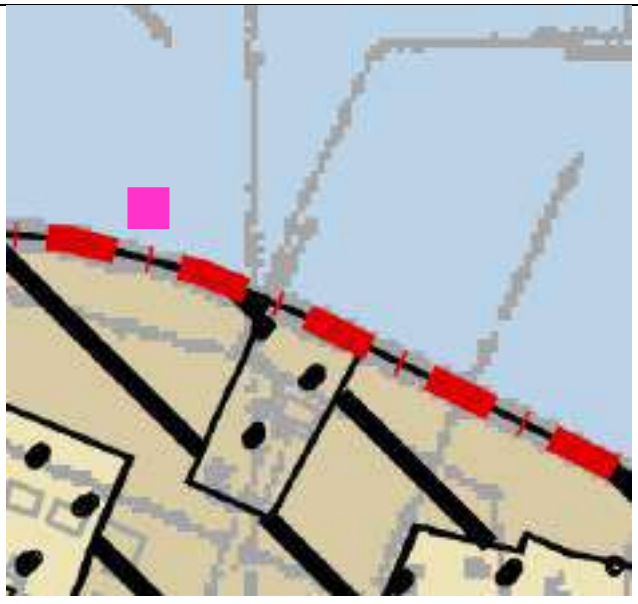
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Si è scelto di inserire questa area nel territorio urbanizzato come tessuto consolidato di bordo ad alta permeabilità a completamento dell'ambito esistente ed in virtù del contributo ricevuto per lo sviluppo del lotto che risulta già parzialmente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

	del PUG prevede di realizzare il nodo intermodale della Rivana - tra mobilità su ferro (metropolitana), TPL, su gomma e ciclopedonale - a servizio dei quartieri a sud della città. L'area rientra inoltre nelle strategie delineate dal Progetto Guida PG5 "La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo Parco Sud", che prevede: 1) la realizzazione di un hub intermodale (parcheggio di interscambio su via Wagner-via Ravenna) nel nodo viabilistico posto nelle immediate vicinanze dell'area; 2) la realizzazione di un punto di attracco idroviario di progetto lungo il Po di Primaro (adiacente all'area in esame) Si segnala inoltre che: - la porzione nord dell'area risulta parzialmente pavimentata/impermeabilizzata; - l'area è dotata delle reti di sottoservizi e infrastrutture (gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica, rete di fognatura); - l'area si configura di fatto come uno spazio inedificato intercluso nella città consolidata ("[…] i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ai sensi dell'Art. 32, comma 2, lett. a della LR 24/2017) **Per quanto sopra, si propone di classificare l'area come "Attrezzature e spazi collettivi" (AP) al fine di attivare servizi turistici legati principalmente alla mobilità sostenibile e prefigurando di conseguenza strutture per lo scambio intermodale quali attracco fluviale, noleggio di mezzi elettrici, stand ristoro. Solo la parte già destinata a parcheggio sarebbe inclusa nel TU** 
Valutazione tecnica STO	Si ritiene di confermare l'area dentro il TU, limitatamente al parcheggio esistente, mentre si stralcia la restante porzione. Tutta l'area avrà destinazione d'uso AP

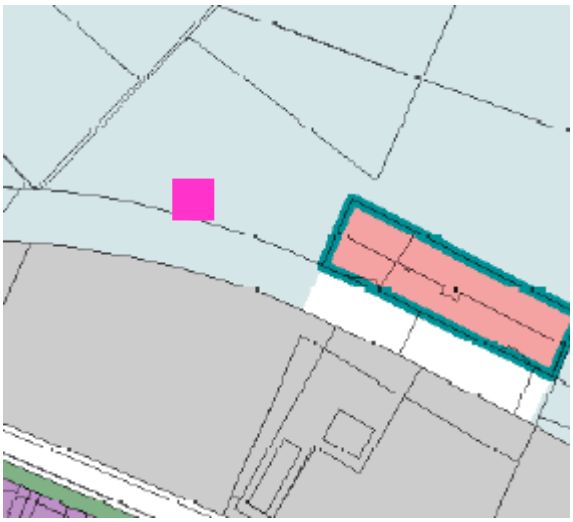
CAPOLUOGO	Fe est – via Carli
6 **1b**	Aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU, al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

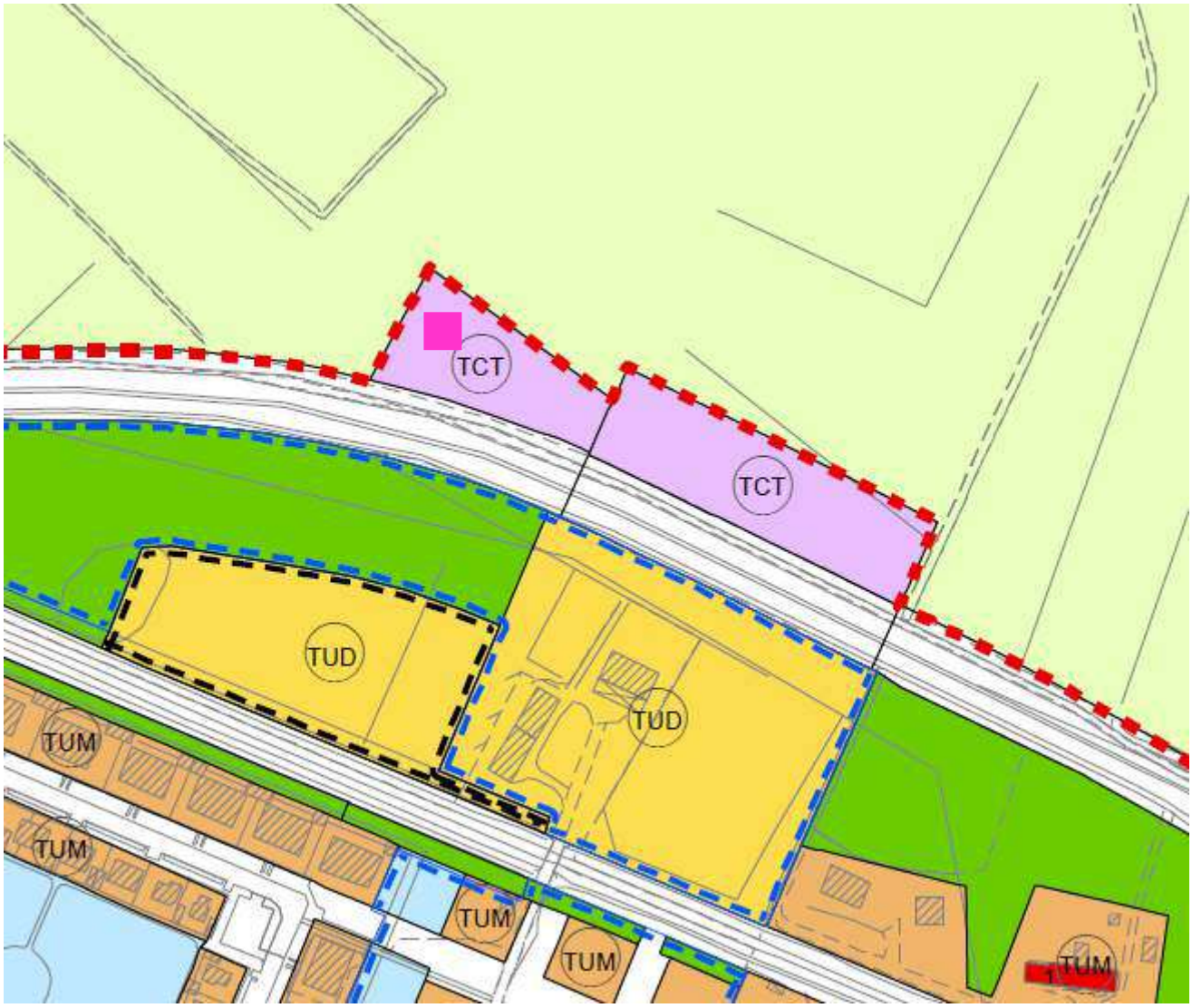


PSC – Tav. Ambiti = Agricolo-Ambito agricolo perturbano di riqualificazione ambientale



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura AAP

Tav 2.4. USI PUG = Tessuti consolidati terziari



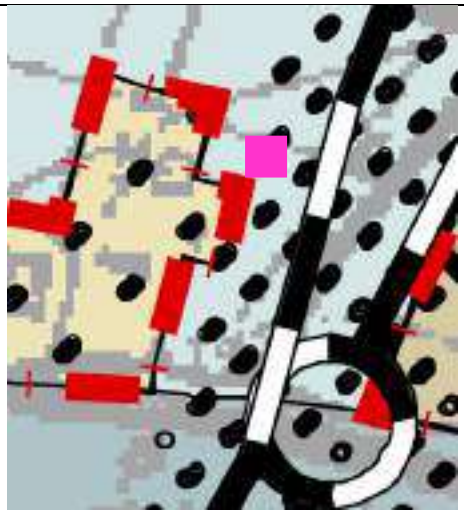
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- L'urbanizzazione del lotto, a completamento della vicina area di distribuzione di carburante, è iniziata in attuazione del 1° POC *(accordo sottoscritto in data 24/03/2014 per l'inserimento nel POC del comparto "25AAP1_01 – attrezzature di servizio alla viabilità in via Carli")*  Il comparto è stato attuato solo in parte (con contributi versati ed aree cedute) e poi interrotto a causa di un procedimento di bonifica del sito. - I Permessi di Costruire PR 2989 Protocollo: 122795/2018 del 05/10/2018 e PR 3365 Protocollo: 123469/2018 del 12/11/2018 ha interessato esclusivamente il Fg 111 mappali 1045, 1061, 1062, 1025 e la cessione dei lotti Fg 137 mappali 1551 e 1549 - L'inserimento del lotto all'interno del territorio urbanizzato e l'attribuzione della destinazione d'uso di tessuto terziario ha l'obiettivo di dare la possibilità di completare le opere già in parte realizzate a fronte della scadenza del titolo. Si vuole quindi evitare il decadimento del lotto che diventerebbe

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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



PSC – Tav. Ambiti = Agricolo-Ambito agricolo perturbano



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura AAP

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

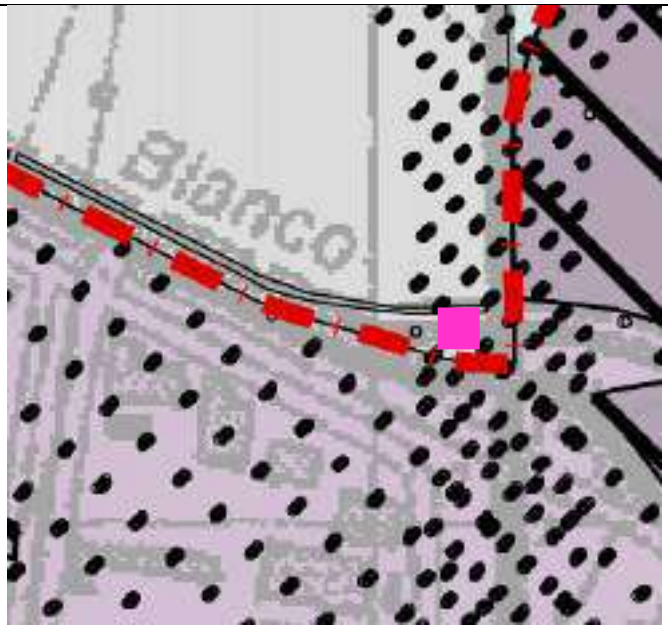


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Il lotto in oggetto è stato trattato congiuntamente all'adiacente area Isa poiché riconosciuta come edificato sparso dalla Delibera oneri del 2019
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale,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

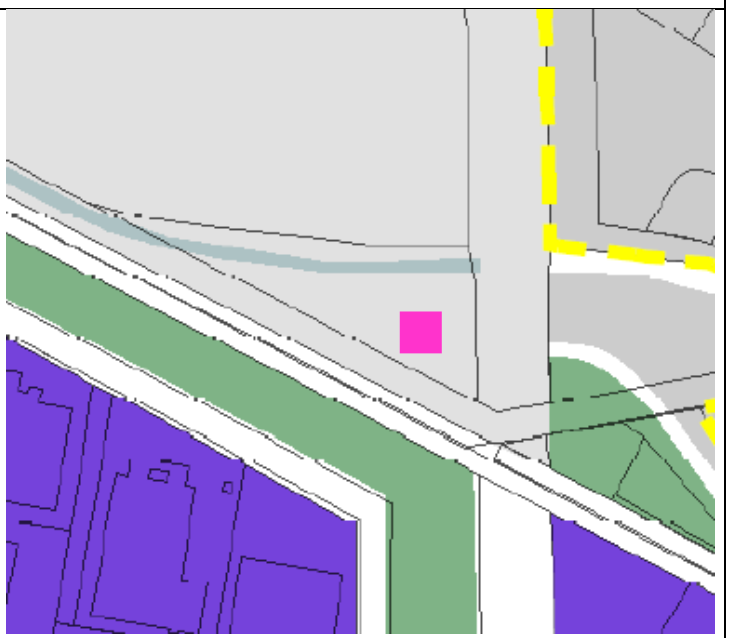
CAPOLUOGO	Fe nord/PMI
8 **1 bh**	Aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU, al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



RUE – tav USI – Aree agricole del forese AVP

Tav 2.1. USI PUG = Dotazioni territoriali

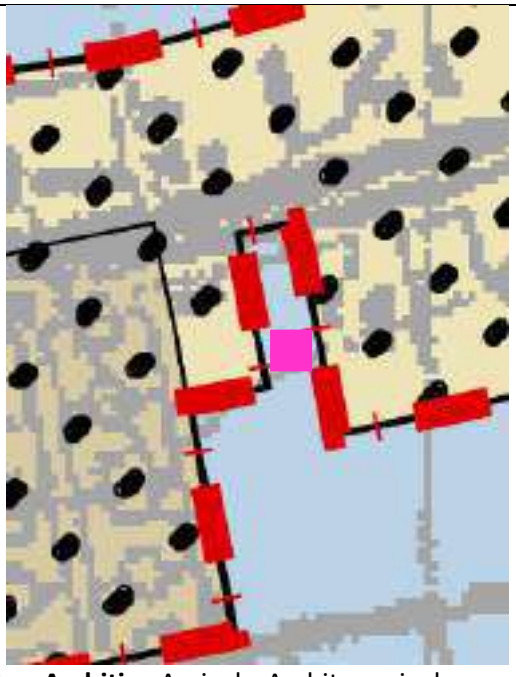


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Il lotto in oggetto è stato considerato come appartenente al TU con uso dotazione ecologica
Casistica ex art. 32 comma 2	a) Aree edificate con continuità
Casistica Udp	Dotazione ecologica
Contributi/Osservazioni al PUG	No
Valutazione tecnica STO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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

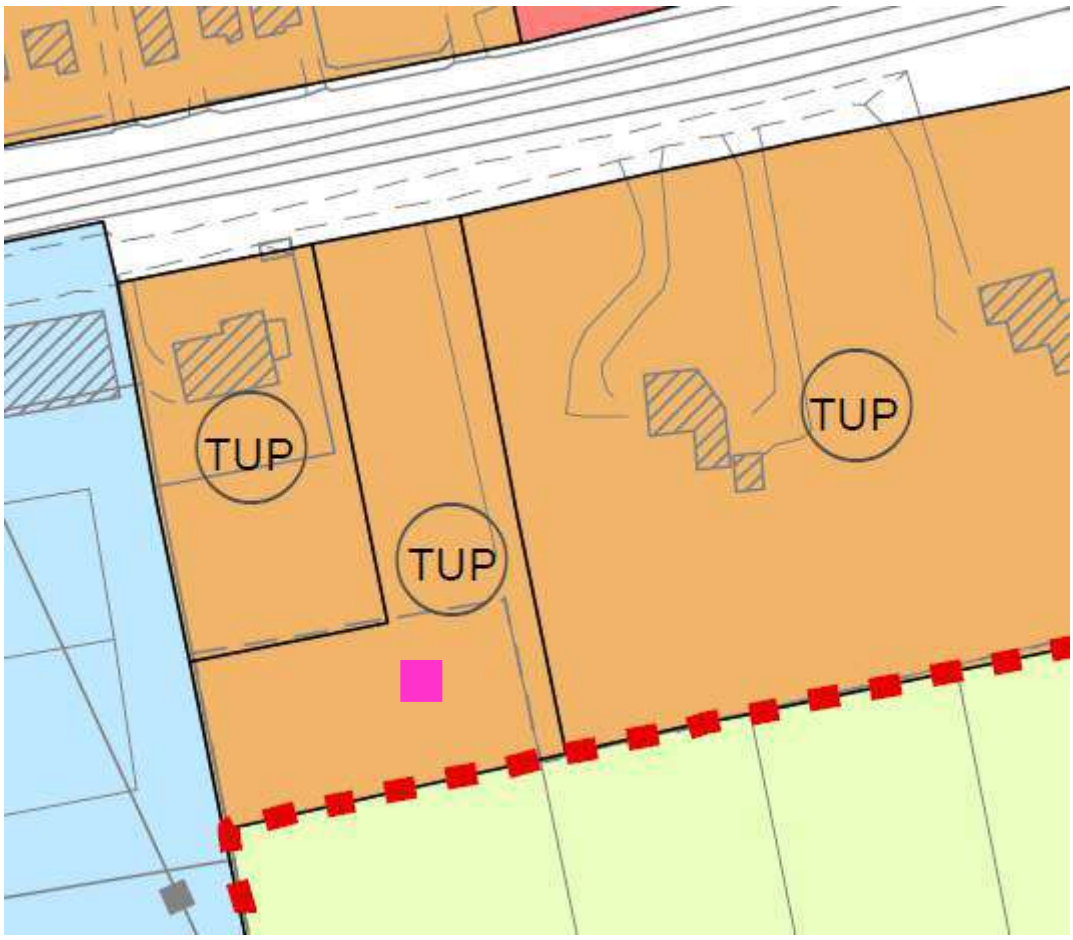


PSC – Tav. Ambiti = Agricolo-Ambito agricolo perturbano di riqualificazione ambientale



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura AAP

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

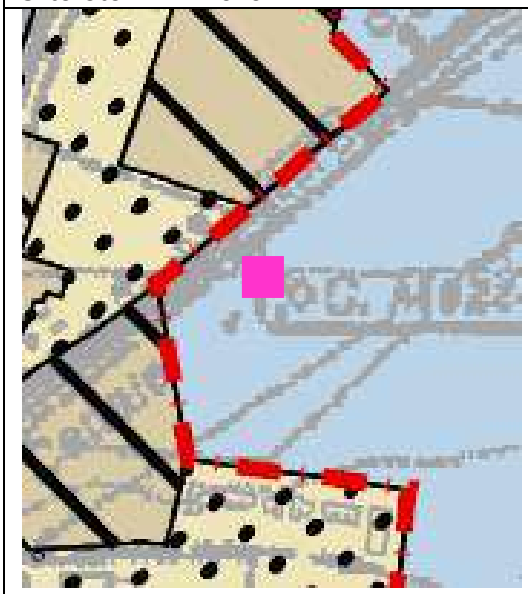


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Il lotto in oggetto si configura come intercluso di completamento alle urbanizzazioni residenziali esistenti; l'area è dotata di infrastrutture per l'urbanizzazione e servizi con strada di accesso da via Copparo. Date anche le dimensioni del lotto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

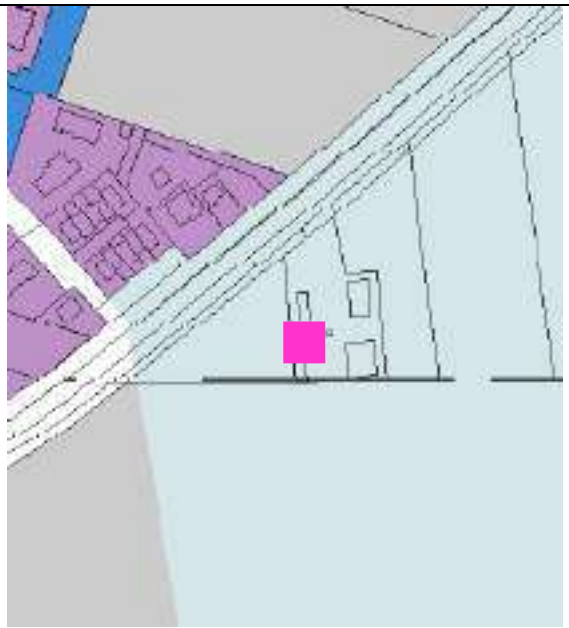
CAPOLUOGO	Via Pontegradella, 2
10 **1 r**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità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



Ortofoto – RER 2020

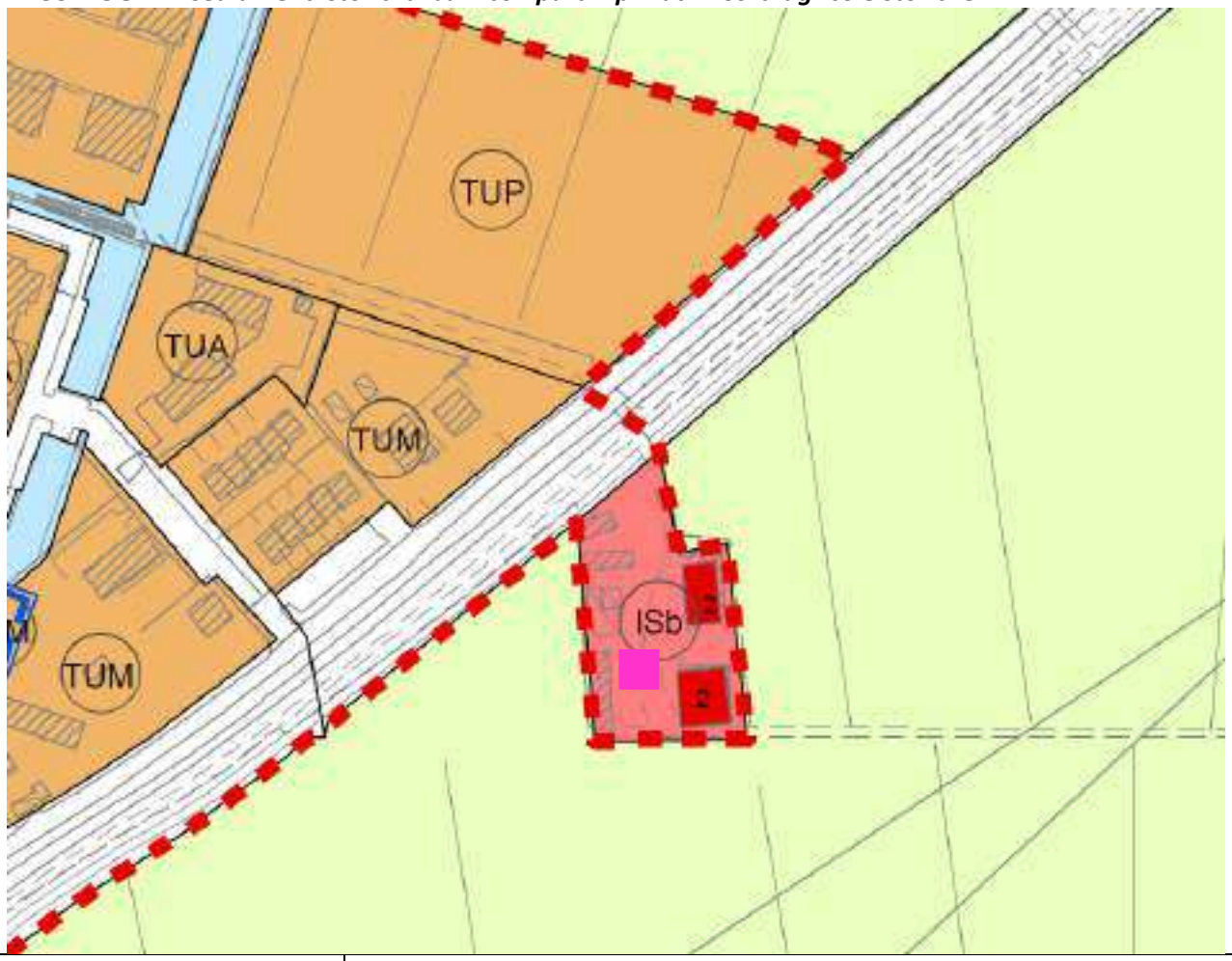


PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo di riqualificazione ambientale



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura AAP

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

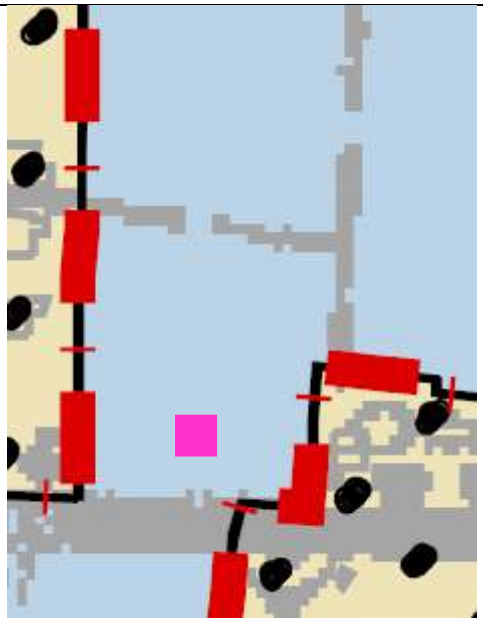


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	La corte è stata inserita nel territorio urbanizzato come edificato in continuità con i lotti circostanti, può mantenere la classificazione ISb anche in territorio non urbanizzato
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a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

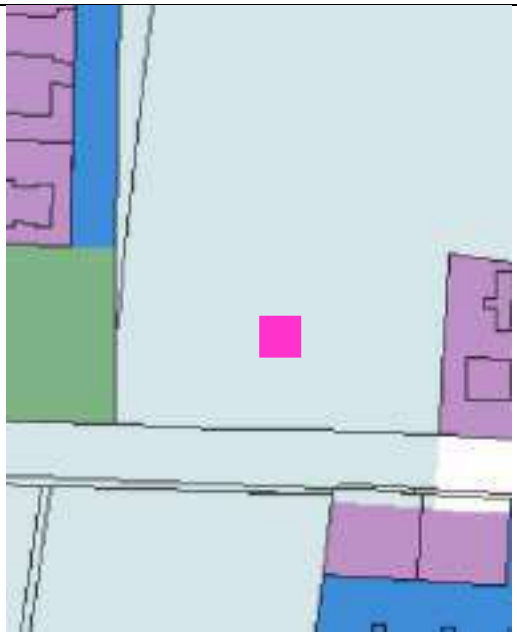
CAPOLUOGO	Fe est – via San Lazzaro
11 **1 z**	Aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU, al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

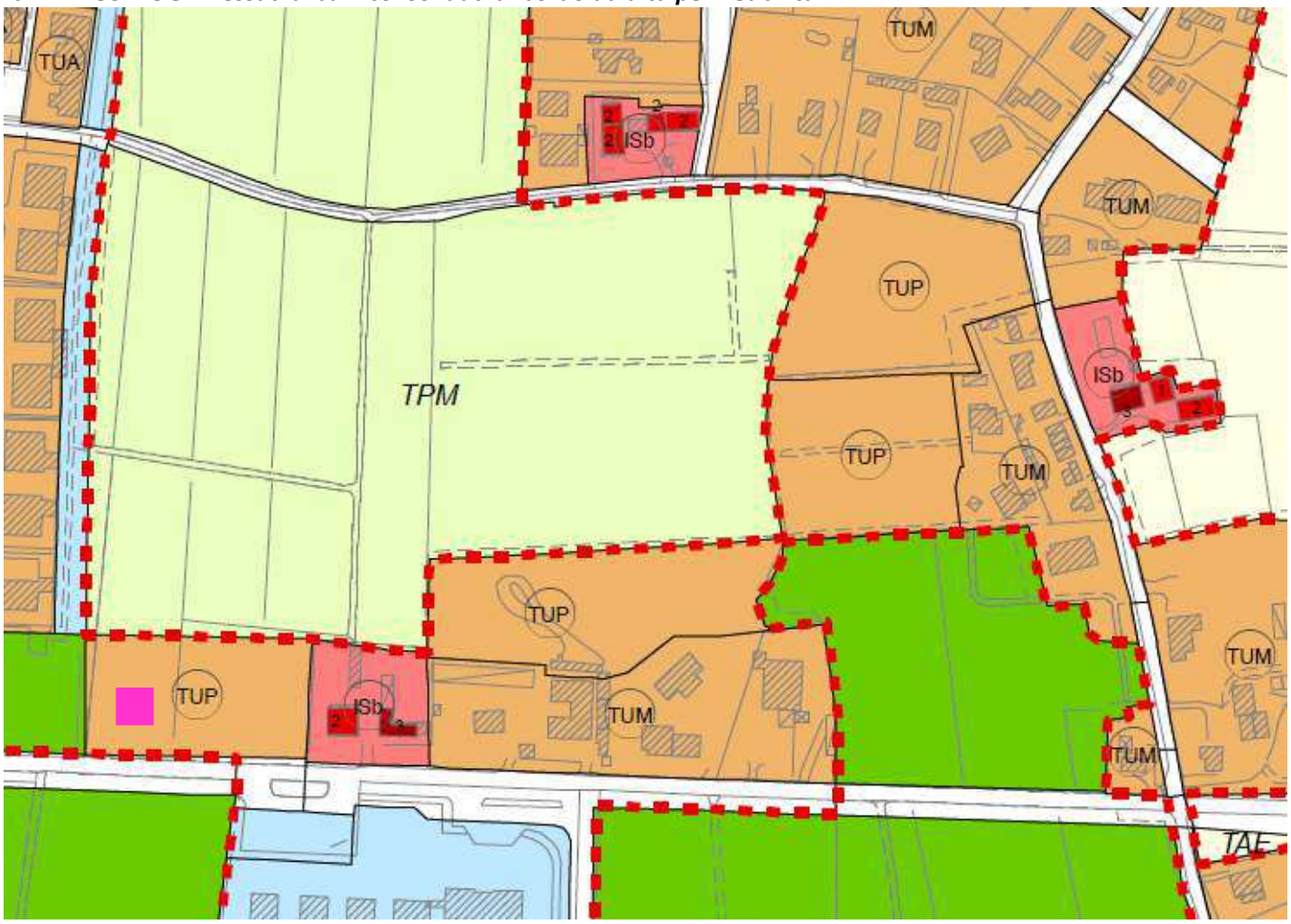


PSC – Tav. Ambiti = Agricolo-Ambito agricolo perturbano di riqualificazione ambientale



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura AAP

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

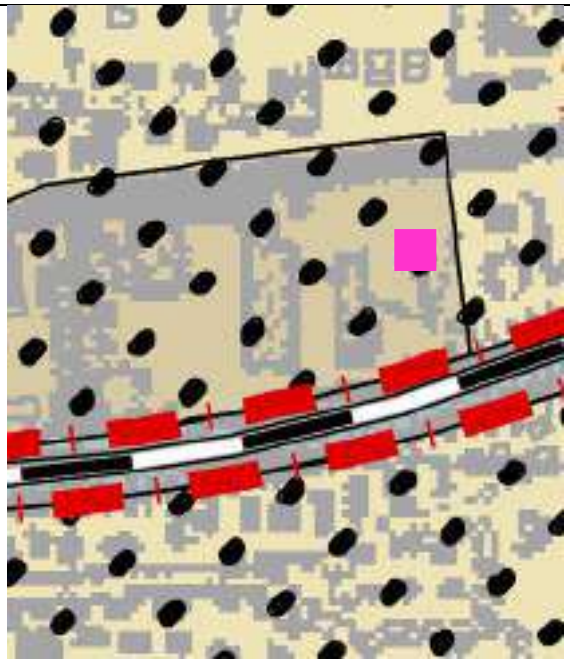


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Il lotto in oggetto si configura come di completamento alle urbanizzazioni residenziali esistenti. L'area è dotata di infrastrutture per l'urbanizzazione - Nonostante l'area da PSC fosse classificata come agricola si è scelto di accogliere parzialmente l'osservazione n. 90 e attribuire ad una porzione di lotto, di circa 6.500 mq, un indice minimo di edificabilità in continuità con il confinante lotto ISb
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casistica UdP	nuovo lotto libero PUG
Contributi/Osservazioni al PUG	Osservazione n. 90: richiesta inserimento in TU di intera area tra via Pomposa e via San Lazzaro – parzialmente accolta, inserito in TU con disciplina TUP solo porzione di lotto allineata al vicino ambito ISb
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area del perimetro del territorio urbanizzato

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

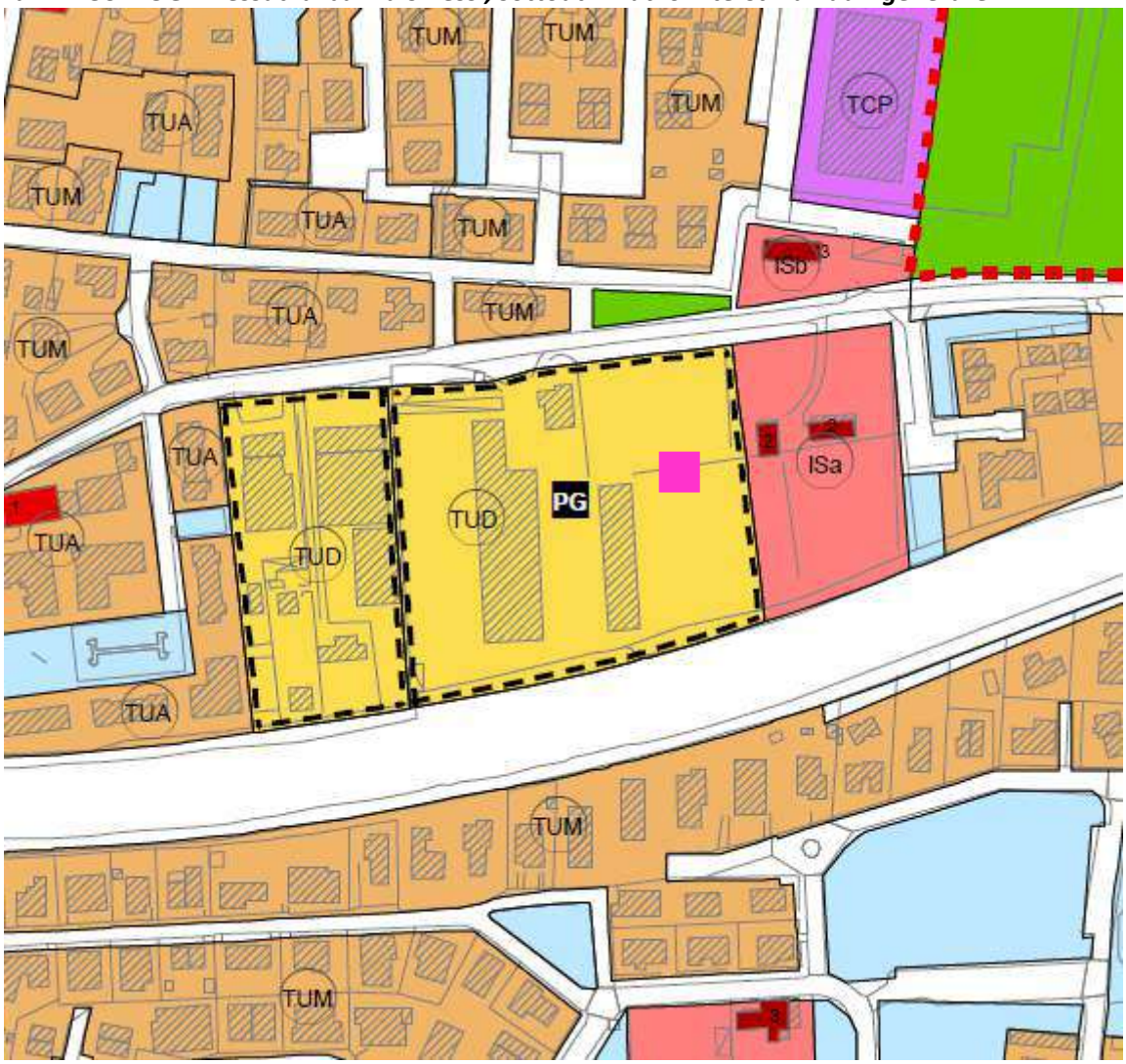


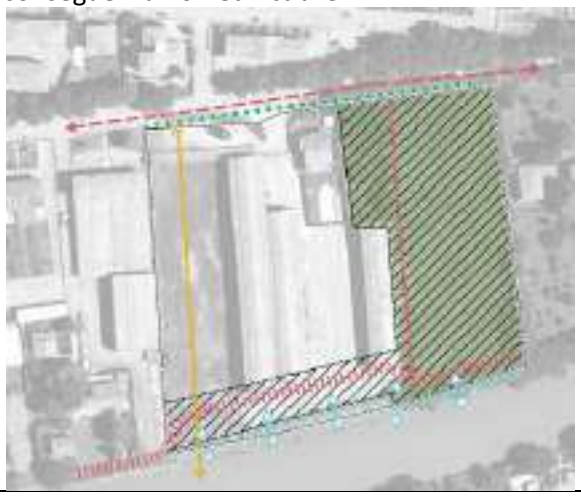
PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzato-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

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



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

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

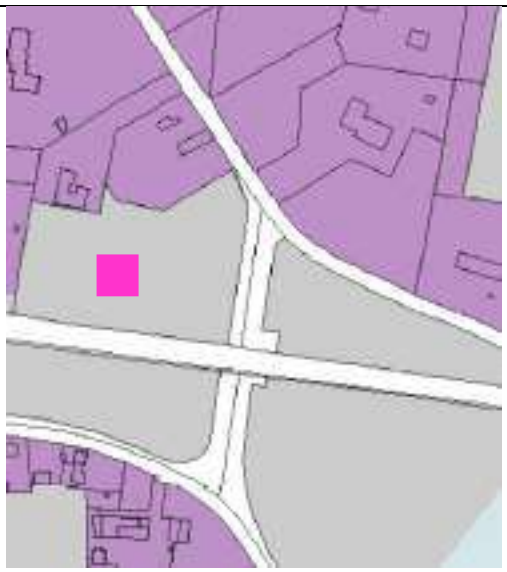
CAPOLUOGO	Fe sud – via Ricciarelli/via Cantù
13 **2 ad**	Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti(le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

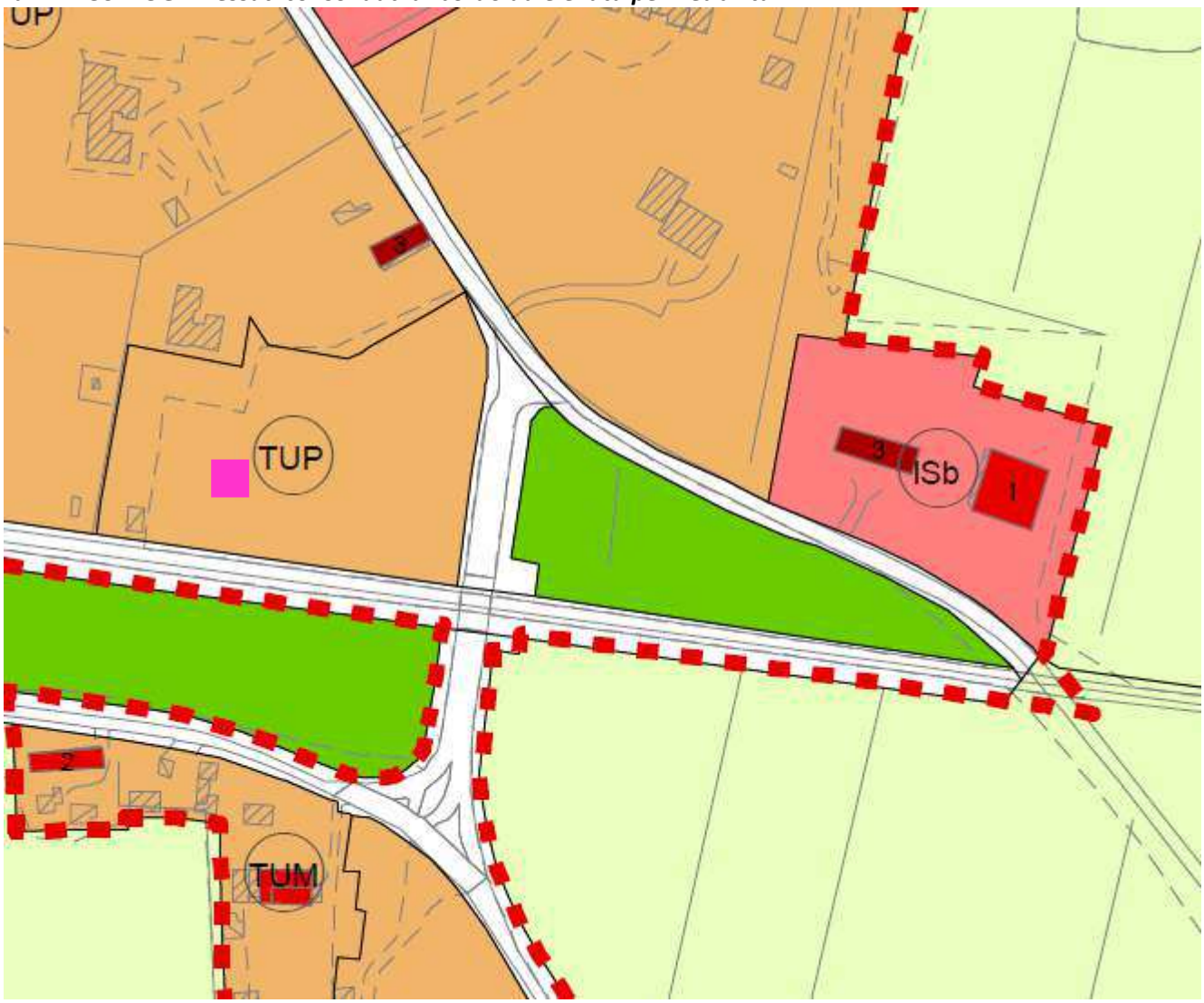


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

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



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

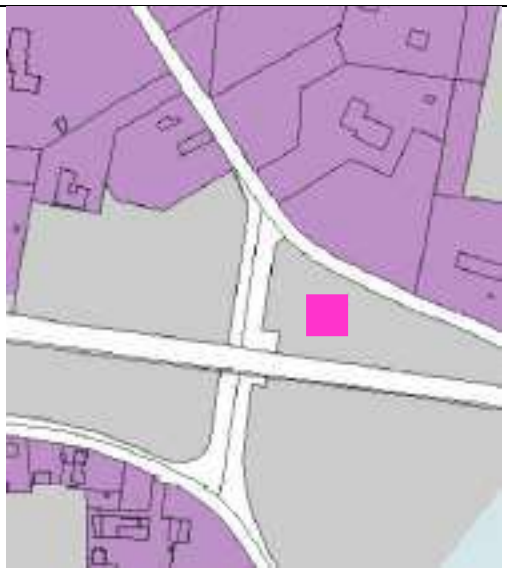
CAPOLUOGO	Fe sud – via Ricciarelli
14 **2 ae**	Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti(le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

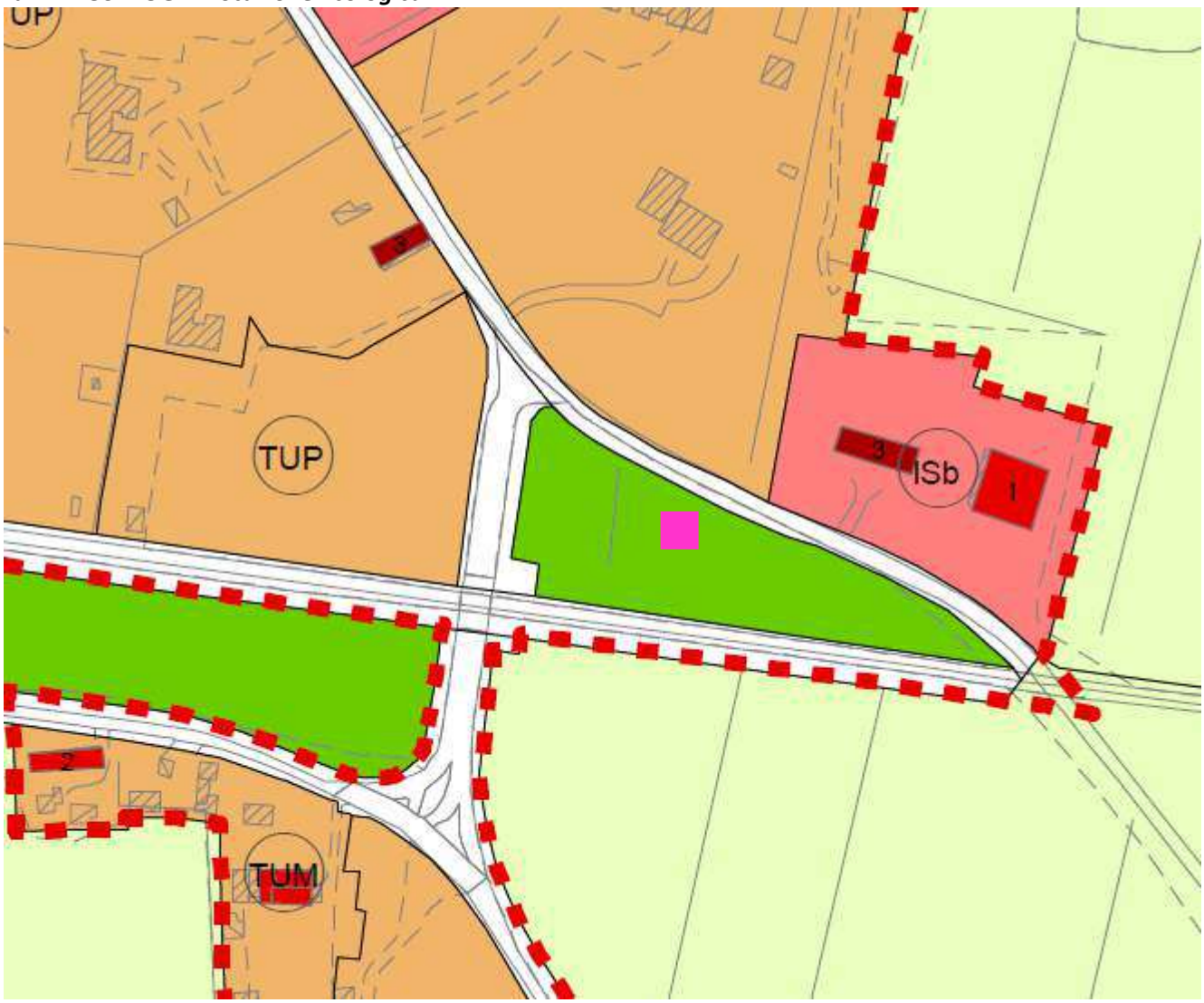


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.4 USI PUG = Dotazione Ecologica

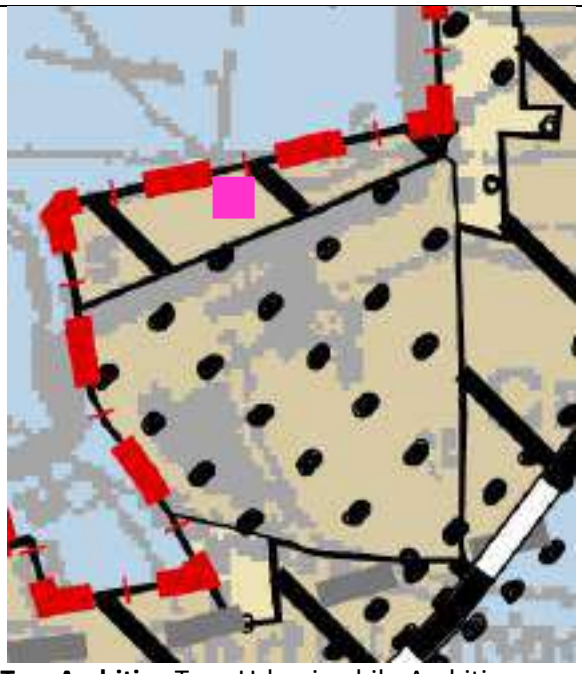


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Questa porzione di terreno è stata inclusa nel TU e classificata come dotazione ecologica, quindi non edificabile a completamento degli insediamenti circostanti e della ferrovia quale confine del territorio urbanizzato.
Casistica ex art. 32 comma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

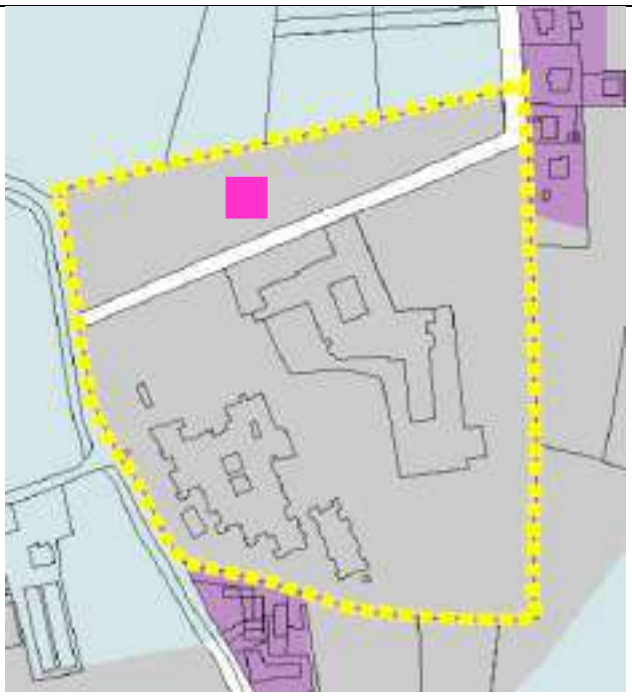
CAPOLUOGO	Fe sud – via San Bartolo
15 **2 ag**	Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti(le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

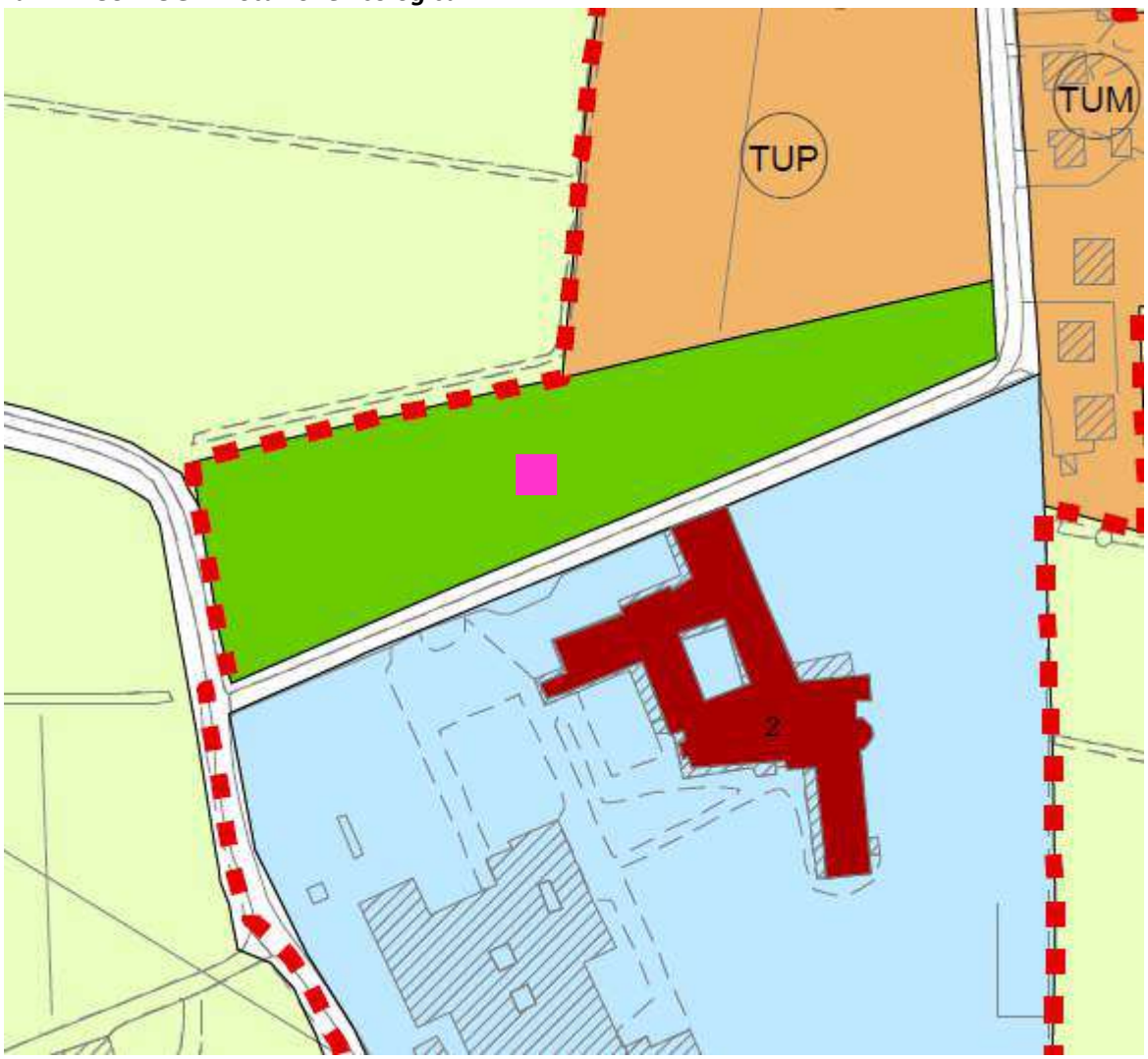


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.4 USI PUG = Dotazione Ecologica

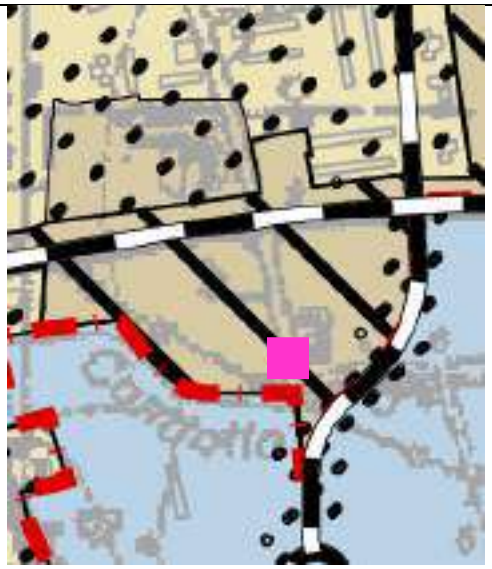


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Questa porzione di terreno è stata inclusa nel TU e classificata come dotazione ecologica, quindi non edificabile
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

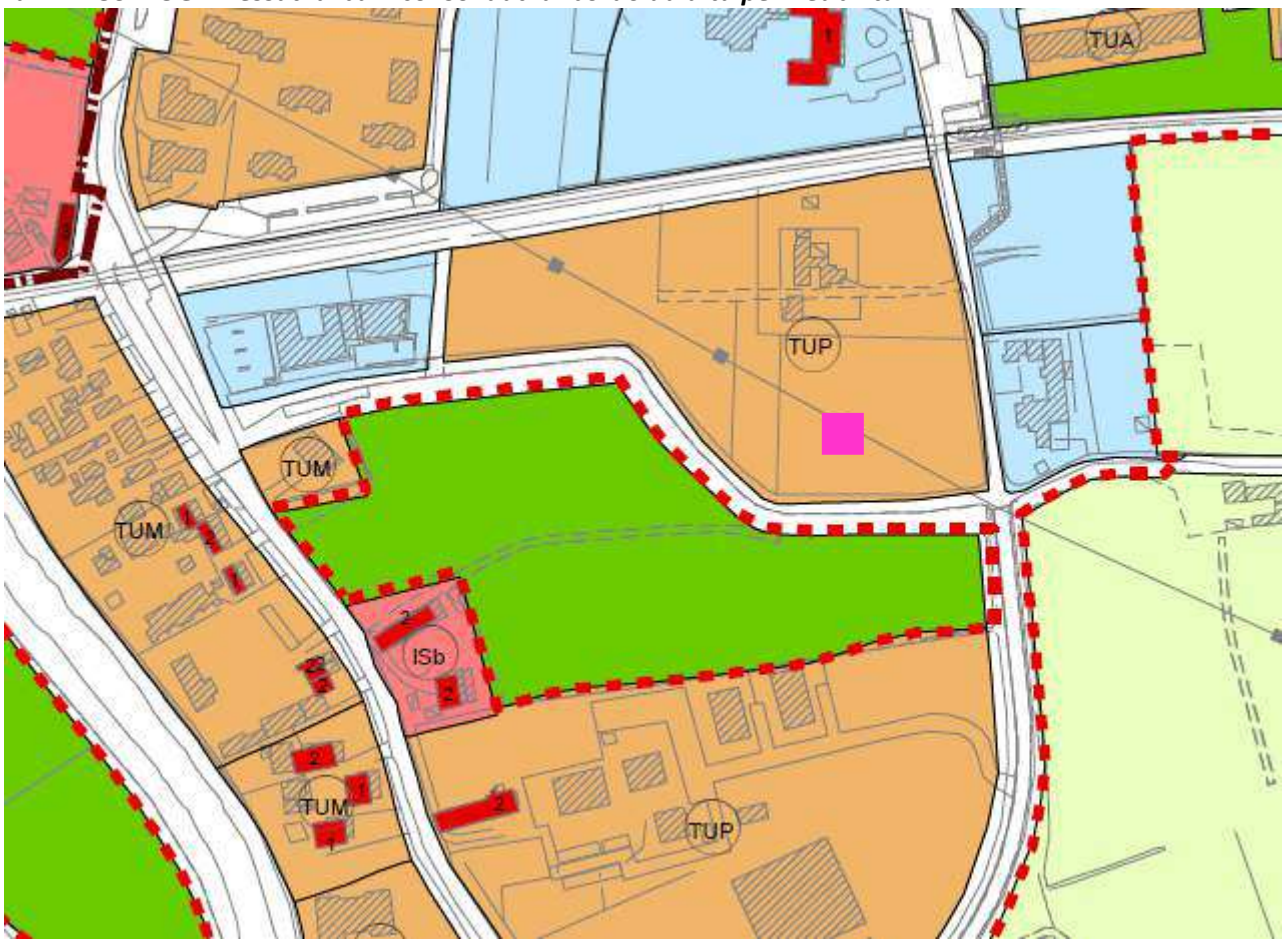


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

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

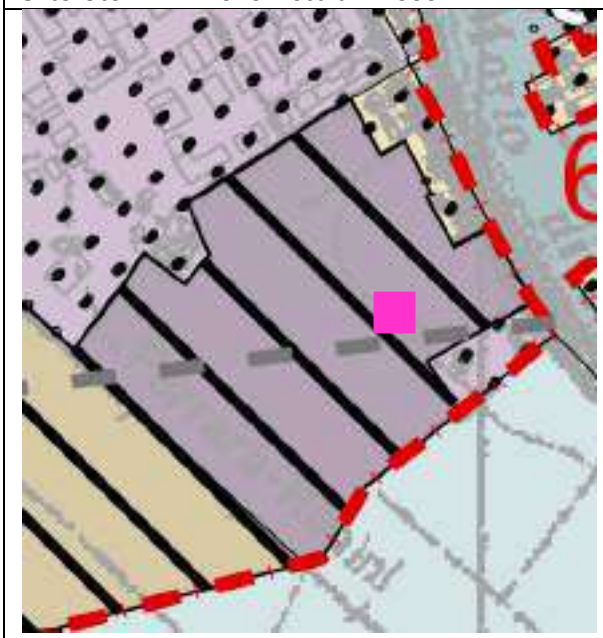


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Il lotto è stato considerato come lotto libero di completamento, già considerato urbanizzabile da PSC -Trattasi di area in prossimità di tessuti consolidati e dotata di infrastrutture e reti per l'urbanizzazione - Si era scelto di accogliere il contributo n. 183 e inserire il lotto nel territorio urbanizzato con un indice edificatorio molto basso
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero – ex aree POC
Contributi/Osservazioni al PUG	Contributo n. 183: richiesta di inserimento mappali 2034 e 2035 in TU
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area del perimetro del territorio urbanizzato

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

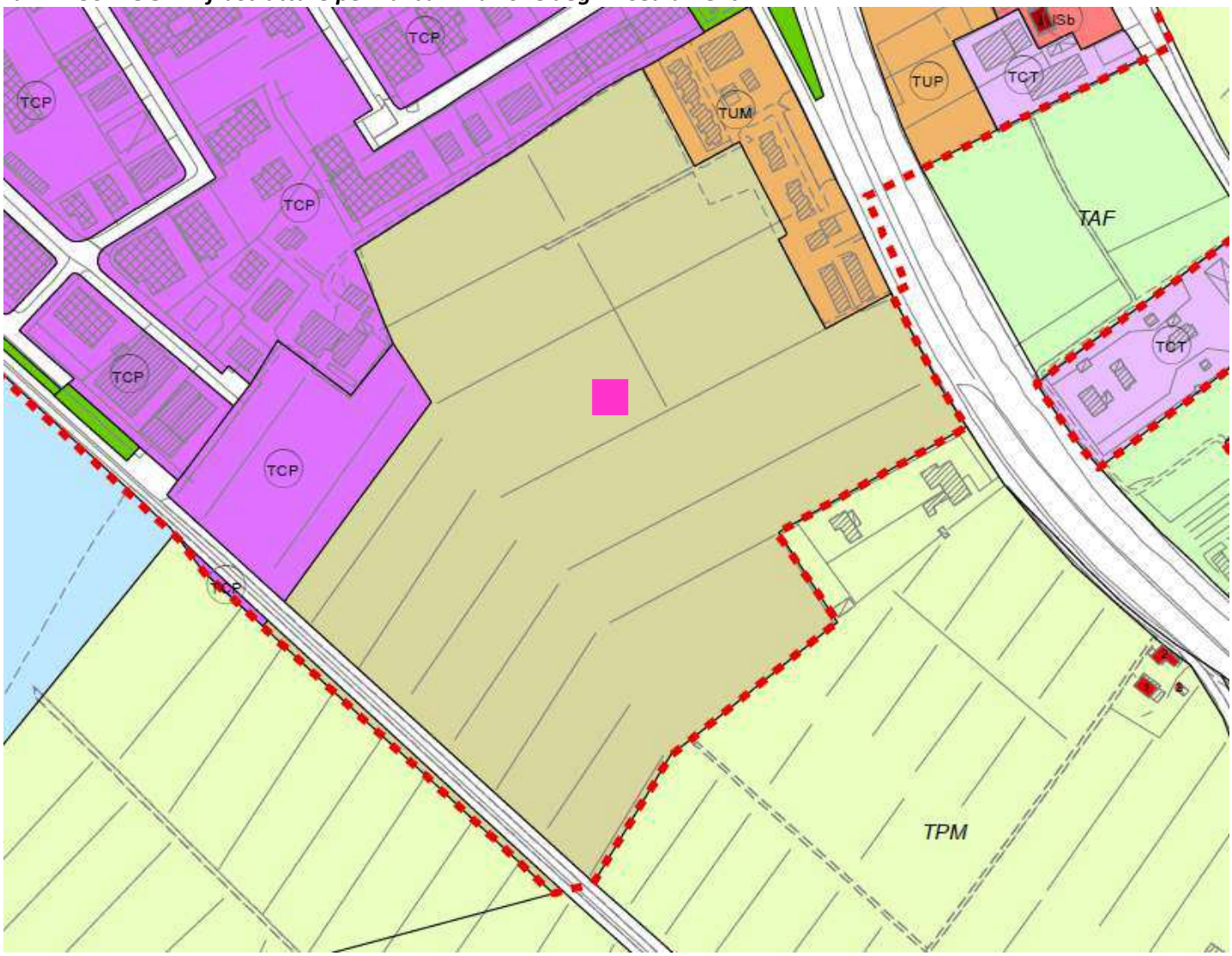


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

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

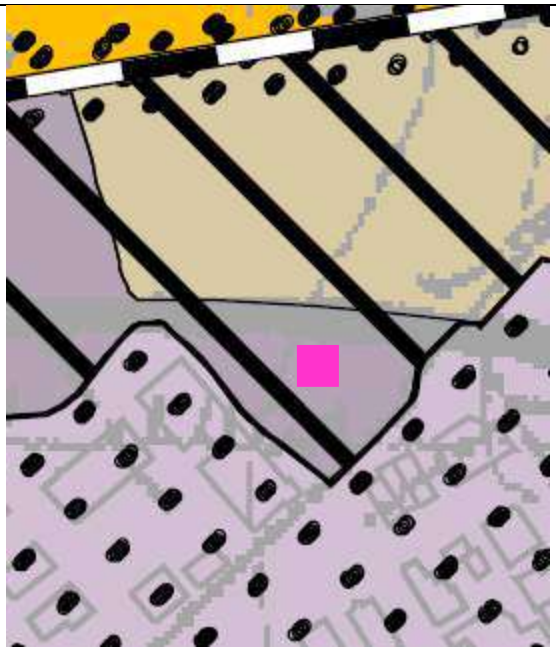


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Questa porzione di terreno è un comparto di attuazione del 1° POC non completato - Può essere esclusa dal territorio urbanizzato, sono in corso valutazioni per la realizzazione di un impianto FTV
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	infrastruttura
Contributi/Osservazioni al PUG	No
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area del perimetro del territorio urbanizzato

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



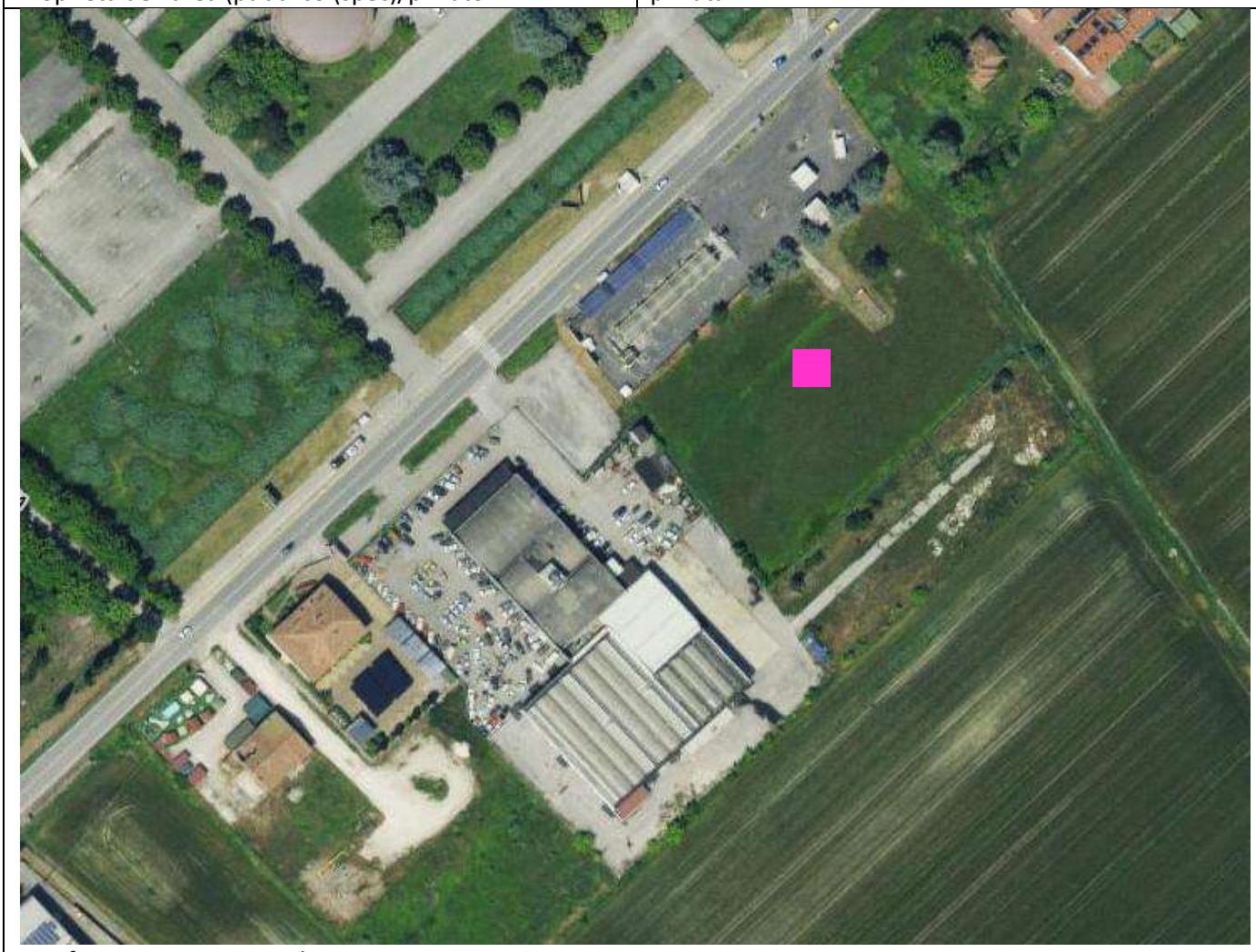
RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.3 USI PUG = Dotazione Ecologica

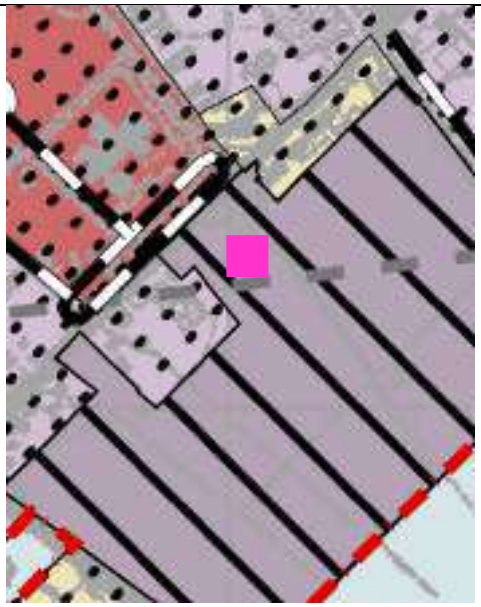


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Questa porzione di terreno è stata inclusa nel TU e classificata come dotazione ecologica di pertinenza di infrastrutture urbane a margine del tessuto consolidato produttivo "Centro Artigianale San Giorgio"
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.5 USI PUG = Tessuti Consolidati Terziari

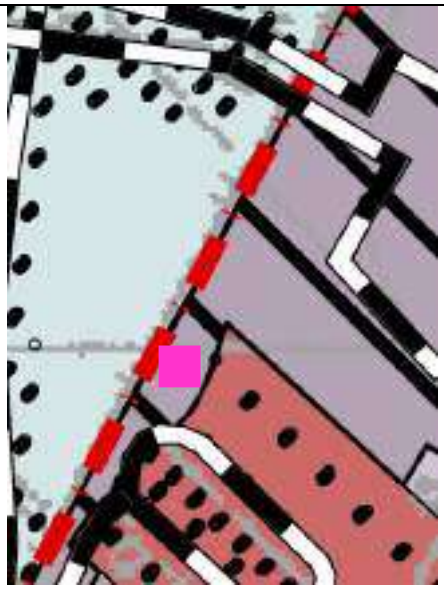


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Il lotto è inserito nell'ambito interessato dal progetto del bypass via Bologna-via Caselli indicato in SQUEA – Tavole di assetto S1-approfondimento mobilità - Questa porzione di terreno, che già il PSC destinava ad area urbanizzabile per nuovi insediamenti, è stata classificata come lotto di completamento e per questo inclusa nel TU (il lotto ha una dimensione compatibile con i lotti produttivi di PUG = 10.000 mq). - L'area è stata confermata come "Tessuti consolidati terziari" all'interno del Territorio Urbanizzato poiché riconosciuta come "lotto di completamento" nel sistema produttivo/terziario consolidato della zona
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero – ex aree POC
Contributi/Osservazioni al PUG	No
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.3 USI PUG = Dotazione Ecologica

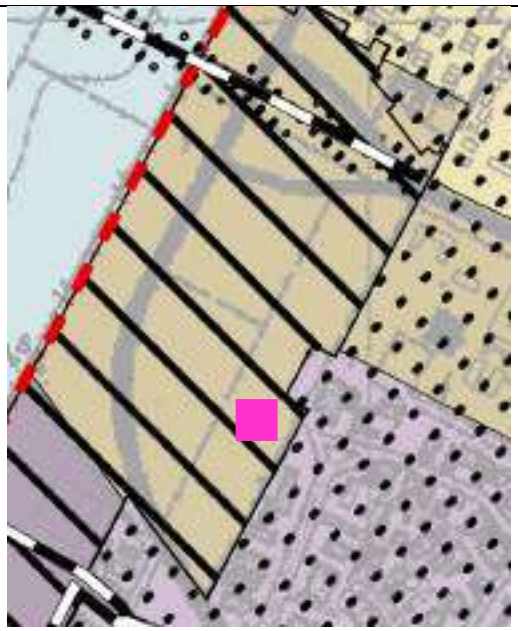


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Questa porzione di terreno è stata inclusa nel TU e classificata come dotazione ecologica di pertinenza di infrastrutture urbane; è inoltre funzionale alla strategia ecologico-ambientale – parte di città zona sud-via Bologna. Il tracciato ferroviario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

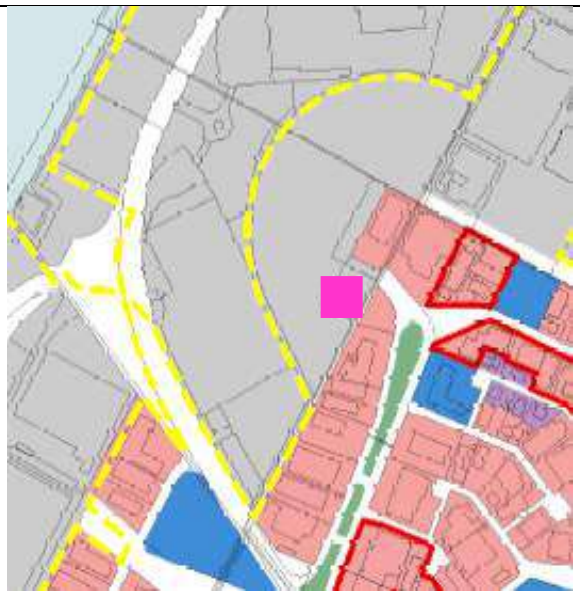
CAPOLUOGO	Fe sud – via Ferraresi/via Beethoven
21 **2 av**	Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti(le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.3 USI PUG = Tessuti Consolidati Terziari

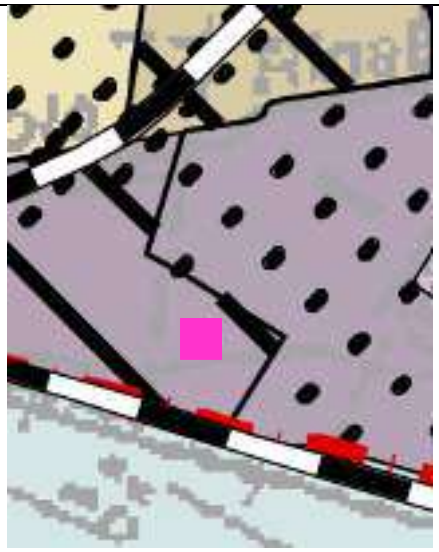


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Questa porzione di terreno, che già il PSC destinava ad area urbanizzabile per nuovi insediamenti, è stata classificata come lotto di completamento e per questo inclusa nel TU - L'area è stata confermata come "Tessuti consolidati terziari" all'interno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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

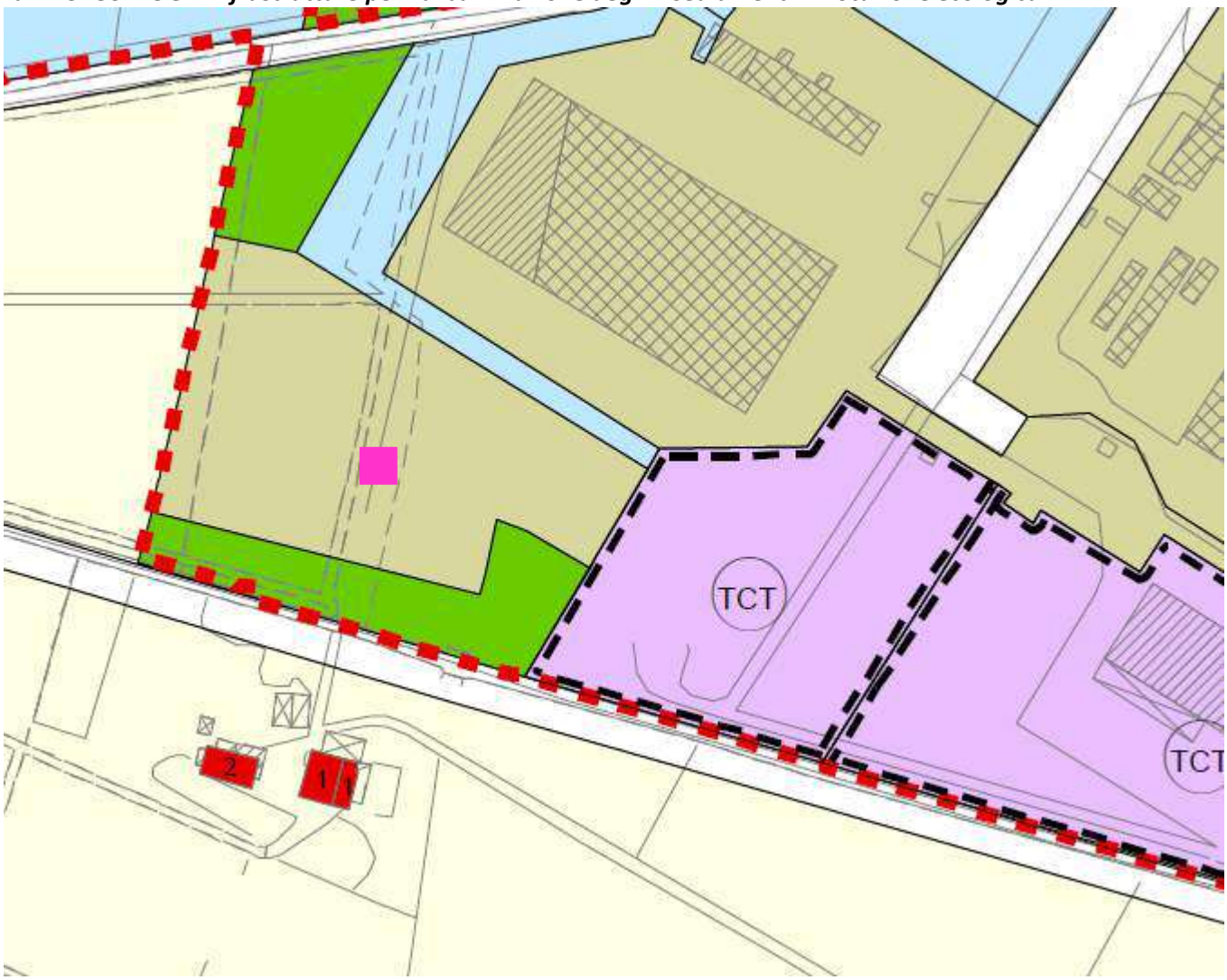


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



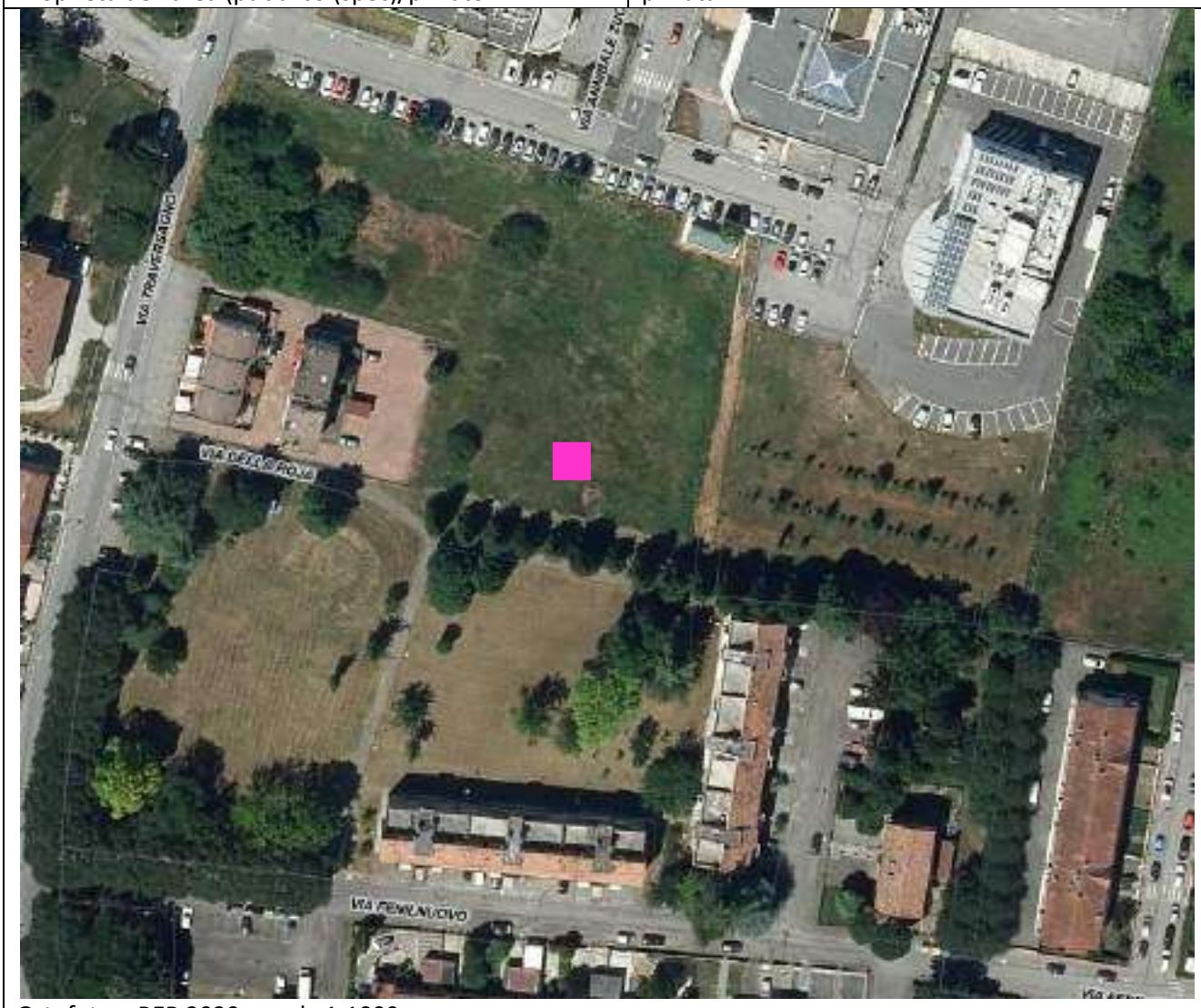
RUE – tav USI – Aree soggette a POC

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



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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.3 USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi



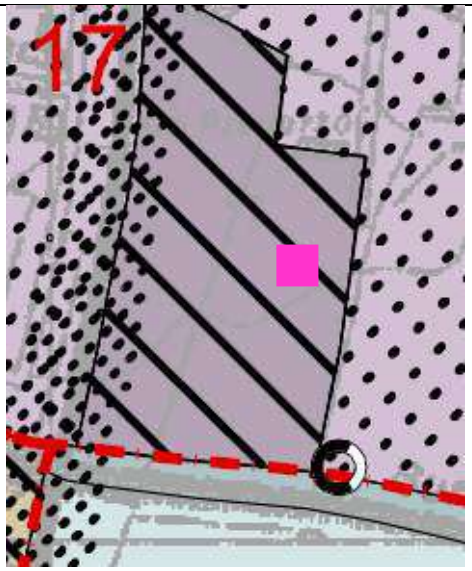
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Questo lotto inserito in un ambito consolidato terziario e residenziale è destinato ad attrezzature collettive e potrebbe in futuro ospitare un eventuale ampliamento del Poliambulatorio in quanto di proprietà della stessa società - Sulla base dell'osservazione 174 in cui si chiedeva di rendere possibile un'eventuale espansione del Poliambulatorio, si è ritenuto coerente con l'ambito attribuire al lotto d'uso di attrezzatura collettiva per vincolarne l'eventuale utilizzo - Si è ritenuto che le ridotte dimensioni non la configurassero come un'area permeabile fuori dal territorio urbanizzato
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casistica UdP	Attrezzatura pubblica
Contributi/Osservazioni al PUG	Osservazione 174: permettere eventuale espansione del Poliambulatorio – lotto TCT confinante – parzialmente accolta *"Qualora l'ampliamento venga realizzato entro il perimetro del TCT (tessuto consolidato terziario), lo stesso potrà essere ammesso nel rispetto dei parametri urbanistici, delle condizioni di sostenibilità e delle modalità attuative stabilite dall'Art. 27 della Disciplina. La porzione rimanente è classificata tra le attrezzature e spazi collettivi, ove sono ammessi gli usi definiti dall'Atto di Coordinamento sulle dotazioni territoriali (Art.. 28, comma 2 della Disciplina), attuabili*

	anche da soggetti privati, a condizione che sia garantito l'interesse pubblico e che l'intervento sia accompagnato da convenzione urbanistica."
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato, mantenendo l'uso "Attrezzature e spazi collettivi"

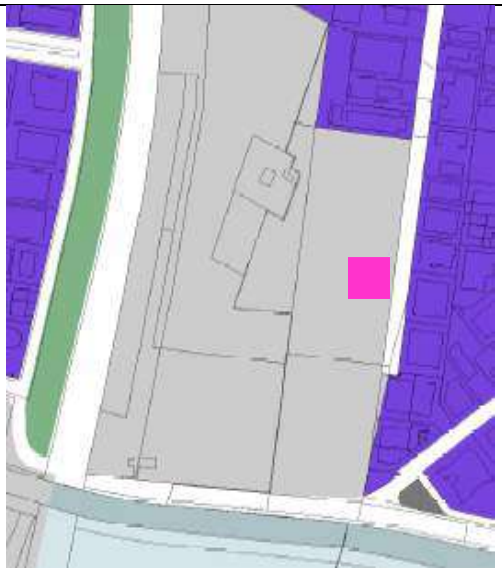
CAPOLUOGO	Fe Nord/Comparto PMI – via Erasmo da Rotterdam
24 **2bf**	Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti(le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.1. USI PUG = Tessuti Consolidati Produttivi



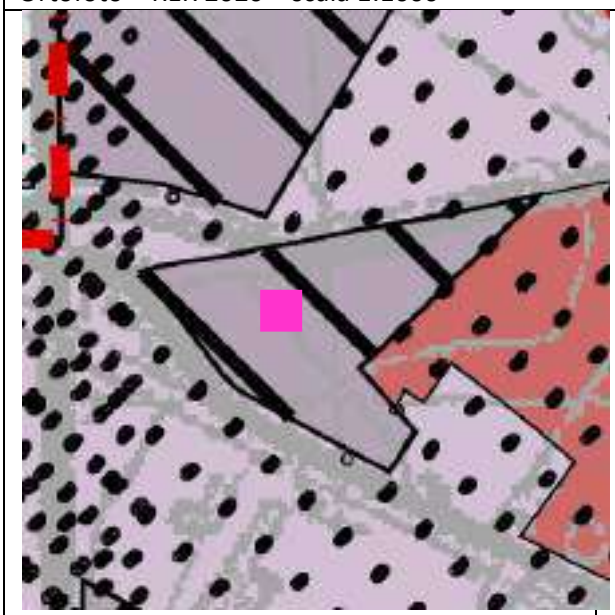
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Questa porzione di terreno, che già il PSC destinava ad area produttiva urbanizzabile, faceva parte del Piano particolareggiato di iniziativa privata "Parco srl" approvato con PG 3517/87. - Il Piano è scaduto ma era stato completamente attuato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

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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.1. USI PUG = Tessuti Consolidati Terziari



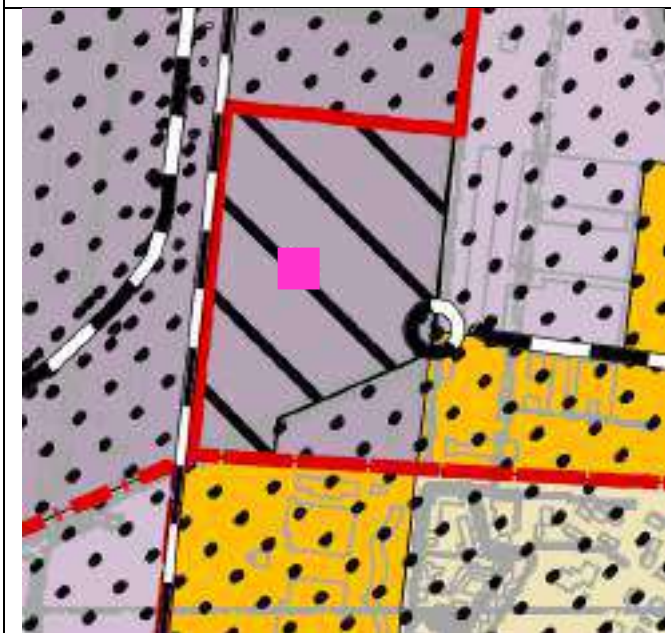
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Questa porzione di terreno, che già il PSC destinava ad area produttiva, fa riferimento ad un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Resca-Mandrioli" convenzionato il 25/10/2005 e per il quale erano state realizzate le dotazioni territoriali - L'area è stata confermata come "Tessuti consolidati terziari" all'interno del Territorio Urbanizzato poiché riconosciuta come "lotto di completamento" nel sistema produttivo/terziario consolidato di via Eridano e via Diamantina nel quadrante a nord ovest della città in prossimità del casello autostradale di Ferrara Nord - Ora che il Piano è scaduto e in riferimento ad un futuro progetto di ampliamento dell'ambito commerciale "Tosano" è ipotizzabile la ridefinizione degli usi dei lotti incrementando le aree per dotazioni ecologiche in particolare sui fronti lungo via Diamantina
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero - ex aree POC
Contributi/Osservazioni al PUG	Contributo n. 108 (Roccia srl): proposta di completamento PPIP per nuovi insediamenti commerciali
Ulteriori approfondimenti UdP	A seguito delle verifiche sulle opere di urbanizzazione realizzate si propone di suddividere l'area come da immagine seguente

	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti effettuati, si condivide: - l'inserimento dentro nel TU per lo stralcio attuativo con OOUU realizzate (parte a nord su via Zaccagnini) - l'esclusione dal TU per lo stralcio attuativo del PUA privo di titoli per le OO UU (porzione a sud a ridosso di via Diamantina). Rimane invece all'interno del TU al 1/1/2018 tutta l'area relativa al PUA.

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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

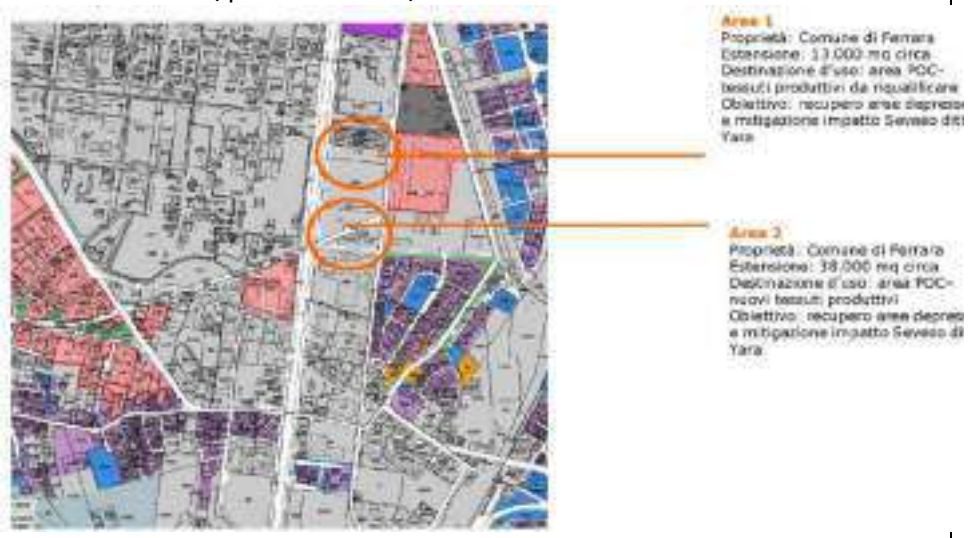


RUE – tav USI – Aree soggette a POC

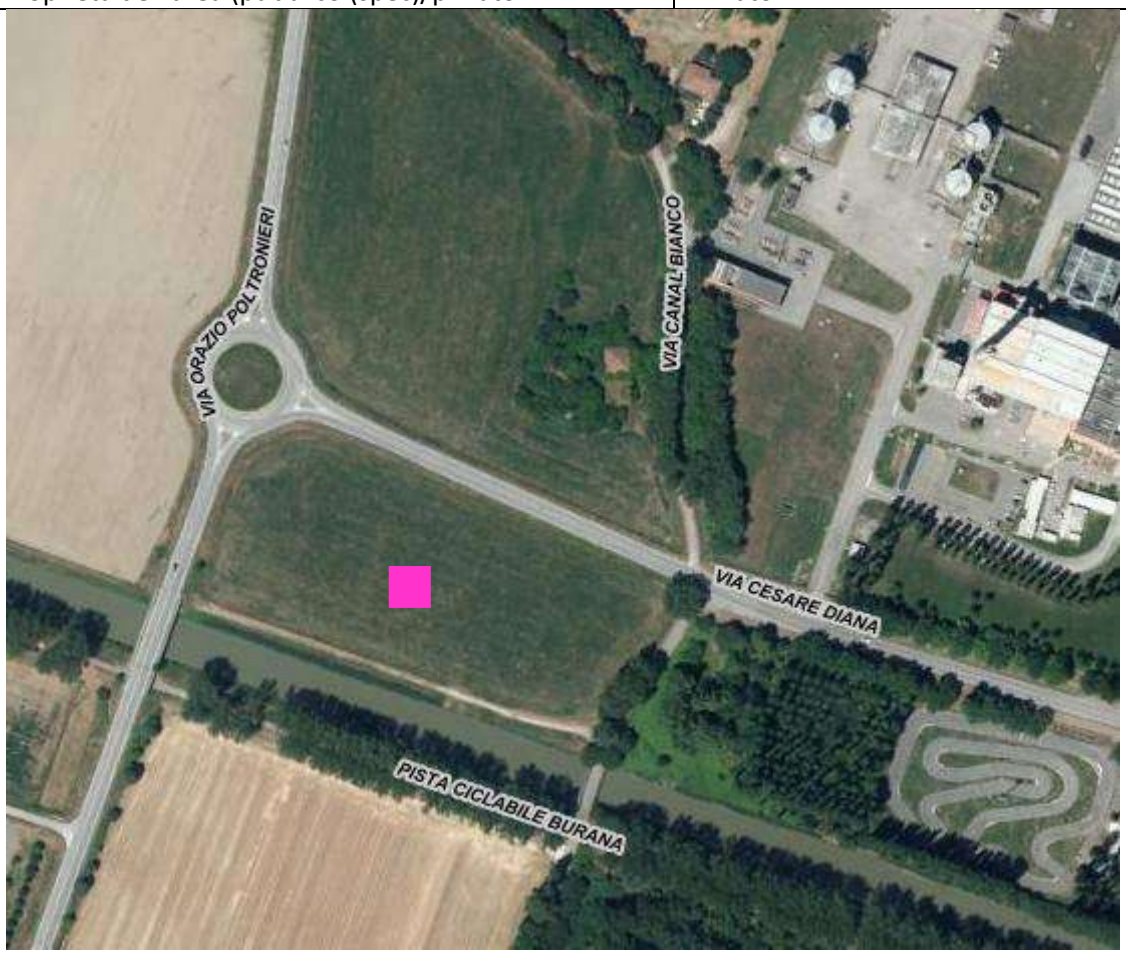
Tav 2.1. USI PUG = Dotazioni ecologiche



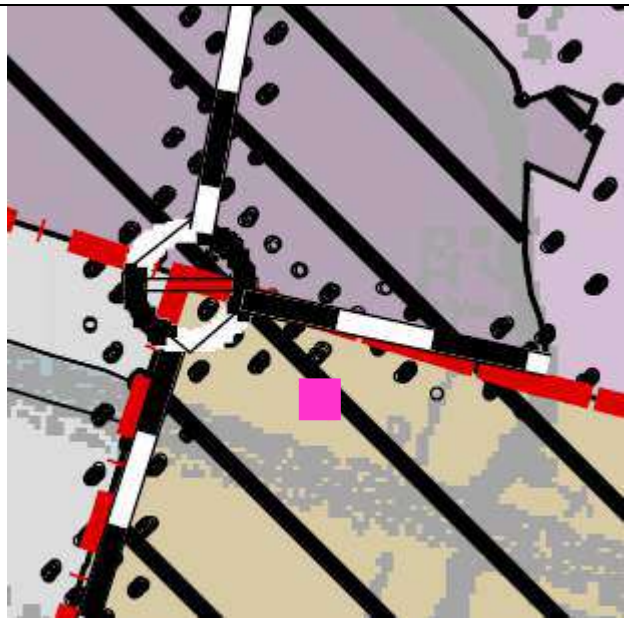
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- L'area è in un contesto urbano ed è stata inserita nel territorio urbanizzato con uso "dotazione ecologica" e di conseguenza non edificabile. - Sull'area era presente un PUA di Padana Motor, ora scaduto. - E' stata autorizzata la realizzazione di un impianto FTV (Baetica Srl - Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria – PG 181209 del 09.11.2023) Parte dell'area è inoltre utilizzata come zona di deposito fanghi dell'Idrovia
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casistica UdP	Dotazione ecologica
Contributi/Osservazioni al PUG	No
Ulteriori approfondimenti UDP	Area oggetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato in Consiglio Comunale il 26 gennaio 2009 e scaduto a conclusione del termine decennale nel 2019 senza che fosse convenzionato lo stralcio relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Il 23 maggio 2023 la porzione dell'area di proprietà comunale è passata in

	consegna alla Regione Emilia-Romagna come area idonea a ospitare i terreni di scavo relativi all'intervento di "dragaggio del tratto di asta navigabile compresa tra l'Incile del Canale Boicelli e la Darsena di San Paolo a Ferrara. Adeguamento dell'Idrovia Ferrarese al traffico idroviario di V Classe Europea – 1° Lotto 2° stralcio/parte. DGR 999/2021"  La porzione interclusa è oggetto di intervento per la realizzazione di impianto fotovoltaico successiva al 2018.
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato al 1/1/2018 in quanto legittimamente trasformata solo in data successiva. In cartografia U sarà inclusa nel perimetro TU con uso IU e DE. 

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



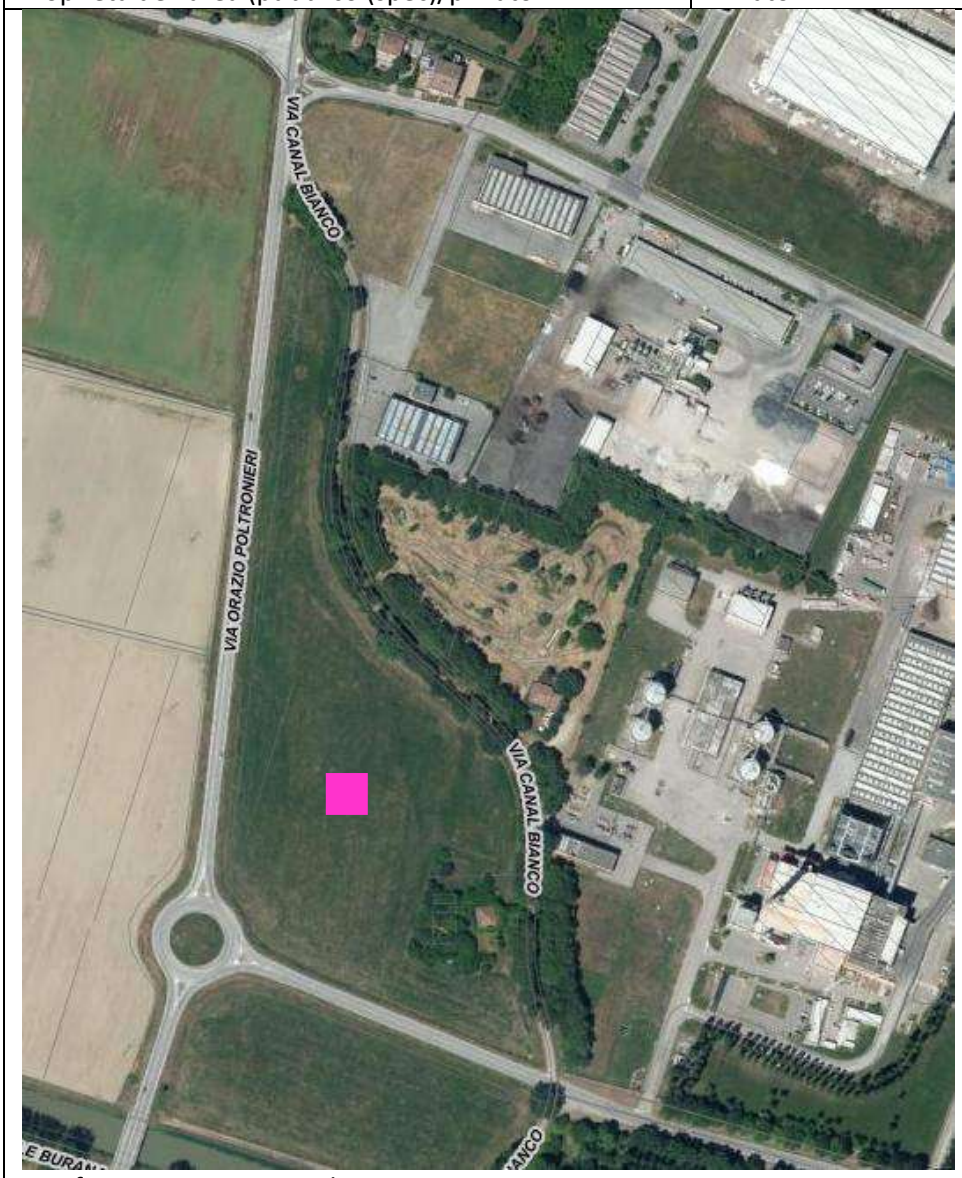
RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.1. USI PUG = Dotazione ecologica

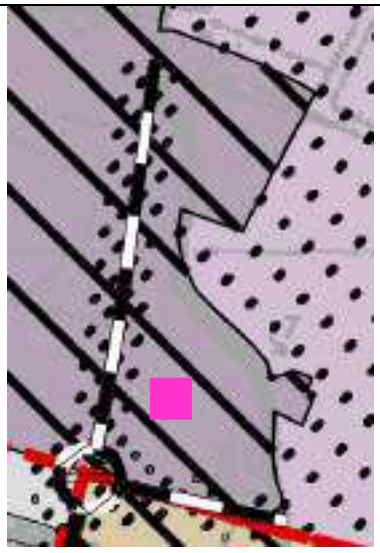


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	In continuità ed in riferimento all'adiacente area "bo_2", l'area è stata inserita nel territorio urbanizzato con uso "dotazione ecologica", quindi inedificabile, per evitare la realizzazione di grandi impianti FTV e garantirne di conseguenza il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

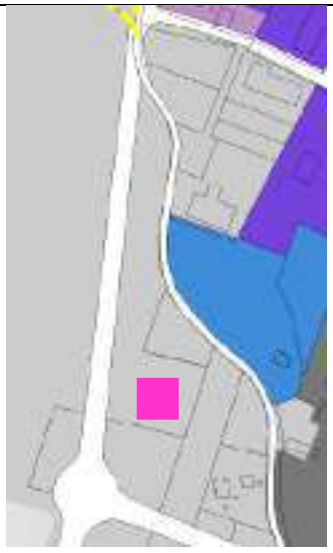
CAPOLUOGO	Fe ovest /PMI
28 **2 bo**	Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti(le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

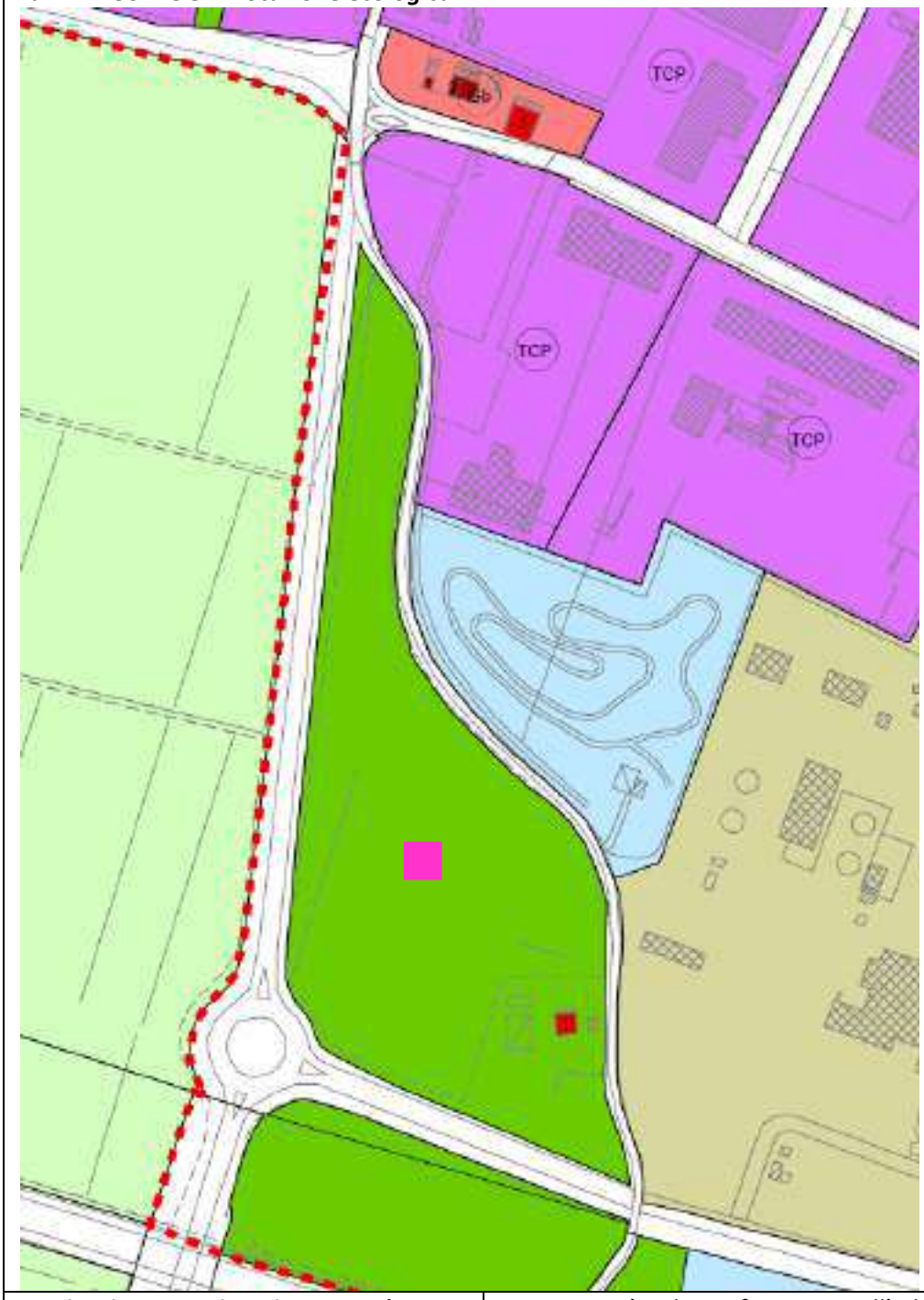


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti specializzati per atività produttive di nuovo insediamento



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.1. USI PUG = Dotazione ecologica

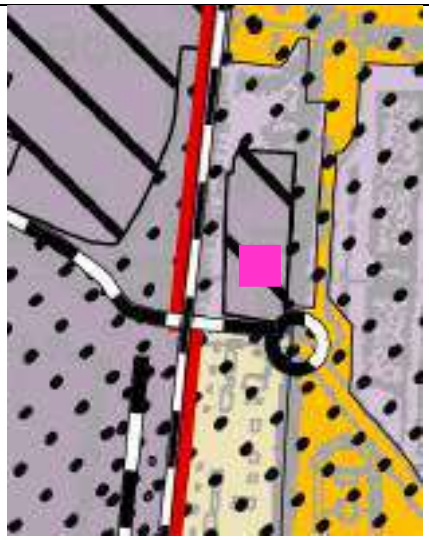


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	In continuità ed in riferimento all'adiacente area "bn_2", l'area è stata inserita nel territorio urbanizzato con uso "dotazione ecologica", quindi inedificabile, per evitare la realizzazione di grandi impianti FTV e garantirne di conseguenza il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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

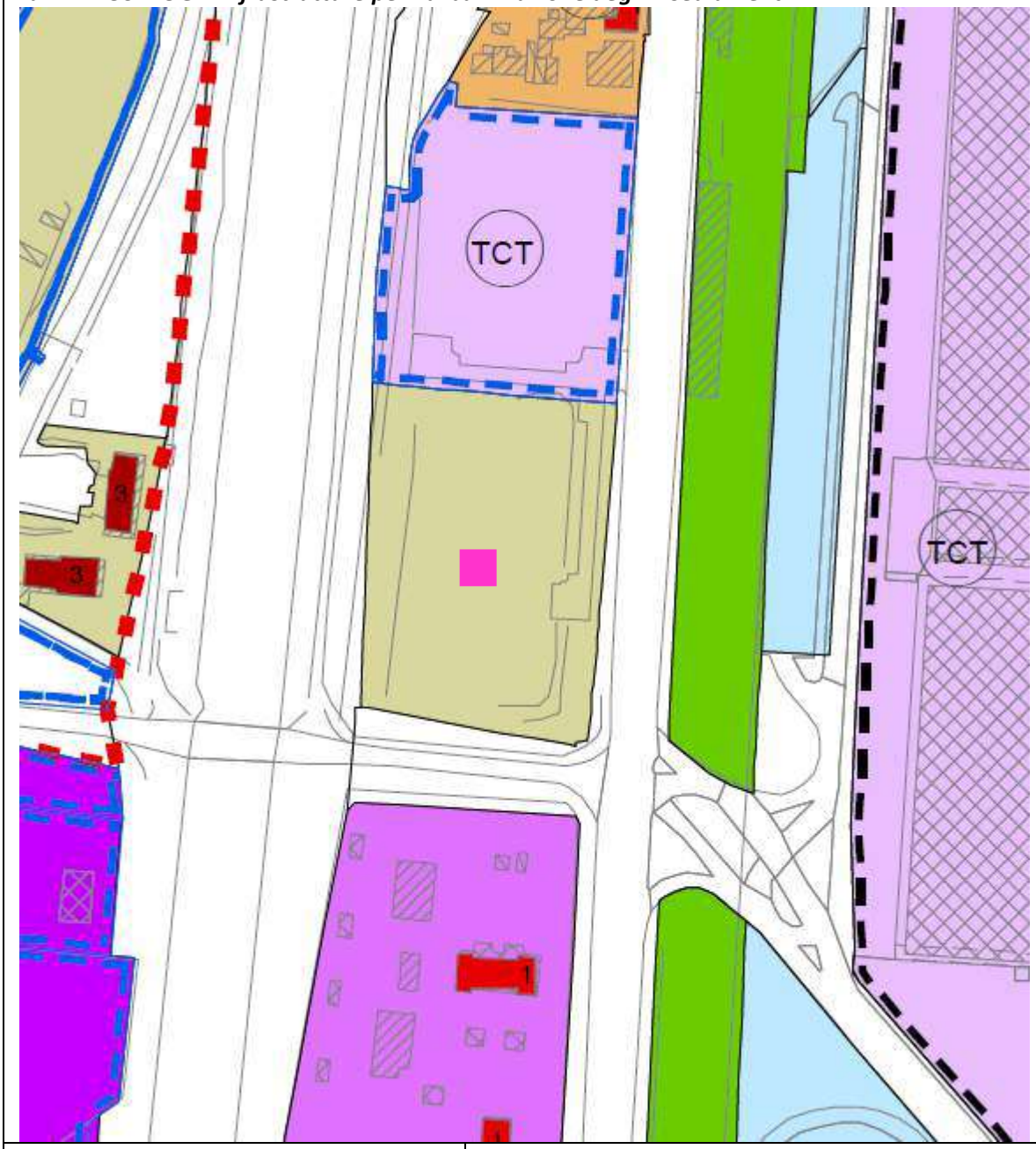


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

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



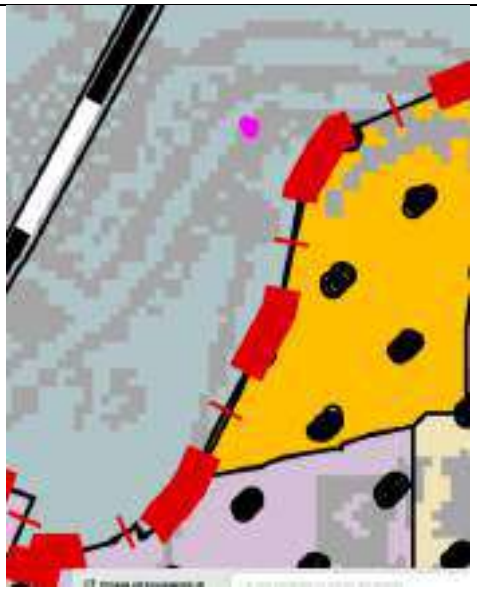
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Questa porzione di terreno risulta contigua ed in continuità con i tessuti consolidati lungo via Padova - In riferimento al Progetto Idrovia ed in particolare ai lavori di adeguamento del Ponte Betto (adiacente all'area in oggetto) ed in recepimento degli interventi previsti in prossimità di Via Delle Bonifiche l'area è stata confermata all'interno del territorio urbanizzato per consentirne l'attuazione. Nel dettaglio l'area in oggetto, denominata "Tre Ochine" sarà interessata da opere di urbanizzazione per la realizzazione di un ponte provvisorio carrabile, a valle dell'esistente.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casistica UdP	infrastruttura
Ulteriori approfondimenti UdP	L'area è oggetto di procedimento di bonifica "Progetto di messa in sicurezza permanente dei terreni insaturi sito Inovyn produzione italia s.p.a. di ferrara denominato "tre ochine" di via Padova e della relativa valutazione di rischio soil gas" approvato con Delibera di Giunta Comunale

	n. 718 del 23/12/2024. Con Delibera di Giunta Comunale n. 49 del 11/02/2024 si prende atto della variazione di proprietà e del subentro della Società IFM nel procedimento di bonifica. Il procedimento di bonifica è iniziato nel 2015 ed ha seguito le fasi di seguito riportate: **Richiamate** 1. Delibera di Giunta Comunale del 28/07/2015, Prot. Gen. n. PG-2015-378, avente ad oggetto "*Approvazione della caratterizzazione integrativa e dell' Analisi di Rischio sito specifica per il sito denominato "Tre Ochine" di via Padova, Ferrara (FE). Presa d'atto di cambiamento di denominazione in Società INOVYN Produzione Italia S.r.l.*" 2. Determinazioni della Conferenza di Servizi di martedì 5 aprile 2016 (P.G. 23158/2017 del 24/02/2017) per la valutazione del documento "*Risultati delle indagini integrative eseguite nel Luglio 2015 e delle campagne di monitoraggio delle acque di impregnazione e del soil gas eseguite nel 2015, sito "tre ochine" di Ferrara*", del 08/02/2016. 3. Determinazioni della Conferenza di Servizi del 1 giugno 2017 (P.G. 91018/2017 del 31/07/2020) per la valutazione del documento "*Risultati delle campagne di monitoraggio del soil gas eseguite nell'anno 2016 nel sito Tre Ochine di Ferrara*".
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

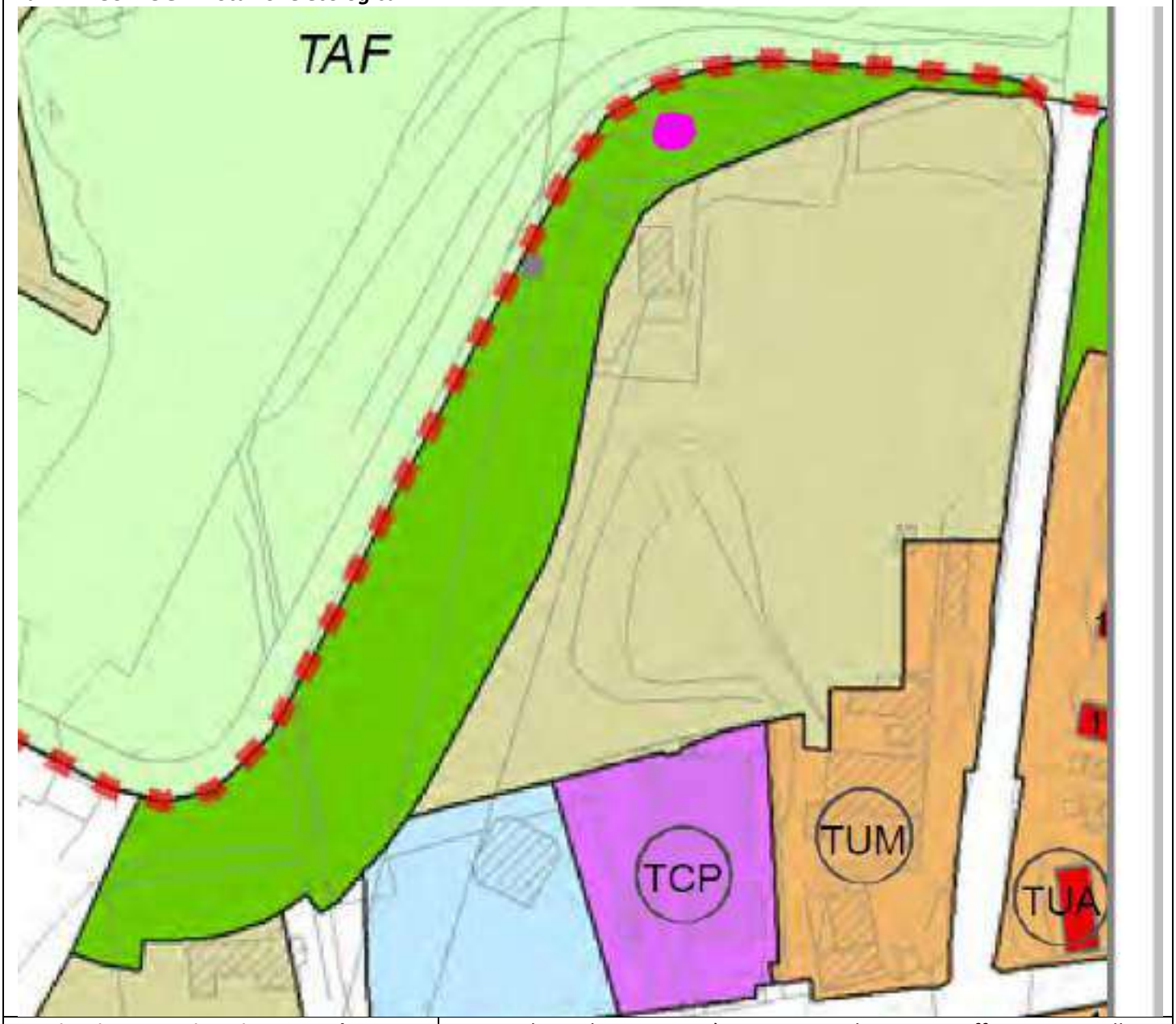


PSC – Tav. Ambiti = Rurale - Aree di valore naturale e ambientale



RUE – tav USI – Ambito Valore naturale AVN)

Tav 2.1. USI PUG = Dotazione ecologica

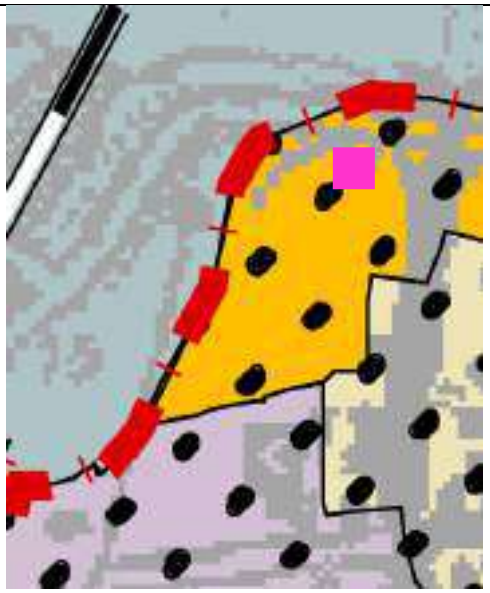


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- La tipologia di casistica più corretta sembra essere afferente a quella *6-aree permeabili non edificate*, piuttosto *che 2 - aree assoggettate a POC*. - L'area è classificata nel PUG come DOT ecologica, e quindi viene in ogni caso salvaguardata la sua funzione a verde e di in edificabilità. - L'area di verde sembra essere inserita in un contesto urbano (è sormontata da una percorso ciclabile asfaltato) ai margini con il fiume - Si ritiene che in continuità con il PSC e il RUE possa essere esclusa dal TU, mantenendo uso attuale e non di tipo fluviale
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casistica UdP	Dotazione ecologica
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato, mantenendo classifica DE.

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

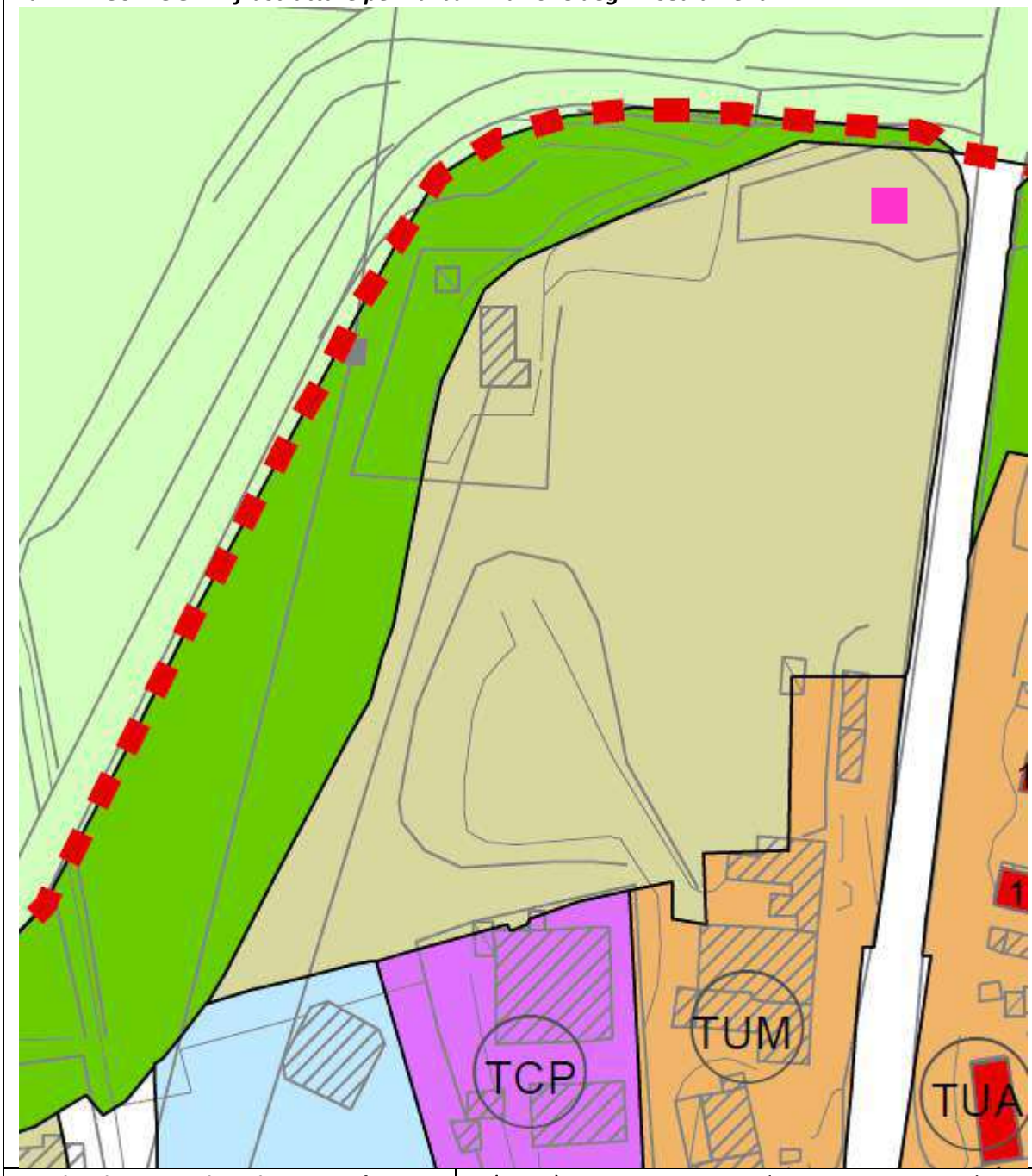


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzato-Ambiti da riqualificare



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

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



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- L'area è occupata in parte da impianti Acosea che confinano con i tessuti consolidati di via Padova. L'inclusione dell'ambito nel territorio urbanizzato di PUG deriva inoltre dalla scelta, anche del PSC, di considerare via Anita quale "naturale" confine tra le aree urbanizzate e non lungo l'asse di via Padova - Da PSC e RUE l'area era compresa nel Territorio Urbanizzato, si ritiene comunque accoglibile il passaggio ad area permeabile esterna al TU del PUG
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casistica UdP	infrastruttura
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato, mantenendo classifica IU.

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

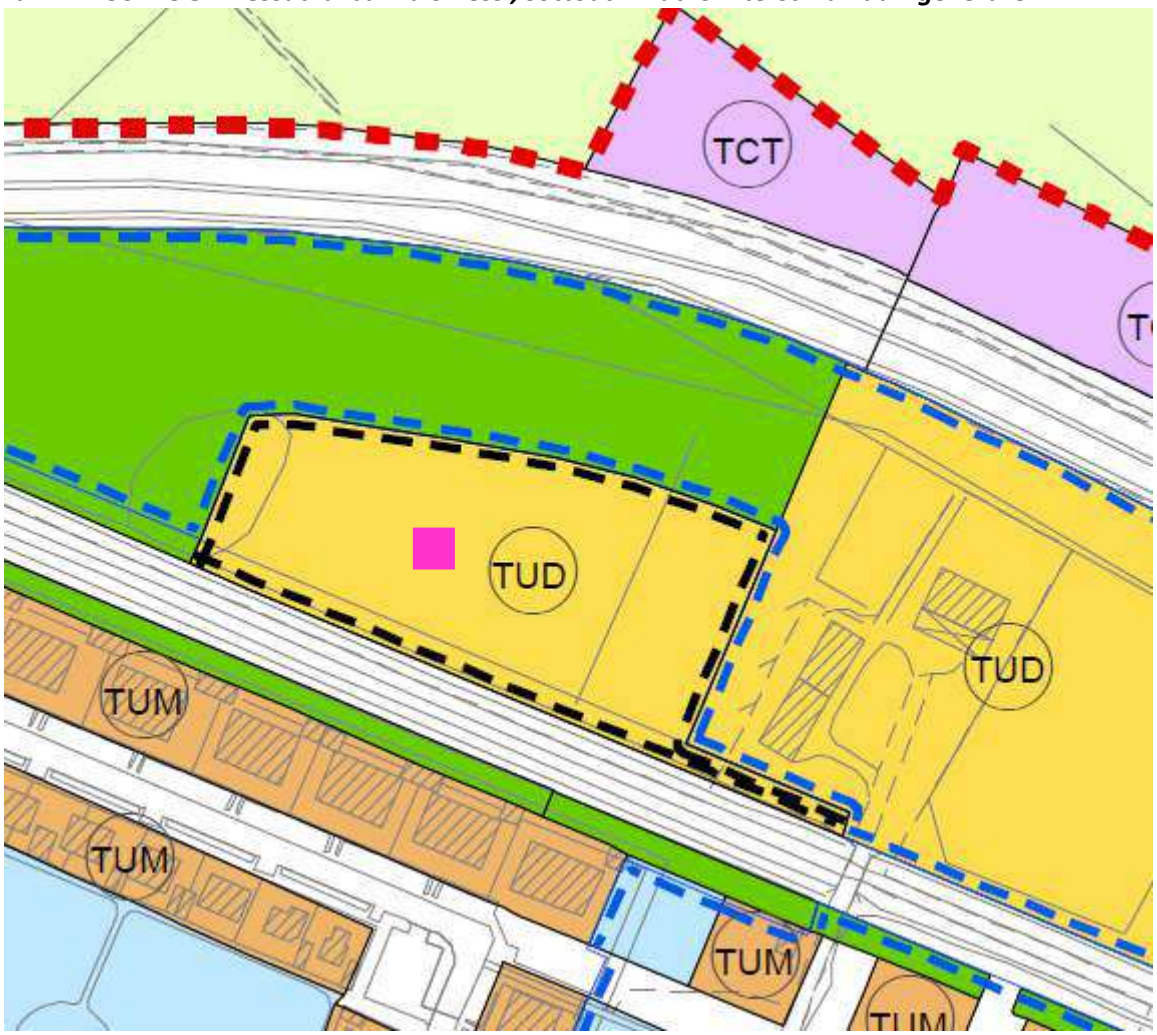


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

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

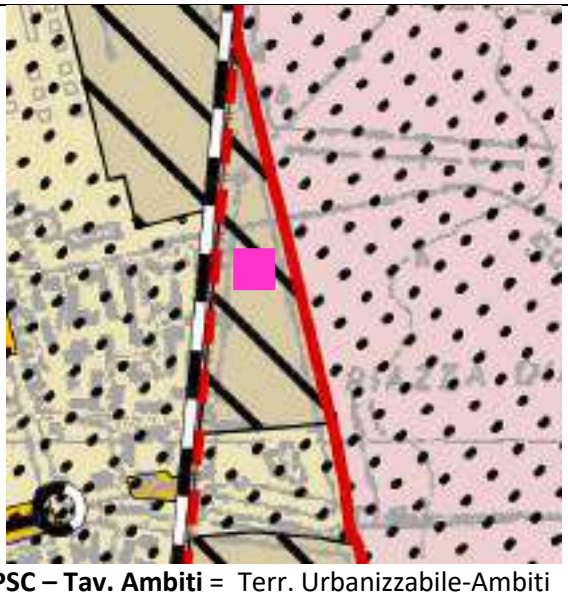


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Questa porzione di terreno, che già il PSC destinava ad area urbanizzabile per nuovi insediamenti, è stata inclusa nel TU in continuità con l'ambito confinante, oggetto di PUA vigente, in modo da costituire un unico ambito di rigenerazione - La Giunta ha deliberato di accogliere l'osservazione presentata dal proprietario dell'area per il suo inserimento all'interno del Territorio Urbanizzato
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casisticha UdP	Aree da rigenerare
Contributi/Osservazioni al PUG	Osservazione n. 9 (Bruni Nino) + Contributo n. 14: richiesta di inserimento area in TU per nuovo insediamento commerciale
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

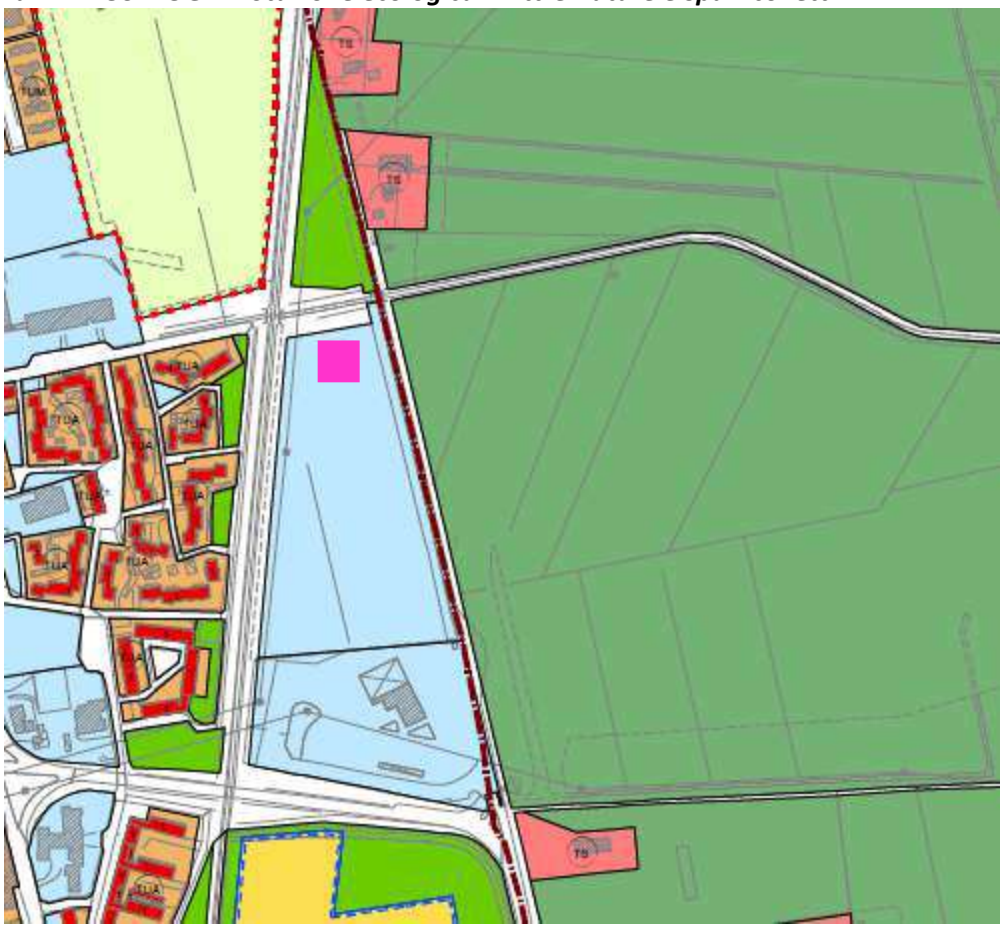


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti specializzati per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

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

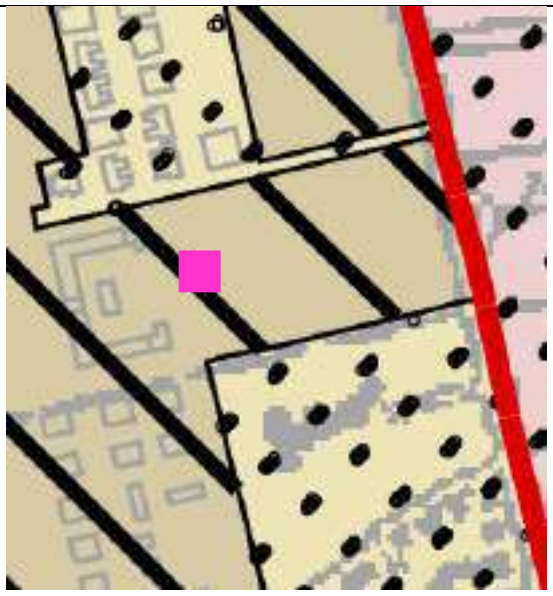


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- L'area è in un contesto urbano ed è stata inserita nel territorio urbanizzato con uso "attrezzatura e spazi collettivi". - A nostro avviso si tratta di un'area interclusa tra il perimetro del centro storico e la ferrovia che non ha indici di edificabilità ma ritenuta comunque appartenente al territorio urbanizzato
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casistica UdP	Attrezzatura pubblica
Contributi/Osservazioni al PUG	No
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato, mantenendo classifica AP. La dotazione ecologica a nord del lotto rilevato sarà altresì esclusa, per continuità, dal TU

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

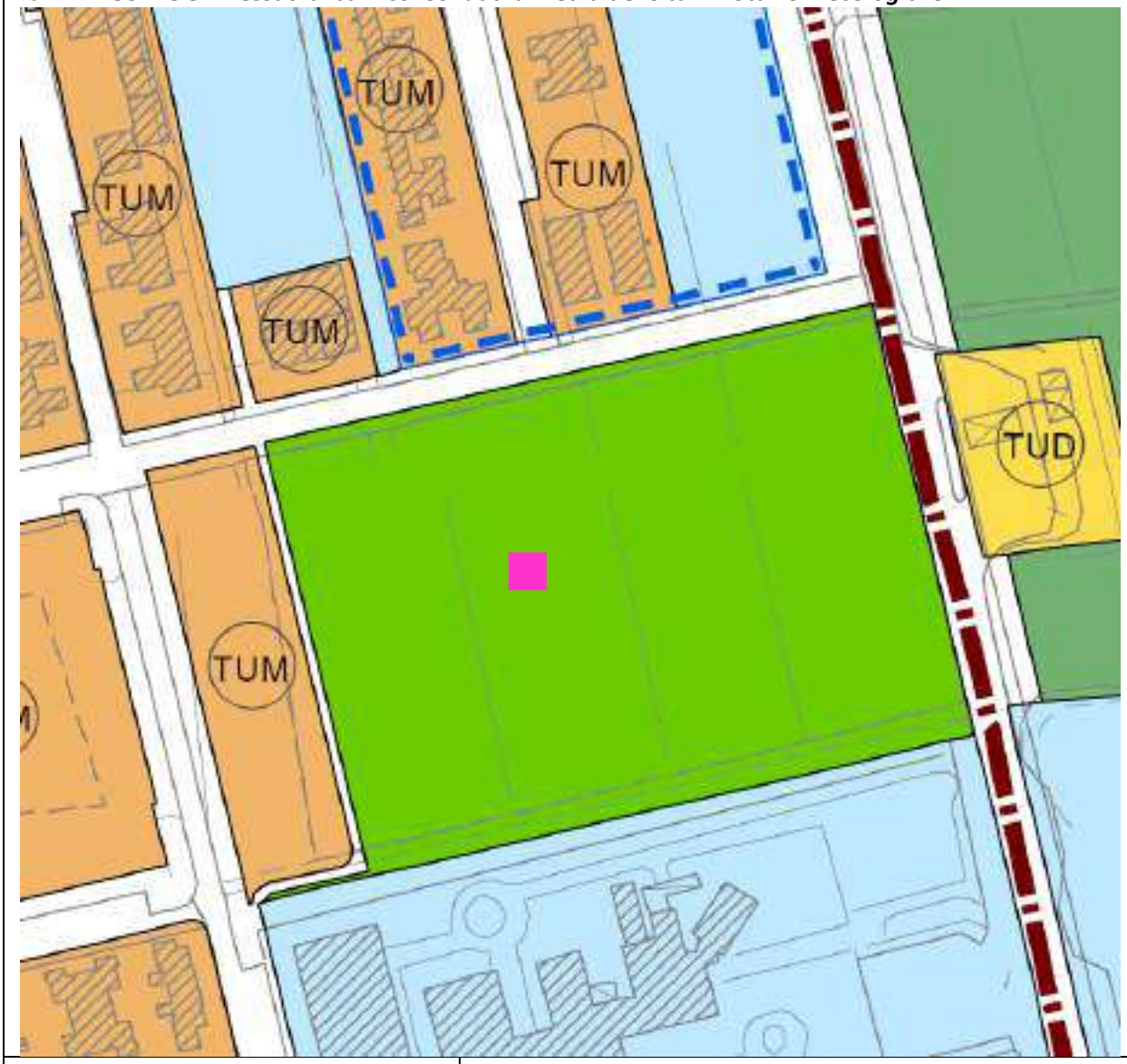


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

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



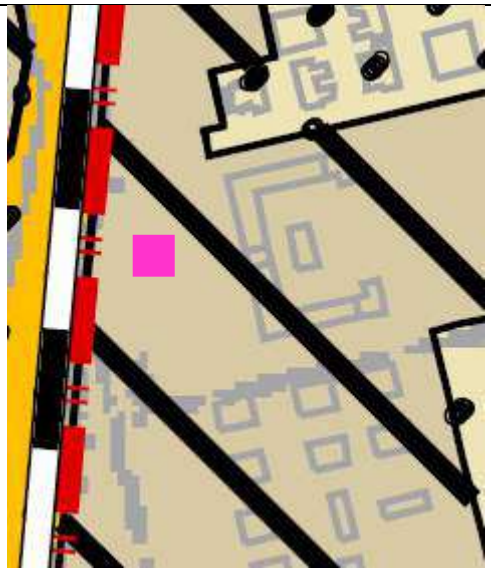
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- In continuità con i tessuti residenziali circostanti si è scelto di accogliere il contributo del privato inserendo l'area nel territorio urbanizzato ma riservando una sola fascia edificabile TUM (lotto di completamento) a ridosso della pista ciclabile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


TUM
TUM
TUM
TUM
TUM
TUD

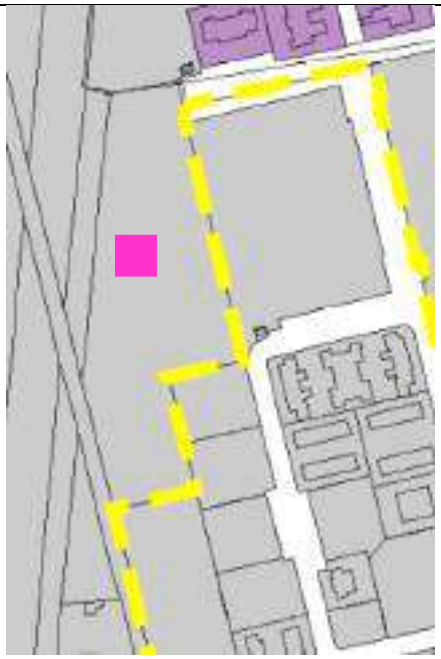
CAPOLUOGO	Fe nord– via Lombardo/via De Vincenzi
35 **2 cn**	Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti(le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

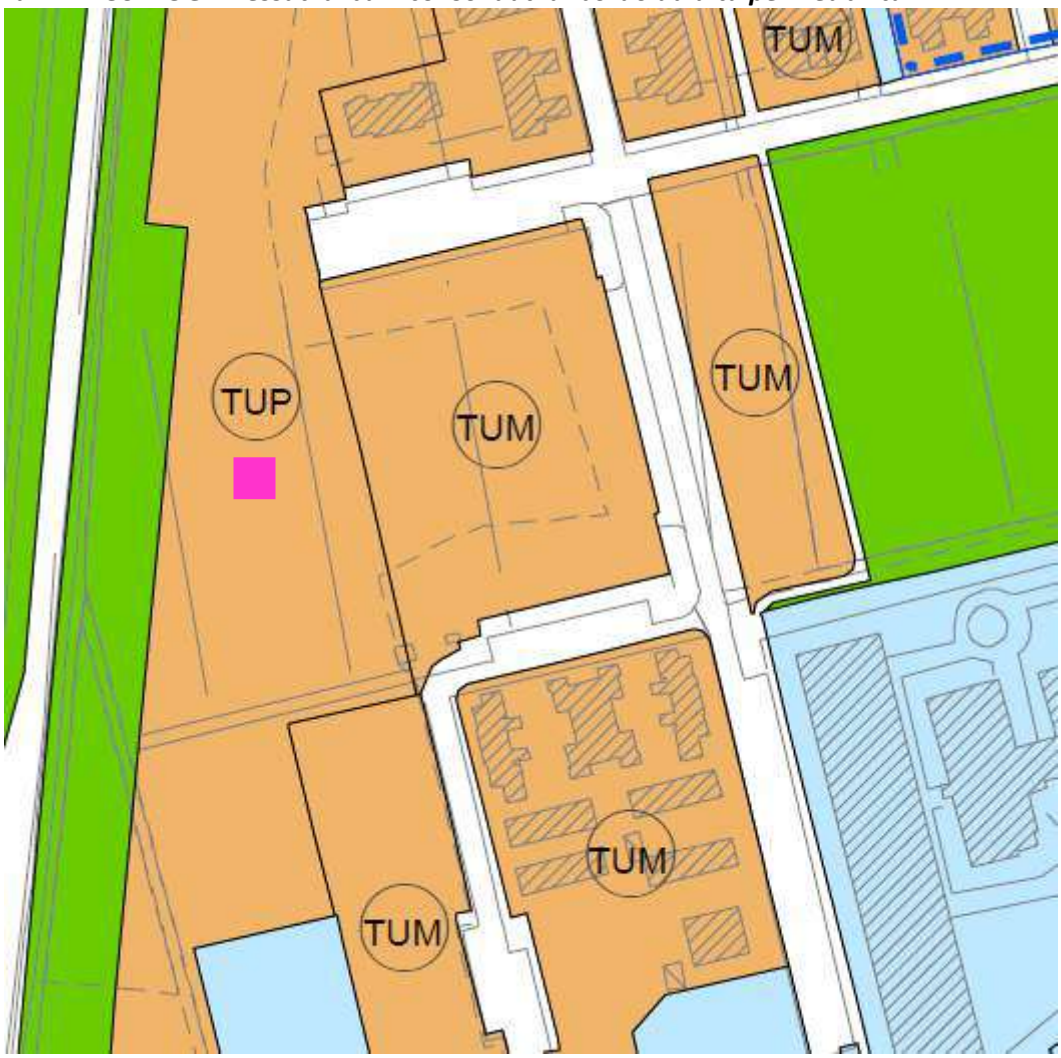


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

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

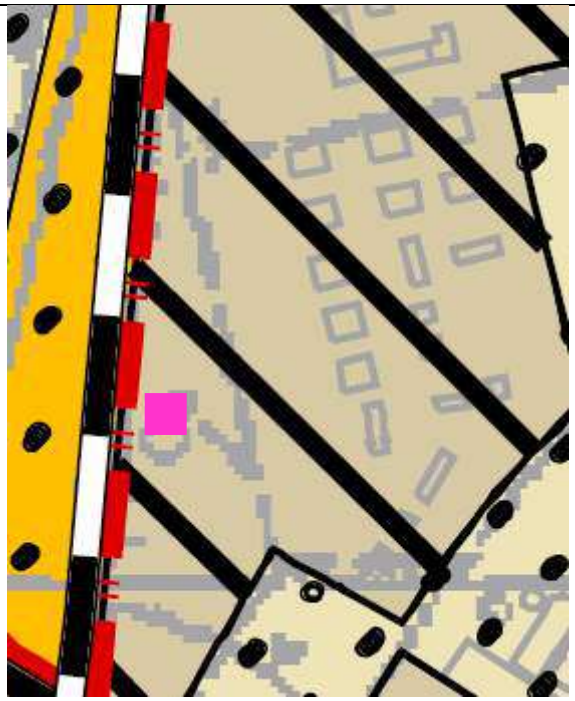


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Questo lotto, racchiuso da un lato dalla ferrovia e dall'altro da tessuti consolidati residenziali è stato inserito in territorio urbanizzato con un indice edificatorio molto basso. Si può valutare l'esclusione dal territorio urbanizzato come area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

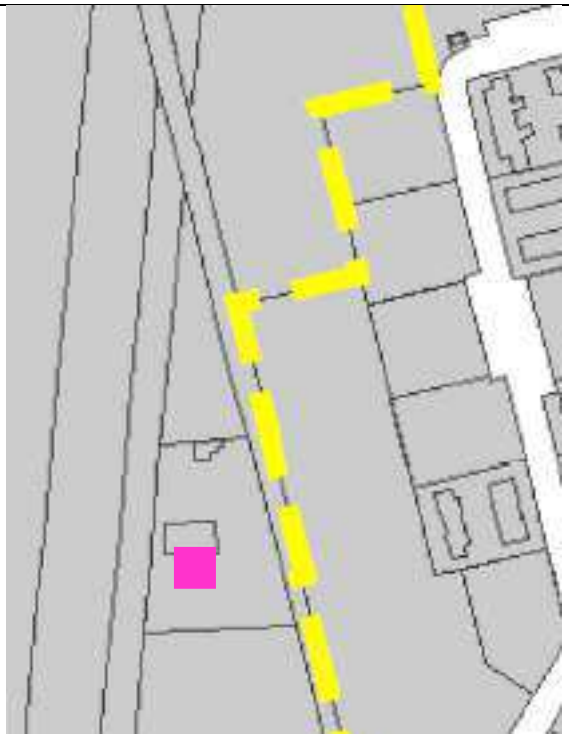
CAPOLUOGO	Fe nord – via Giovannelli
36 **2co**	Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti(le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

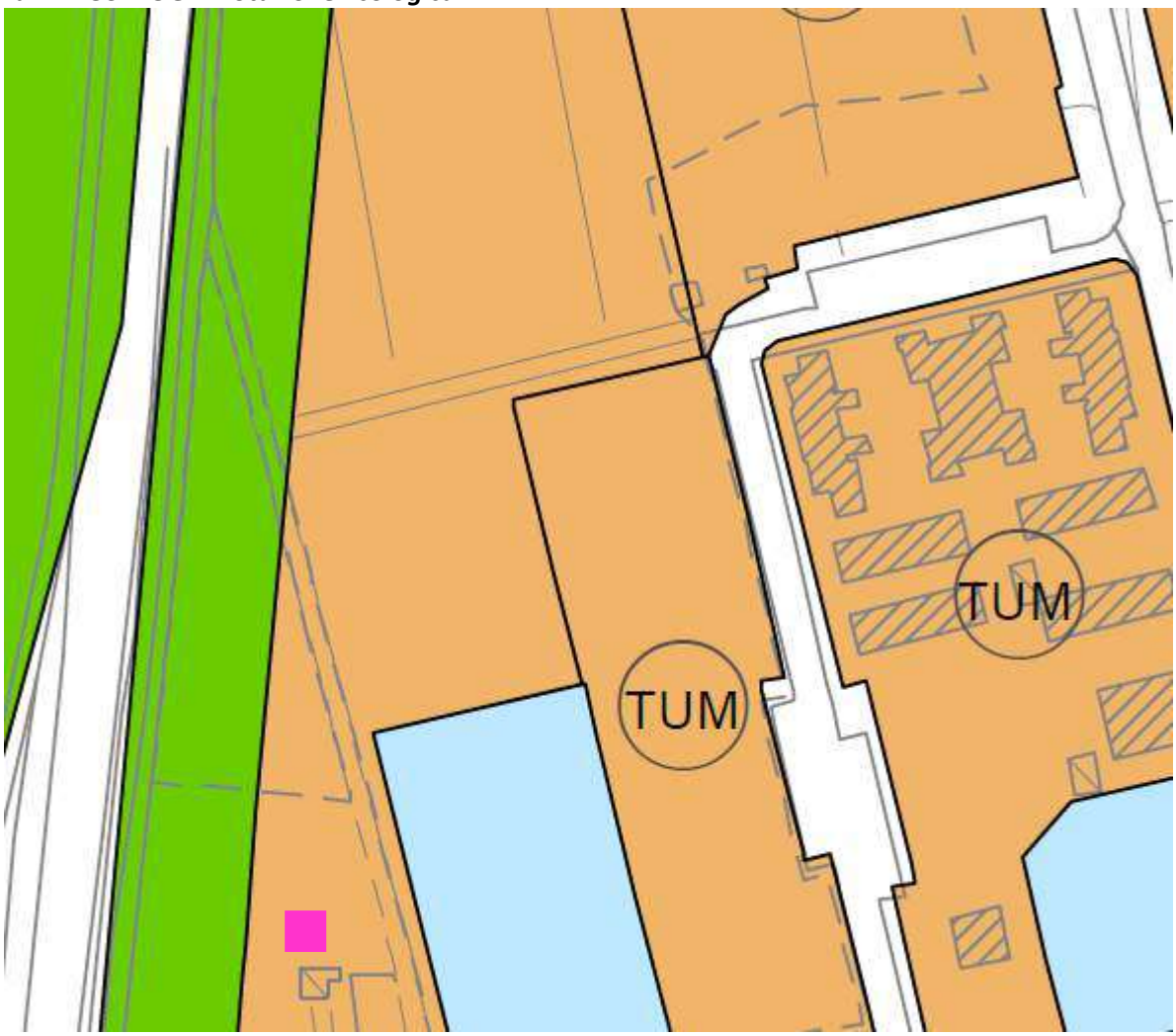


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento

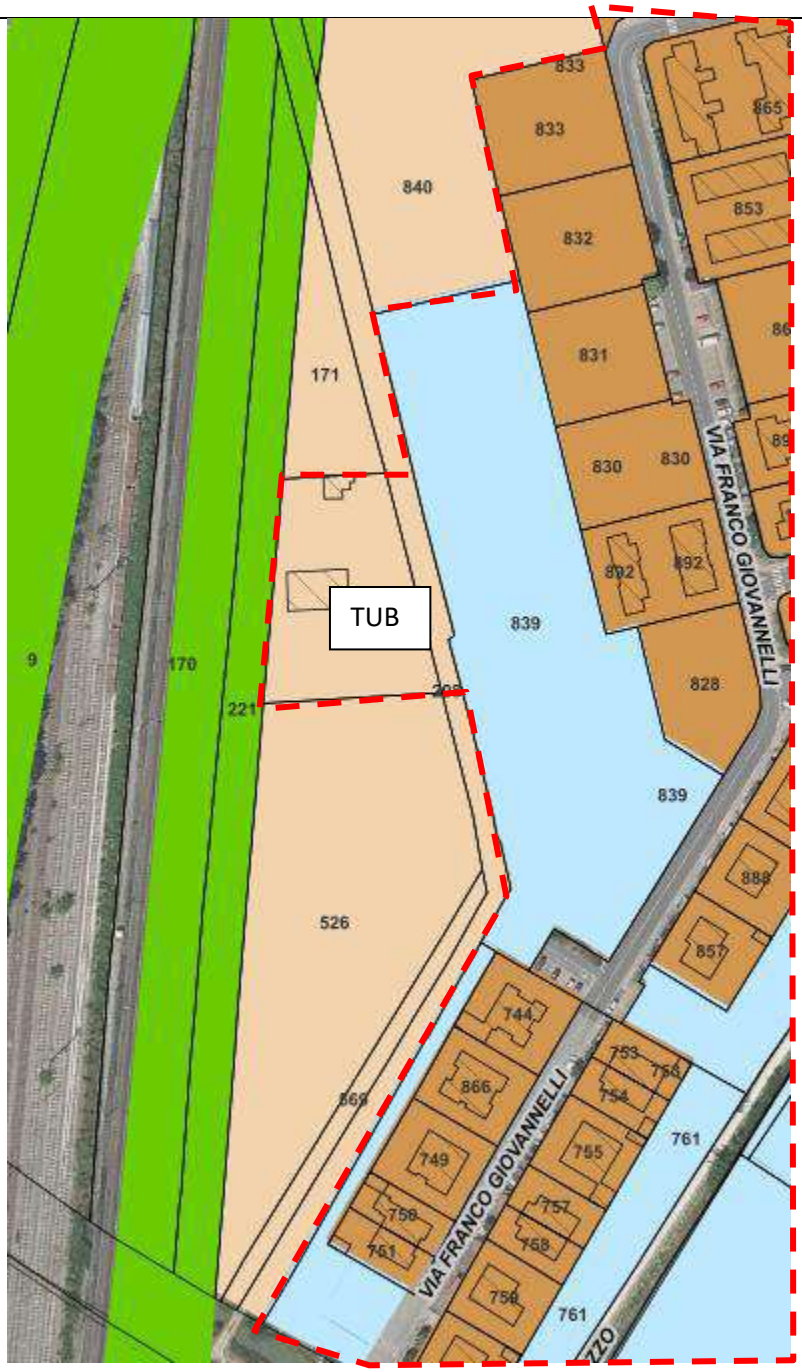


RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.2USI PUG = Dotazione Ecologica



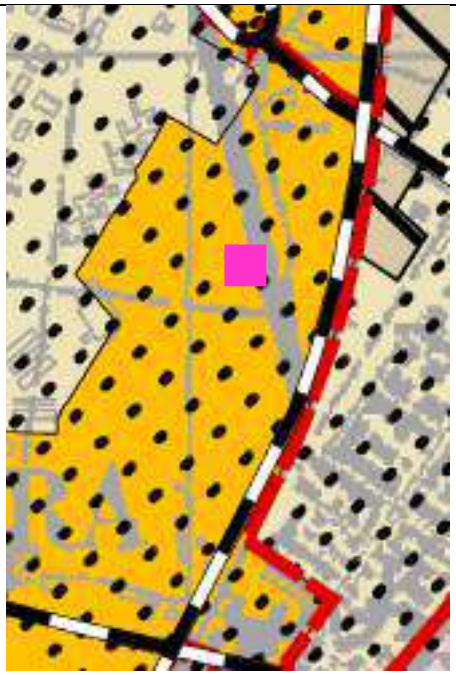
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Questa porzione di terreno è stata inclusa nel TU e classificata come dotazione ecologica di pertinenza di infrastrutture urbane
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale,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


TUB
VIA FRANCO GIOVANNELLI
VIA FRANCO GIOVANNELLI
840
833
832
831
830
171
839
828
526
221
170
9
761

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

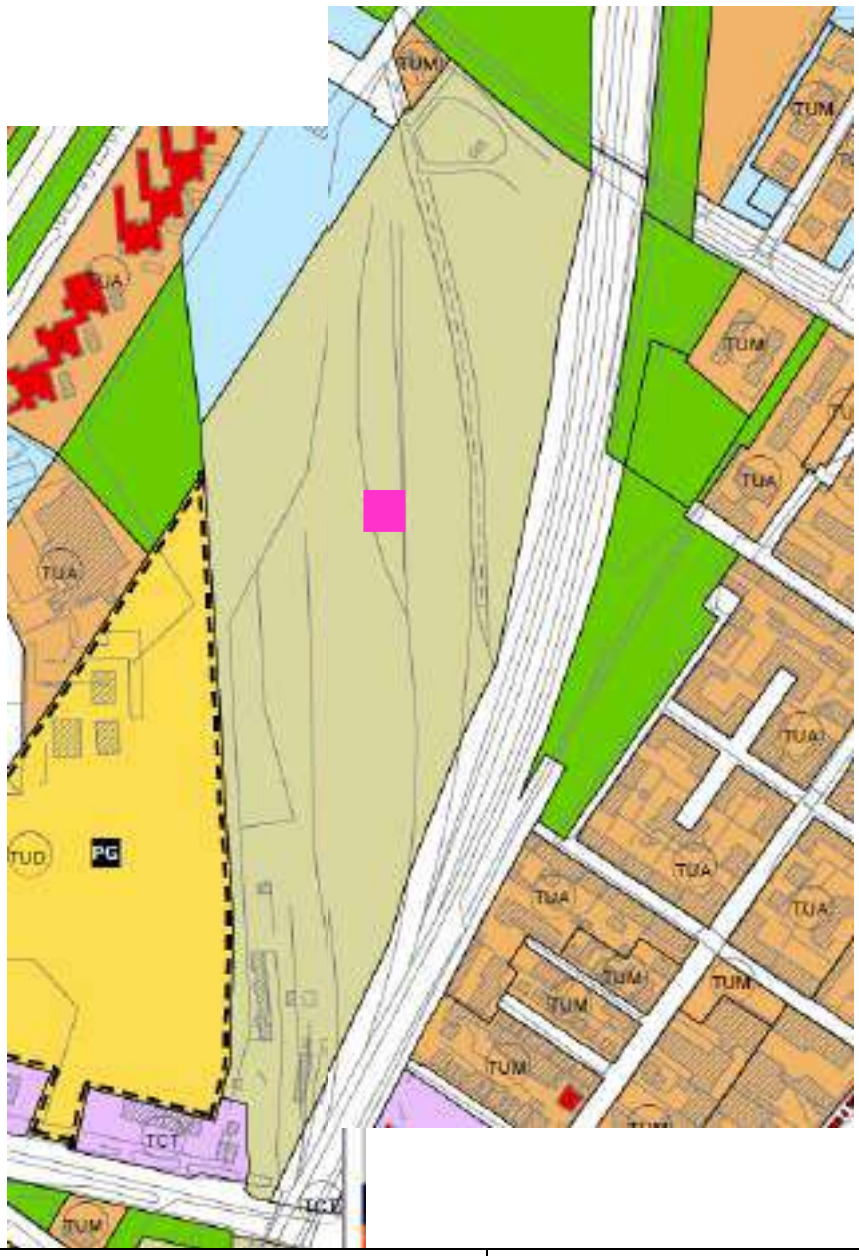


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzato-Ambiti da riqualificare



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

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

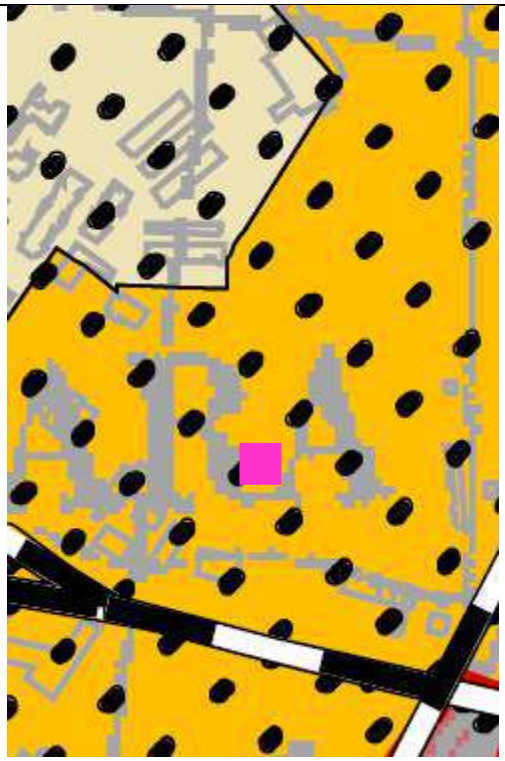


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Questa area che già il PSC riconosce come territorio urbanizzato è di proprietà pubblica ed è lo scalo merci ferroviario di RFI. Non si ritiene corretto escluderlo dal TU poiché non può essere area permeabile/dotazione ecologica poiché FFSS dà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

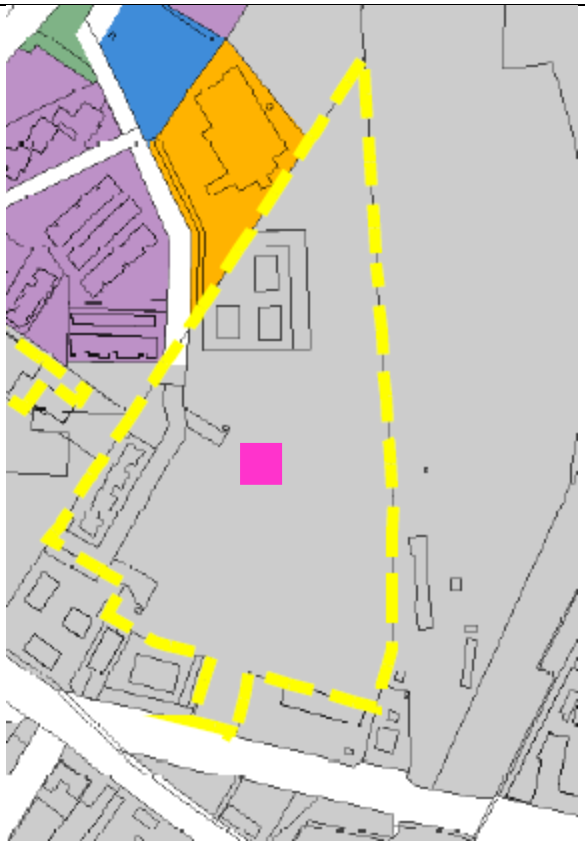
CAPOLUOGO	Fe ovest – via Agni
38 **2cq**	Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti(le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

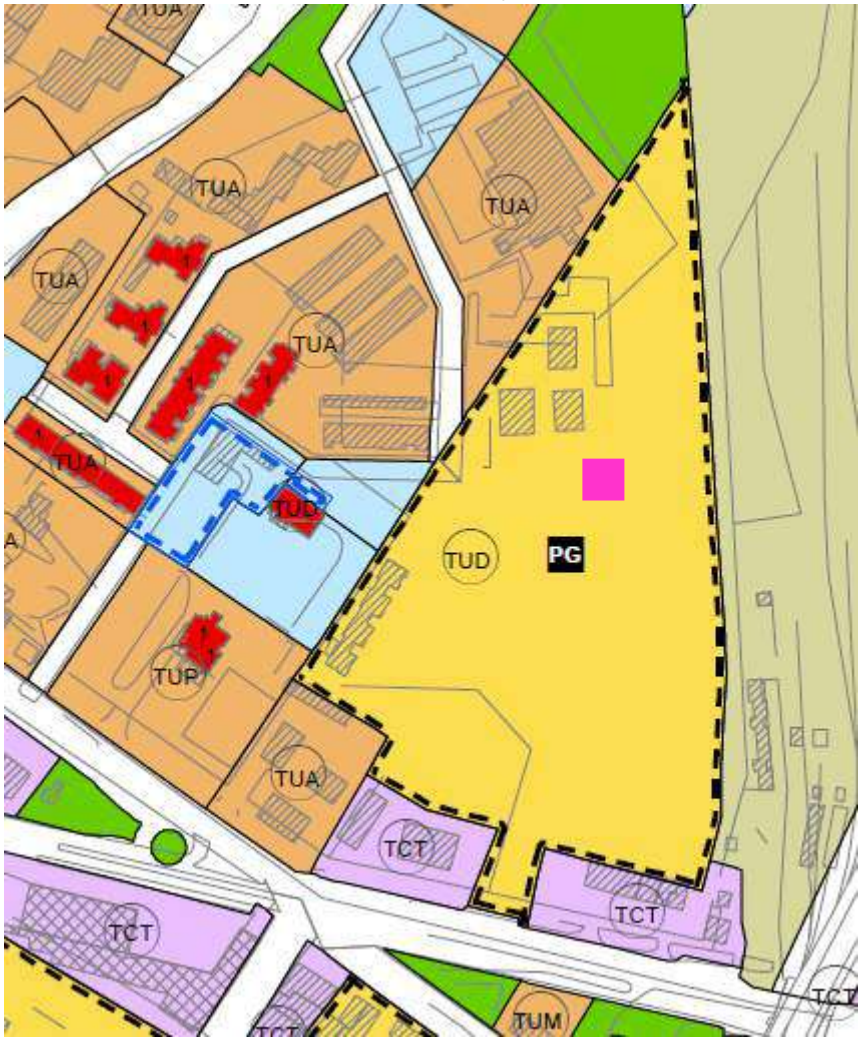


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzato-Ambiti da riqualificare



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

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

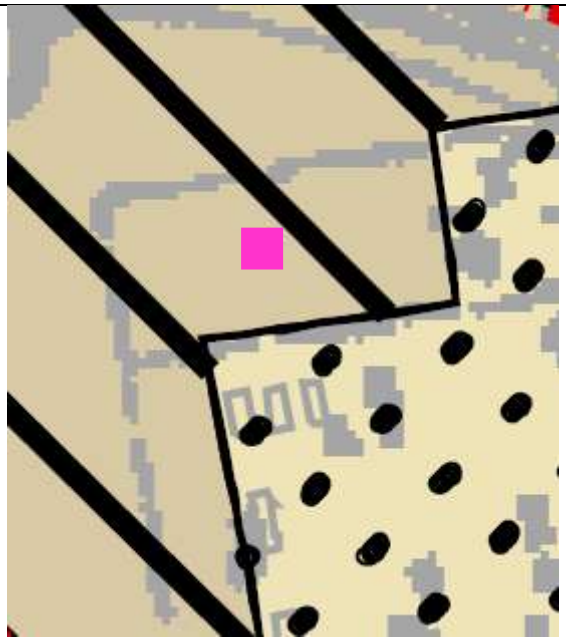


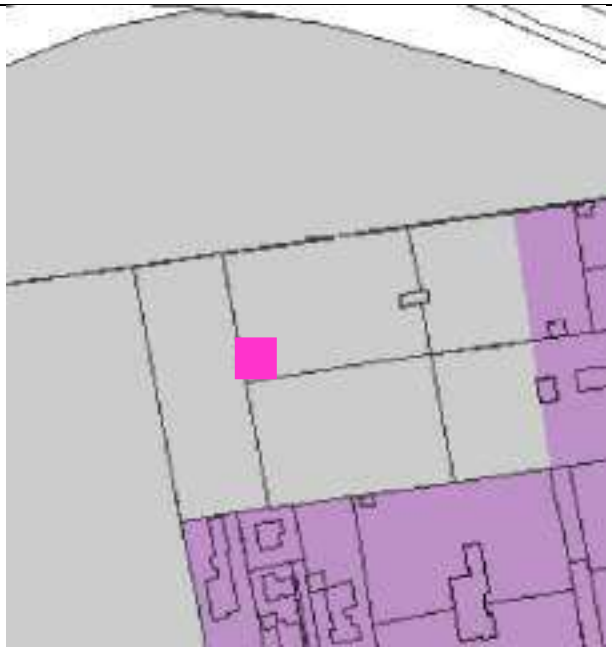
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Si tratta di un PUA parzialmente dismesso - Il lotto, già inserito in territorio urbanizzato nel PSC, fa parte dell'ambito di rigenerazione "Ex GEI" individuato e descritto nella SQUEA nell'elaborato SL3 Schede progettuali d'ambito. - Il Piano Particolareggiato ex GEI è stato parzialmente realizzato con alcune opere di urbanizzazione peraltro non completate. Nel suo complesso l'area in questione sembra rappresentare perfettamente un ambito che necessità di rigenerazione. La scheda progettuale d'ambito prevede un'ampia area verde (circa 1 ha) per salvaguardare la valenza ecologica dell'ambito.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Aree da rigenerare
Contributi/Osservazioni al PUG	Osservazione n. 232: richiesta di modifica della scheda progettuale d'ambito – parzialmente accolta
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato

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

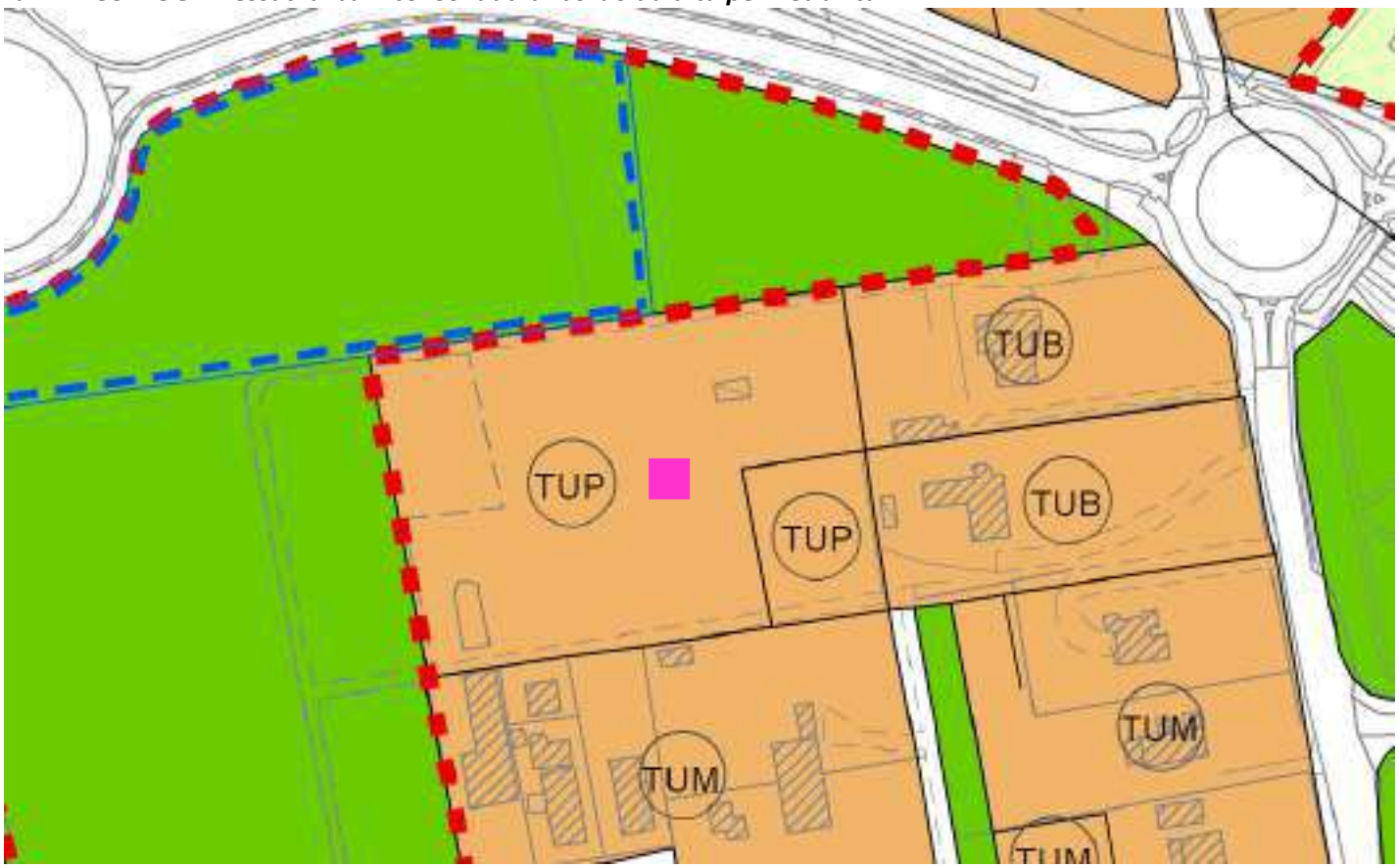


Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000


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


RUE – tav USI – Aree soggette a POC

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



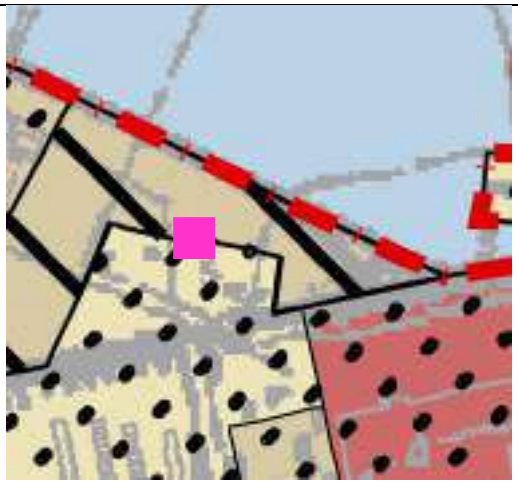
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Il lotto è stato considerato come lotto libero di completamento, già considerato urbanizzabile da PSC -Trattasi di giardini privati in prossimità di tessuti consolidati, all'interno del centro urbano, e dotati di infrastrutture e reti per l'urbanizzazione - Si era scelto di accogliere il contributo n. 40 e inserire il lotto nel territorio urbanizzato con un indice edificatorio molto basso per impossibilità di acquisire l'area.
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero – ex aree POC
Contributi/Osservazioni al PUG	Contributo n. 40: richiesta di inserimento in TU - accolto
Ulteriori approfondimenti STO	L'area, classificata dal PUG "Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (TUP), si configura di fatto come uno spazio inedificato facente parte della città consolidata residenziale ("[…] i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ai sensi dell'Art. 32, comma 2, lett. a della LR 24/2017) in quanto: a) l'area si configura come la pertinenza di due edifici esistenti posti lungo via dei Calzolai (di cui uno è la casa di riposo "Residenza Sant'Antonio"); b) i suddetti lotti edificati sono ricompresi nel tessuto urbano consolidato di via dei Calzolai; c) l'area risulta dotata delle reti di sottoservizi e infrastrutture (gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica, pista ciclabile e percorso pedonale, trasporto pubblico locale).

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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.4. USI PUG = Dotazione Ecologica

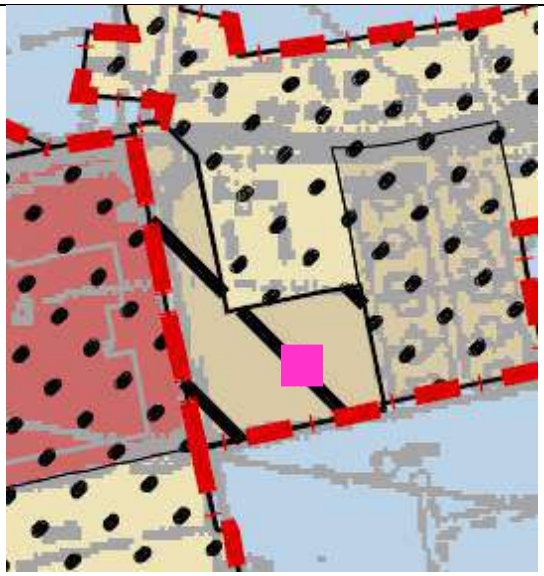


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Questa porzione di terreno, che già il PSC destinava ad area urbanizzabile per nuovi insediamenti, è stata inclusa nel TU in continuità con i tessuti urbanizzati circostanti con uso "dotazione ecologica" per garantirne la salvaguardia come area a verde e l'inedificabilità. Si ritiene che le ridotte dimensioni dell'area non siano coerenti con l'identificazione di un'area permeabile, motivo per cui si è scelto di tutelarla con l'uso "dotazione ecologica". *Rif. Scheda 9.f: Le aree, di cui al fg 111 mappali 996, 1003, 999, sono state inoltre oggetto di Art. 53 in variante al secondo POC della società Padanauto per la realizzazione di un nuovo piazzale per ricovero autoveicoli, con pavimentazione drenante e stabilizzato in ghiaia.*
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casistica UdP	Dotazione ecologica
Contributi/Osservazioni al PUG	No
Proposta tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato, mantenendo uso DE.

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.4. USI PUG = Dotazione Ecologica

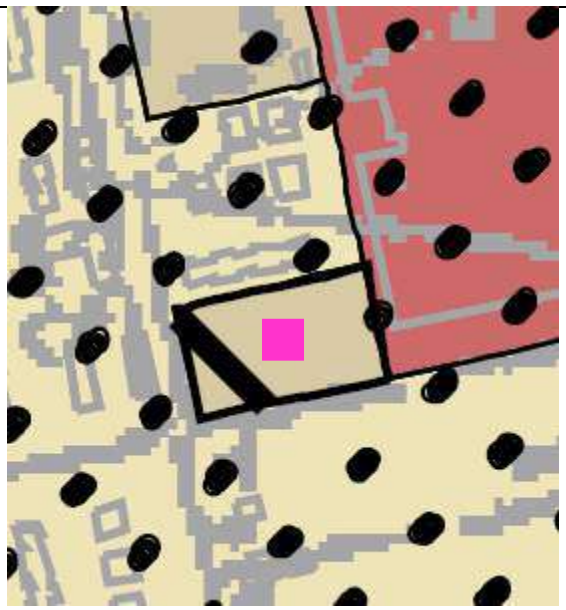


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Questa porzione di terreno, che già il PSC destinava ad area urbanizzabile per nuovi insediamenti, è stata classificata area interna al TU soggetta a vincolo forestale. - E' inserita nel TU come area verde tutelata ed inedificabile a margine ed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

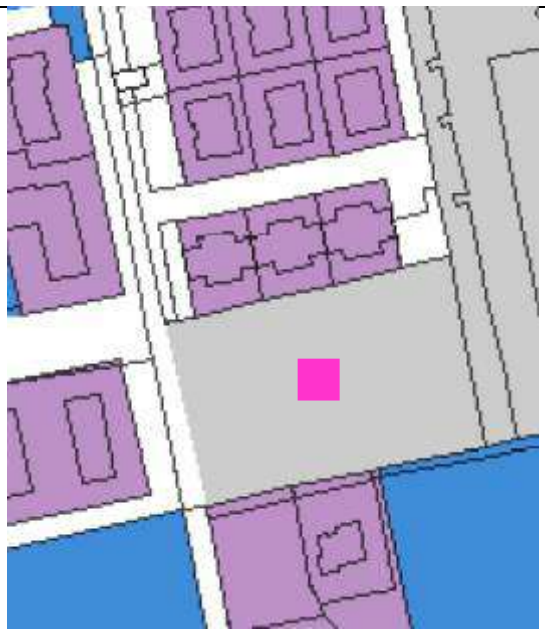
CAPOLUOGO	Fe est – via dei Morari
42 **2I**	Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti(le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine di destinarle prioritariamente a dotazioni ecologiche e ambientali – LR 24/17, art 9 co.1 lett.b)
Dimensioni area	4.100 mq
Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato	privata



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.4. USI PUG = Dotazioni ecologiche

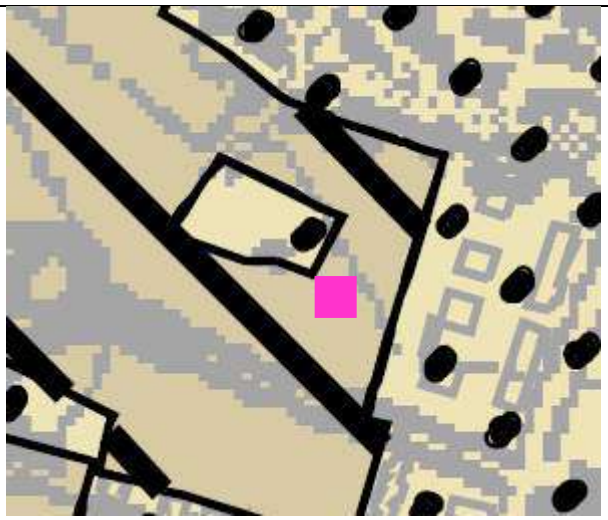


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Il lotto in oggetto, integrato in tessuti residenziali consolidati è stato incluso nel territorio urbanizzato con destinazione d'uso di dotazione ecologica e di conseguenza non edificabile. Si ritiene che le dimensioni del lotto <5.000 mq non siano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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

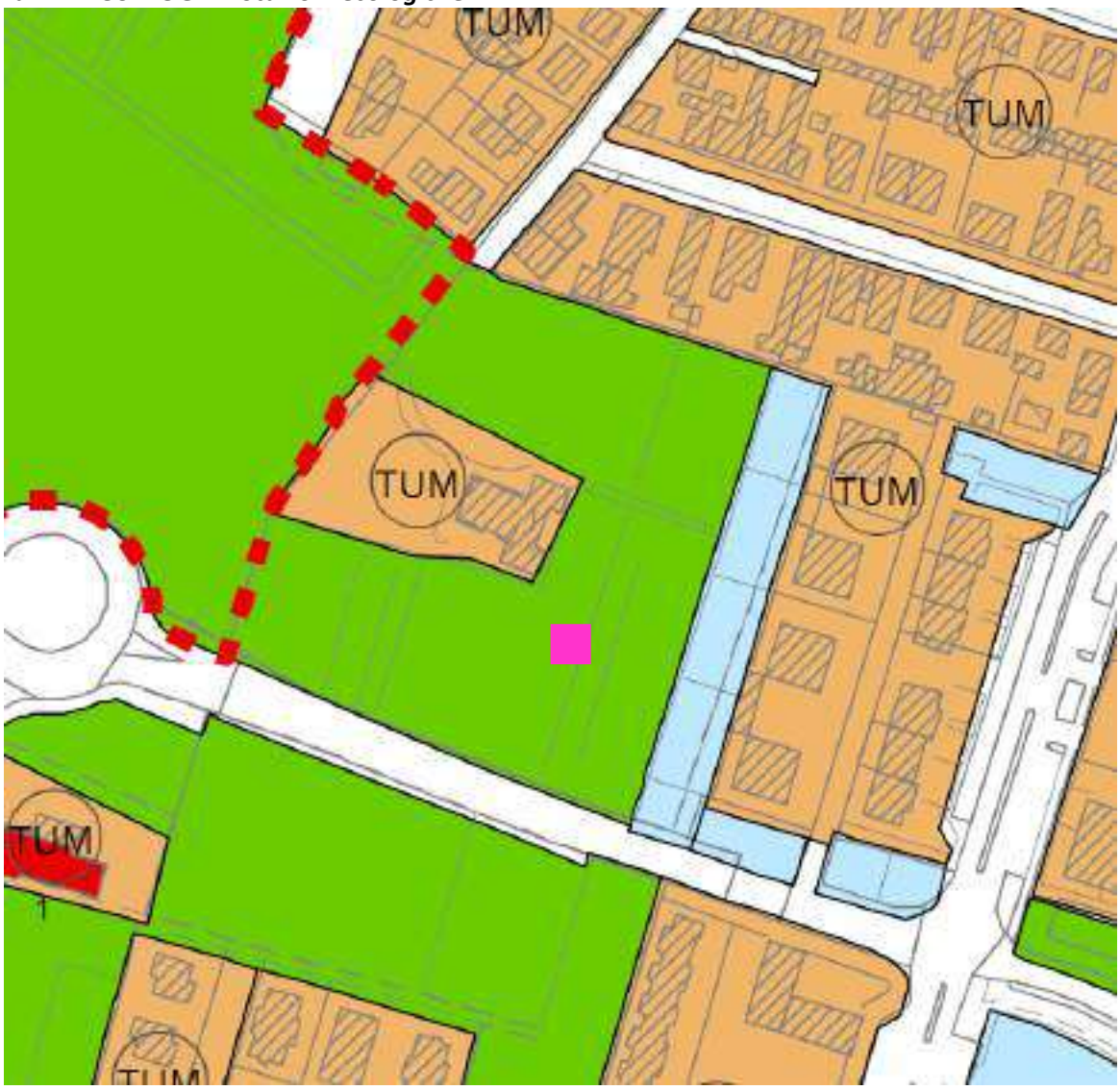


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.4. USI PUG = Dotazioni ecologiche

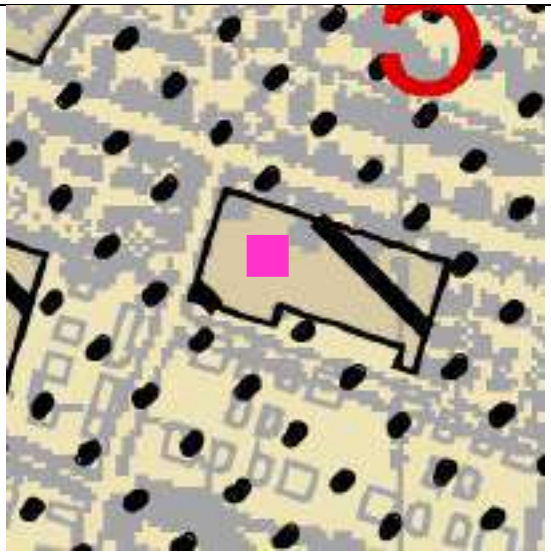


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Questo lotto, che in disciplina è vincolato a verde come dotazione ecologica e di conseguenza inedificabile, è di ridotte dimensioni ed inserito in un contesto abitativo consolidato. Non sono presenti caratteristiche tali da configurarlo come permeabile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

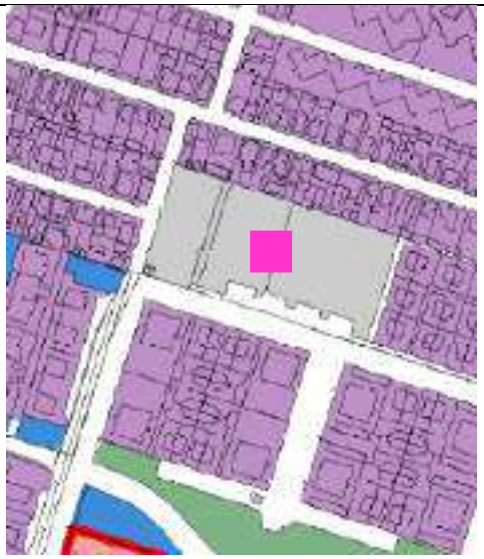
CAPOLUOGO	Fe est – via dei Cedri
45 **2p**	Aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti(le legge prevede che le aree, seppur intercluse nel territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, non siano ricomprese nel perimetro del TU, al fine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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

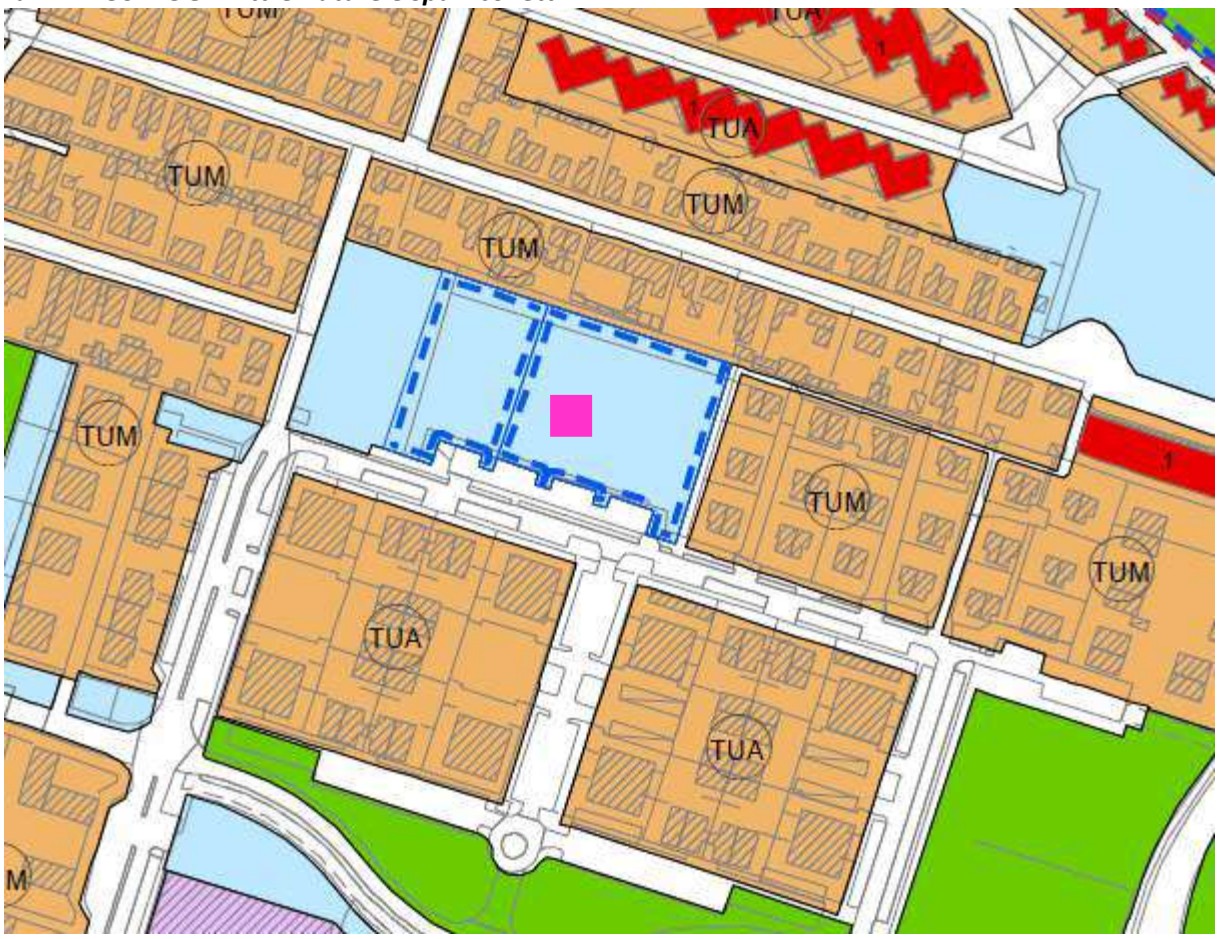


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.4. USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi

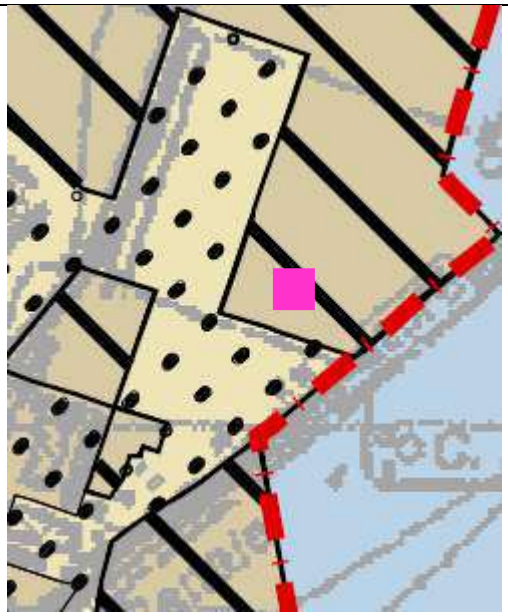


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Questo lotto, racchiuso ai quattro lati da tessuti residenziali consolidati è un parco pubblico di proprietà comunale – area sgambamento cani, identificato in disciplina come “attrezzatura collettiva”. Le aree interessate sono all’interno di Piani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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

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



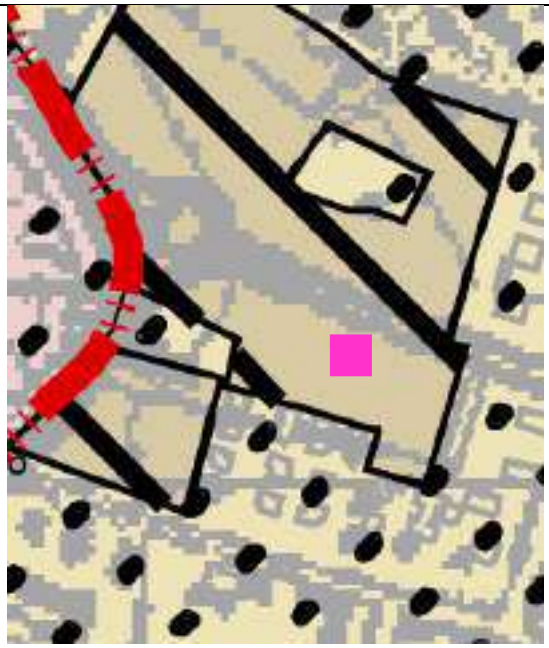
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Il lotto è stato considerato come lotto libero intercluso, già considerato urbanizzabile da PSC -Trattasi di area in ambito intercluso della Città consolidata residenziale e inedificata dotata di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, collocata in adiacenza alle aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, motivo per cui si è scelto di attribuire un indice edificatorio accogliendo parzialmente la richiesta dell'osservazione n. 12 - Considerato che la Strategia del PUG per l'area è finalizzata a: a) potenziare la rete ciclopedonale favorendo il collegamento tra il percorso esistente di via Mauro Rostagno e quello posto su via Pontegradella; b) potenziamento del trasporto pubblico locale; c) contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente; d) ridurre i rischi naturali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, l'osservazione n.12 è stata inoltre parzialmente accolta in virtù dell'obiettivo di integrare la rete ciclopedonale
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica Udp	Lotto libero – ex aree POC

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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

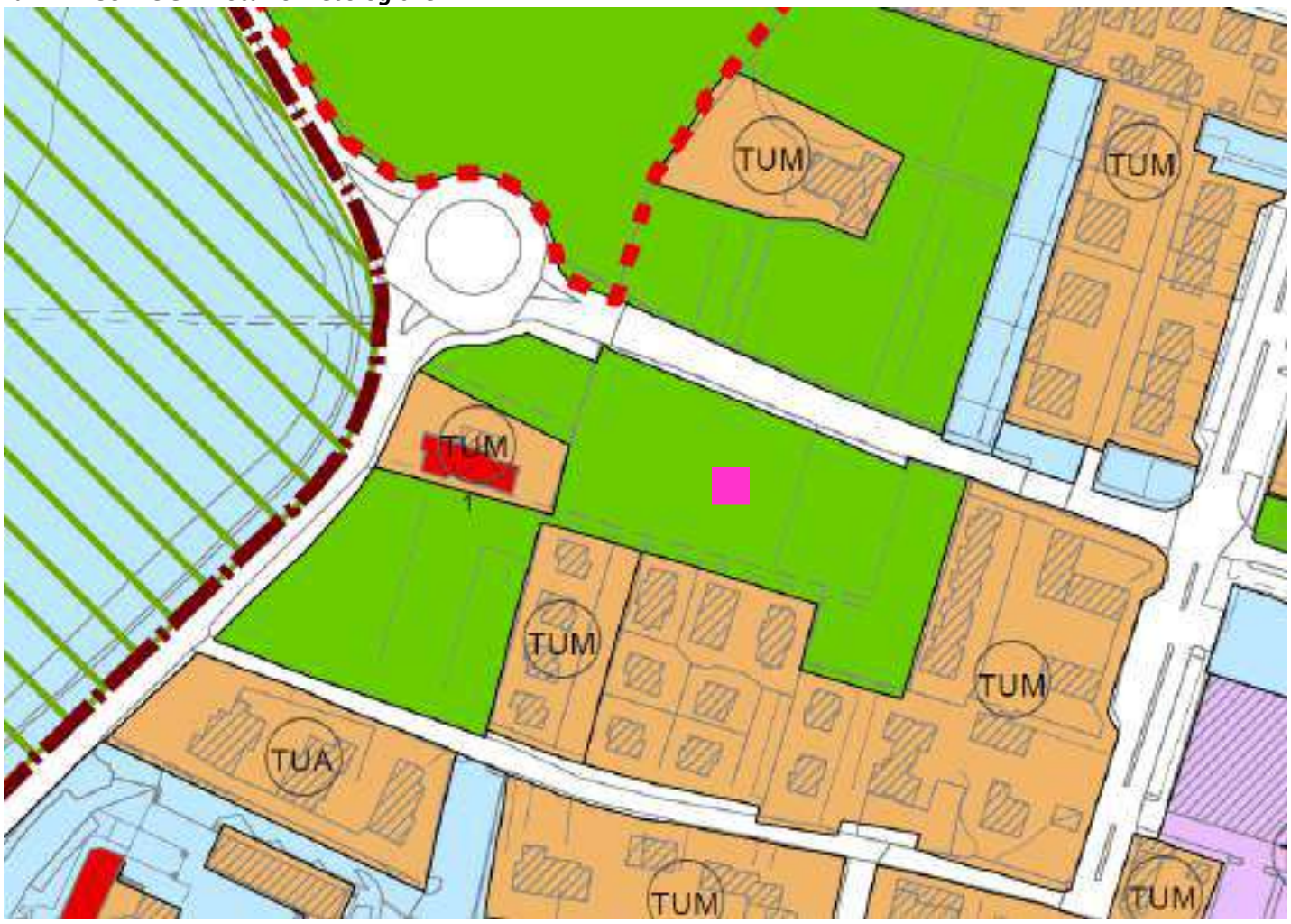


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.4. USI PUG = Dotazioni ecologiche

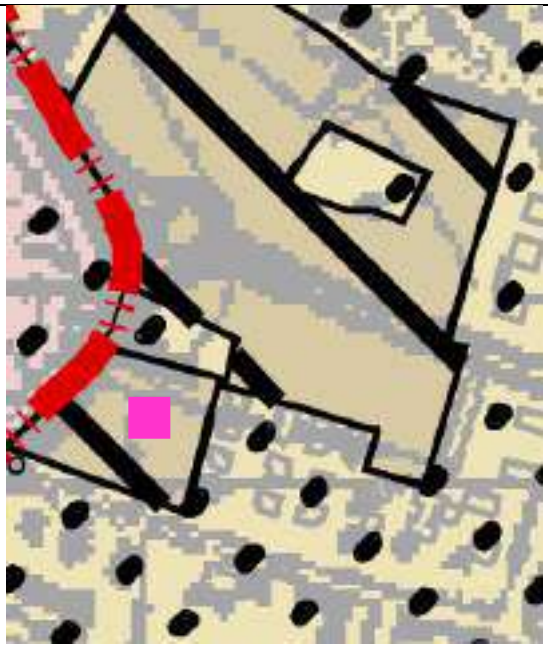


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Il lotto in oggetto, integrato in tessuti residenziali consolidati è stato incluso nel territorio urbanizzato con destinazione d'uso di dotazione ecologica e di conseguenza non edificabile. (Rif. 2.u)
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

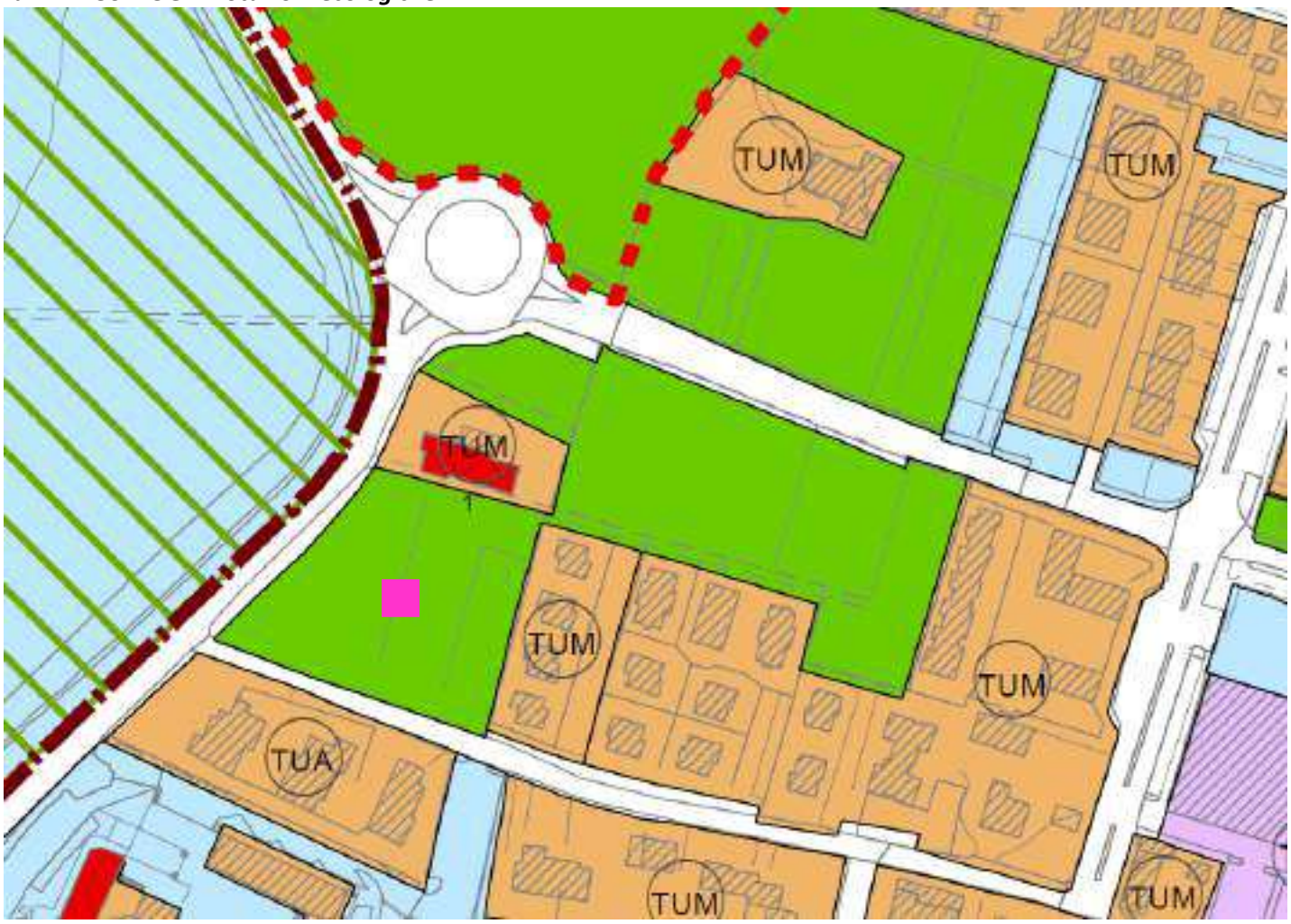


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.4. USI PUG = Dotazioni ecologiche

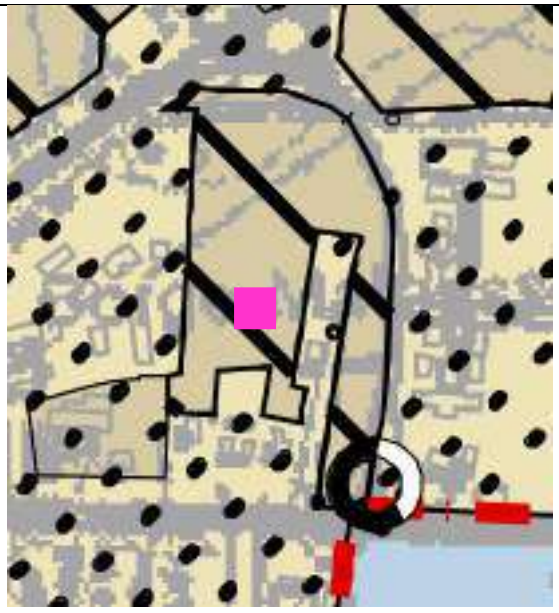


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Il lotto in oggetto, integrato in tessuti residenziali consolidati è stato incluso nel territorio urbanizzato con destinazione d'uso di dotazione ecologica e di conseguenza non edificabile. Si ritiene che le dimensioni del lotto <5.000 mq non siano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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

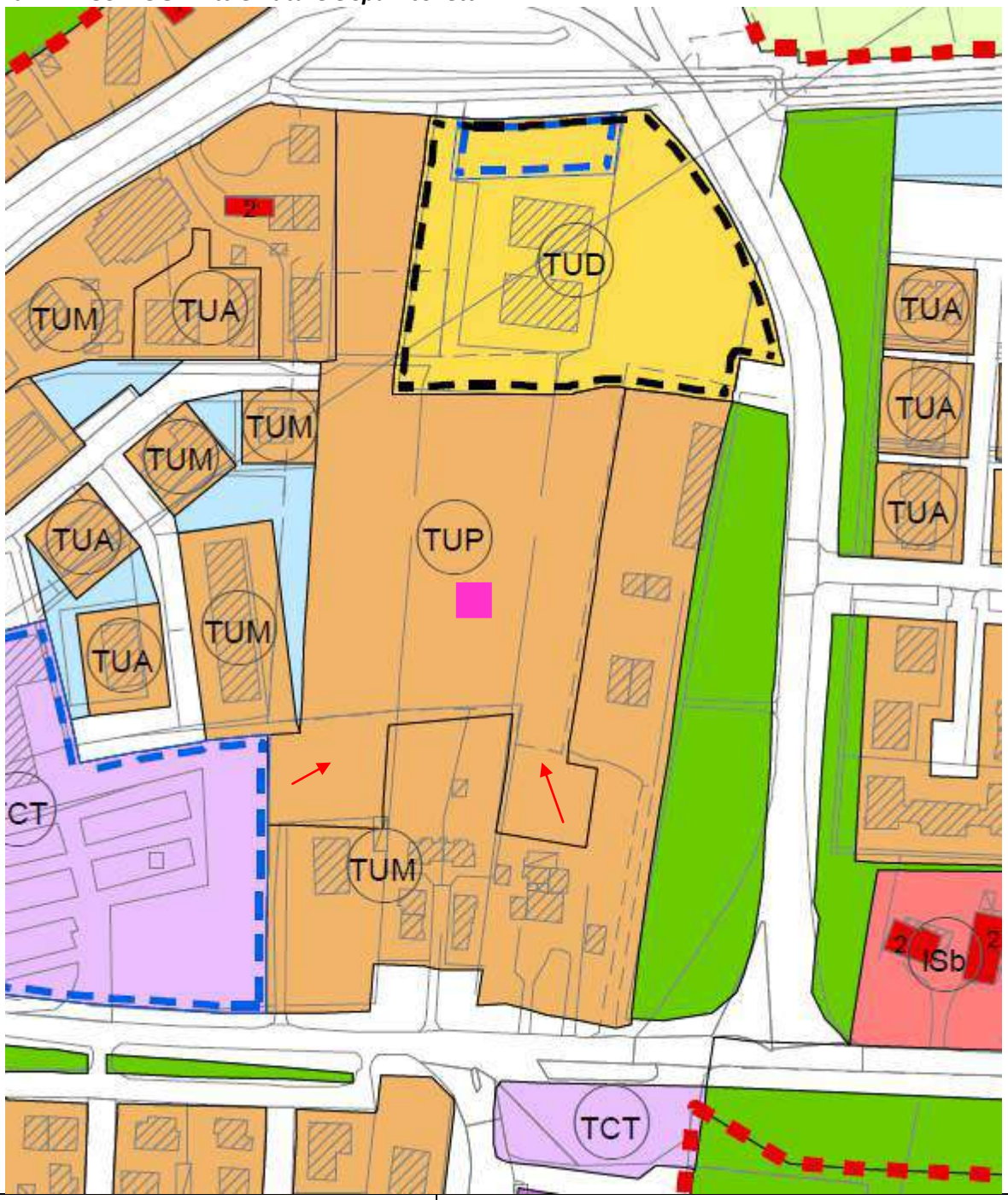


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile-Ambiti per nuovi insediamenti

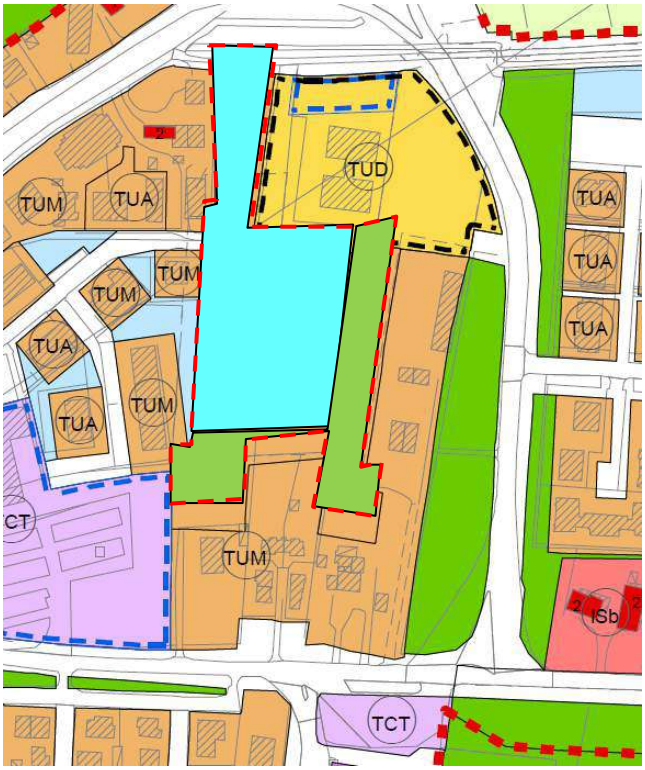


RUE – tav USI – Aree soggette a POC

Tav 2.4. USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi



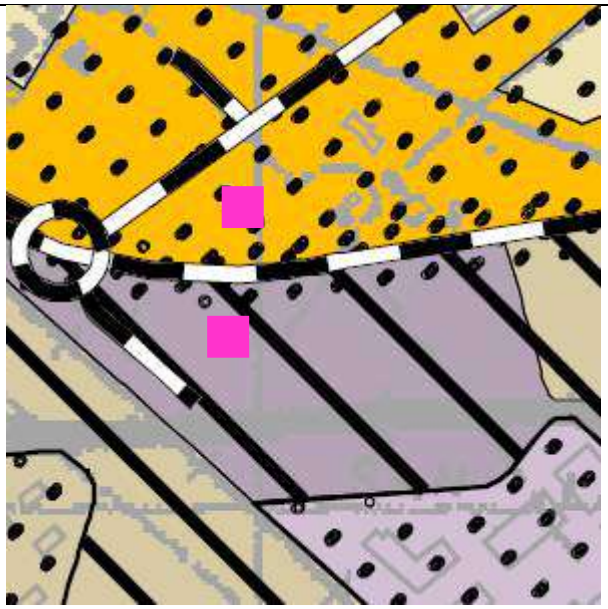
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	L'area, classificata dal PUG "Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (TUP), si configura di fatto come uno spazio inedificato intercluso nella città consolidata residenziale ("[…] i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ai sensi dell'Art. 32, comma 2, lett. a della LR 24/2017) in quanto: a) confina a nord con un'area degradata classificata dal PUG come tessuto urbano dismesso e con la viabilità comunale (via Pontegradella e rotatoria) b) confina ad ovest con il tessuto urbano residenziale esistente di via Malpasso, via Carlos Duran e via Giuseppe Campailla e con il supermercato Interspar Malpasso; c) confina a sud con il tessuto urbano residenziale esistente di via Pomposa; d) confina ad est con l'edificazione residenziale esistente e le aree verdi poste lungo la viabilità comunale (via Lanfranco Caretti). Considerando la superficie dell'area (13.000 mq), l'intervento dovrà garantire il mantenimento di una permeabilità minima a verde pari a circa 10.400 mq, a fronte di una edificabilità massima di 650 mq (corrispondente

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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



RUE – tav USI – Aree a POC

Tav 2.3. USI PUG = Dotazione ecologica

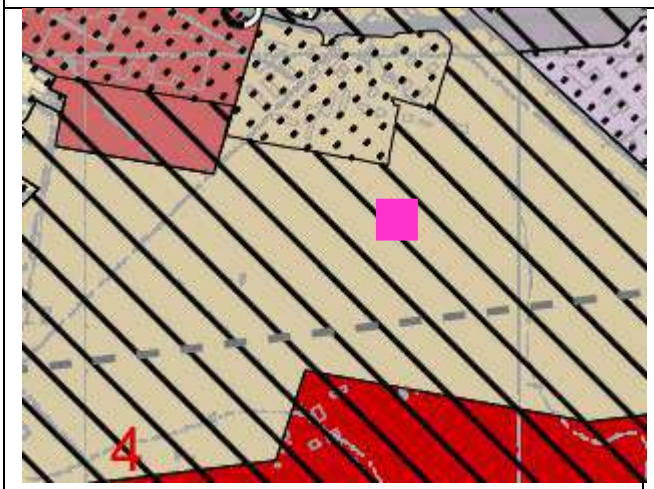


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Le aree in prossimità degli svincoli viari di via Wagner sono state inserite nel perimetro del territorio urbanizzato quali dotazioni ecologiche; sono inoltre lotti per i quali è prevista la raccolta di materiale di scavo della ferrovia
Casistica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

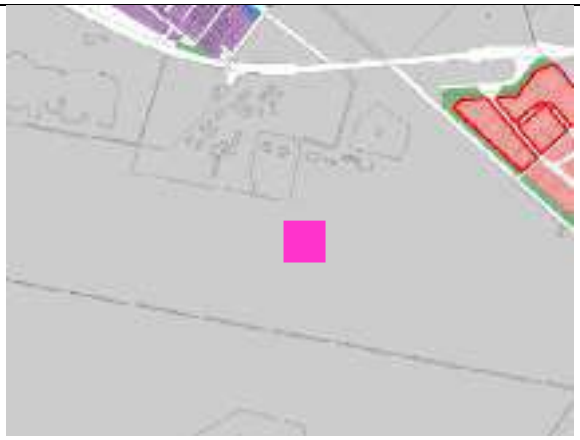
CAPOLUOGO	Aeroporto – via Wagner
52 **4 ap**	Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani)
Dimensioni area	245.000 mq
Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato	Pubblica – Demanio dello Stato



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

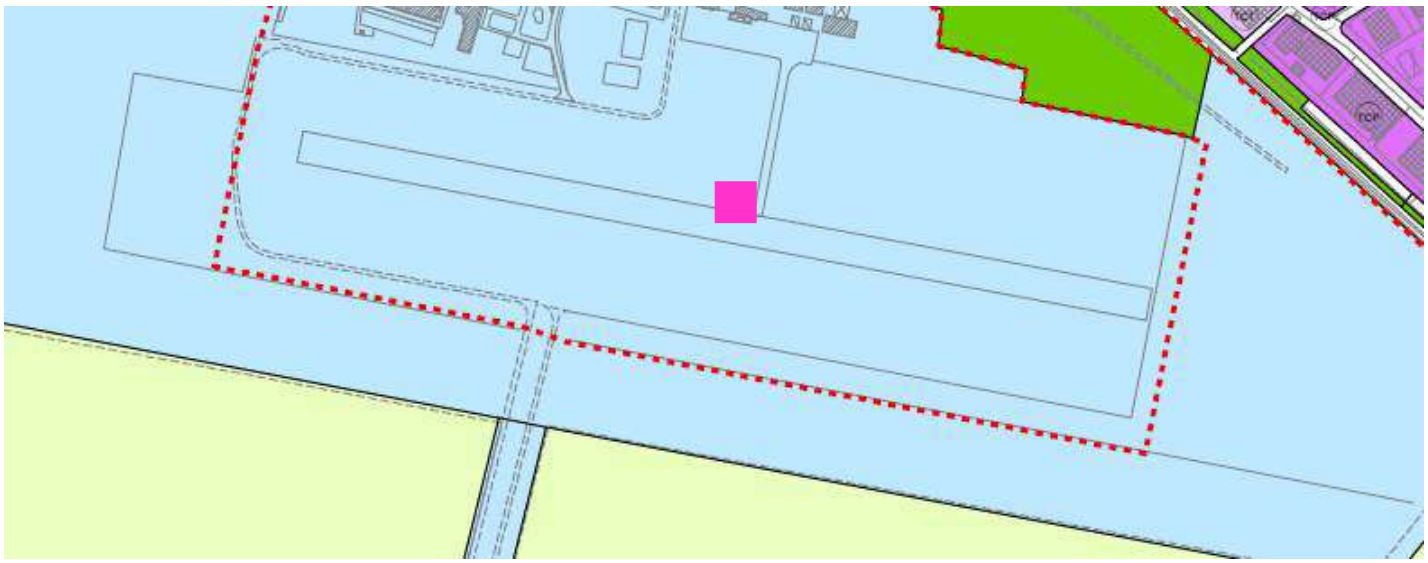


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzabile – Ambiti per nuovi insediamenti



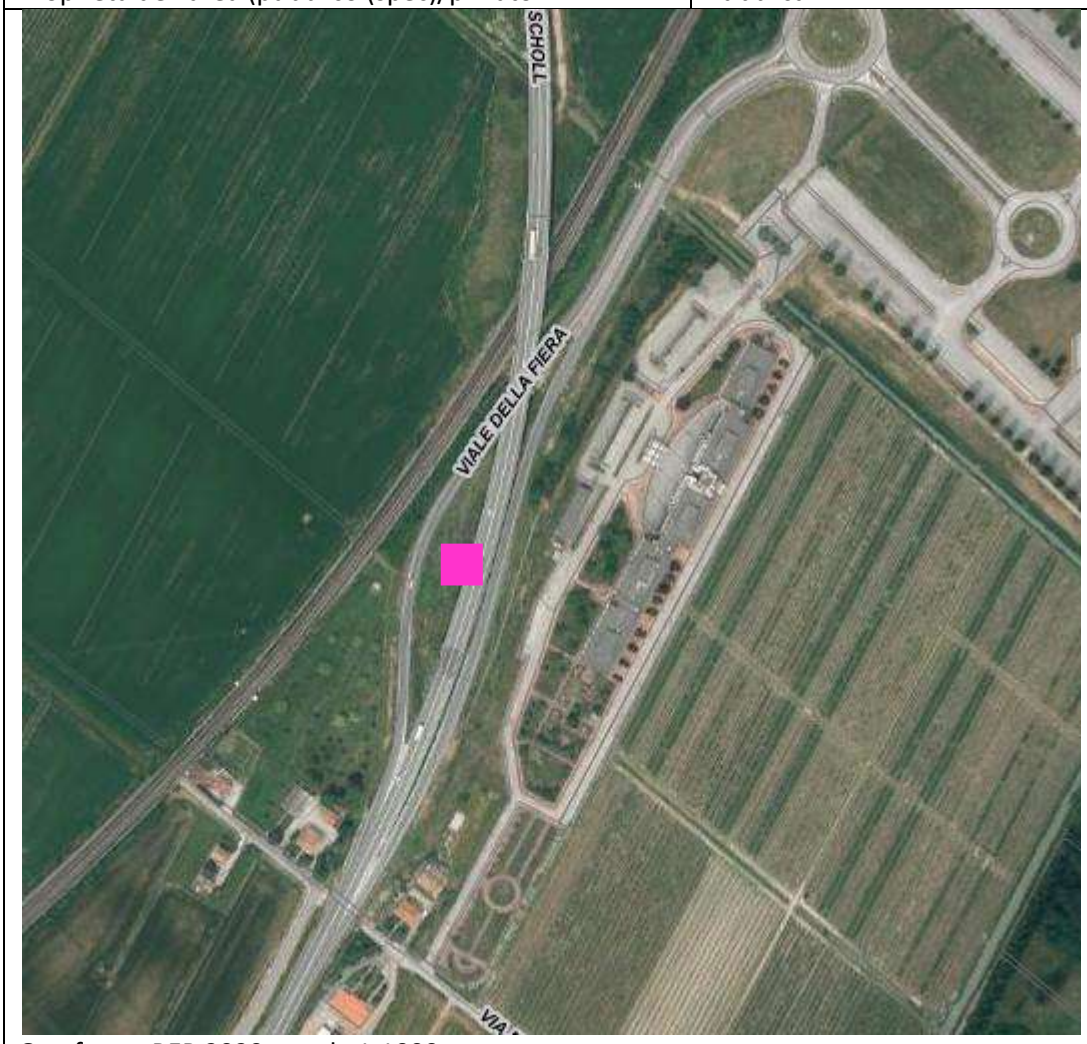
RUE – tav USI – Aree agricole di cintura - AAP

Tav 2.6. USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi

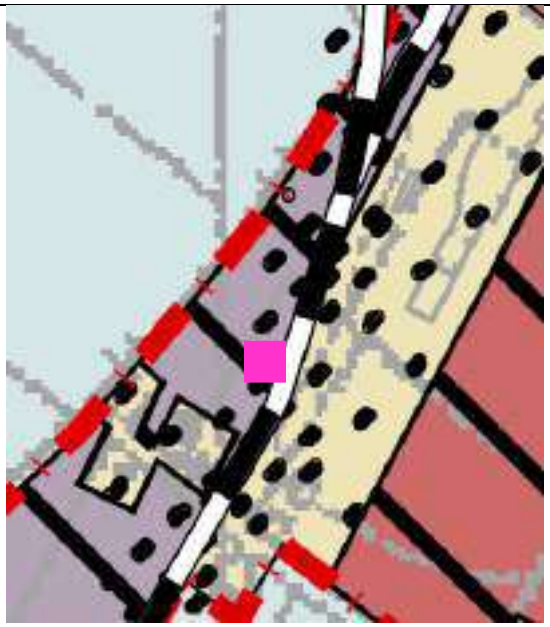


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Tutta l'area pubblica dell'Aeroporto San Luca è individuata in disciplina come "Attrezzature e spazi collettivi". Si è scelto di inserire all'interno del perimetro del territorio urbanizzato la porzione "infrastrutturata" che comprende gli edifici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

CAPOLUOGO	Fe sud – via della Fiera
53 **4 ar**	Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani)
Dimensioni area	40.000 mq
Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato	Pubblica



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



RUE – tav USI – Viabilità

Tav 2.3. USI PUG = Viabilità

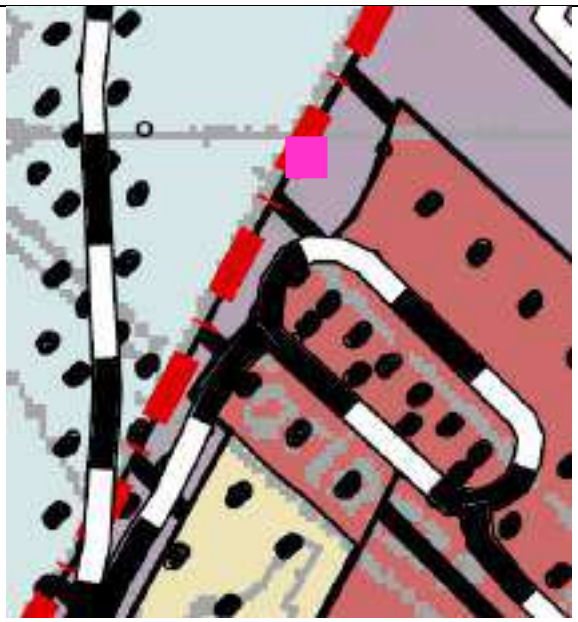


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Lo Svincolo della Tangenziale ovest e relative pertinenze in prossimità della linea ferroviaria sono state inserite nel perimetro del territorio urbanizzato quali infrastrutture urbane
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

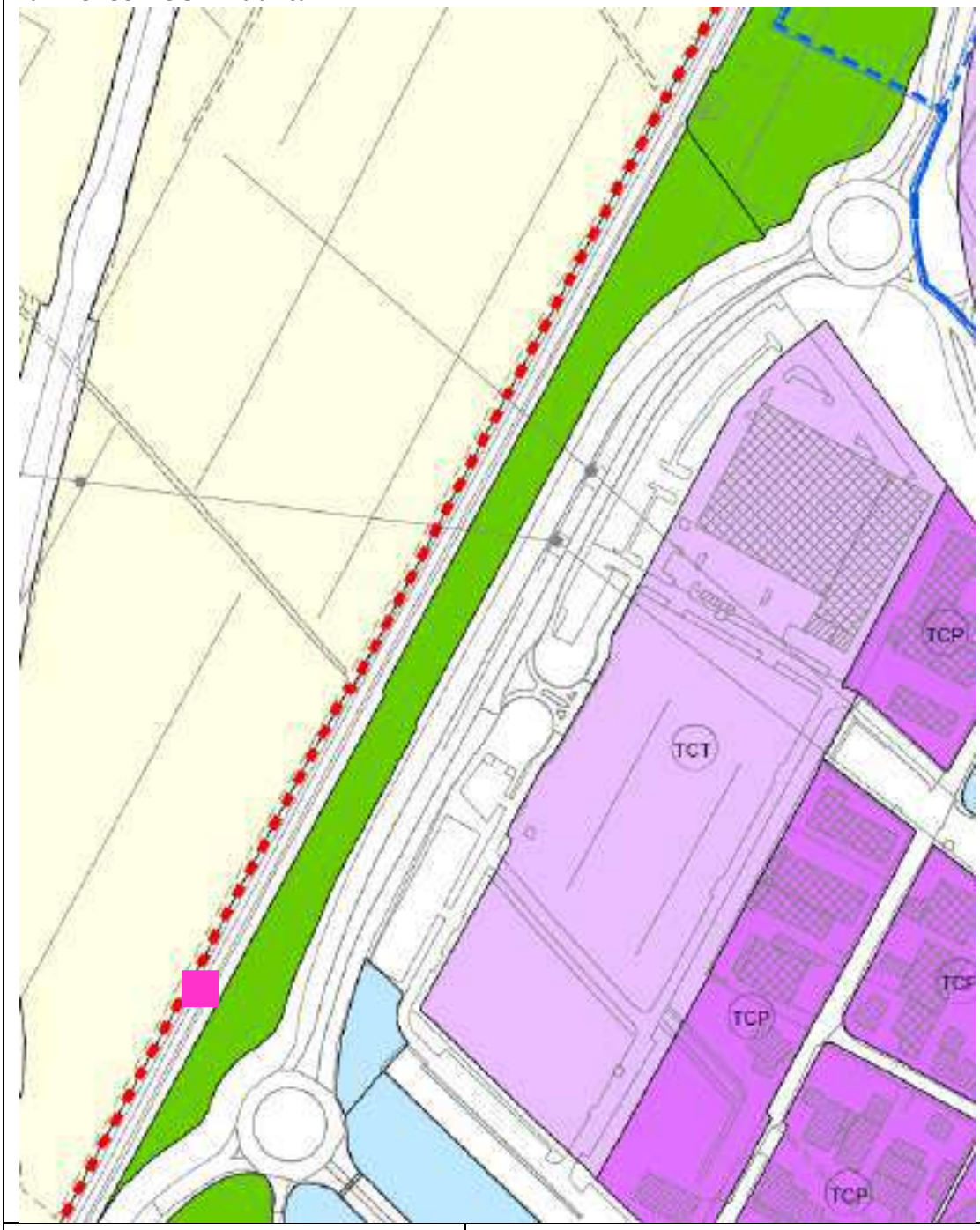


PSC – Tav. Ambiti = Agricolo – Ambito agricolo periurbano



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura - AAP

Tav 2.3. USI PUG = Viabilità

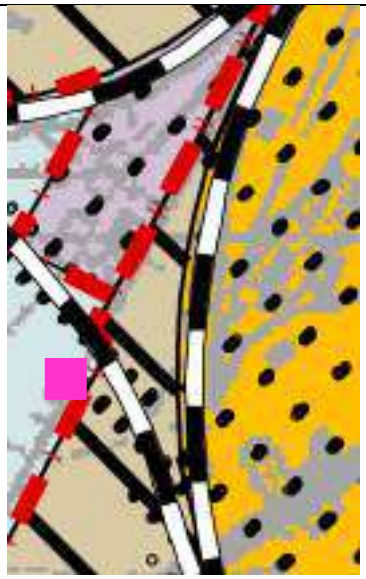


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	La linea ferroviaria Venezia-Bologna e relative area di pertinenza sono state inserite nel perimetro del territorio urbanizzato quali infrastrutture urbane
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

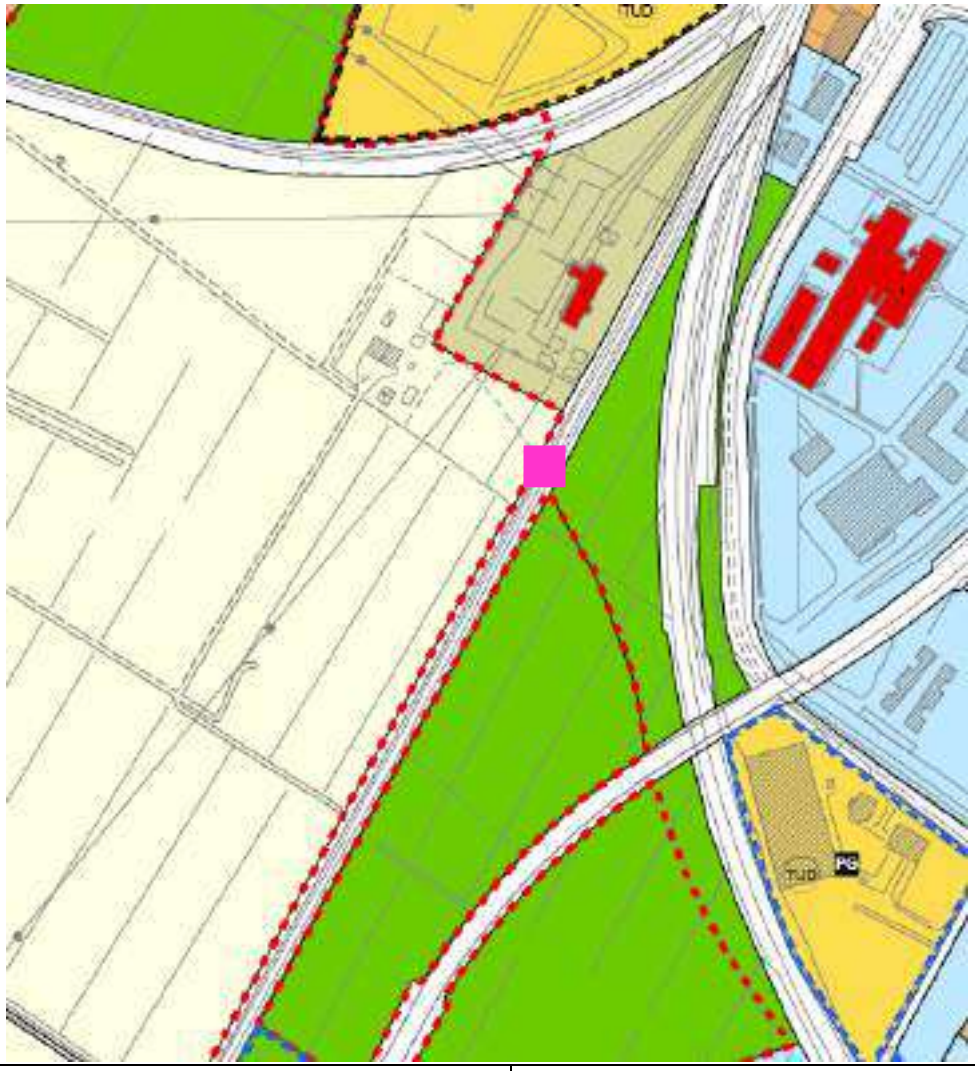


PSC – Tav. Ambiti = Agricolo – Ambito agricolo periurbano



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura - AAP

Tav 2.3 USI PUG = Viabilità

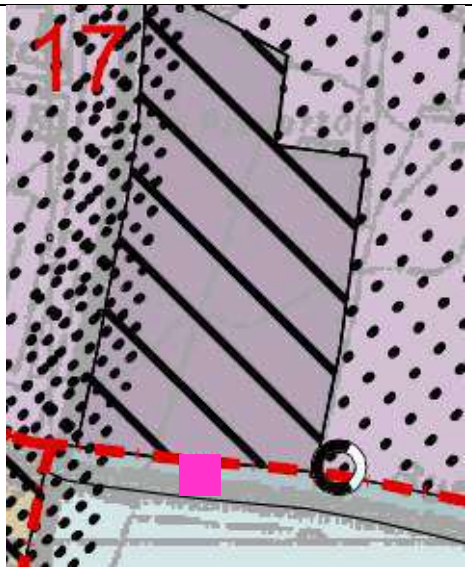


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Il sedime dei binari della linea ferroviaria Venezia-Bologna è stato inserito nel territorio urbanizzato quale confine fisico dei tessuti consolidati a ovest
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casistica UdP	Infrastruttura viaria
Contributi/Osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti viene condivisa nuova perimetrazione del TU, riportata di seguito. 

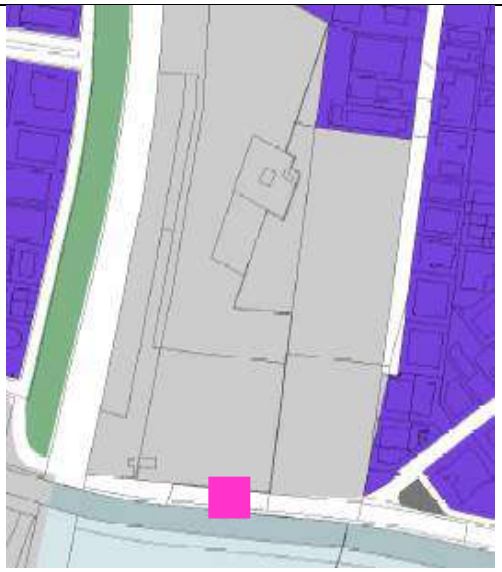
CAPOLUOGO	Fe Nord/Comparto PMI – via Diana
56 **4be**	Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani)
Dimensioni area	7.000 mq
Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

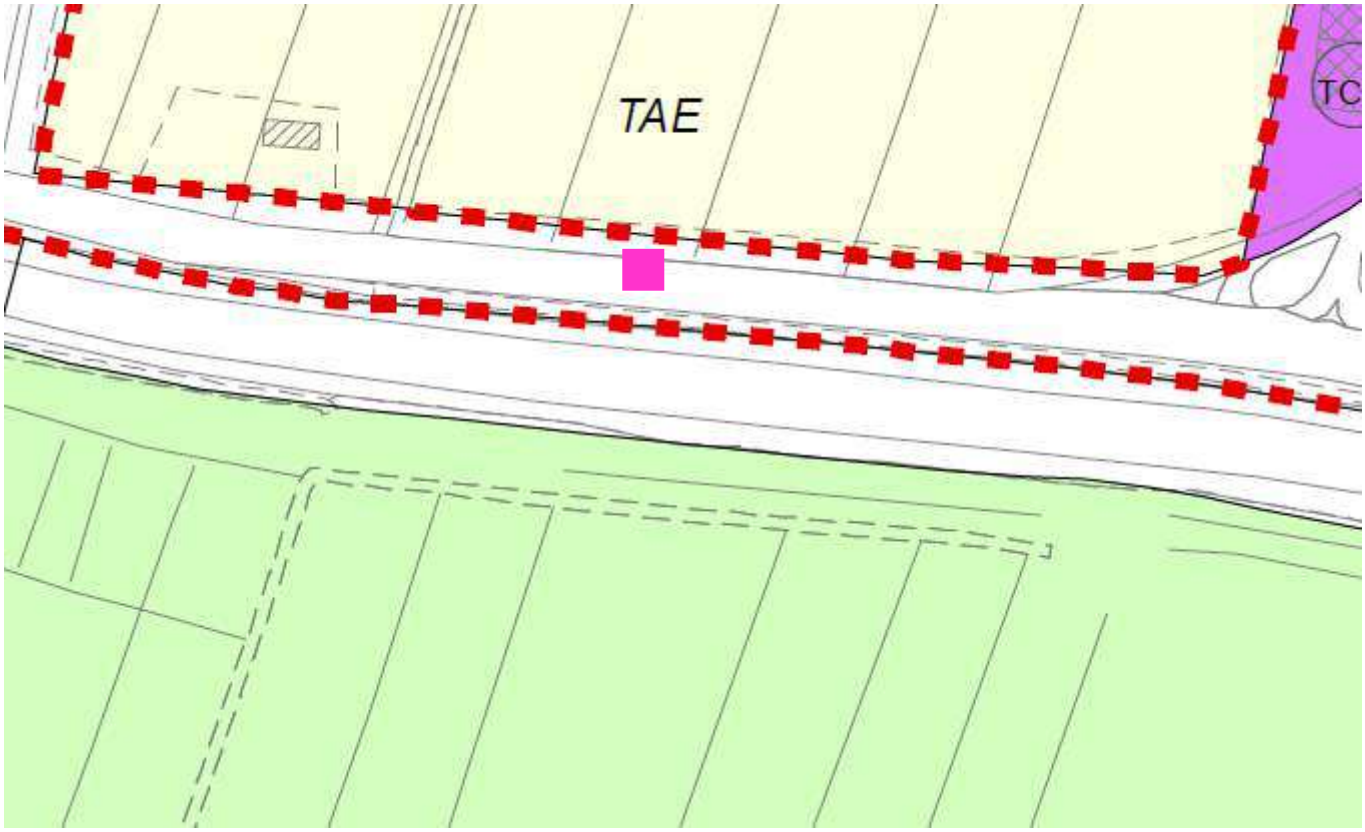


PSC – Tav. Ambiti = Agricolo – Ambito di valore naturale e ambientale



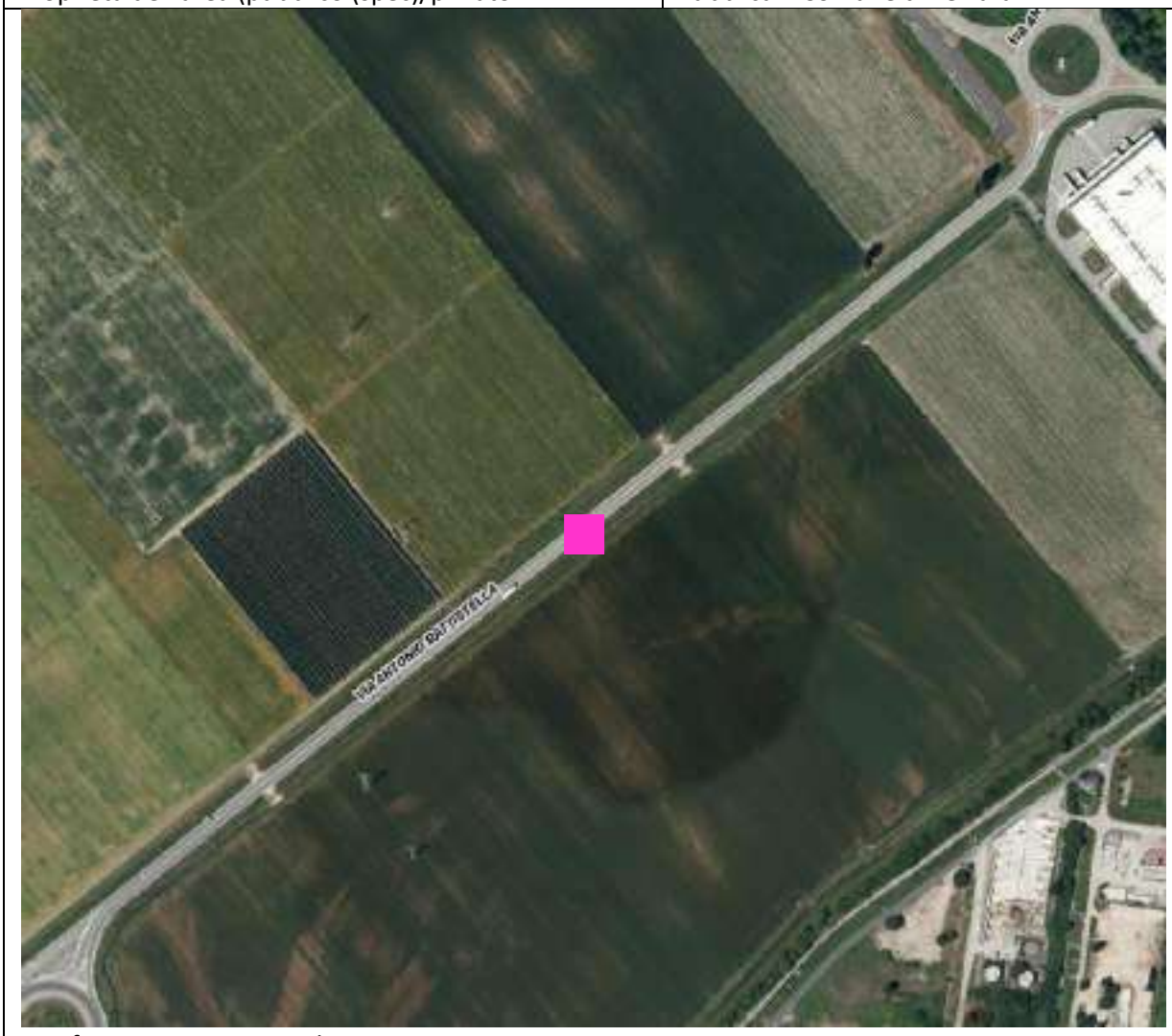
RUE – tav USI – Viabilità

Tav 2.3. USI PUG = Viabilità

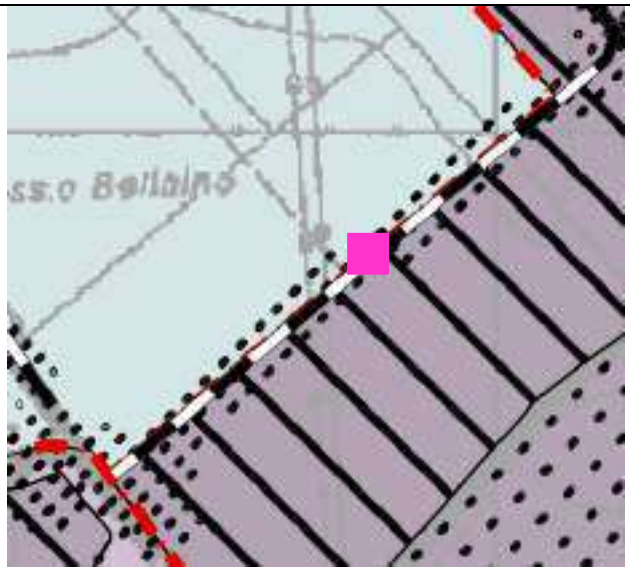


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- via Cesare Diana è una strada urbana – tipo D - nel PUG Assunto l'area a ridosso della strada era considerata permeabile interna TU, in fase di adozione è stata modificata in area agricola TAE mantenendo la strada all'interno del TU
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casistica UdP	Infrastruttura viaria
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato..

CAPOLUOGO	Fe Nord – via Battistella
57 **4bl**	Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani)
Dimensioni area	30.000 mq
Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato	Pubblica – Comune di Ferrara



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



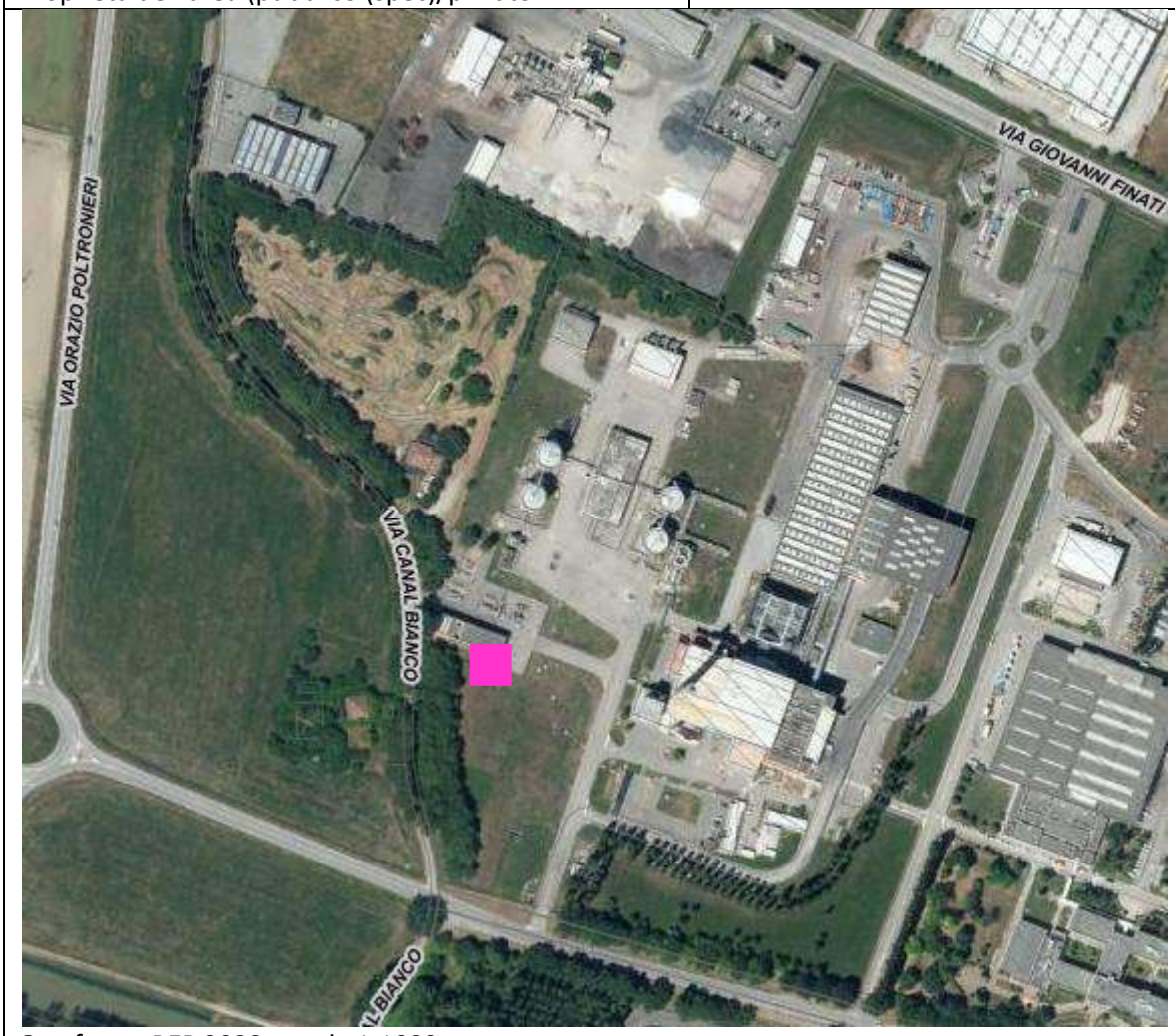
RUE – tav USI – Viabilità

Tav 2.1. USI PUG = Viabilità

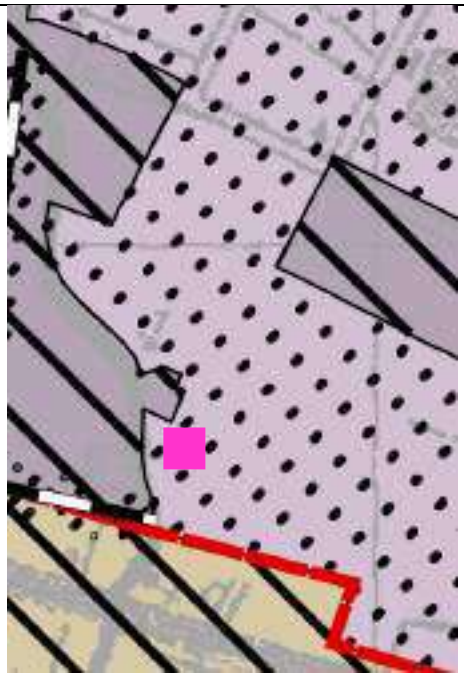


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- via Battistella è la bretella di collegamento tra via Eridano e l'area produttiva adiacente al polo Chimico - E' stata considerata appartenente al territorio urbanizzato come strada urbana di tipo D ed in previsione della realizzazione della bretella di collegamento con via Padova, come individuato anche dalla SQUEA
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casistica UdP	Infrastruttura viaria
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



RUE – tav USI – Servizi tecnici - STE

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

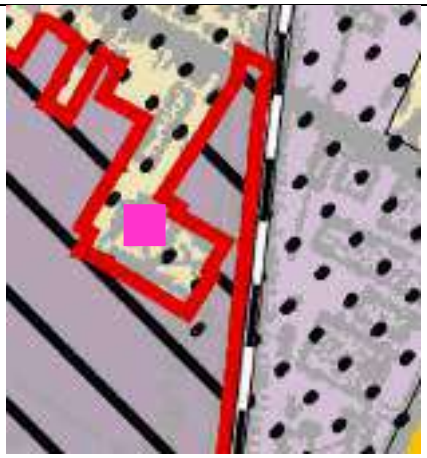


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Trattasi di un'area recintata di pertinenza dell'impianto di HERA che non si ritiene di scorporare dall'impianto ed escludere da territorio urbanizzato
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale,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

CAPOLUOGO	Pontelagoscuro- Via Vallelunga
59 **4 br**	Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani)
Dimensioni area	14.000 mq
Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato	pubblico



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



RUE – tav USI – Attrezzature e spazi collettivi ASC

Tav 2.1. USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi

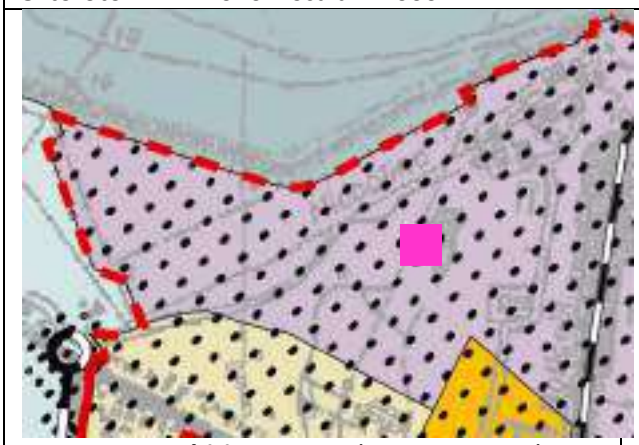


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Per continuità con i vicini tessuti consolidati ed in coerenza con il perimetro del territorio urbanizzato individuato in PSC e nella Delibera Oneri del 2019, l'area era stata ricompresa nel TU con specifica disciplina di dotazione ecologica e quindi senza alcun indice di edificabilità - Si può valutare l'esclusione dal territorio urbanizzato
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casistica UdP	Attrezzatura pubblica
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area del perimetro del territorio urbanizzato

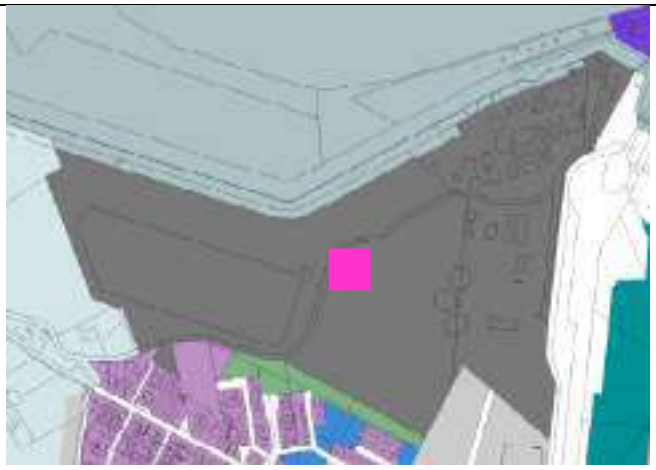
CAPOLUOGO	Pontelagoscuro- Via Dolcetti
60 **4bs**	Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani)
Dimensioni area	30 ha circa
Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

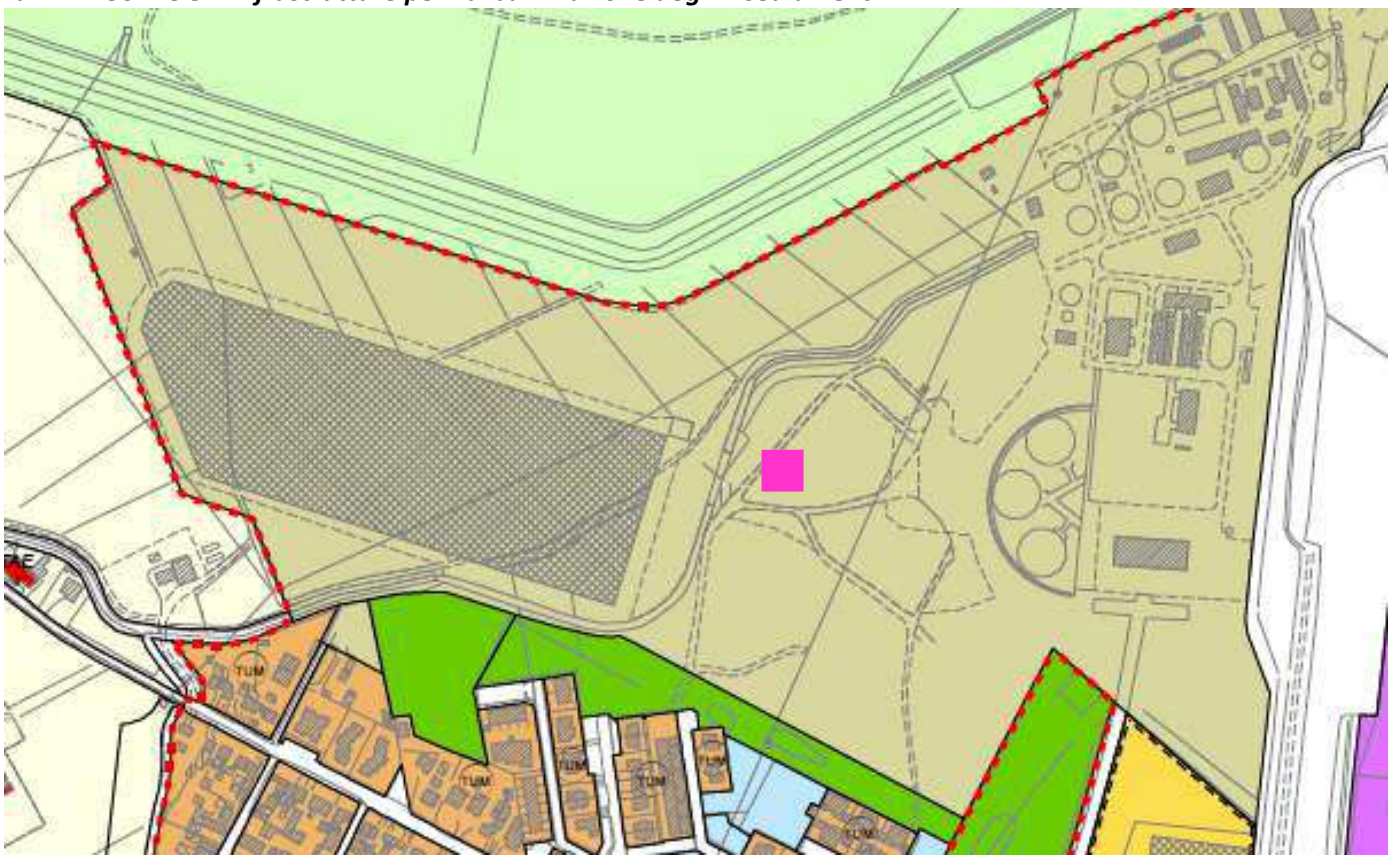


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzato - Ambiti consolidati specializzati per attività produttive



RUE – tav USI – Servizi tecnici STE

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

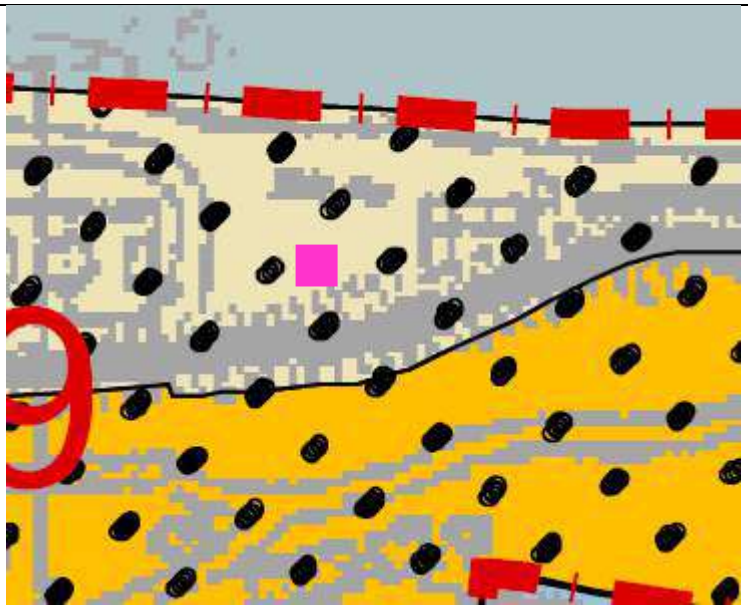


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- L'area è occupata da impianti per la potabilizzazione dell'acqua - Analogamente agli altri impianti contigui ai tessuti consolidati è stata inclusa nel TU, in coerenza con il PSC, come infrastruttura per gli insediamenti - In considerazione della tipologia di infrastruttura si ritiene corretta la sua appartenenza alle aree urbanizzate
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casistica UdP	infrastruttura
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



RUE – tav USI – Orti e giardini urbani OGU

Tav 2.2. USI PUG = Dotazione Ecologica

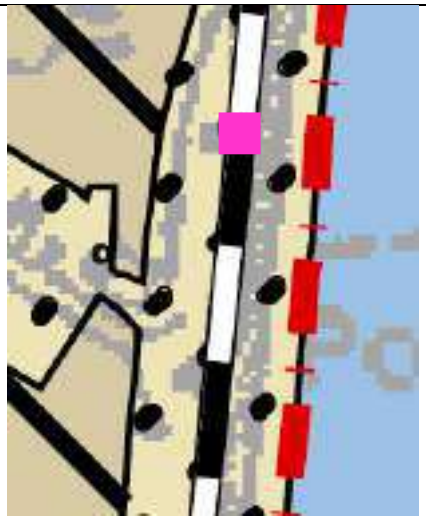


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Scheda da leggere contestualmente a 69_FE_7bz (area TUP adiacente): - L'area è stata ricompresa nel TU in continuità con l'attribuzione avvenuta nel PSC; inoltre l'area di dimensioni limitate si trova interclusa tra tessuti consolidati; - l'area viene utilizzata per prove di simulazione degli enti preposti alle emergenze - a salvaguardia della naturalità anche in considerazione del fatto che si è all'interno di SIC-ZPS, si è prevista specifica disciplina di dotazione ecologica e quindi senza alcun indice di edificabilità
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casistica UdP	Dotazione ecologica
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

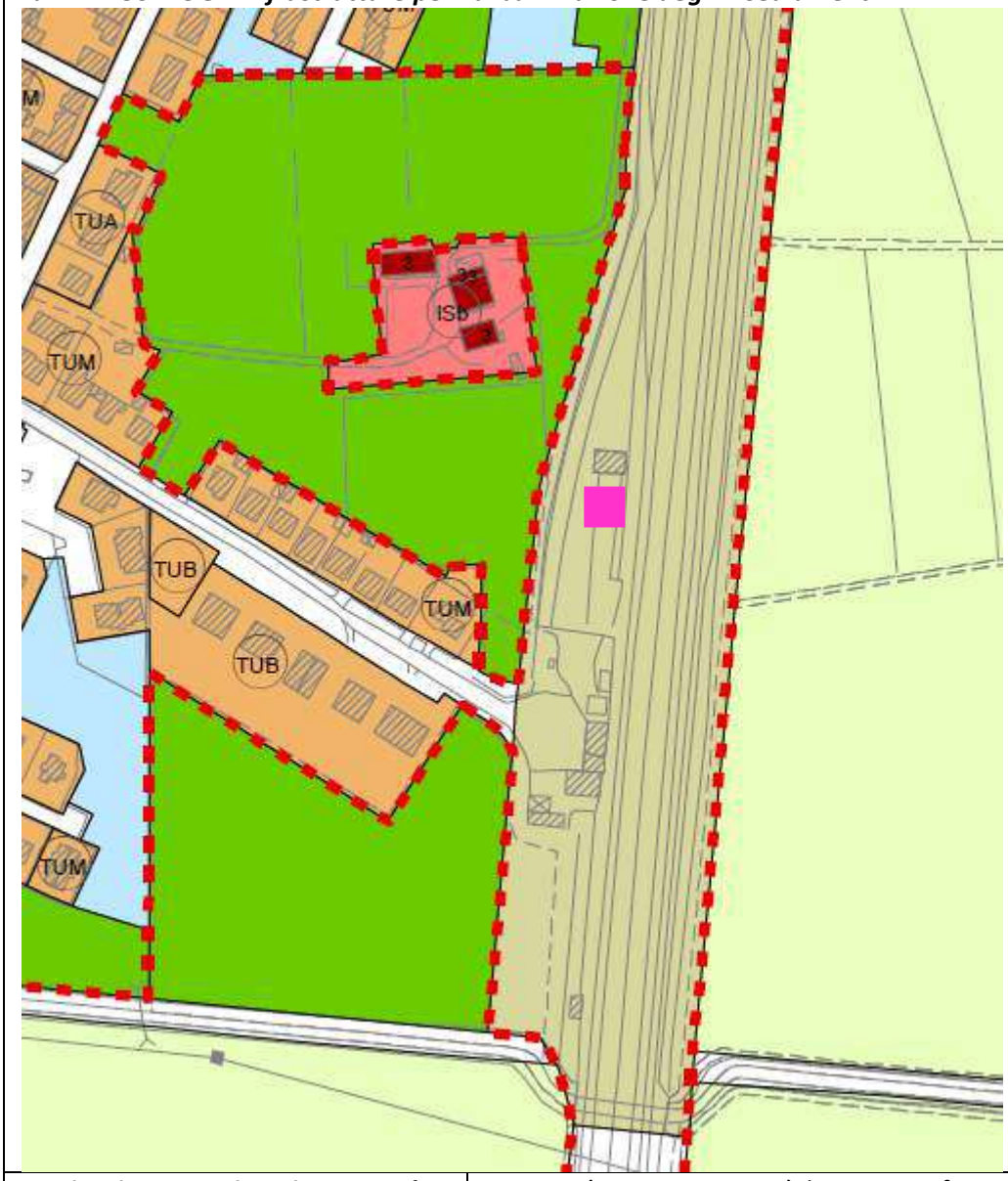


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzato – Ambiti urbani consolidati



RUE – tav USI – Aree di interscambio

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



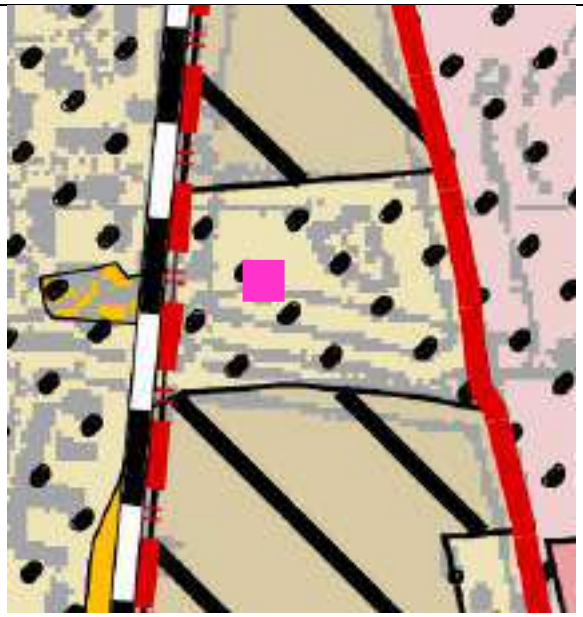
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- L'area in oggetto è la stazione ferroviaria di Pontelagoscuro sulla linea Venezia-Bologna, - La ferrovia rappresenta in questa porzione di territorio il confine tra il territorio urbanizzato e non, - L'area della stazione si configura come lotto completamente urbanizzato seppure circondato da ambiti agricoli da un lato e permeabili/dotazione ecologica dall'altro.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casistica UdP	infrastruttura
Ulteriori approfondimenti UdP	Si propone di escludere parte del IU da TU mantenendo solo gli edifici della Stazione di Pontelagoscuro

		
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento nel perimetro del TU della sola stazione, escludendo i binari	

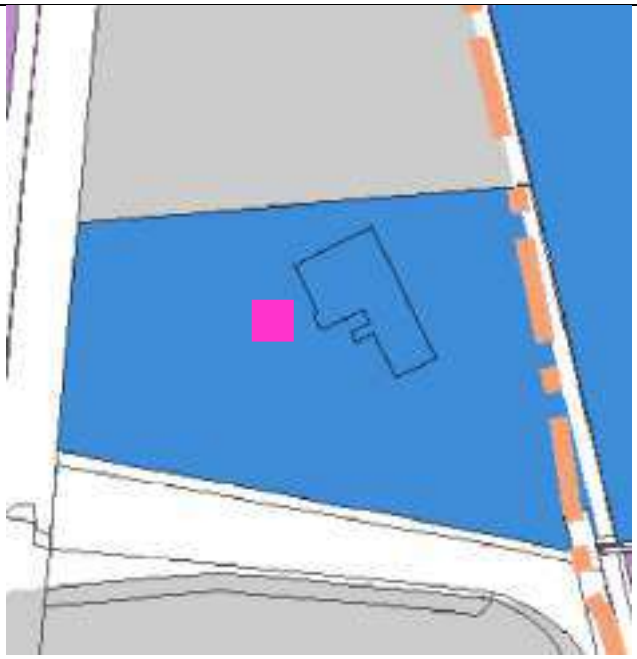
CAPOLUOGO	Fe nord- Via Rosselli
63 **4cl**	Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani)
Dimensioni area	24.000 mq
Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato	Pubblica, Demanio dello Stato



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

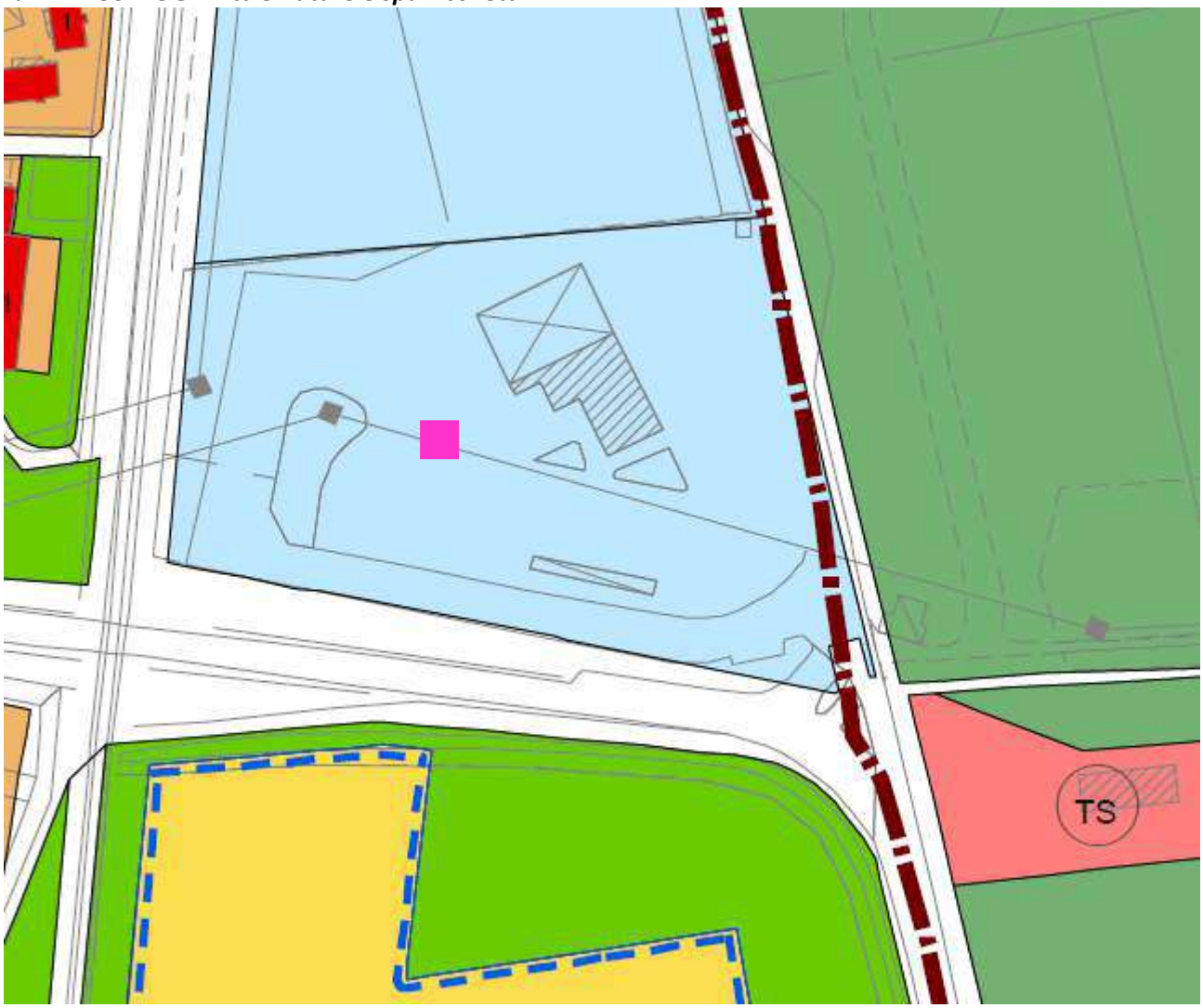


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzato - Ambiti urbani consolidati



RUE – tav USI – Attrezzature e spazi collettivi ASC

Tav 2.2. USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi

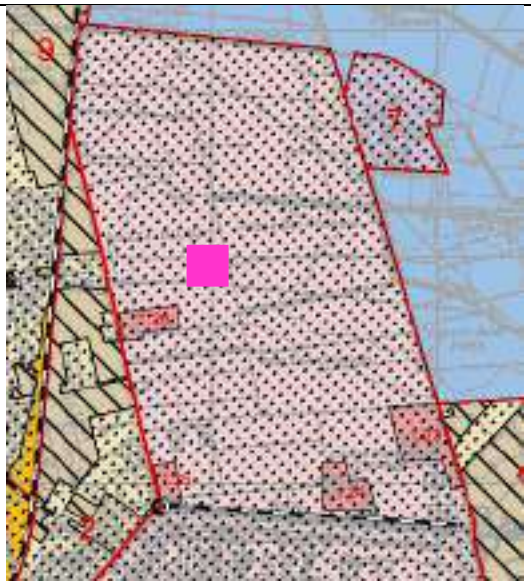


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Il lotto in esame, già attrezzatura collettiva da RUE, è la sede della Motorizzazione Civile ed anche nel PUG è stata inserita nel territorio urbanizzato quale attrezzatura pubblica collettiva
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

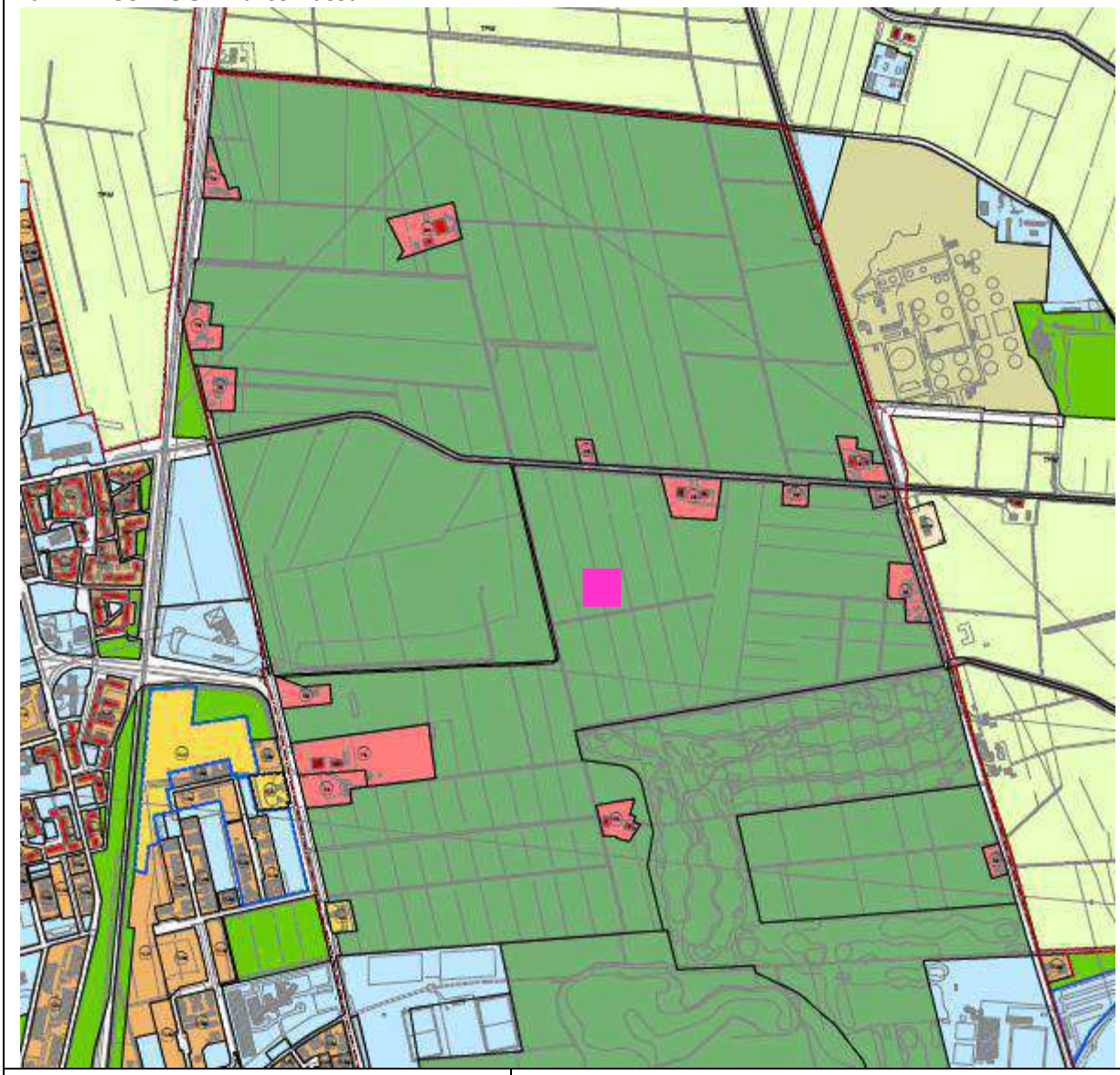


PSC – Tav. Ambiti = Terr. Urbanizzato – Centro Storico

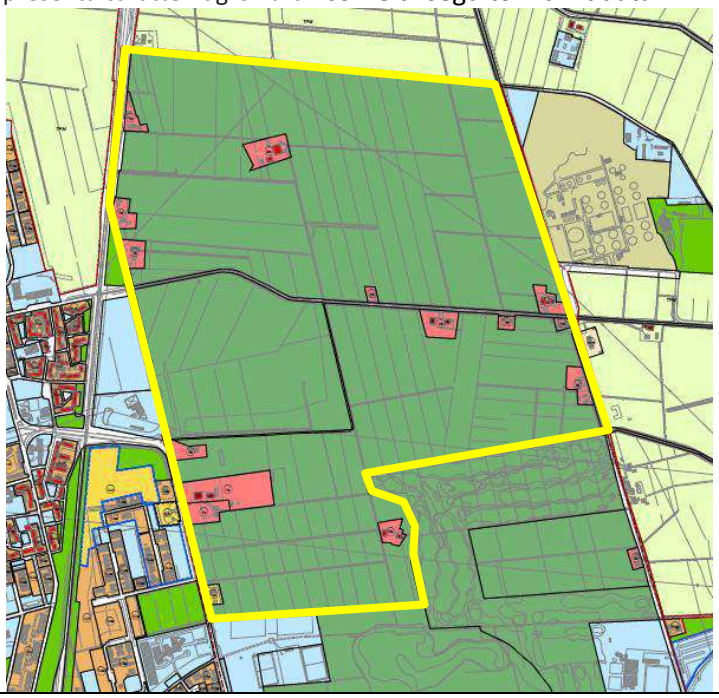


RUE – tav USI – Orti e giardini urbani OGU + Attrezz. Spazi coll. ACS

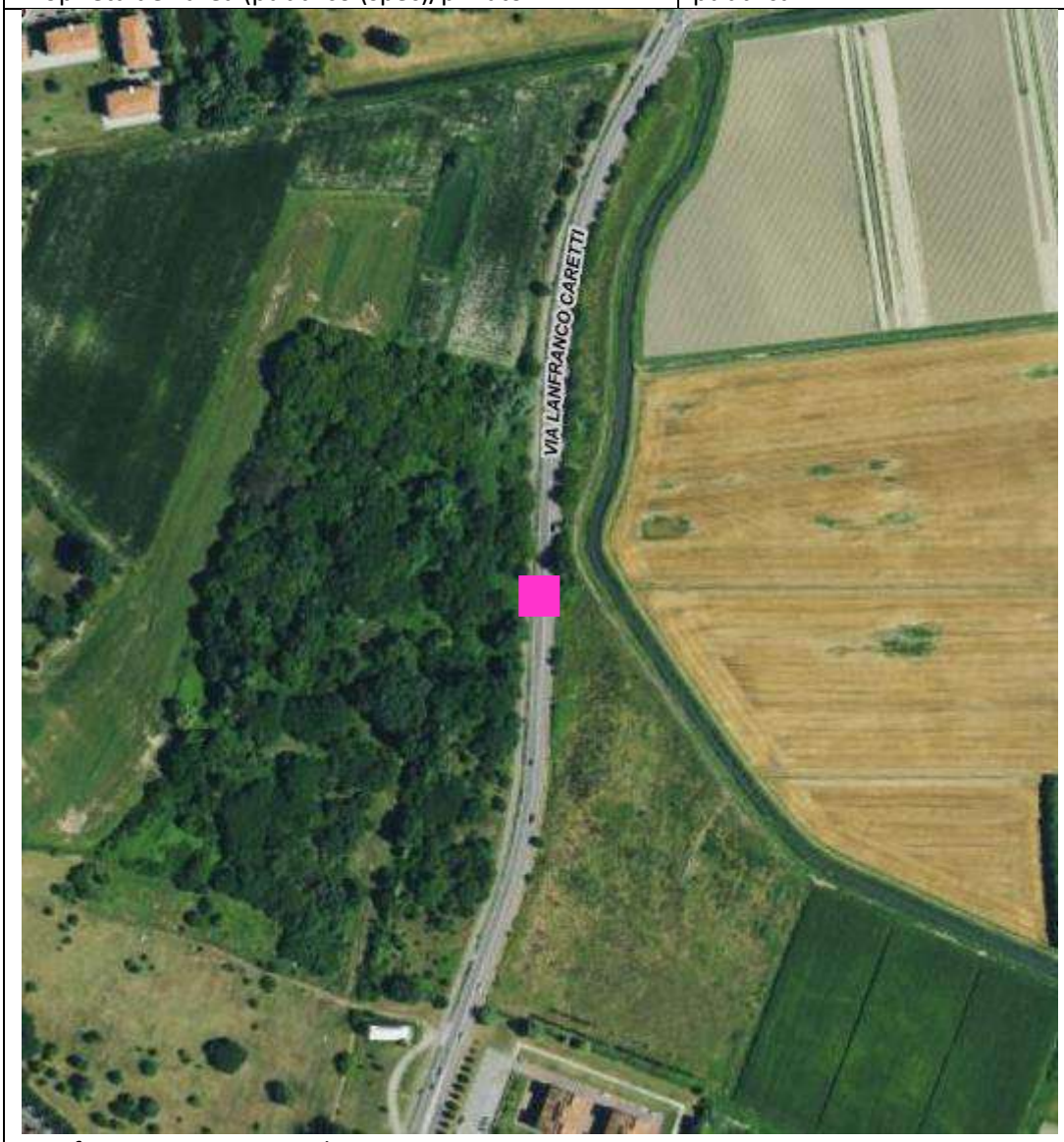
Tav 2.1. USI PUG = Parco Bassani



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- In continuità con il PSC, l'area del Parco Urbano Bassani è stata considerata territorio urbanizzato anche perché compresa all'interno del perimetro Centro Storico del Comune di Ferrara. Il centro storico di Ferrara comprende la porzione di territorio racchiusa dalle Mura, il borgo di S Giorgio e l'antico Barco del Duca, il perimetro coincide con il perimetro del sito UNESCO - Si ritiene che considerare questa area così vasta come territorio agricolo sia di incentivo per eventuali Accordi Operativi fuori TU per la realizzazione di nuovi impianti FTV, - La tutela di questa estesa area verde a ridosso delle Mura e del centro di Ferrara è garantita da un'apposita norma in disciplina
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
Casistica UdP	Attrezzatura pubblica
Contributi/Osservazioni al PUG	Osservazione n. 64 + n. 208 – SQUEA – escludere eventi a forte impatto e affluenza – parzialmente/non accoglibile
Ulteriore approfondimento UdP	Su tale area la Strategia del PUG ha costruito un Progetto Guida denominato PG3 "Il parco nord della multifunzionalità agraria, dello sport e del tempo libero". Il PG3 interessa un vasto ambito paesaggistico esteso dal margine

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

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



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000



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



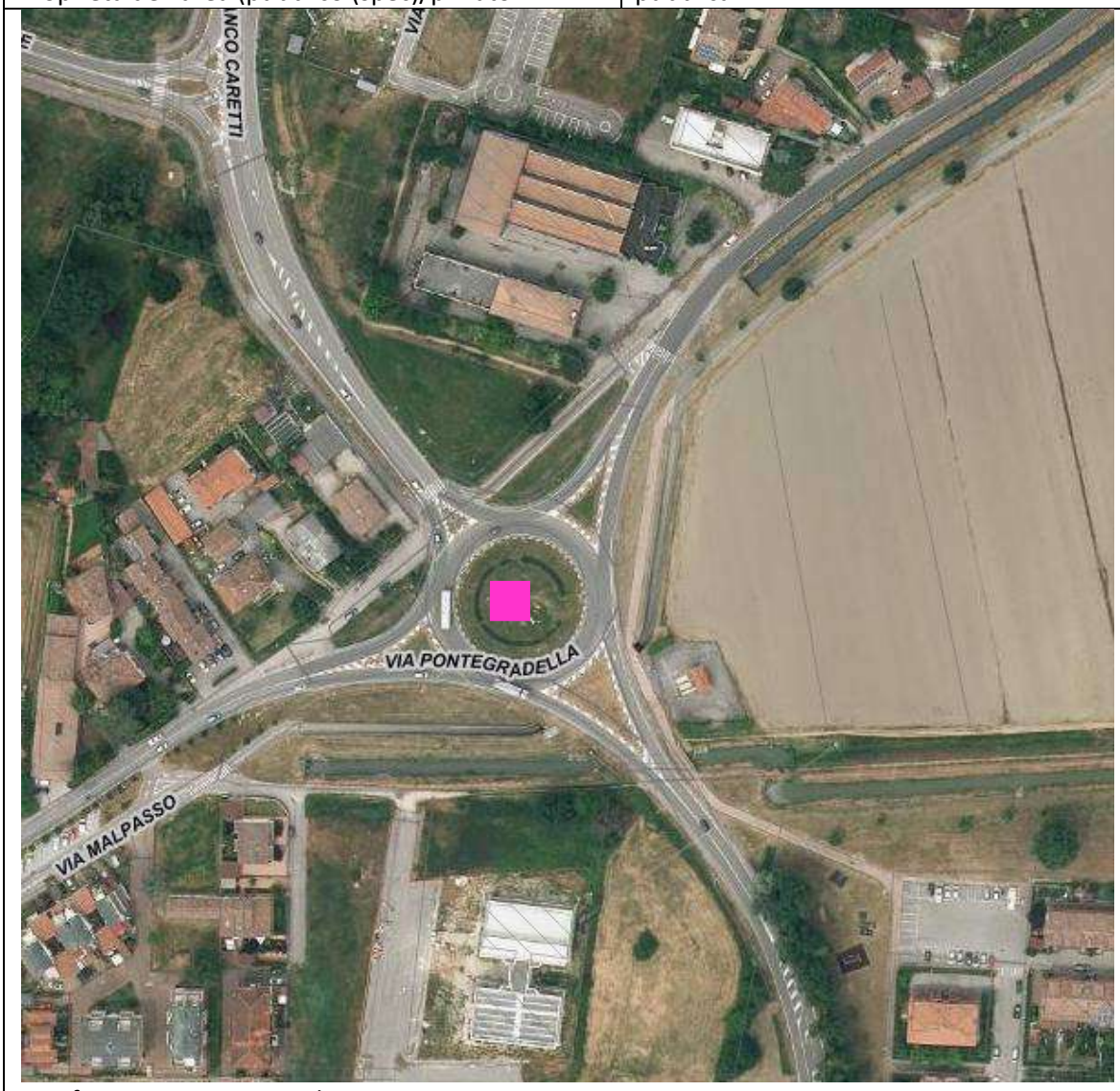
RUE – tav USI – Viabilità

Tav 2.1. USI PUG = Viabilità

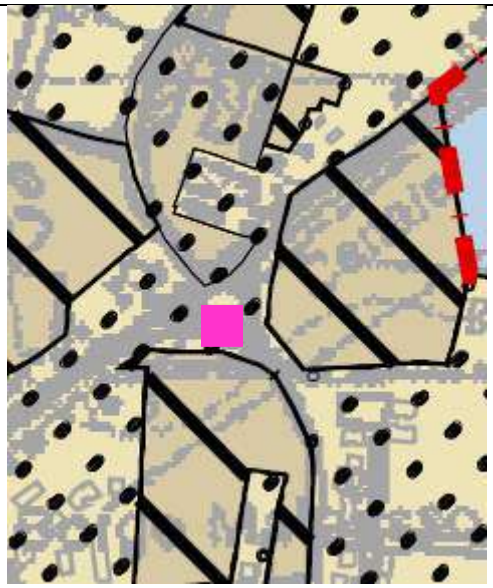


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- via Caretti è una strada urbana di scorrimentoin questo è possibile classificare come “permeabili” le aree verdi di riequilibrio ecologico ad ovest (Parchetto Schiaccianoci) che viceversa potrebbero essere classificate come “rurali” fuori dal Territorio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

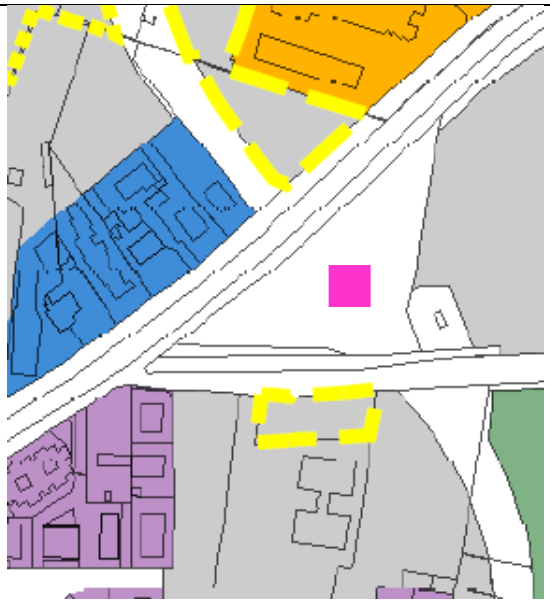
CAPOLUOGO	Fe est – via Pontegradella/via Caretti
66 **4s**	Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani)
Dimensioni area	10.000 mq
Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato	pubblica



Ortofoto – RER 2020 – scala 1:1000

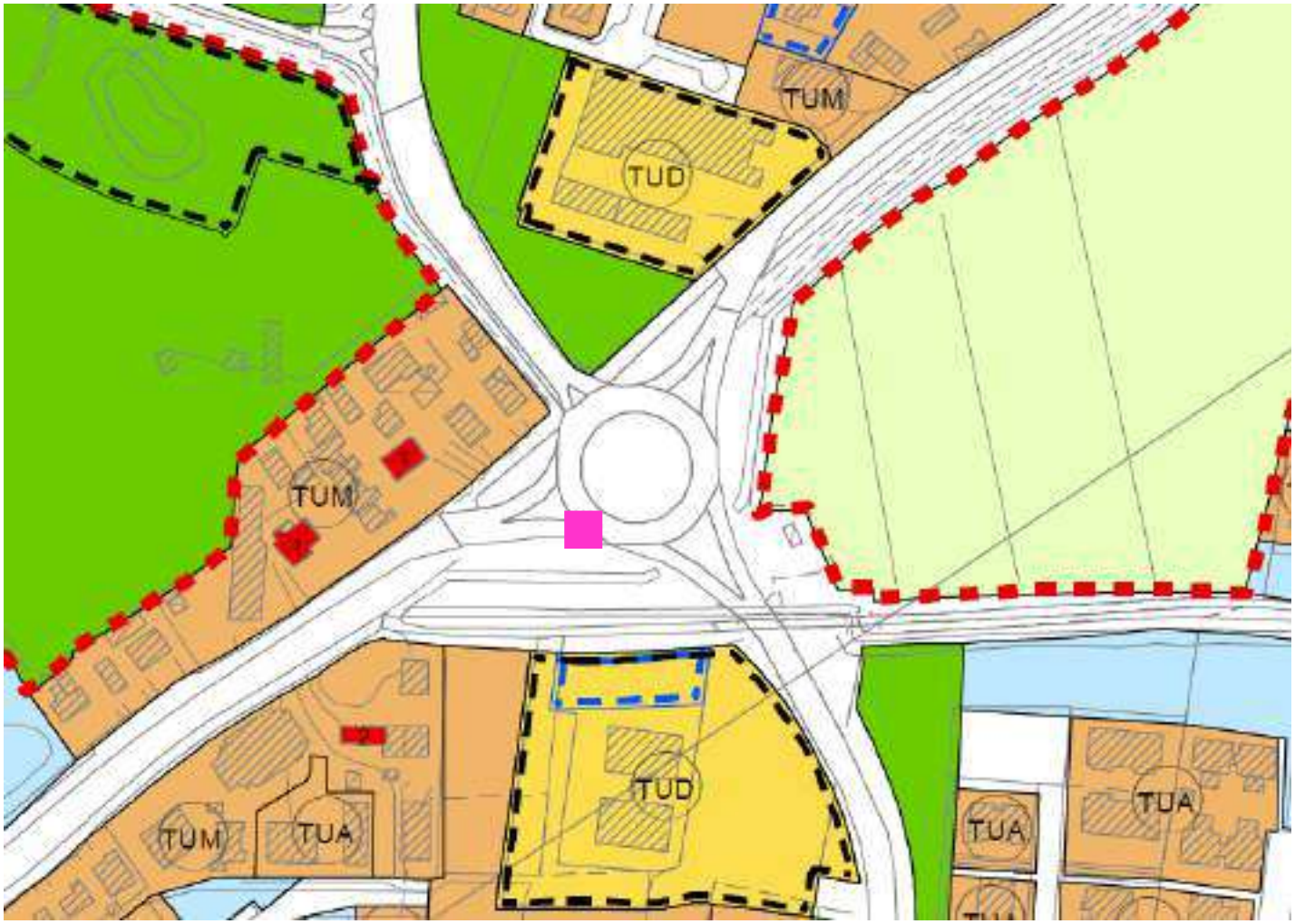


PSC – Tav. Ambiti = Urbanizzato – Ambiti urbani consolidati



RUE – tav USI – Viabilità

Tav 2.4. USI PUG = Viabilità

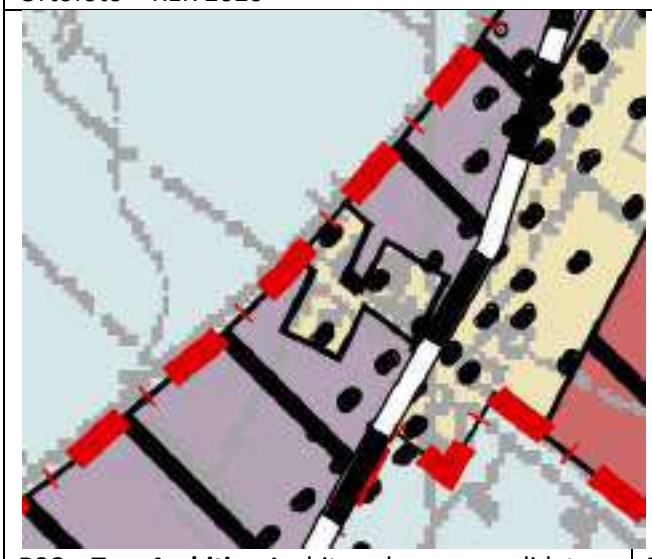


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Si tratta dell'importante snodo viario tra via Pontegradella e via Caretti, è a tutti gli effetti una infrastruttura stradale urbana per cui non si ritiene coerente la sue esclusione dal TU
Casistica ex art. 32 comma 2	a) le aree edificate con continuità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

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



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – RES – Insediamenti prevalentemente residenziali

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

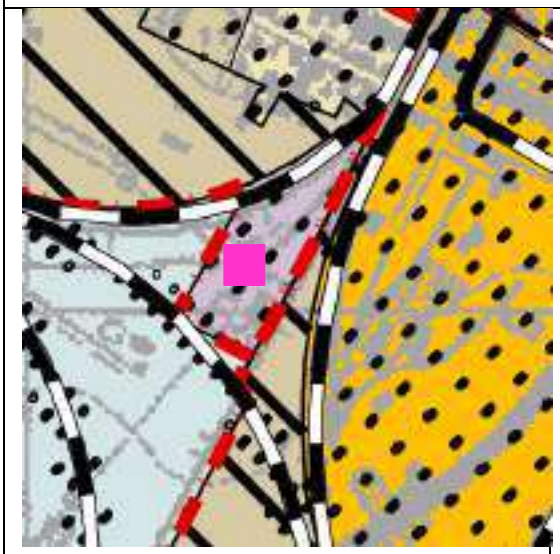


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Tre lotti edificati già inclusi nel territorio urbanizzato di PSC Marginalità potenziata dall'apertura della bretella ovest, che ha interrotto via Messidoro rendendo necessaria la realizzazione di una viabilità alternativa da via Coronella.
Casistica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

CAPOLUOGO	Ferrara ovest - Via Arginone
68 **7 ba**	Insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa
Dimensioni area	20.000 mq
Proprietà dell'area	Pubblica - RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A.



Ortofoto – RER 2020

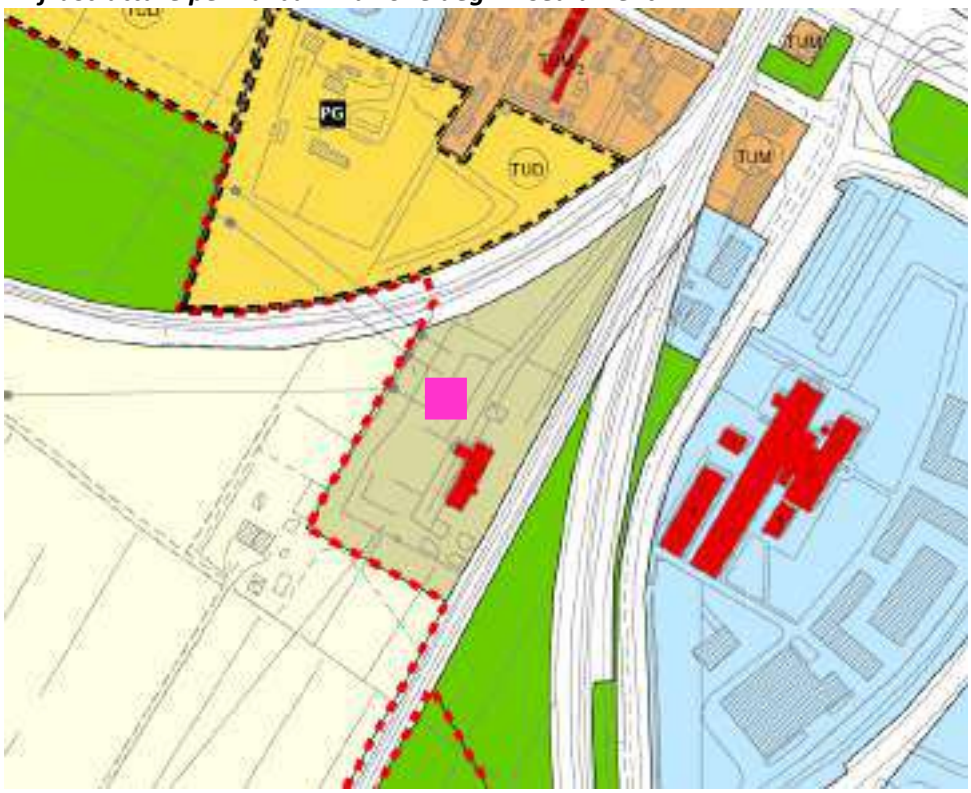


PSC – Tav. Ambiti = Ambito consolidato specializzato per attività produttive



RUE – tav USI – Servizi tecnici

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

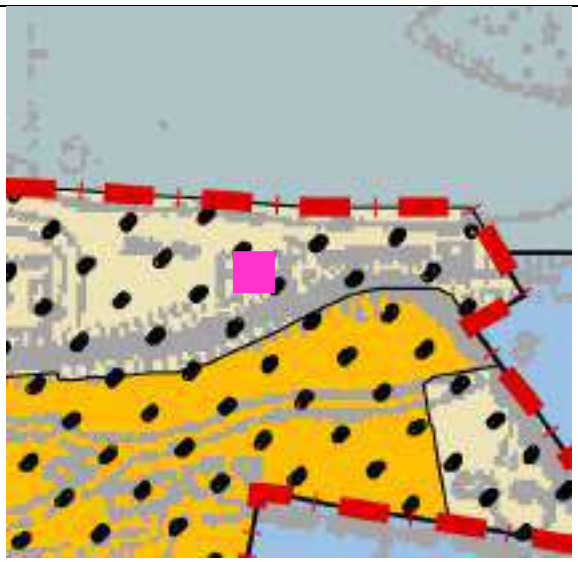


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Stazione elettrica RFI Area interclusa tra le linee ferroviarie con scarsa accessibilità. Già urbanizzato nel PSC. Nella perimetrazione del PUG adottato le infrastrutture contigue al territorio urbanizzato sono state incluse ma poiché la disciplina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

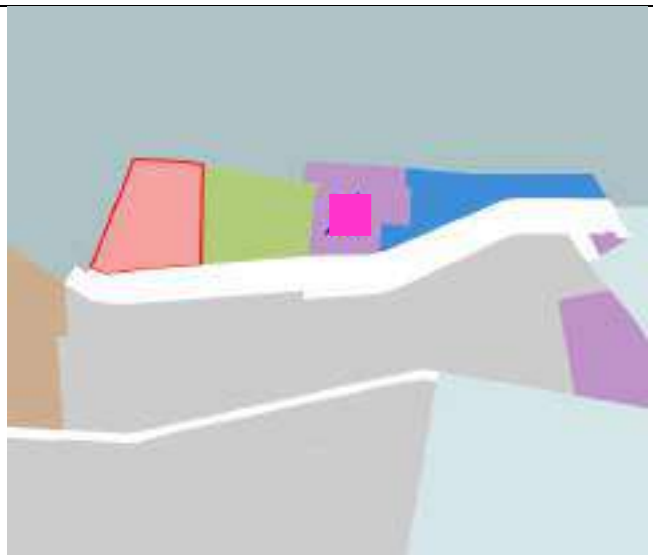
CAPOLUOGO	Pontelagoscuro – via Ricostruzione
69 **7 bz**	Insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa
Dimensioni area	11.400 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

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



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Scheda da leggere contestualmente a 61_FE_4bv (area verde adiacente) Insediamento residenziale già incluso nel perimetro del TU di PSC, contiguo all'abitato di Pontelagoscuro, insieme ad altri insediamenti in area golenale Insediamento non connesso all'uso agricolo, neanche storicamente. Incluso nel TU per allineamento del disegno del bordo urbano in quanto "intercluso" Eventuali aumenti di carico sono comunque preclusi dal sistema vincolistico e dalla classificazione TUP – *Tessuti di bordo ad elevata permeabilità* che, nel caso di aree edificate, ha indice così basso che tendenzialmente porta a una capacità edificatoria inferiore all'esistente. Fuori da centri abitati da codice della strada
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato e classificarlo come NTR – nuclei residenziali in territorio rurale

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



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

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



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

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



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

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



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

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



Ortofoto – RER 2020

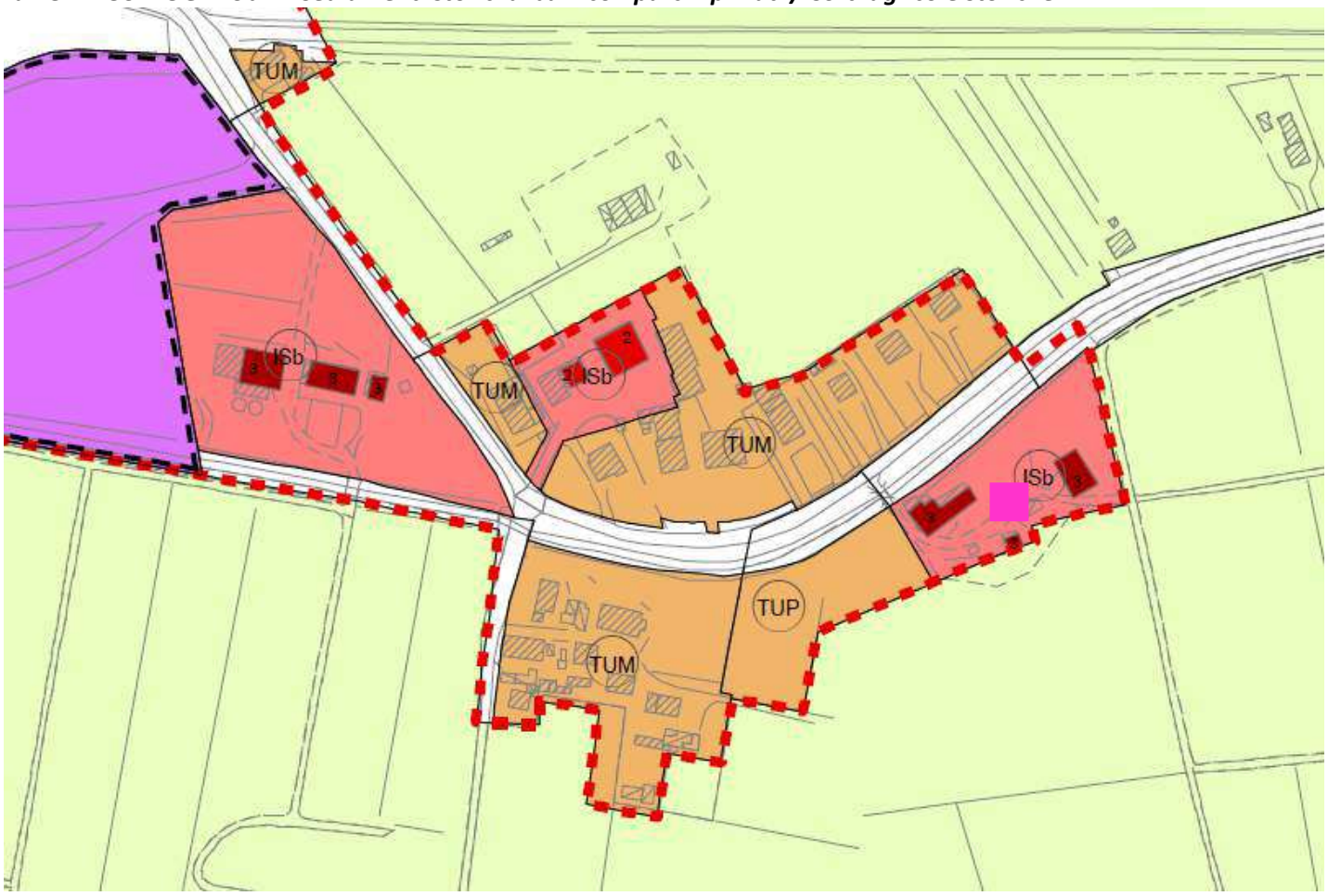


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

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



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

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



Ortofoto – RER 2020



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



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

Tav U2.2 USI PUG = ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche
TUM – Tessuto urbano consolidato a media densità
TUP – Tessuto urbano consolidato di bordo ad elevata permeabilità



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Schede da leggere contestualmente: 70_FE_7ca; 71_FE_7cb; 72_FE_7cc; 73_FE_7cd; 74_FE_7ce Perimetrazione in continuità con il PSC che legge l'abitato di Pontelagoscuro iniziare a est dei binari ferroviari BO-VE inglobando gli insediamenti di via Lavezzola che, storicamente rurali come gran parte dei manufatti in questione, si sono progressivamente densificati, costituendo una sorta di borgo. Sulla base di tale lettura, l'area oggi classificata TUP (e precedentemente rurale) è stata considerata lotto di completamento a bassa densità. Fuori da centro abitato da codice della strada.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Insediamento storico
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area del perimetro del territorio urbanizzato con usi NTR e ISb

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



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

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



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

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



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Area a POC

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

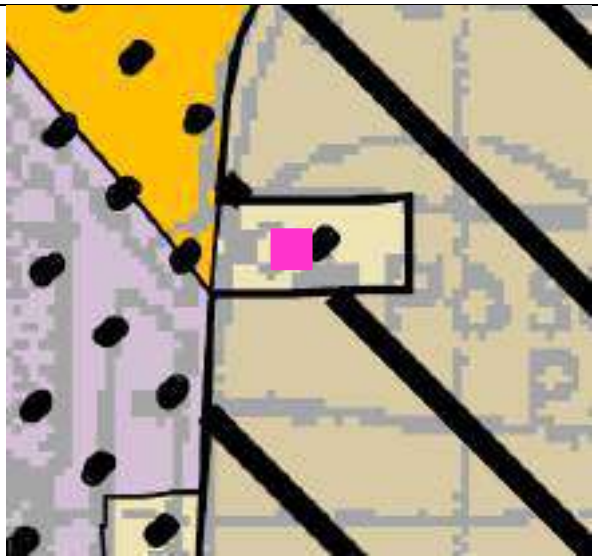


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Corte ex agricola tutelata nel centro abitato di Pontelagoscuro, perfettamente servita da infrastrutture. La classificazione del PUG consente e auspica il recupero abitativo visto il valore testimoniale dei fabbricati in stato di abbandono da decenni. La classificazione dentro TU trova ragione nel fatto che si riconosce nella linea ferroviaria il limite dell'abitato (storicamente e ancora oggi). L'area coltivata che circonda l'area (già urbanizzabile a fini residenziali dalla pianificazione vigente) è comunque tutelata in quanto Permeabile intercluso e uso Dotazione ecologica, quindi di fatto inedificabile. Pertanto: - non è possibile declassare l'area della corte in Permeabile-Dotazione ecologica perché incoerente con lo stato dei luoghi e in contrasto con l'obiettivo di incentivare il recupero a fini abitativi non connessi all'agricoltura - non si ritiene corretto declassare la corte e l'area permeabile limitrofa in rurale perché incoerente con la lettura urbana dell'abitato di Pontelagoscuro e perché si ritiene che l'uso Dotazione Ecologica possa essere più tutelante della naturalità dell'area.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Insediamento storico
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'area all'interno del territorio urbanizzato

CAPOLUOGO		Pontelagoscuro - Via Bentivoglio
76	Insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa	
7 ch		
Dimensioni area		4.200 mq
Proprietà dell'area		Privata



Ortofoto – RER 2020

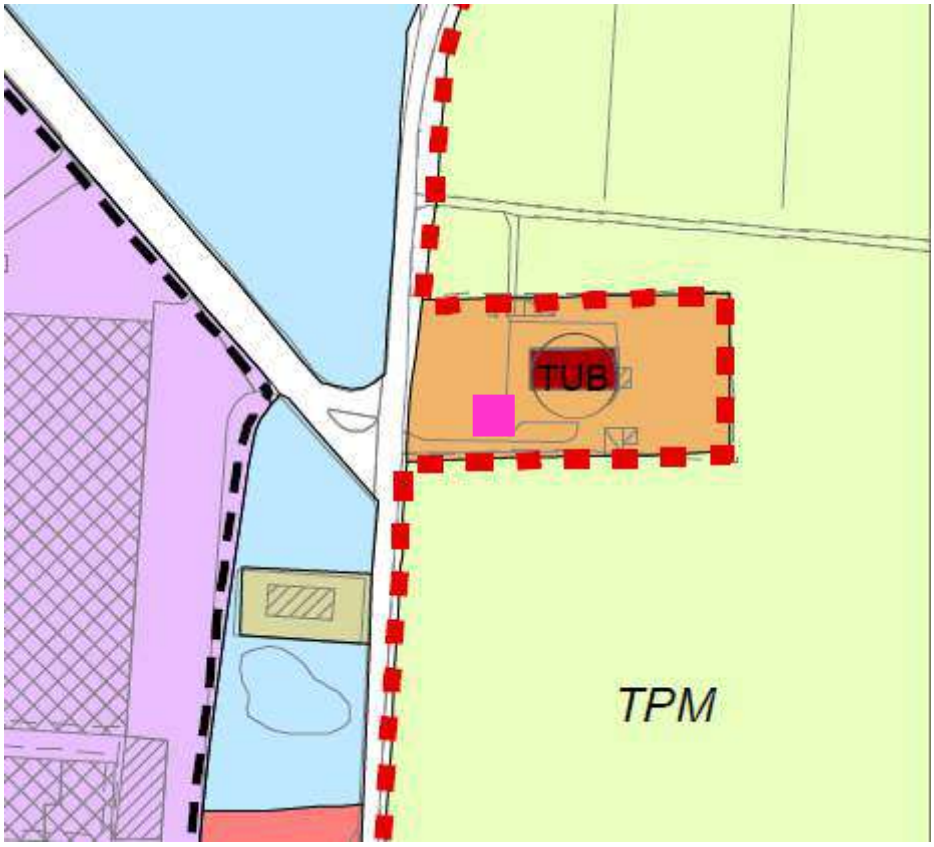


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

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

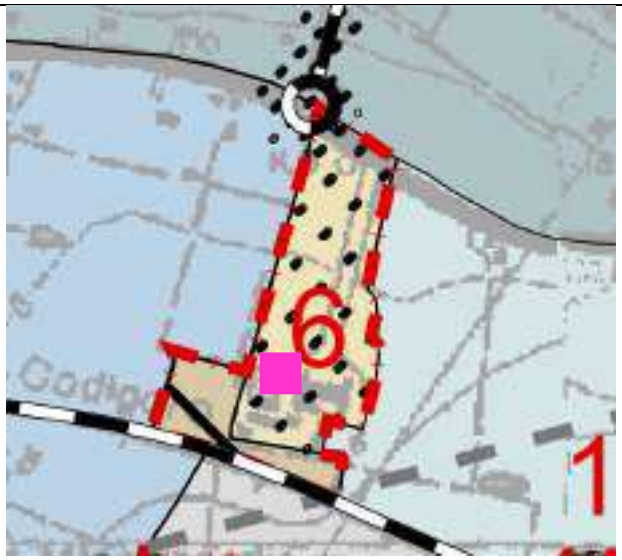


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Abitazione già in urbanizzato, prossima all'abitato di Pontelagoscuro e in contesto urbanizzato sull'altro fronte strada di via Bentivoglio. I residenti del lotto in esame non sono proprietari del lotto agricolo TPM confinante
Casistica ex art. 32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

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



Ortofoto – RER 2020

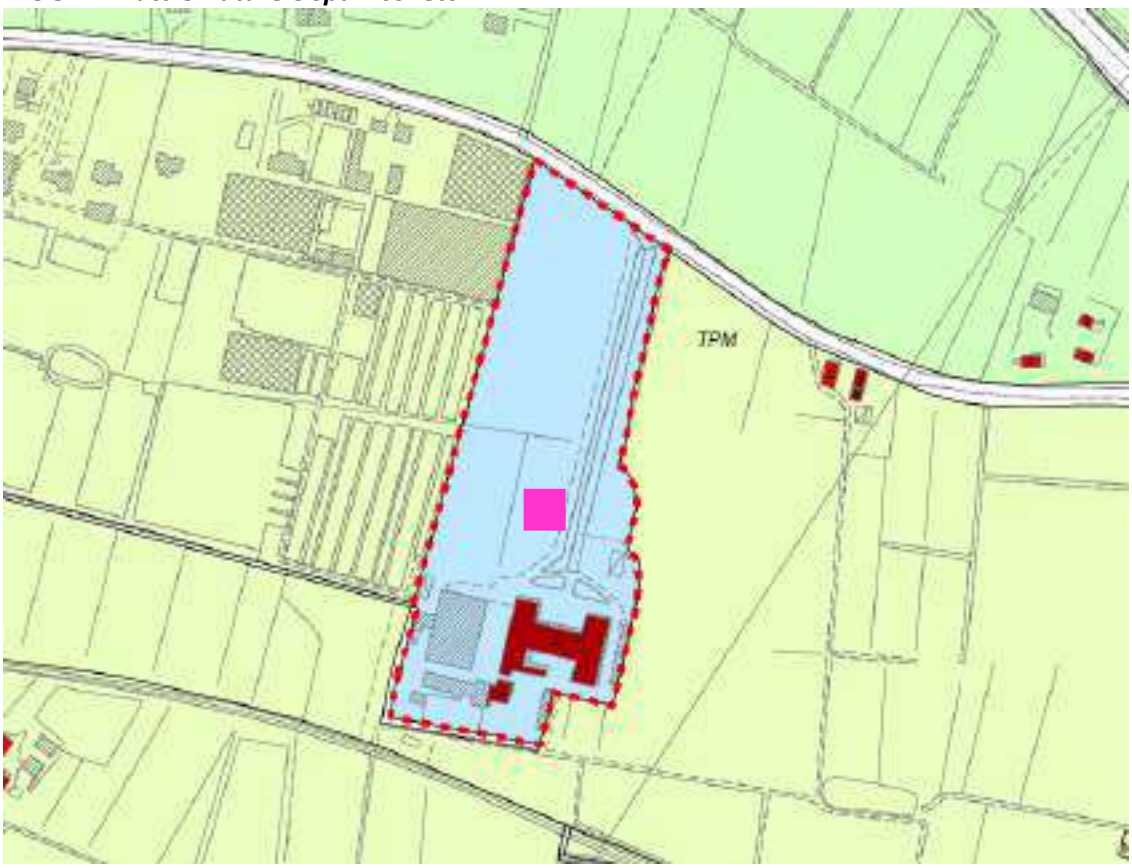


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Attrezzature e spazi collettivi

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

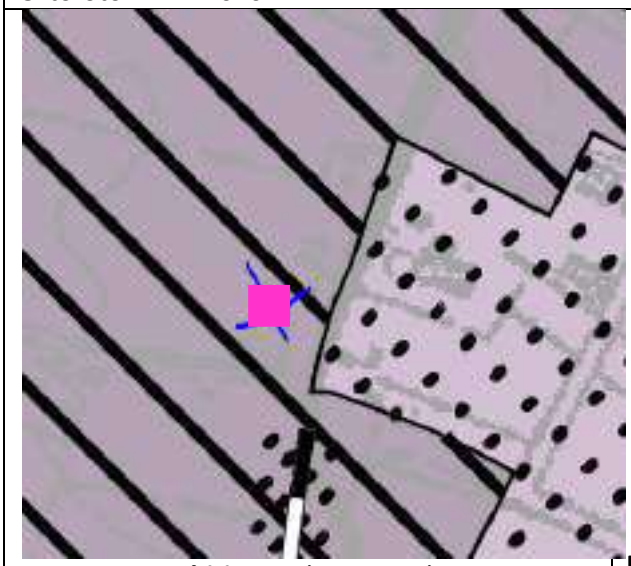


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Istituto professionale Città del ragazzo – Fondazione Don Calabria Istituto scolastico nel territorio rurale, incluso nel Territorio urbanizzato per continuità con l'approccio del PSC che considerava questo tipo di attrezzature sempre all'interno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

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



Ortofoto – RER 2020



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

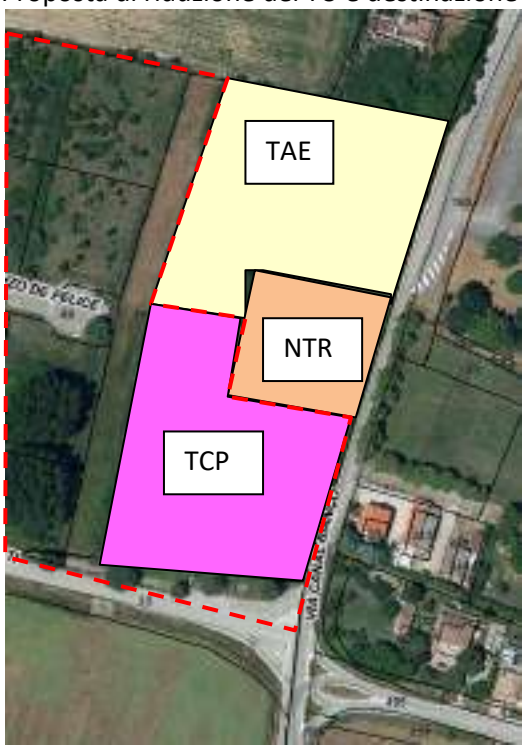


RUE – tav USI – Area POC

Tav U2.1 USI PUG = Tessuto consolidato produttivo



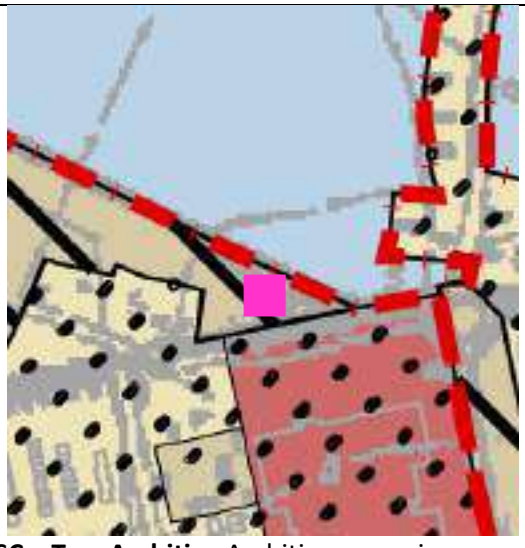
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	L'area risulta **interclusa** tra l'insediamento PMI e l'espansione produttiva del PUA Sipro. Questo piano, pur essendo scaduto, presenta urbanizzazioni completate e cedute, pertanto i lotti liberi sono attuabili con intervento diretto ai sensi delle norme di RUE e confermati nel disegno del PUG La perimetrazione del TU PUG ha privilegiato la compattezza del disegno del limite urbano individuando, all'interno dell'esteso ambito di espansione produttiva del PSC, un lotto libero, accessibile e in contesto urbanizzato, dimensionalmente in linea con i lotti limitrofi. In merito all'uso attuale, si registra la presenza di manufatti edilizi degradati e abbandonati, nonché ampie superfici impermeabilizzate anch'esse degradate. Sembra evincersi l'abbandono di pregresse attività economiche (forse connesse all'agricoltura) e non si ravvisano legami funzionali con i terreni coltivati limitrofi. Parte dell'area risulta già di proprietà di una immobiliare. (F 92 M 95 - 54)  La casa in mezzo all'area risulta abitata da una famiglia e questo complica il ridisegno dell'area
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di

	entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse.
Casistica UdP	Lotto libero – ex aree POC
Ulteriori approfondimenti UdP	Dalla ricerca sui titoli edilizi presentati e rilasciati, è emersa una situazione differenziata: · il magazzino a nord ha uso produttivo; · il complesso costituito da fabbricato abitativo e magazzino è stato oggetto di interventi edilizi ed è stato possibile reperire atto notarile in cui è fatto esplicito riferimento alla perdita dei requisiti di ruralità; · l'area a sud, non edificata, è di proprietà di società immobiliare oggetto in passato di iniziative immobiliari per complessi artigianali mai concretizzate (si cita a titolo non esaustivo un PDC del 2013 non attuato e con restituzione degli oneri già versati). Proposta di riduzione del TU e destinazione d'uso alternativa: 
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si conferma nuova perimetrazione in riduzione del TU come da nuova proposta Udp

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



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambiti per nuovi insediamenti



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

Tav U2.4 USI PUG = Dotazione ecologica

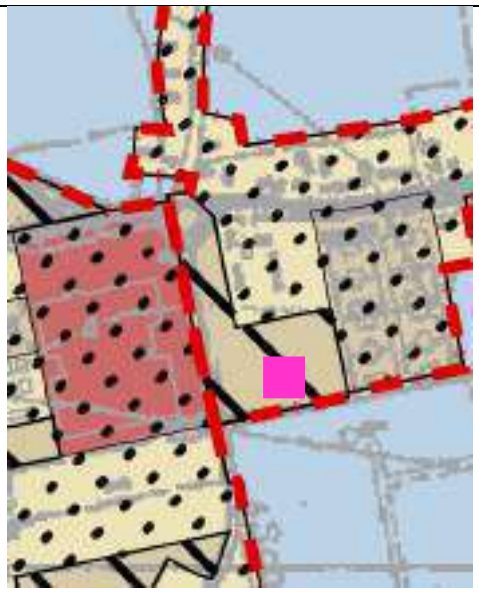


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Procedimento Art. 53 in variante agli strumenti urbanistici - Verb. CdS Decisoria PG 126536/22 PADANAUTO per: - realizzazione di piazzale (con pavimentazione drenante e stabilizzato) per ricovero autoveicoli a supporto di attività economica già insediata in via Copparo - realizzazione di area di forestazione con funzione di mitigazione e compensazione ambientale L'area è stata correttamente inserita nel TU PUG ma con errata destinazione d'uso che dovrà essere TCT mentre va esclusa dal TU del 2018 e di conseguenza va modificata la tavola QC 6.6
Casistica ex art. 32 comma 2	
Casistica UdP	Dotazione ecologica
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'area all'interno dal perimetro del territorio urbanizzato del PUG in approvazione per effetto della trasformazione avvenuta nel periodo transitorio, mentre si propone di escludere l'area dal perimetro TU al 1/1/2018

CAPOLUOGO	Ferrara - Via Caretti
80 **9g**	Aree interessate da procedimenti attivati nel corso della fase transitoria della LUR
Dimensioni area	9.100 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020 –

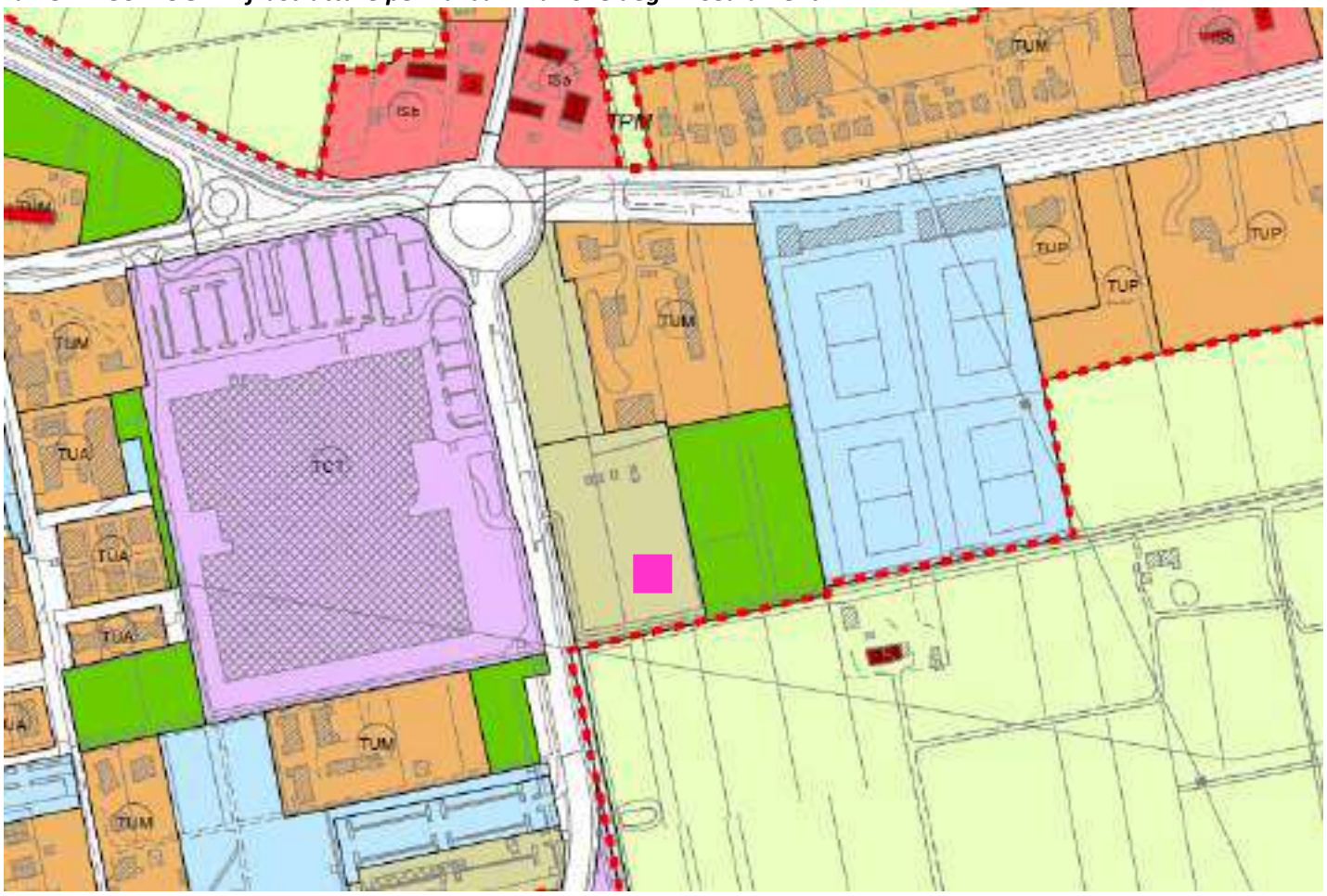


PSC – Tav. Ambiti = Ambiti per nuovi insediamenti



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

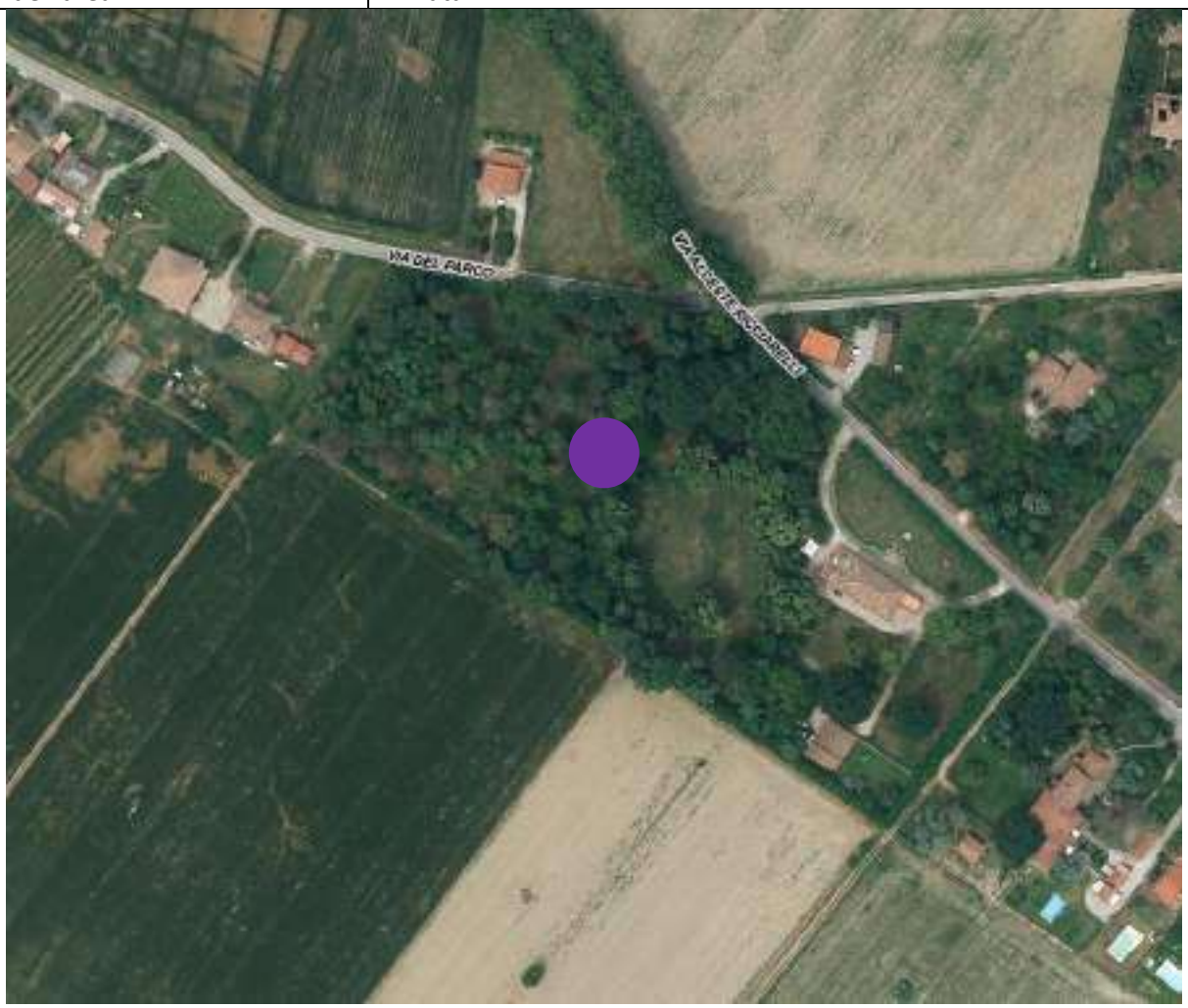
Tav U2.4 USI PUG = Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti



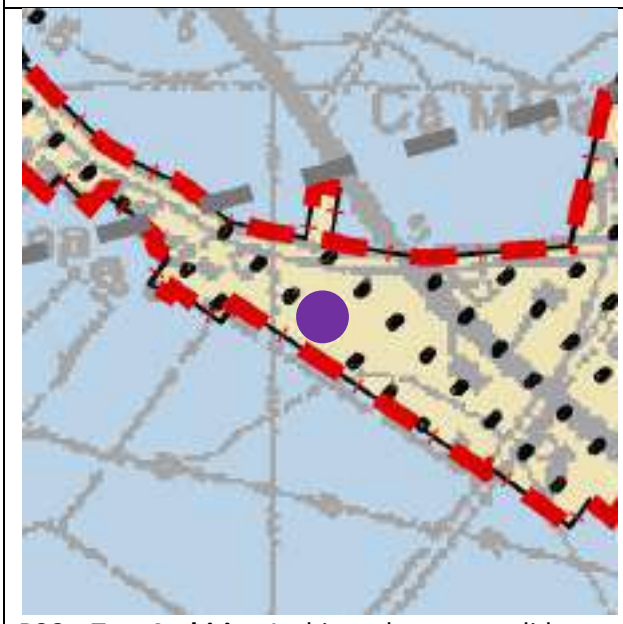
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Distributore di carburante Vega Carburanti: Procedimento Art.53 in variante agli strumenti urbanistici - Verb.CdS Decisoria PG 33212/22: - potenziamento con nuovo prodotto metano autotrazione e installazione infrastrutture di ricarica elettrica Il procedimento art. 53 durante il periodo transitorio ha esclusivamente modificato i parametri edilizi di una <u>trasformazione già pianificata e attuata PRIMA DELLA ENTRATA IN VIGORE DELLA LUR (Comparto 7ans-05 Primo Piano Operativo, approvato il 7/4/2014 per la realizzazione di un nuovo impianto di distribuzione carburanti)</u>
Casistica ex art. 32 comma 2	/
Ulteriori approfondimenti UdP	Su tale area è stato presentato e rilasciato a COOP Estense S.C un Permesso di Costruire PG 59295/2014 in data 02/12/2014. La cessione delle dotazioni è avvenuta con atto del Notaio Magnani in data 26/11/2014 Rep. 45841 Rac. 26496. Per quanto riguarda la destinazione d'uso si tratta di un errore materiale, parte dell'area va individuata come TCT mentre il lotto a ridosso della rotatoria sarà DE

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

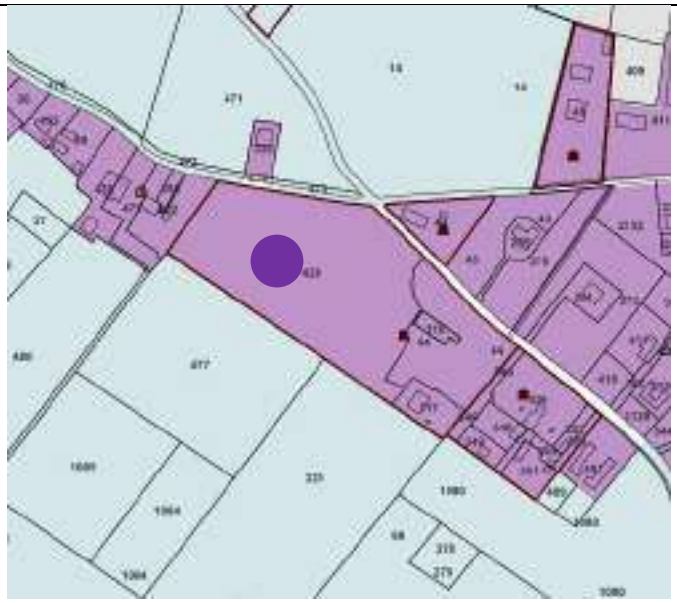
FRAZIONI	Aguscello
81 **6a**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	23.300 mq (esclusa villa)
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



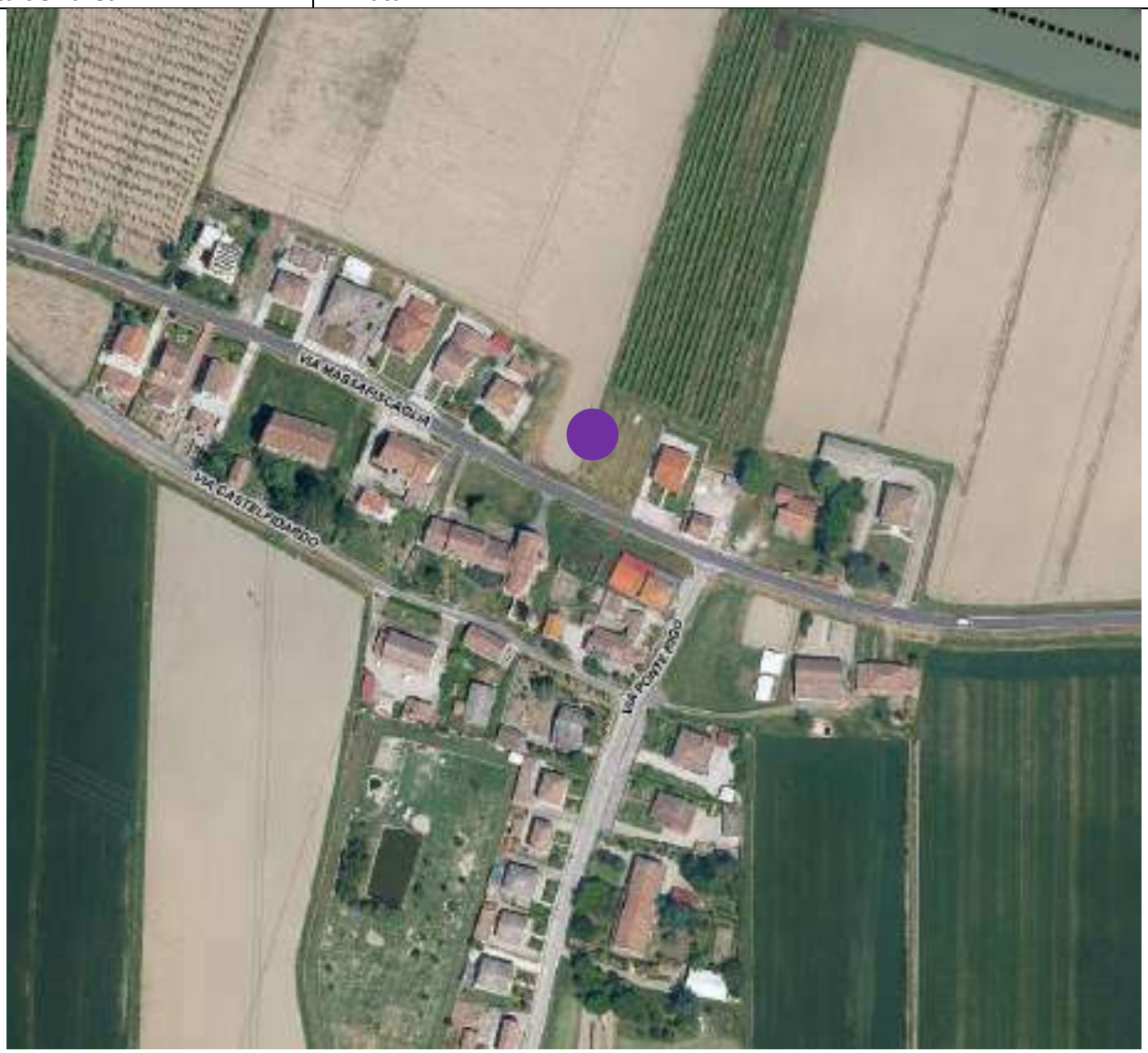
RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali + Villa + Parco storico

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

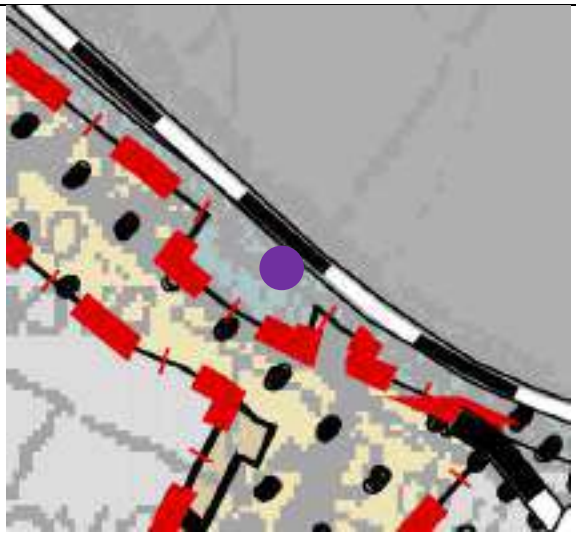


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area classificata dentro al territorio urbanizzato in continuità con il PSC. Dentro centro abitato da codice della strada Non si ritiene metodologicamente corretto né declassare il complesso edificato in quanto in continuità con il TU e ormai privo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

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



Ortofoto – RER 2020

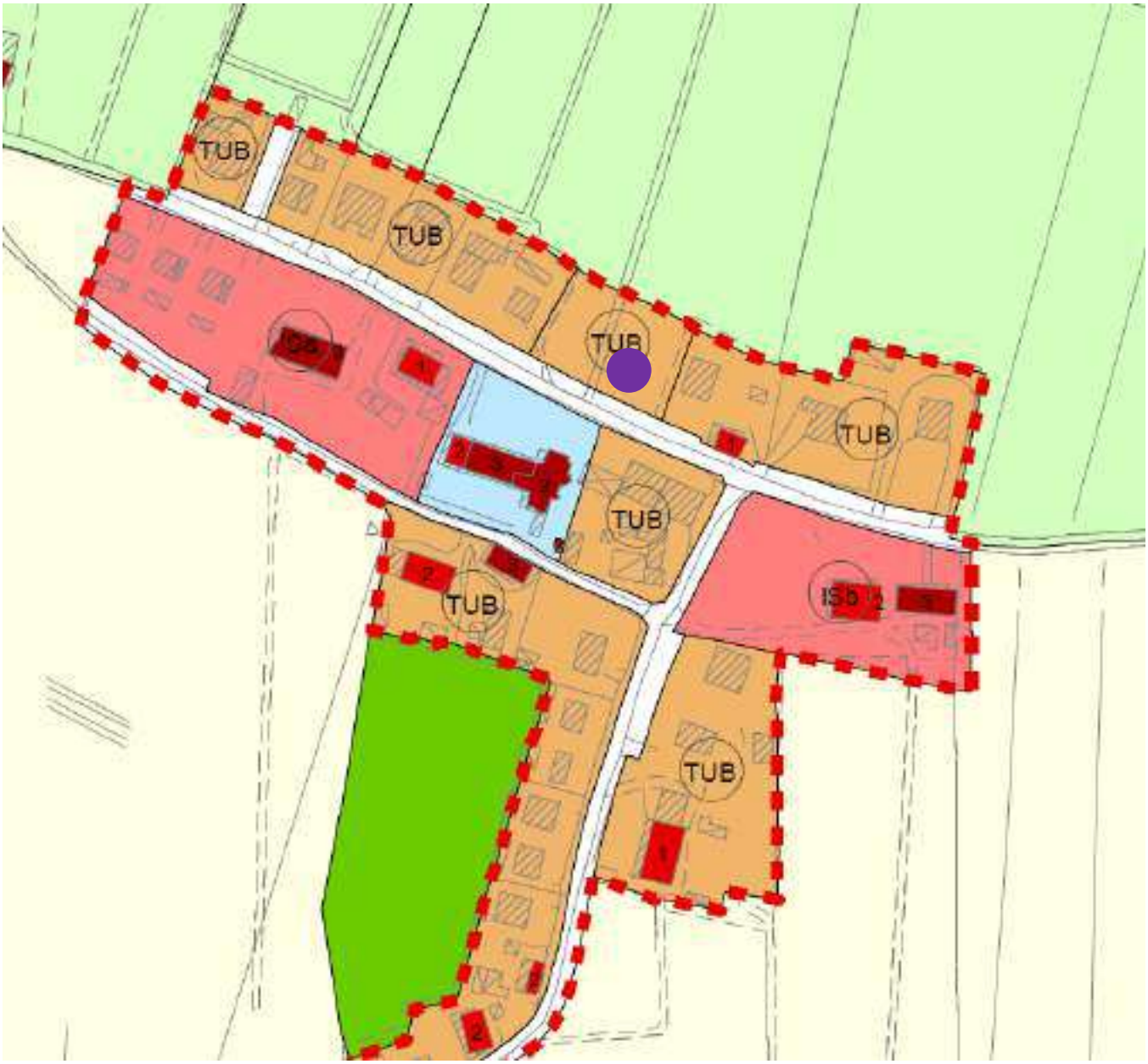


PSC – Tav. Ambiti = Ambito aree di valore naturale e ambientale



RUE – tav USI – aree di valore naturale e ambientale

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



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

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



Ortofoto – RER 2020

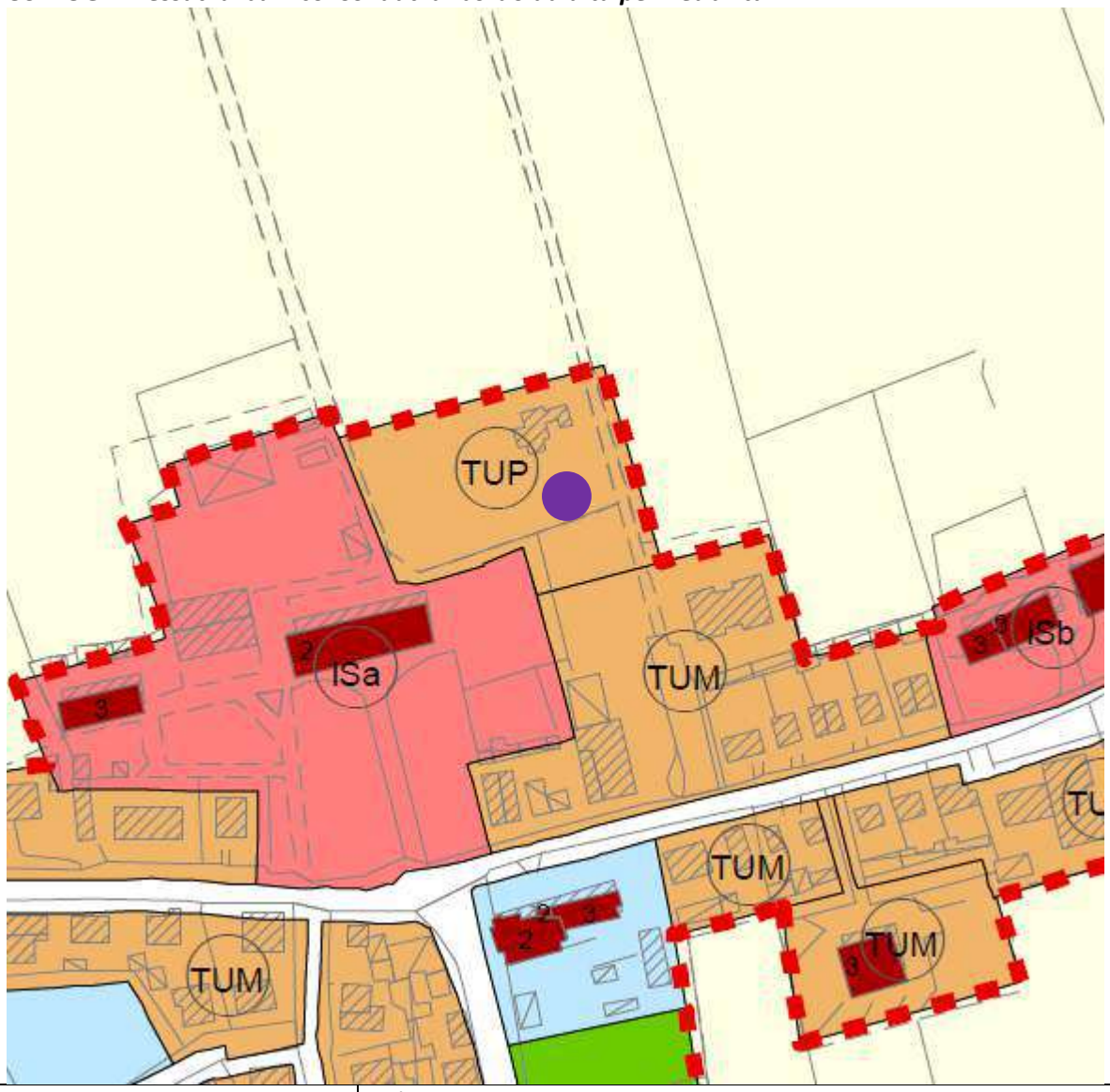


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

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

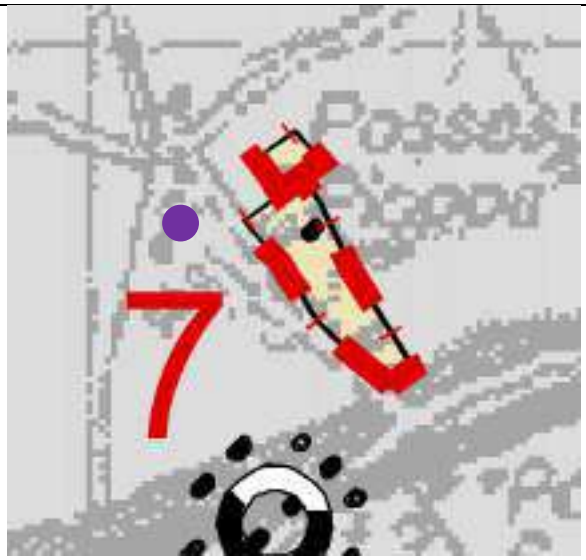


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Si è ritenuto di tenere in considerazione lo stato dei luoghi. Fabbricato residenziale in area agricola realizzato con Piano di Utilizzo. Conformità PG. 72475 del 31/10/2012 Classificazione a TUP non assegna significativa potenzialità ulteriore rispetto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

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



Ortofoto – RER 2020

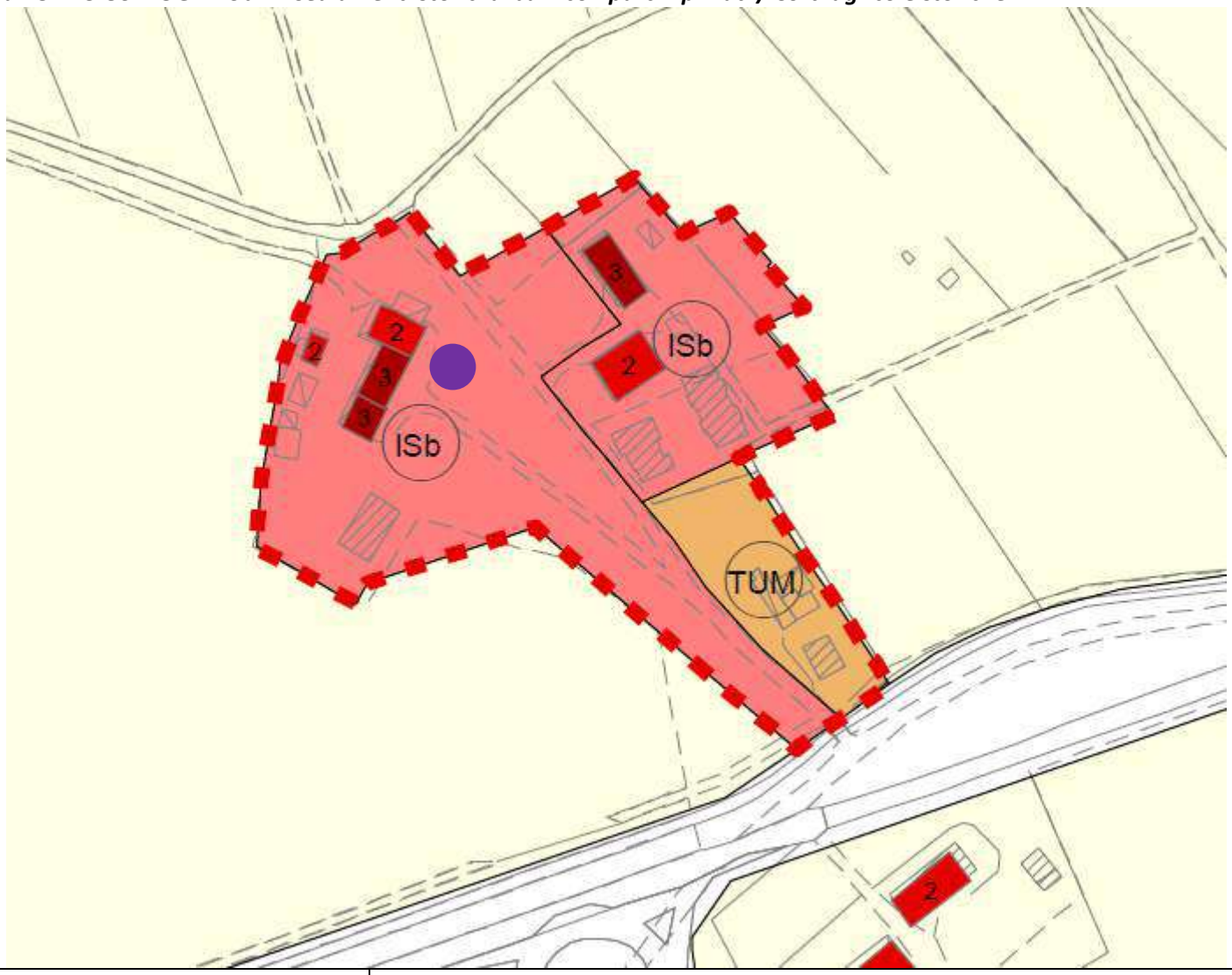


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

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

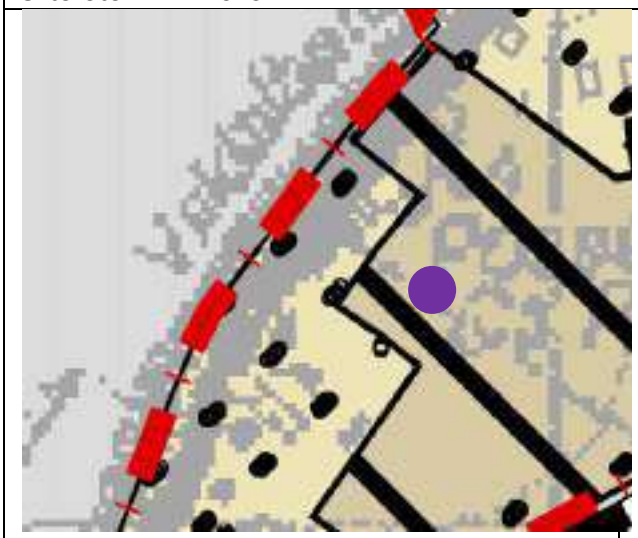


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Caso da leggere assieme al 7f Insediamento accorpato al borgo contiguo, già urbanizzato nel PSC
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio,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

FRAZIONI	Boara
85 **2b**	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)
Dimensioni area	10.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.2 USI PUG = Dotazione ecologica

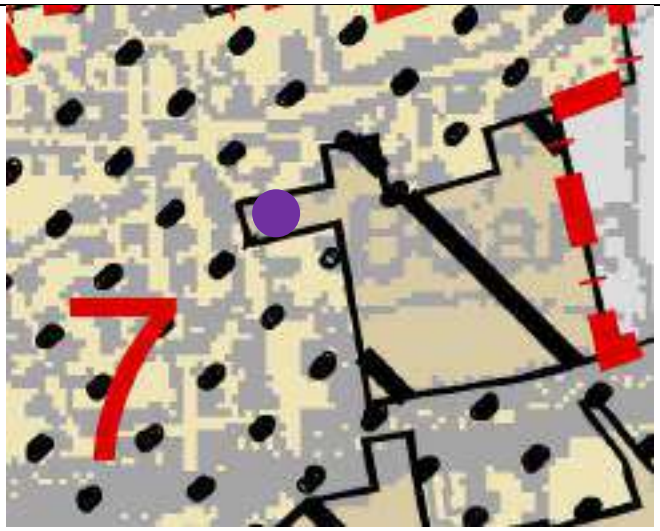


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	L'area , classificata dal PUG "Dotazioni ecologiche e ambientali" (DE), si configura di fatto come la pertinenza dell'edificio storico posto lungo via Copparo ("aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale […]" ai sensi dell'Art.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

FRAZIONI	Boara
86 **2c**	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)
Dimensioni area	1.300 mq
Proprietà dell'area	Privata- PARROCCHIA DI SAN GIOVANNI BATTISTA



Ortofoto – RER 2020

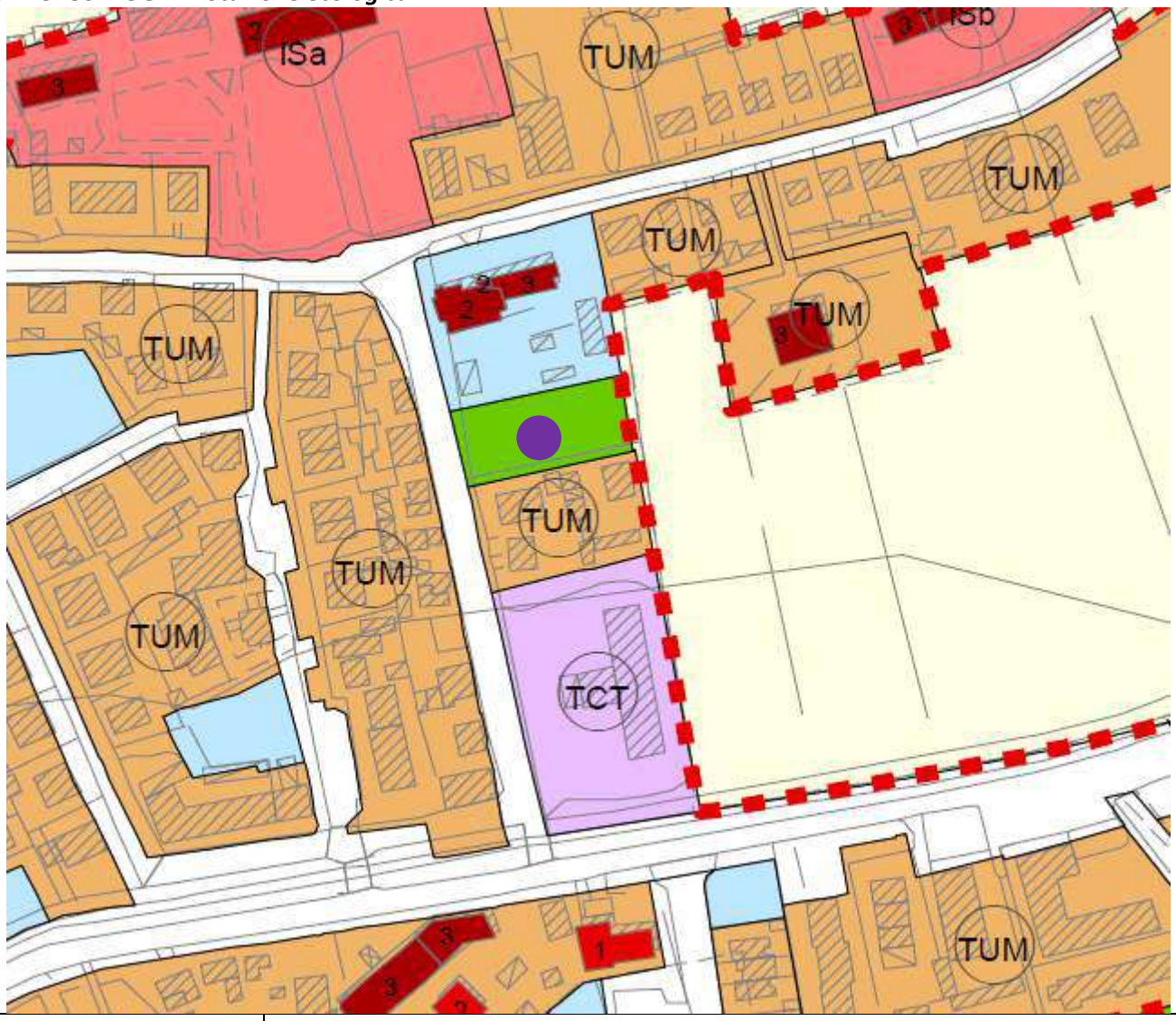


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.15 USI PUG = Dotazione ecologica

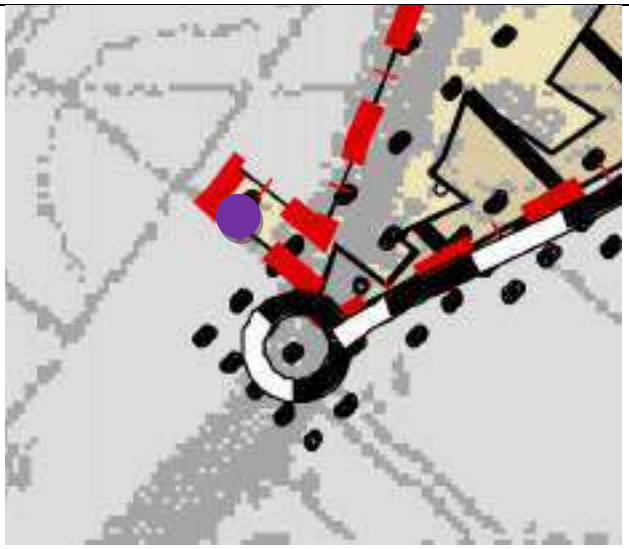


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area verde pertinenziale del complesso parrocchiale. Trattasi di lotto libero intercluso all'interno di un contesto completamente urbanizzato. E' stata data classifica di dotazione ecologica quindi non è edificabile. La classificazione ANS data dal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

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



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali e

Tav U2. 2 USI PUG = Tessuti urbani media densità

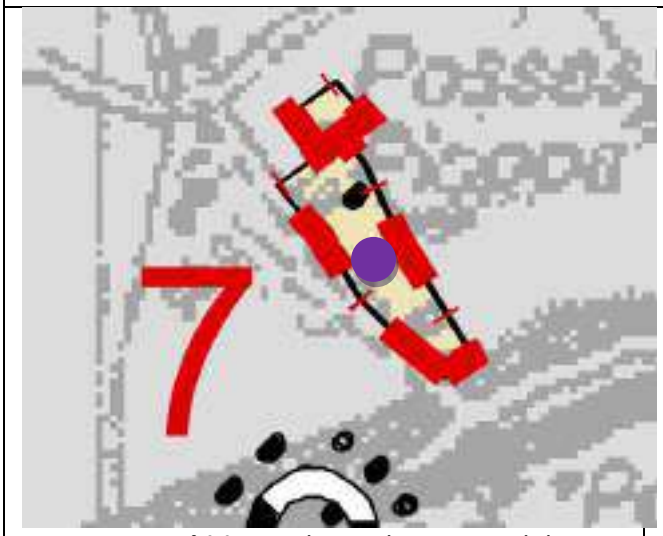


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Si è scelto di inserire il lotto dentro il TU in continuità con il RUE/PSC Lotto esterno al cartello di centro abitato, e data anche la sua conformazione si può ritenere di accettare il rilievo della STO
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate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

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



Ortofoto – RER 2020

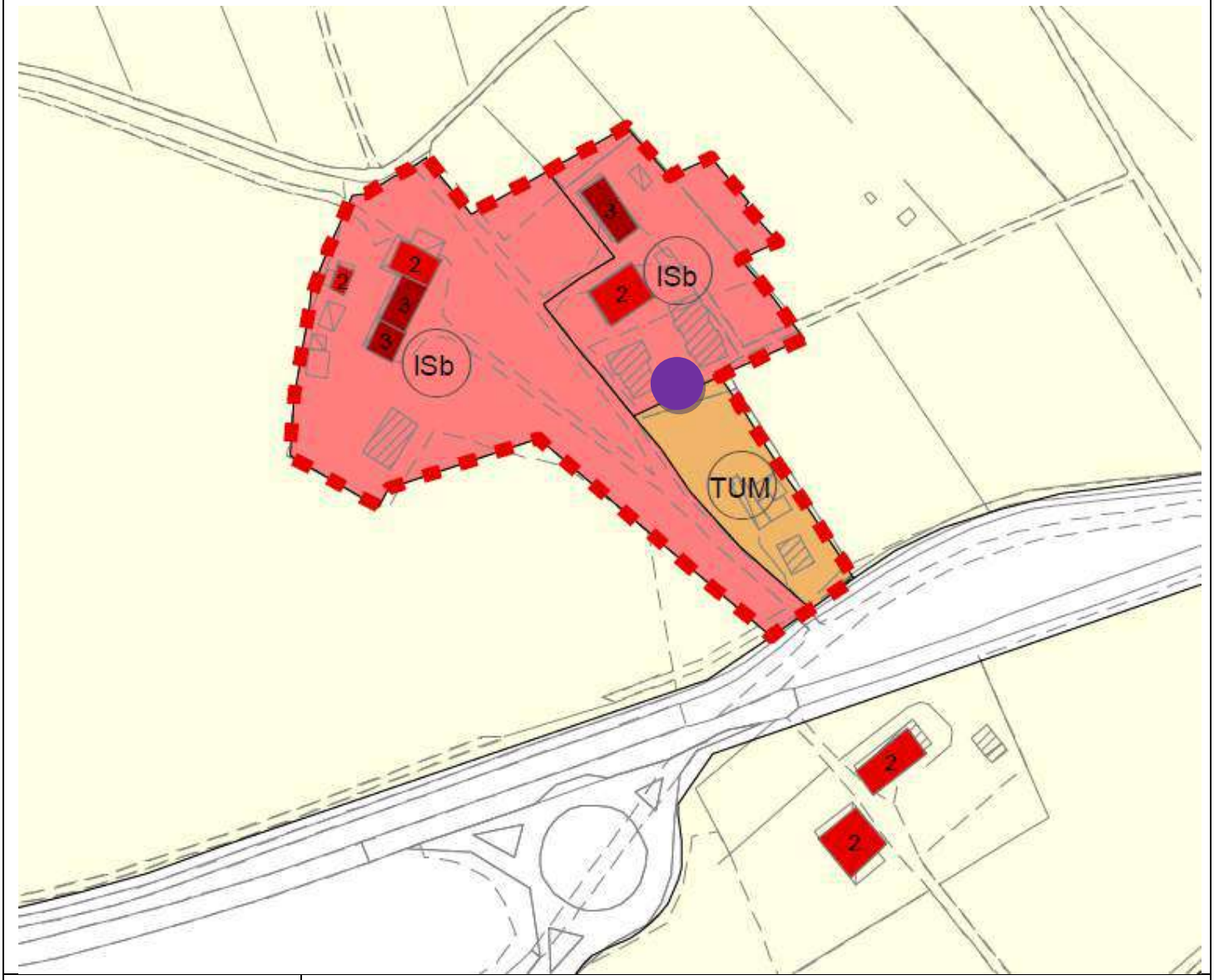


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali e

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

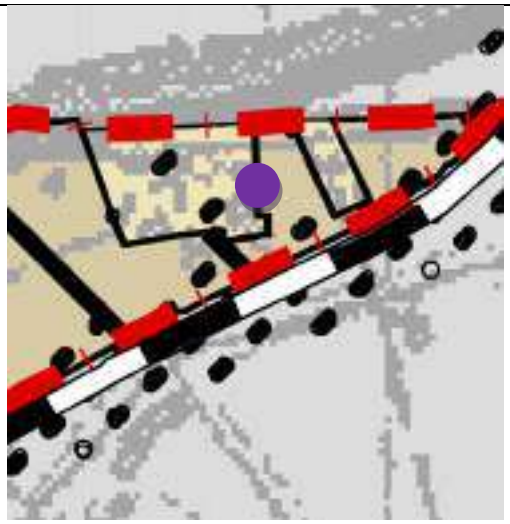


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	da leggere in combinato con 1e Perimetrato dentro TU in continuità con il PSC. Insediamento esterno al cartello di centro abitato
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale,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

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



Ortofoto – RER 2020



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



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali e area POC

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

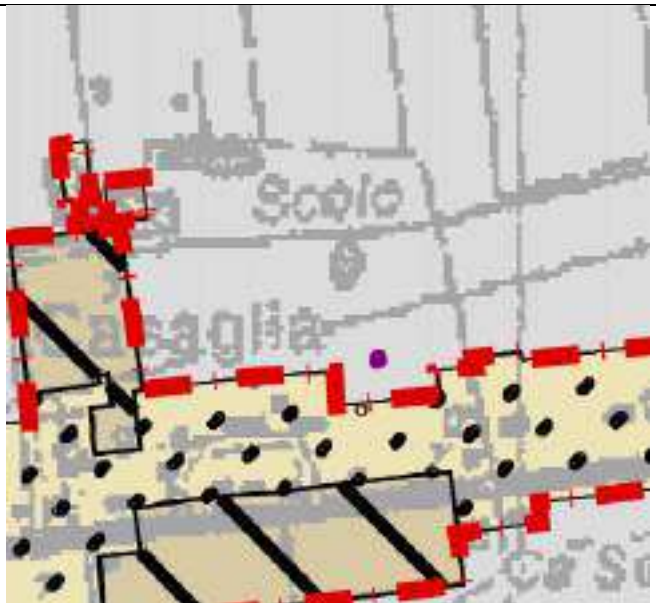


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Insediamento esterno al cartello di centro abitato ma già urbanizzato nel PSC. L'insediamento è intercluso tra due strade e seppur discontinuo rispetto al centro della frazione, si ritiene ne faccia parte, anche perché con la realizzazione la bretella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

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



Ortofoto – RER 2020

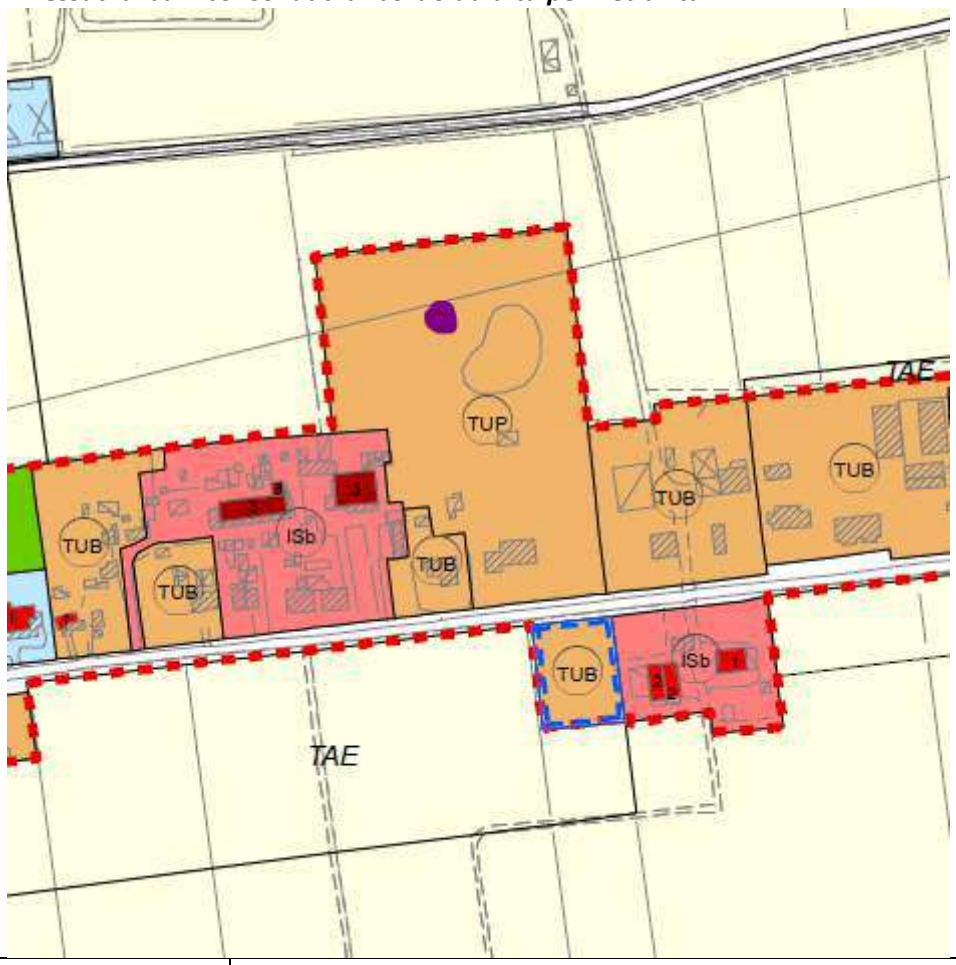


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

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

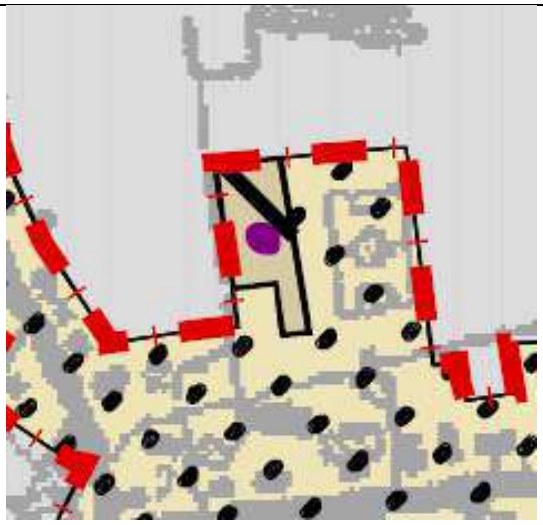


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Il confine del TU è stato disegnato per dare evidenza dello stato di fatto (trattasi di giardini privati). La classifica TUP – ad alta permeabilità è stata data per permettere una minima potenzialità edificatoria a fronte della salvaguardia della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

FRAZIONI	Casaglia
91 **2 a**	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)
Dimensioni area	6.300 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.12 USI PUG = Dotazione ecologica

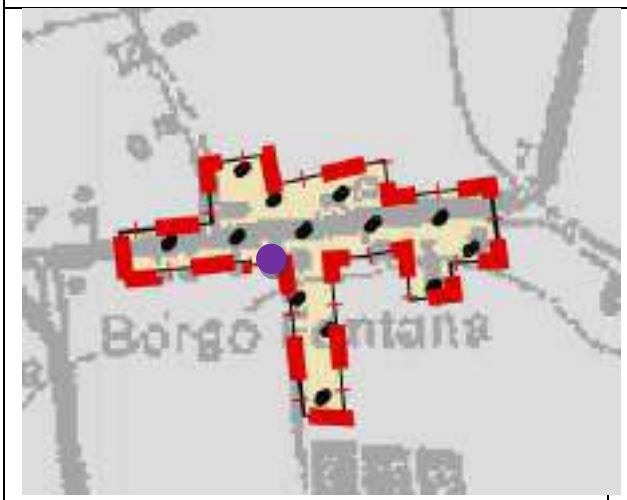


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Trattasi di un giardino privato urbano. Si è scelto di inserirlo dentro il TU e dare destinazione d'uso dotazione ecologica per preservarne stato ecologico e permeabilità
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente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

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



Ortofoto – RER 2020

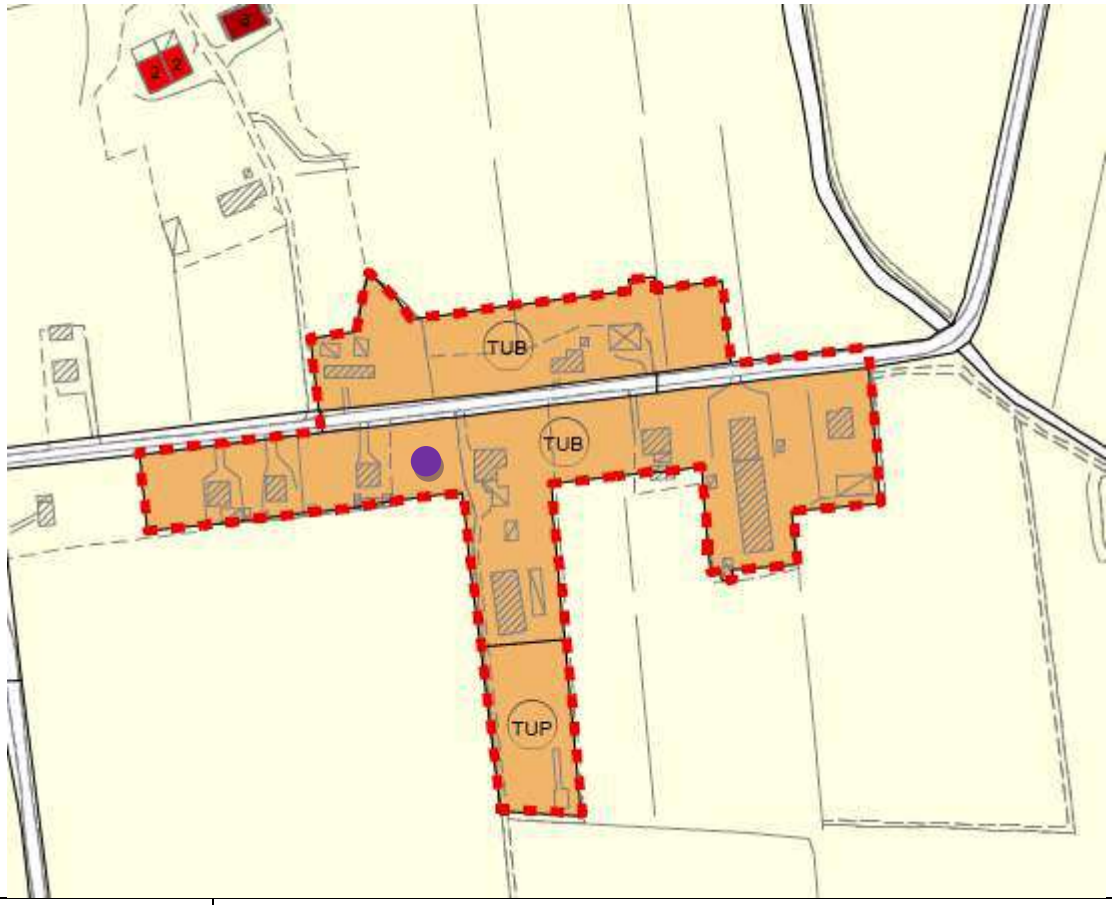


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.12 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità

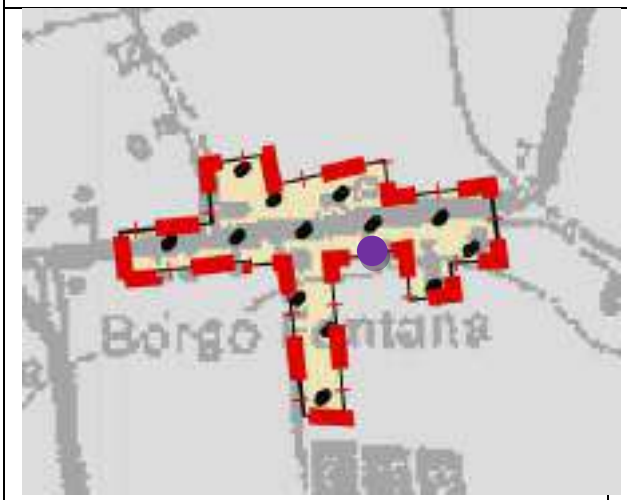


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Lotto intercluso su tre lati, inquadrabili come lotti di completamento già previsti da RUE. La densità delle aree circostanti è bassa ma in linea con il contesto extraurbano ferrarese e l'edificato è perlopiù continuo. Lotti esterni al cartello di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

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



Ortofoto – RER 2020

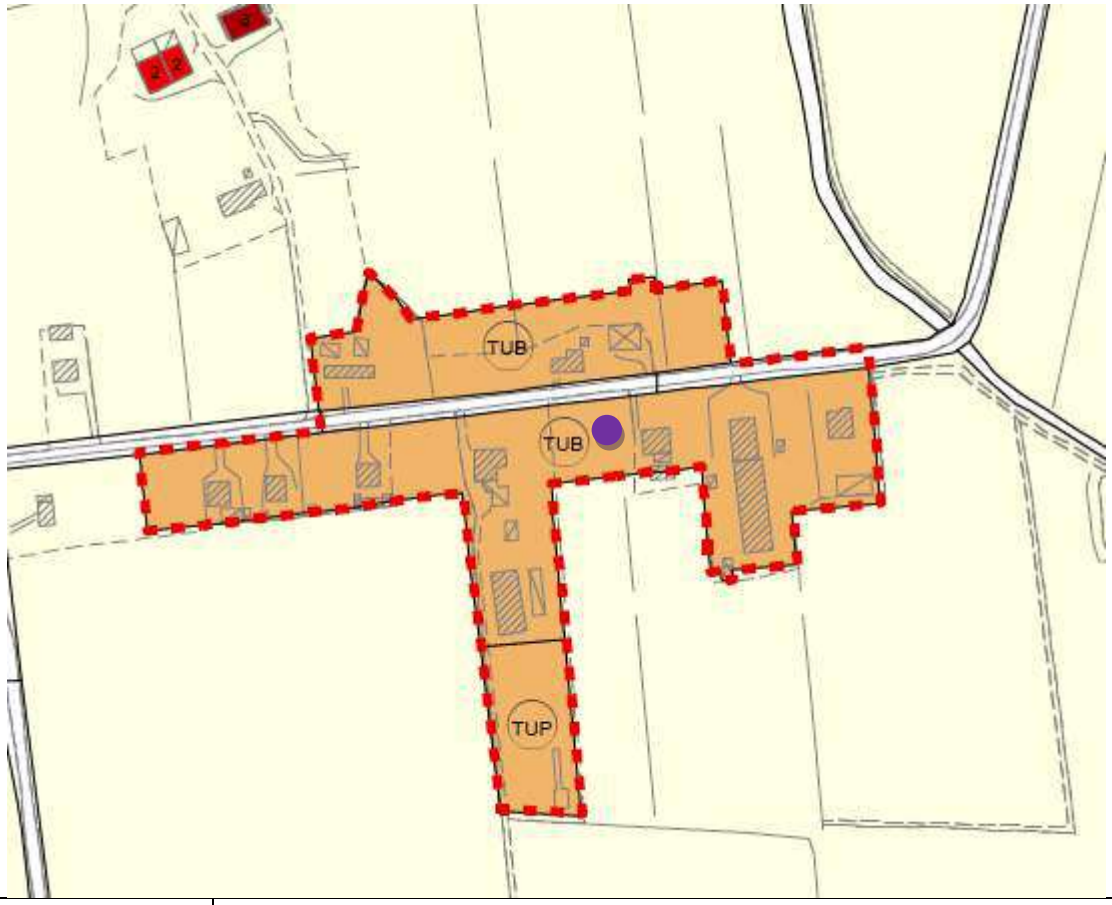


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.12 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità



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

FRAZIONI	Casaglia
94 **7 e**	insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa
Dimensioni area	20.200 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

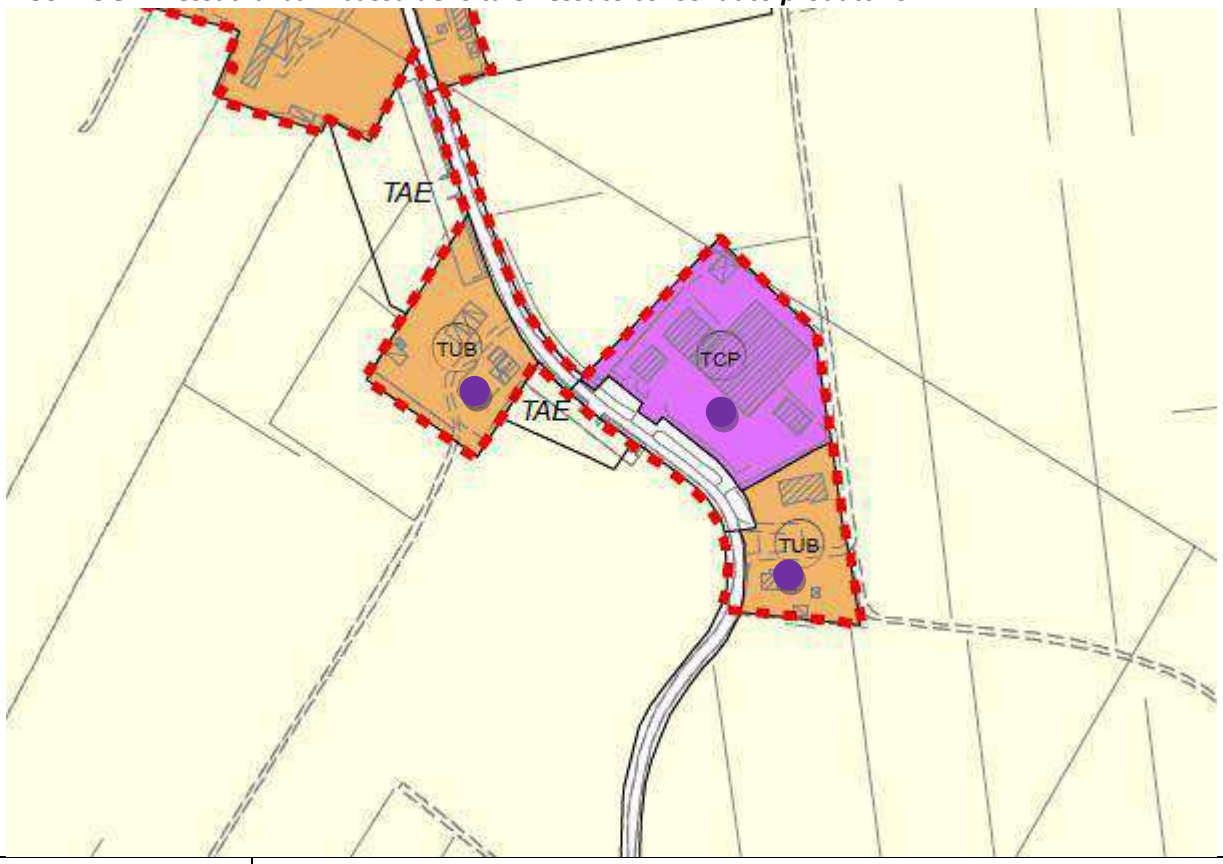


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



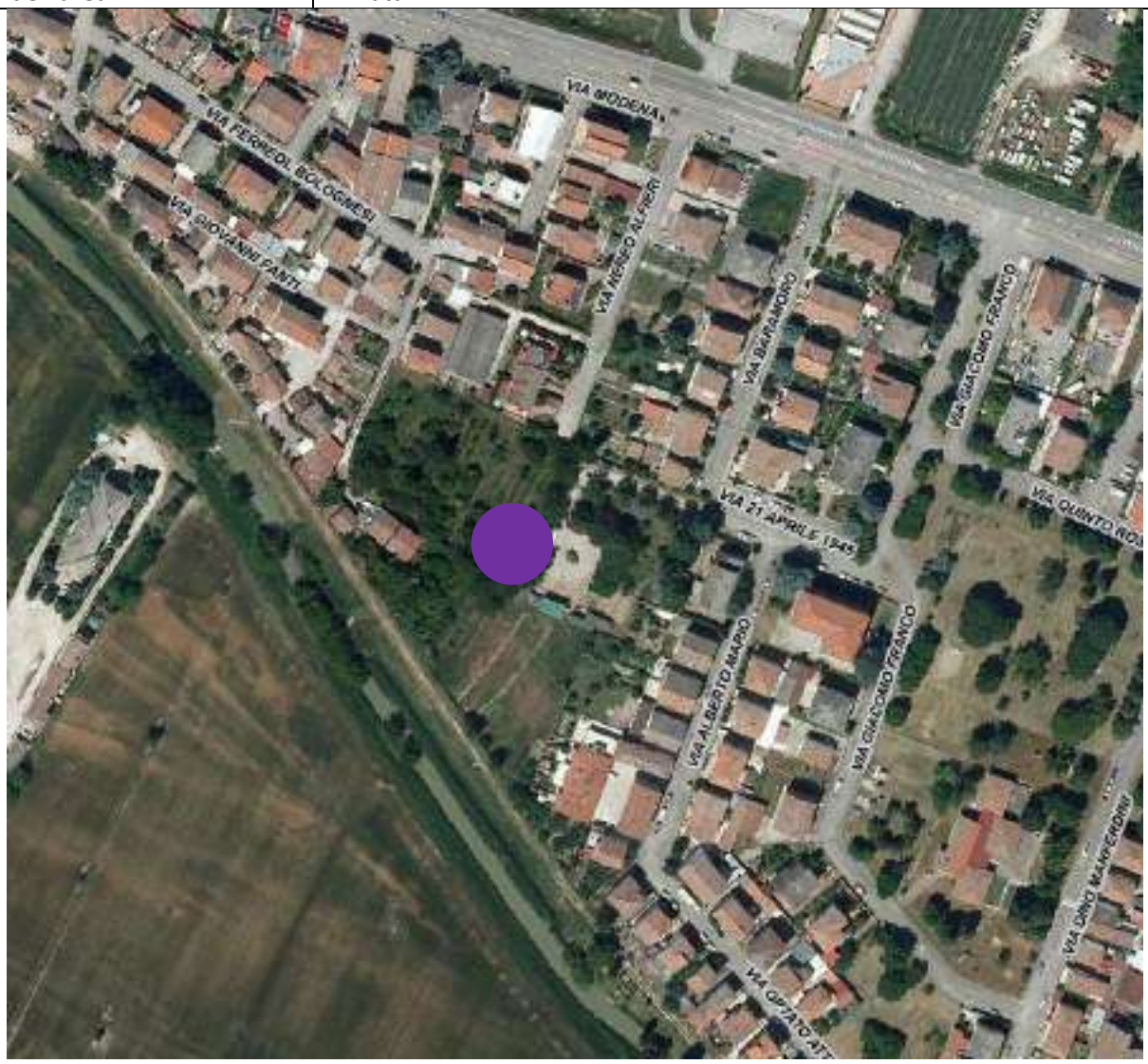
RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali e aree prevalentemente artigianali

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



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	In linea con lo strumento urbanistico vigente (RUE e PSC) si ritiene che il gruppo di case e l'azienda artigianale siano riconducibili alla frazione di Casaglia, sebbene c'è una discontinuità di poche decine di metri con gli edifici vicini. Esterno al cartello di inizio centro abitato Infrastrutture: strada comunale illuminazione pubblica parziale Acqua SI Gas SI Fognatura SI TPL : fermata a 250m
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/Osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato

FRAZIONI	Cassana-Porotto
95 **2c**	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)
Dimensioni area	12.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

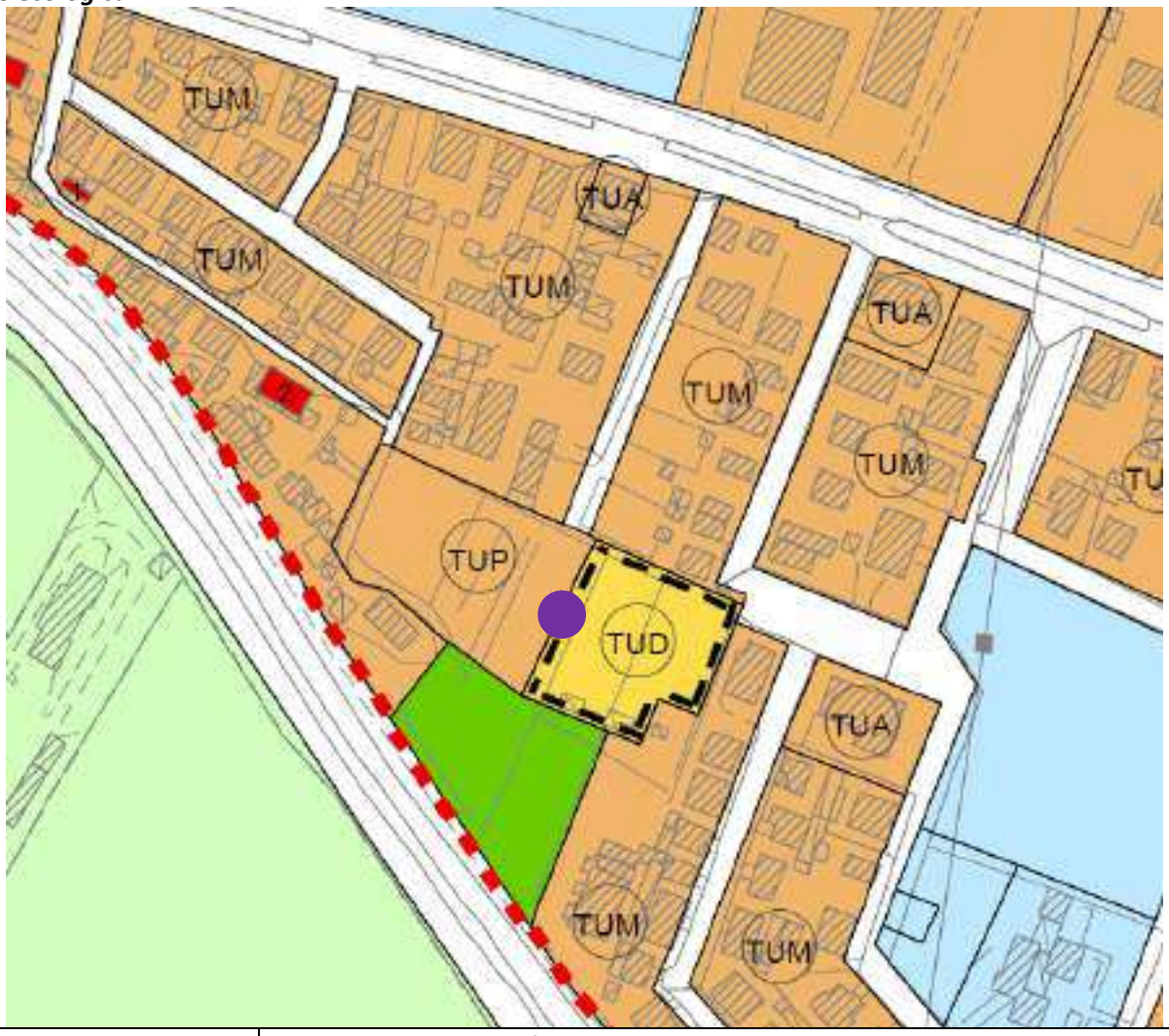


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

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



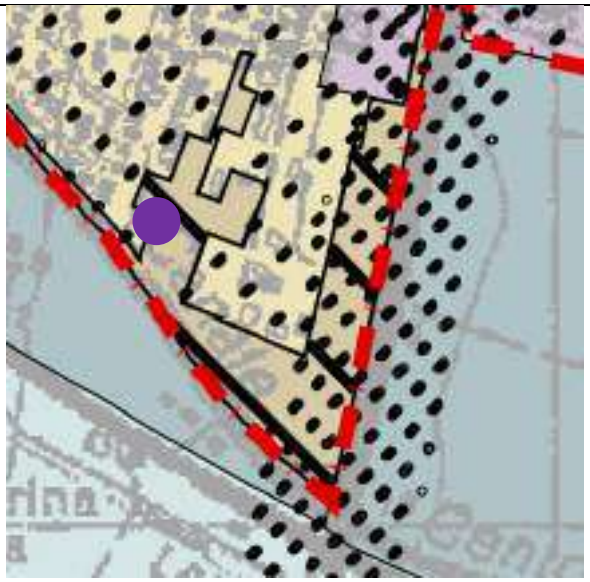
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Il PSC ha previsto per l'area un intervento di completamento unitario. Il PUG, in analogia, riconosce nel fiume Poatello il bordo dell'abitato a sud, e vincola a dotazione ecologica un'ampia porzione dell'area in linea con la disposizione della LUR.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

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

FRAZIONI	Cassana-Porotto
96 **2d**	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)
Dimensioni area	12.000 mq (1500m + 1500 + 1800 + 7200)
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

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

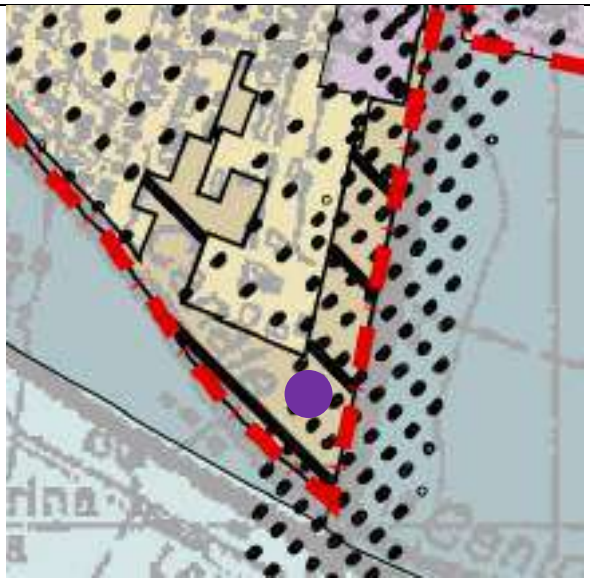


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Il PSC ha previsto per l'area un intervento di completamento unitario. Il PUG, in analogia, riconosce nel fiume Poatello il bordo dell'abitato a sud, e vincola a dotazione ecologica un'ampia porzione dell'area in linea con la disposizione della LUR.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

FRAZIONI	Cassana-Porotto
99 **2e**	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)
Dimensioni area	22.400 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.3 USI PUG = Dotazione ecologica

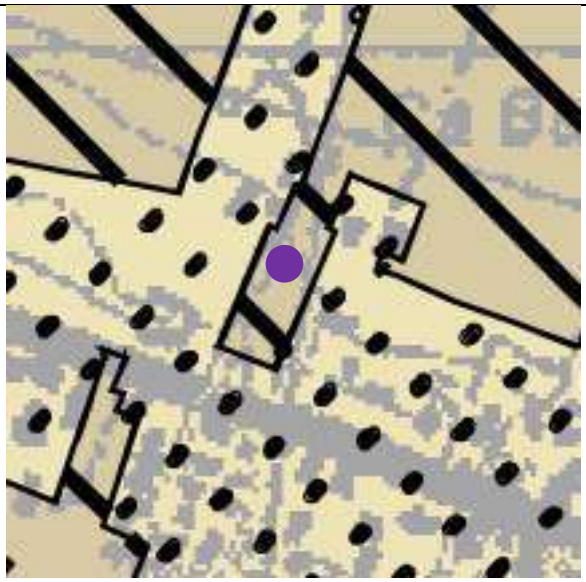


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Il PSC ha previsto per l'area un intervento di completamento unitario. Il PUG, in analogia, riconosce nel fiume Poatello e nell'autostrada il bordo dell'abitato, e vincola a dotazione ecologica l'intera area, in linea con la disposizione della LUR.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

FRAZIONI	Cassana-Porotto
100 **2f**	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)
Dimensioni area	4.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

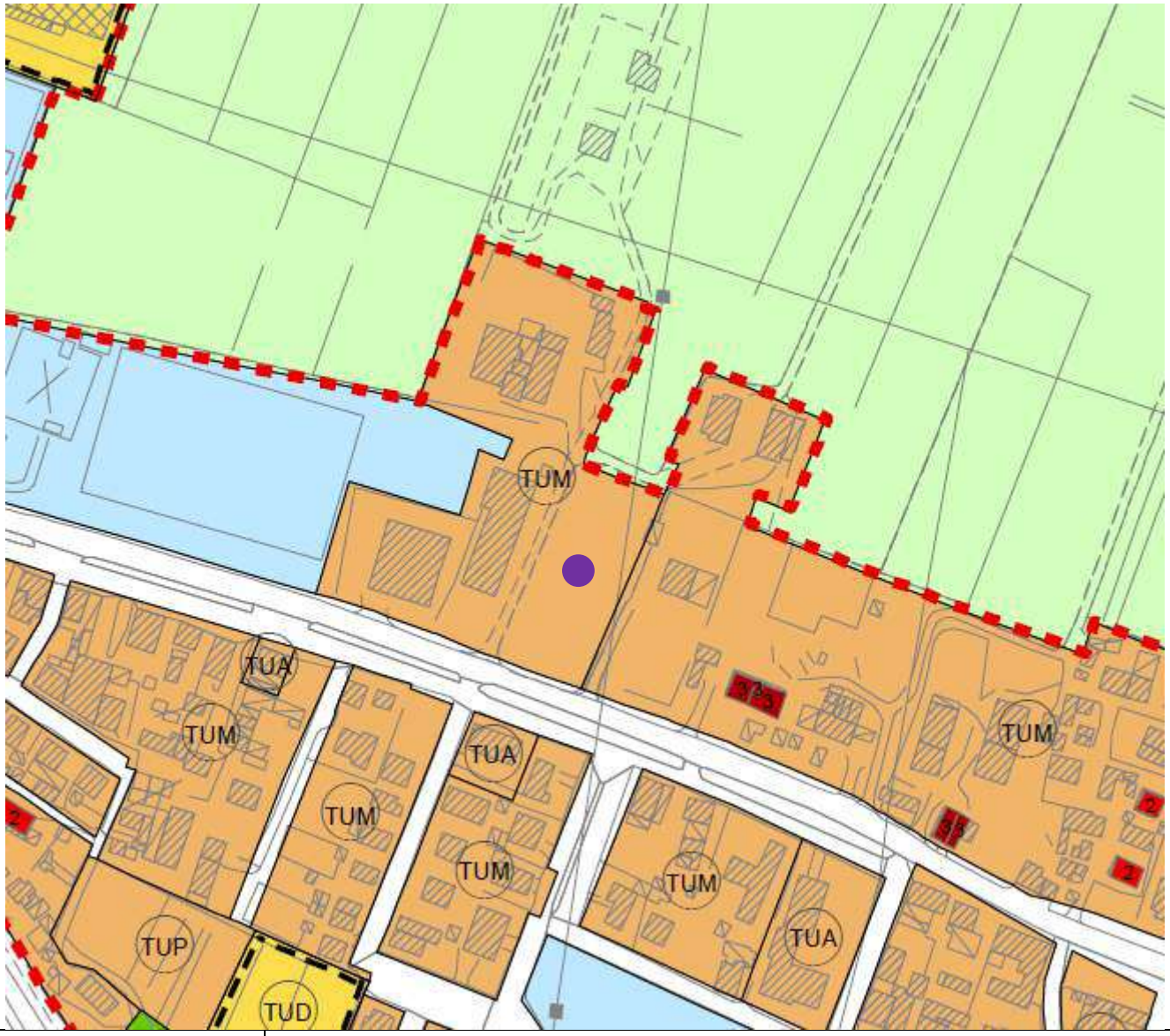


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



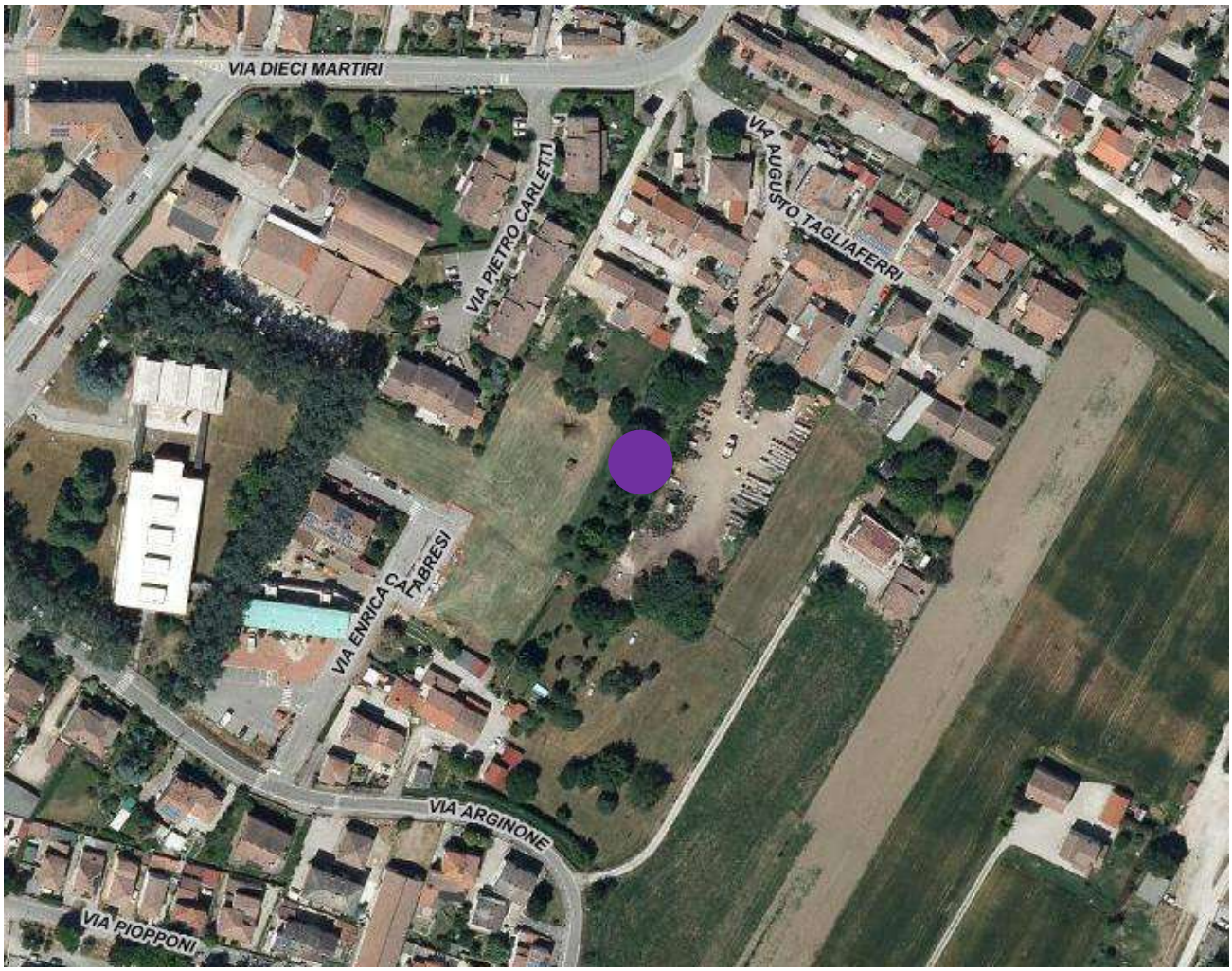
RUE – tav USI – aree POC

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

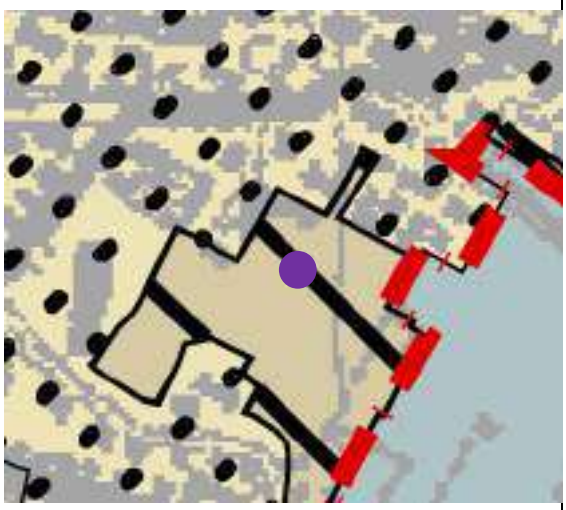


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Il PUG riallinea la perimetrazione dei TU ai lotti limitrofi, analoghi per caratteristiche e grado di urbanizzazione, individuando un lotto intercluso. Non considerabile lotto libero da piano vigente perché nel PSC è prevista area di mitigazione.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

FRAZIONI	Cassana-Porotto
101 **2m**	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)
Dimensioni area	7.800 mq
Proprietà dell'area	Privata

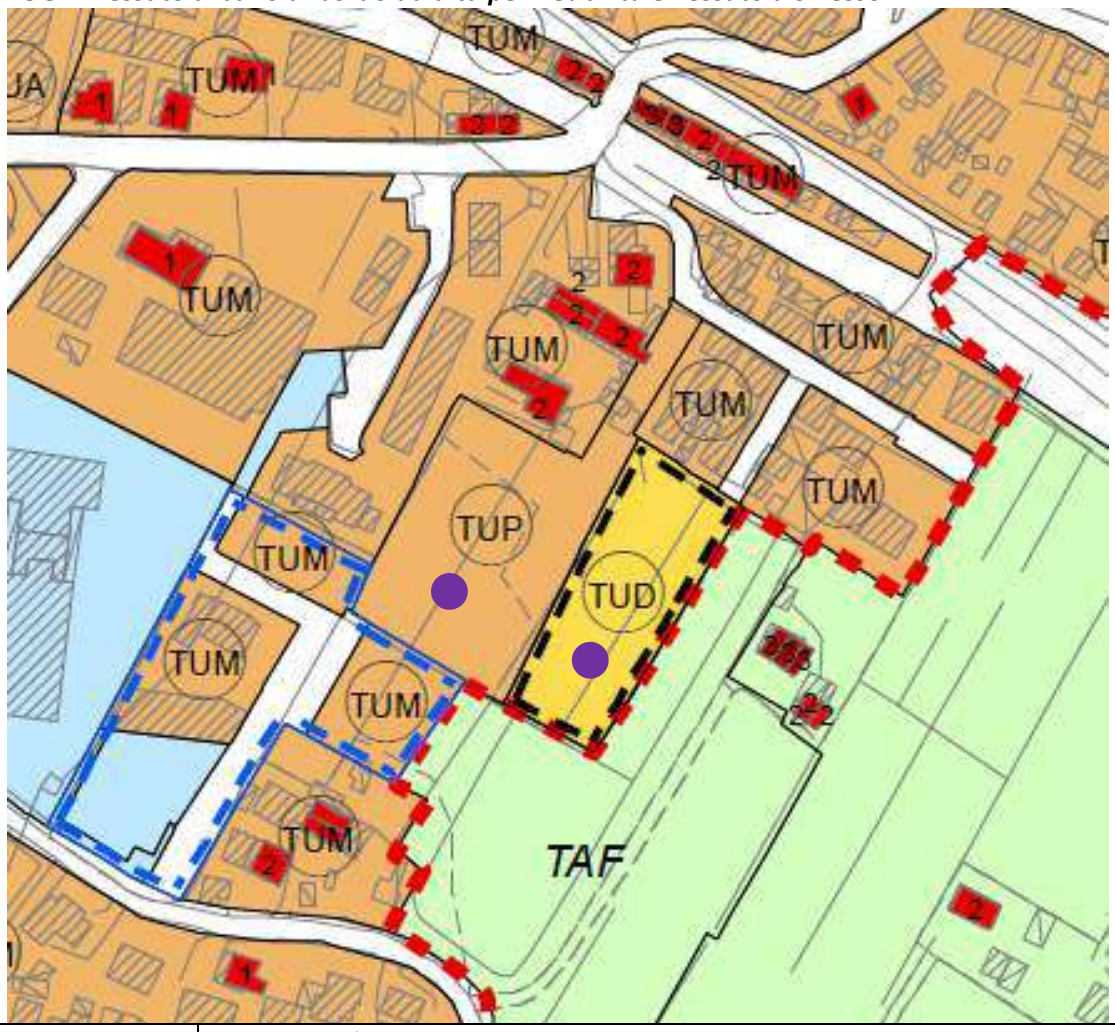


Ortofoto – RER 2020


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti


RUE – tav USI – aree POC

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

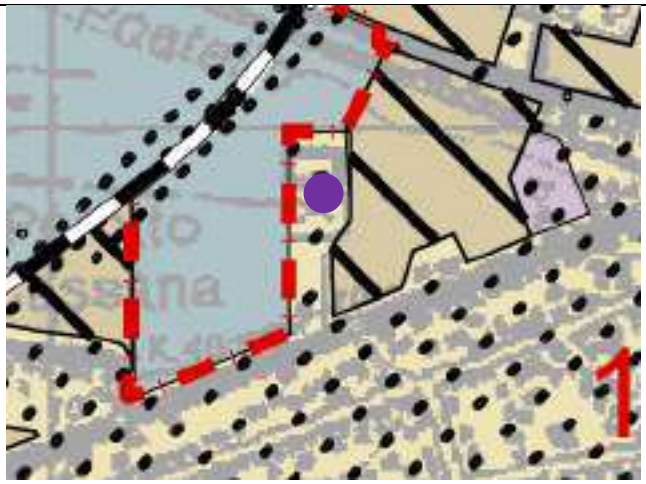


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Rispetto all'area urbanizzabile dl PSC il PUG include nel perimetro TU una limitata porzione inglobando: - un'area già trasformata in quando deposito di materiali edili (già presente nel 2008), classificata più propriamente Tessuto dismesso. - l'area permeabile che ne risulta interclusa, classificata TUP al fine di garantire una limitata edificabilità e la preservazione della permeabilità e un incremento della naturalità.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Area da rigenerare Lotto libero – ex aree POC
Contributi/osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Porzione TUD: Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato Porzione TUP: Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere dal territorio urbanizzato tale area

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



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – attrezzature e spazi collettivi

Tav U2.3 USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi



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

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



Ortofoto – RER 2020

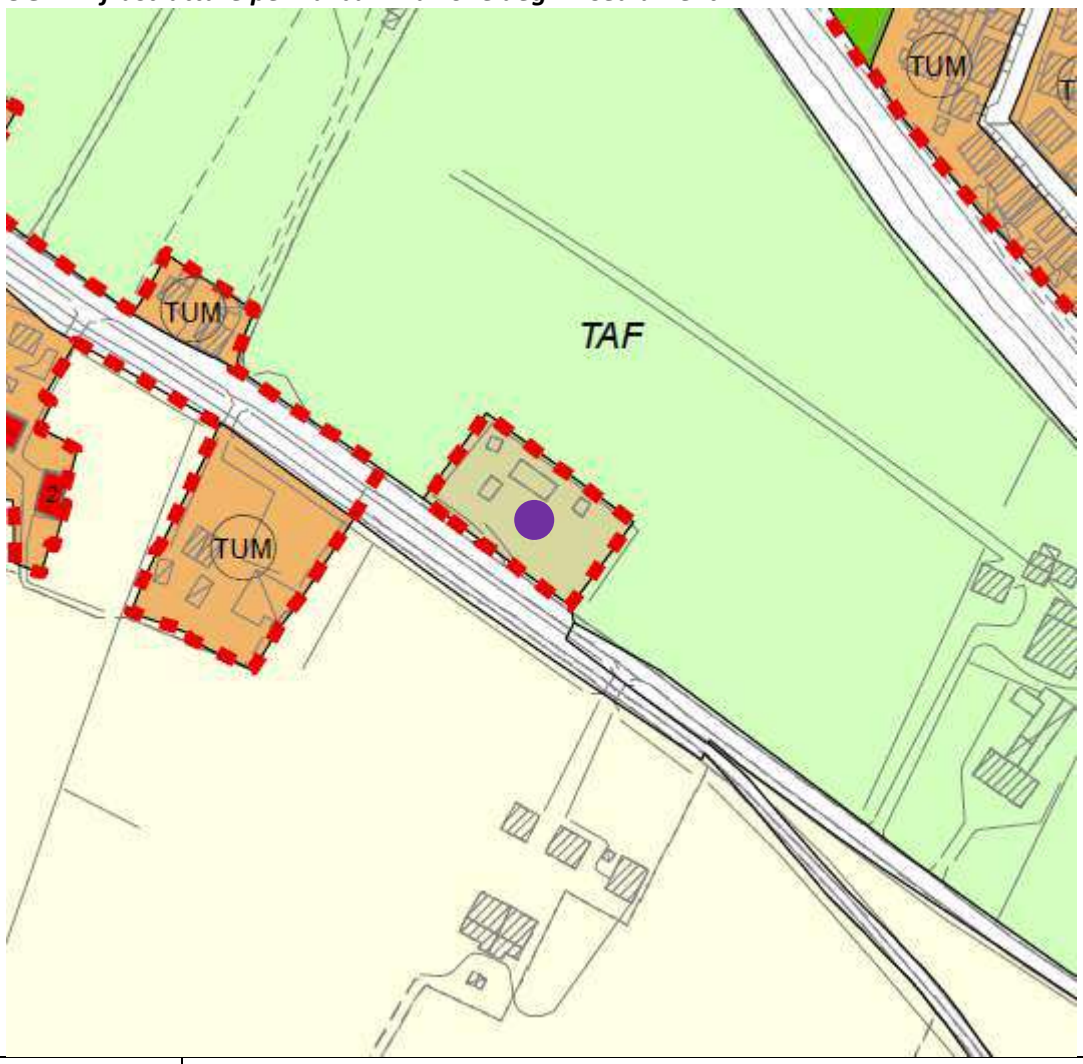


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – servizi tecnici

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

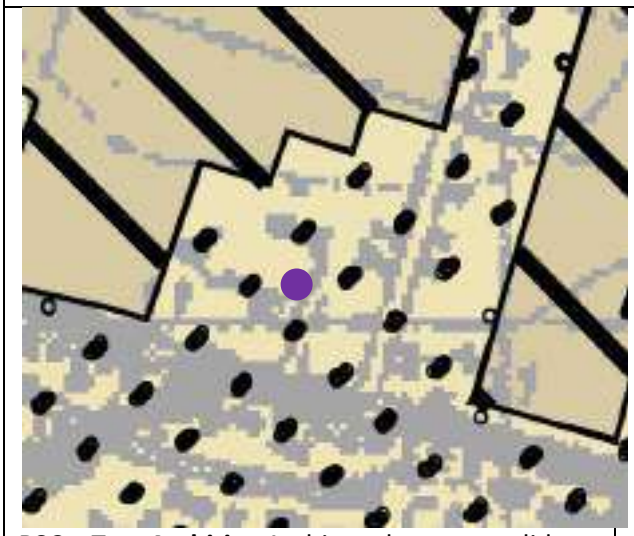


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	A differenza del PSC che includeva tutte le infrastrutture e le attrezzature in territorio urbanizzato, nel PUG sono state inglobate solo quelle limitrofe/contigue all'abitato, come in questo caso. La disciplina delle aree Infrastrutture per l'urbanizzazione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

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



Ortofoto – RER 2020

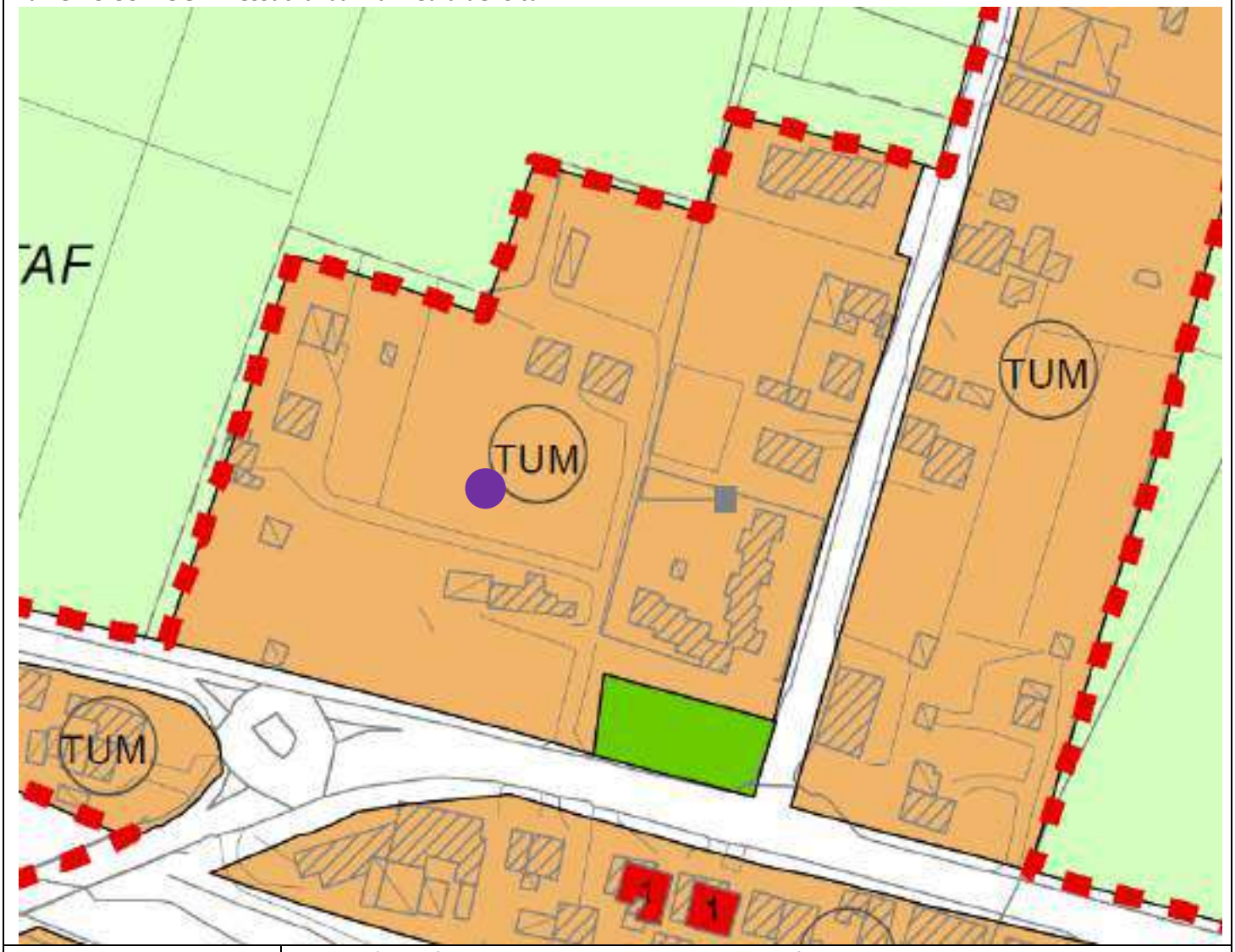


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

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

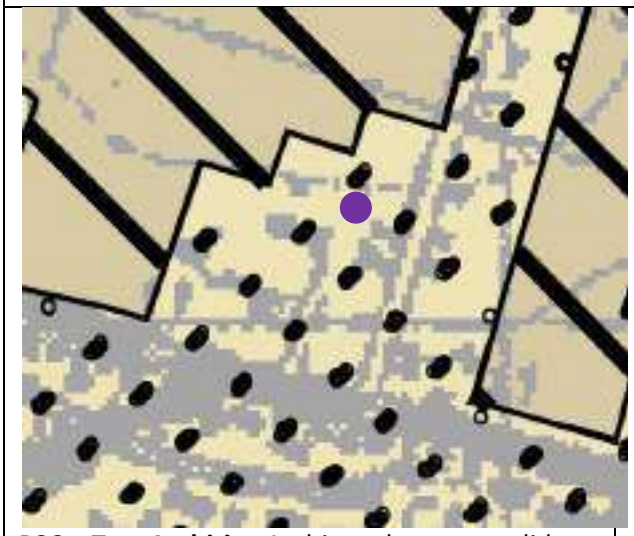


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area già edificabile da RUE, in contesto edificato e di limitate dimensioni tali da considerarla lotto di completamento e non area permeabile priva di urbanizzazioni
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal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

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



Ortofoto – RER 2020

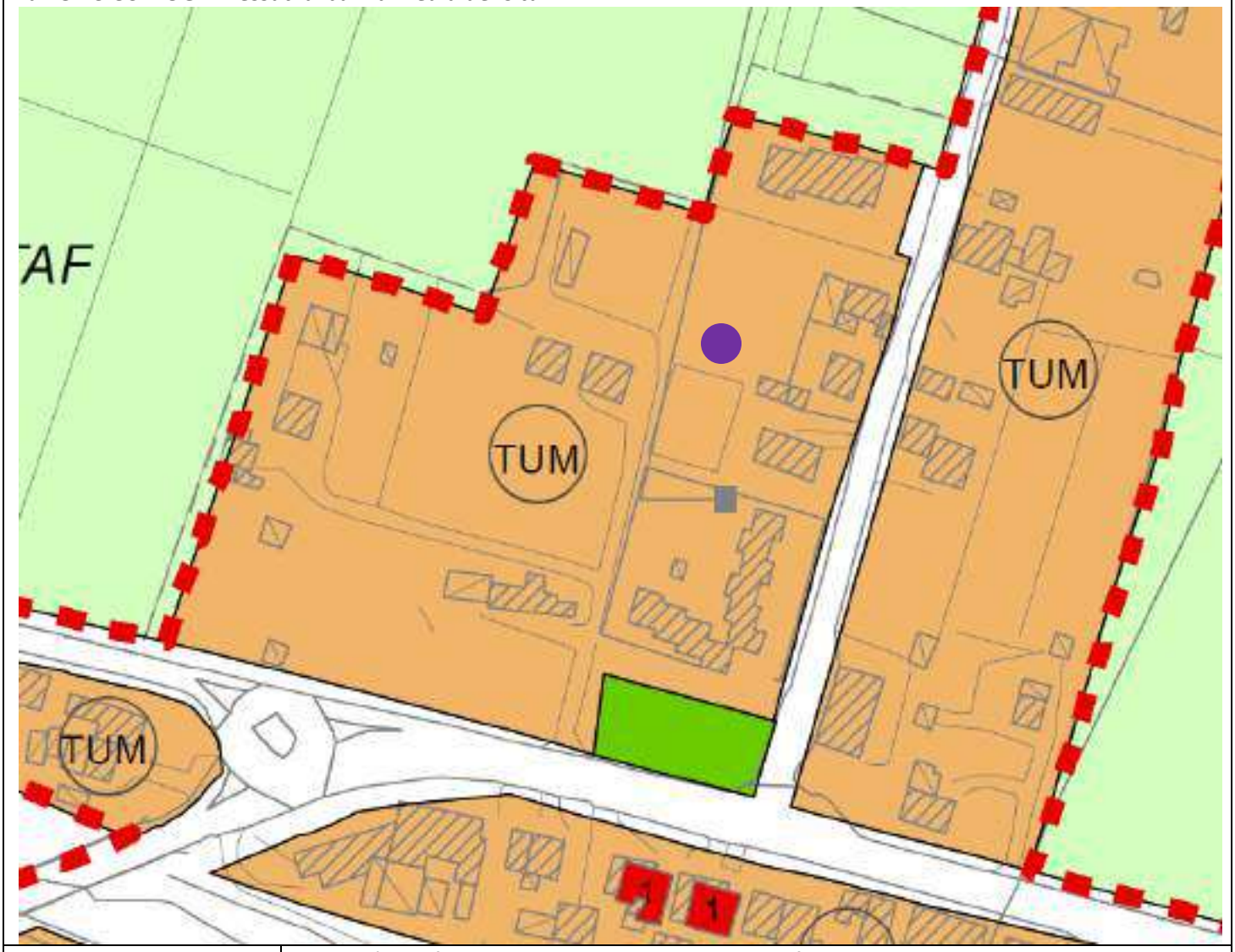


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

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

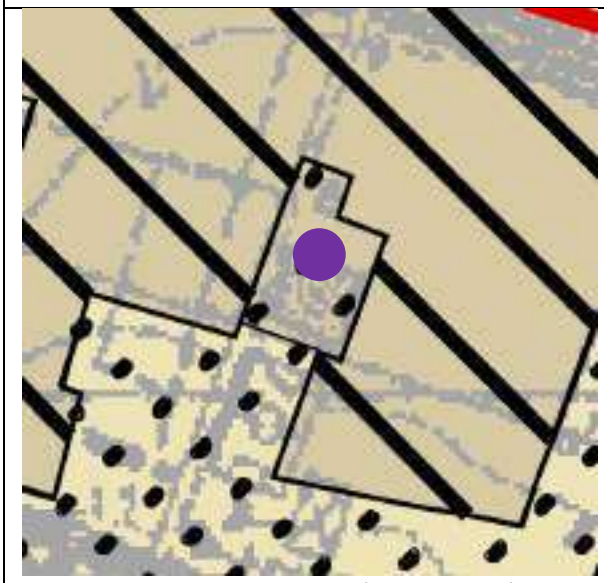


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area già edificabile da RUE, in contesto edificato e di limitate dimensioni tali da considerarla lotto di completamento e non area permeabile priva di urbanizzazioni. (il lotto è inferiore a 2000mq)
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti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

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



Ortofoto – RER 2020



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



RUE – tav USI – area POC

Tav U2.3 USI PUG = Tessuto urbano dismesso

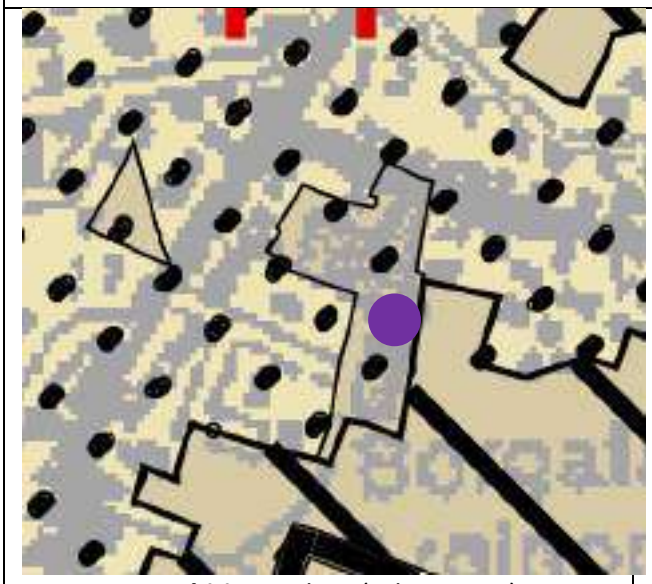


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Insediamento produttivo, non connesso all'uso agricolo. Già classificato nel PSC come "tessuti da riqualificare per la residenza e attivita' compatibili" (tav. Trasformazioni) In continuità, il PUG lo riconosce quale AMBITO DI RIGENERAZIONE
Casistica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

FRAZIONI	Cassana - Porotto
107 **8I**	aree nelle quali sono insediate funzioni presumibilmente agricole
Dimensioni area	6.200
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

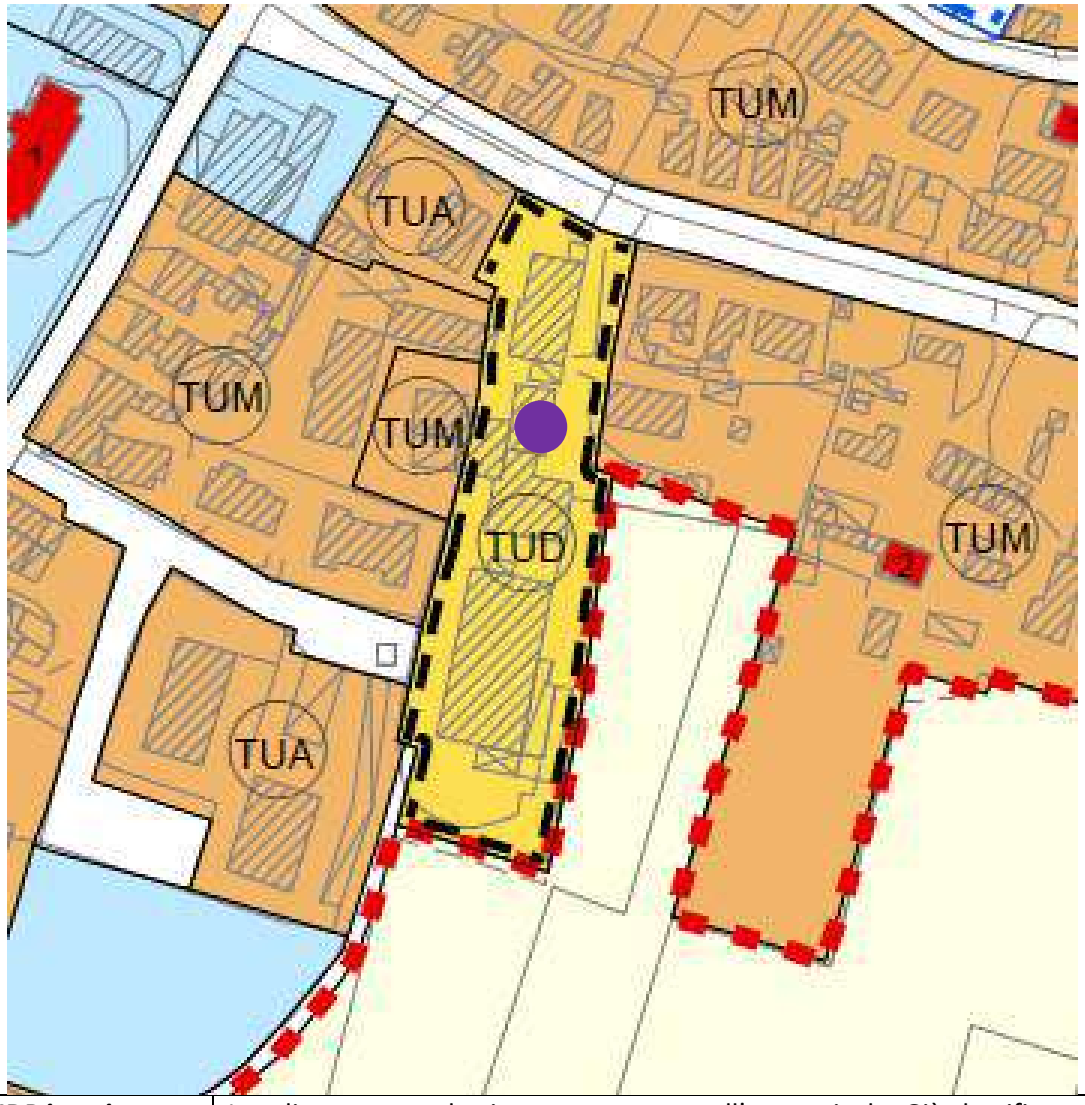


PSC – Tav. Ambiti = Ambito (urbanizzato) per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – area POC

Tav U2.3 USI PUG = Tessuto urbano dismesso

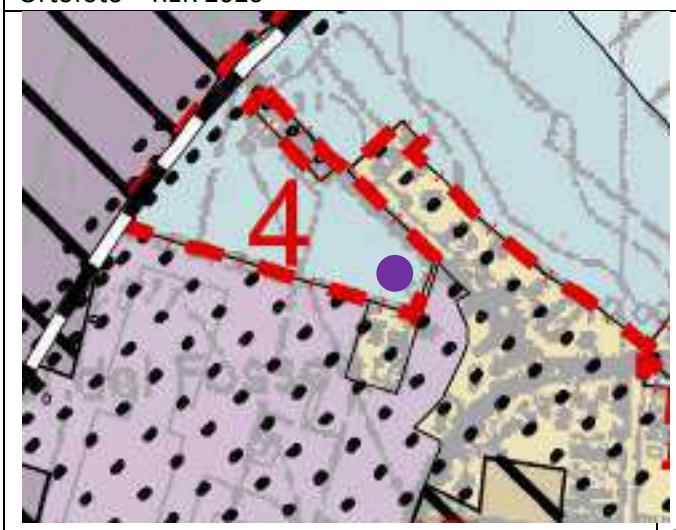


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Insediamento produttivo, non connesso all'uso agricolo. Già classificato nel PSC come "tessuti da riqualificare per la residenza e attivita' compatibili" (tav. Trasformazioni) In continuità, il PUG lo riconosce quale AMBITO DI RIGENERAZIONE
Casistica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

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



Ortofoto – RER 2020



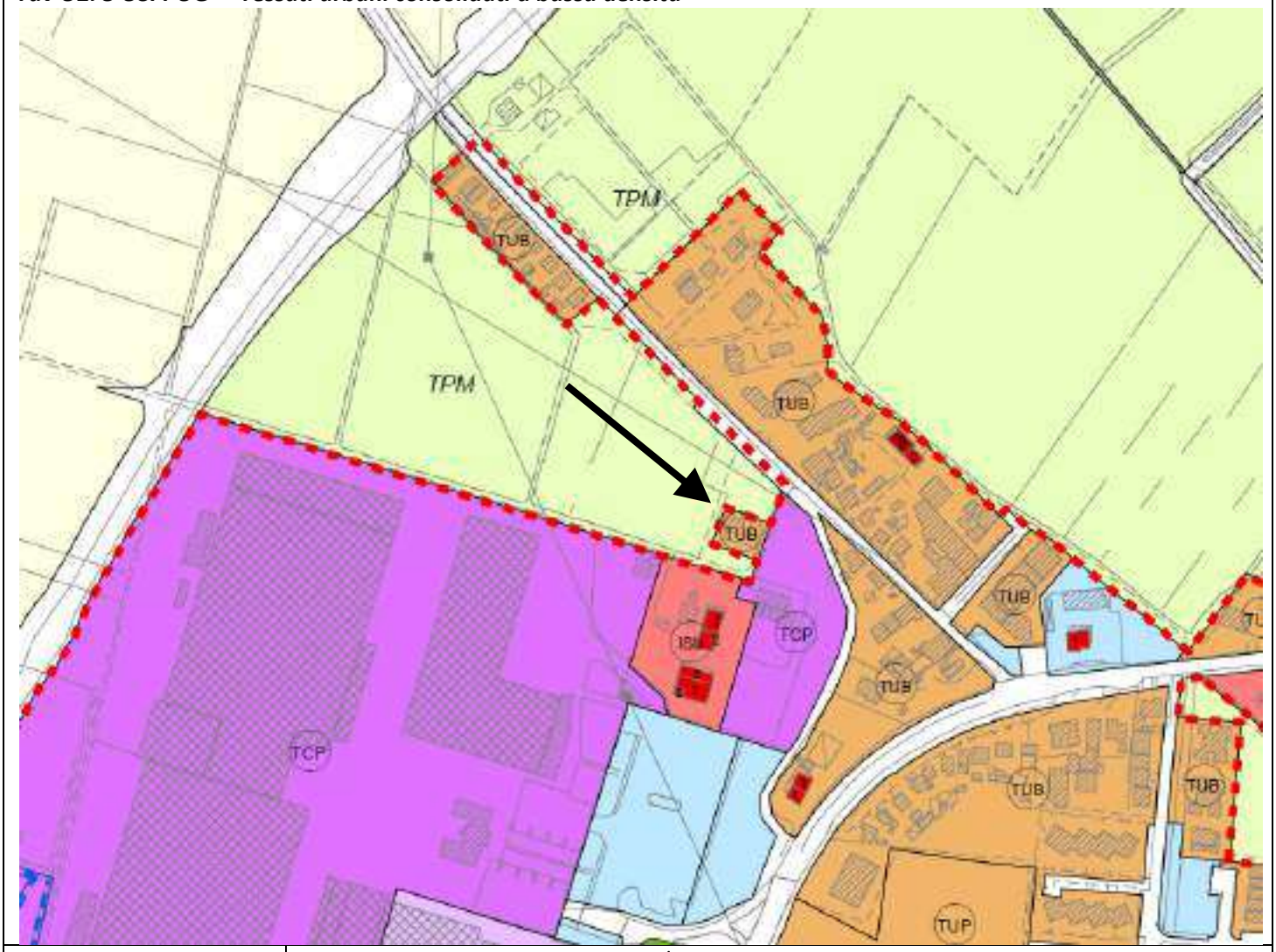
PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo di rilievo



RUE – tav USI – aree agricole di rilievo paesaggistico

paesaggistico	

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

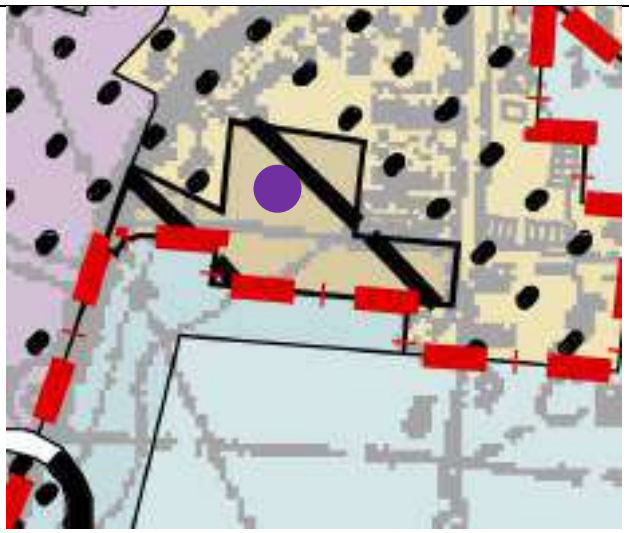


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Abitazione in contesto urbanizzato/industriale Area agricola retrostante di altra proprietà Possibile presentazione istanza procedimento art. 53 per ampliamento dei magazzini frigoriferi retrostanti fuori TU su area TPM
Casistica ex art. 32 comma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

FRAZIONI	Chiesuol del Fosso
109 **2b**	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)
Dimensioni area	9.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

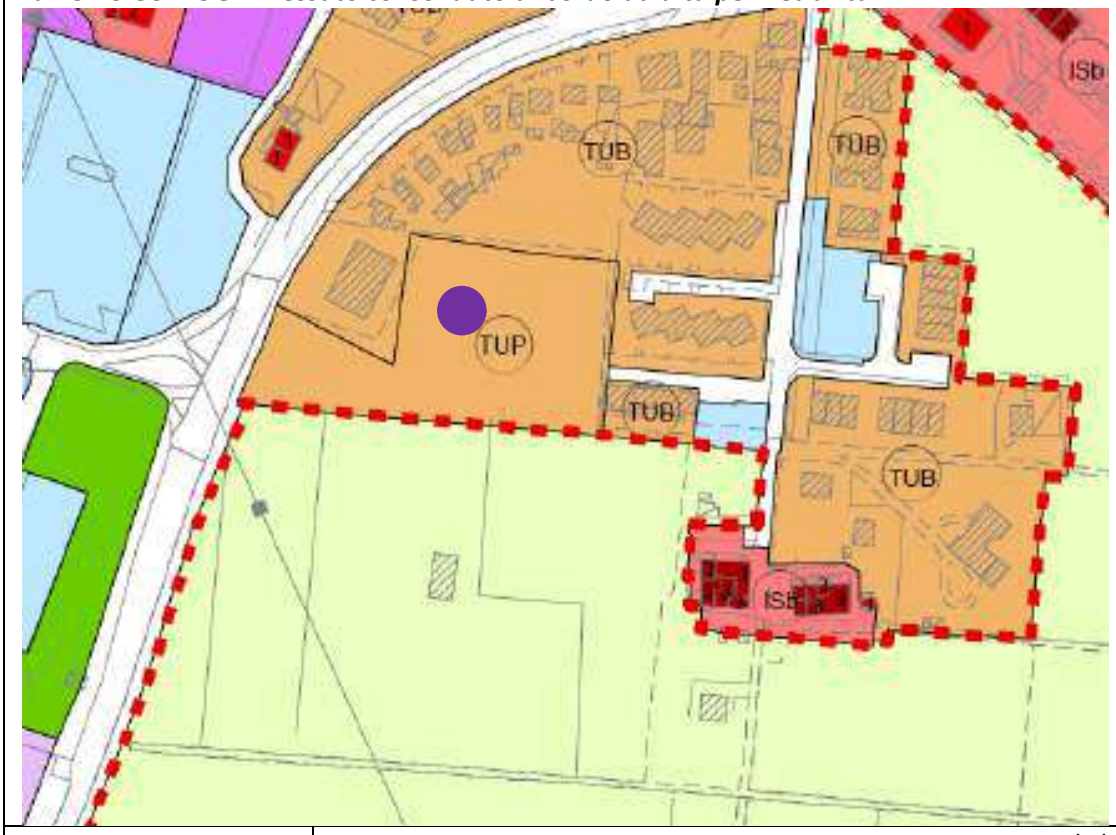


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

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

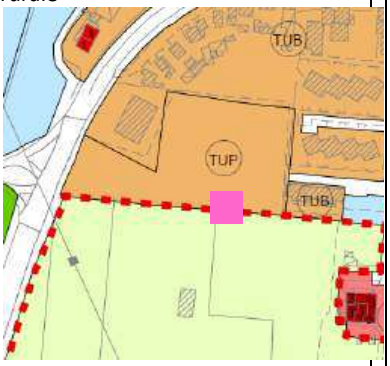


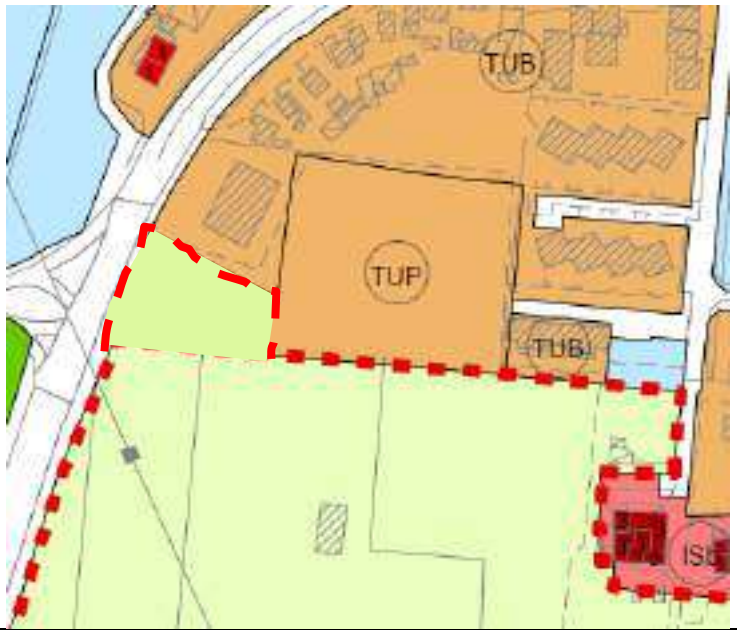
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	PUA per espansione residenziale vigente e convenzionato al 1/1/2018, pertanto incluso nella perimetrazione del TU ai fini del calcolo del 3%. Recesso su istanza dei richiedenti durante il periodo transitorio per impossibilità di attuazione dell'impianto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

Piano convenzionato	**TAVOLA QC.6.6 – TU al 01/01/2018**	**TAVOLA U - PUG ADOTTATO**
B.21) PUA Tecnocostruzioni Cisa Collini Località Chiesuol del Fosso Atto di rinuncia al PUA	Dentro TU (rif. Scheda CUAV 109_CH_2b, 110_CH_2c)	In parte TU ed in parte Territorio rurale

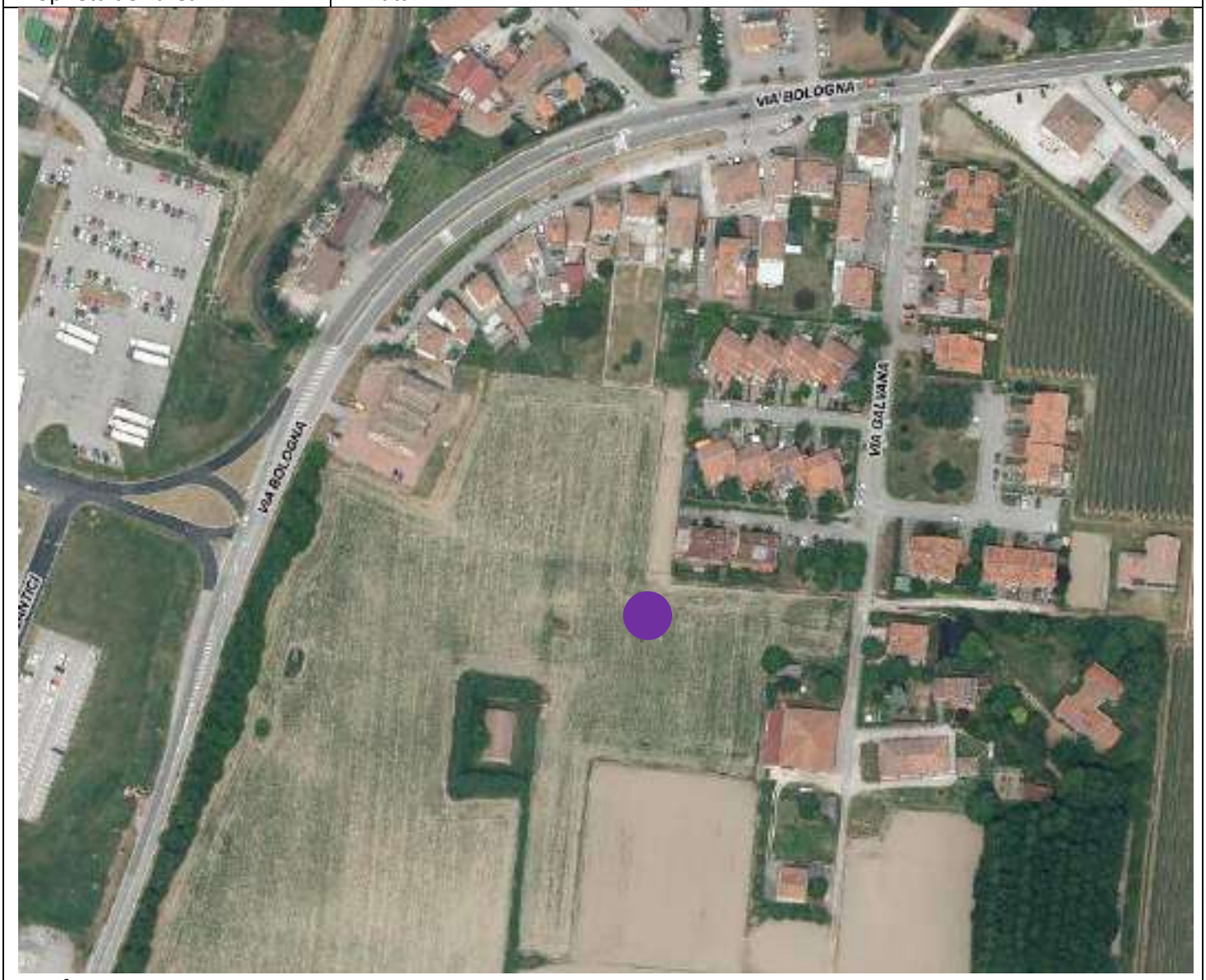




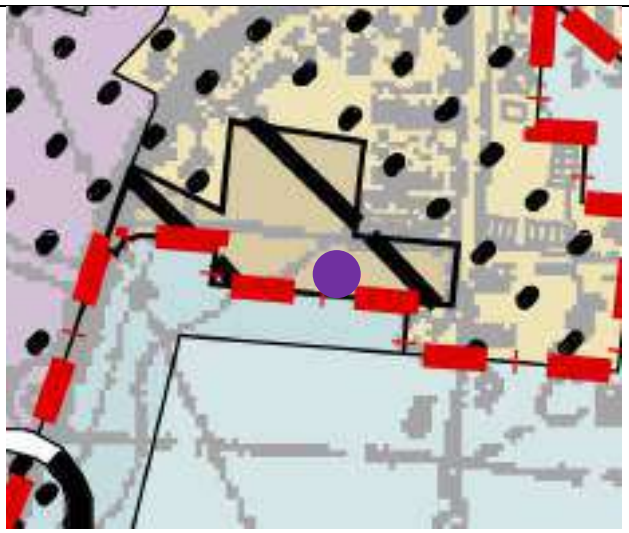


Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare, nel TU2018, il perimetro del piano vigente e di confermare nel TU del PUG in approvazione una porzione dell'area confermando la destinazione TUP, ovvero con limitata possibilità di edificazione in aderenza alle necessità/criticità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

FRAZIONI	Chiesuol del Fosso
110 **2 c**	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)
Dimensioni area	6.200 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

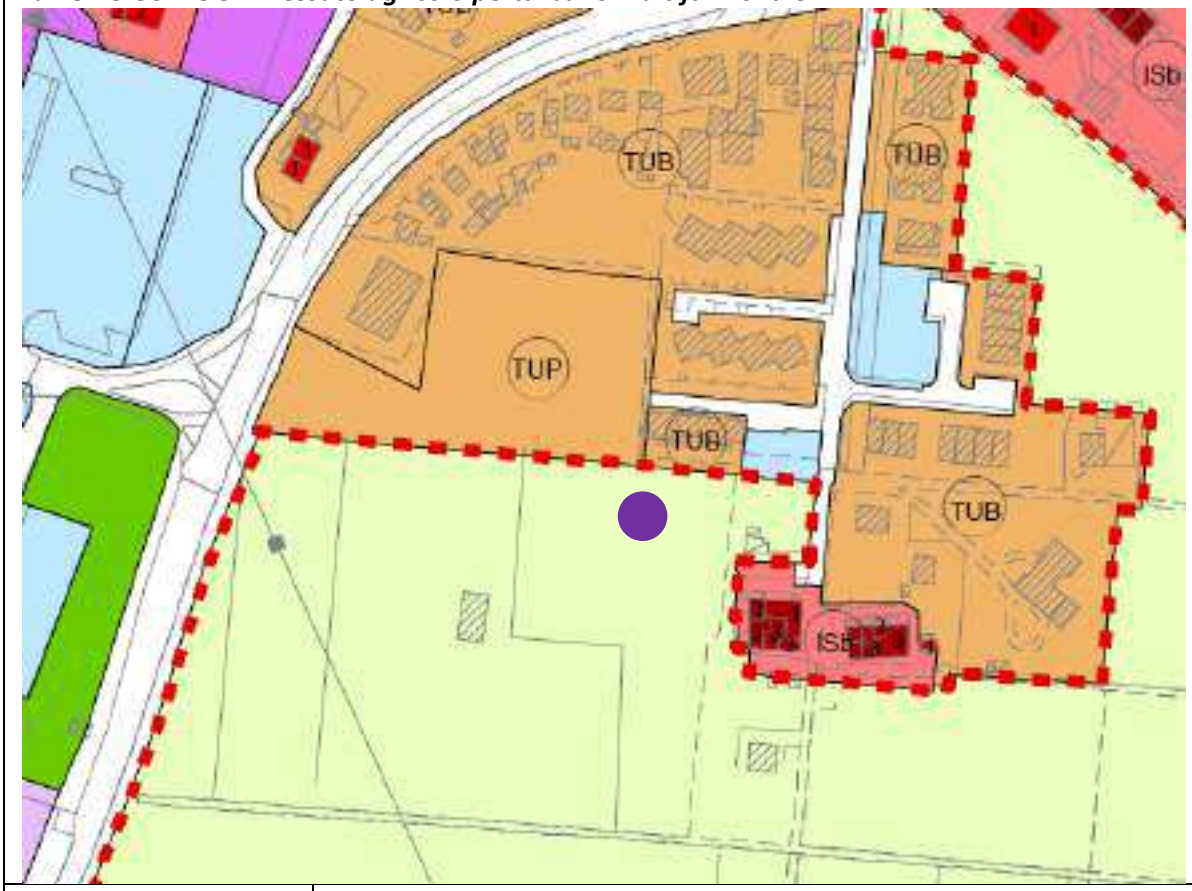


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti

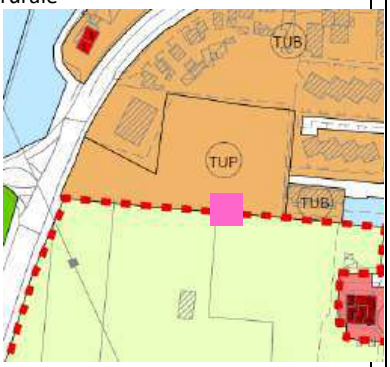


RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.5 USI PUG = Tessuto agricolo perturbano multifunzionale



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	PUA per espansione residenziale vigente e convenzionato al 1/1/2018, pertanto incluso nella perimetrazione del TU ai fini del calcolo del 3%. Recesso su istanza dei richiedenti durante il periodo transitorio per impossibilità di attuazione dell'impianto previsto dal progetto (gestione delle acque). In disciplina PUG: **la parte sud è stata considerata fuori TU.**
Casistica ex art. 32 comma 2	/
Casistica UdP	
Contributi/osservazioni al PUG	Contributo n. 149 per perimetro TU Osservazione n. 248 per perimetro TU e modifica tessuto
Ulteriore approfondimento UdP	

Piano convenzionato	**TAVOLA QC.6.6 – TU al 01/01/2018**	**TAVOLA U - PUG ADOTTATO**
B.21) PUA Tecnocostruzioni Cisa Collini Località Chiesuol del Fosso Atto di rinuncia al PUA	Dentro TU (rif. Scheda CUAV 109_CH_2b, 110_CH_2c)	In parte TU ed in parte Territorio rurale
		

Valutazione tecnica STO	L'area è già stata esclusa dal TU nella perimetrazione del TU del PUG. Rimane all'interno del TU del 1/01/2018 in quanto il PUA era ancora vigente

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



Ortofoto – RER 2020



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



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

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



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

Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide la riperimetrazione in riduzione del territorio urbanizzato

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



Ortofoto – RER 2020

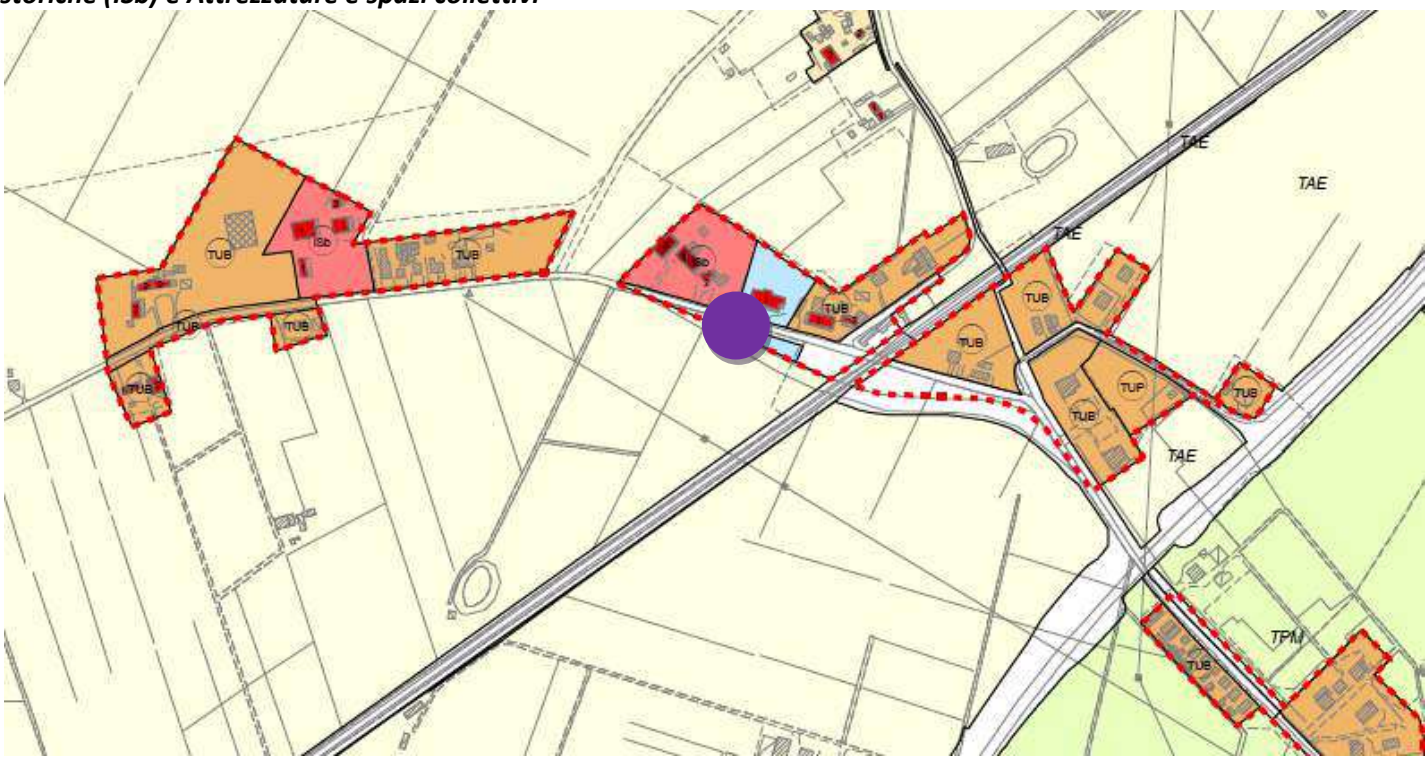


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



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

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



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere insieme: 7d – 7e – 7f Dentro TU in continuità con PSC e RUE. Strategia del PUG SL2 per Chiesuol del Fosso: potenziamento delle dotazioni territoriali anche grazie alla realizzazione del nuovo Polo d'Infanzia e Centro per le famiglie, finanziato con fondi PNRR.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/Osservazioni al PUG	/
Ulteriori approfondimenti UdP	Si propone la riduzione del perimetro del TU come di seguito individuato 
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide la riperimetrazione in riduzione del territorio urbanizzato

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



Ortofoto – RER 2020



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



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

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



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

		
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide la nuova perimetrazione in riduzione del TU	

FRAZIONI	Cocomaro di Cona
114 **2 a**	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)
Dimensioni area	25.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

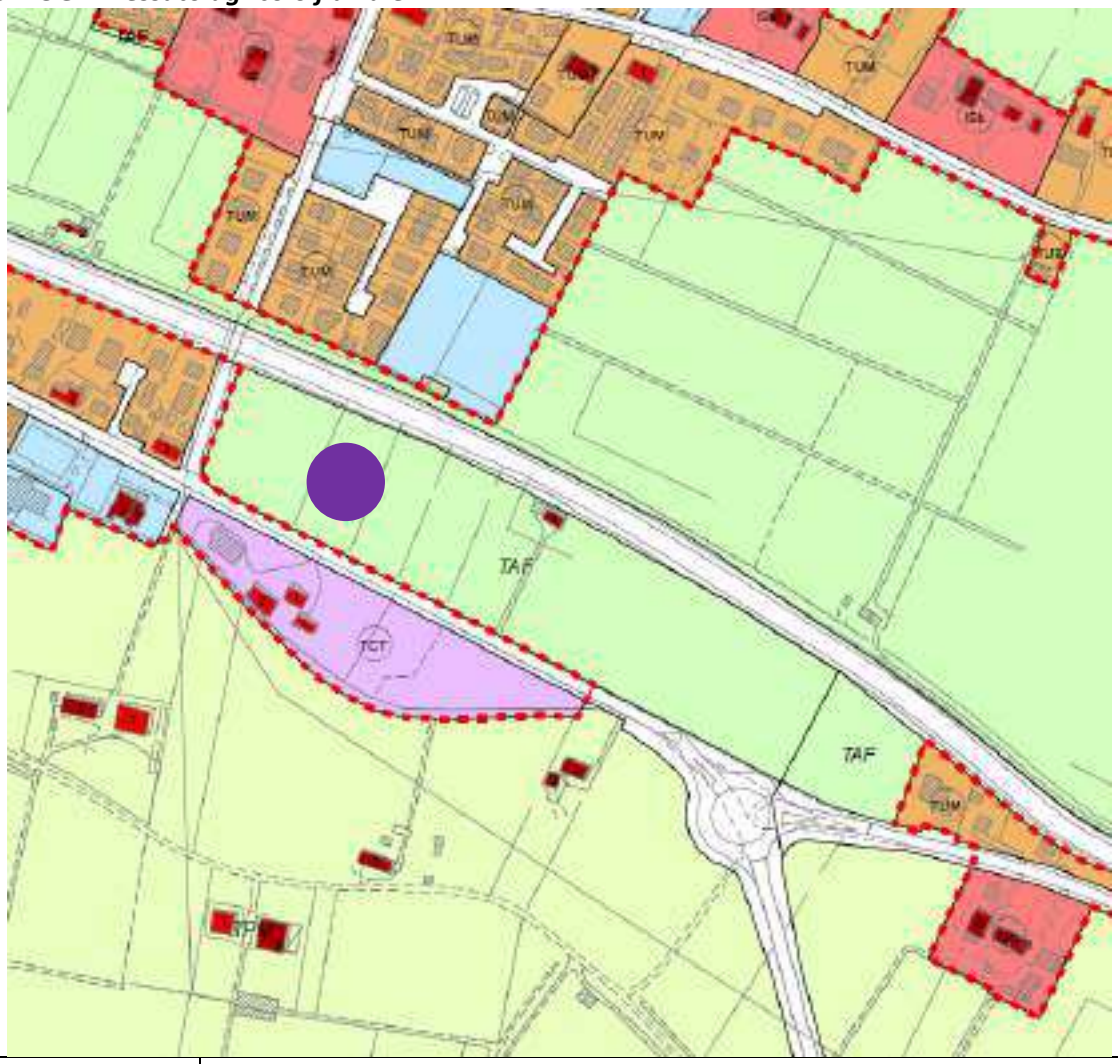


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.16 USI PUG = Tessuto agricolo fluviale

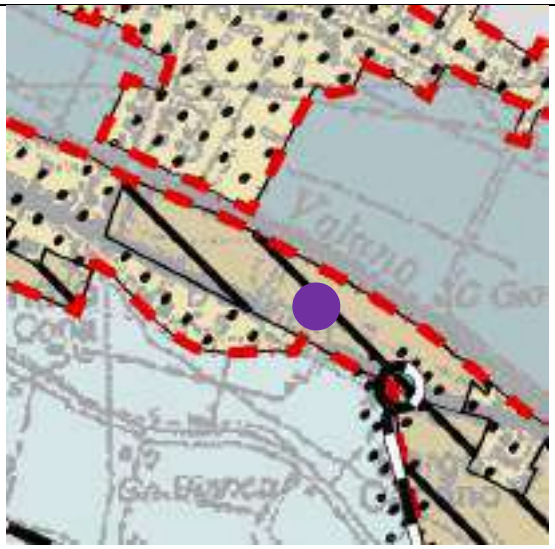


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Casistica identica 2a e 2b. PUA PG. 96524/2011 GAMBALE IMMOBILIARE SRL per espansione residenziale vigente e convenzionato al 1/1/2018, pertanto incluso nella perimetrazione del TU ai fini del calcolo del 3%. PUA decaduto per mancato rispetto dei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

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



Ortofoto – RER 2020

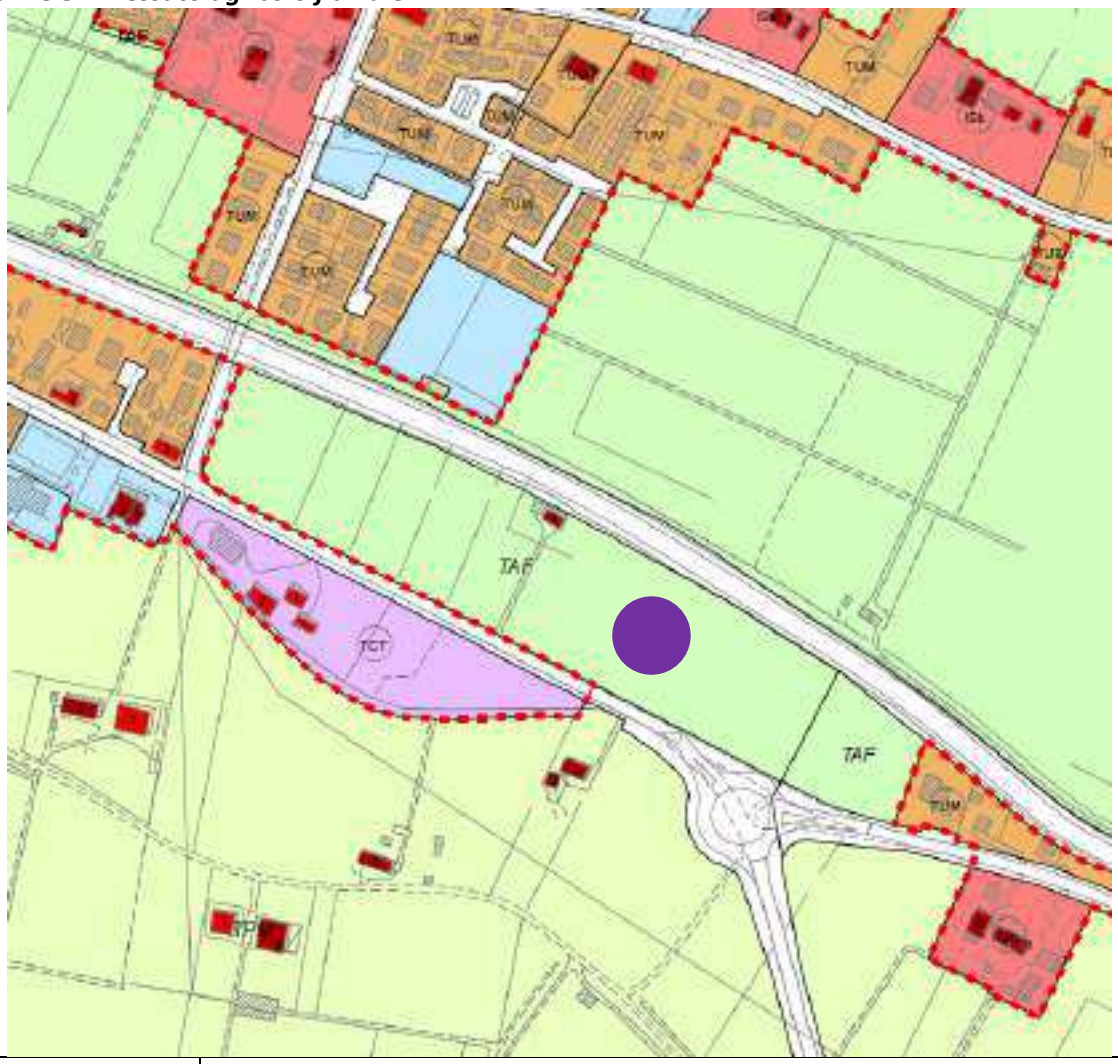


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.16 USI PUG = Tessuto agricolo fluviale

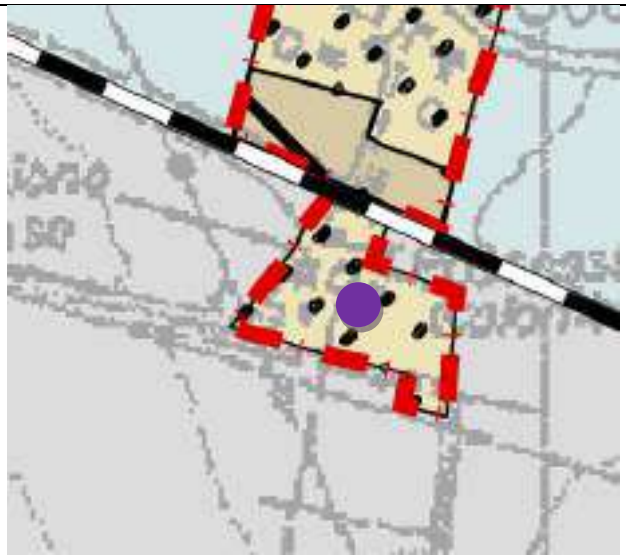


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Casistica identica 2a e 2b. PUA PG. 96524/2011 GAMBALE IMMOBILIARE SRL per espansione residenziale vigente e convenzionato al 1/1/2018, pertanto incluso nella perimetrazione del TU ai fini del calcolo del 3%. PUA decaduto per mancato rispetto dei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

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



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

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



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

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



Ortofoto – RER 2020



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



RUE – tav USI – Aree di valore naturale e ambientale

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

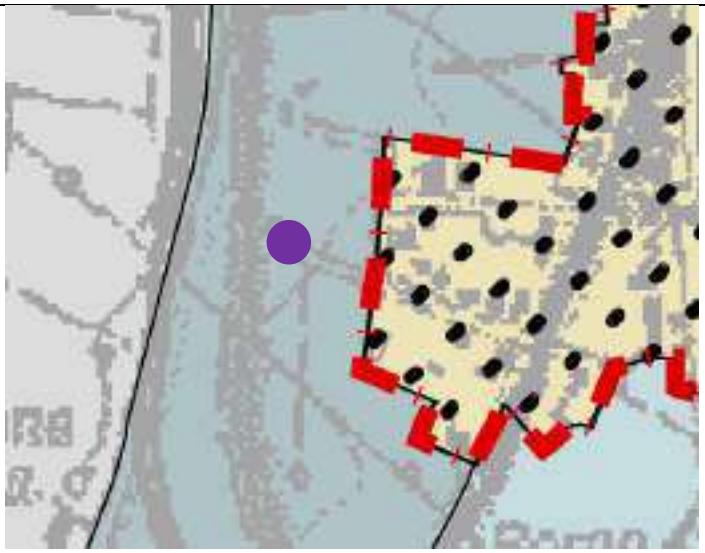


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Riallineamento allo stato di fatto con rettifica della perimetrazione della corte storica. La classificazione Isb non consente interventi di densificazione e consumo di suolo.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente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

FRAZIONI	Codrea
118 **1a**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	3.500 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



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



RUE – tav USI – Aree di valore naturale e ambientale

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



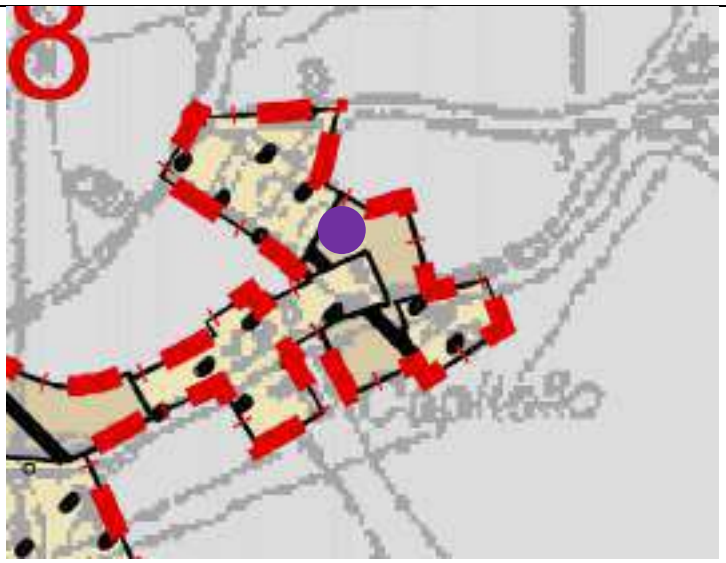
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Piccolo borgo di origine agricola che si è progressivamente trasformato in residenziale. Il PUG riconosce la continuità insediativa vista la prossimità con le aree residenziali dell'abitato di Codrea.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Area edificata, continuità riconosciuta da PUG
Contributi/osservazioni al PUG	
Ulteriori approfondimenti UdP	Sul complesso immobiliare è stata effettuata la ricerca dei titoli edilizi pregressi al fine di verificare gli usi legittimi. Ne è emersa una situazione frammentata e eterogenea nella quale solo per alcune U.I. è stato possibile risalire a pratiche edilizie per la ristrutturazione a uso legittimo: "abitativo". *Foglio 204 mappale 58 (fabbricato a nord):* • *valutazione preventiva improcedibile per garage pertinenziale del 2025* • *paesaggistica non rilevante* • *SCIA del 2024 in corso per ristrutturazione di civile abitazione* • *PDC per demolizione e ricostruzione con sopraelevazione di edificio residenziale + deposito sismica 2022 - Contrario* *Foglio 204 mappale 67 - 68 (fabbricato centrale e a sud): nessuna informazione*

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

FRAZIONI	Codrea
119 **2b**	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)
Dimensioni area	1.500 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

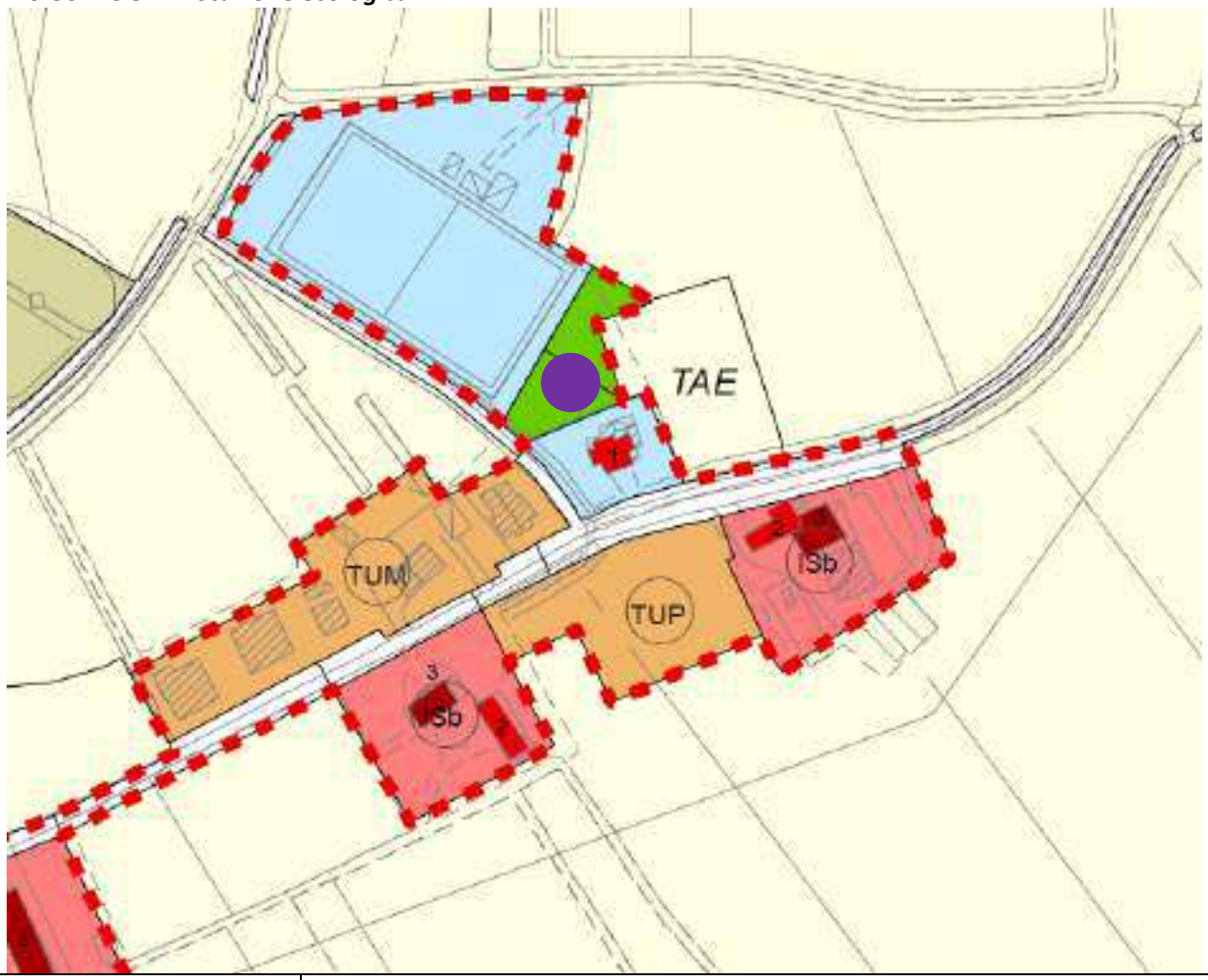


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.16 USI PUG = Dotazione ecologica

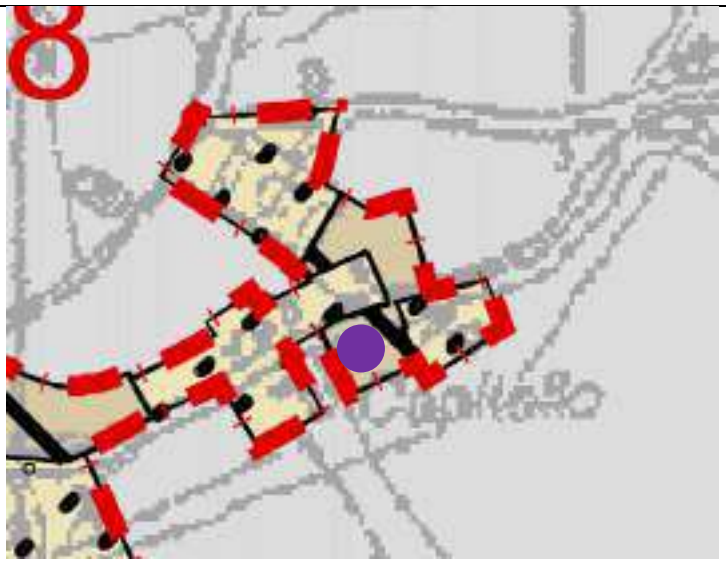


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area interclusa di limitate dimensioni inserita nel TU per riallineare il bordo urbano. Classificata dotazione ecologica pertanto inedificabile.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale,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

FRAZIONI	Codrea
120 **2c**	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)
Dimensioni area	3.900 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

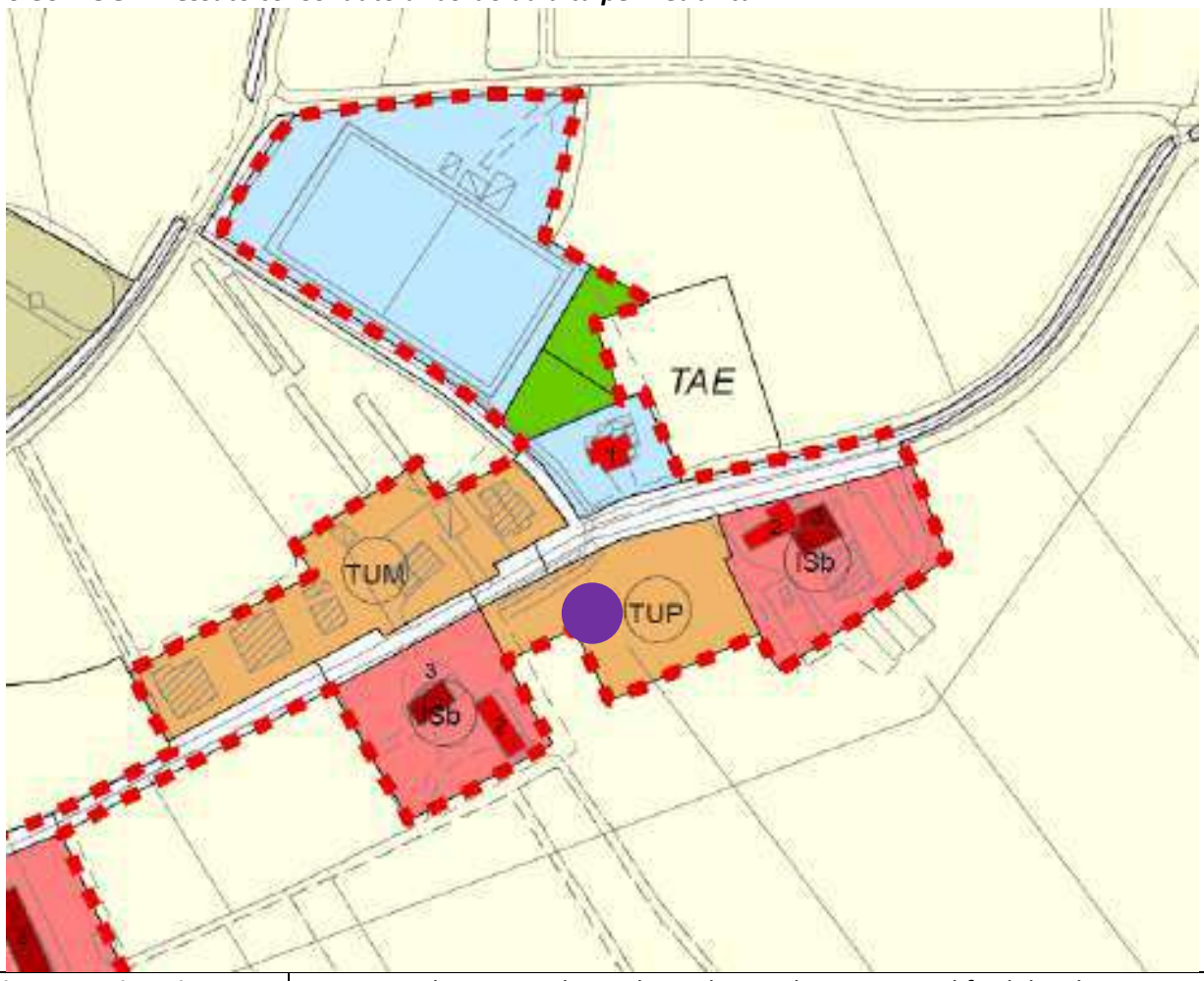


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

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



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area interclusa, considerata lotto di completamento, edificabile a bassissima densità. Piano di Utilizzo avviato a fine anni Novanta e oggetto di ulteriore atto unilaterale d'obbligo del 2013 per variante e proroga a nome Nuove Iniziative Srl, società in fallimento nel 2015. Il Permesso di costruire per le opere di urbanizzazione è stato rilasciato in data 19/02/2008, i lavori sono iniziati ma mai completati. Il titolo è pertanto decaduto e le aree non sono state cedute. 
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero - ex aree POC
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento dell'area nel territorio urbanizzato

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



Ortofoto – RER 2020

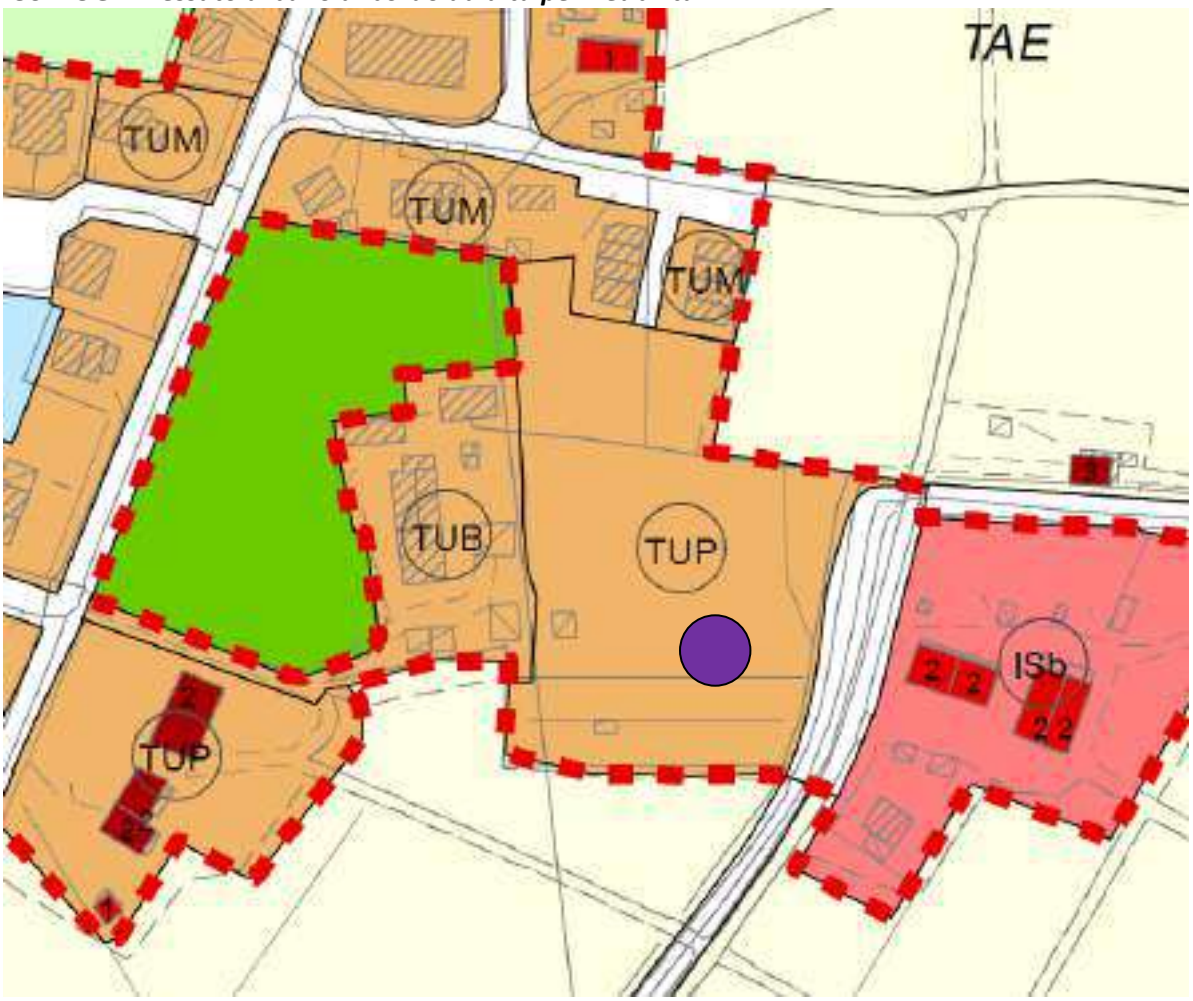


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato

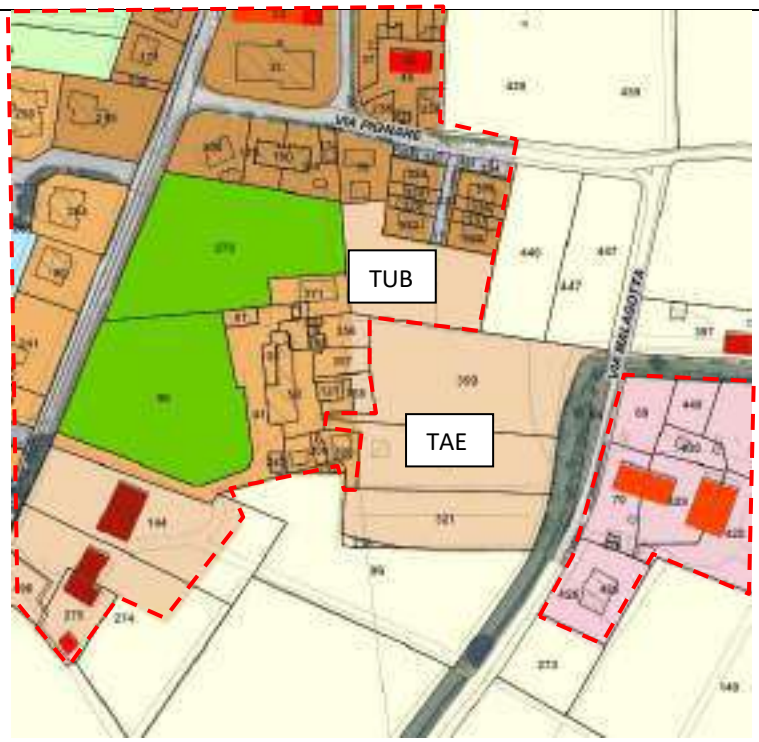


RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

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



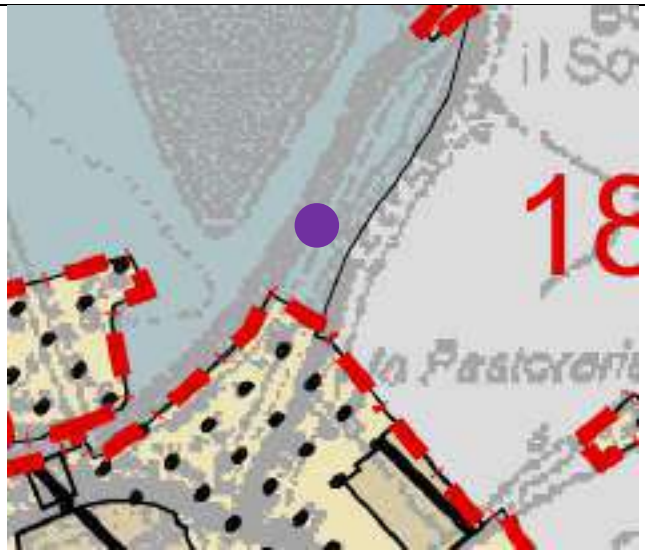
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	In gran parte giardini privati già riconosciuti dal PSC all'interno del territorio urbanizzato La porzione più a nord, che non è un giardino privato è considerabile un lotto libero da piano vigente (Sf ridotta rispetto all'area del PUG ma indice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

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

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



Ortofoto – RER 2020

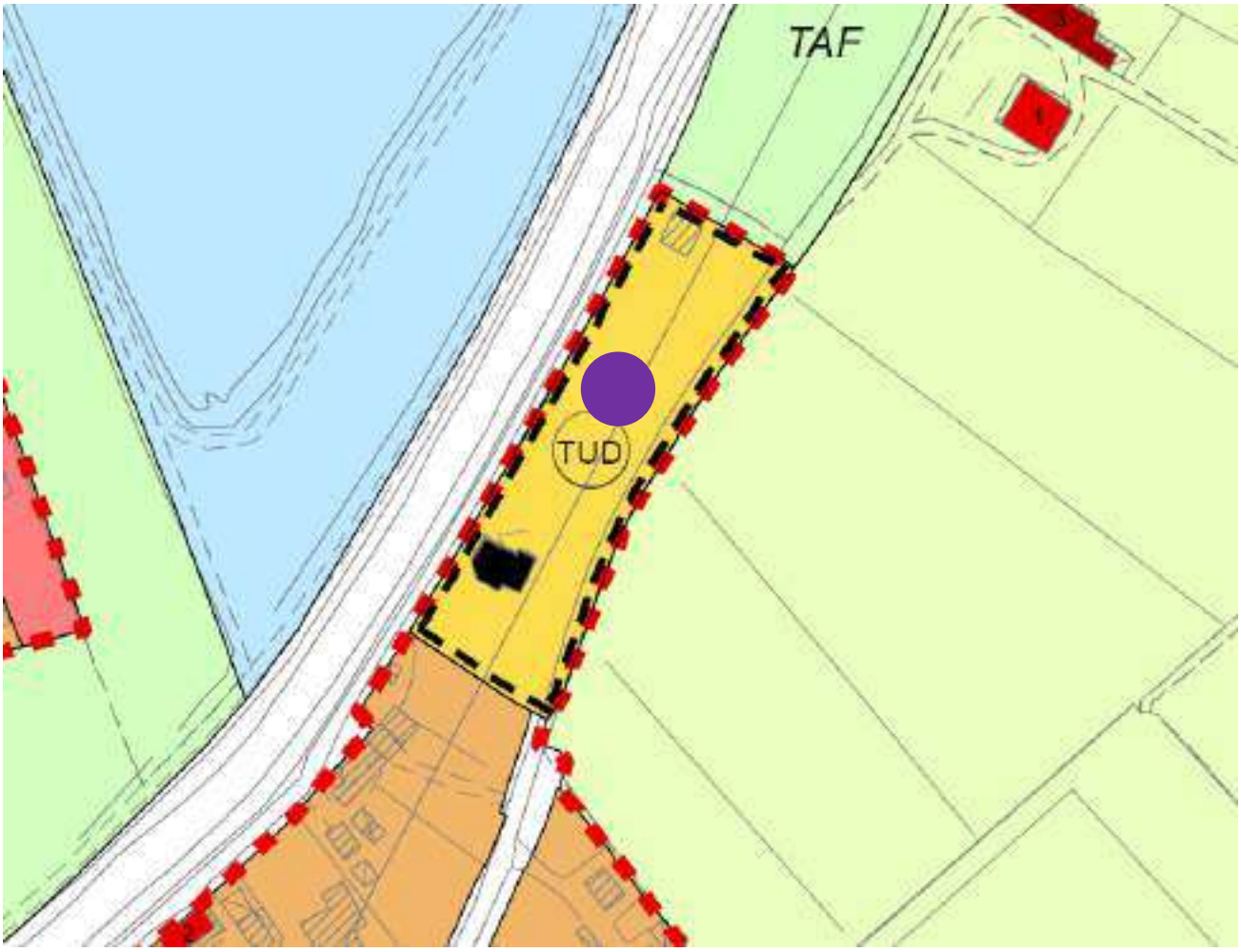


PSC – Tav. Ambiti = Ambito di valore naturale e ambientale



RUE – tav USI – Aree di valore naturale e ambientale

Tav U2.16 USI PUG = Tessuto urbano dismesso

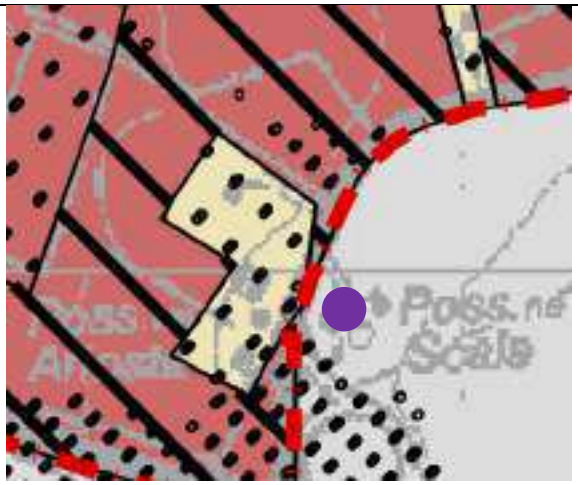


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Considerato l'uso incongruo rispetto al contesto golenale, si è ritenuto che la perimetrazione dentro TU e la classificazione TUD potessero incentivare la rigenerazione paesaggistica dell'area.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità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

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



Ortofoto – RER 2020

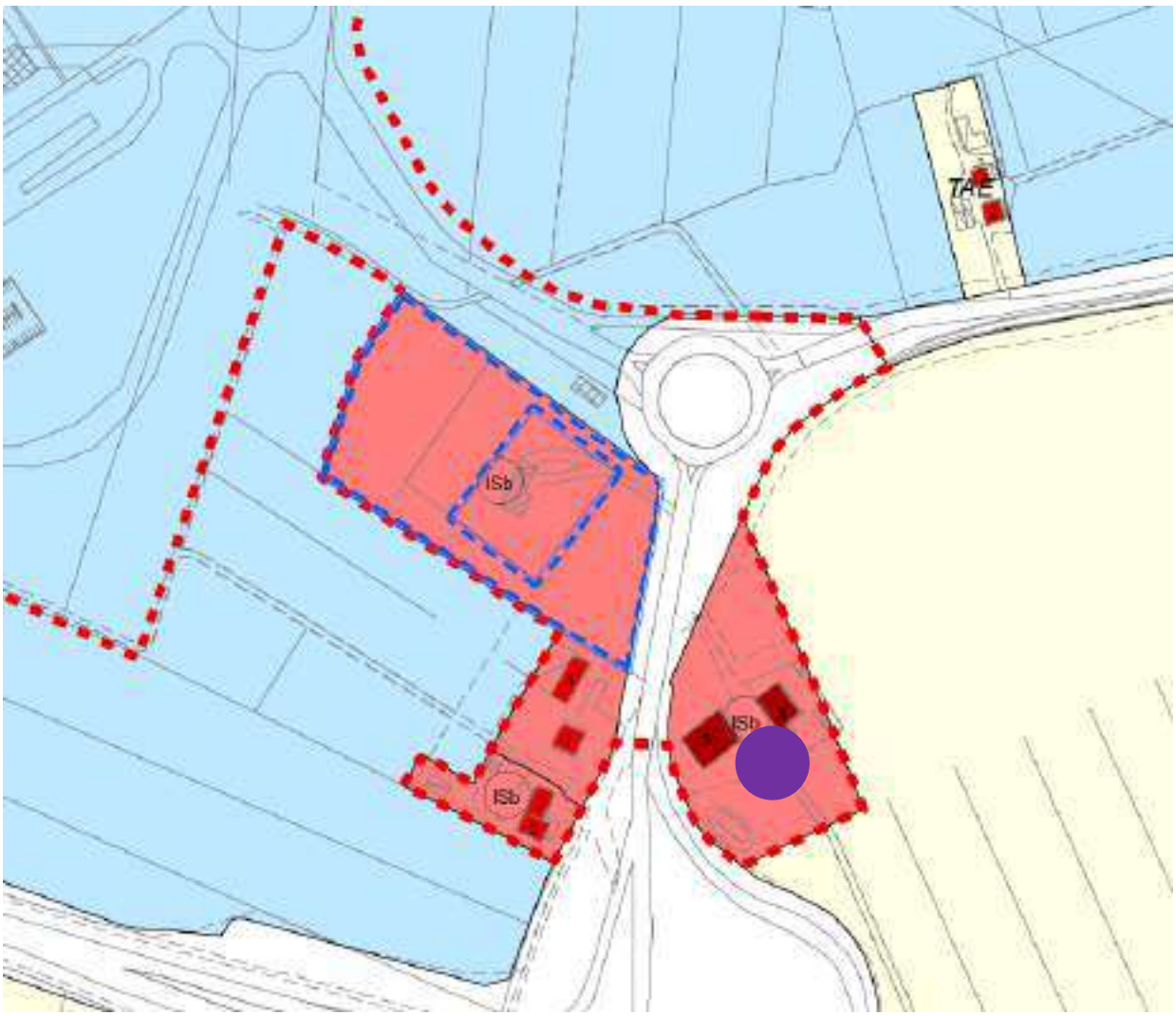


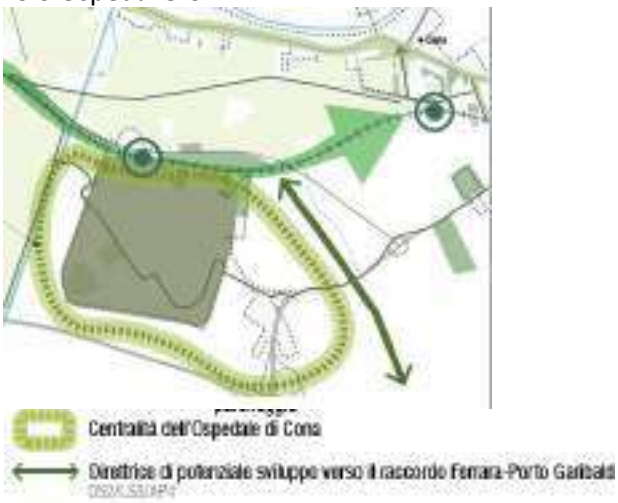
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

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



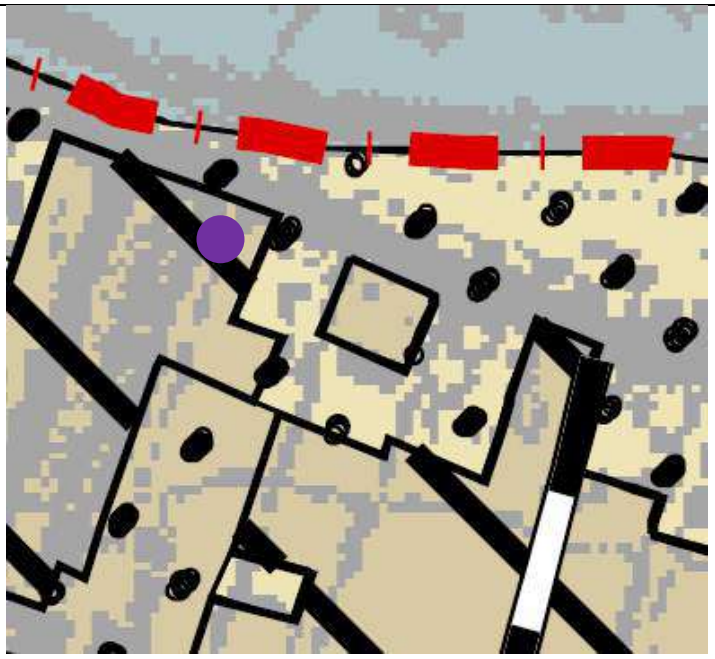
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Continuità riconosciuta dal PUG anche in considerazione delle strategie di potenziamento del Polo Ospedaliero. La classificazione Isb non consente interventi di densificazione e consumo di suolo. SQUEA: Progetto Guida 5 : via Palmirano come asse strategico per la valorizzazione del Polo Ospedaliero 
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi

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

FRAZIONI	Cona
124 **2a**	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)
Dimensioni area	3.400 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

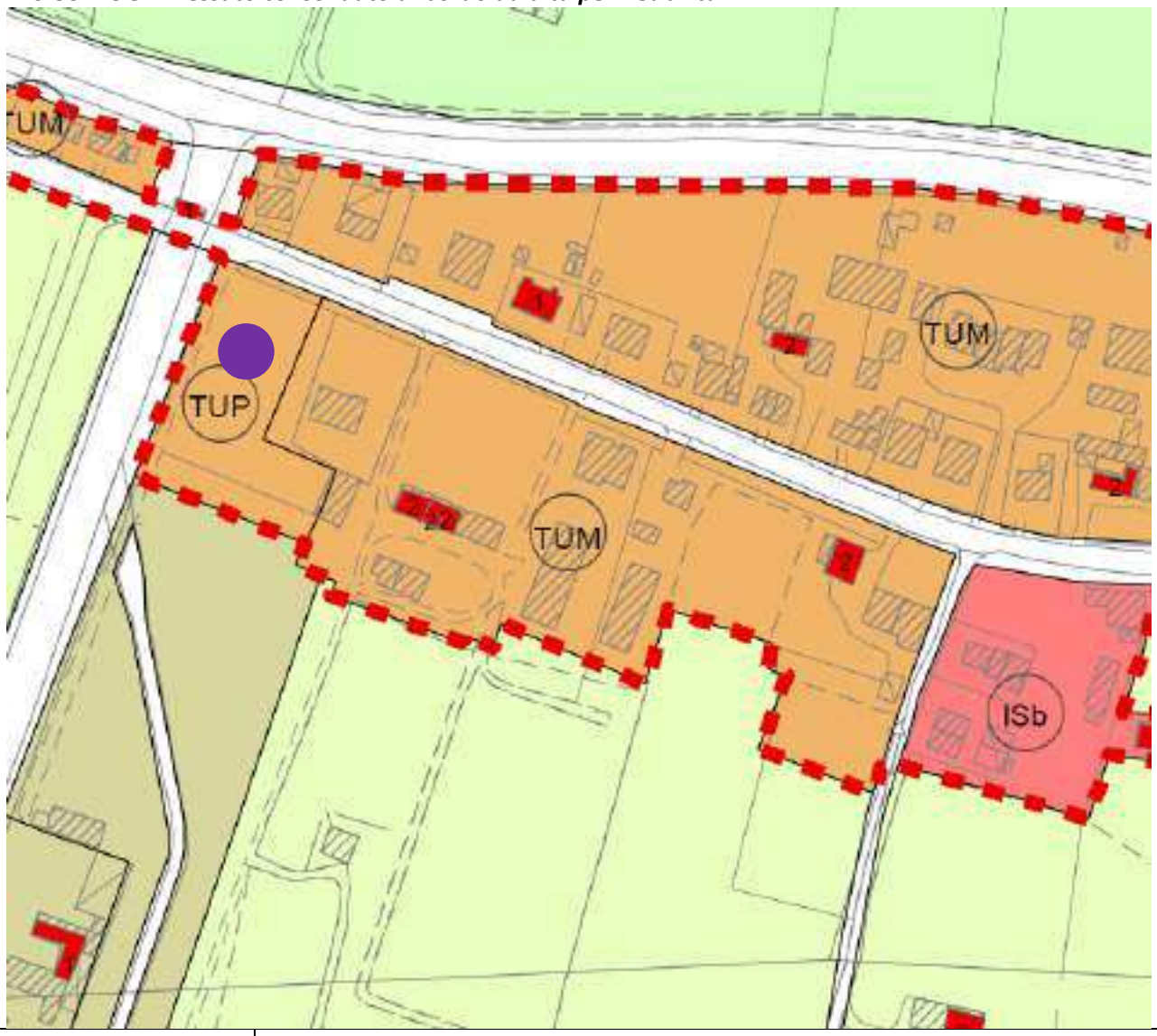


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

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

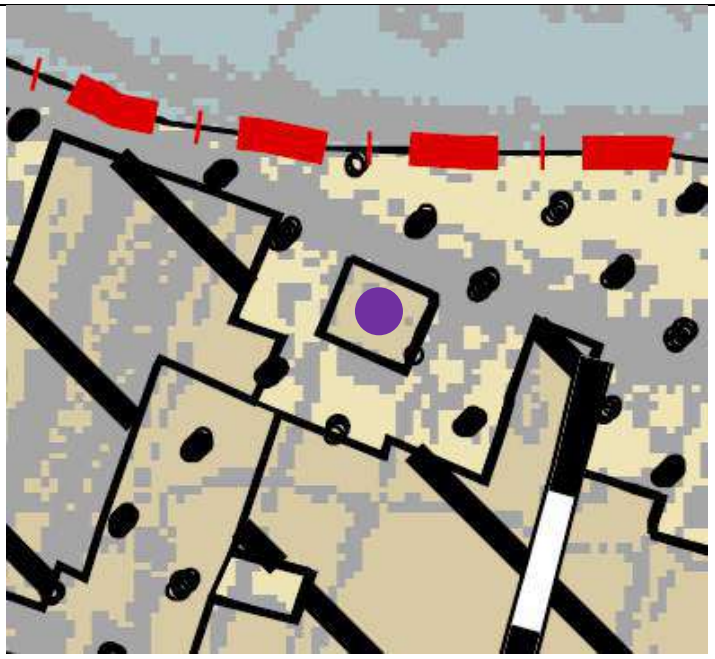


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere insieme: 2a - 2b – 2c – 2d Area interclusa, considerata lotto di completamento, edificabile a bassissima densità. Il PSC prevedeva un'ampia area di espansione a sud e le aree inedificate fronte strada, costituendo possibili varchi di accesso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

FRAZIONI	Cona
125 **2b**	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)
Dimensioni area	1.900 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

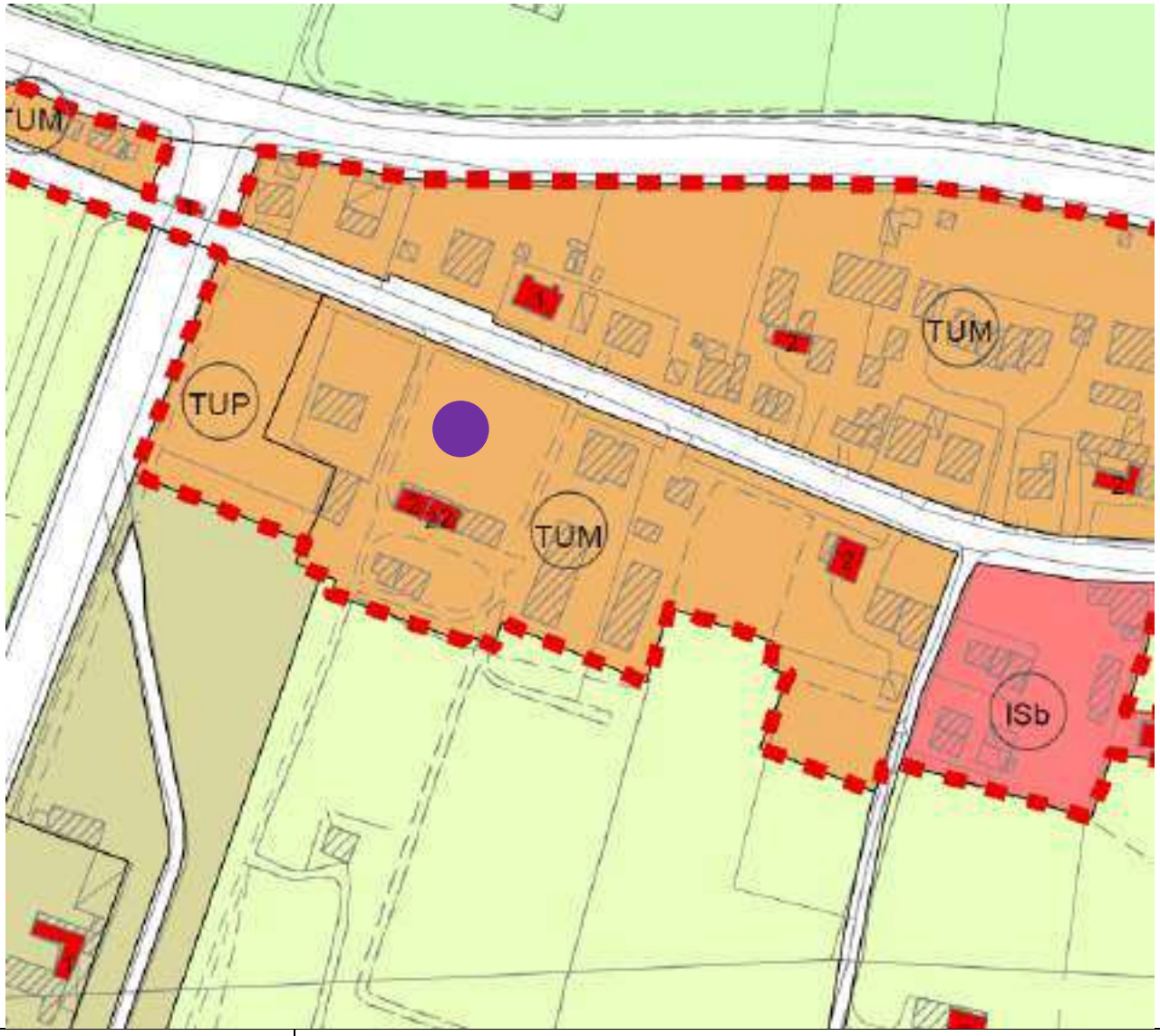


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti

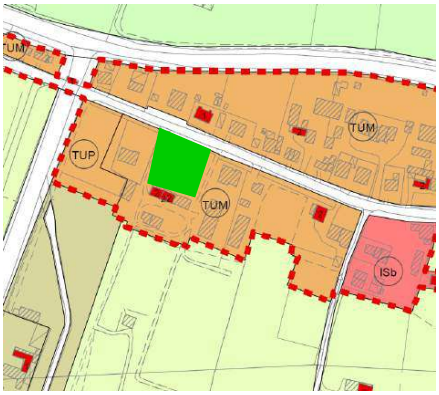


RUE – tav USI – aree POC

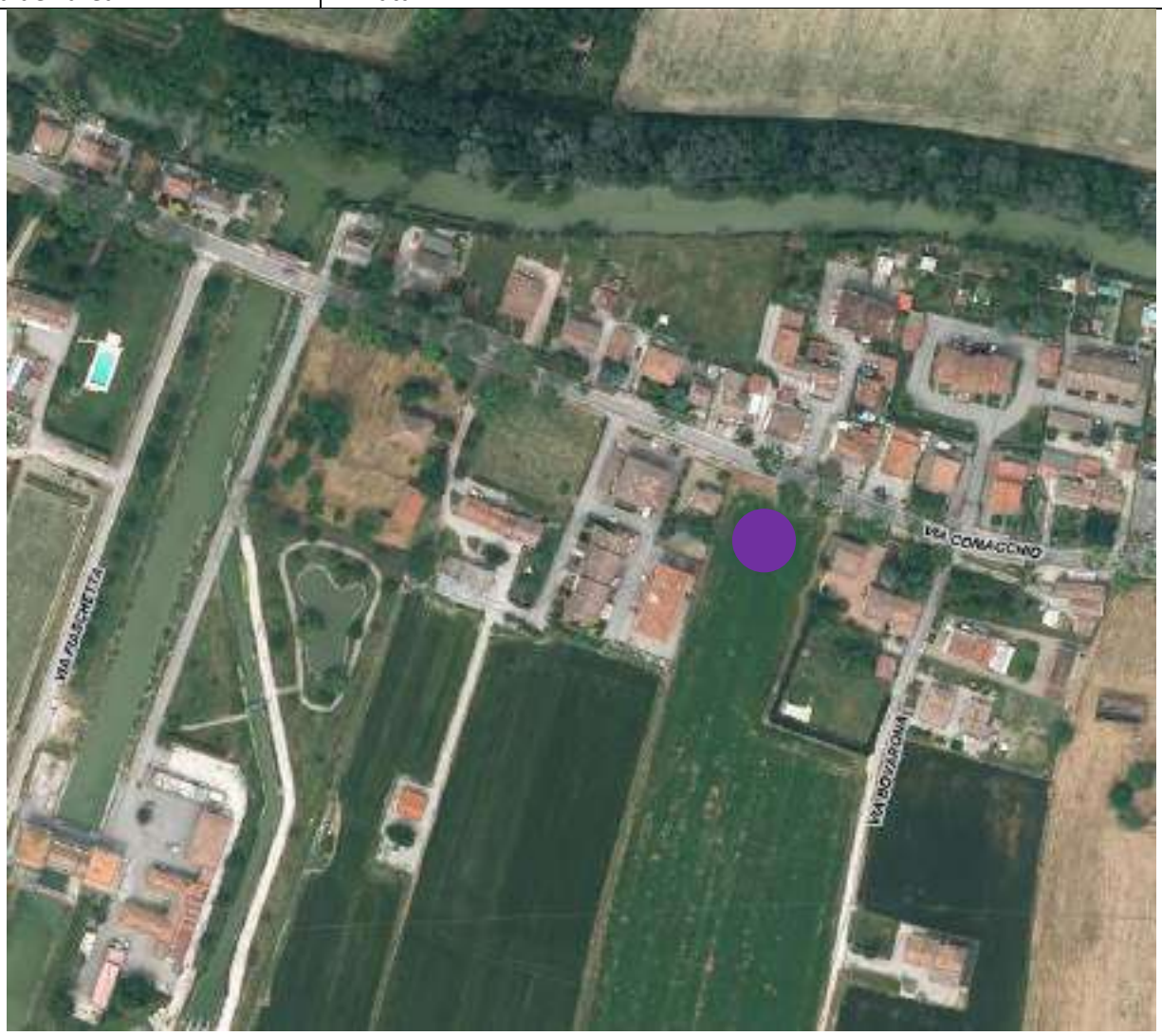
Tav U2.16 USI PUG = Tessuto consolidato a media densità



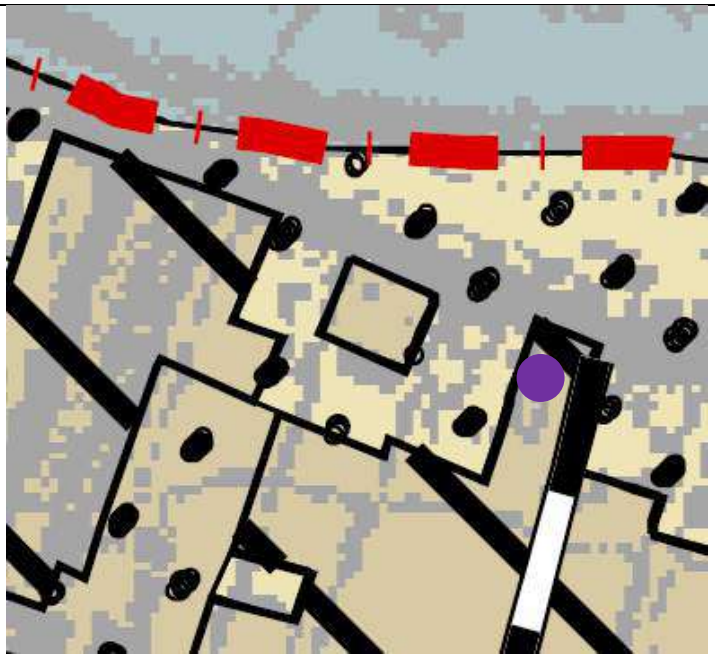
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere insieme: 2a - 2b – 2c – 2d Area interclusa, considerata lotto di completamento. Il PSC prevedeva un'ampia trasformazione di quest'area tra via Comacchio e l'Ospedale demandando la gestione ai POC. Quest'area, di dimensioni limitate, ora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

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

Da rivedeFRAZIONI	Cona
126 **2c**	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)
Dimensioni area	1.700 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

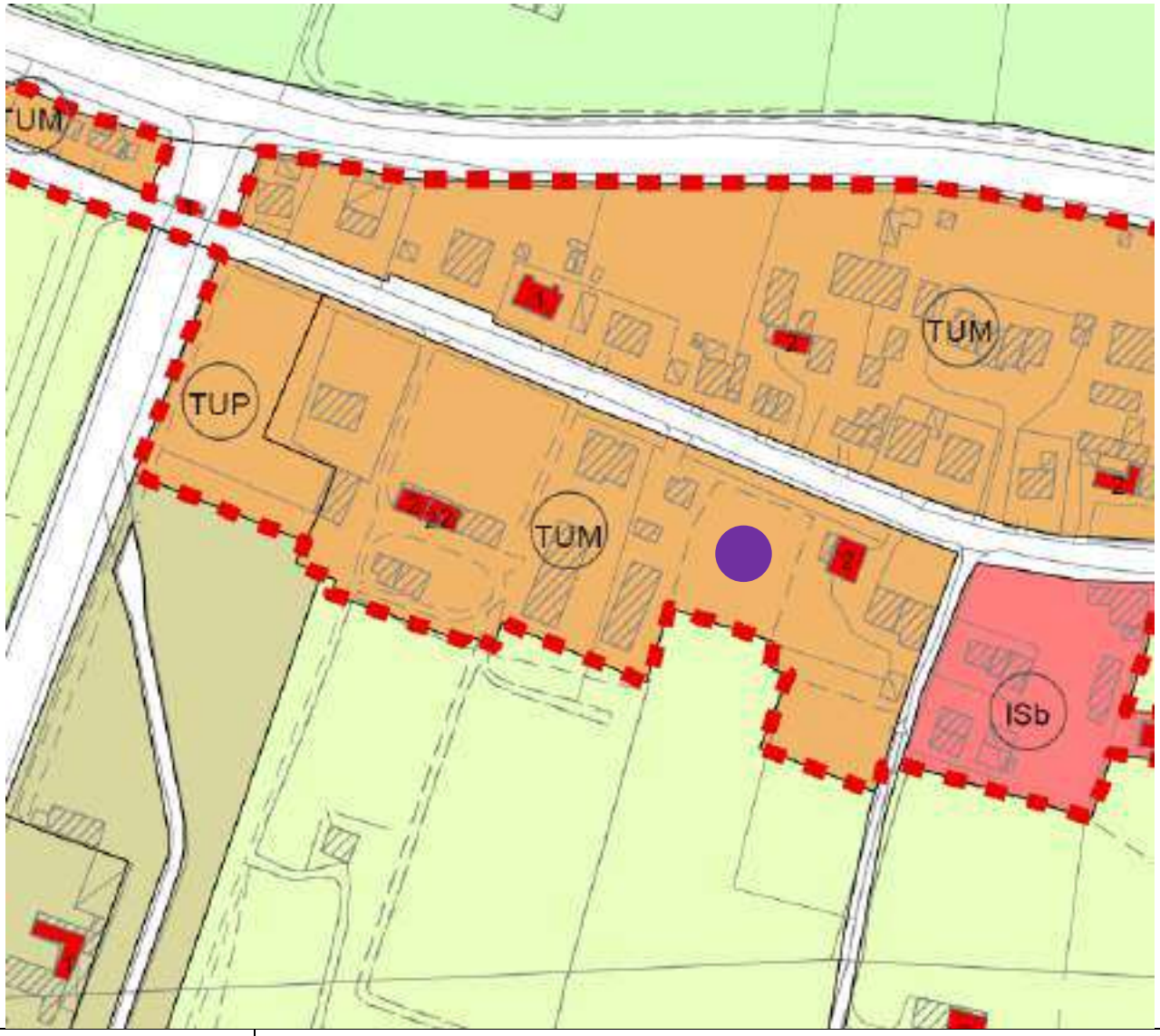


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

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



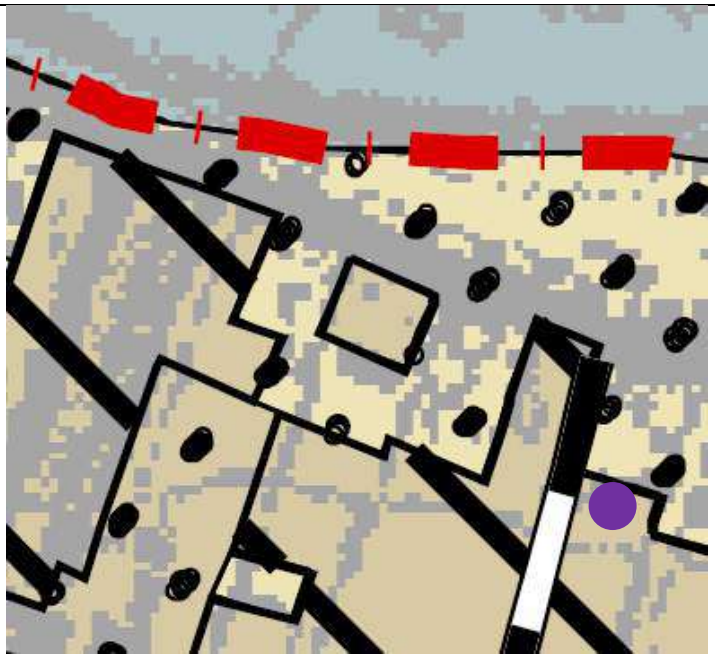
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere insieme: 2a - 2b – 2c – 2d Area interclusa, considerata lotto di completamento. Il PSC prevedeva un'ampia trasformazione di quest'area tra via Comacchio e l'Ospedale demandando la gestione ai POC. Quest'area, di dimensioni limitate, ora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

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

FRAZIONI	Cona
127 **2d**	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)
Dimensioni area	1.100 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

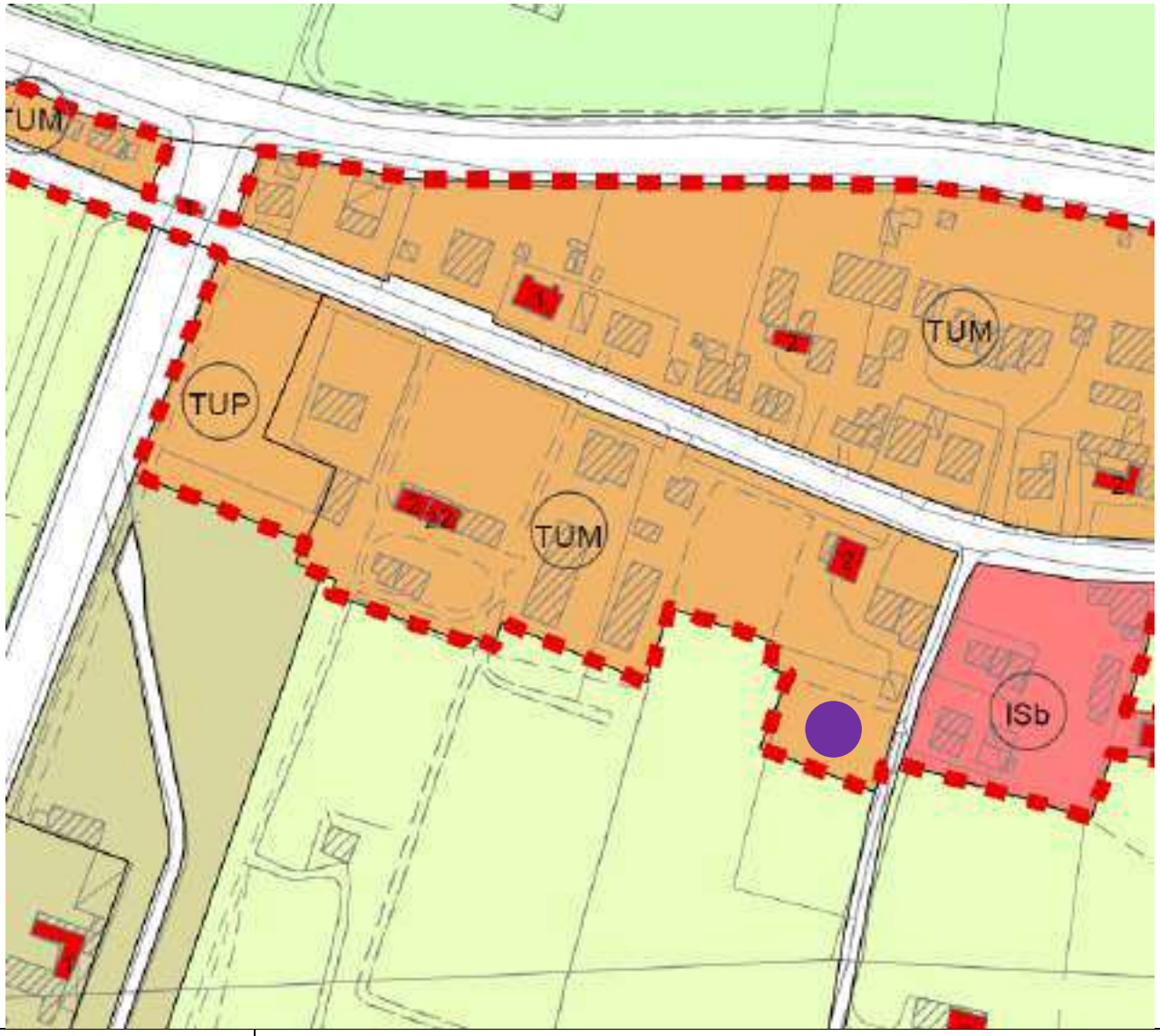


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

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

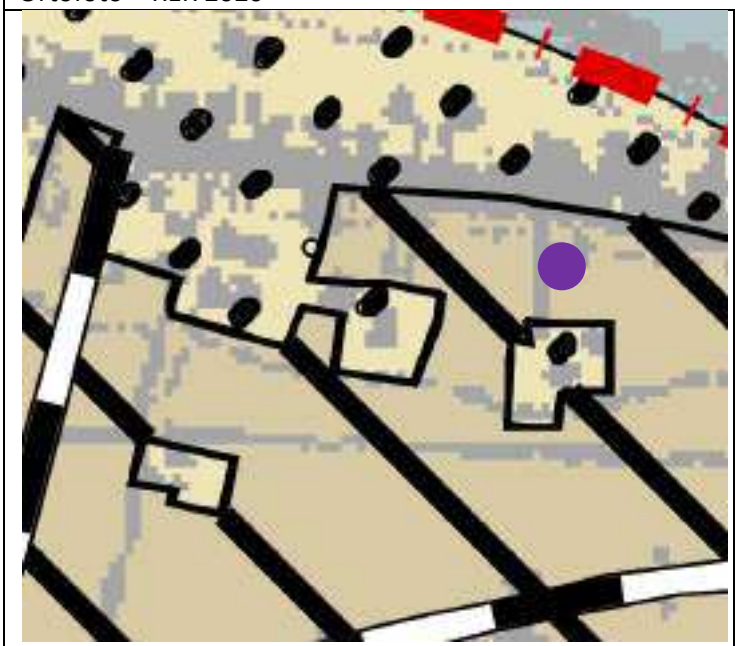


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere insieme: 2a - 2b – 2c – 2d Adeguamento allo stato di fatto. Il perimetro del TU ingloba giardino privato di abitazione.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale,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

FRAZIONI	Cona
128 **2e**	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)
Dimensioni area	2.800 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

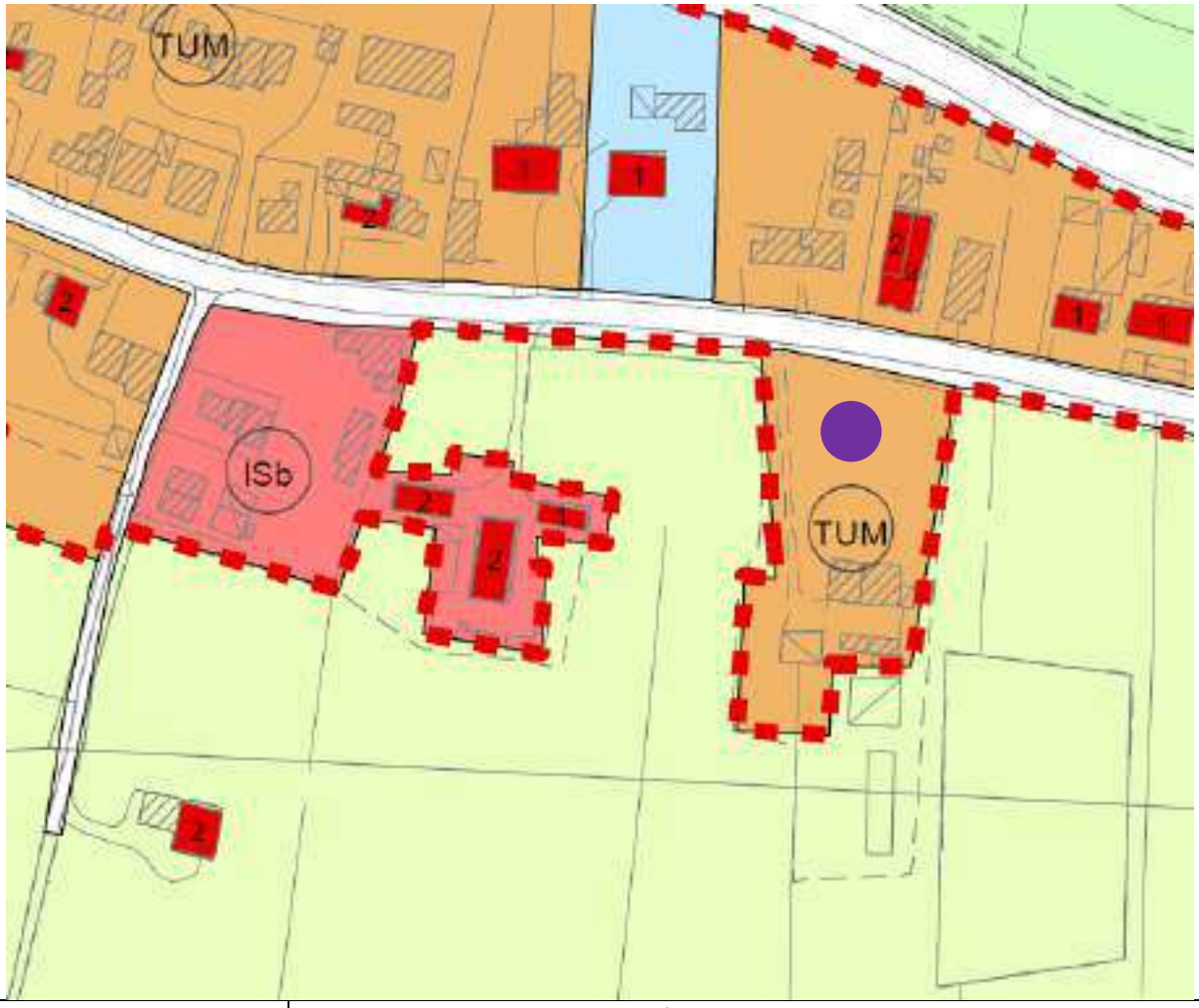


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

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



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

FRAZIONI	Cona
129 **2h**	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)
Dimensioni area	7.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

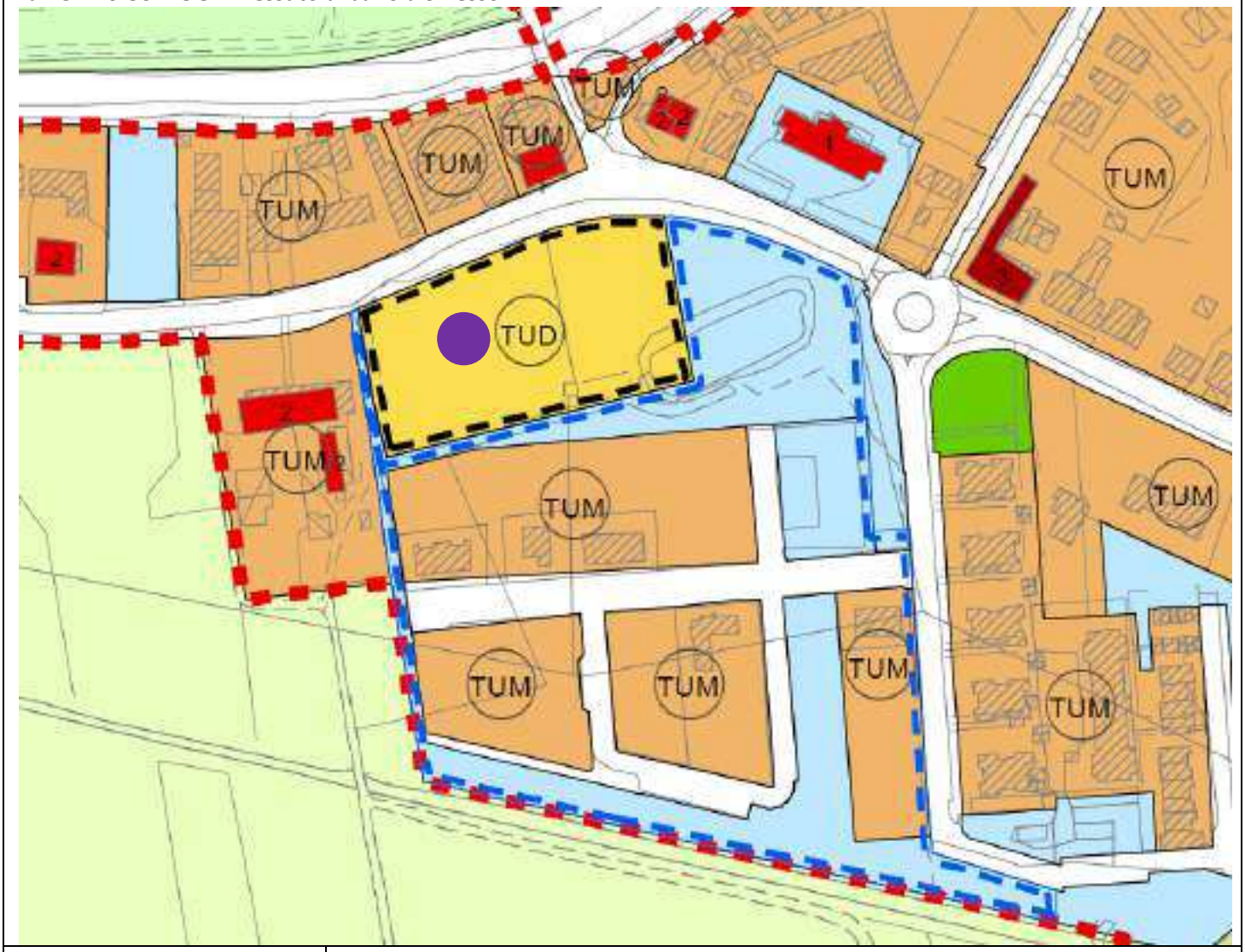


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.16 USI PUG = Tessuto urbano dismesso



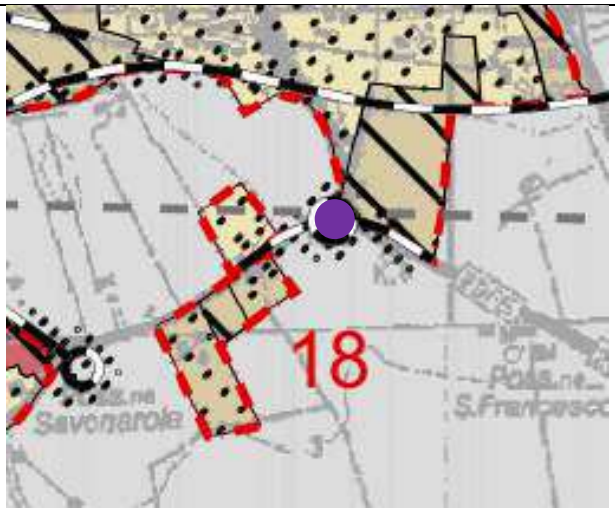
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Parcheggio privato pertinenziale di discoteca sul fronte opposto della strada, chiusa da decenni. Area rinaturalizzata spontaneamente per abbandono ma a tutti gli effetti già trasformata legittimamente a usi urbani e pertanto "ambito di rigenerazione" nel PUG. Foto del 2003: 
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani

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

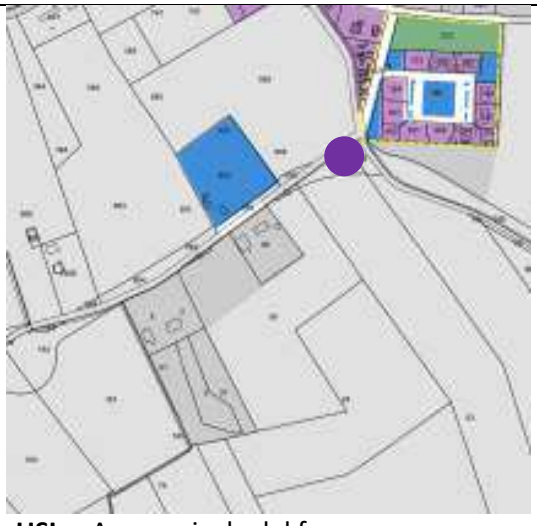
FRAZIONI	Cona
130 **4l**	aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani)
Dimensioni area	5.200 mq (circa – non conteggiata tutta la strada)
Proprietà dell'area	Pubblica



Ortofoto – RER 2020

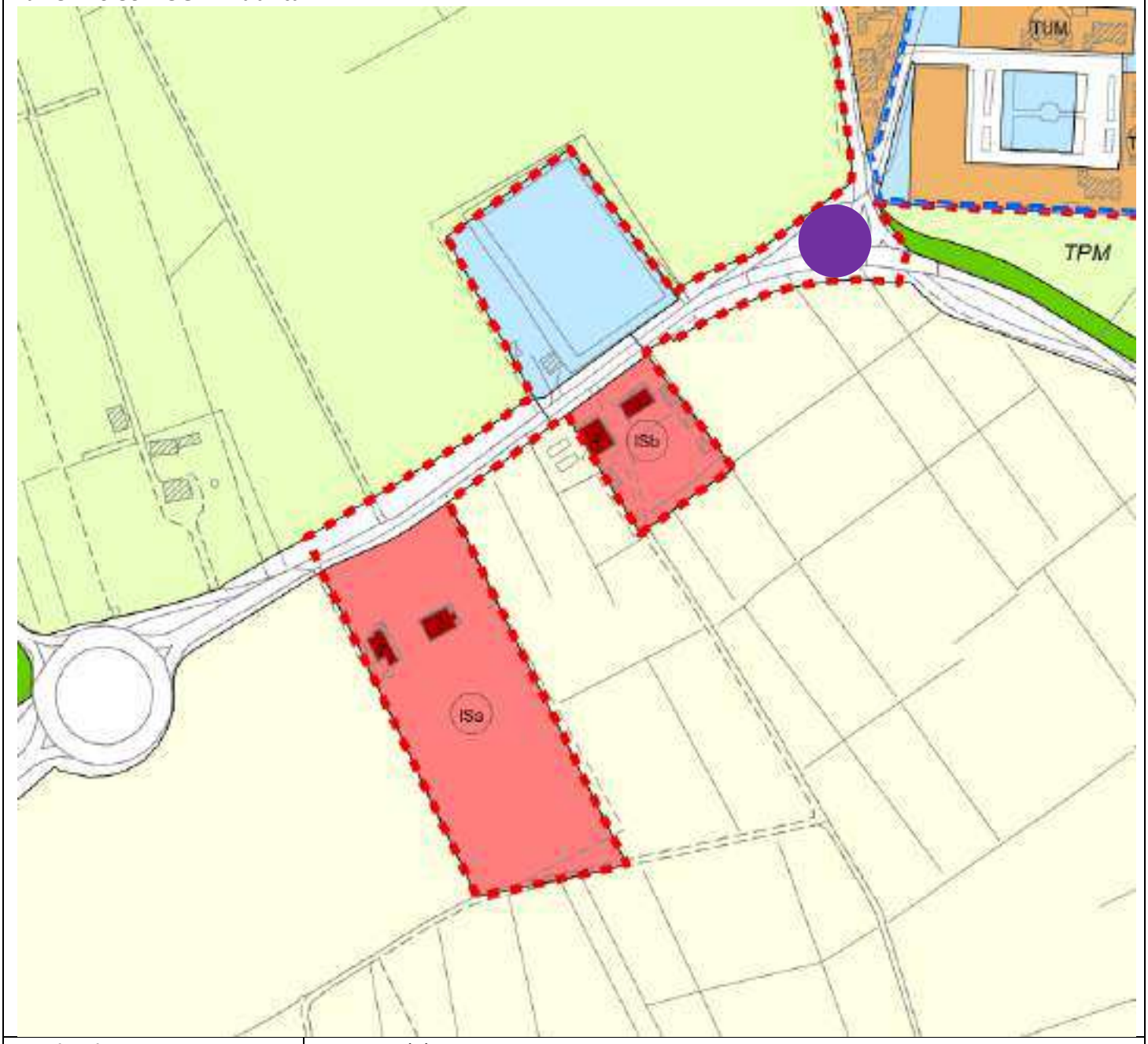


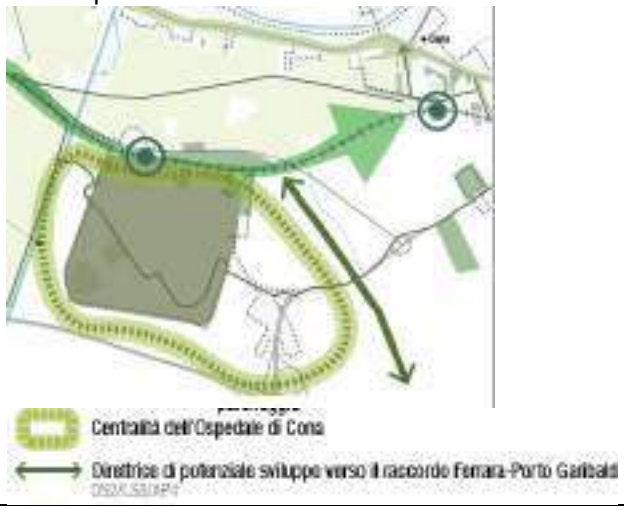
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola ma TERRITORIO URBANIZZATO + viabilità di progetto



RUE – tav USI – Area agricola del forese

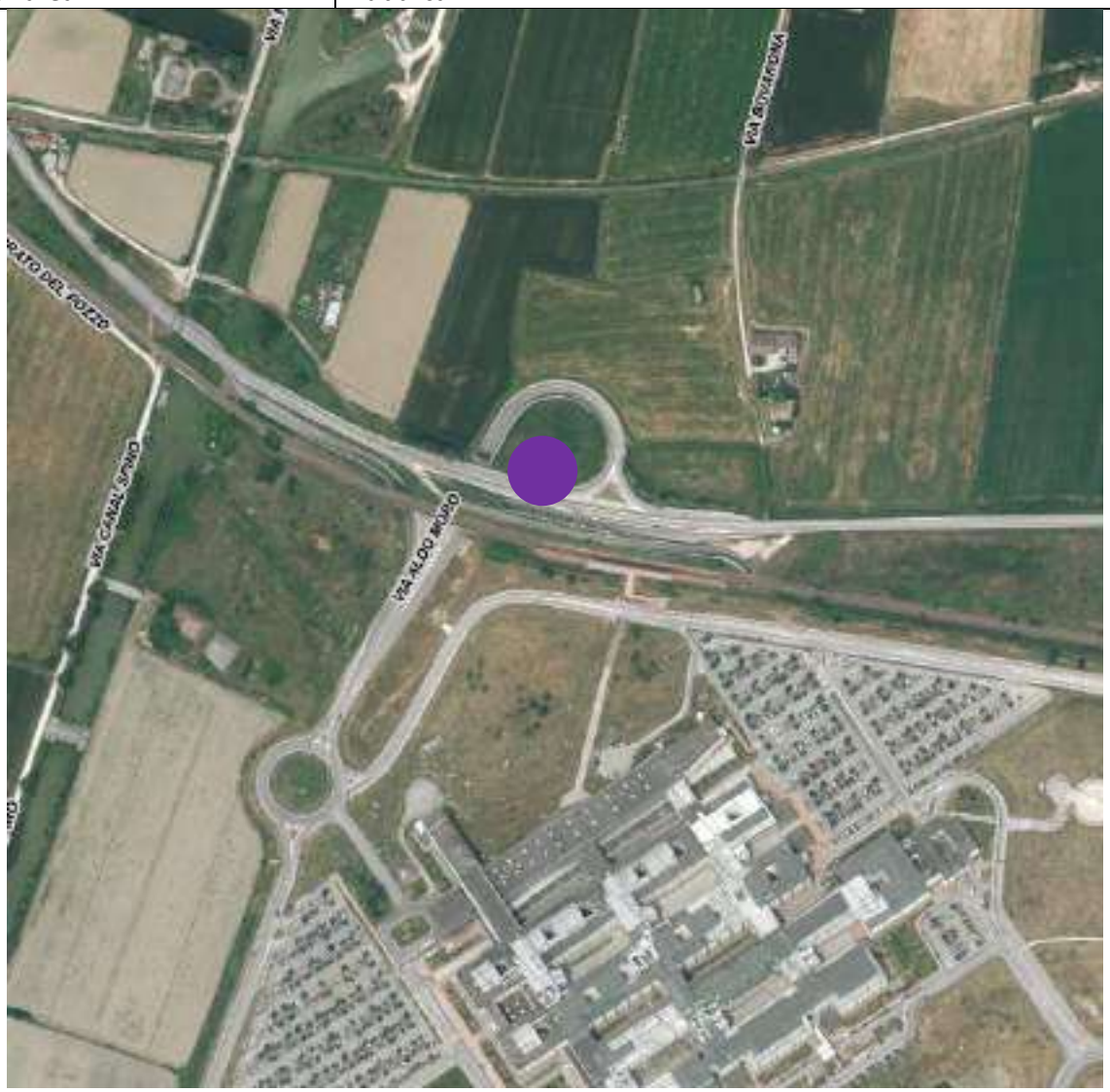
Tav U2.16 USI PUG = Viabilità



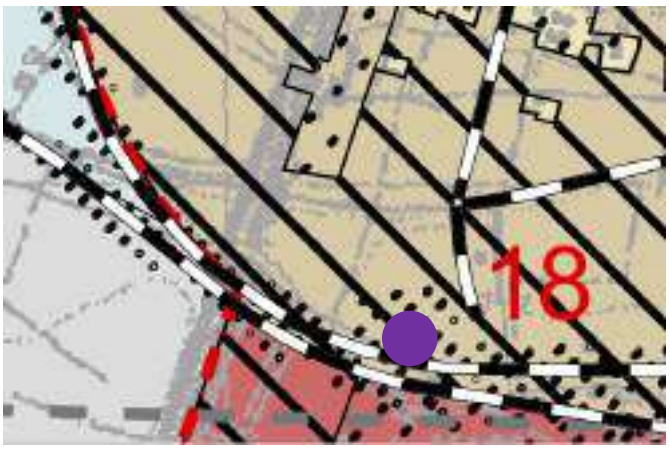
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area stradale – rotatoria. La strada è considerata extraurbana SQUEA: Progetto Guida 5 : via Palmirano come asse strategico per la valorizzazione del Polo Ospedaliero 

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

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



Ortofoto – RER 2020

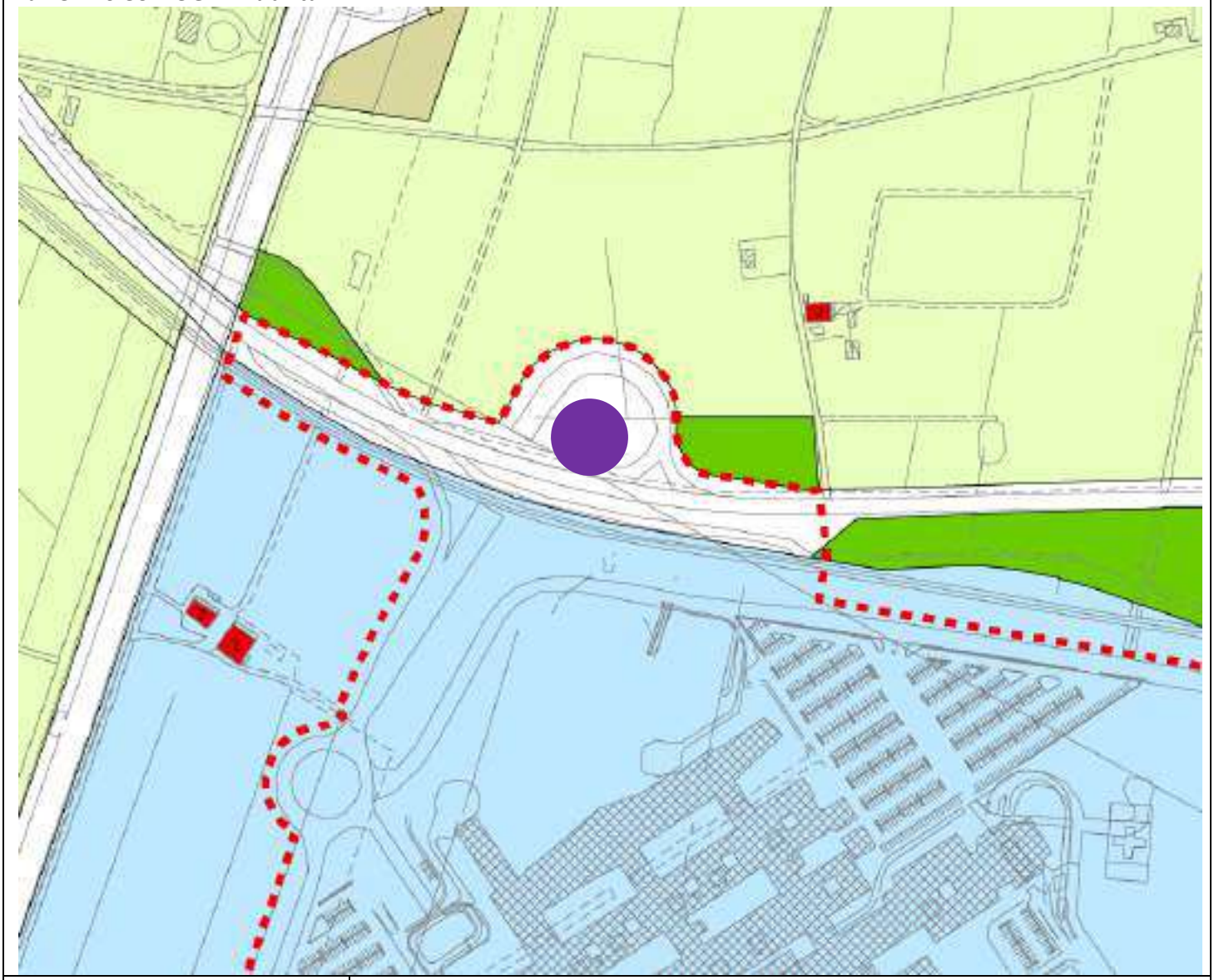


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti – in territorio urbanizzato + viabilità di progetto



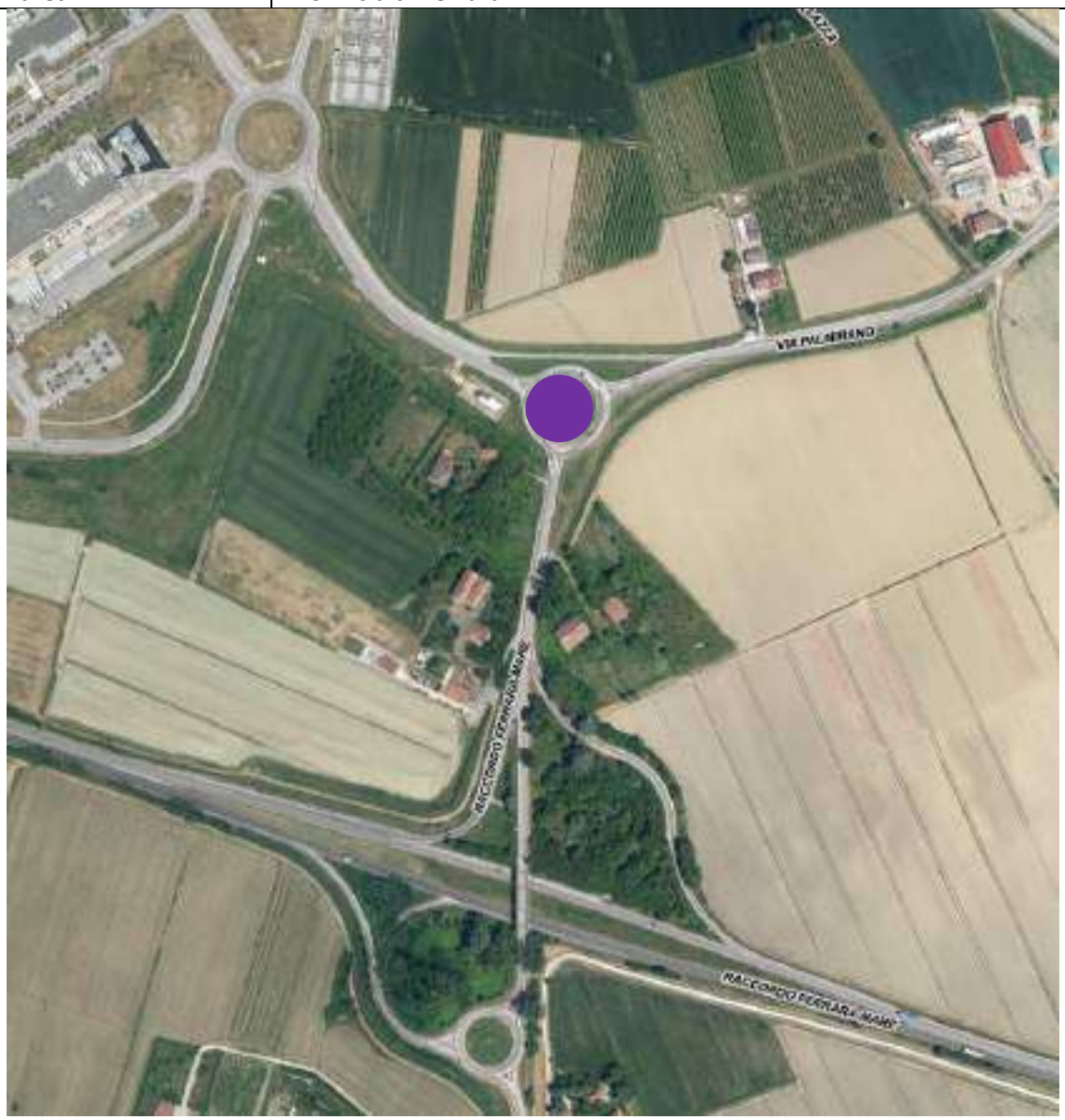
RUE – tav USI – Area a POC

Tav U2.16 USI PUG = Viabilità

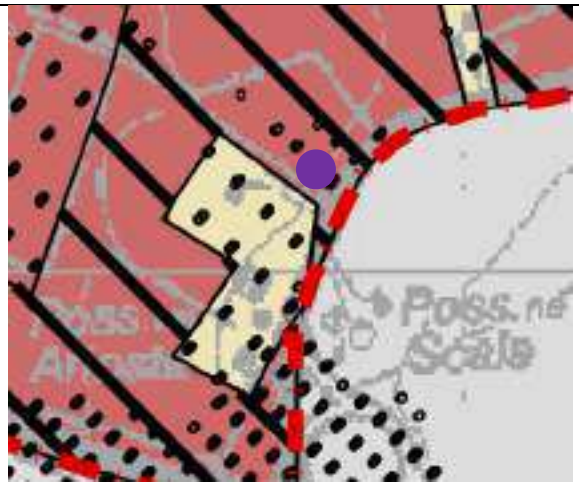


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area stradale – svincolo di accesso Polo ospedaliero Comunale Perimetrazione da PUA di iniziativa pubblica (nel POC che tutta l'area era considerata attrezzatura collettiva).
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente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

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



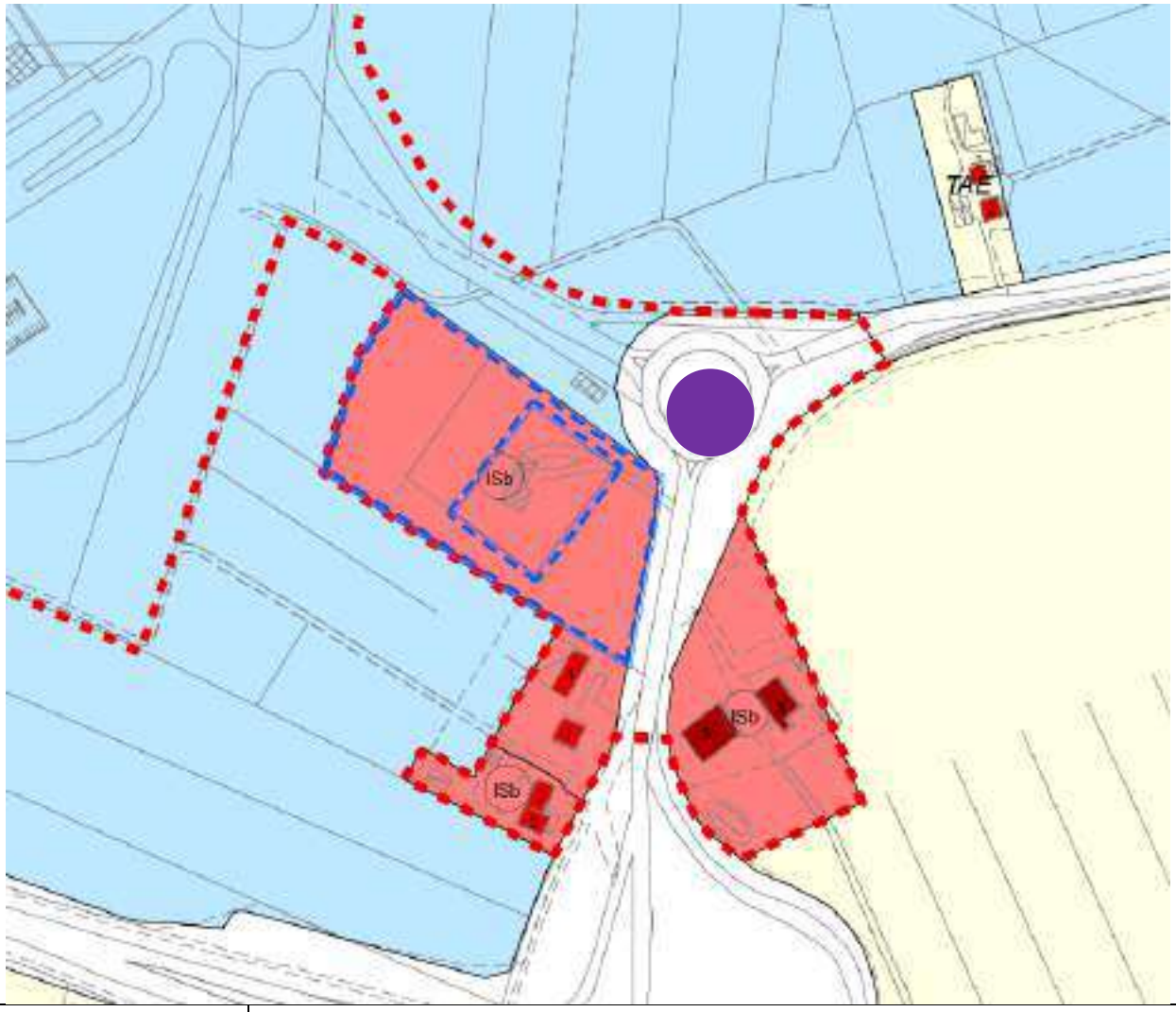
Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Polo funzionale



RUE – tav USI – area agricola del forese

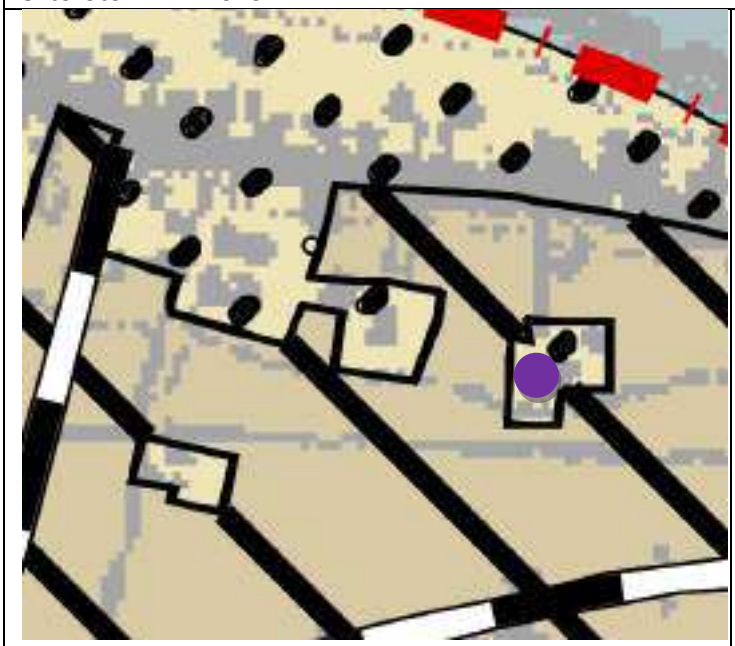
Tav U2.16 USI PUG = Viabilità 	
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	area stradale - rotatoria Area inclusa nella perimetrazione di PUA di iniziativa pubblica dedicato al Polo Ospedaliero di Cona vigente al 1/1/2018 e scaduto poco prima dell'adozione. Strada di accesso all'Ospedale considerata attrezzatura e spazio collettivo per proprietà e in quanto strettamente necessaria al funzionamento della struttura. SQUEA: Progetto Guida 5 : via Palmirano come asse strategico per la valorizzazione del Polo Ospedaliero 
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le

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

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



Ortofoto – RER 2020

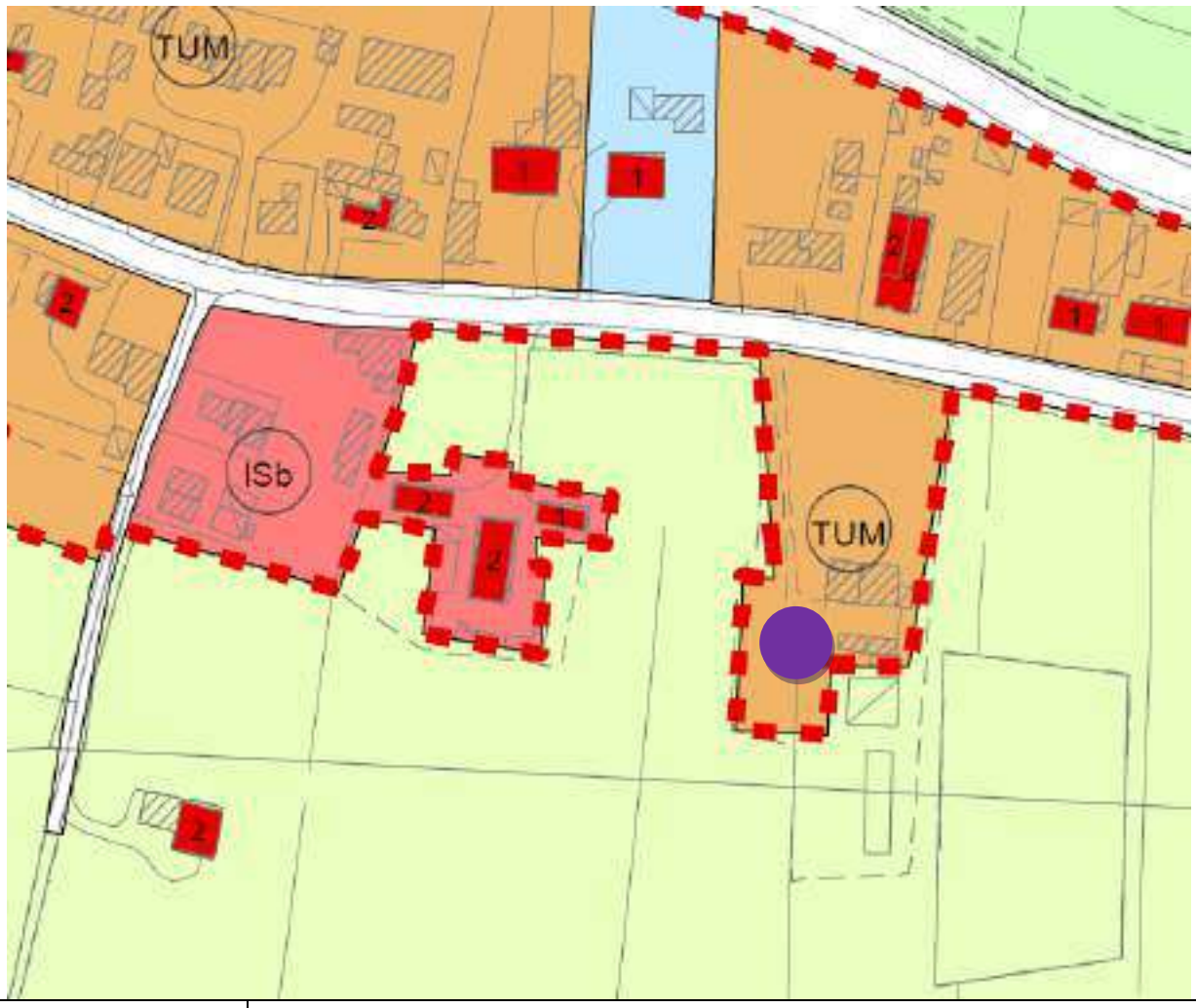


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

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

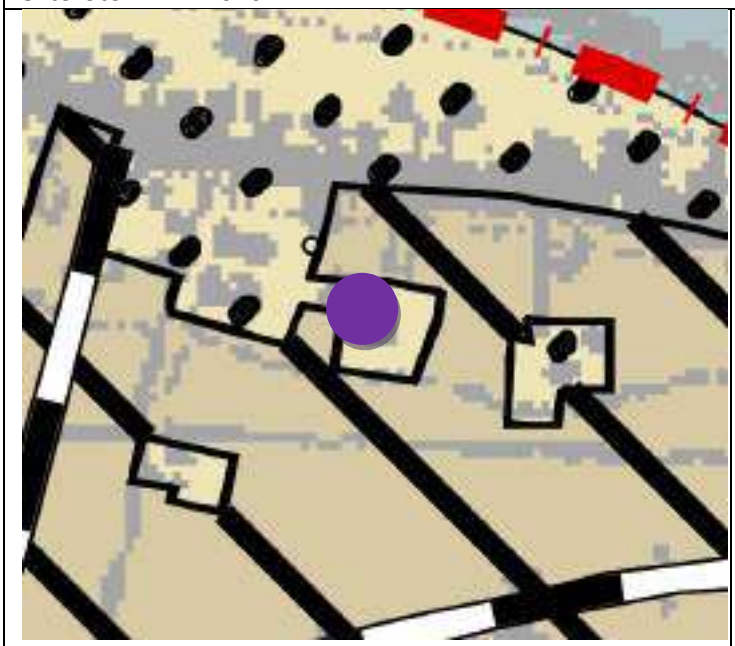


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere congiuntamente a 2e Insediamento residenziale già riconosciuto urbanizzato da PSC, affacciato su via Comacchio sebbene arretrato di 60 metri.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale,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

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



Ortofoto – RER 2020

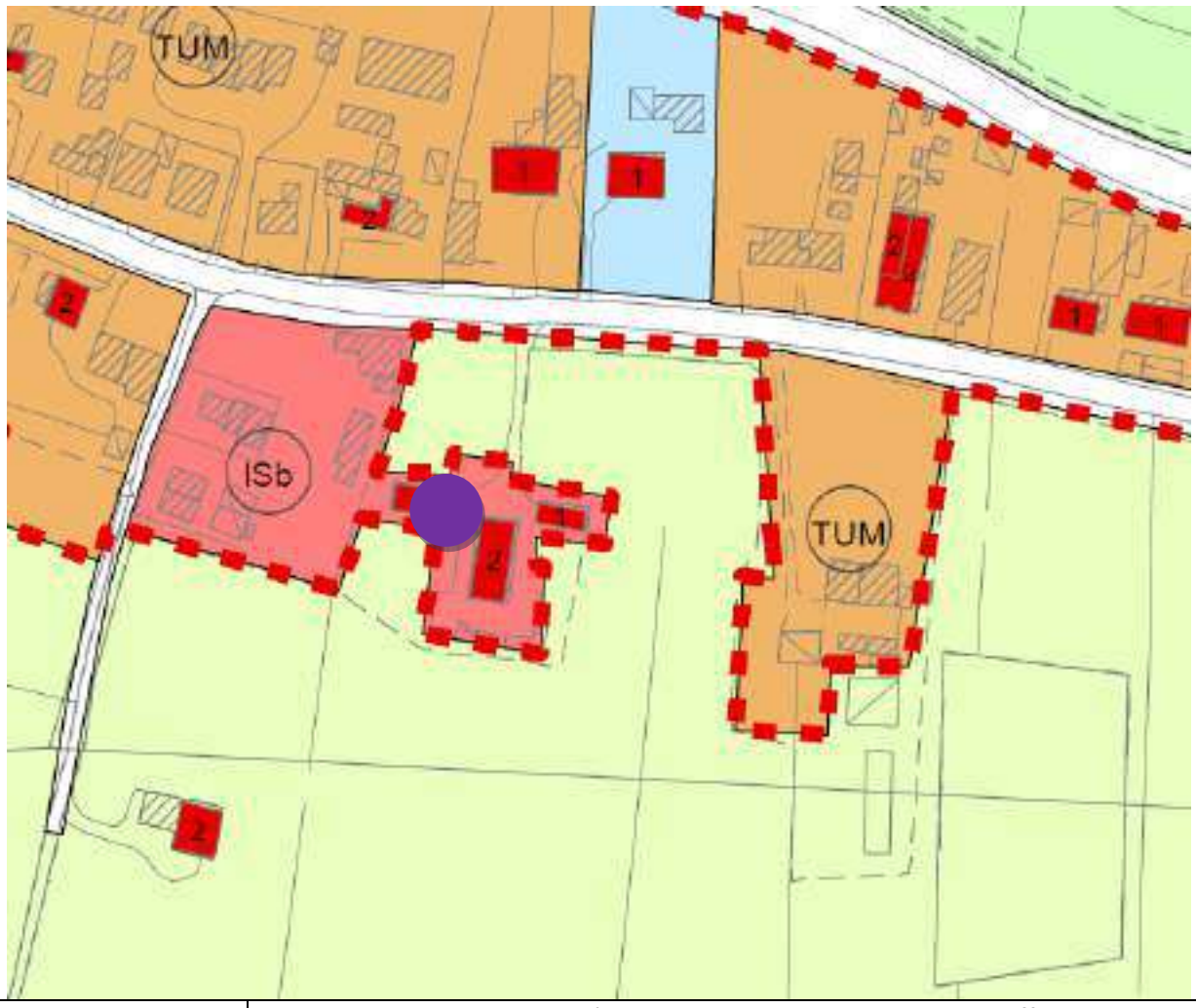


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

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

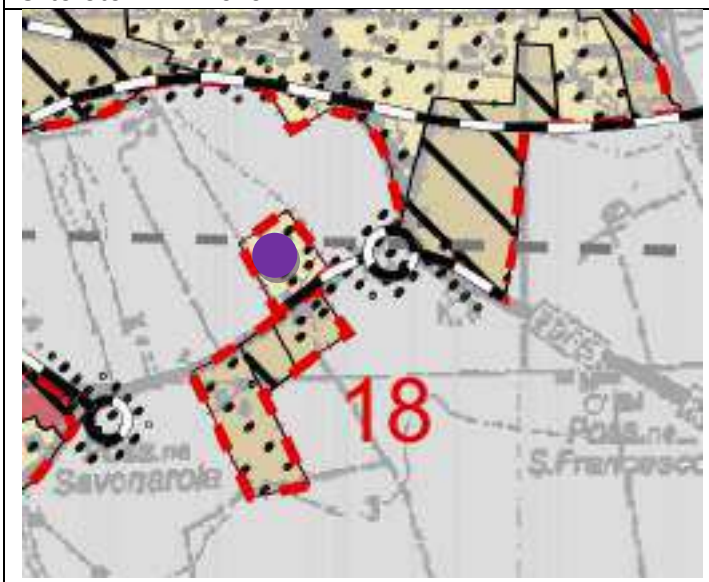


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Insediamento residenziale già riconosciuto urbanizzato da PSC, affacciato su via Comacchio sebbene in parte arretrato di 50 metri.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale,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

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



Ortofoto – RER 2020

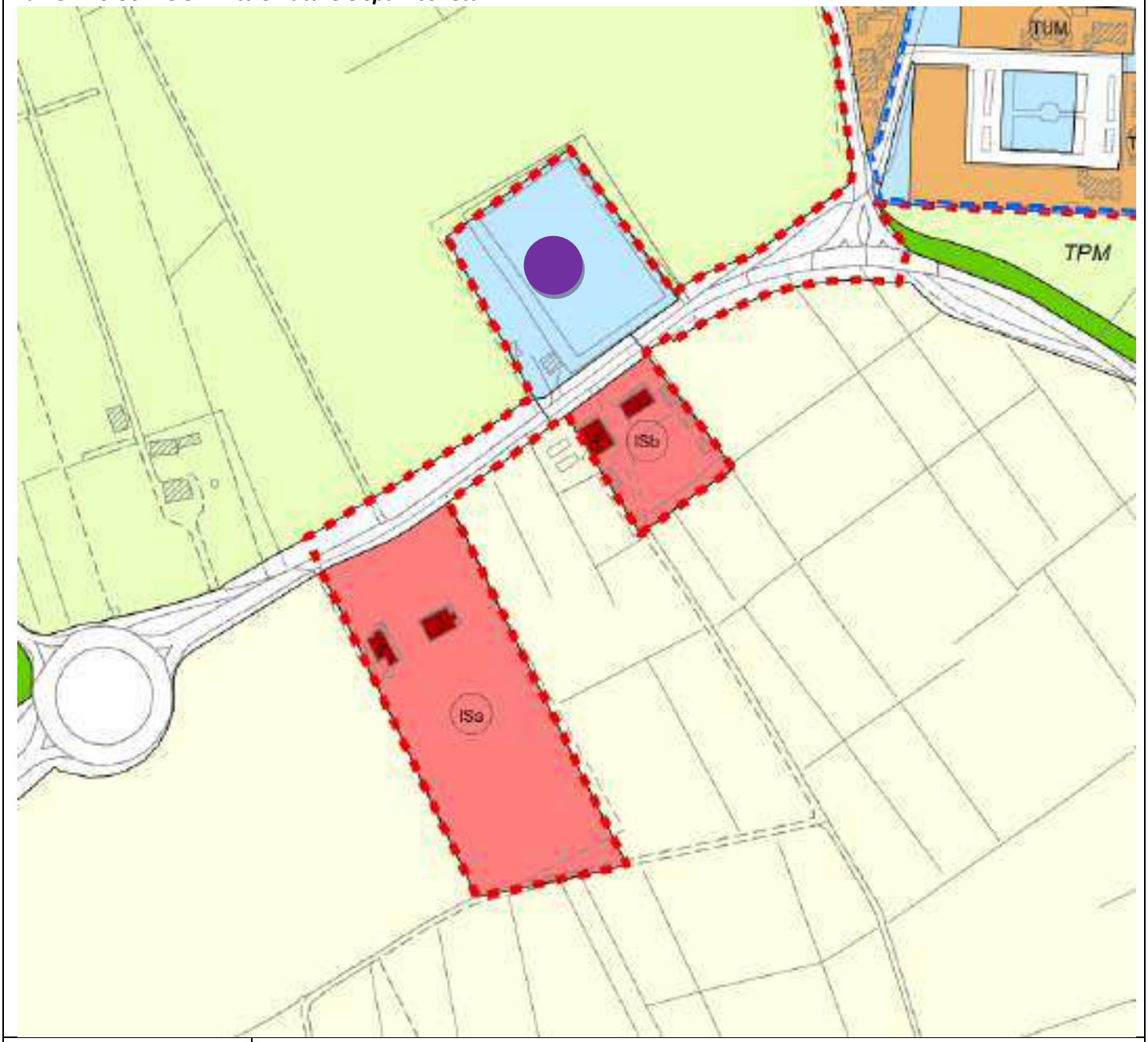


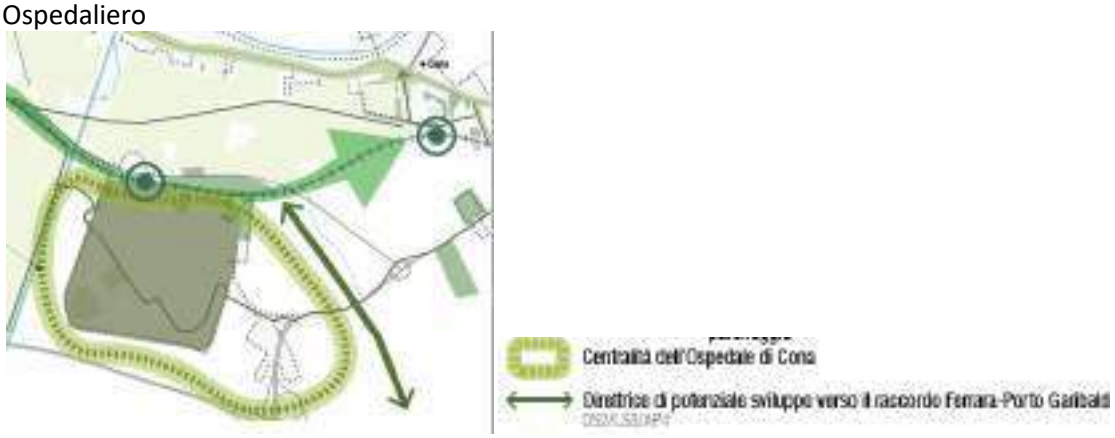
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – attrezzature e spazi collettivi

Tav U2.16 USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi



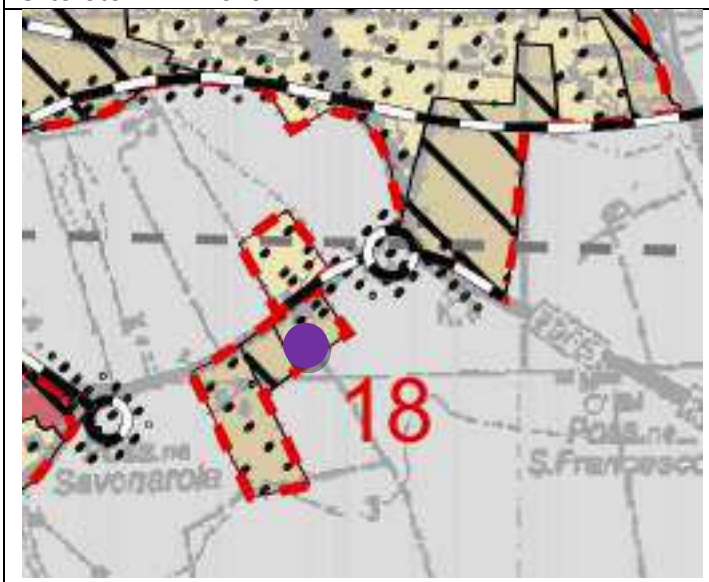
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Campo sportivo di Cona in prossimità dell'abitato e che già da PSC era considerato elemento caratterizzante il territorio urbanizzato dell'abitato. SQUEA: Progetto Guida 5 : via Palmirano come asse strategico per la valorizzazione del Polo Ospedaliero 
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le **attrezzature** e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani

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

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



Ortofoto – RER 2020

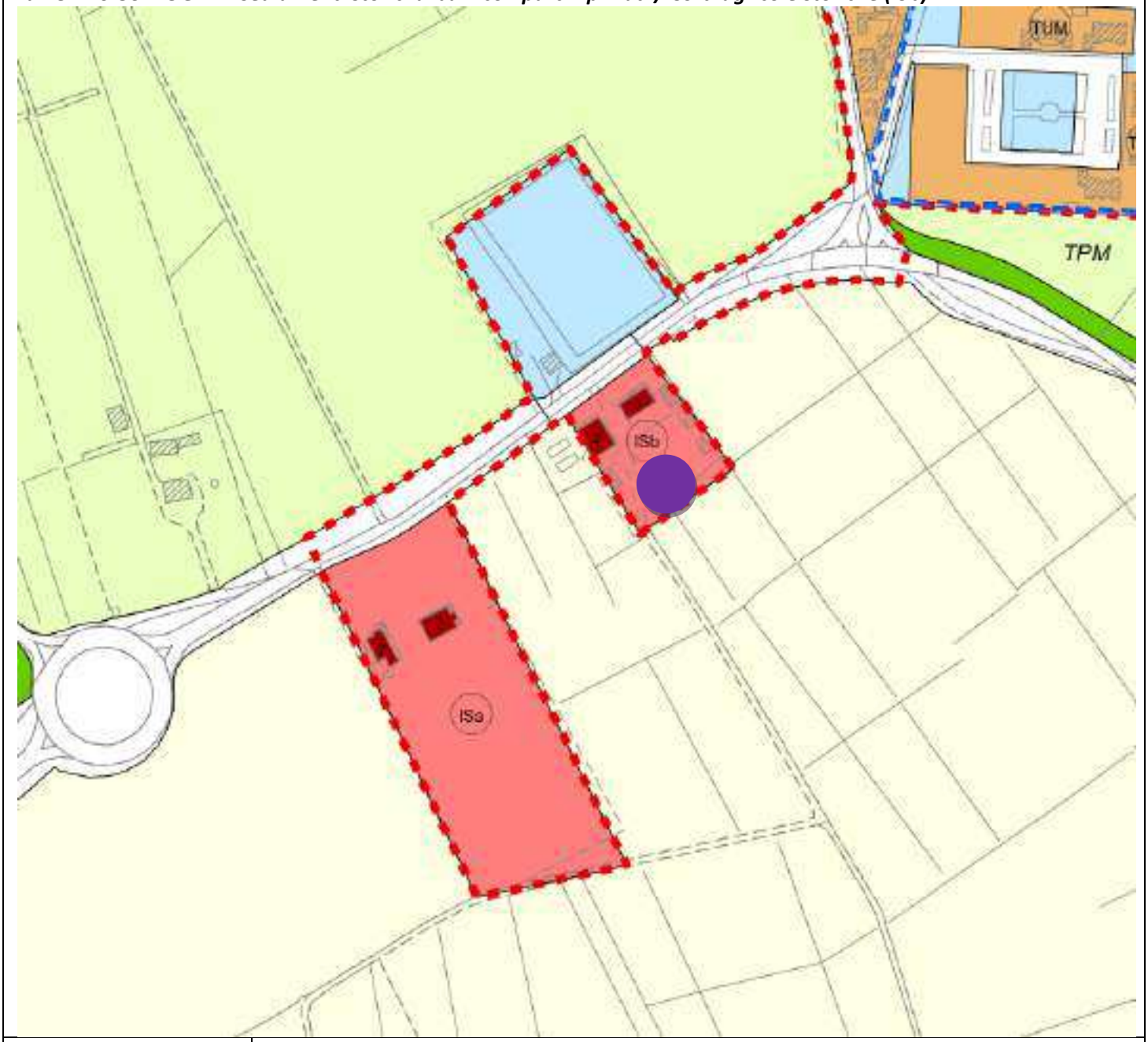


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti in Territorio urbanizzato



RUE – tav USI – area a POC

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



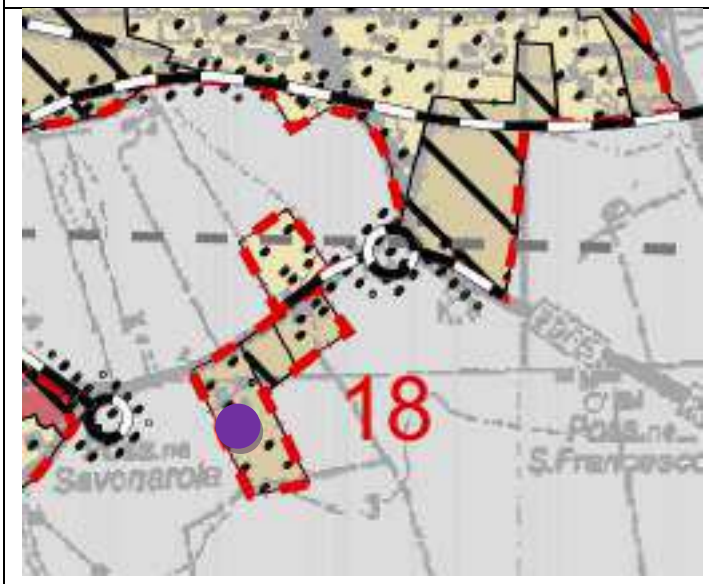
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Corte storica in prossimità dell'abitato, già riconosciuta in continuità insediativa dal PSC. SQUEA: Progetto Guida 5 : via Palmirano come asse strategico per la valorizzazione del Polo Ospedaliero 
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani

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

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



Ortofoto – RER 2020

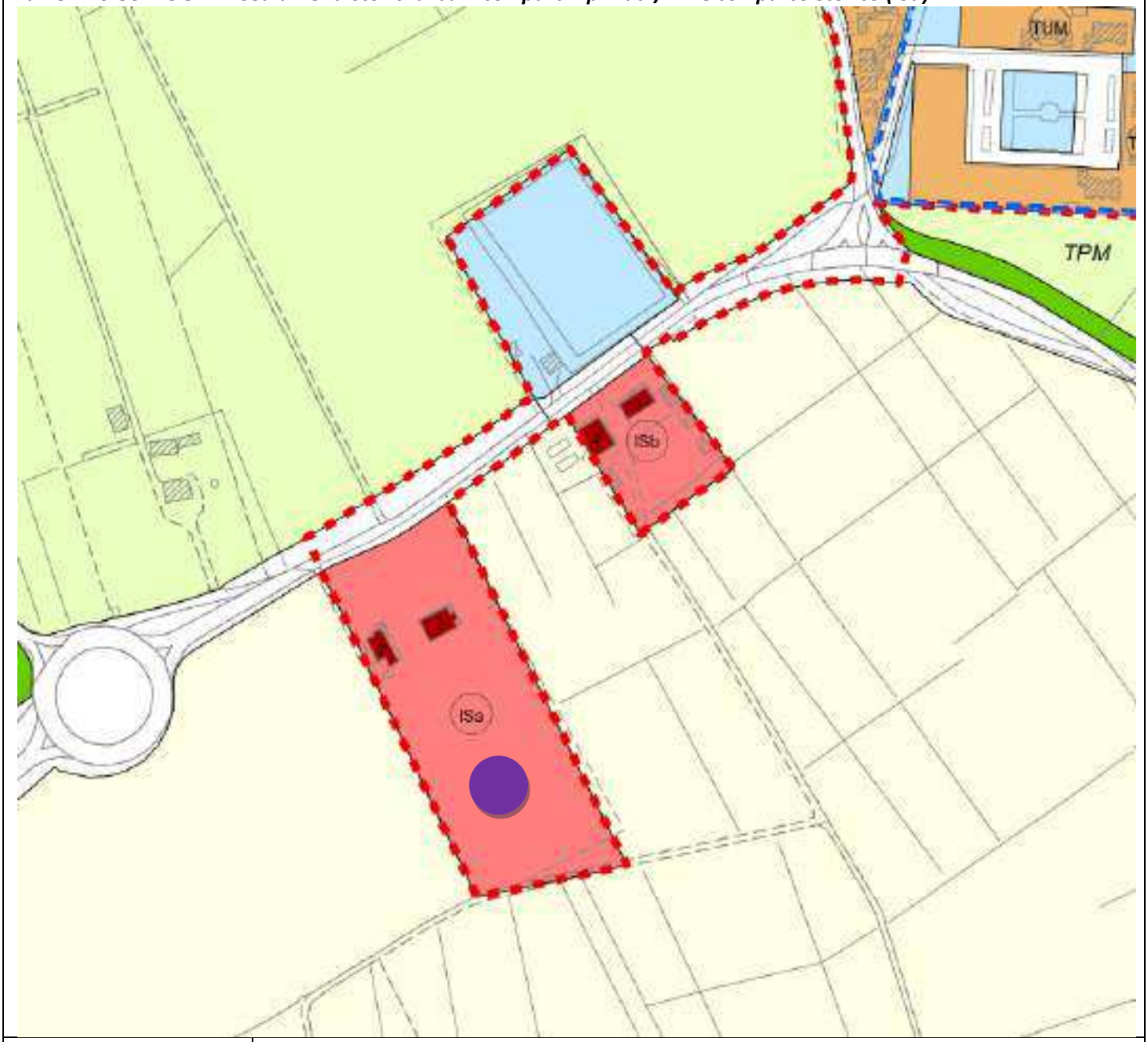


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti in Territorio urbanizzato)

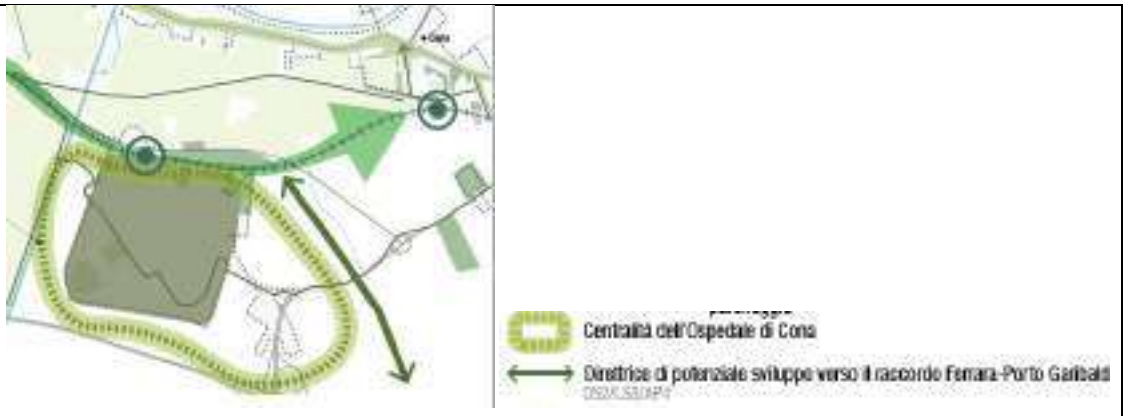


RUE – tav USI – area a POC (e Parco Storico)

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



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Villa storica (in pessimo stato di conservazione) in prossimità dell'abitato, già riconosciuta in continuità insediativa dal PSC (in territorio urbanizzato ma demandata a POC), per la previsione di interventi di trasformazione rilevanti e collegati al Polo Ospedaliero. Comparto Primo Piano Operativo Comunale (2014) non attuato per la realizzazione di un centro di ricerca universitario presentato da Fondazione Magnoni Trotti e Università degli Studi di Ferrara SQUEA: Progetto Guida 5 : via Palmirano come asse strategico per la valorizzazione del Polo Ospedaliero

	
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/Osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Contrapò
138 **2a**	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)
Dimensioni area	1.700 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

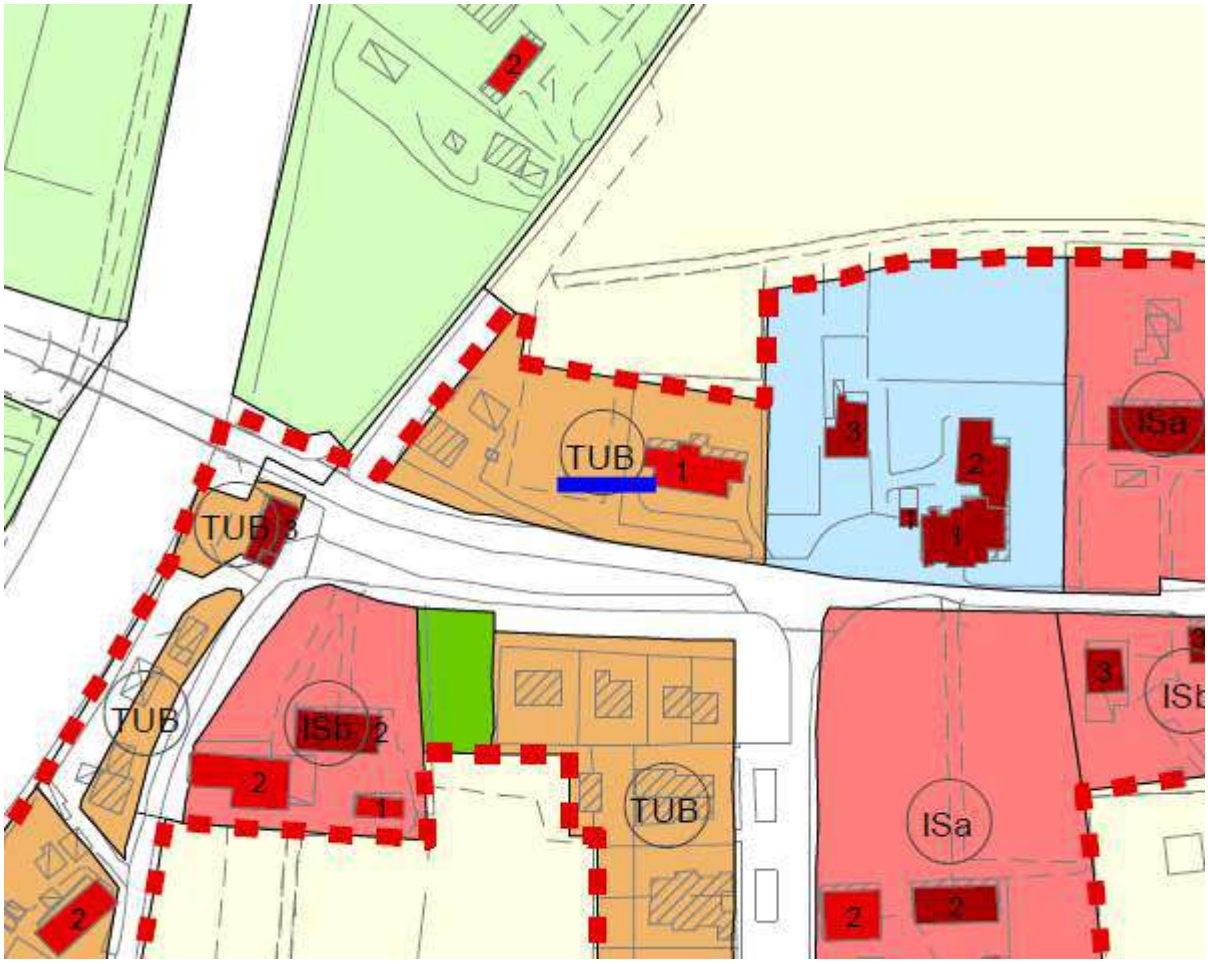


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

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



v

Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area di contenute dimensioni e considerata lotto libero urbanizzato in quanto intercluso tra l'edificato, limitrofo alle principali attrezzature della frazione. La classificazione del PSC e del RUE, che si estendeva per una superficie più ampia rispetto all'allineamento del PUG, era motivata dalla strategia del PSC di voler acquisire l'area attraverso il meccanismo perequativo. Per tale ragione nel PSC è urbanizzabile. 
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero – ex aree POC
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Contrapò
139 **2b**	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)
Dimensioni area	900 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

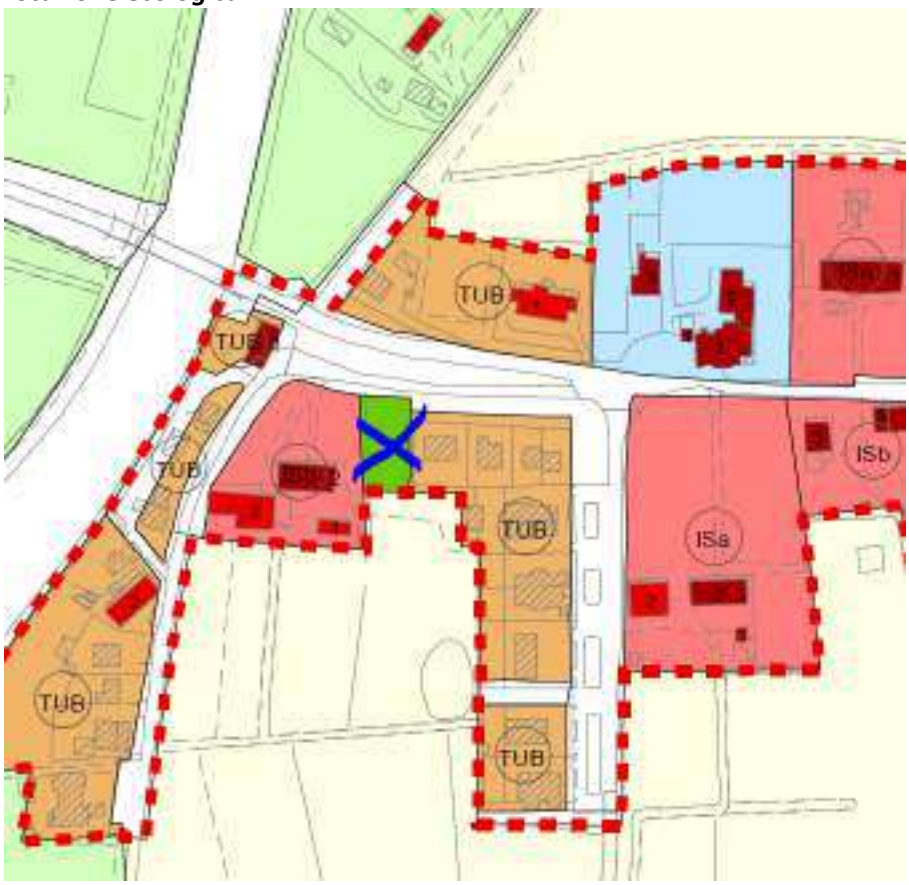


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.16 USI PUG = Dotazione ecologica



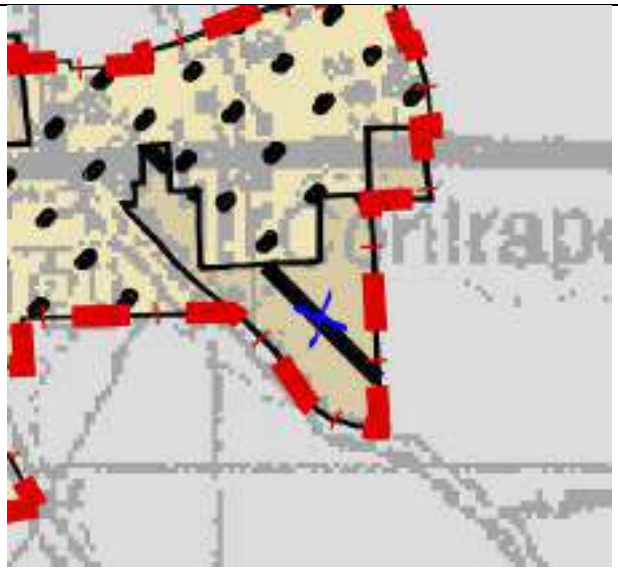
v

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

FRAZIONI	Contrapò
140 **2d**	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)
Dimensioni area	17.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



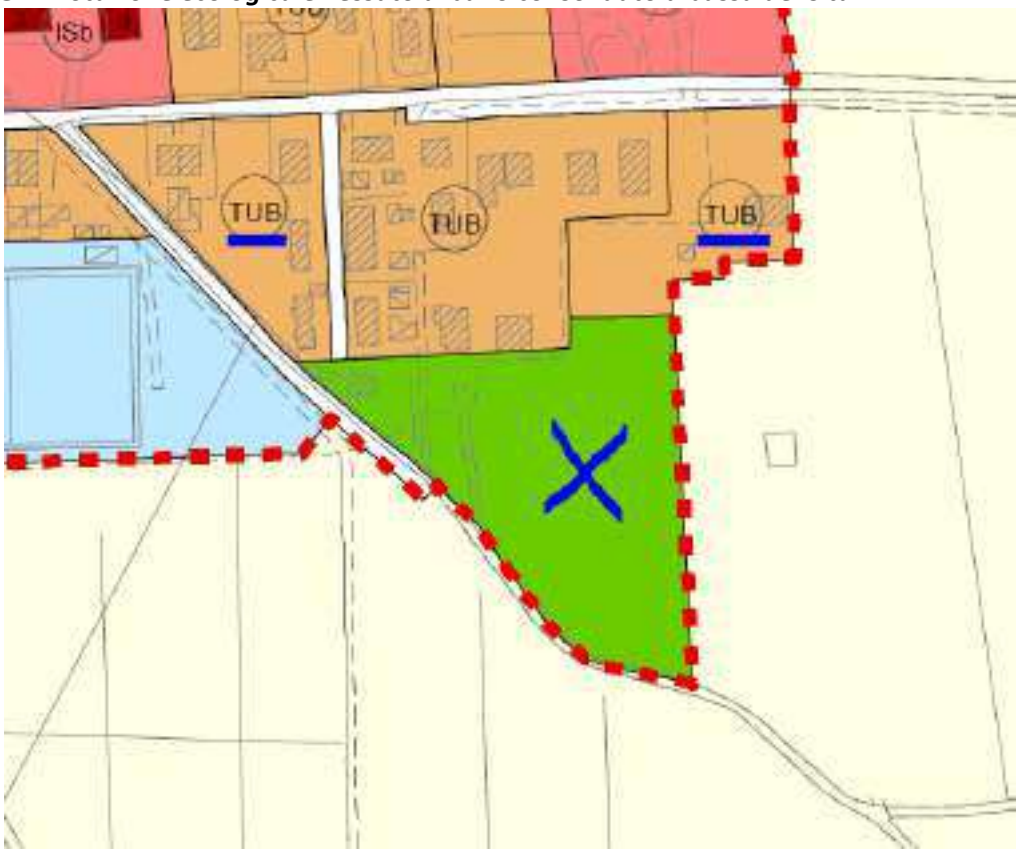
Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.16 USI PUG = Dotazione ecologica e Tessuto urbano consolidato a bassa densità  v	
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Il PSC prevedeva un'ampia area di espansione a sud e individuava su strada i possibili varchi di accesso alla lottizzazione d progetto. Queste aree, di dimensioni limitate, sono state considerate lotti di completamento, in quanto interclusi e urbanizzati. La classificazione a dotazione ecologica di gran parte dell'area (corrispondente ad ampie aree verdi di pertinenza di fabbricati dentro TU) esclude l'edificabilità, e pertanto l'area non è considerata un lotto di completamento.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i **lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.**
Casistica UdP	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Contrapò
141 **5d**	aree produttive isolate non adeguatamente infrastrutturate
Dimensioni area	38.400
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

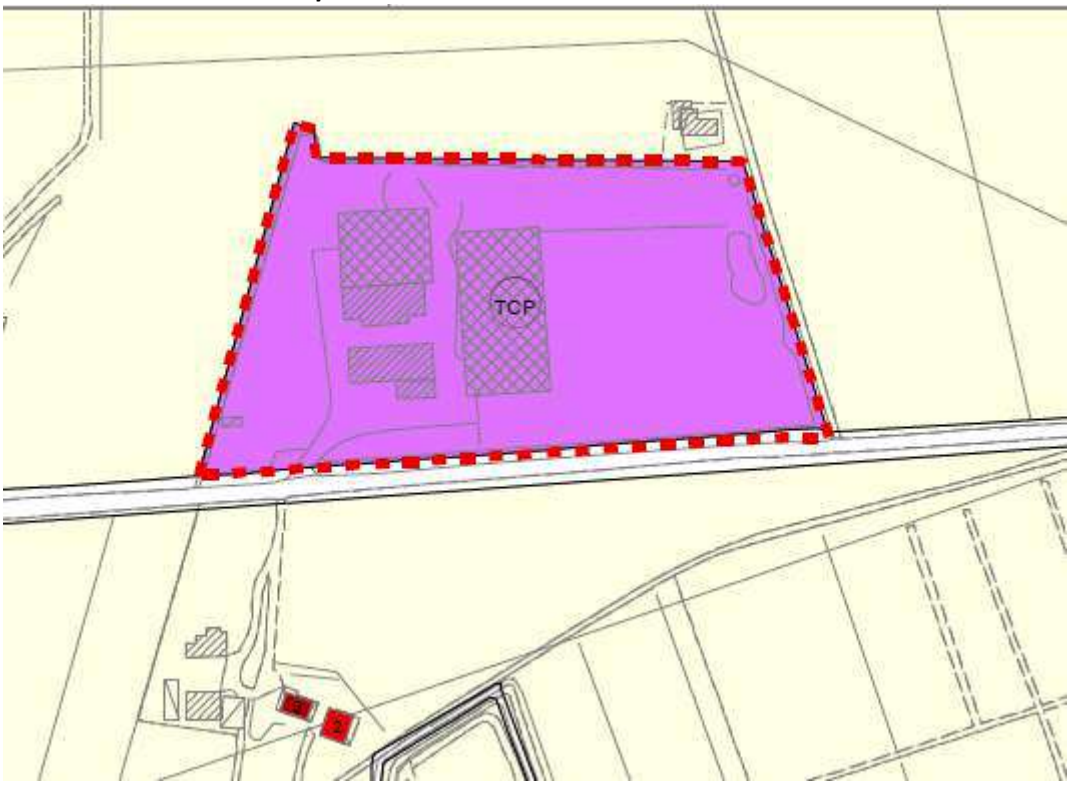


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – aree agricole del forese

Tav U2.16 USI PUG = Tessuti consolidati produttivi



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

FRAZIONI	Contrapò
142 **6c**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	5.800 mq esclusa Villa
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

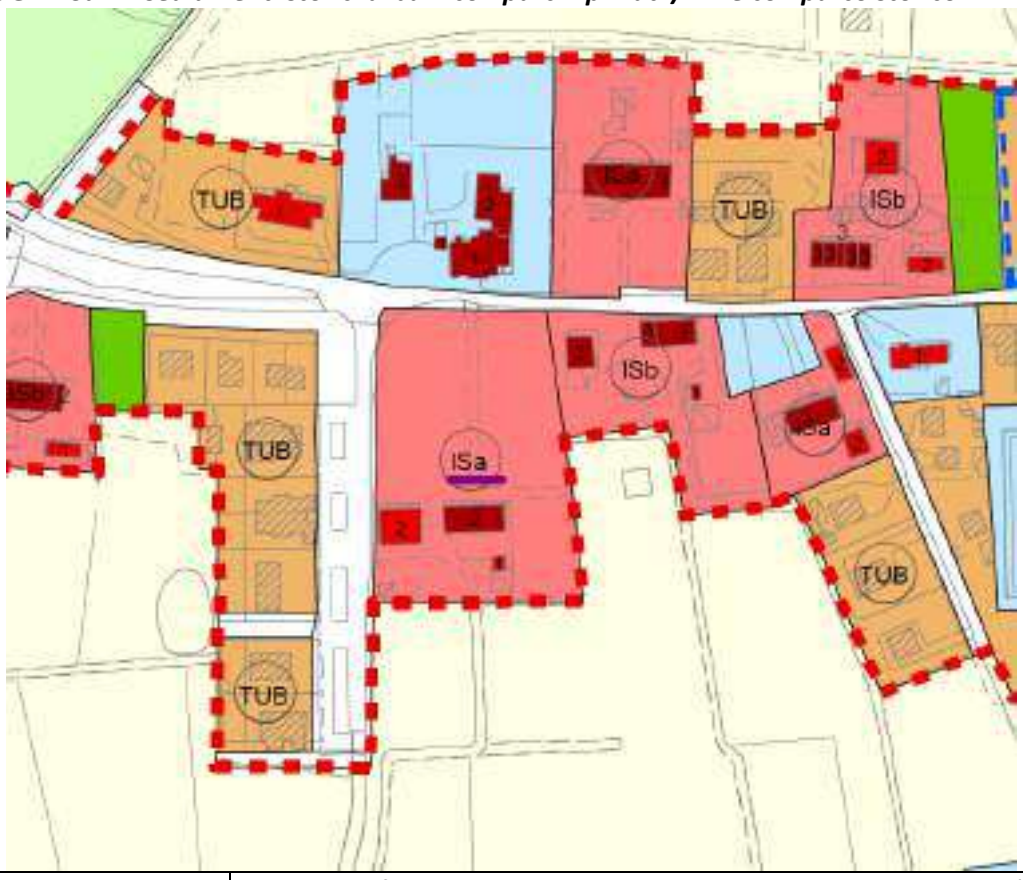


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



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

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



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

FRAZIONI	Corlo
143 **2a**	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)
Dimensioni area	8.300 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

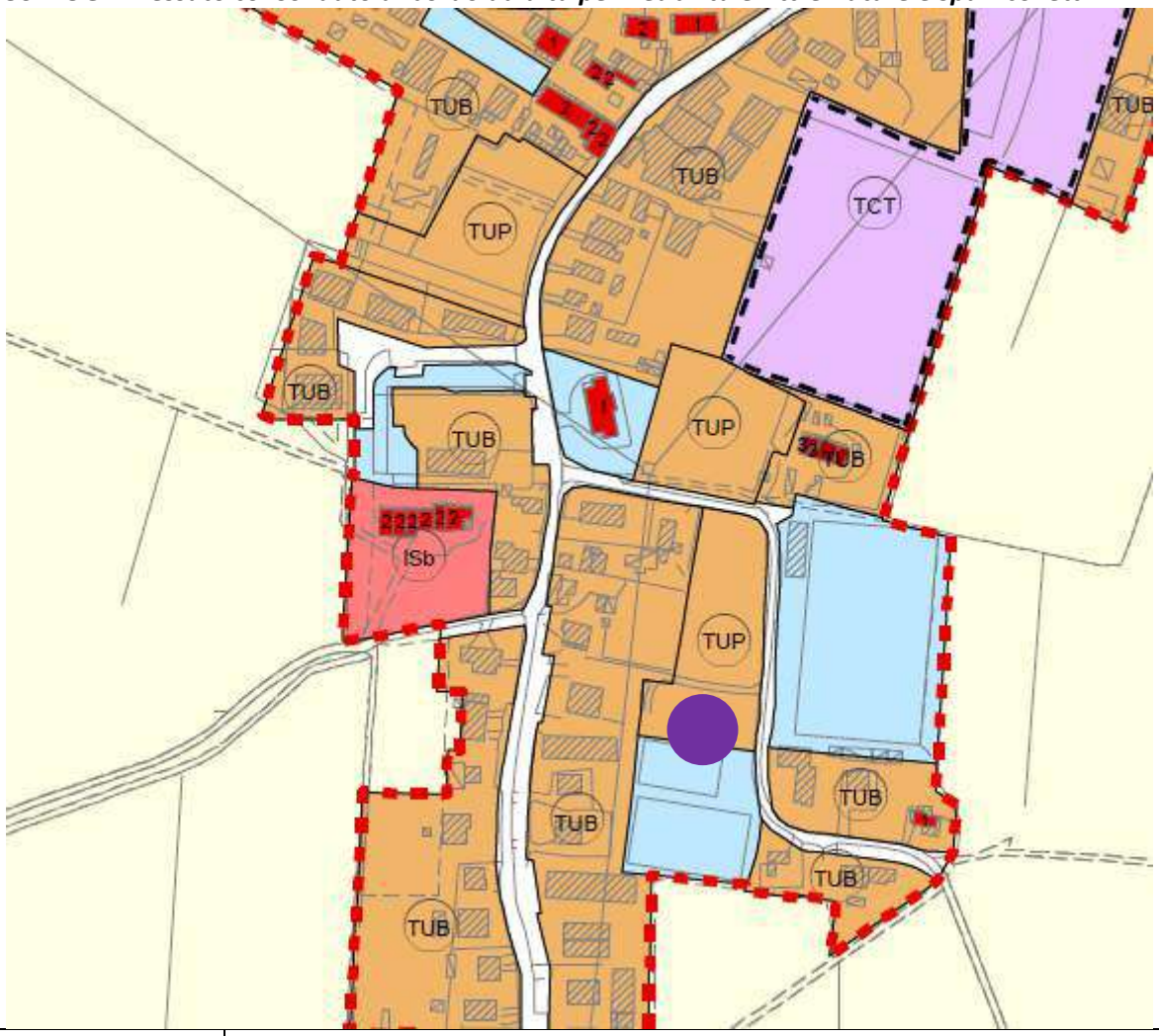


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti

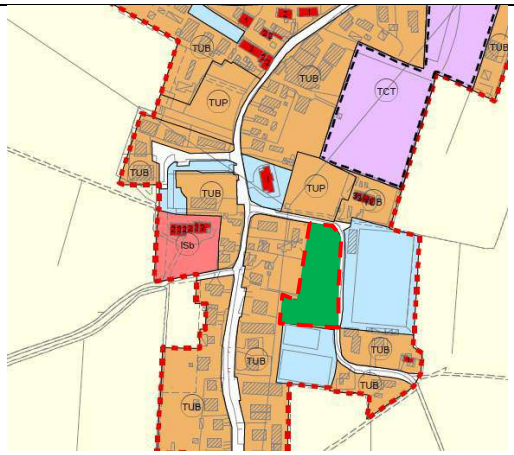


RUE – tav USI – aree POC

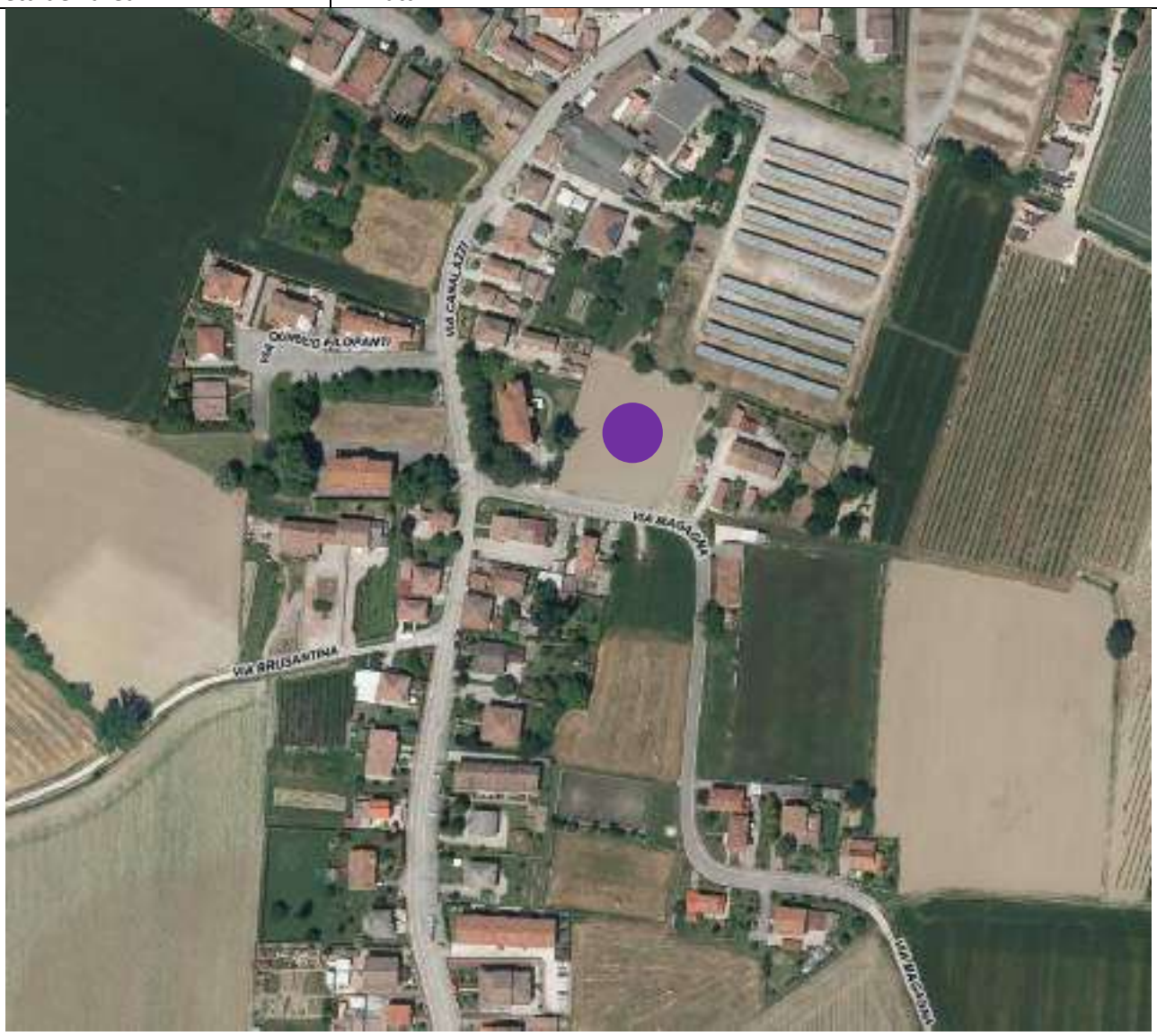
Tav U2.14 USI PUG = Tessuto consolidato di bordo ad alta permeabilità e Attrezzature e spazi collettivi



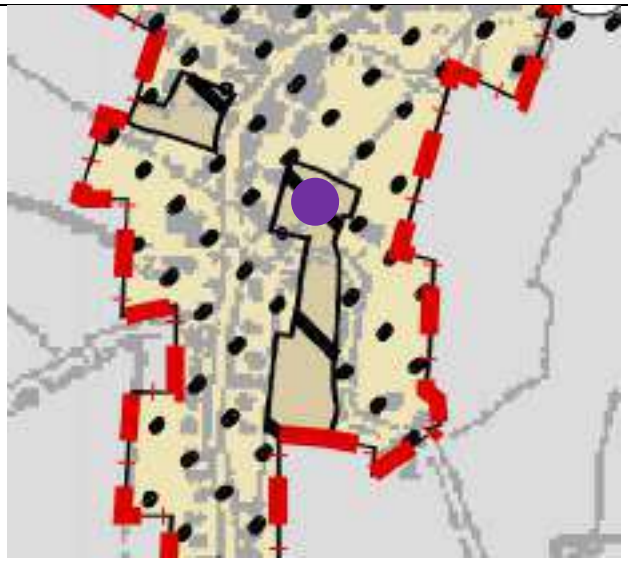
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area interna al centro abitato di Corlo. Porzione sud di proprietà comunale ospita attrezzature sportive ed è pertanto riconosciuta quale dotazione territoriale all'interno del perimetro del TU. La porzione a nord, risultando interclusa, è stata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

	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere dal TU, come lotoo permeabile intercluso, l'area classificata TUP

FRAZIONI	Corlo
144 **2b**	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)
Dimensioni area	3.800 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

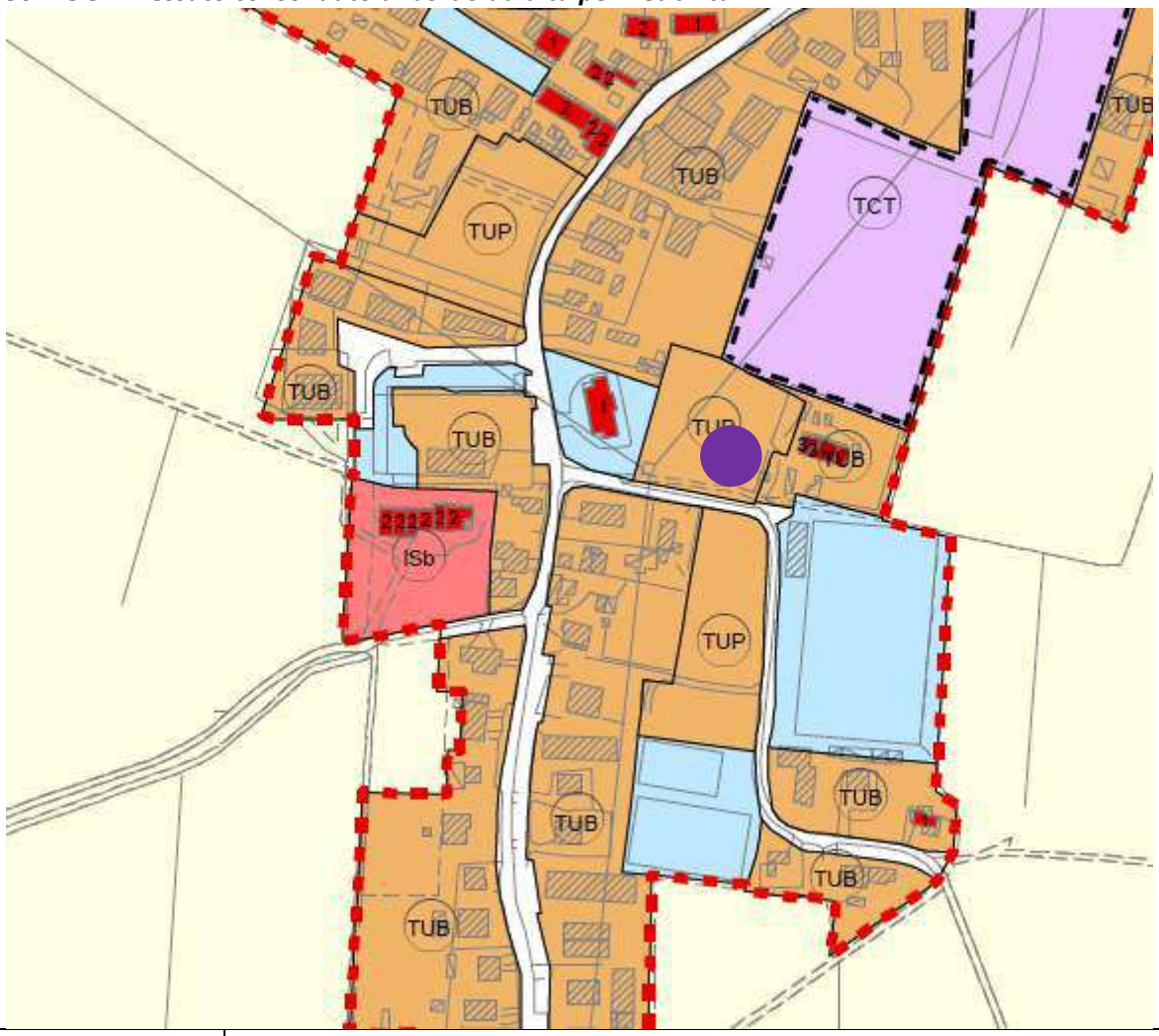


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

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



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

FRAZIONI	Corlo
145 **2c**	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)
Dimensioni area	4.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

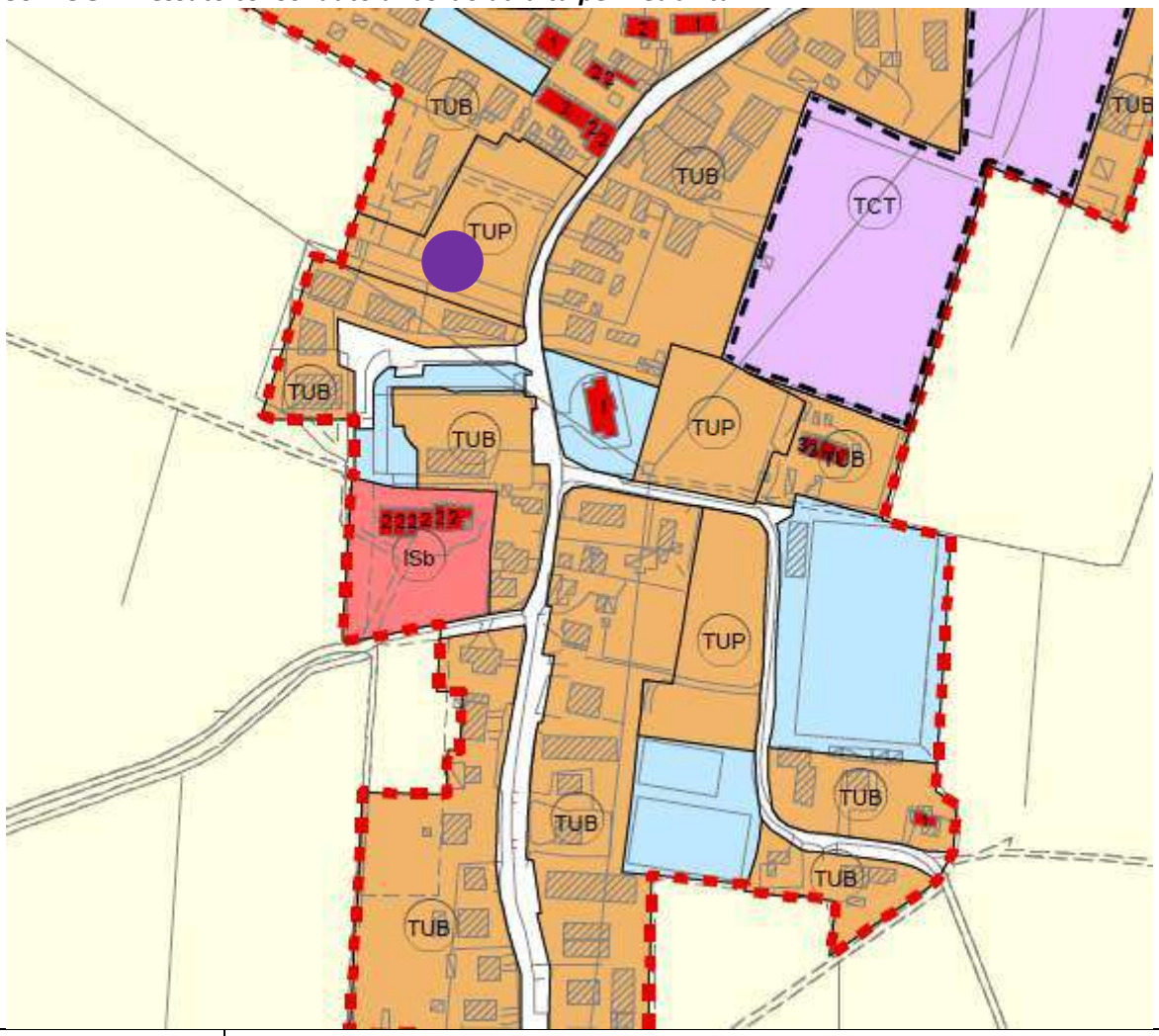


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

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

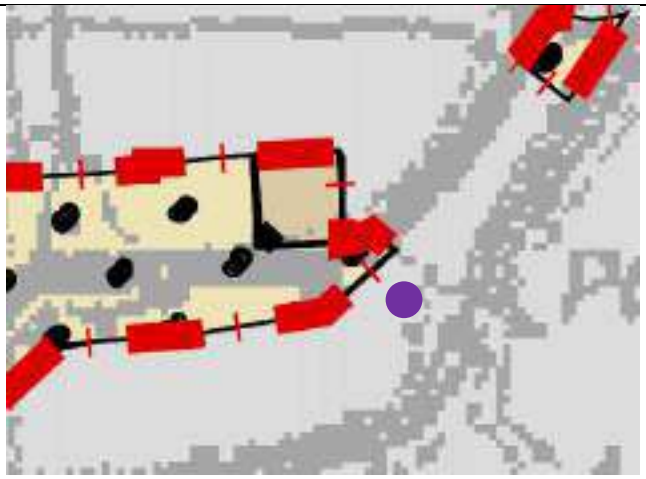


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area interna al centro abitato di Corlo, interclusa, è stata considerata lotto di completamento, edificabile a bassissima densità.
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata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

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



Ortofoto – RER 2020

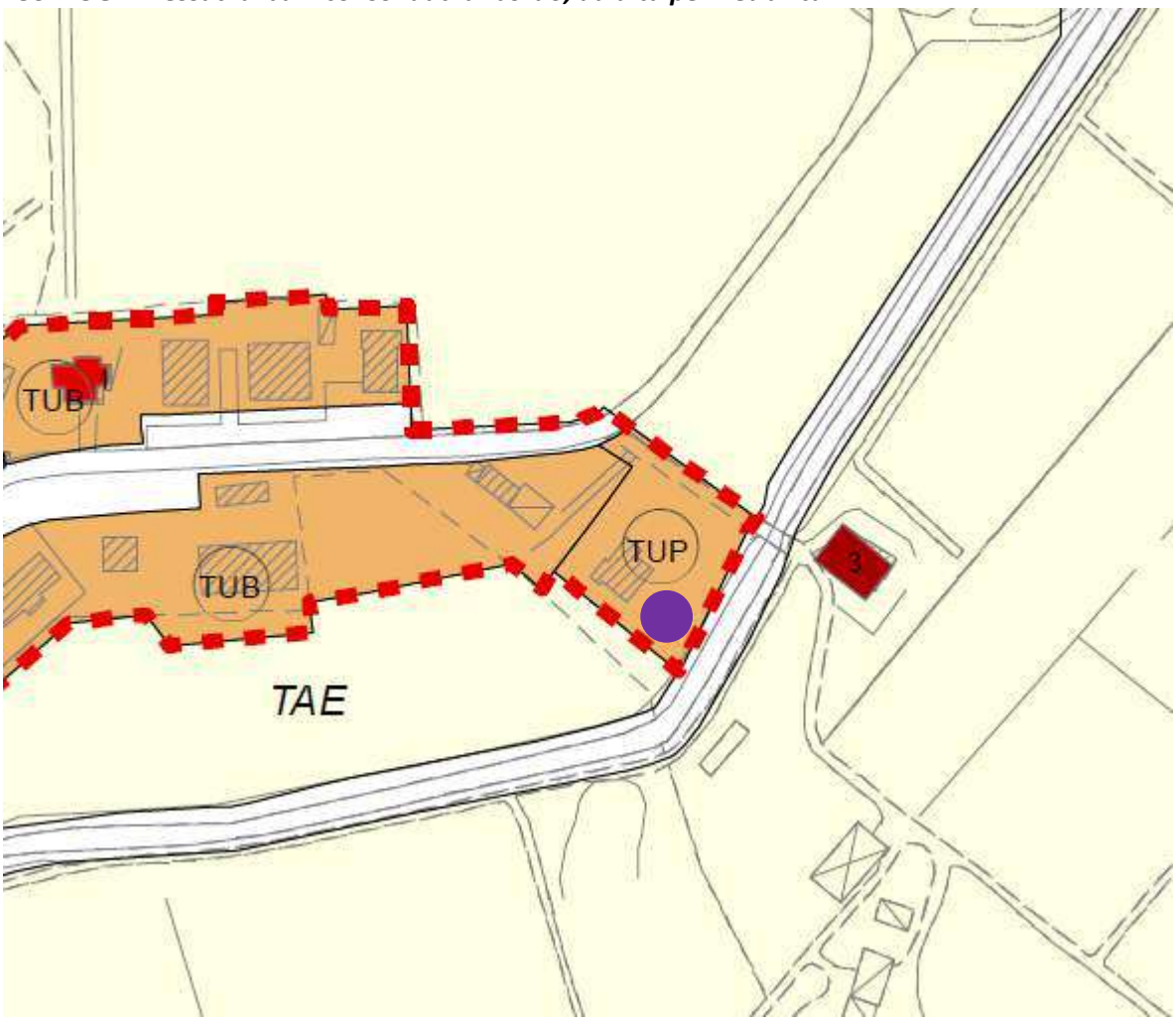


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

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



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

FRAZIONI	Denore
147 **1e**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	3.200 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

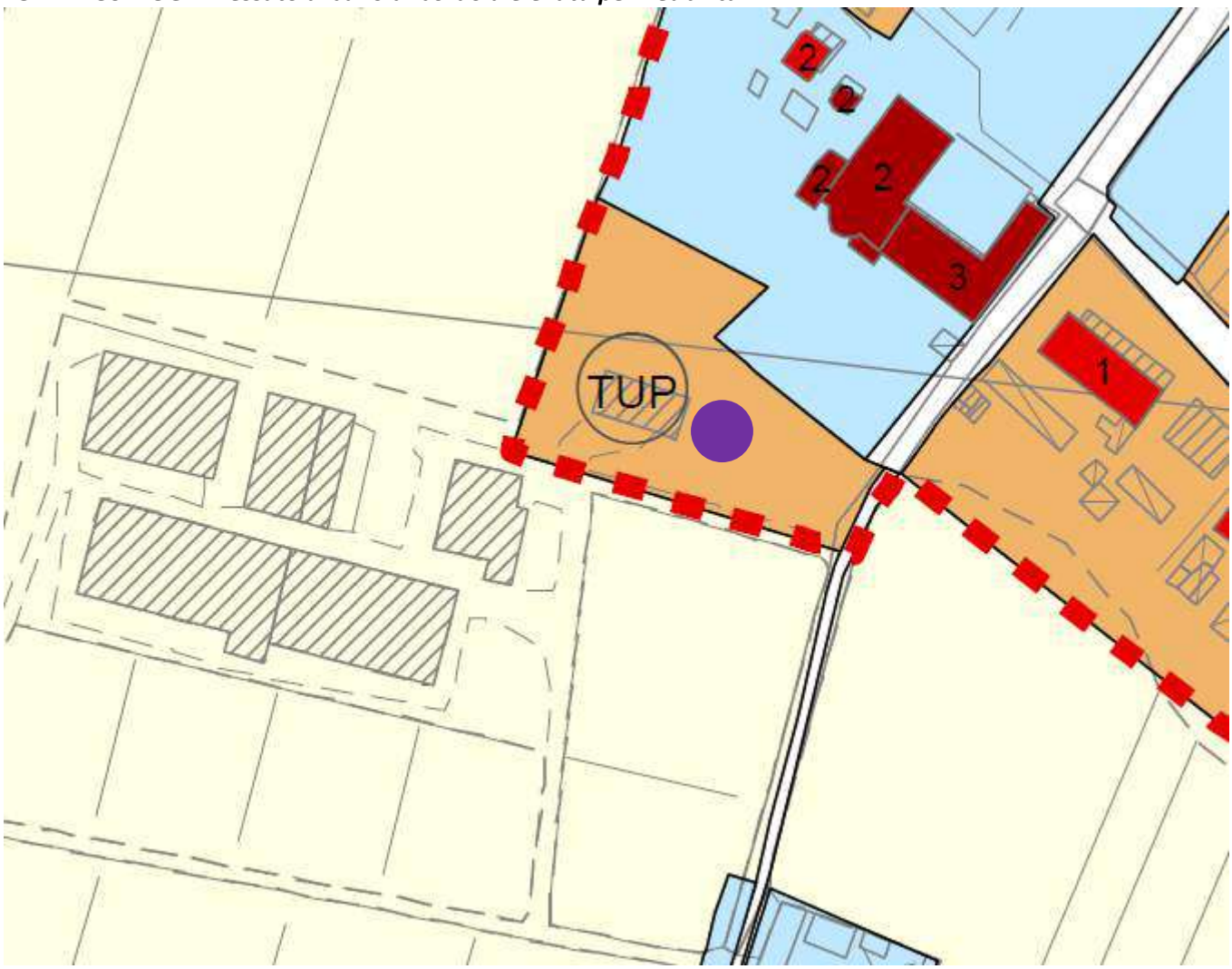


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

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

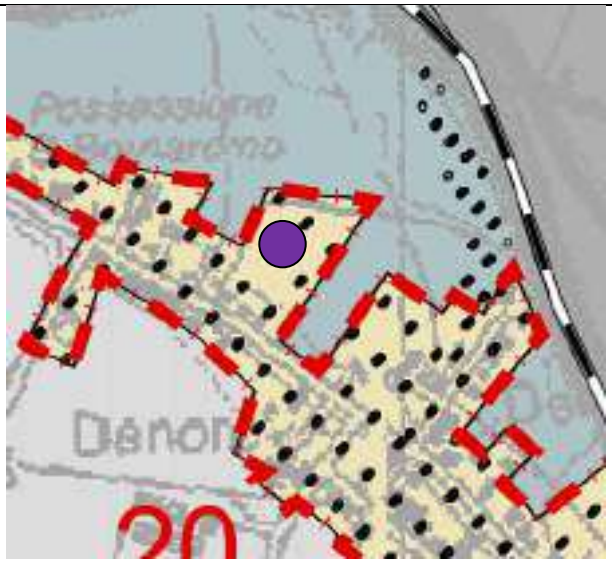


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Inglobata nel perimetro TU un'abitazione esistente contigua all'edificato. Interventi recenti evidenziano la presenza di un'attività agricola collegata all'abitazione
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione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

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



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.17 USI PUG = Dotazione ecologica

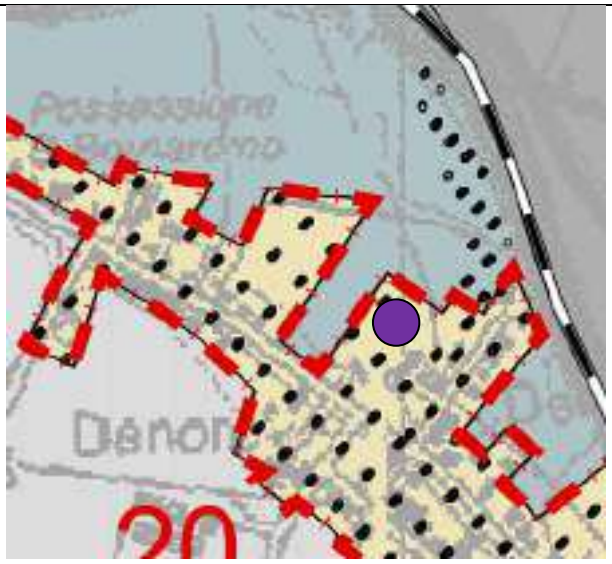


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Giardino privato, già territorio urbanizzato da PSC (verde privato di dotazione ecologica da RUE) Area inedificabile classificata dal PUG come dotazione ecologica
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione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

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



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



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

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



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

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



Ortofoto – RER 2020

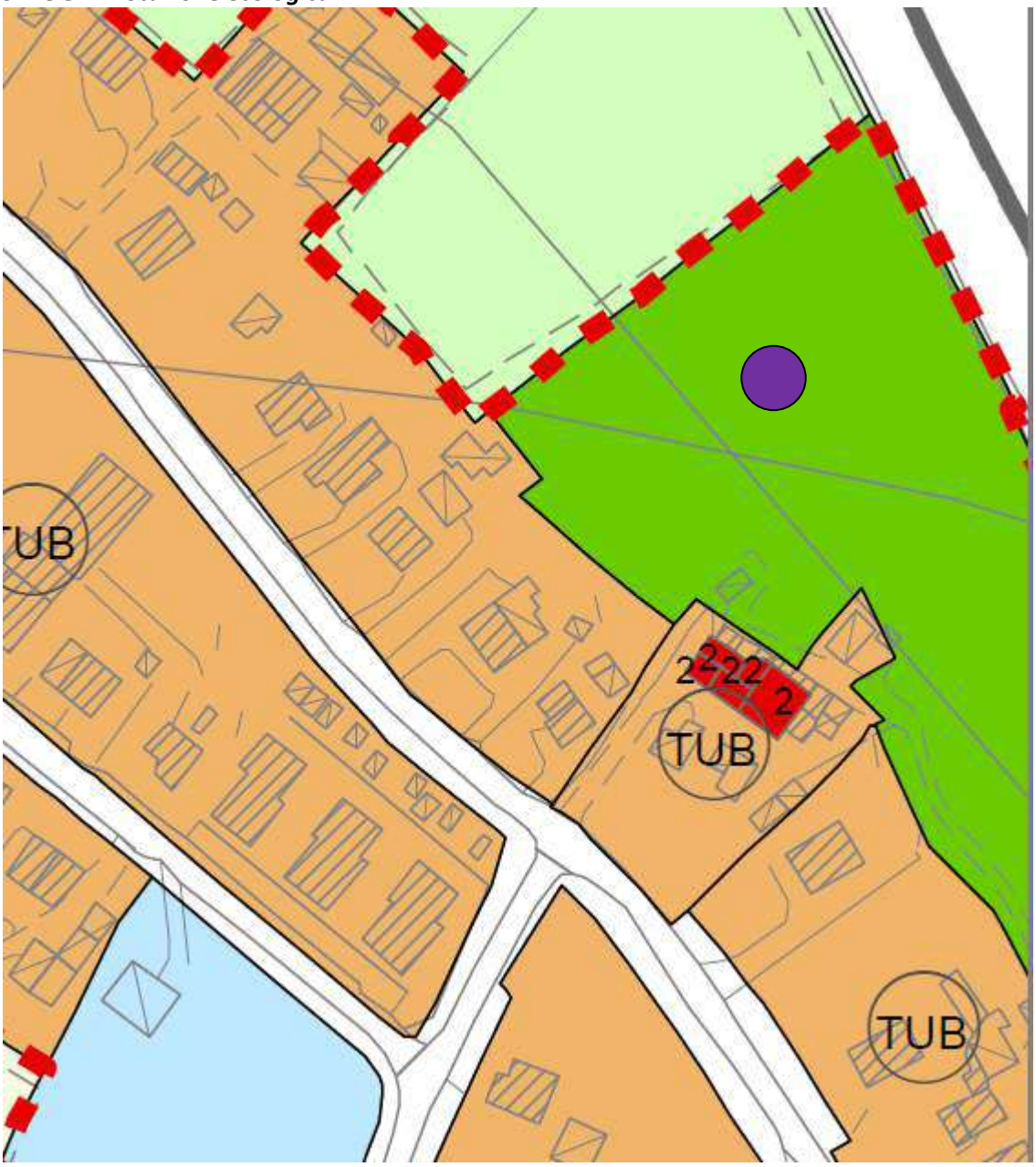


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.17 USI PUG = Dotazione ecologica



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

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



Ortofoto – RER 2020

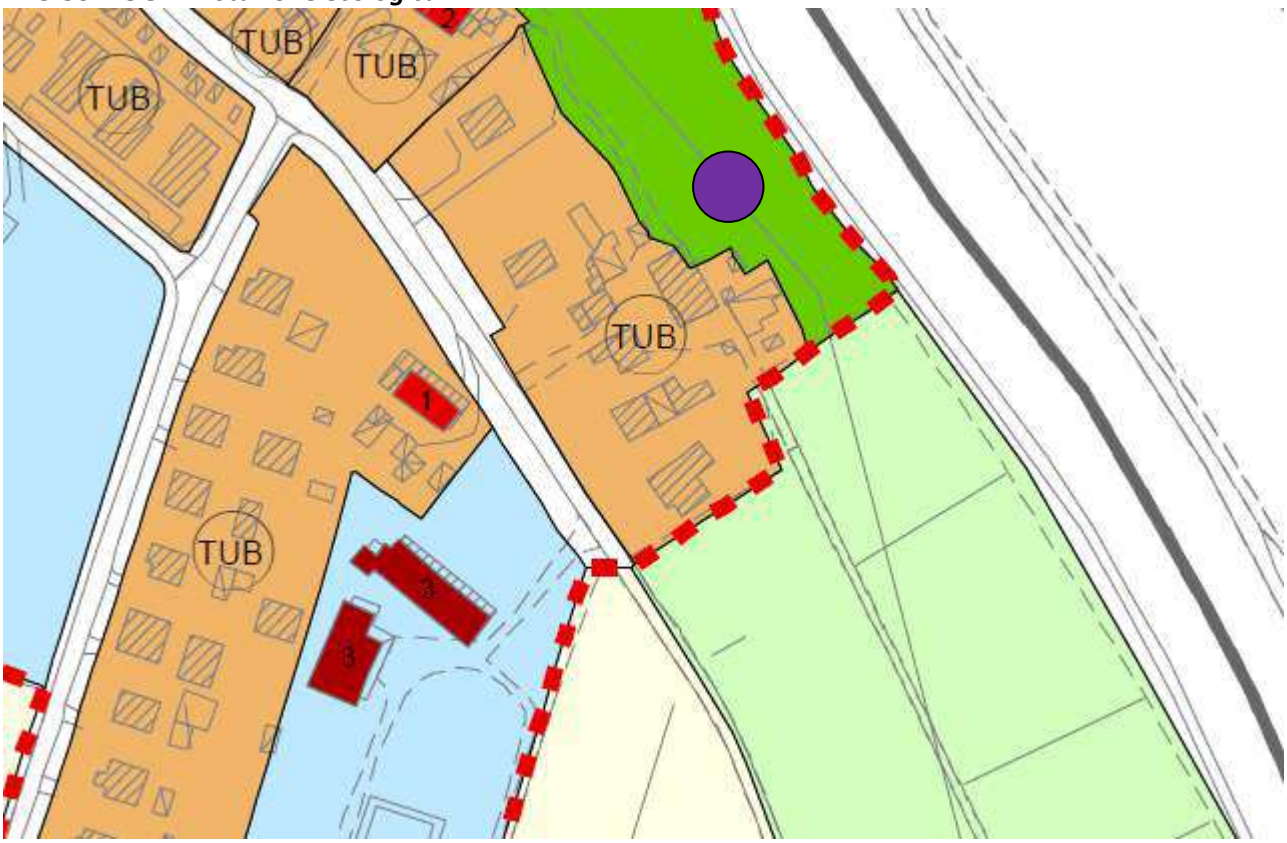


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.18 USI PUG = Dotazione ecologica



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

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



Ortofoto

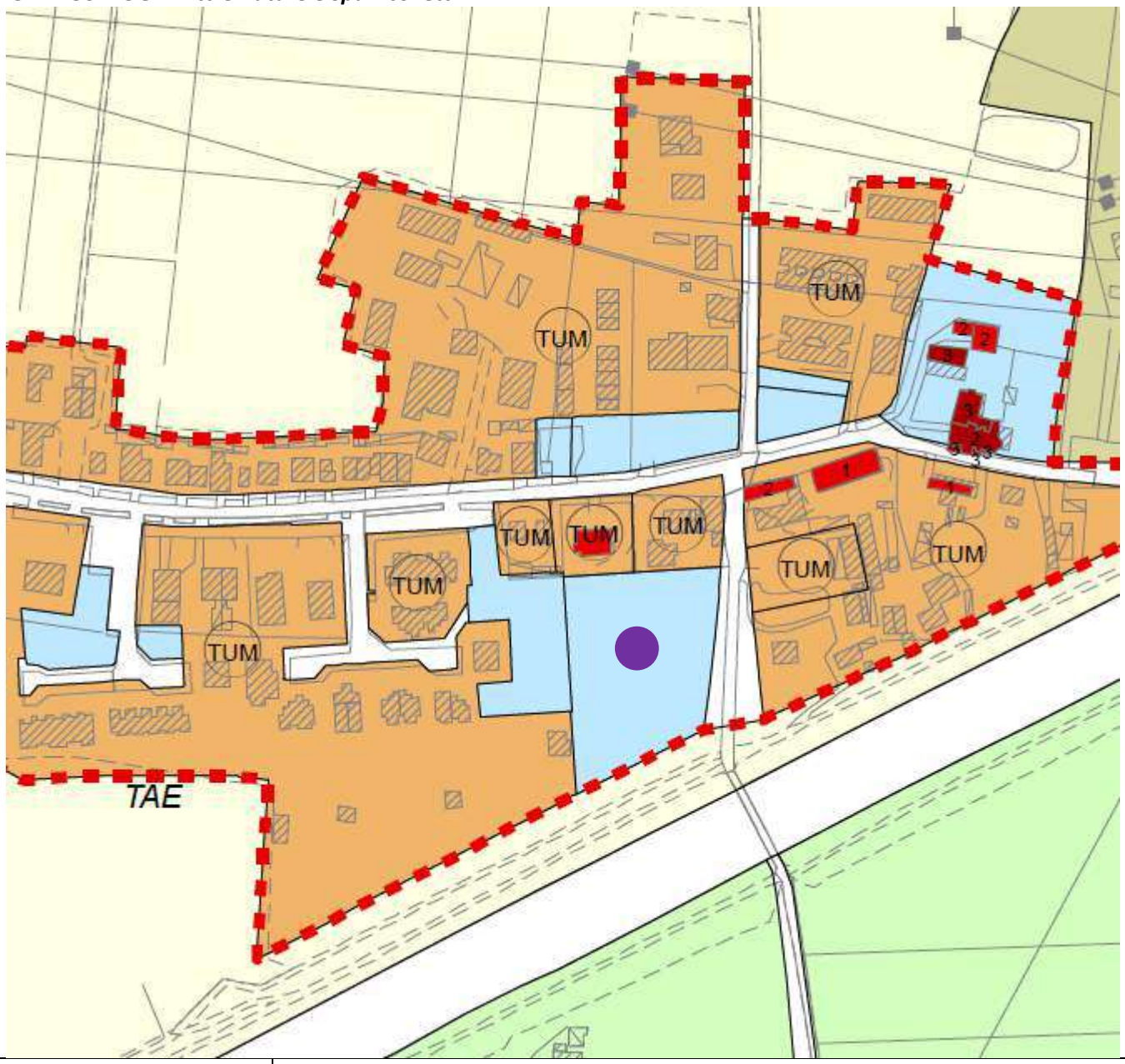


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Aree POC

Tav U2. 4 USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi

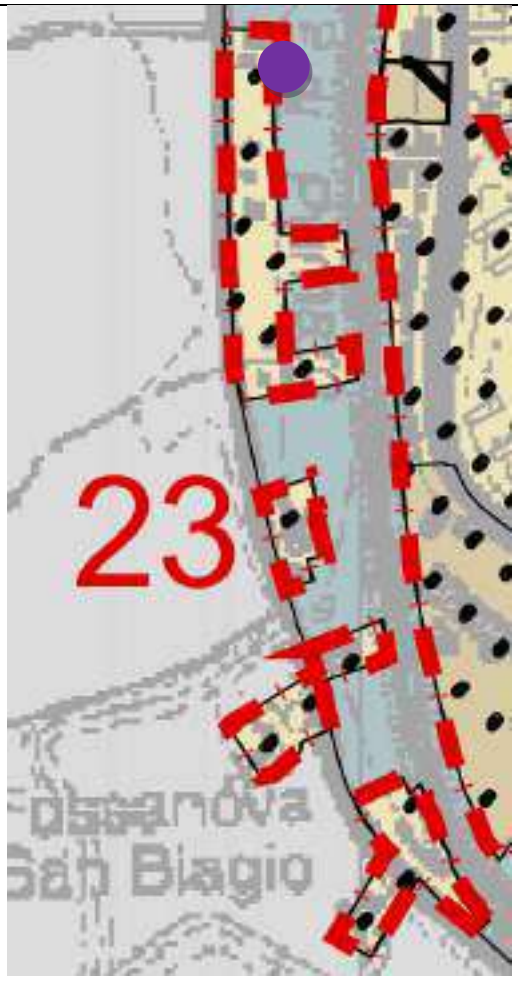


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	**<u>Errore nella classificazione: è area a POC pertanto casistica 2 e non 1</u>** Area non agricola in prossimità del centro dell'abitato di Focomorto Area per tiro a segno già presente nelle banche dati del Quadro Conoscitivo del PSC. Area di proprietà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

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



Ortofoto – RER 2020

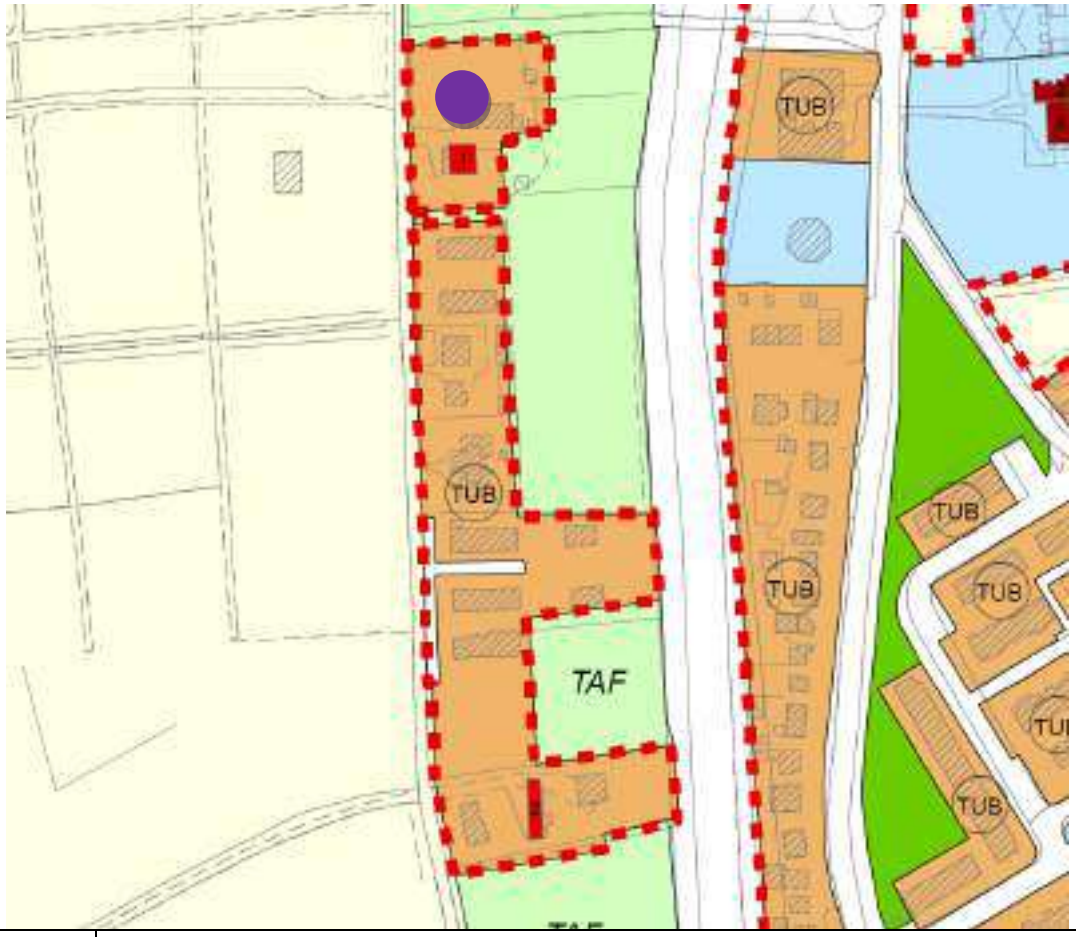


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

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



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

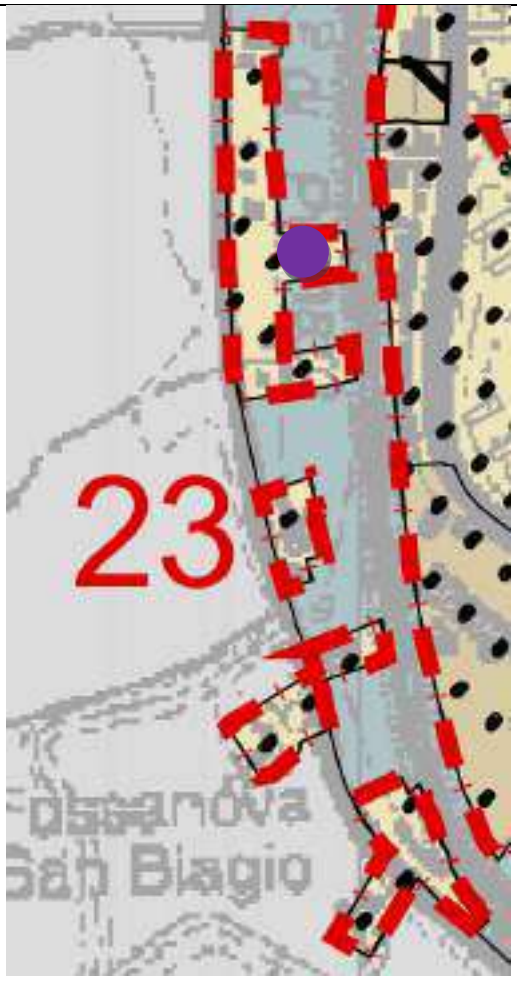
inserimento nel Territorio urbanizzato	Fossanova San Biagio è una frazione riconosciuta da statuto comunale, di antico insediamento, con chiesa parrocchiale e altri servizi. Il PUG pone al centro della strategia il recupero e la rivitalizzazione del sistema di frazioni e pertanto le conferma come parte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

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

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



Ortofoto – RER 2020

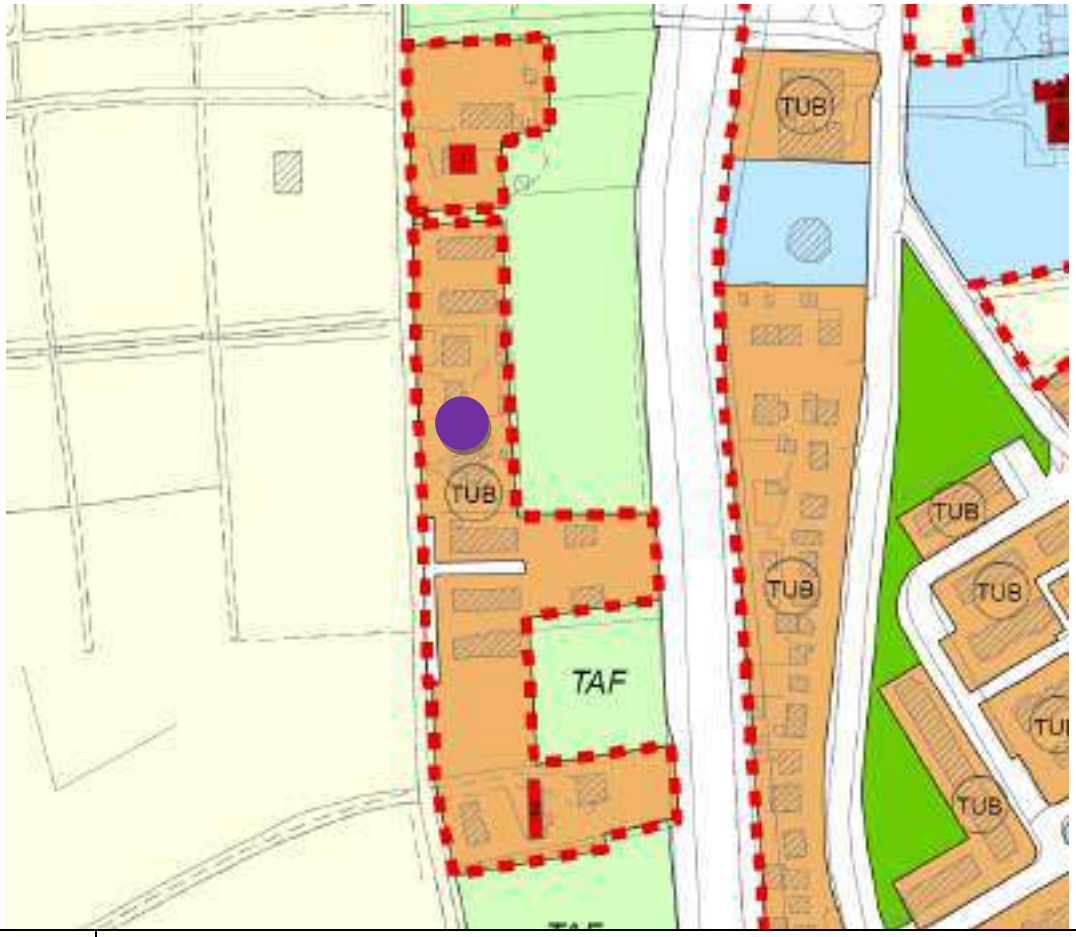


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

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



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

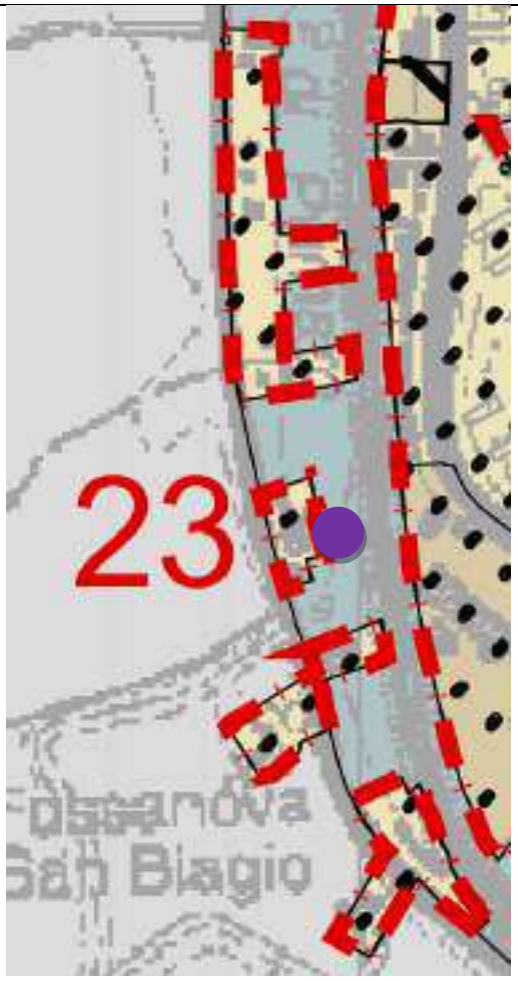
inserimento nel Territorio urbanizzato	Fossanova San Biagio è una frazione riconosciuta da statuto comunale, di antico insediamento, con chiesa parrocchiale e altri servizi. Il PUG pone al centro della strategia il recupero e la rivitalizzazione del sistema di frazioni e pertanto le conferma come parte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

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

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



Ortofoto – RER 2020

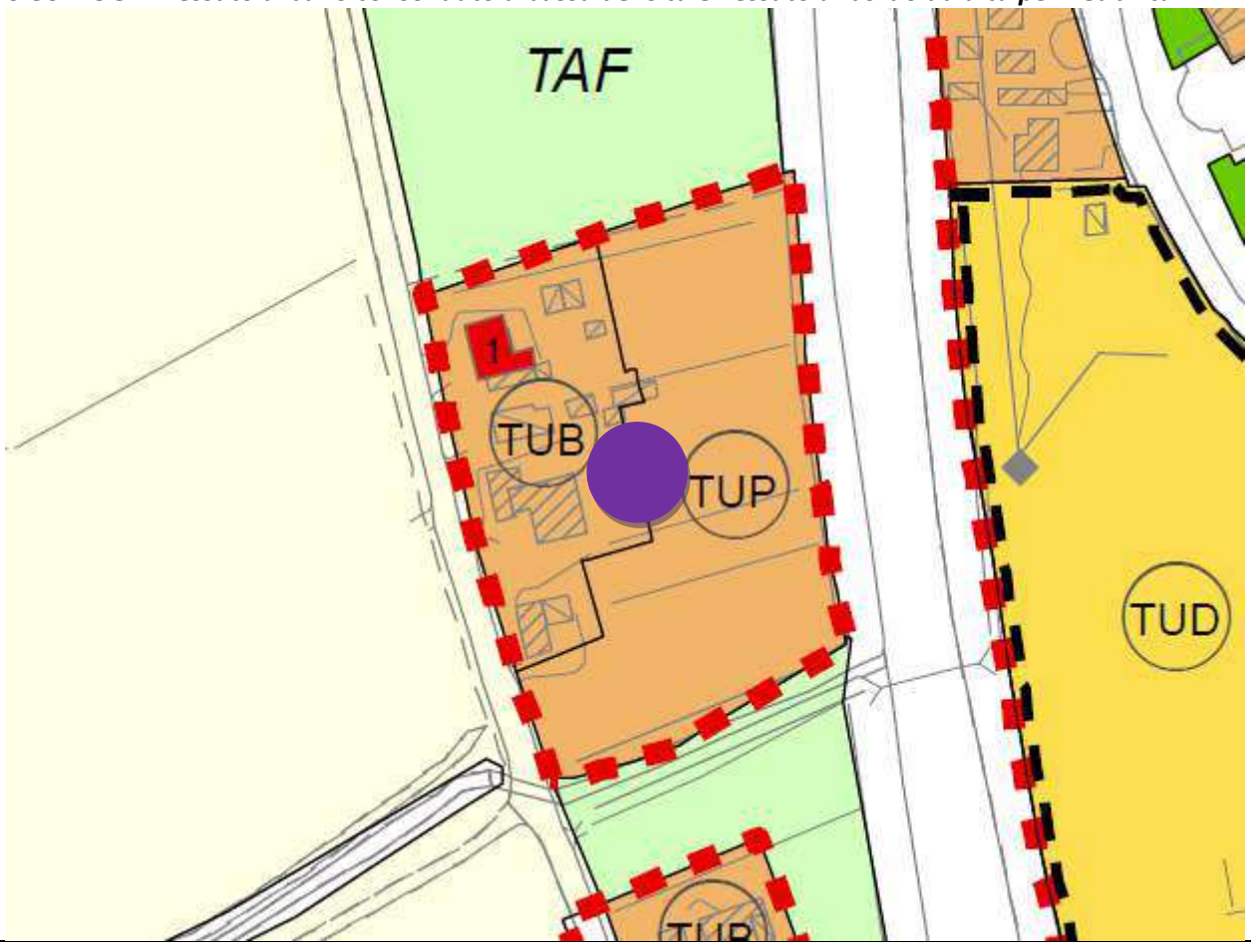


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato e Ambito di valore naturale e ambientale



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

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



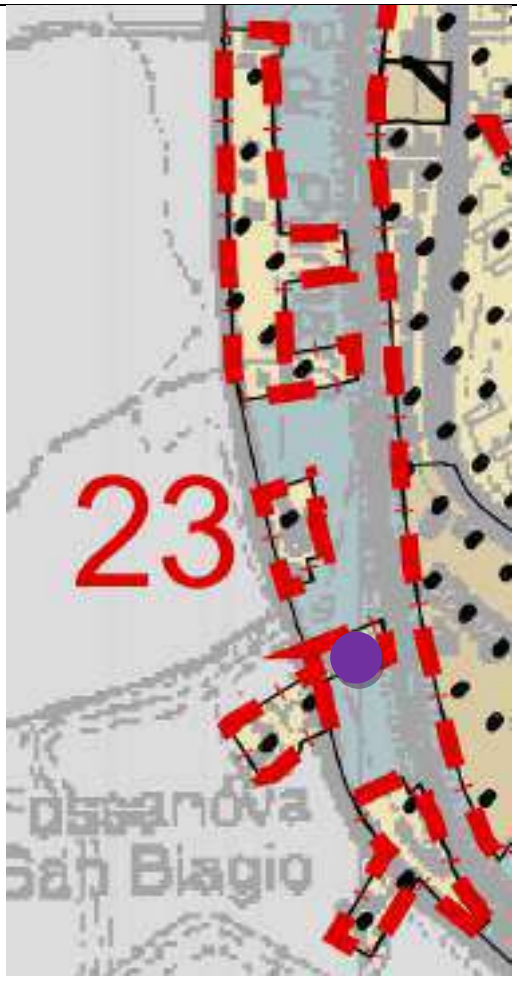
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere insieme 7d – 7e – 7f – 7g – 7h – 7i – 7l Fossanova San Biagio è una frazione riconosciuta da statuto comunale, di antico insediamento, con chiesa parrocchiale e altri servizi. Il PUG pone al centro della strategia il recupero e la rivitalizzazione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

	 Con bordo nero nuova proposta di perimetrazione del TU
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU per la frazione di Fossanova San Biagio come da immagine sopra

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



Ortofoto – RER 2020

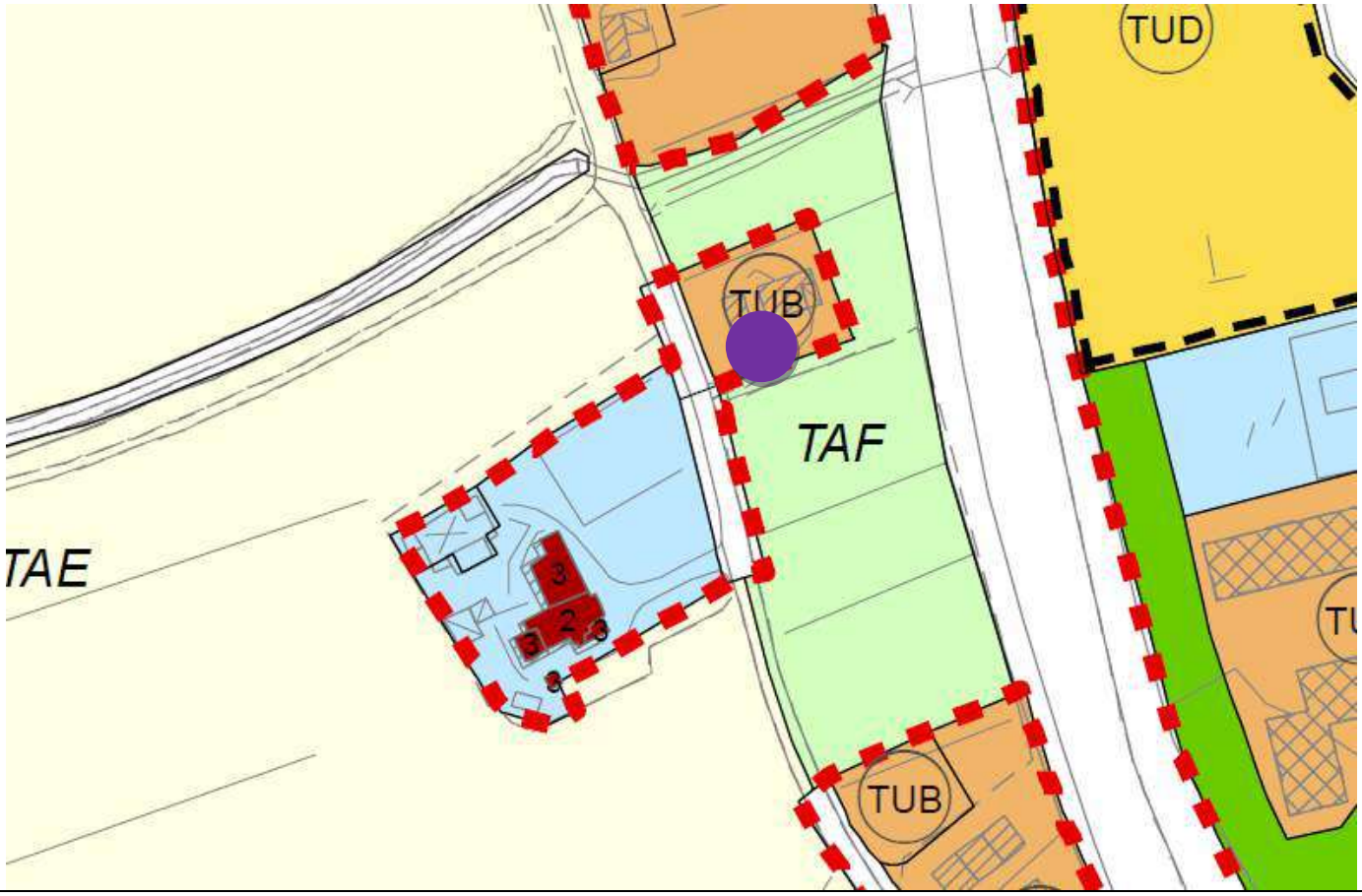


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

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

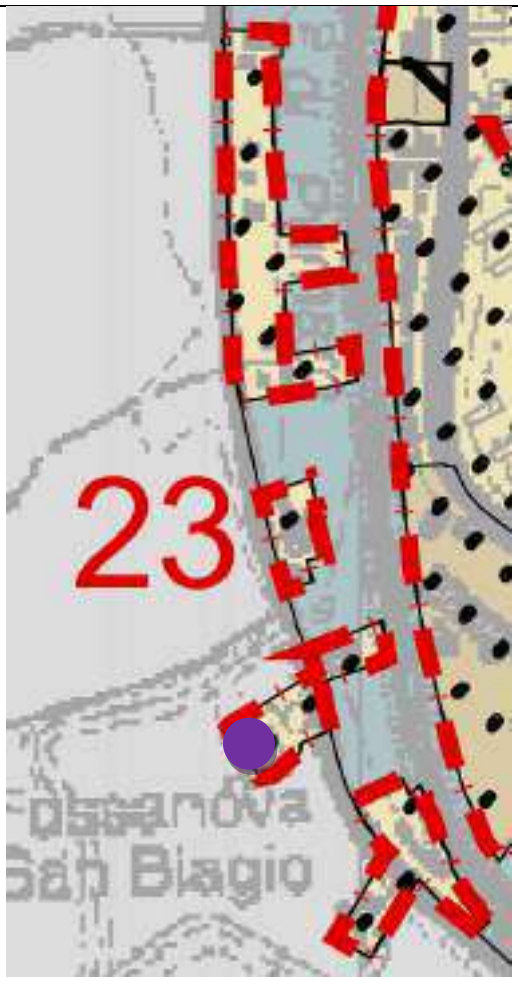


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere insieme 7d – 7e – 7f – 7g – 7h – 7i – 7l Fossanova San Biagio è una frazione riconosciuta da statuto comunale, di antico insediamento, con chiesa parrocchiale e altri servizi. Il PUG pone al centro della strategia il recupero e la rivitalizzazione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

FRAZIONI	Fossanova San Biagio
157 **7h**	insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa
Dimensioni area	4.700 mq
Proprietà dell'area	Privata a uso pubblico - Parrocchiale



Ortofoto – RER 2020

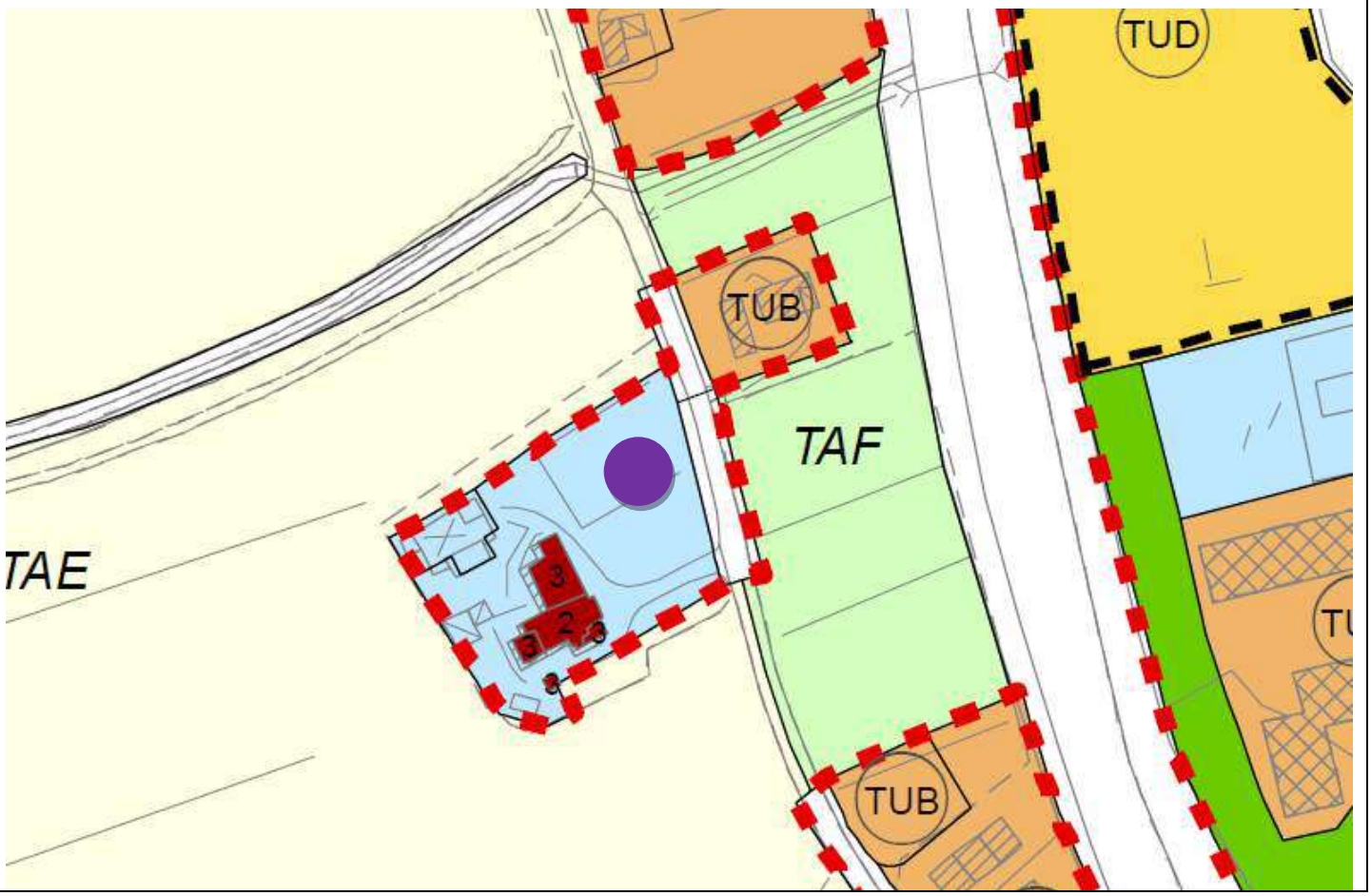


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – attrezzature e spazi collettivi

Tav U2.6 USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi



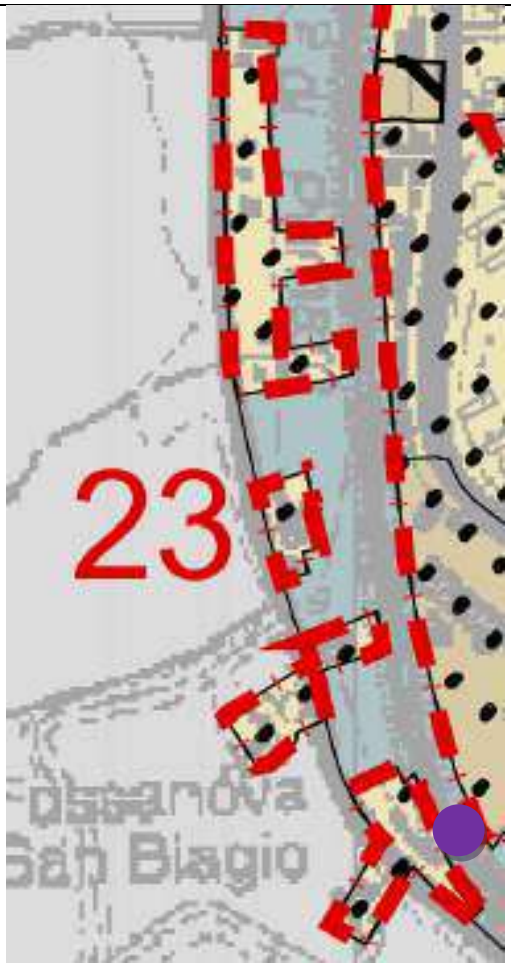
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere insieme 7d – 7e – 7f – 7g – 7h – 7i – 7l Fossanova San Biagio è una frazione riconosciuta da statuto comunale, di antico insediamento, con chiesa parrocchiale e altri servizi. Il PUG pone al centro della strategia il recupero e la rivitalizzazione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

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

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



Ortofoto – RER 2020

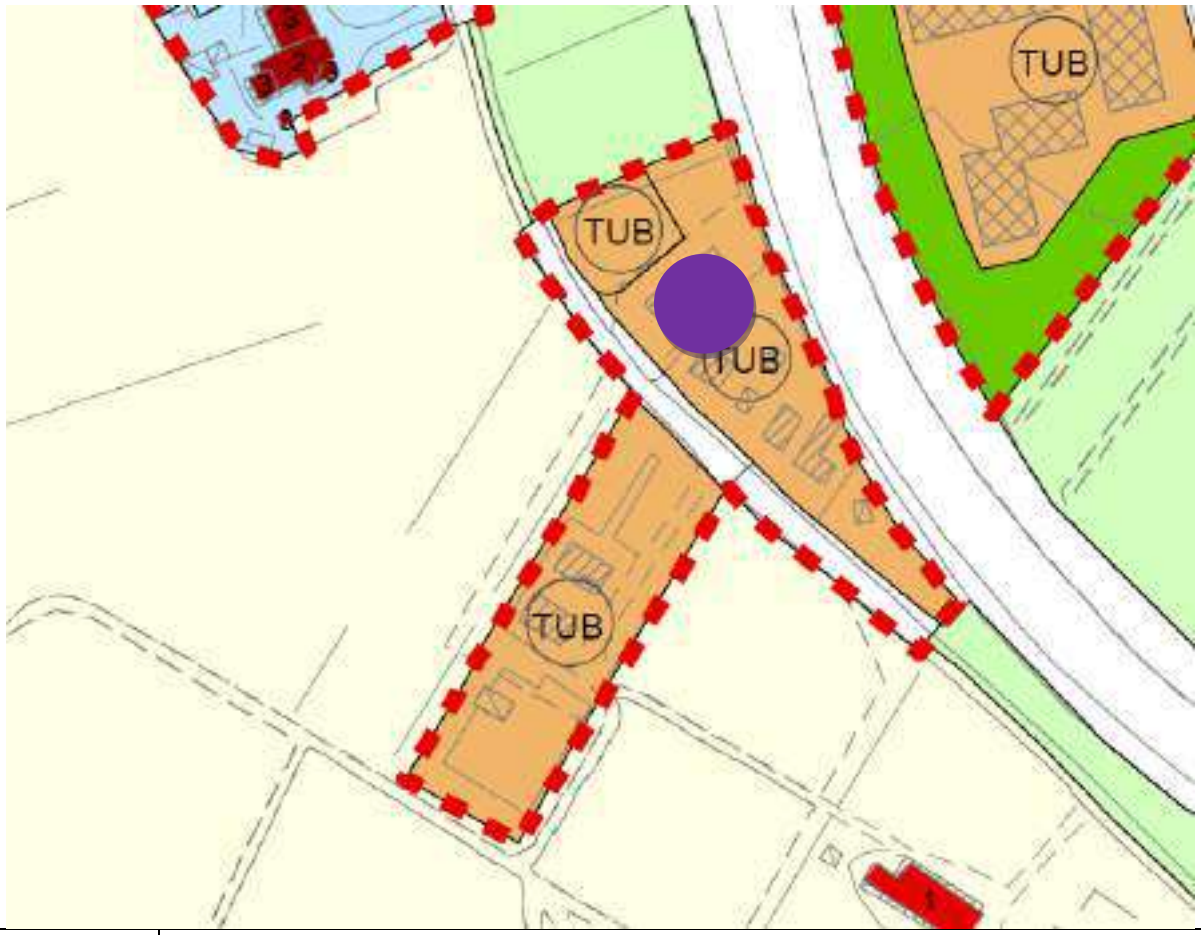


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

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



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

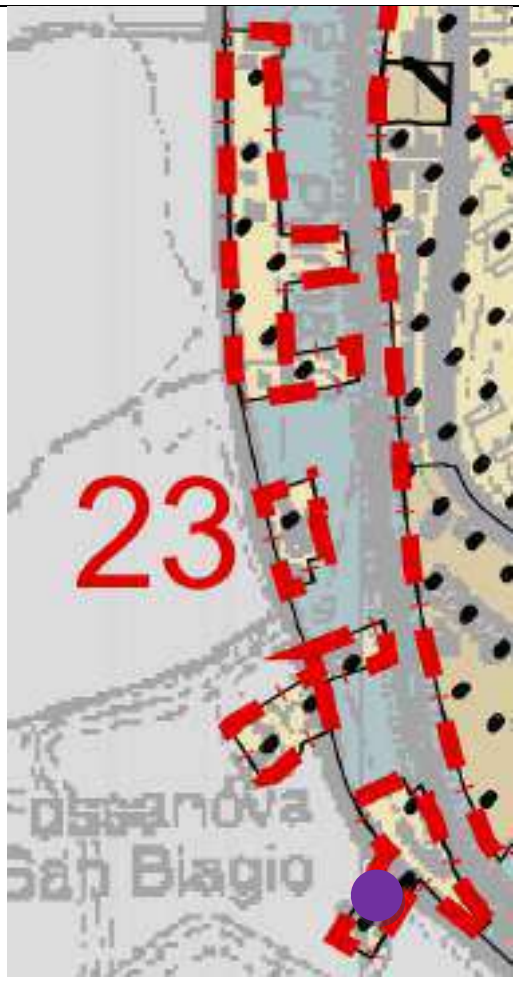
inserimento nel Territorio urbanizzato	Fossanova San Biagio è una frazione riconosciuta da statuto comunale, di antico insediamento, con chiesa parrocchiale e altri servizi. Il PUG pone al centro della strategia il recupero e la rivitalizzazione del sistema di frazioni e pertanto le conferma come parte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

	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU come da immagine proposta

FRAZIONI	Fossanova San Biagio
159 **7l**	insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa
Dimensioni area	4.500 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

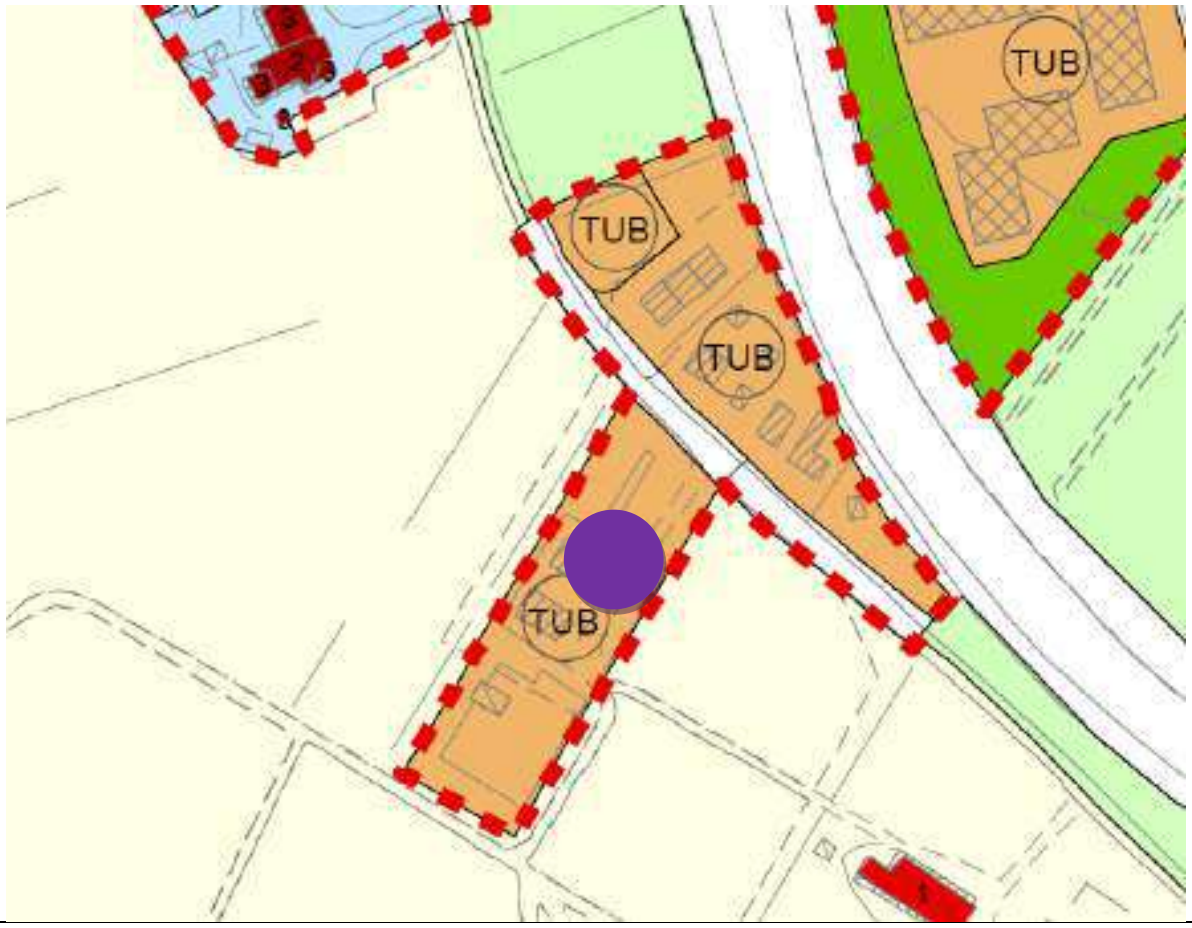


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato e Ambito a alta vocazione produttiva agricola



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

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

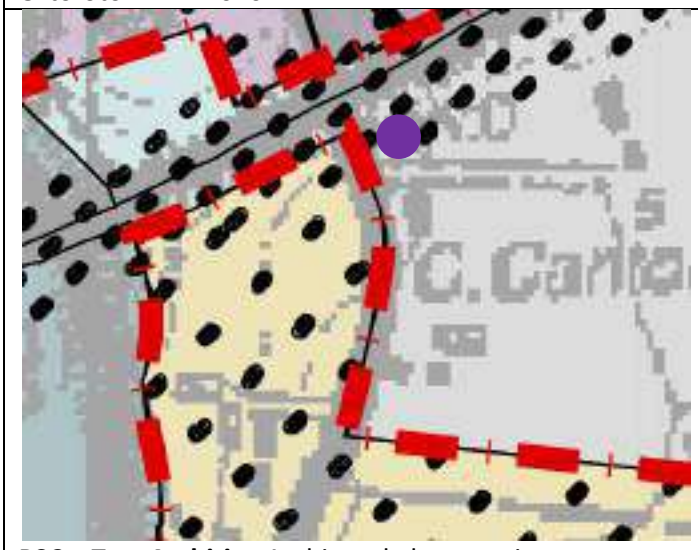


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere insieme 7d – 7e – 7f – 7g – 7h – 7i – 7l Fossanova San Biagio è una frazione riconosciuta da statuto comunale, di antico insediamento, con chiesa parrocchiale e altri servizi. Il PUG pone al centro della strategia il recupero e la rivitalizzazione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

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



Ortofoto – RER 2020



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



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

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

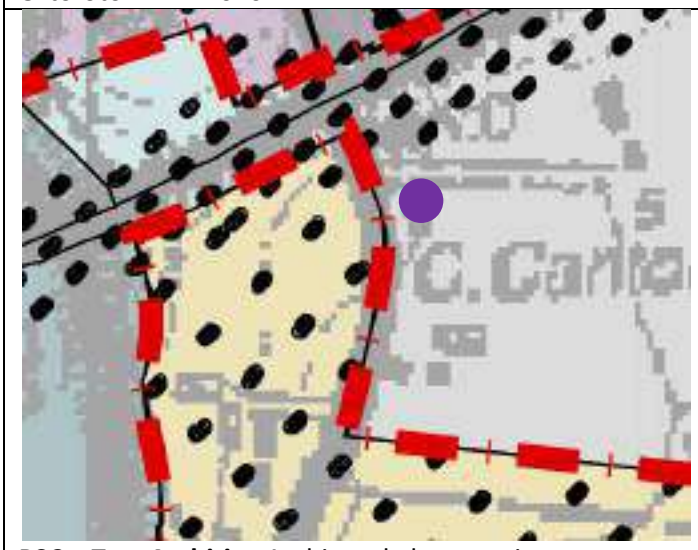


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere insieme: 1a - 1b - 1c Inglobata nel perimetro TU un'abitazione esistente su fronte della strada opposto al territorio urbanizzato già riconosciuto da PSC. La classificazione TUP non consente significativi interventi in consumo di suolo.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

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



Ortofoto – RER 2020



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



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

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

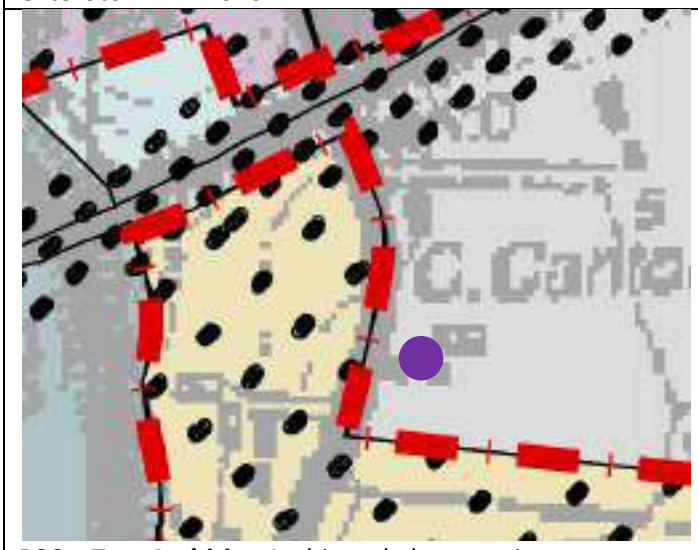


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere insieme: 1a - 1b - 1c Inglobata nel perimetro TU un'abitazione esistente su fronte della strada opposto al territorio urbanizzato già riconosciuto da PSC. La classificazione TUP non consente significativi interventi in consumo di suolo.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

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



Ortofoto – RER 2020



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



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

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

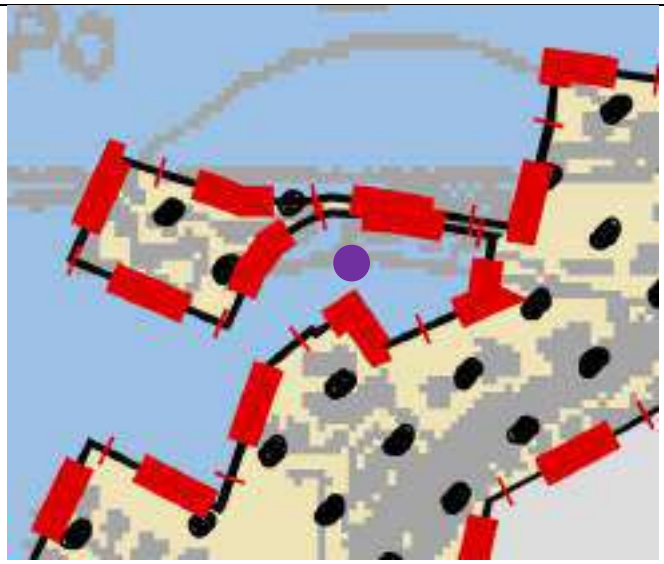


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere insieme: 1a - 1b - 1c Inglobata nel perimetro TU un'abitazione esistente su fronte della strada opposto al territorio urbanizzato già riconosciuto da PSC. La classificazione TUP non consente significativi interventi in consumo di suolo.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

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



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo periurbano



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura

Tav U2. 13 USI PUG = Dotazione ecologica



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

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



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo periurbano



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura

Tav U2. 13 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permebilita'

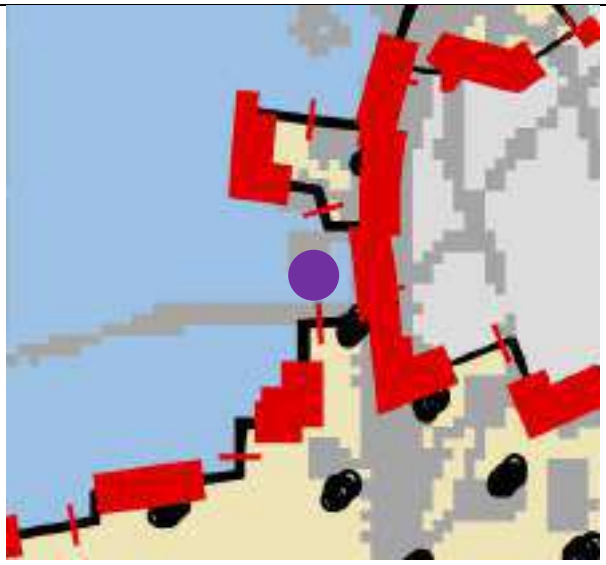


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Corte agricola storica in continuità con gli insediamenti esistenti, oggetto di recenti interventi di recupero edilizio che l'hanno resa assimilabile a un piccolo borgo residenziale fronte strada dentro il centro abitato. Il fienile ospita una struttura alberghiera e ricettiva di richiamo, in linea con le strategie del PUG di valorizzare il turismo lento lungo la direttrice della ciclovia Vento. La classificazione TUP contrasta ulteriori interventi di densificazione edilizia.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente **destinazione residenziale**, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, **turistico ricettiva**, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Area edificata, continuità riconosciuta da PUG
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza al territorio urbanizzato

FRAZIONI	Francolino
165 **1e**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	800
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo periurbano



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura

Tav U2. 13 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a bassa densita'

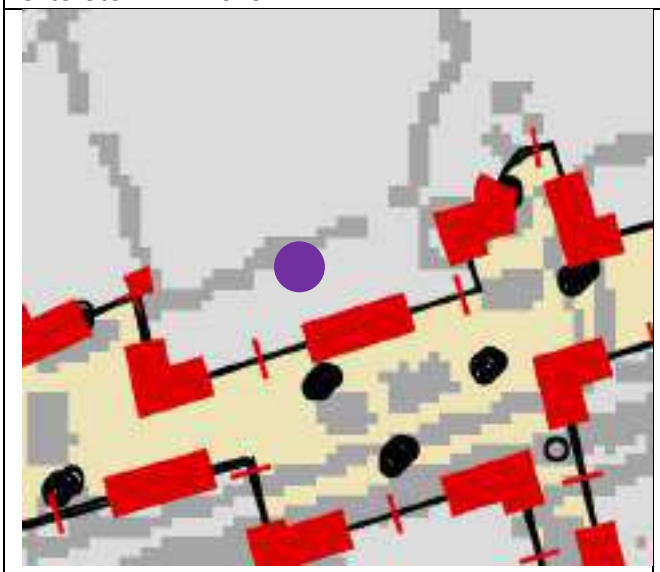


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Il perimetro del TU è stato rettificato con l'individuazione di un piccolo lotto libero intercluso fronte strada.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i **lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti**.
Casistica UdP	Nuovo lotto libero da PUG
Contributi/osservazioni al PUG	Contributo 166 Pamini per realizzazione di intervento residenziale di completamento; solo parzialmente recepito in quanto la perimetrazione proposta seguiva l'allineamento più a ovest con il lotto TUB
Ulteriori approfondimenti Udp	L'area, classificata dal PUG "Tessuti urbani consolidati a bassa densità" (TUB), si configura di fatto come uno spazio inedificato intercluso nella città consolidata residenziale di via dei Calzolai (lotto di estensione pari a circa 800 mq), lungo la quale si sviluppa il nucleo di Francolino ("[…] i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ai sensi dell'Art. 32, comma 2, lett. a della LR 24/2017) in quanto: a) confina a nord e a sud con il tessuto urbano consolidato residenziale di via dei Calzolai; b) risulta dotato delle reti di sottoservizi e infrastrutture (viabilità di accesso, gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica, rete di fognatura, pista ciclabile, trasporto pubblico locale). Considerando la superficie esigua dell'area (800 mq), l'intervento dovrà garantire: a) il mantenimento di una permeabilità minima a verde pari a circa 240 mq, a fronte di una edificabilità massima di 200 mq (corrispondente a circa 1/2 alloggi); b) la piantumazione di 1 albero e 2 arbusti ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza, corrispondente ad un totale di circa 3 alberi e 6 arbusti.
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Francolino
166 **1f**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	6.500
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



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



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

Tav U2. 13 USI PUG = Dotazione ecologica

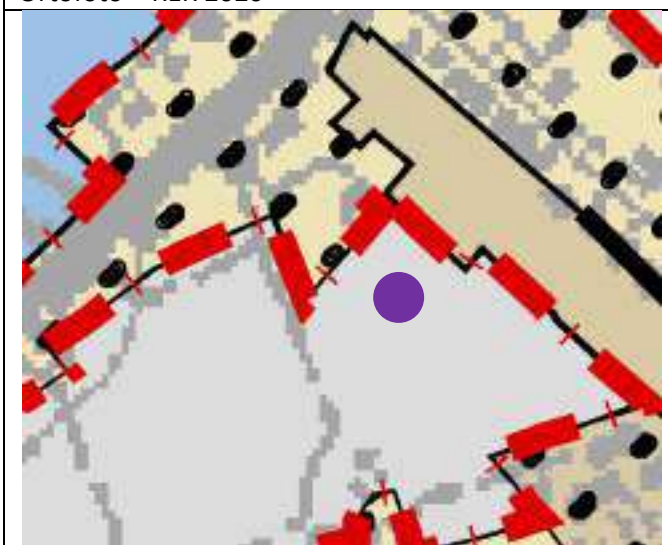


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Il perimetro del TU è stato rettificato con l'inclusione di un'area verde boscata, non utilizzata a fini agricoli, che è stata classificata Dotazione ecologica
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, **le dotazioni territoriali**, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Dotazione ecologica
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Francolino
167 **1i**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	5.800 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



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



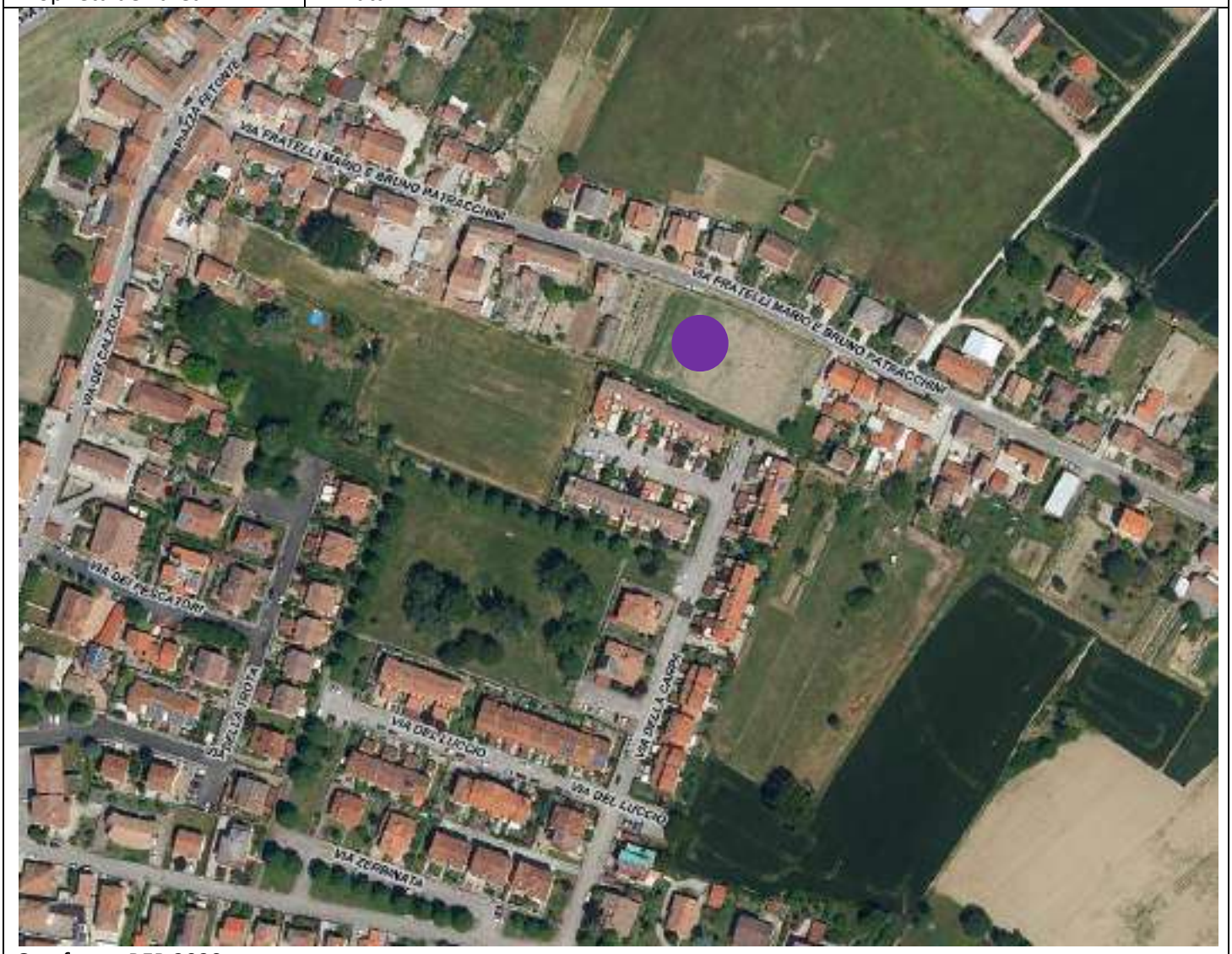
RUE – tav USI – Aree agricole del forese

Tav U2. 13 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità

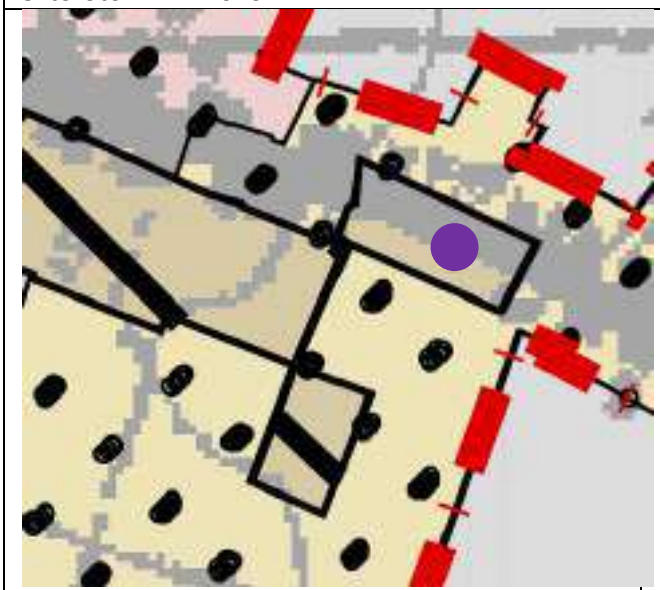


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Il perimetro del TU è stato rettificato con l'inclusione di un'area verde boscata, non utilizzata a fini agricoli, ma di pertinenza a fabbricati esistenti già inclusi dentro il perimetro del territorio urbanizzato. La classificazione TUP consente la minima edificabilità dell'area
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Giardino privato
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Francolino
168 **2a**	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)
Dimensioni area	5.100 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

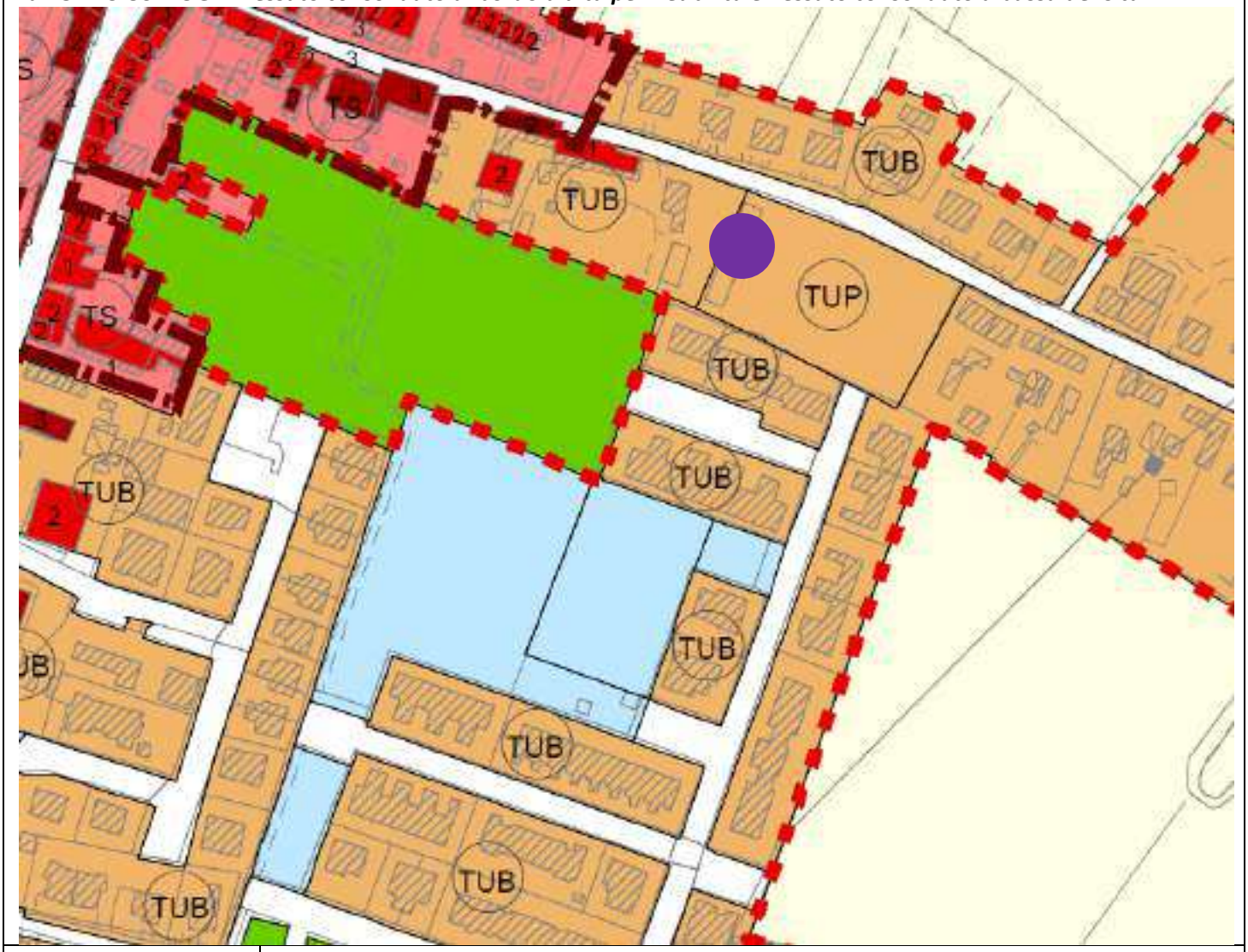


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



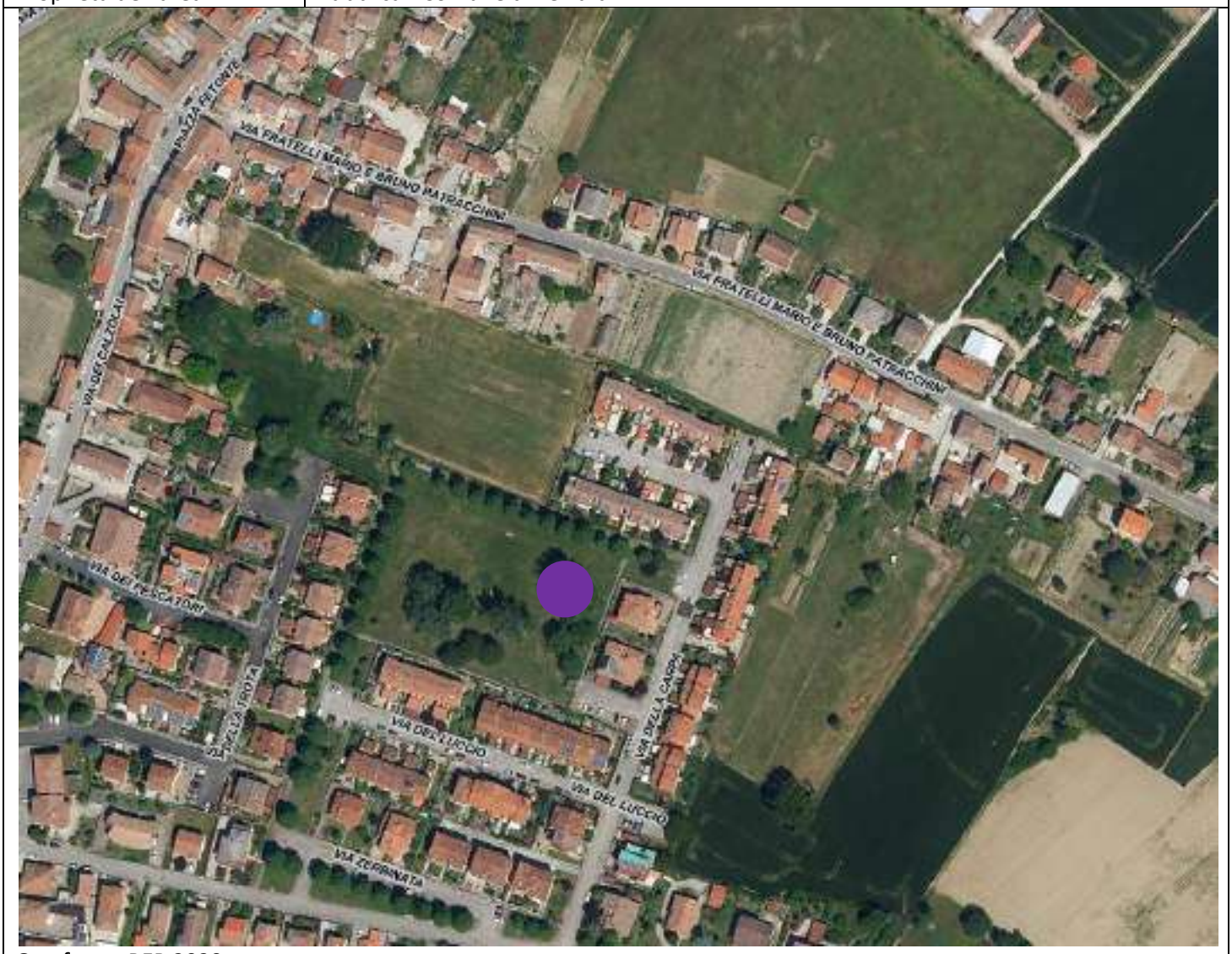
RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.13 USI PUG = Tessuto consolidato di bordo a alta permeabilità e Tessuto consolidato a bassa densità

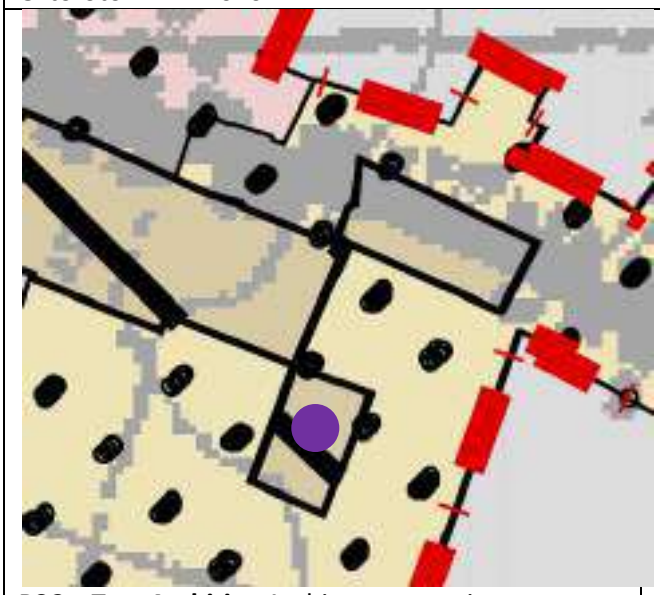


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Il PSC demandava l'area a POC per la previsione di realizzare un intervento di più ampie dimensioni anche sull'area retrostante alla quale era necessario garantire adeguata accessibilità. Poiché ora l'area retrostante è classificata permeabile fuori TU, l'area in oggetto, per dimensioni, posizioni e livello di infrastrutturazione, è considerata un singolo lotto di completamento edificabile a bassissima densità (TUP).
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero – ex aree POC
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato

FRAZIONI	Francolino
169 **2b**	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)
Dimensioni area	3.100 mq
Proprietà dell'area	Pubblica - Comune di Ferrara



Ortofoto – RER 2020

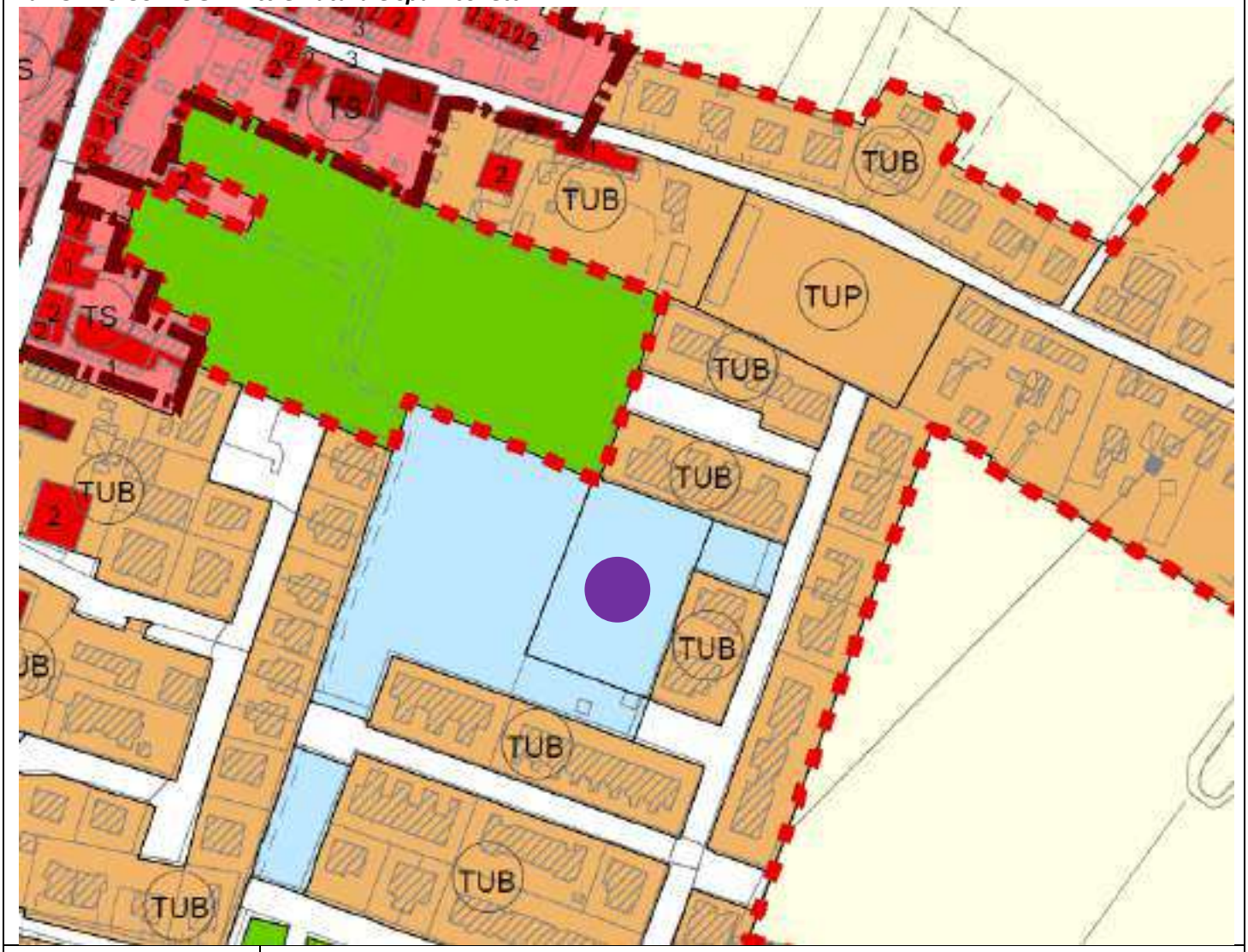


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.13 USI PUG = Attrezzatura e spazi collettivi

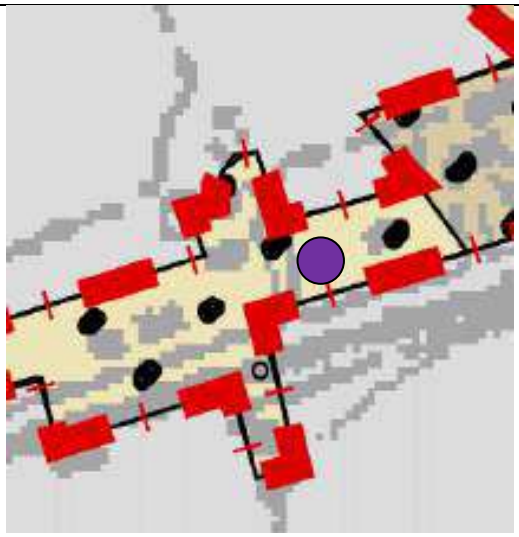


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area verde attrezzata di proprietà comunale Il PSC demandava l'area a POC per la previsione di realizzare un intervento di più ampie dimensioni anche sulle aree limitrofe alle quali era necessario garantire adeguata accessibilità. Poiché ora l'area a nord è classificata permeabile fuori TU, l'area in oggetto viene considerata in relazione allo stato di fatto, ovvero attrezzatura di quartiere dentro al territorio urbanizzato
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le **dotazioni territoriali**, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Attrezzatura pubblica
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Francolino
170 **6g**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	1.100 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

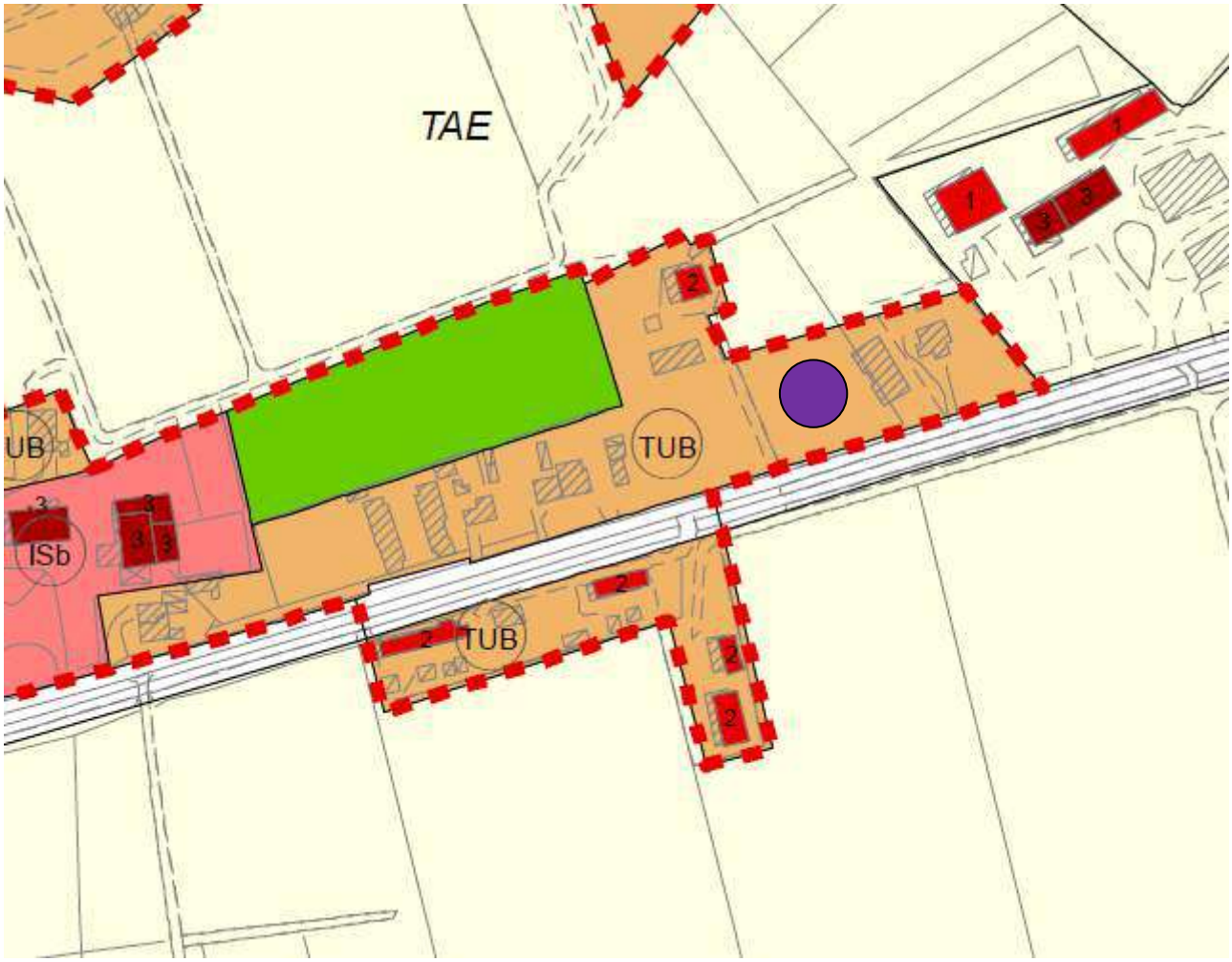


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.13 USI PUG = Tessuti urbani a bassa densità

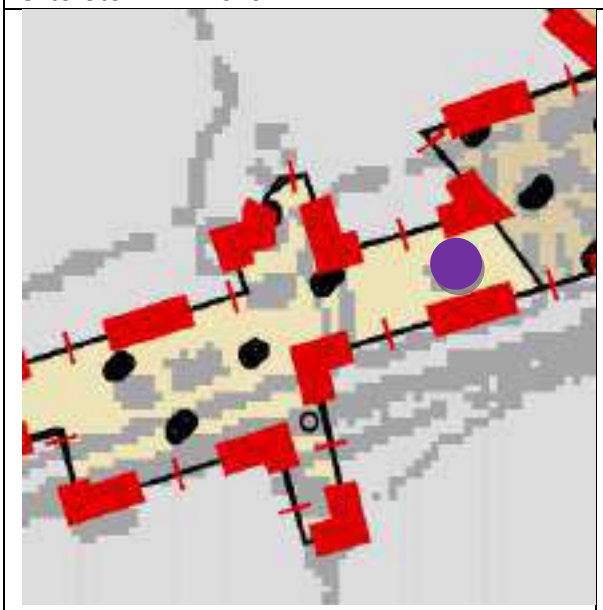


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	da leggere insieme a 7h. Perimetrazione in linea con il PSC che individua l'insediamento sviluppatosi lungo via della Fossa come parte integrante dell'abitato di Francolino. In linea con le disposizioni di legge si conferma il singolo lotto di completamento affacciato su strada, in continuità con le previsioni di RUE
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero da RUE
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Francolino
171 **7h**	insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa
Dimensioni area	2.500 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

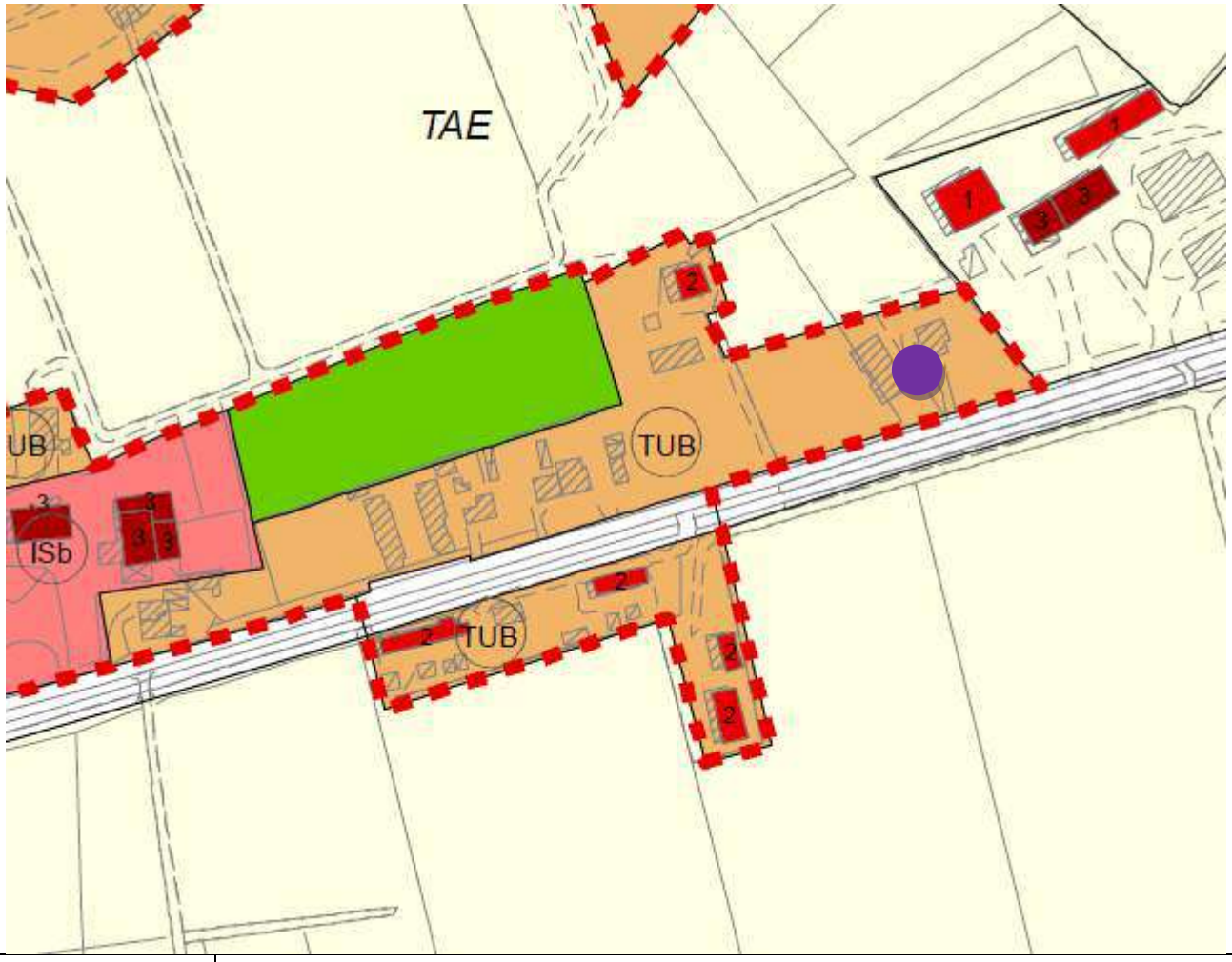


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.13 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità

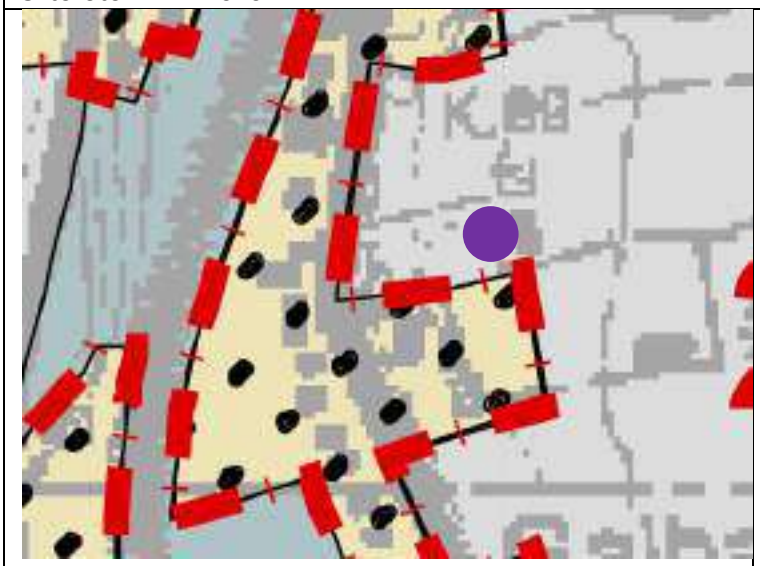


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	da leggere insieme a 6g. Perimetrazione in linea con il PSC che individua l'insediamento sviluppatosi lungo via della Fossa come parte integrante dell'abitato di Francolino. Dentro il centro abitato da Codice della strada. Escludendo l'area del rilievo 6g, i due fabbricati a uso residenziale sono a poco più di 50 metri dalle altre edificazioni. Si ritiene dunque soddisfatto il requisito della continuità, considerato il contesto.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/Osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Gaibana
172 **1a**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	6.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

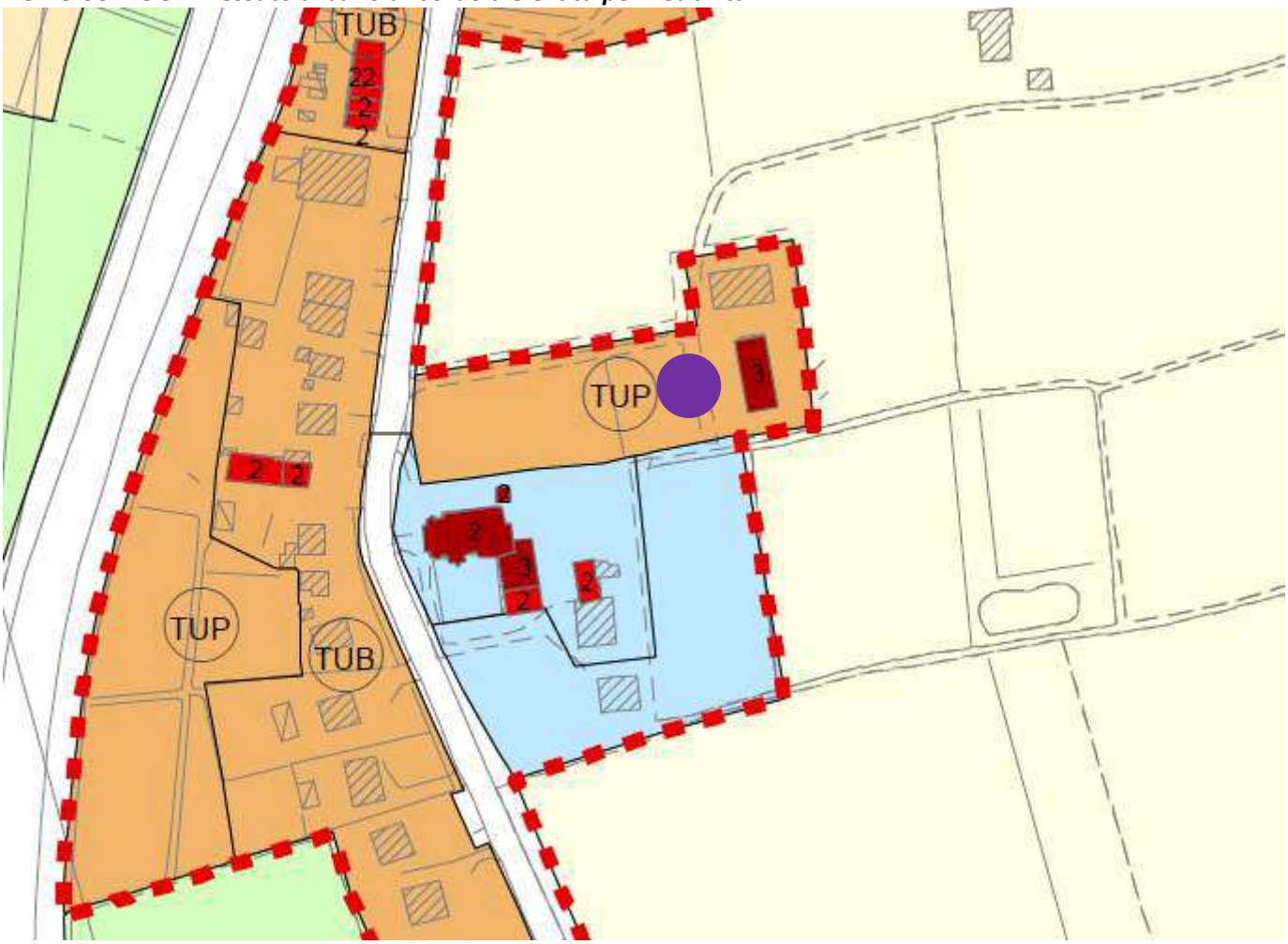


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

Tav U2.8 USI PUG = Tessuto urbano di bordo a elevata permeabilità

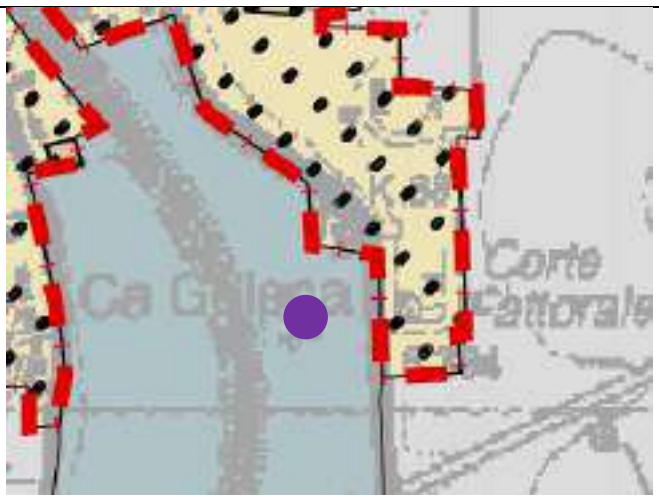


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Inglobata nel perimetro TU un'abitazione esistente adiacente al complesso parrocchiale. La classificazione TUP non consente significativi interventi in consumo di suolo ma individua un nuovo loggo singolo di completamento.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	area edificata, continuità riconosciuta da PUG
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Gaibanella
173 **1a**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	6.800 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

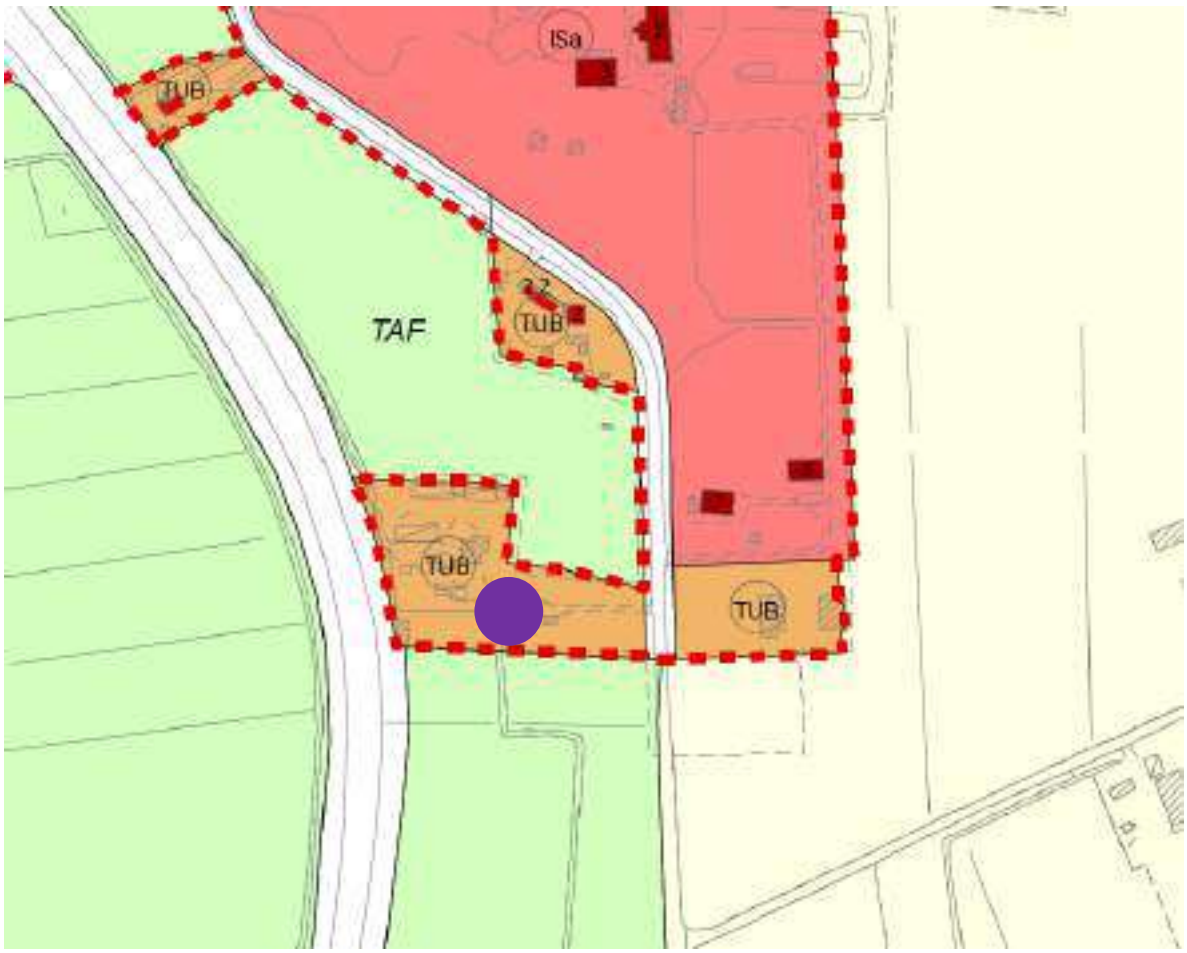


PSC – Tav. Ambiti = Ambito di valore naturale e ambientale



RUE – tav USI – Aree di valore naturale e ambientale

Tav U2.8 USI PUG = Tessuto urbano a bassa densità

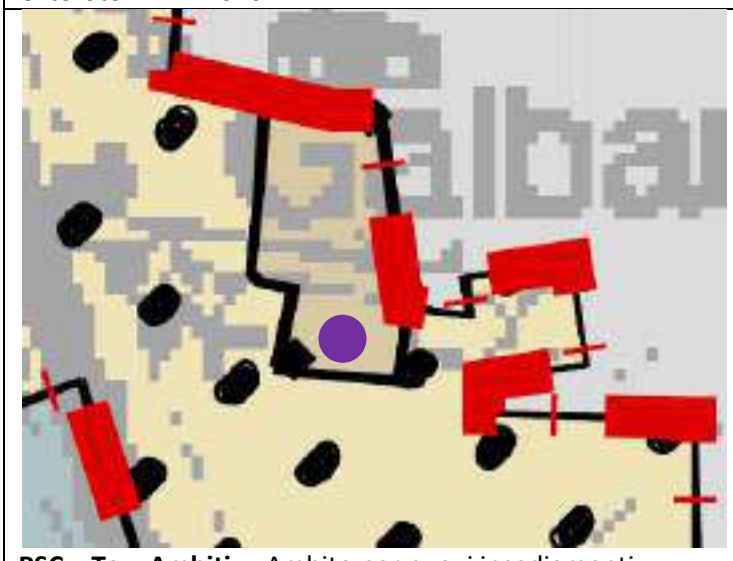


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Inglobato nel perimetro TU un complesso immobiliare recuperato a usi abitativi non connessi alle attività agricola, limitrofo all'abitato. un'abitazione esistente su fronte della strada opposto al territorio urbanizzato già riconosciuto da PSC. Fuori dal cartello centro abitato.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Area edificata, continuità riconosciuta da PUG
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Gaibanella
174 **2b**	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)
Dimensioni area	1.300 mq
Proprietà dell'area	ISTITUTO DIOCESANO SOSTENTAMENTO CLERO FERRARA COMACCHIO



Ortofoto – RER 2020

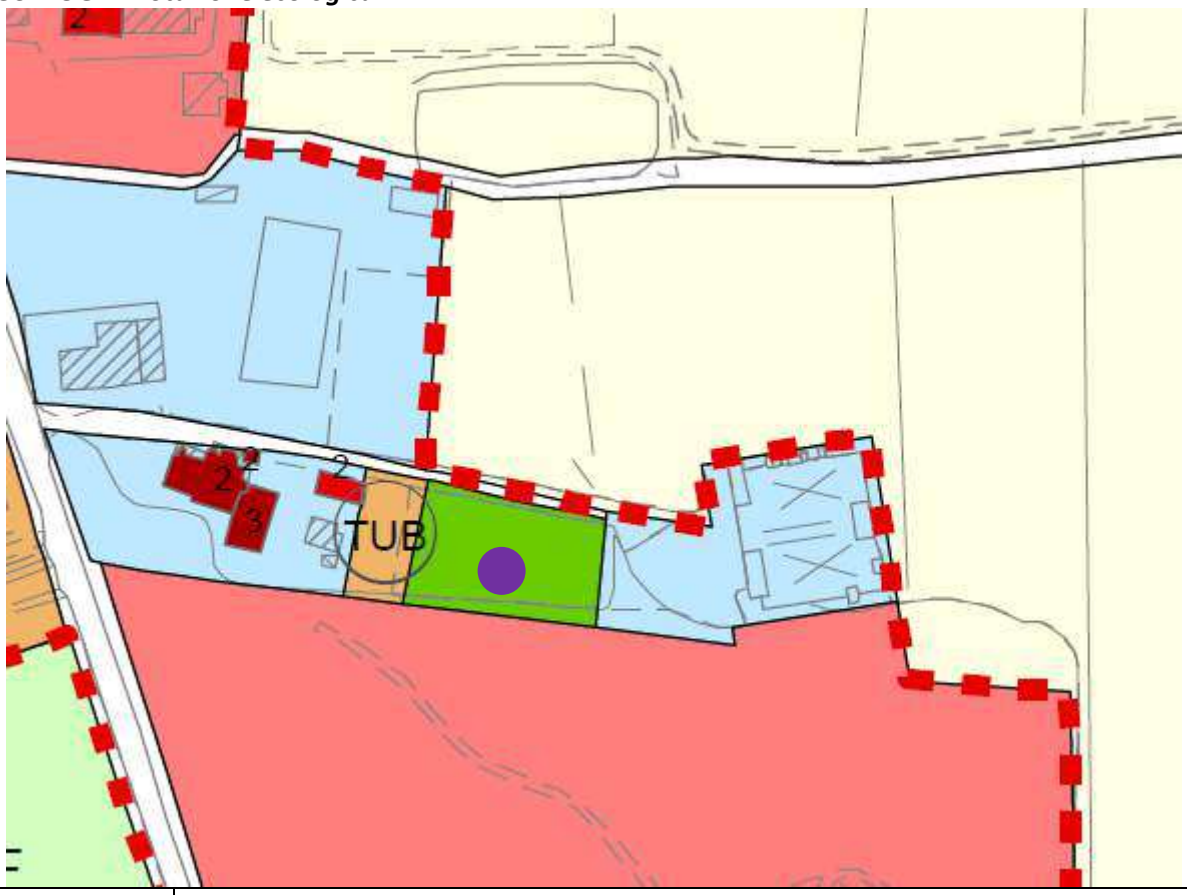


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



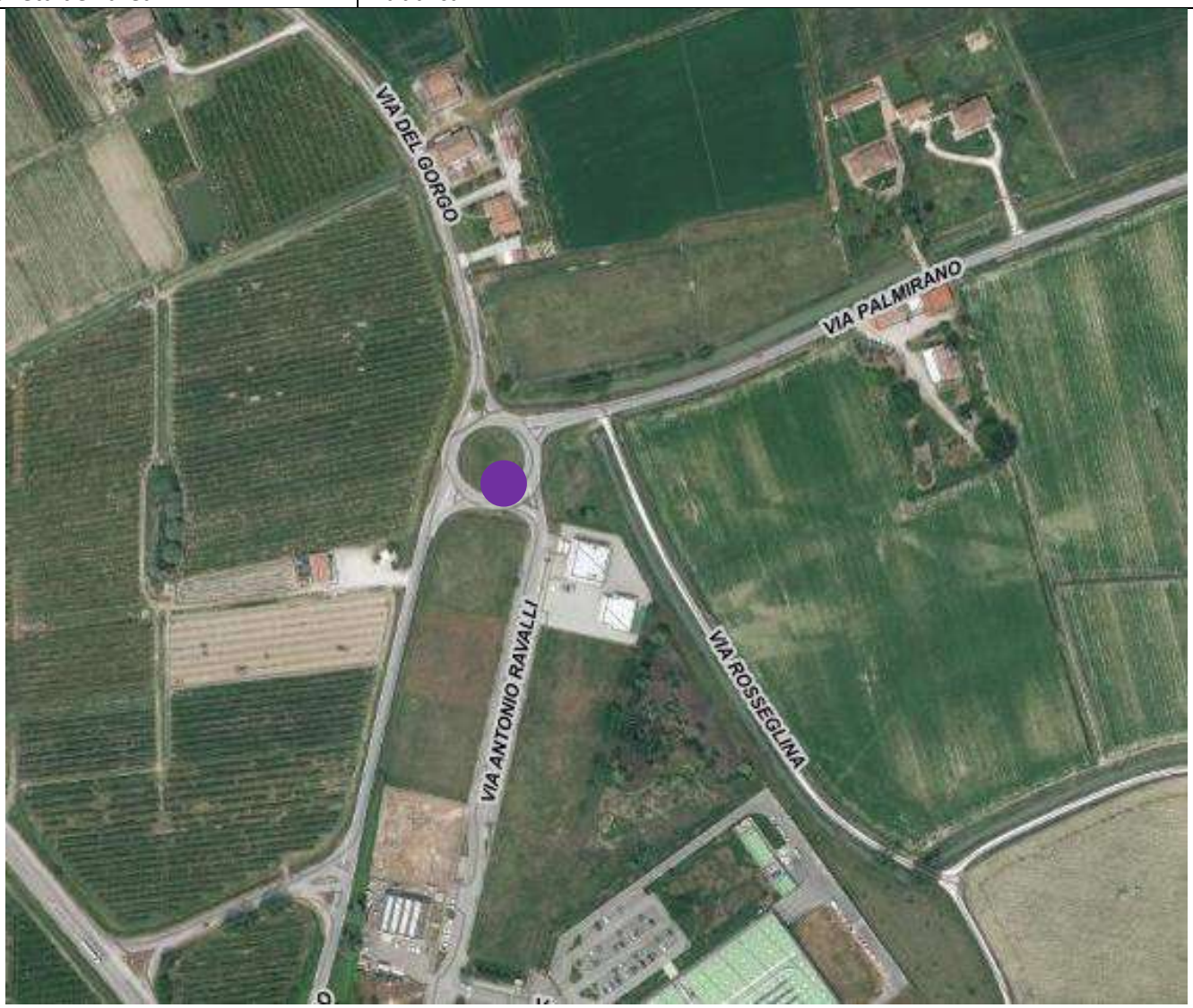
RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.8 USI PUG = Dotazione ecologica

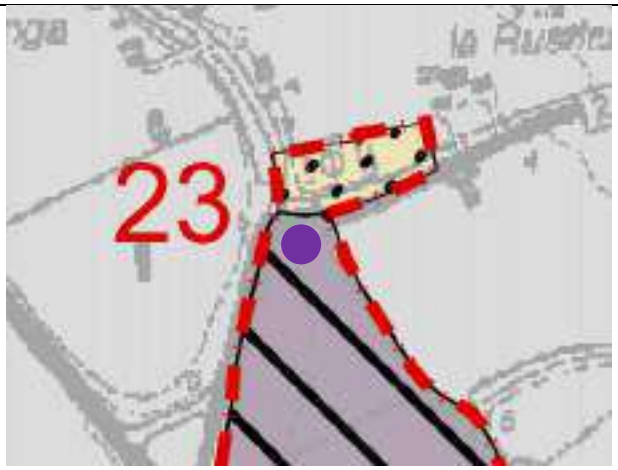


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Inserimento tra le aree di trasformazione a POC per agevolare eventuali interventi di potenziamento delle dotazioni religiose a uso pubblico Il disegno del PUG si riallinea sulla viabilità per il cimitero e destina l'area a verde di dotazione ecologica Area inedificabile anche per fascia di rispetto cimiteriale.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Dotazione ecologica
Contributi/osservazioni al PUG	Contributo 226 del Parroco per eliminare l'edificabilità dell'area e destinarla (insieme alla più ampia porzione a nord) ad attività ricreative all'aperto.
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Gaibanella
175 **4c**	aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani)
Dimensioni area	3.400 mq
Proprietà dell'area	Pubblica



Ortofoto – RER 2020

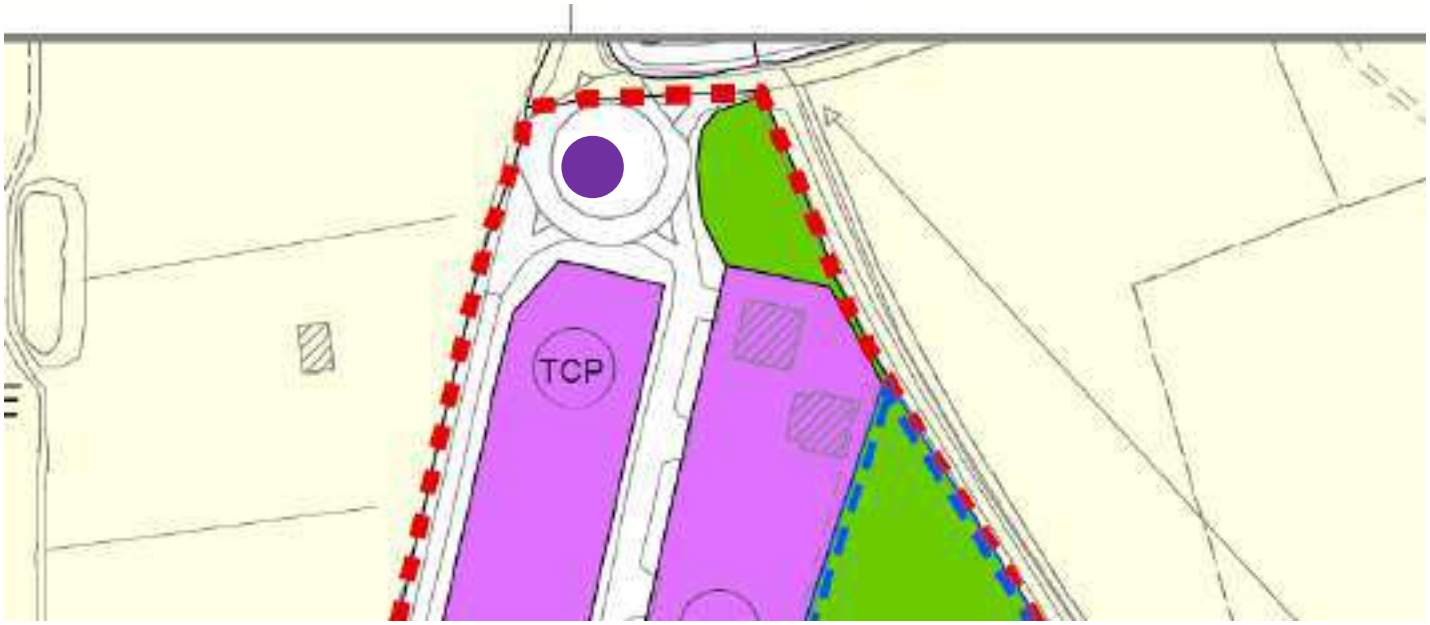


PSC – Tav. Ambiti = Ambito specializzato per attività produttive di nuovo insediamento



RUE – tav USI – area a POC

Tav U2.8 USI PUG = Viabilità

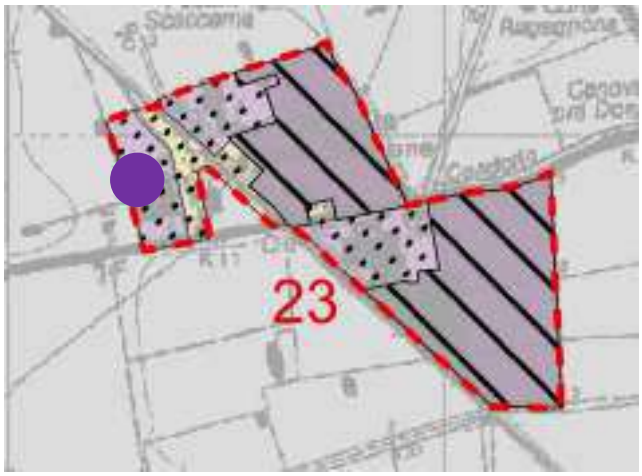


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	area stradale - rotatoria Inserimento nel territorio urbanizzabile di PSC derivante dalla vigenza all'epoca di un PUA in attuazione del PRG convenzionato che ha previsto la realizzazione di tutte le urbanizzazioni a servizio dell'insediamento produttivo. OOUU realizzate, numerosi lotti liberi.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le **infrastrutture**, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Infrastruttura viaria
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

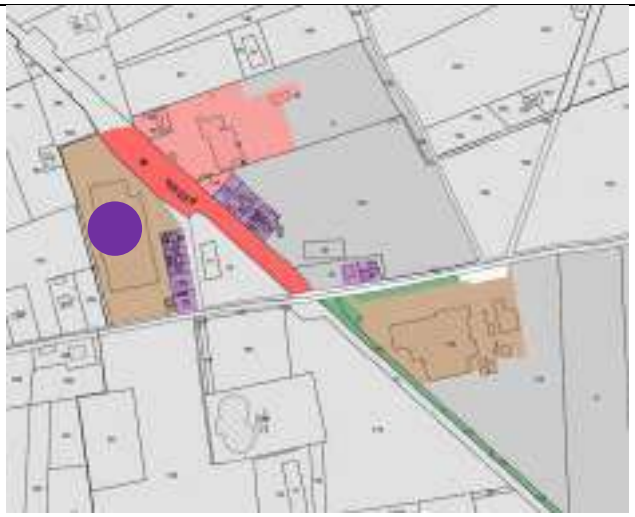
FRAZIONI	Gaibanella
176 **5d**	aree produttive isolate non adeguatamente infrastrutturate
Dimensioni area	33.900
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



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



RUE – tav USI – distretto della frutta e dell'agroalimentare

Tav U2.6 USI PUG = Tessuti consolidati produttivi

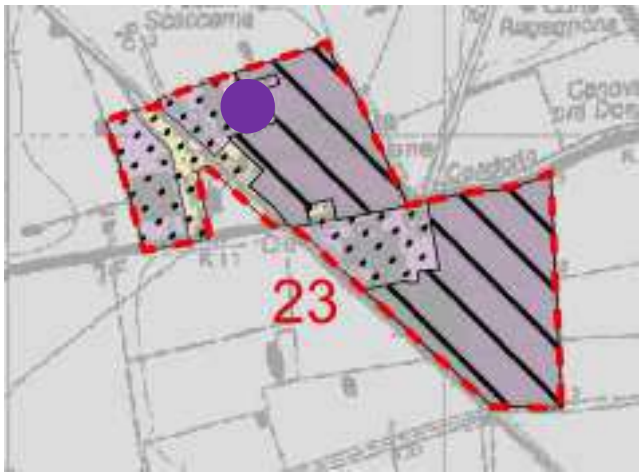


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	"Borgo Stazione" Da leggere assieme a schede 5e e 5f Insediamento produttivo: Mazzoni Frutta Già territorio urbanizzato nel PSC in quanto insediamento produttivo sorto (insieme ad altre attività) in corrispondenza di una stazione ferroviaria secondaria sulla linea per Ravenna. Con riferimento all'impianto normativo presentato in Disciplina in fase di assunzione/adozione, si ritiene impropria, viste le dimensioni e la rilevanza dell'impianto, la disciplina del territorio rurale.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/osservazioni al PUG	
Ulteriori approfondimenti UdP	Il lotto era già individuato come insediamento produttivo esistente nel PRG 95, in particolare con dest. d'uso D31 - insediamenti produttivi, poi confermato nel PSC
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento dell'area all'interno del territorio urbanizzato

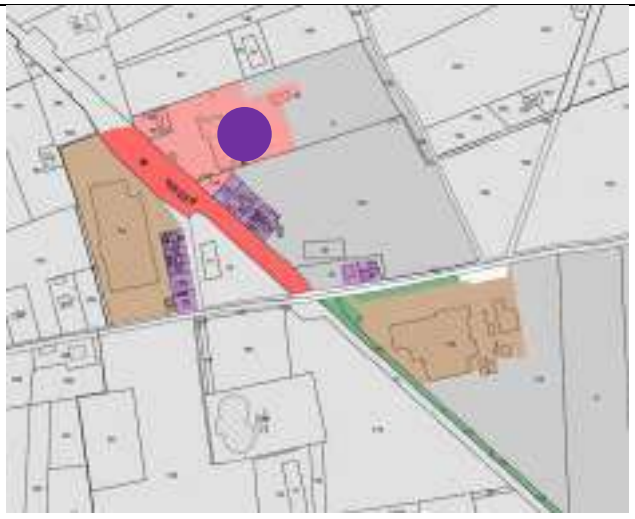
FRAZIONI	Gaibanella
177 **5e**	aree produttive isolate non adeguatamente infrastrutturate
Dimensioni area	34.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito consolidato specializzato per attività produttive e Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



RUE – tav USI – Aree prevalentemente artigianali con alloggi aziendali e Area a POC

Tav U2.6 USI PUG = Tessuti consolidati produttivi

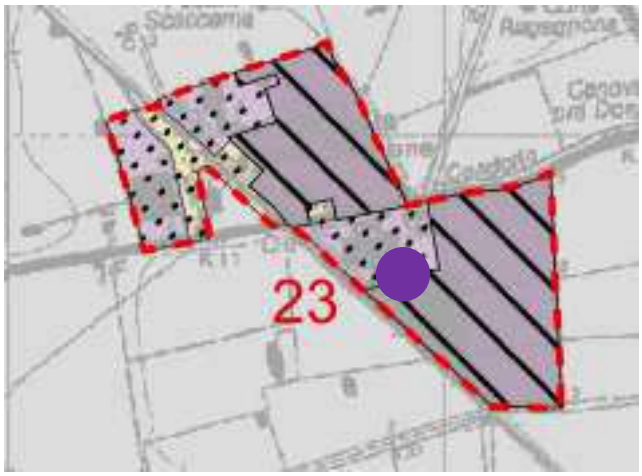


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	"Borgo Stazione" Insediamento produttivo: Ferrara Legnami Già territorio urbanizzato nel PSC in quanto insediamento produttivo sorto (insieme ad altre attività) in corrispondenza di una stazione ferroviaria secondaria sulla linea per Ravenna. Leggera rettifica della geometria rispetto al PSC. Con riferimento all'impianto normativo presentato in Disciplina in fase di assunzione/adozione, si ritiene impropria, viste le dimensioni e la rilevanza dell'impianto, la disciplina del territorio rurale.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/osservazioni al PUG	
Ulteriori approfondimenti UdP	Il lotto era già individuato come insediamento produttivo esistente nel PRG 95, in particolare con dest. d'uso produttivo/non artigianale, poi confermato nel PSC
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento dell'area all'interno del territorio urbanizzato

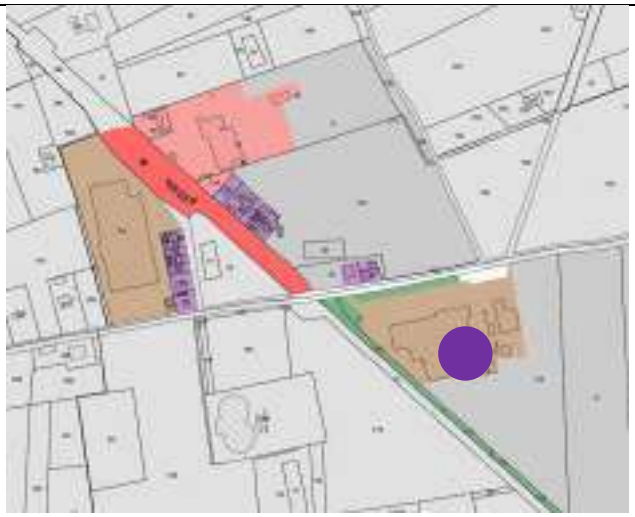
FRAZIONI	Gaibanella
178 **5f**	aree produttive isolate non adeguatamente infrastrutturate
Dimensioni area	56.600 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito consolidato specializzato per attività produttive e Ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento



RUE – tav USI – distretto della frutta e dell'agroalimentare, Area a POC e aree di mitigazione e compensazione ambientale

Tav U2.6 USI PUG = Tessuti consolidati produttivi e Dotazione ecologica

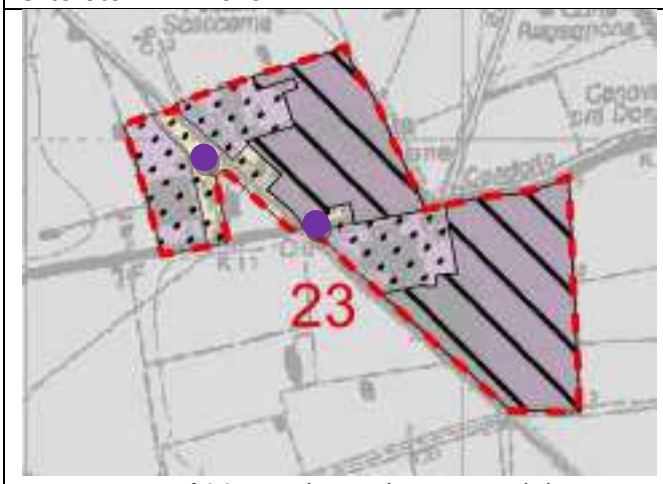


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	"Borgo Stazione" Insediamento produttivo: Cooperativa Ortofrutticola Ve.Ba. S.C. Già territorio urbanizzato nel PSC in quanto insediamento produttivo sorto (insieme ad altre attività) in corrispondenza di una stazione ferroviaria secondaria sulla linea per Ravenna. Allargamento della geometria rispetto al PSC. Con riferimento all'impianto normativo presentato in Disciplina in fase di assunzione/adozione, si ritiene impropria, viste le dimensioni e la rilevanza dell'impianto, la disciplina del territorio rurale.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/osservazioni al PUG	
Ulteriori approfondimenti UdP	Il lotto era già individuato come insediamento produttivo esistente nel PRG 95, in particolare con dest. d'uso D51 (zone produttive a forte impatto ambientali esistenti), poi confermato nel PSC
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento dell'area all'interno del territorio urbanizzato

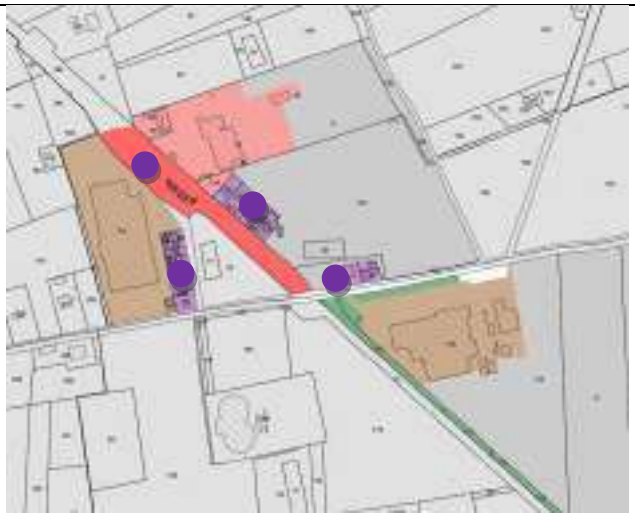
FRAZIONI	Gaibanella
179 **7g**	insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa
Dimensioni area	35.600 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato e Ambito specializzato per attività produttive di nuovo insediamento



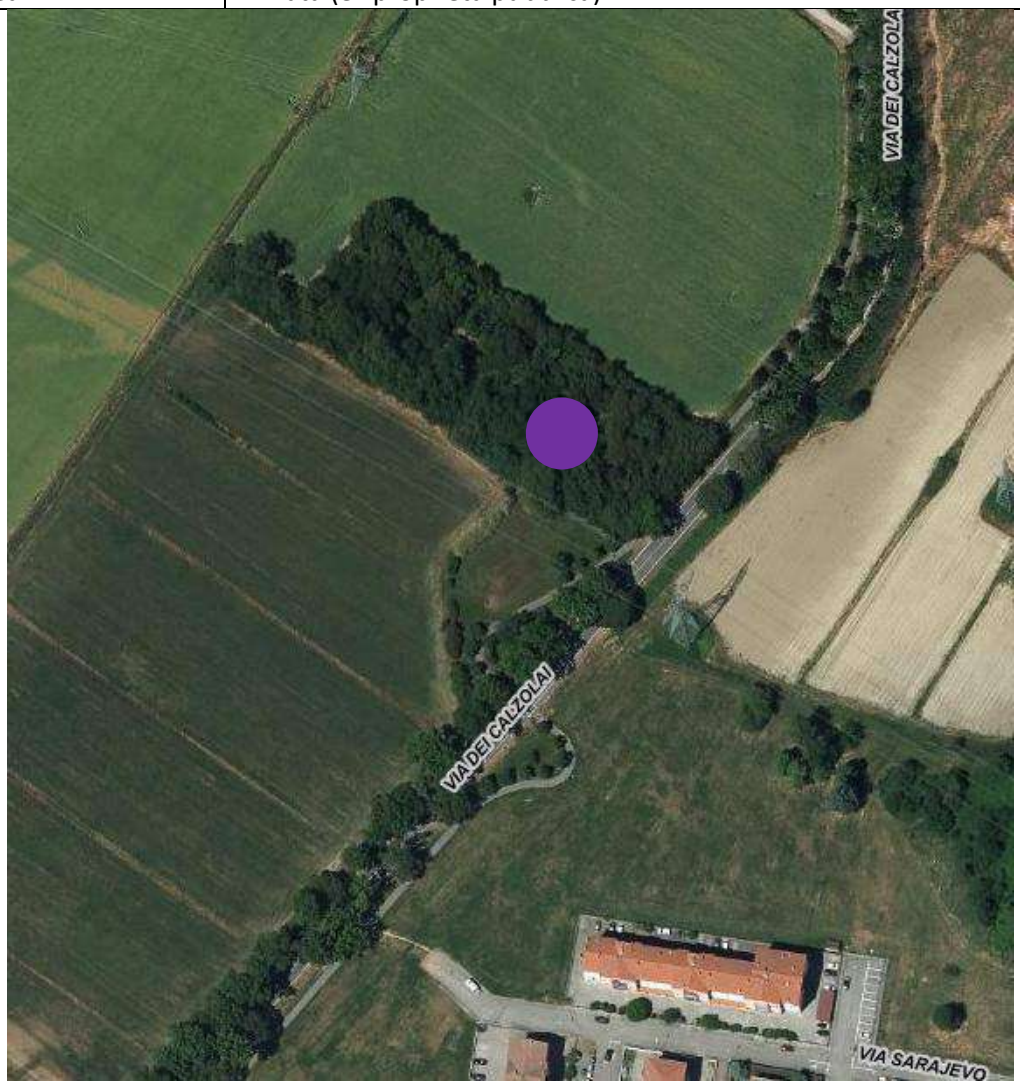
RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali, Aree di interscambio, Aree a POC

Tav U2.6 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a bassa densità e Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti

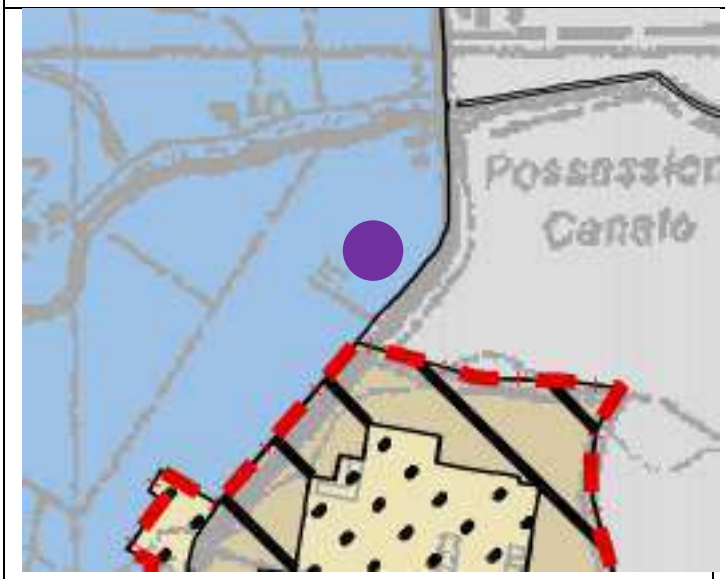


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	"Borgo Stazione" insediamenti residenziali e dotazioni territoriali connesse allo sviluppo del borgo produttivo Già territorio urbanizzato nel PSC (salvo piccola area urbanizzabile corrispondente a un giardino privato di abitazione)
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/Osservazioni al PUG	
Ulteriori approfondimenti UdP	Il lotto era già individuato come insediamento produttivo esistente nel PRG 95, in particolare con dest. d'uso residenziale Usi confermati nel PSC.
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento dell'area all'interno del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Malborghetto di Boara
180 **1a**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	7.800
Proprietà dell'area	Privata (ex proprietà pubblica)



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo periurbano



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura

Tav U2. 2 USI PUG = Attrezzatura e spazi collettivi

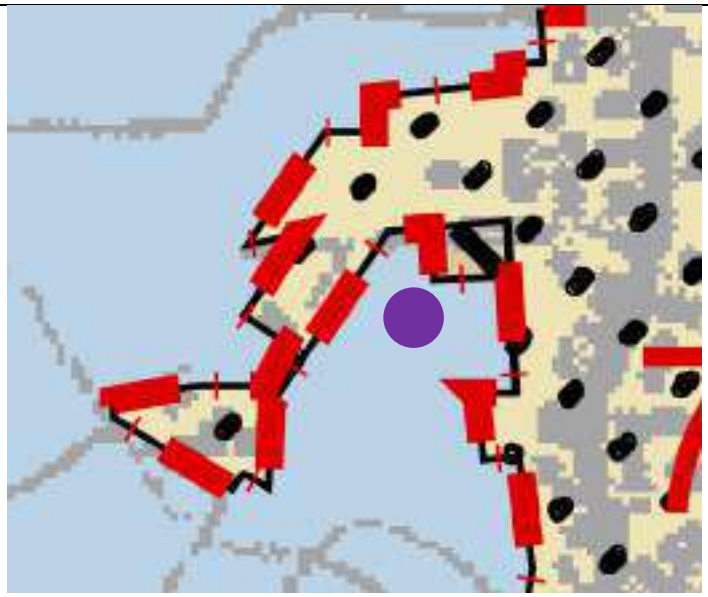


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area ex Casermetta DAT "Possessione Navarra" – Rinaturalizzata per abbandono. Area militare di proprietà dell'Agenzia del Demanio, acquisita dal Comune nell'ambito del processo di federalismo demaniale (legge 42/2009) e successivamente venduta a privato. Finalità: realizzazione di attrezzature ricreative/volontariato lungo il tracciato di VenTo Progetto coerente con la SQUEA del PUG – Progetto Guida 3 e Turismo lento lungo le principali Ciclovie.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le **attrezzature e i servizi pubblici** comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Attrezzatura pubblica
Contributi/osservazioni al PUG	Contributo 117 da parte del proprietario Maida relativo alla possibilità di valorizzare l'area a usi ristorativi/ricreativi
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Malborghetto di Boara
181 **1b**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	7.400
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



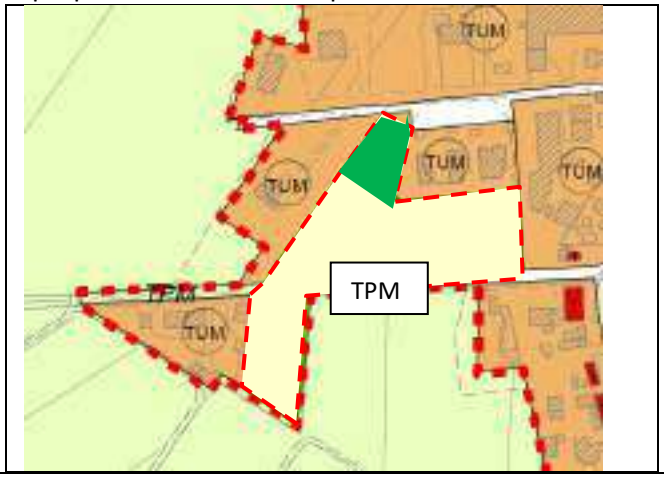
PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo periurbano



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura

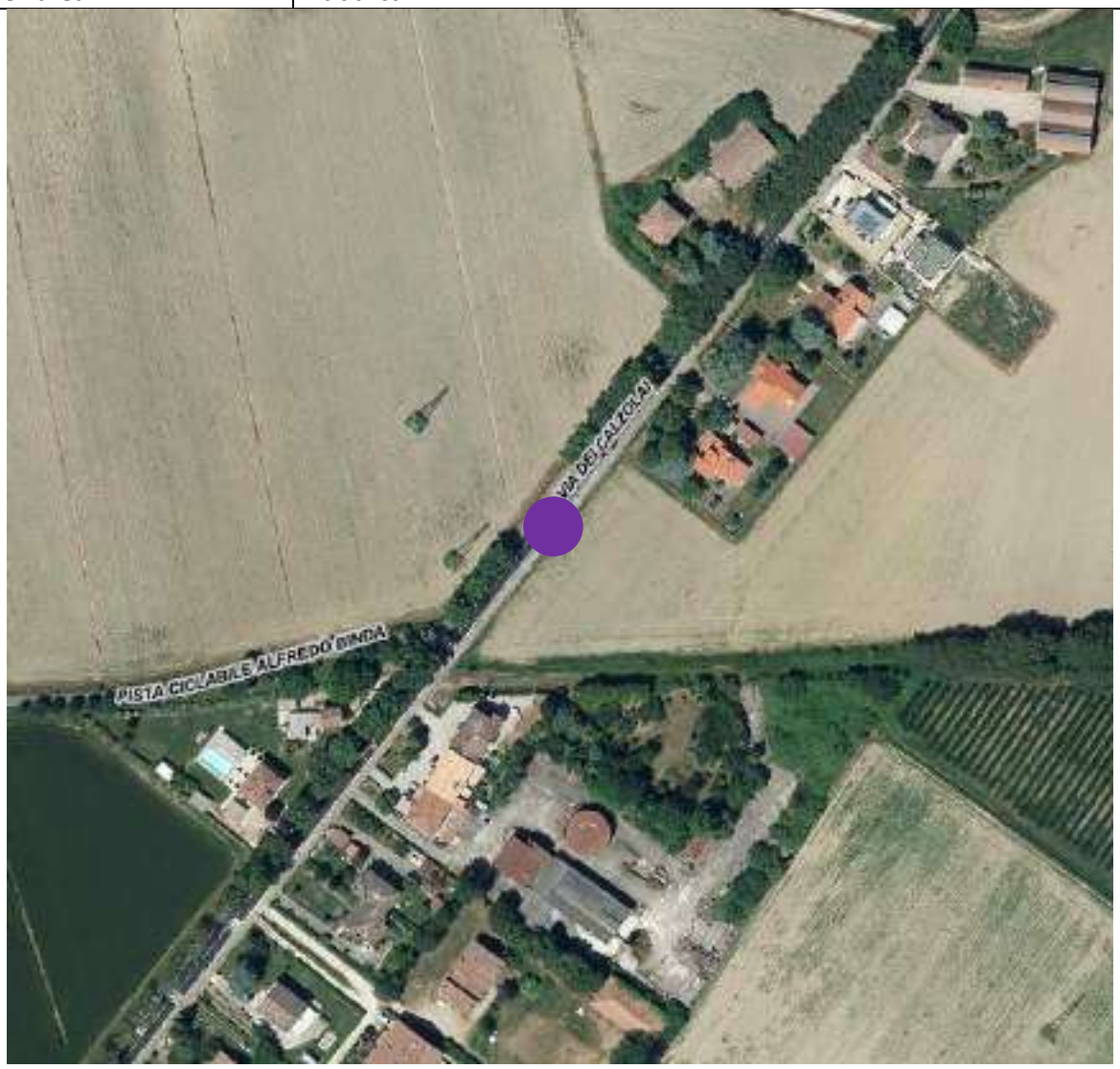
Tav U2. 2 USI PUG = Tessuto urbano consolidato a media densità e Dotazione ecologica



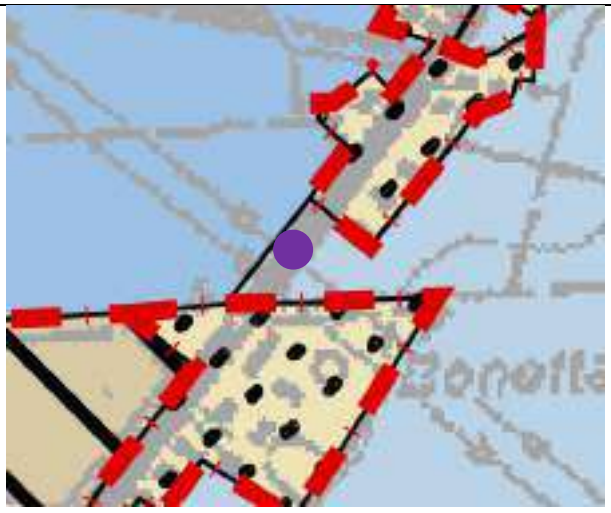
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	L'area è classificata come Dotazione ecologica e pertanto inedificabile, inclusa dentro TU per allineamento del disegno del bordo urbano. Una limitata porzione è classificata TUM per riallinearsi allo stato di fatto in quanto giardino di pertinenza di abitazione di recente realizzazione.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le **dotazioni territoriali**, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i **lotti e gli spazi inedificati** dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Dotazione ecologica Giardino privato
Contributi/osservazioni al PUG	
Ulteriori approfondimenti UdP	Si propone la riduzione del perimetro del TU come di seguito individuato 
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di riperimetrare in riduzione il lotto TUm escludendo

	il giardino privato e contestualmente escludere l’area agricola dal TU , attribuendo classificazione TAE

FRAZIONI	Malborghetto di Boara
182 **4d**	aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani)
Dimensioni area	1.500 mq
Proprietà dell'area	Pubblica



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo perurbano



RUE – tav USI – area agricola di cintura

Tav U2.2 USI PUG = Viabilità

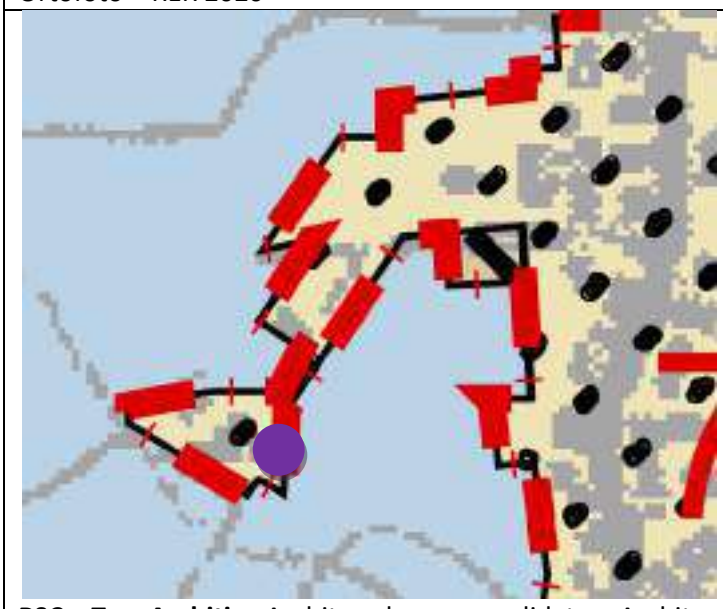


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	area stradale – tratto di via del Calzolai di circa 100 m
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le **infrastrutture**, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Infrastruttura viaria
Contributi/osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Malborghetto di Boara
183 **7c**	insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa
Dimensioni area	4.800 mq (esclusa strada)
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

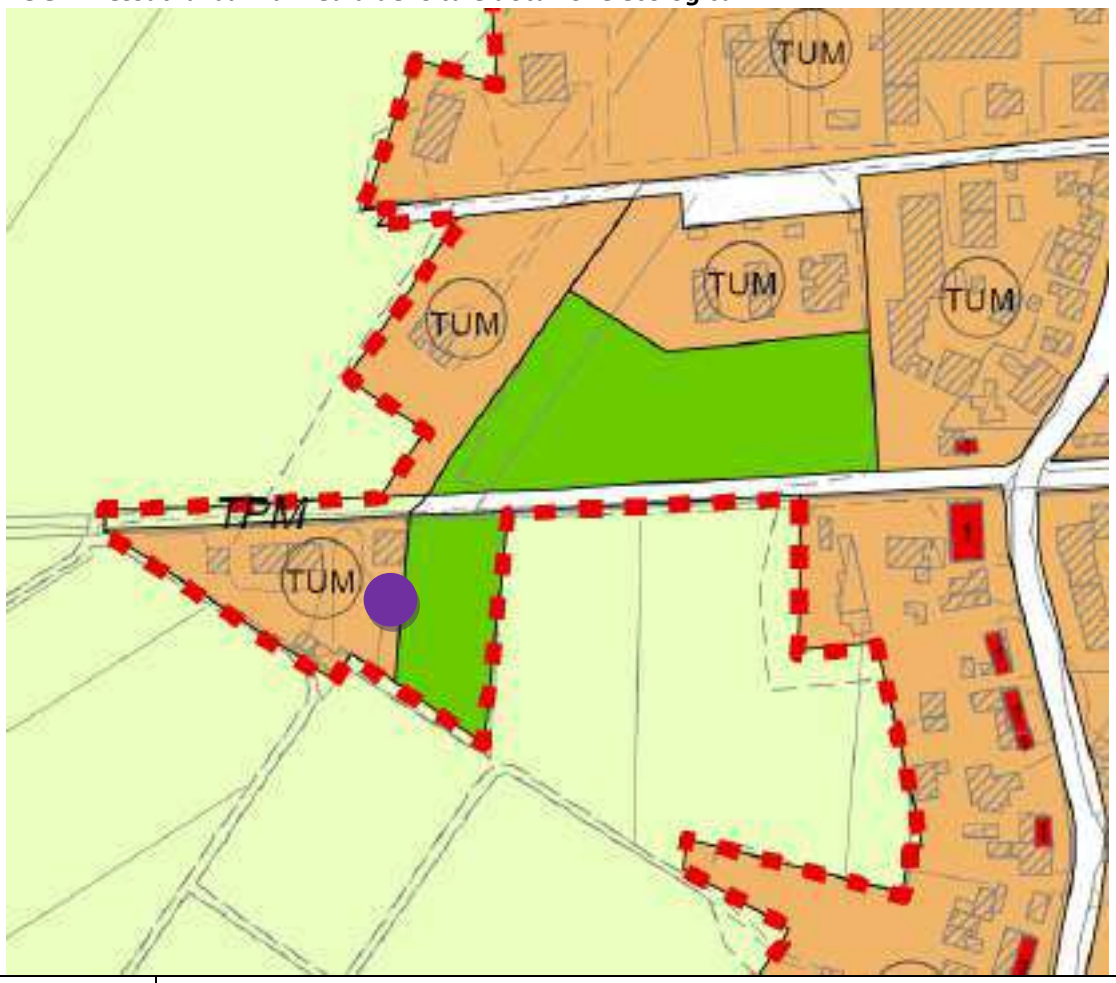


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato e Ambito agricolo periurbano

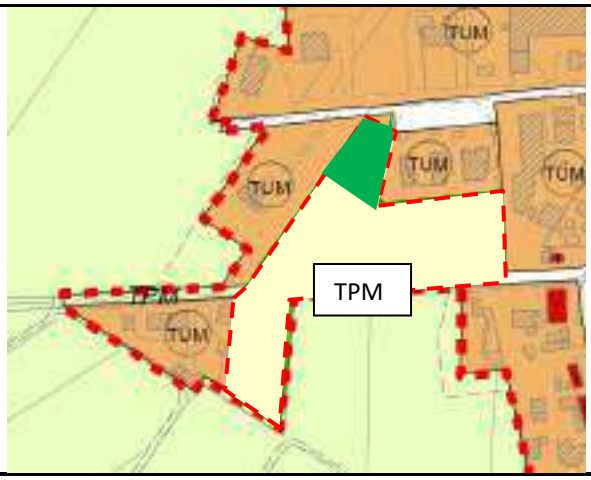


RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali e aree agricole di cintura

Tav U2.2 USI PUG = Tessuti urbani a media densità e dotazione ecologica



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Perimetrazione in linea con il PSC e il RUE che individua l'insediamento come parte integrante dell'abitato di Malborghetto. Rispetto al PSC, il perimetro è stato esteso a ricomprendere un'area verde di pertinenza, classificata dal PUG dotazione ecologica e pertanto inedificabile Escluso da centro abitato da Codice della strada.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Dotazione ecologica Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/Osservazioni al PUG	
Ulteriori approfondimenti UdP	Si propone la riduzione del perimetro del TU come di seguito individuato

		
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato del lotto TUM escludendo dal TU la restante porzione.	

FRAZIONI	Malborghetto di Correggio
184 **1e**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	1.800
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

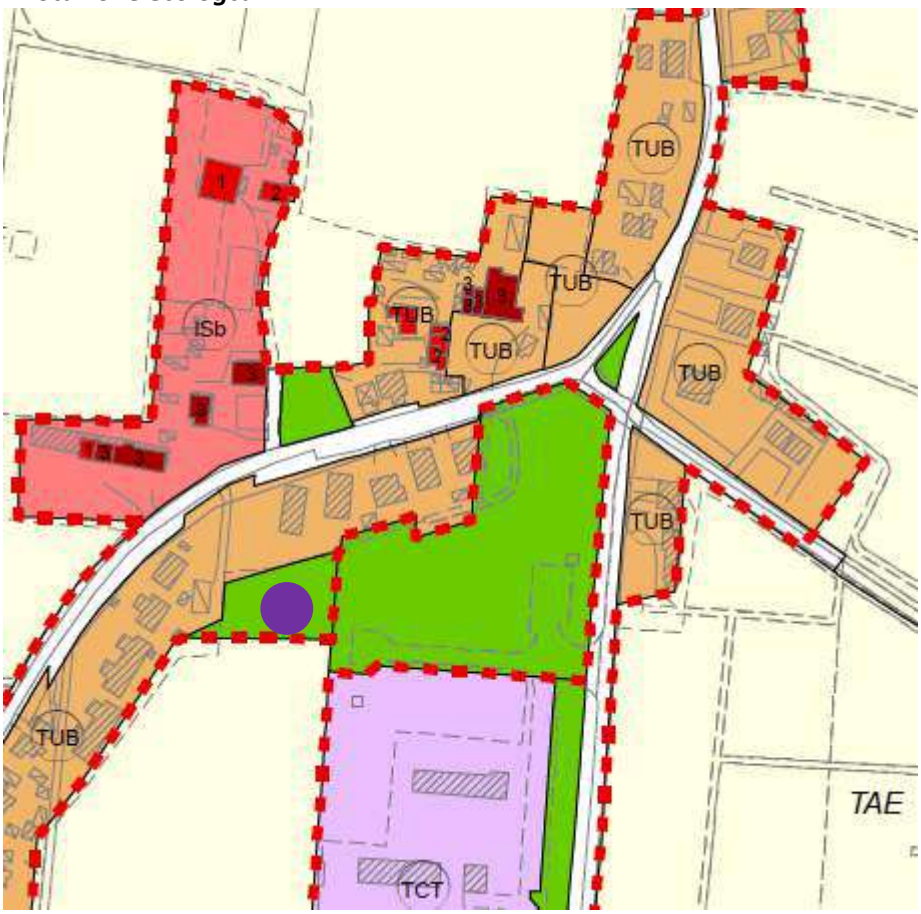


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

Tav U2. 14 USI PUG = Dotazione ecologca



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area di dimensioni molto ridotte sul retro di **lotto già edificabile da RUE tramite intervento diretto e pertanto confermato dal PUG** dentro il territorio urbanizzato. E' stato riallineato il bordo dell'edificato ma classificata dotazione ecologica e pertanto inedificabile.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le **dotazioni territoriali**, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Dotazione ecologica
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Malborghetto di Correggio
185 **2a**	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)
Dimensioni area	3.600 mq (1700+1900)
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.14 USI PUG = Tessuto consolidato a bassa densità



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area interna al centro abitato, interclusa, è stata considerata lotto di completamento, edificabile a bassa densità. Il PSC probabilmente demandava l'area a POC nel tentativo di realizzare interventi di rigenerazione del borgo storico, illeggibile a seguito di frammentati interventi edilizi. SI individuano due sub-aree: la prima corrispondente alla corte di pertinenza di fabbricati esistenti e di superficie pari a 1.700 mq, la seconda a uso agricolo di 1.900 mq (rispetto alla perimetrazione del PSC, l'area inclusa dal PUG nel territorio urbanizzato ha dimensioni inferiori).
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Giardino privato Lotto libero – ex aree POC
Contributi/osservazioni al PUG	
Ulteriori approfondimenti UdP	Si concorda di mantenere dentro TU l'area contraddistinta dal numero 1 e escludere l'area numero 2 con modifica di destinazione d'uso in TAE.

	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU

FRAZIONI	Malborghetto di Correggio
186 **2b**	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)
Dimensioni area	900 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



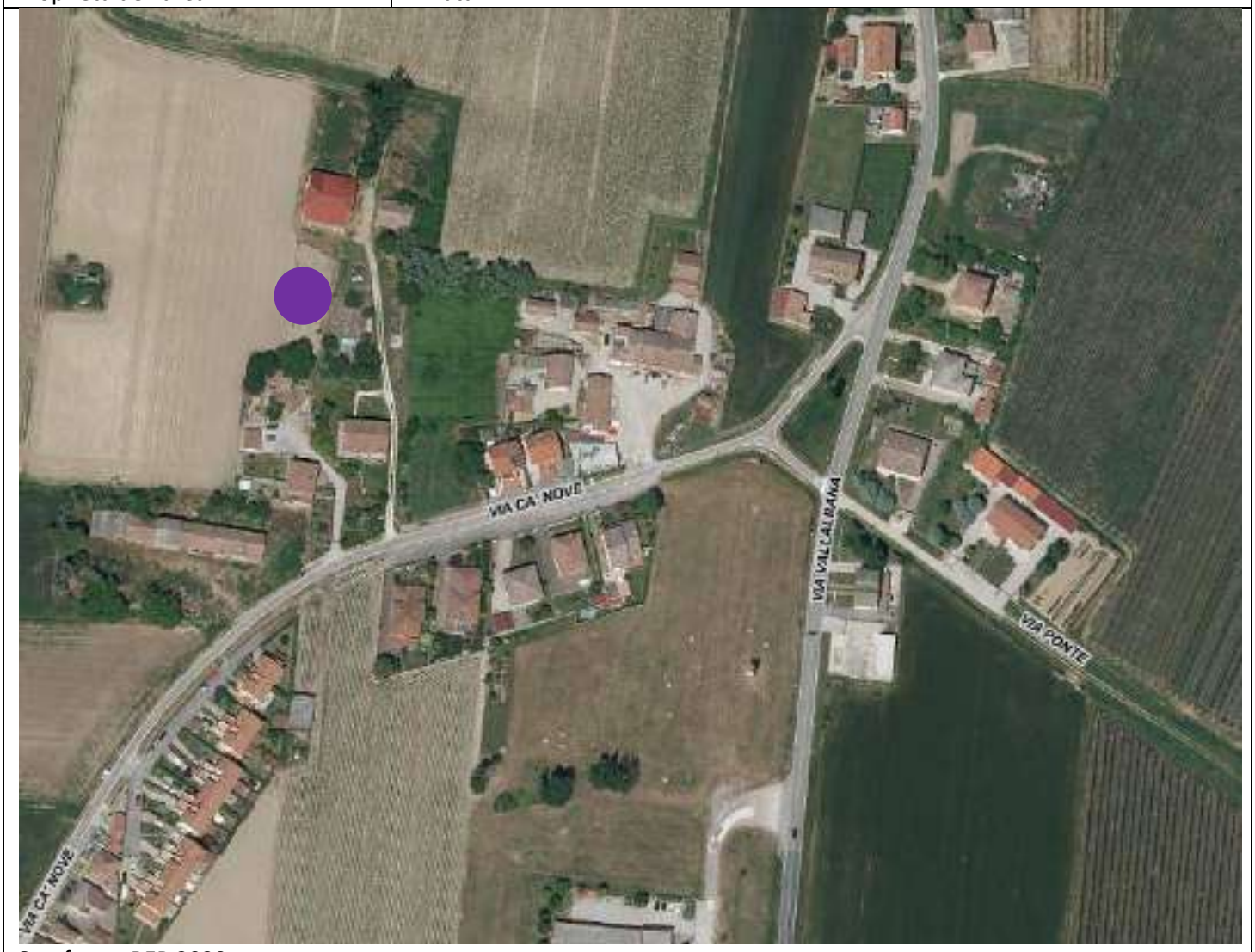
RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.14 USI PUG = Dotazione ecologica



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Rispetto alla perimetrazione del PSC, l'area a POC inclusa dal PUG nel territorio urbanizzato ha dimensioni molto ridotte. E' stata inclusa perché in continuità con l'edificato ma classificata dotazione ecologica e pertanto inedificabile.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le **dotazioni territoriali**, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Dotazione ecologica
Contributi/osservazioni al PUG	
Proposta tecnica	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato con uso DE 

FRAZIONI	Malborghetto di Correggio
187 **2c**	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)
Dimensioni area	2.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

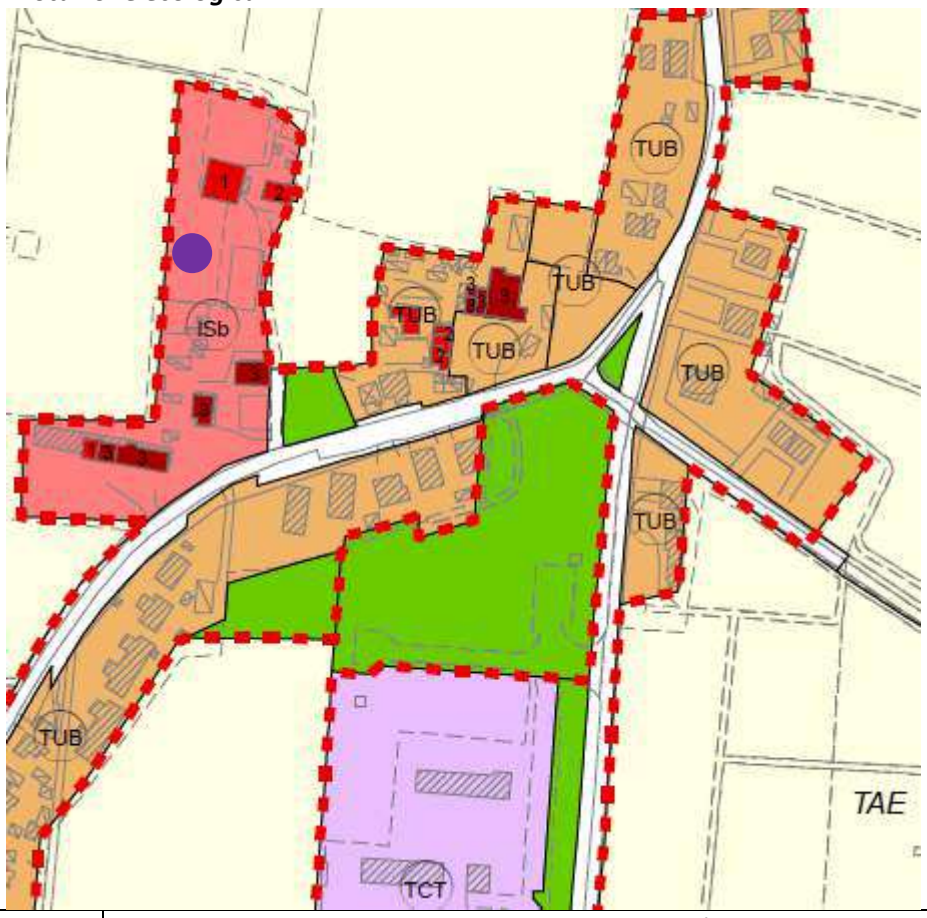


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



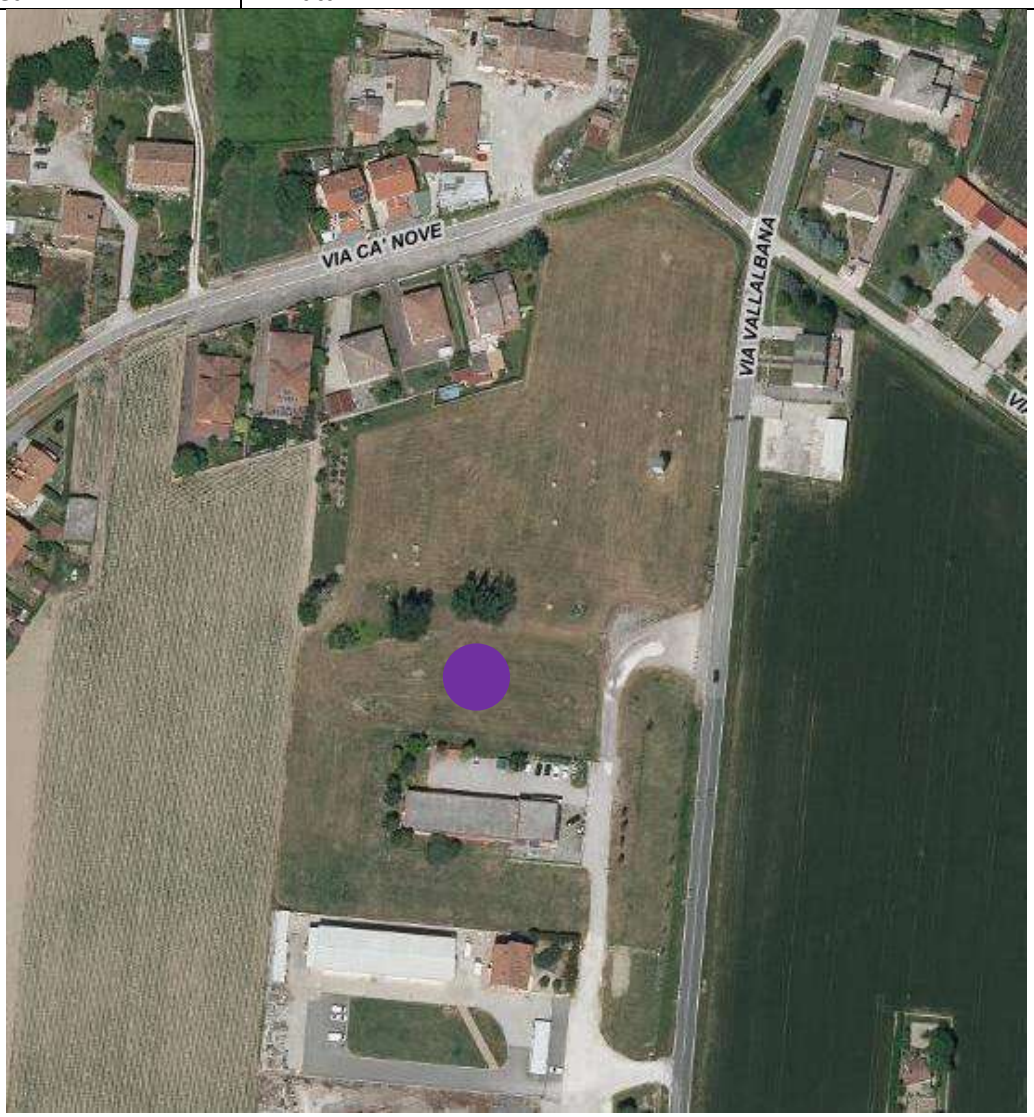
RUE – tav USI – aree agricole del forese

Tav U2.14 USI PUG = Dotazione ecologica



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	N.B: Casistica sbagliata. No aree POC in prossimità. Probabilmente è la 1 e si riferisce all'area agricola che è stata inserita all'interno del perimetro dell'insediamento storico. (in alternativa potrebbe riferirsi a una casistica 7 e chiedere di escludere tutta la corte) La perimetrazione dell'insediamento storico nel PUG si è attestata sulla particella catastale.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Insediamento storico
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Malborghetto di Correggio
188 **2d**	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)
Dimensioni area	4.200 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

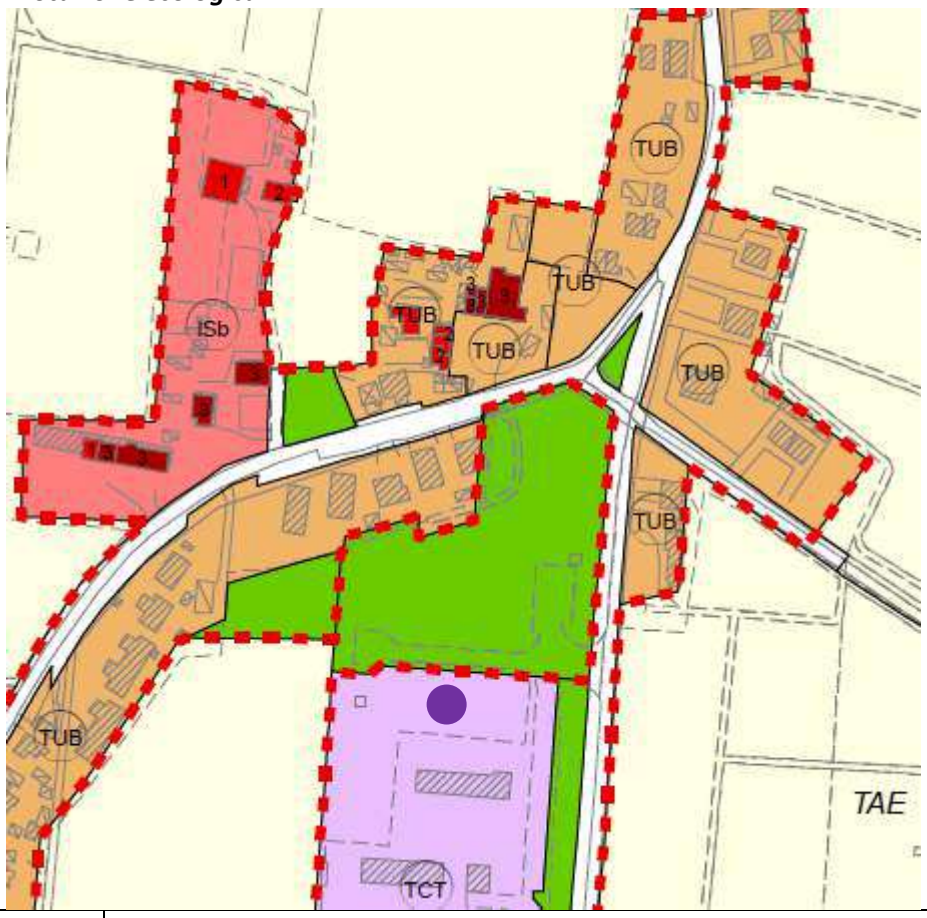


PSC – Tav. Ambiti = ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.14 USI PUG = Dotazione ecologica



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Insediamento produttivo previsto dal PRG e mai completato. Area permeabile a nord del capannone esistente che il PUG ha incluso nel lotto consolidato terziario seguendo il catastale (e dunque la previsione di viabilità mai realizzata), spostando a nord di 35 metri circa il perimetro del territorio urbanizzato
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Area edificata. Riconosciuta da PUG
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di includere l'area con uso TCT nel territorio urbanizzato, escludendo l'area con uso DE

FRAZIONI	Malborghetto di Correggio
189 **5g**	aree produttive isolate non adeguatamente infrastrutturate
Dimensioni area	27.400
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



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



RUE – tav USI – area produttiva

Tav U2.14 USI PUG = Tessuti consolidati produttivi

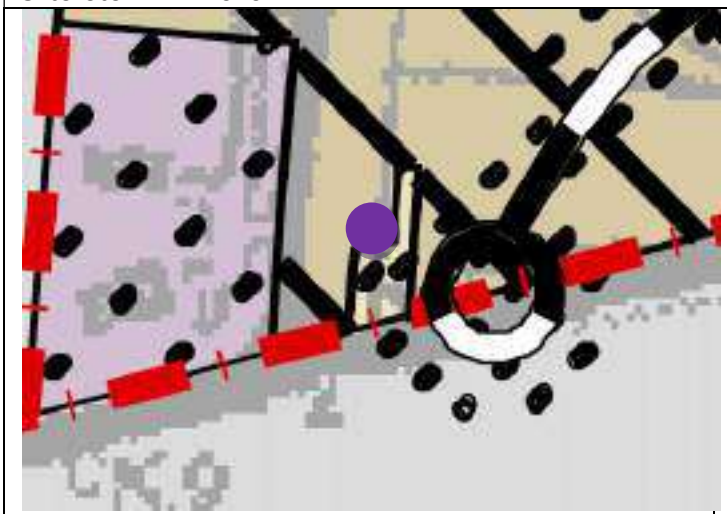


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Insediamento produttivo: Silla – materiali edili Già territorio urbanizzato nel PSC sebbene ci sia discontinuità fisica con gli insediamenti limitrofi (170 m). Con riferimento all'impianto normativo presentato in Disciplina in fase di assunzione/adozione, si ritiene impropria la disciplina del territorio rurale.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Malborghetto di Correggio
190 **7f**	insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa
Dimensioni area	1.400 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.14 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità

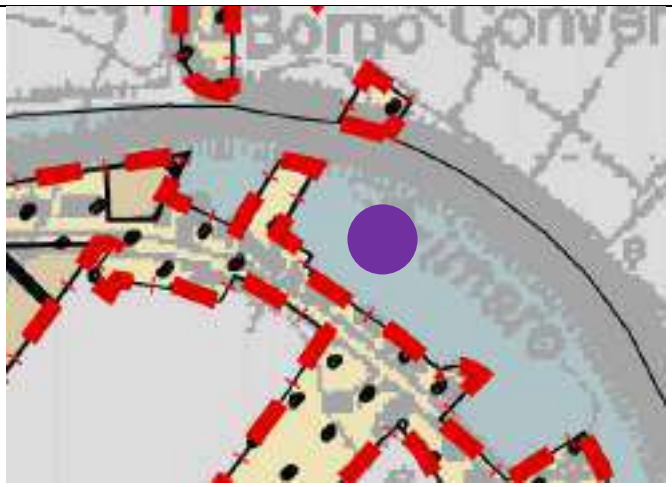


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Singola casa già inclusa nel perimetro del territorio urbanizzato di PSC.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/Osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Marrara
191 **1a**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	6.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



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



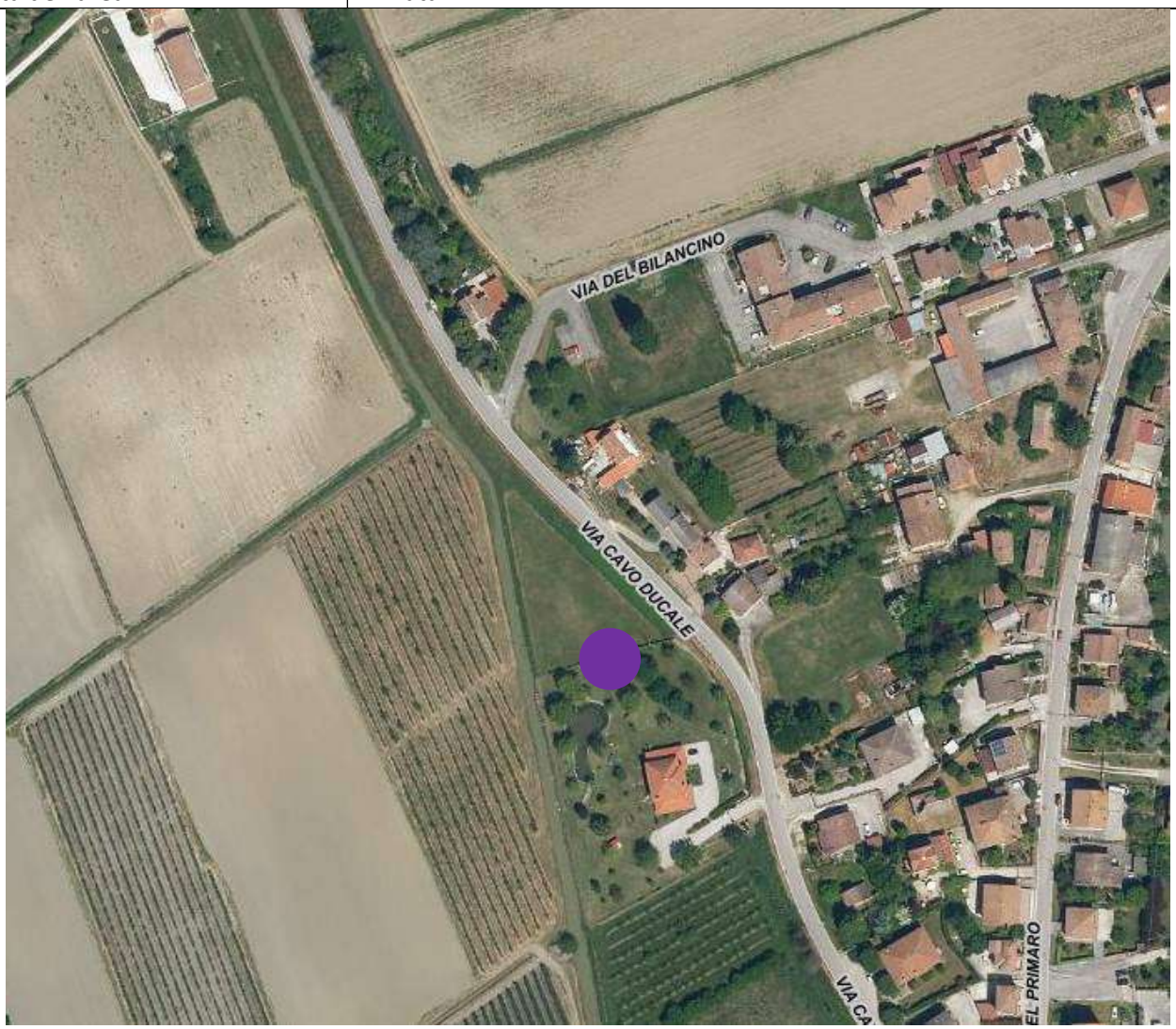
RUE – tav USI – Aree agricole di valore naturale e ambientale

Tav U2.10 USI PUG = Dotazione ecologica



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere insieme a 2_b Riconoscimento della stato di fatto. Aree verdi golenali di pertinenza di fabbricati abitativi che non presentano caratteristiche proprie di un'area agricola. Preservata come area inedificabile, di dotazione ecologica
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Dotazione ecologica
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Marrara
192 **1c**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	3.500 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

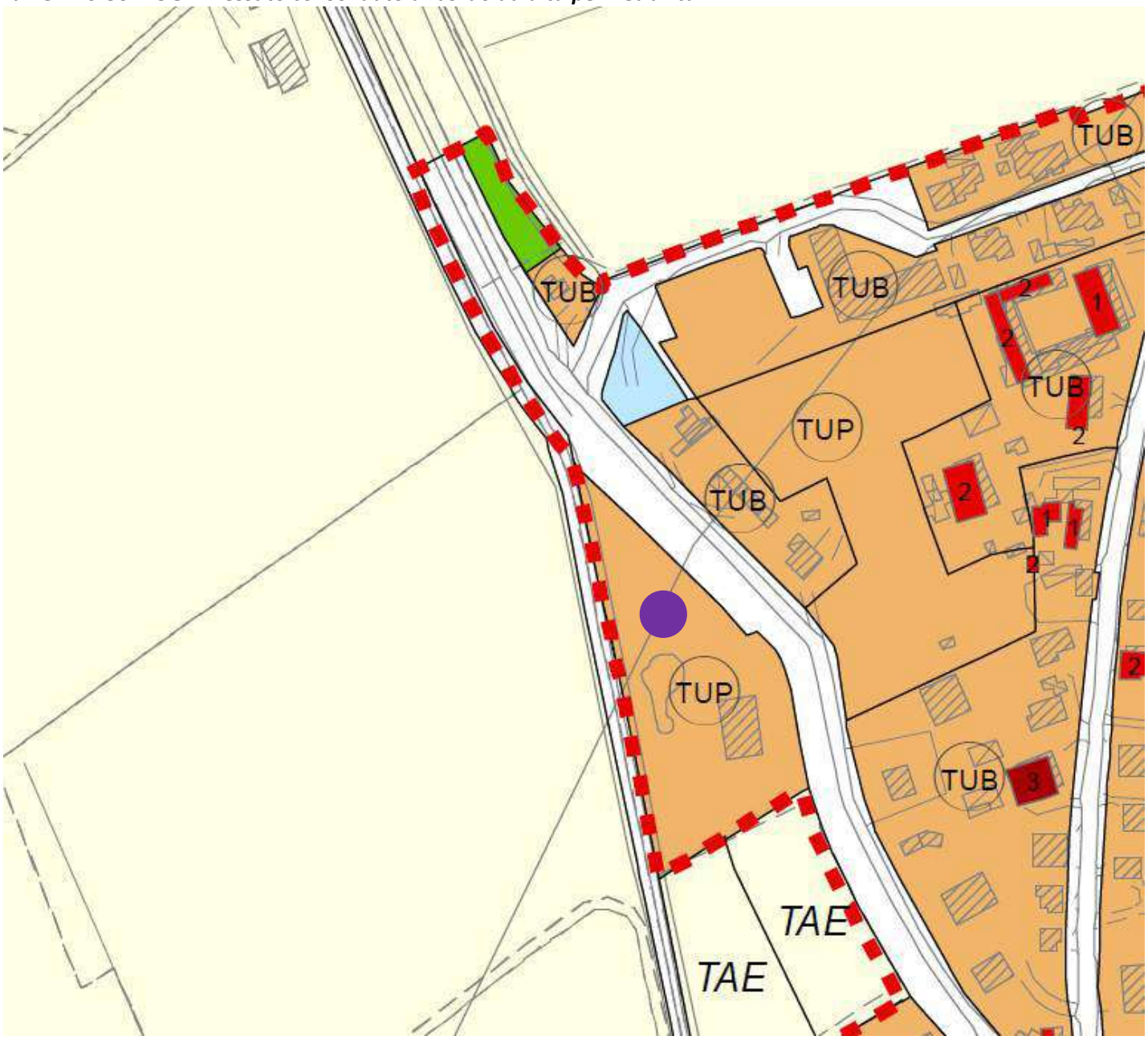


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



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

Tav U2.10 USI PUG = Tessuto consolidato di bordo ad alta permeabilità

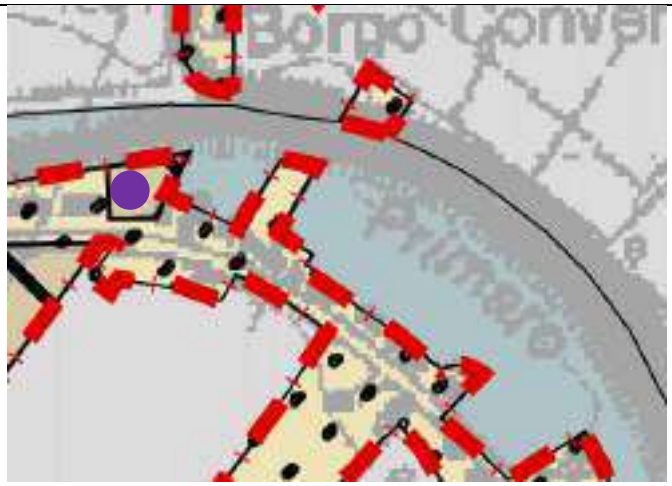


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Riconoscimento della stato di fatto. Giardino privato di pertinenza di abitazione già in territorio urbanizzato da PSC/RUE
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Giardino privato
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Marrara
193 **2b**	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)
Dimensioni area	3.200 mq
Proprietà dell'area	Privata – (CONFRATERNITA DELLO SPIRITO SANTO)



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.10 USI PUG = Dotazione ecologica



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere insieme a 1_a Riconoscimento della stato di fatto. Area verde golenale che non presenta caratteristiche proprie di un'area agricola. Demandata a POC perché da progetto PSC era previsto un potenziamento dell'attrezzatura collettiva esistente. Preservata come area inedificabile di dotazione ecologica; come altre dotazioni ecologiche, sono state inserite dentro il TU perché in continuità con il tessuto urbano o perché giardini, parchi privati, ai quali viene riconosciuto il ruolo e la funzione, e pertanto preservata.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Dotazione ecologica
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Marrara
194 **4d**	aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani)
Dimensioni area	670 mq
Proprietà dell'area	Pubblica



Ortofoto – RER 2020

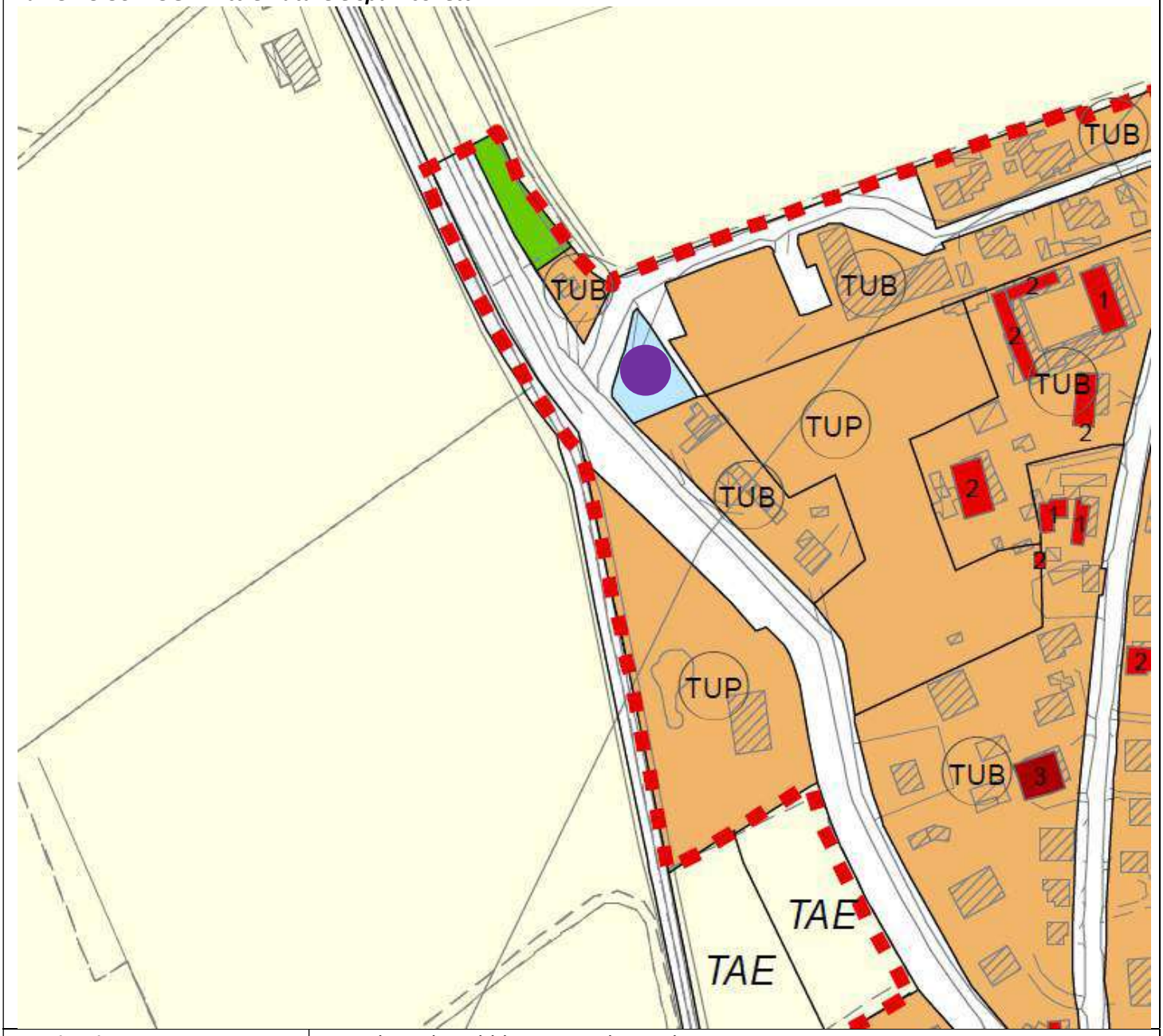


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato

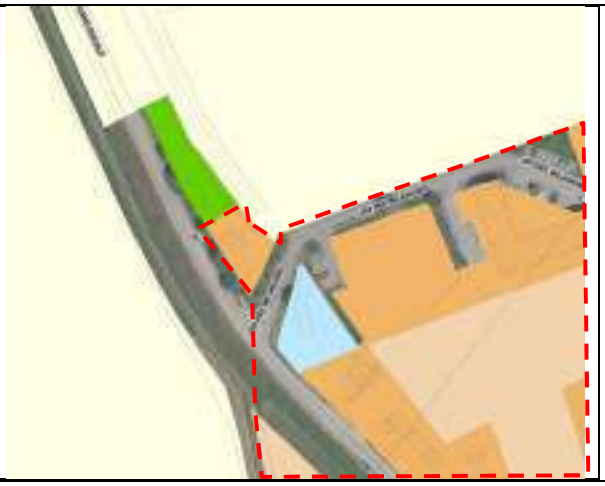


RUE – tav USI – attrezzature e spazi collettivi

Tav U2.8 USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area di verde pubblico e piccolo parcheggio NB: Casistica dubbia: forse è casistica 1 e non si riferisce alla piccola attrezzatura ma all'abitazione ex agricola passata in TUB e alla dotazione ecologica (interpretazione più coerente con la posizione del commento)
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le **attrezzature** e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Attrezzatura pubblica
Osservazioni/Contributi	
Ulteriori approfondimenti UdP	Si propone di escludere l'area a dot. ecologica dal TU

		
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si concorda su riduzione del perimetro del TU	

FRAZIONI	Marrara
195 **4e**	aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani)
Dimensioni area	3.800 mq
Proprietà dell'area	Pubblica



Ortofoto – RER 2020

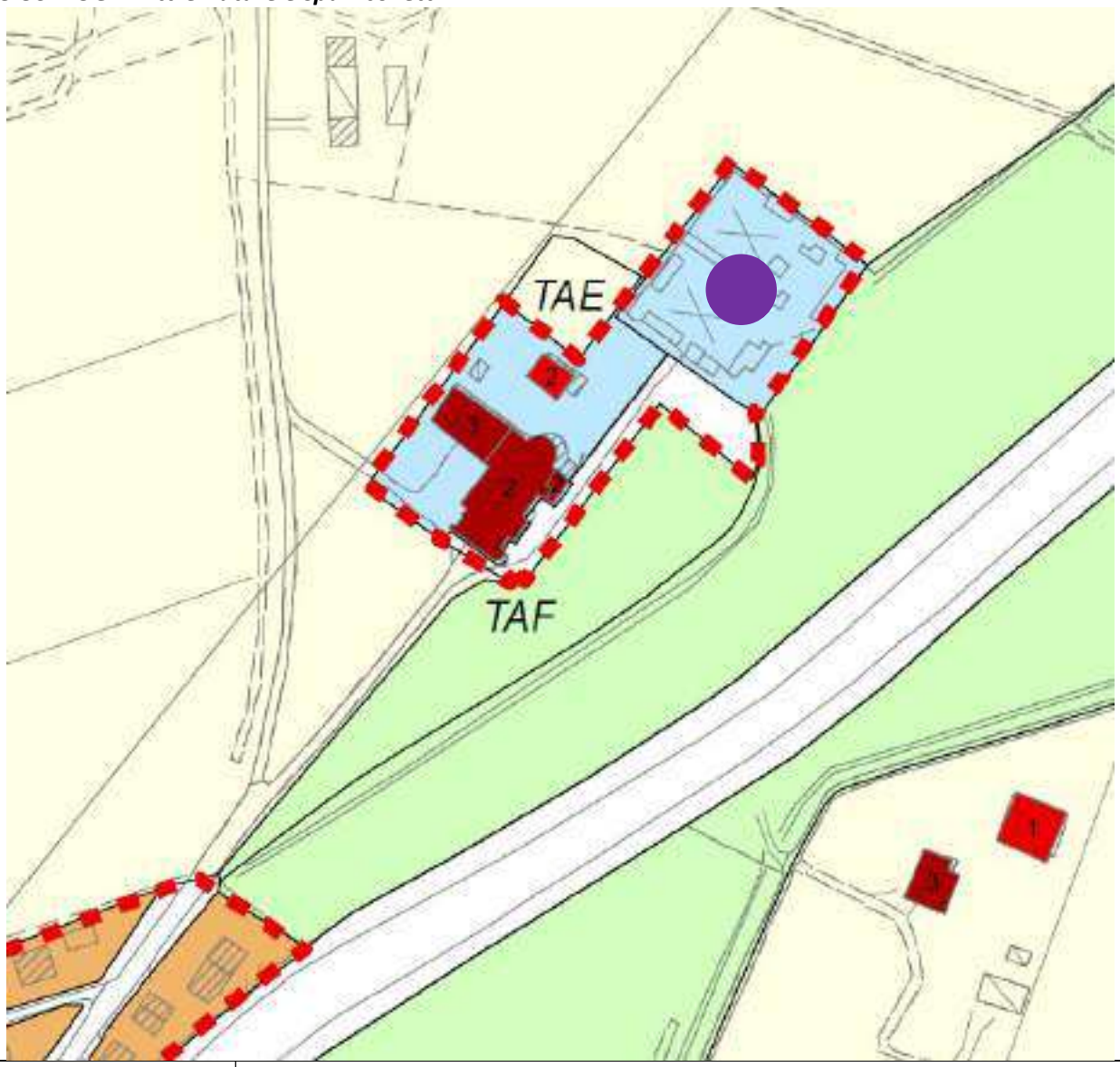


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – attrezzature e spazi collettivi

Tav U2.8 USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi

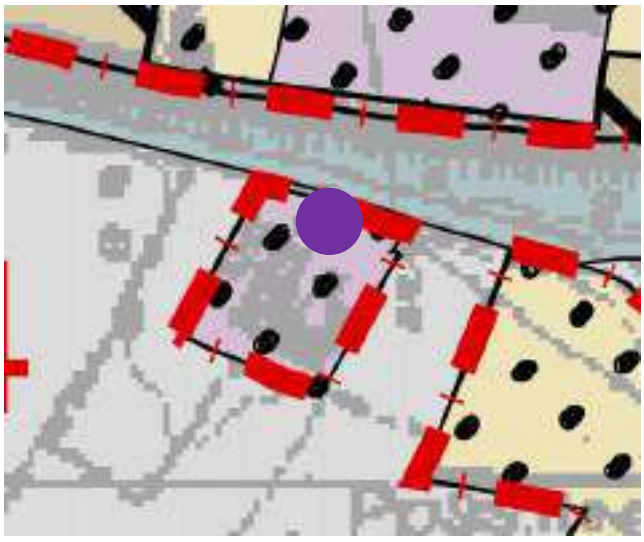


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Cimitero di Marrara A differenza del PSC che includeva tutte le attrezzature in territorio urbanizzato, nel PUG sono state inglobate solo quelle limitrofe/contigue all'abitato, come in questo caso. La disciplina delle aree Attrezzature e spazi collettivi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

FRAZIONI	Marrara
196	aree produttive isolate non adeguatamente infrastrutturate
5g	
Dimensioni area	16.000
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

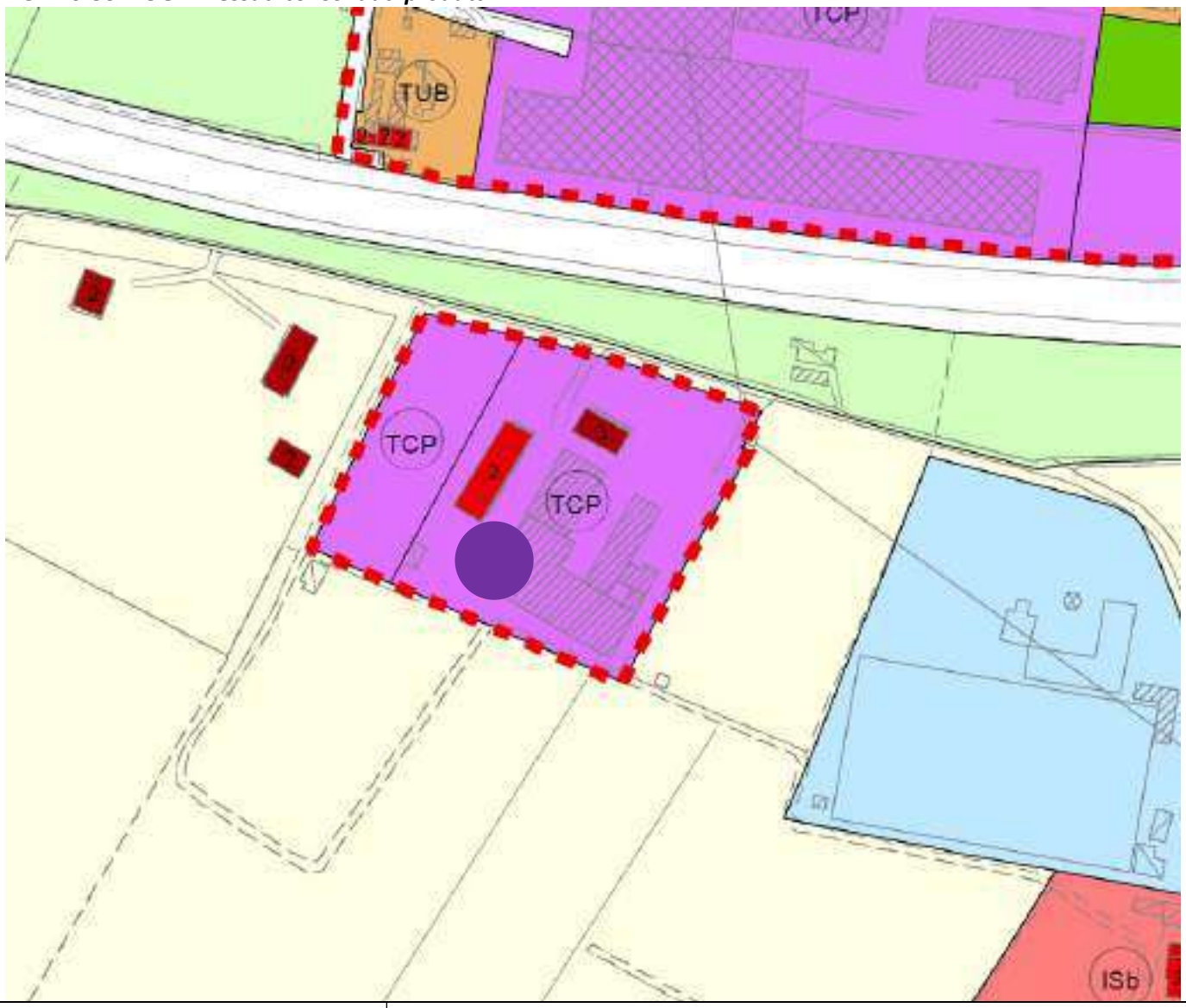


PSC – Tav. Ambiti = Ambito consolidato specializzato per attività produttive e Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – aree prevalentemente artigianali con alloggi aziendali e area agricola del forese

Tav U2.10 USI PUG = Tessuti consolidati produttivi

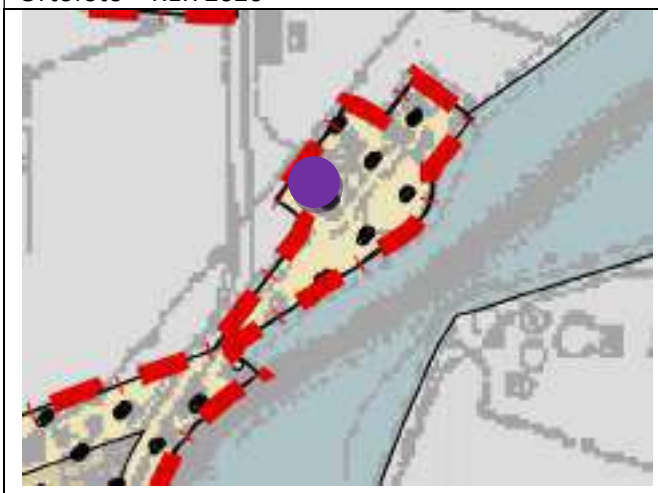


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Euganea Frutt Già territorio urbanizzato nel PSC (che riconosceva in urbanizzato anche l'attrezzatura e le abitazioni limitrofe a est) Con riferimento all'impianto normativo presentato in Disciplina in fase di assunzione/adozione, si ritiene impropria la disciplina del territorio rurale.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/osservazioni al PUG	Contributo n. 2 per possibilità di ampliamento dell'impianto
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Marrara
197 **7f**	insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa
Dimensioni area	4.600 mq
Proprietà dell'area	Privata uso pubblico - Parrocchiale



Ortofoto – RER 2020

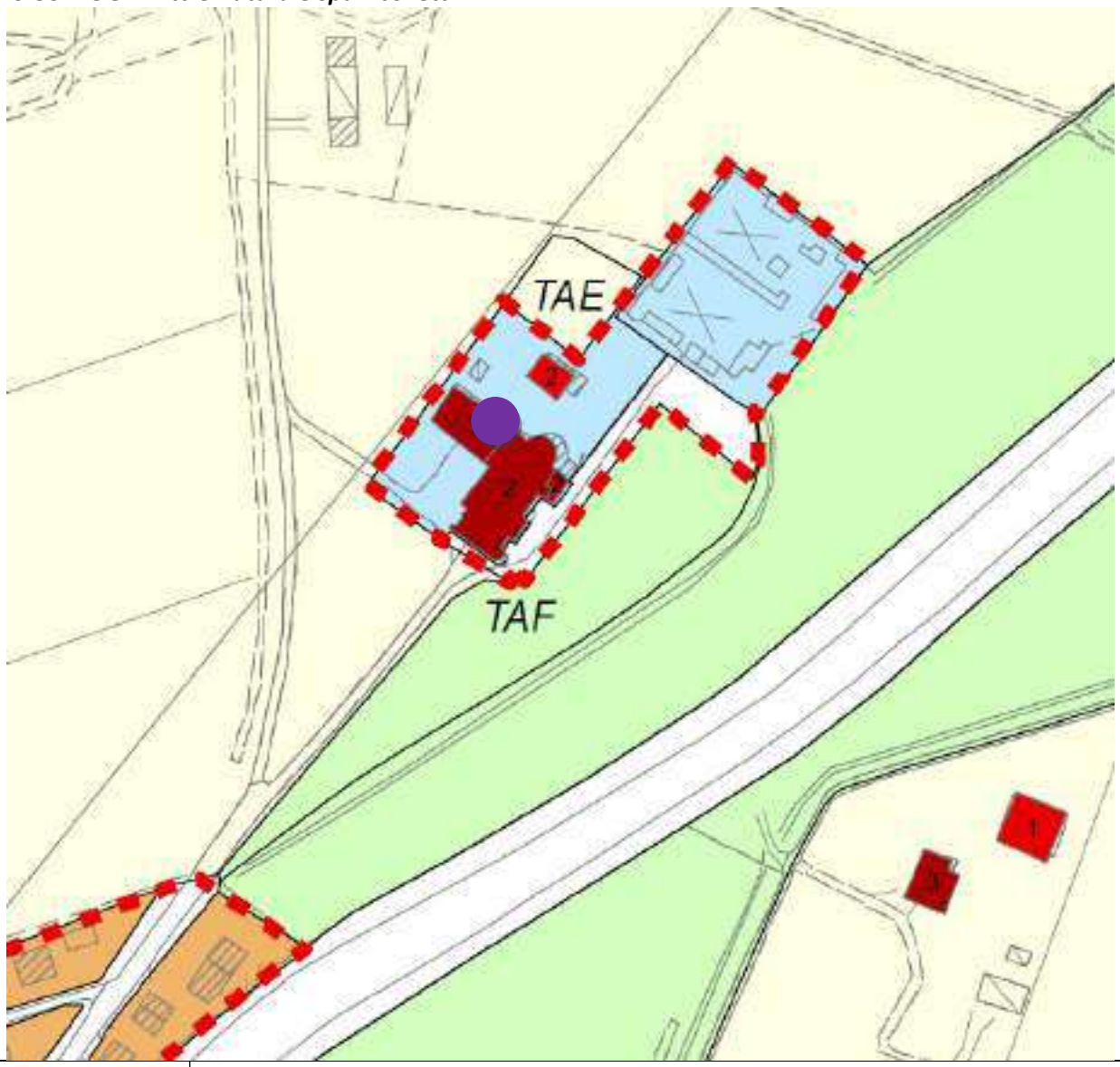


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.10 USI PUG = Attrezzatura e spazi collettivi



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Complesso parrocchiale di Marrara ai limiti del centro abitato. Si ritiene che Chiesa e parrocchia, in quanto complessi fortemente identitari delle frazioni, debbano essere considerati parte integrante del tessuto urbano. Rispetto al PSC perimetrazione TU già ridotta.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Attrezzatura pubblica
Contributi/Osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato

FRAZIONI	Monestirolo
198 **1a**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	14.100 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



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



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

Tav U2.10 USI PUG = Tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità

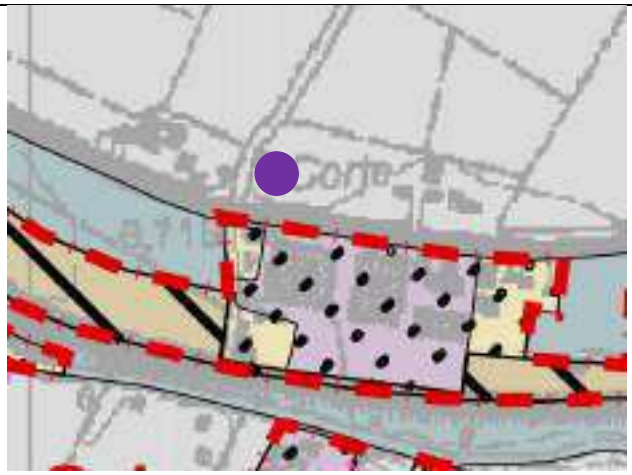


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere insieme a 1_b Insediamenti prevalentemente residenziali in continuità con il centro abitato Fuori cartello del centro abitato. La classificazione TUP non consente interventi edilizi di densificazione.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Area edificata, continuità riconosciuta da PUG
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Monestirolo
199 **1b**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	5.200 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



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



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

Tav U2.10 USI PUG = Tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere insieme a 1_a Insediamenti prevalentemente residenziali in continuità con il centro abitato Dentro cartello del centro abitato. La classificazione TUP non consente interventi edilizi di densificazione.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Area edificata, continuità riconosciuta da PUG
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Monestirolo
200 **1c**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	11.400 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



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



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

Tav U2.10 USI PUG = Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico (ISa)

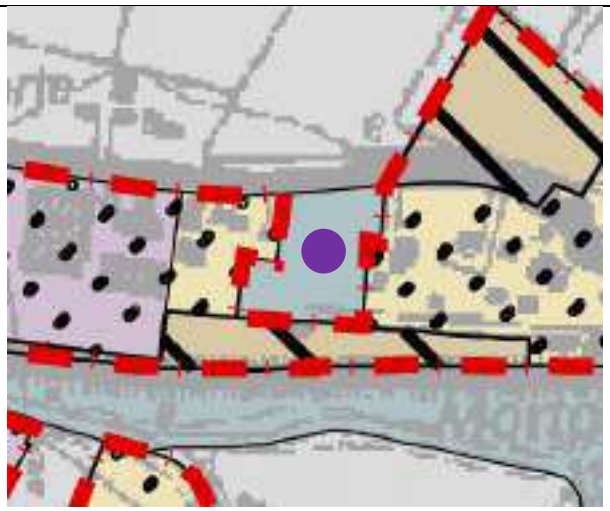


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Insediamento storico a uso residenziale in continuità l'abitato (dentro il cartello stradale del centro abitato). Complesso frazionato, senza legami con il territorio agricolo circostante. Villa attualmente utilizzata come location per matrimoni. La classificazione del PUG Isa preserva lo stato di fatto.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Insediamento storico
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Monestirolo
201 **1d**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	13.200 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



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



RUE – tav USI – Aree di valore naturale e ambientale

Tav U2.10 USI PUG = Dotazione ecologica

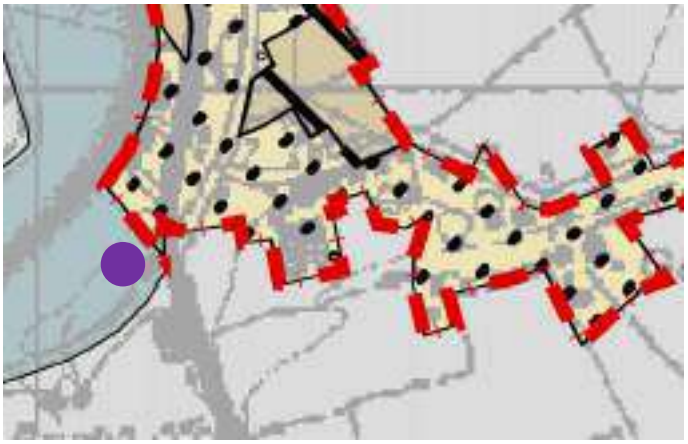


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Riconoscimento della stato di fatto. Aree verdi golenali di pertinenza di fabbricati abitativi, solo in parte a usi agricoli. Preservata come area inedificabile di dotazione ecologica
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Dotazione ecologica
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Monestirolo
202 **1g**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	4.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

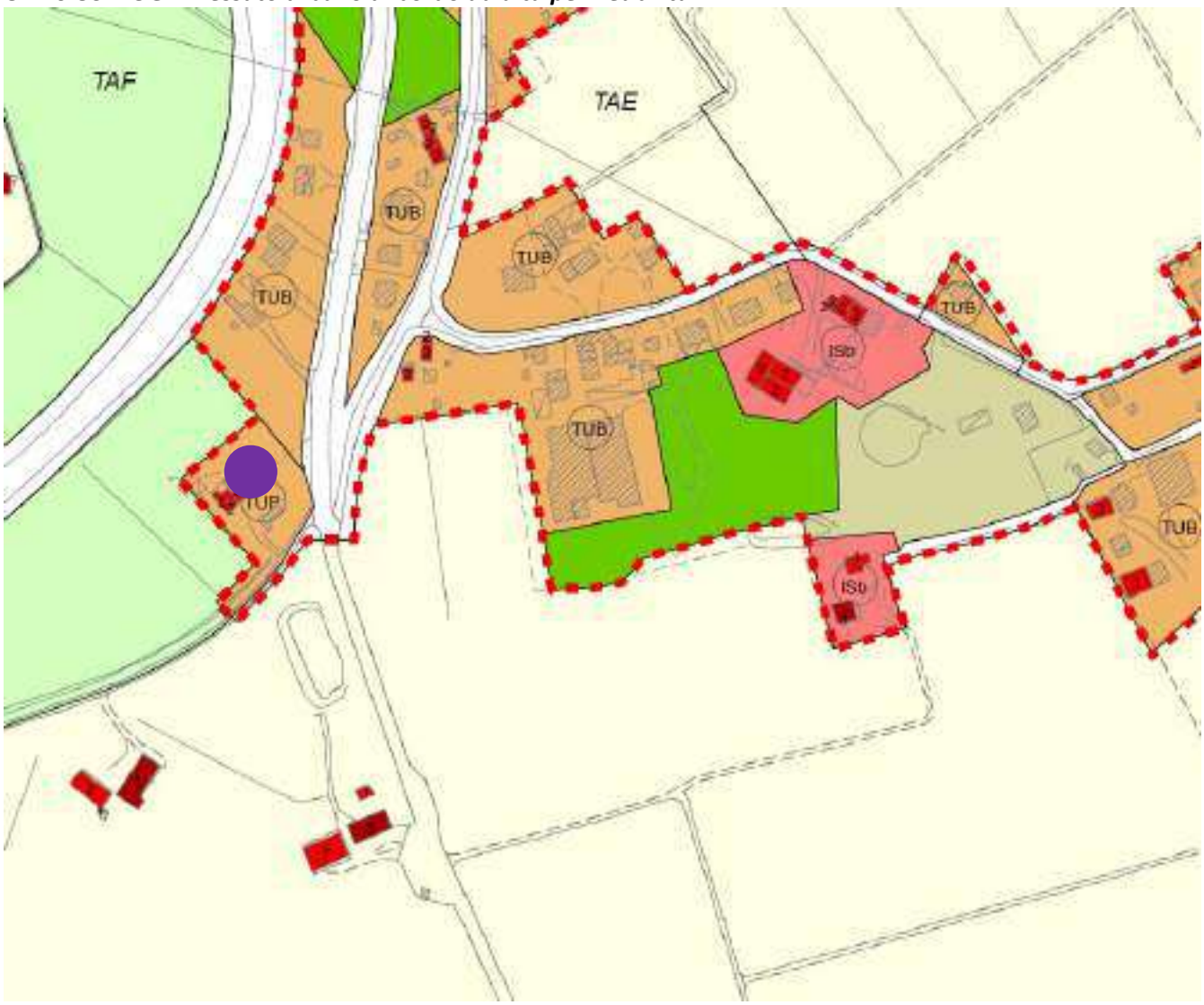


PSC – Tav. Ambiti = Ambito di valore naturale e ambientale



RUE – tav USI – Aree di valore naturale e ambientale

Tav U2.10 USI PUG = Tessuto urbano di bordo ad alta permeabilità

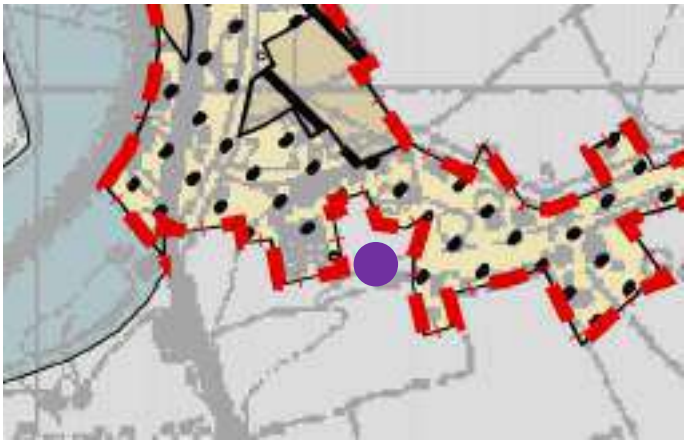


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	manufatto storico in continuità con la perimetrazione del territorio urbanizzato da PSC, che il PUG ha inserito nel centro abitato. Area golenale.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Area edificata, continuità da PUG
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Monestirolo
203 **1h**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	9.500 mq
Proprietà dell'area	Mista: Privata e pubblica (Acosea per mappale 747)



Ortofoto – RER 2020

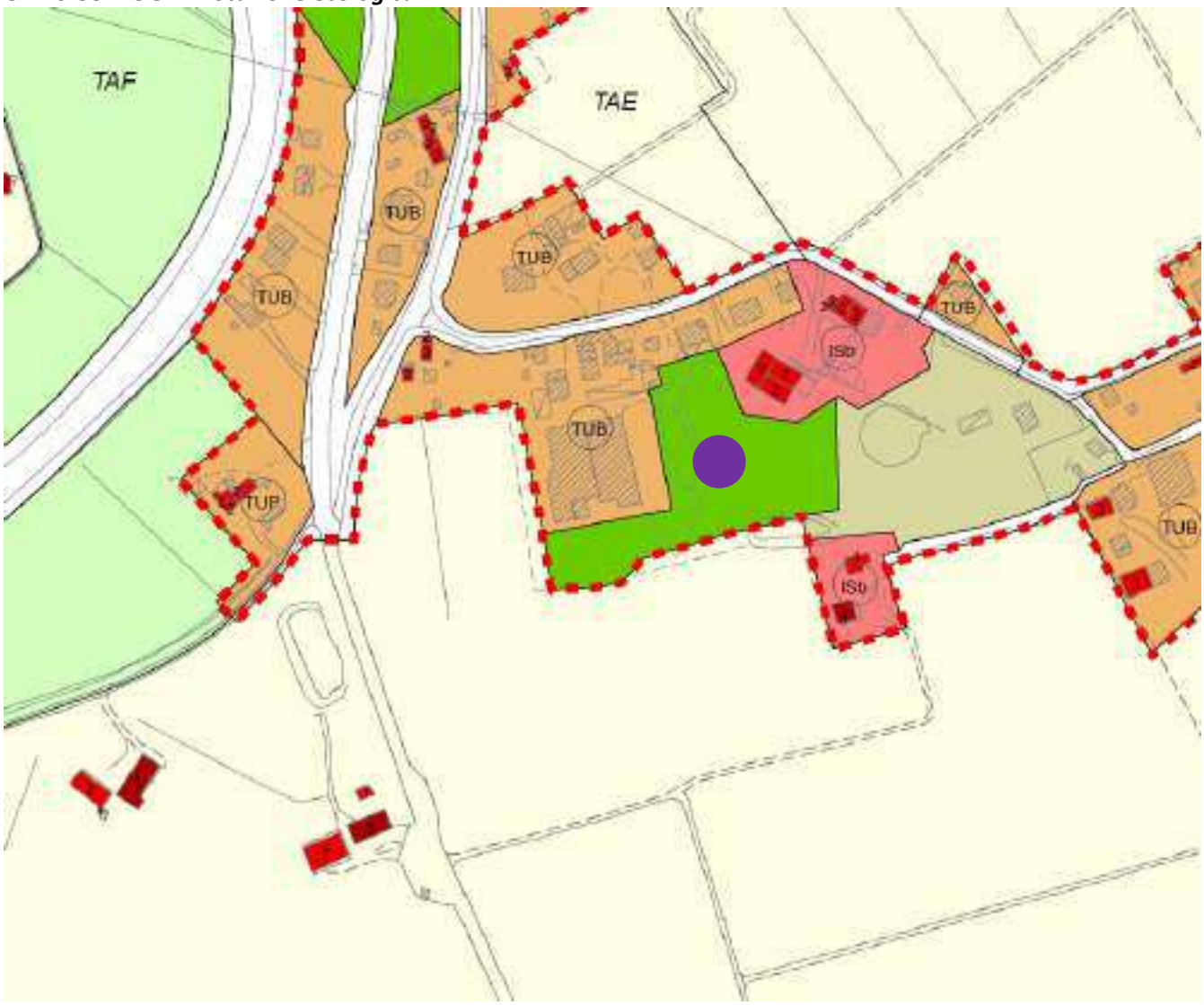


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

Tav U2.10 USI PUG = Dotazione ecologica



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area verde di bordo, non a uso agricolo, che il PUG preserva inedificabile destinandola a dotazione ecologica
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Dotazione ecologica
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Monestirolo
204 **2e**	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)
Dimensioni area	4.100 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.10 USI PUG = Tessuto consolidato di bordo ad alta permeabilità

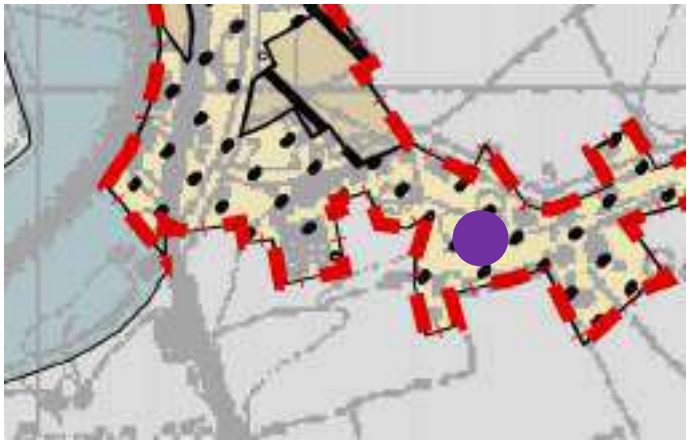


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Giardino privato. Data la contiguità con aree edificate e la classificazione da PSC/RUE si è ritenuto di garantire una edificabilità minima, come lotto di completamento e parzialmente intercluso Infrastrutture e servizi presenti, il lotto è affacciato su strada ed è vicino al centro del paese.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Giardino privato
Contributi/osservazioni al PUG	
Ulteriori approfondimenti Udp	L'area, classificata dal PUG "Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (TUP), si configura di fatto come uno spazio inedificato facente parte della città consolidata residenziale ("[…] i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ai sensi dell'Art. 32, comma 2, lett. a della LR 24/2017) in quanto: a) l'area si configura come la pertinenza dell'edificio esistente posto lungo via Scacerna e classificato in TUB; b) il suddetto lotto edificato è ricompreso nel tessuto urbano consolidato di via dei Scacerna; c) l'area risulta dotata delle reti di sottoservizi e infrastrutture (gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica, trasporto pubblico locale). Considerando la superficie dell'area (4.100 mq), l'intervento dovrà garantire: a) il mantenimento di una permeabilità minima a verde pari a circa 3.280 mq, a fronte di una edificabilità massima di 205 mq (corrispondente a circa 1/2 alloggi): b) la piantumazione di 1 albero e 2 arbusti ogni 70 mq di superficie scoperta di pertinenza, corrispondente ad un totale di circa 50 alberi e 100 arbusti.
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato

FRAZIONI	Monestirolo
205 **4f**	aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani)
Dimensioni area	12.100 mq
Proprietà dell'area	Pubblica



Ortofoto – RER 2020

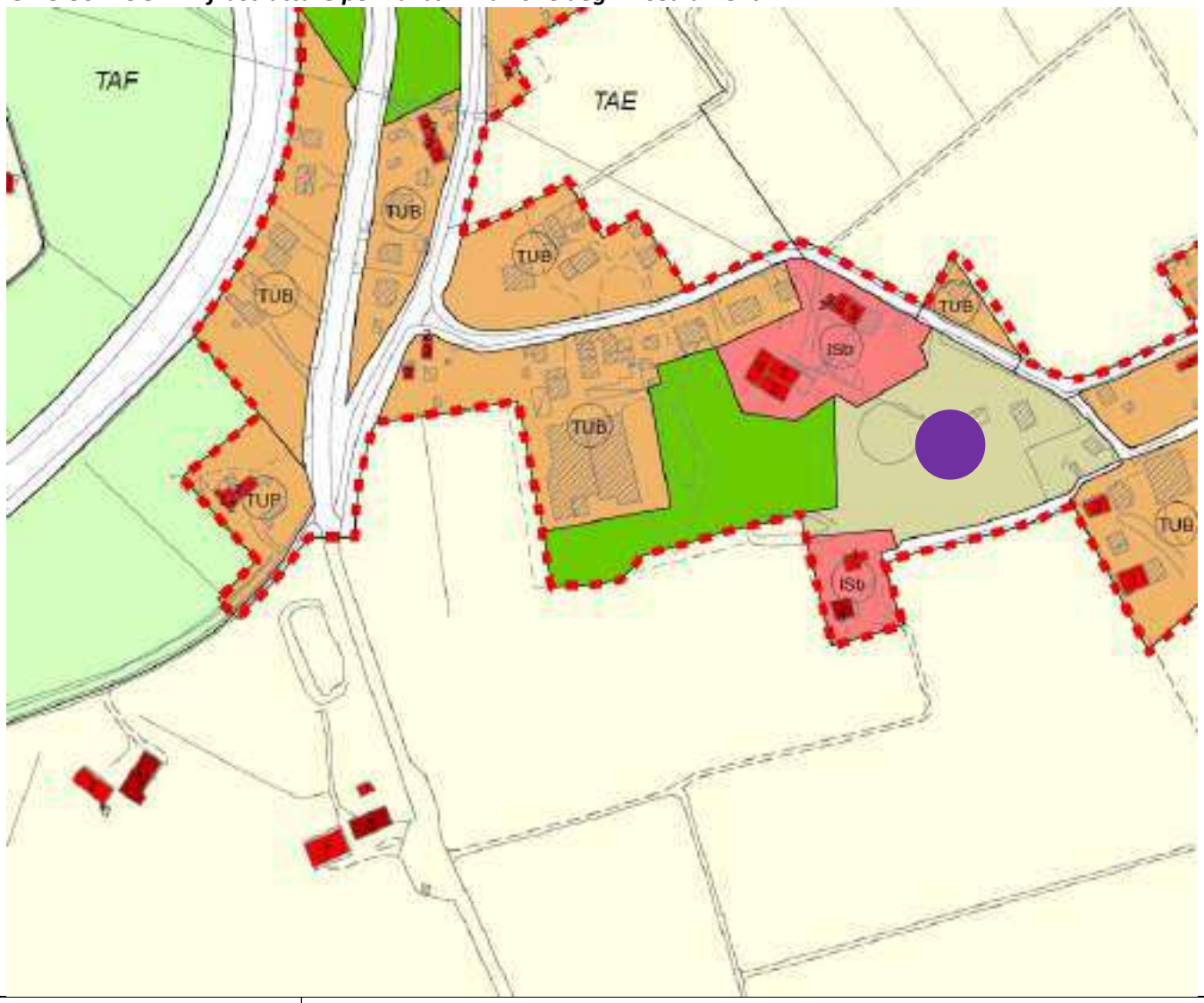


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Servizi tecnici

Tav U2.8 USI PUG = Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Depuratore di Monestirolo A differenza del PSC che includeva tutte le attrezzature in territorio urbanizzato, nel PUG sono state inglobate solo quelle limitrofe/contigue all'abitato, come in questo caso. La disciplina delle aree per Infrastrutture è analoga ma, togliendola dal TU, l'edificato a est e a sud perderebbe di elementi di continuità fisica con il centro abitato.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le i**nfrastrutture**, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	infrastruttura
Osservazioni/Contributi	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si concorda di escludere l'infrastruttura per l'urbanizzazione (esclude l'area del ex depuratore), l'area di dotazione ecologica e di conseguenza l'insediamento storico dal territorio urbanizzato.

	 TUB TUB ISb TUB TUB ISb

FRAZIONI	Montalbano
208 **1a**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	4.900
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

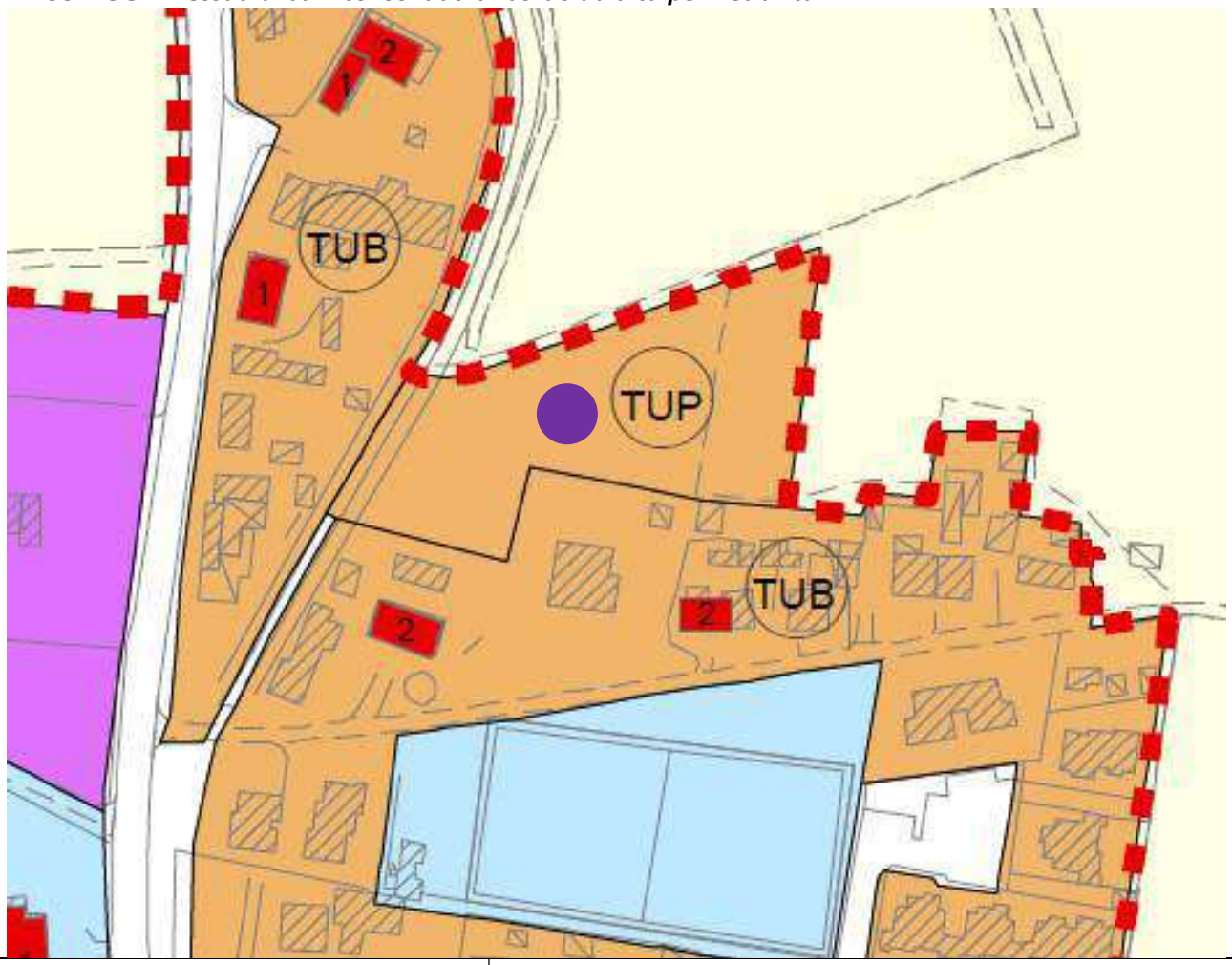


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola

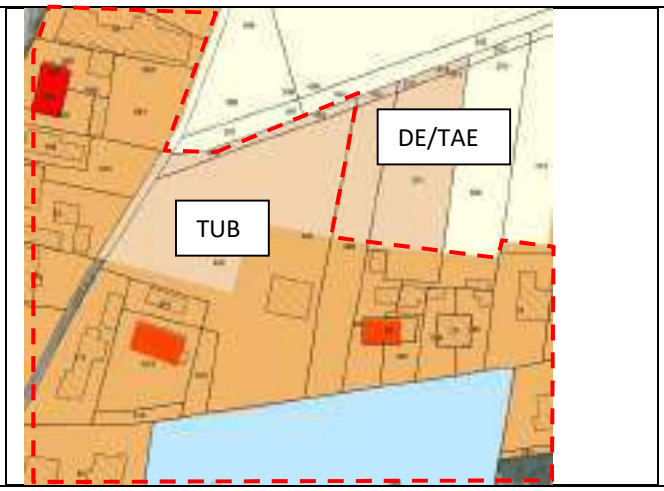


RUE – tav USI – Aree agricole del forese

Tav U2.7 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità



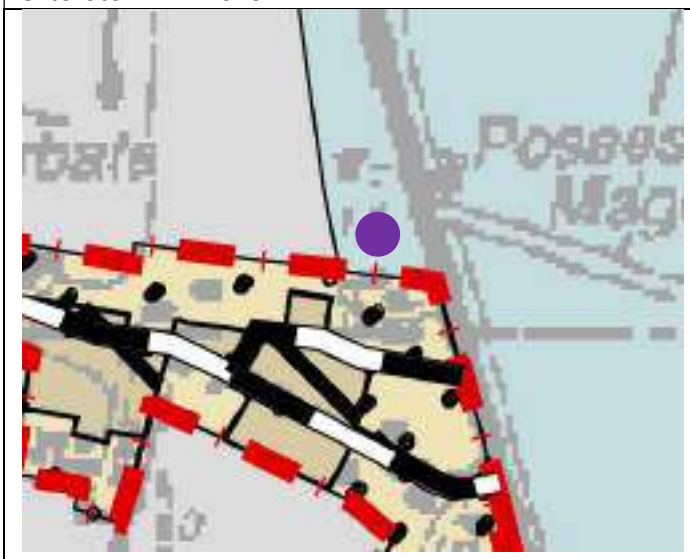
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Si è ritenuto che il lotto in esame non abbia le caratteristiche di area agricola. Data la contiguità con aree edificate si è ritenuto di garantire una edificabilità minima Infrastrutture: strada provinciale SS64 illuminazione pubblica SI Acqua SI Gas SI Fognatura in corso di rifacimento e realizzazione allacciamento a dep. Gallo TPL: fermata su via bologna Percorsi ciclabili: in previsione (S1 e SL2)
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Giardino privato
Contributi/osservazioni al PUG	NO
Ulteriori approfondimenti UdP	Si propone di escludere parte del TUP da TU mantenendo solo giardino privato come TUB. La restante area precedentemente inserita in TU viene esclusa con uso DE o TAE

	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide il nuovo perimetro in riduzione del TU

FRAZIONI	Montalbano
209 **1c**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	2.800
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

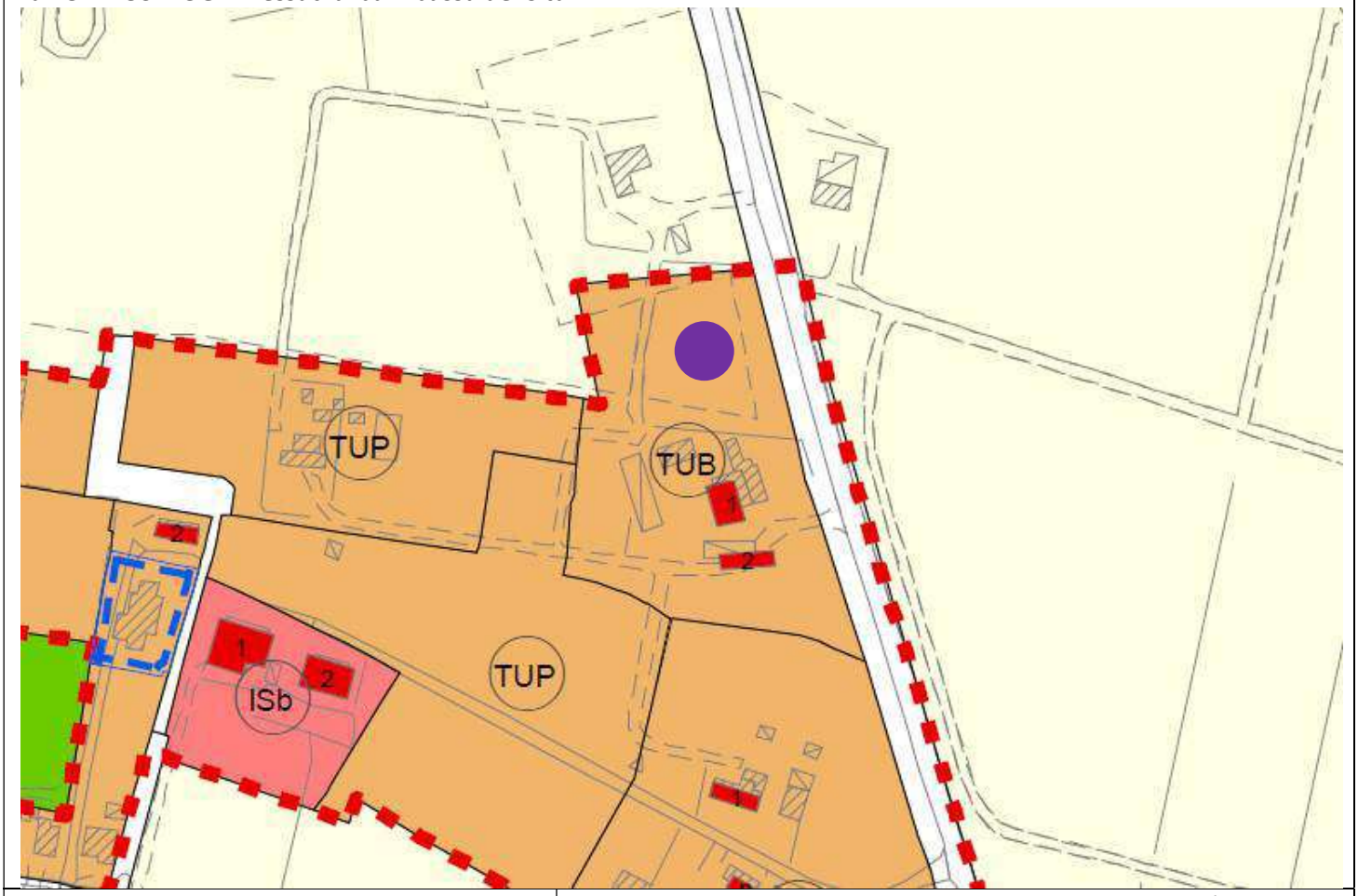


PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo di rilievo paesaggistico



RUE – tav USI – Aree agricole di rilievo paesaggistico

Tav U2.7 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	La scelta di inserire la piccola porzione di territorio è legata al riconoscimento dello stato effettivo dei luoghi. Non è più area agricola ma è giardino/area a verde. Infrastrutture: strade: via Sgarbata (nell'elaborato S1 è previsto collegamento via Sgarbata/via Lampone) illuminazione pubblica SI Acqua SI Gas SI Fognatura NO TPL : fermata su via sgarbata Percorsi ciclabili: in previsione (S1 e SL2)
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Giardino privato
Contributi/osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Montalbano
210 **2b**	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)
Dimensioni area	5.300 mq (900+4400)
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

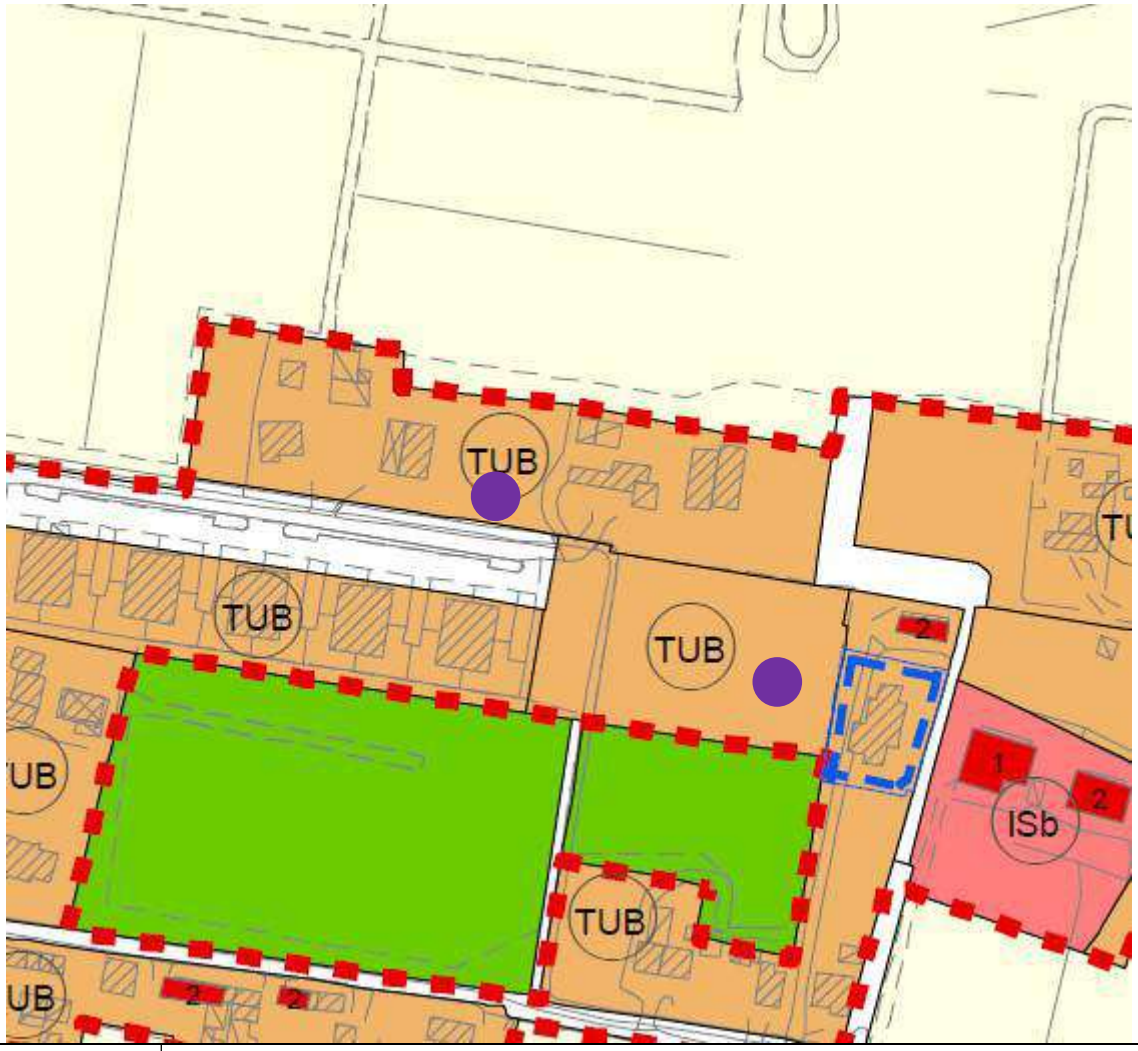


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.7 USI PUG = Tessuto consolidato a bassa densità



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Trattasi di lotti interclusi e di completamento dell'insediamento. Possibilità di realizzare la viabilità carrabile da via Lampone a via Sgarbata, e una migliore distribuzione della circolazione sulla via. Si è scelto di vincolare ad area permeabile fuori dal TU, gran parte del lotto da PSC Infrastrutture: strada locale (si veda S1) illuminazione pubblica SI Acqua SI Gas SI Fognatura in corso di rifacimento e realizzazione allacciamento a dep. Gallo TPL : fermata su via bologna (" 500ml)
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero – ex aree POC
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato del lotto a nord e di escludere dal TU il lotto a sud


TUB
TUB
TUB
TUB
ISb
1
2
2
2
2

FRAZIONI	Montalbano
211 **7d**	insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa
Dimensioni area	1.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.7 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Singolo insediamento residenziale isolato già riconosciuto TU da PSC. Il PUG adottato riduce la perimetrazione del PSC in modo da riallinearla allo stato dei luoghi, ma perdendo di conseguenza la connessione fisica con il territorio urbanizzato a nord
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/Osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Pescara
212 **1c**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	5.500
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



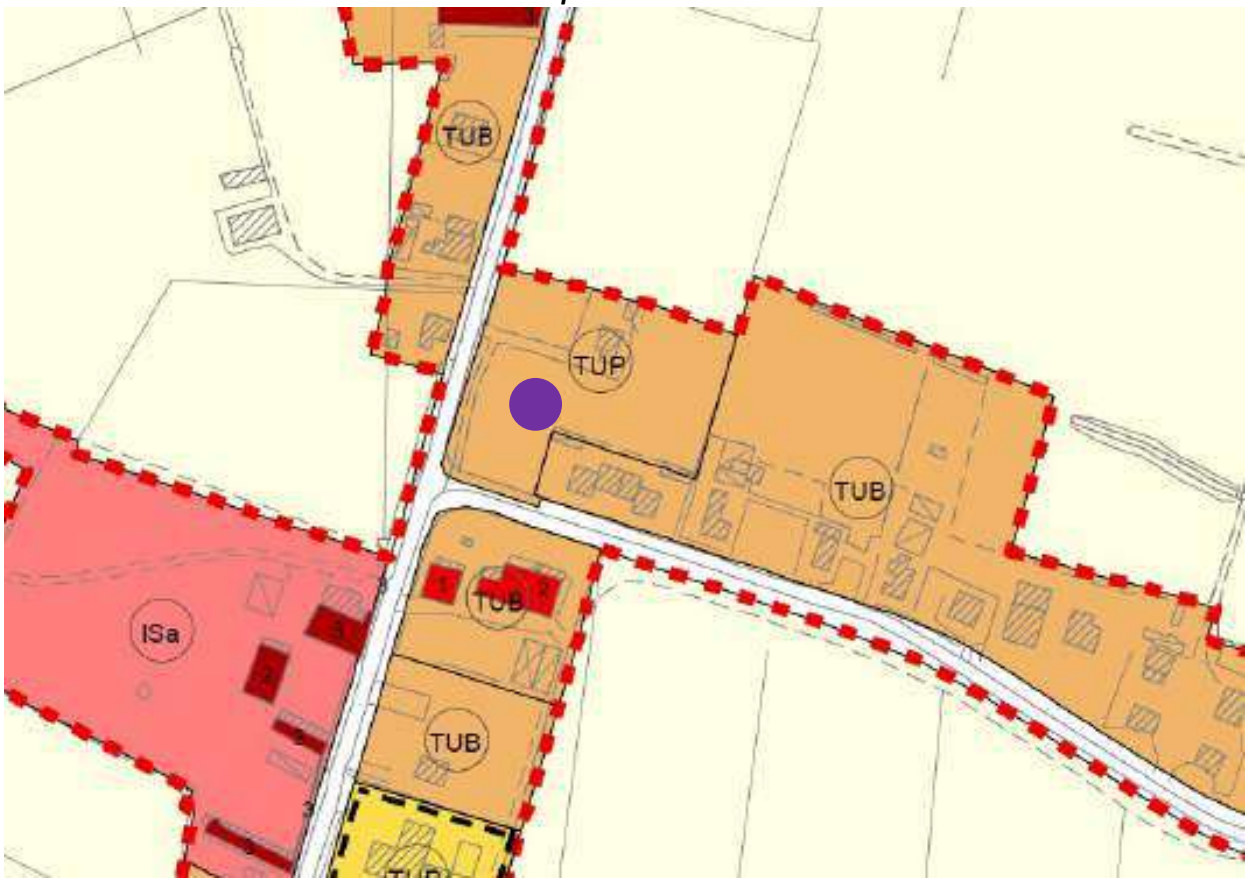
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

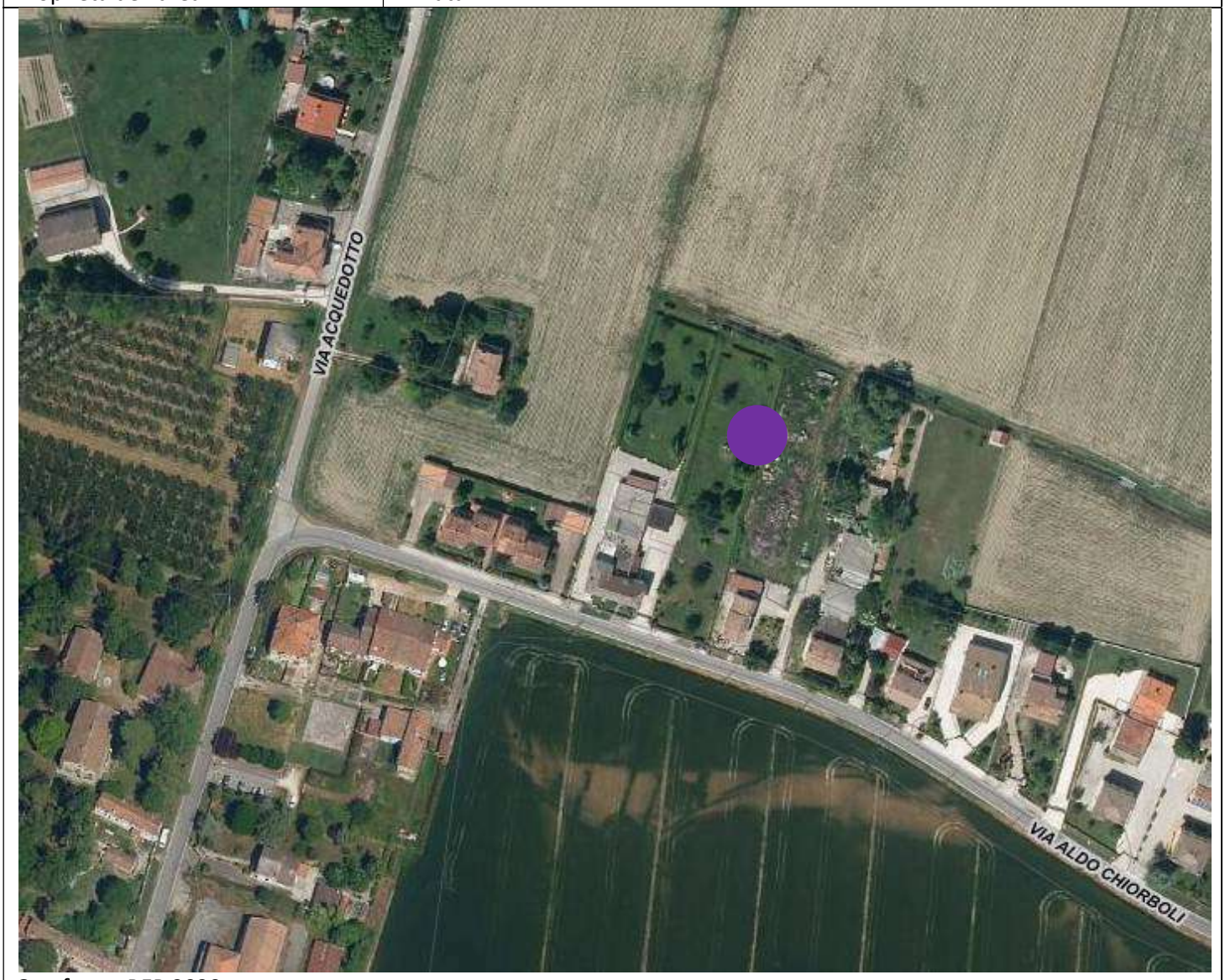
agricola	

Tav U2. 13 USI PUG = Tessuto urbano di bordo a alta permeabilità



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Il PUG ha proposto il riallineamento del TU inglobando l'abitazione esistente. Viene confermato il lotto libero già previsto dal RUE in corrispondenza dell'incrocio stradale, di maggiore estensione ma minore potenzialità edificatoria (TUP). Il lotto è intercluso, ma dimensioni notevoli, per questo motivo si è optato per una bassissima edificabilità a fronte della preservazione/implementazione della naturalità
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Nuovo lotto libero da PUG
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Pescara
213 **1d**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	7.400
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



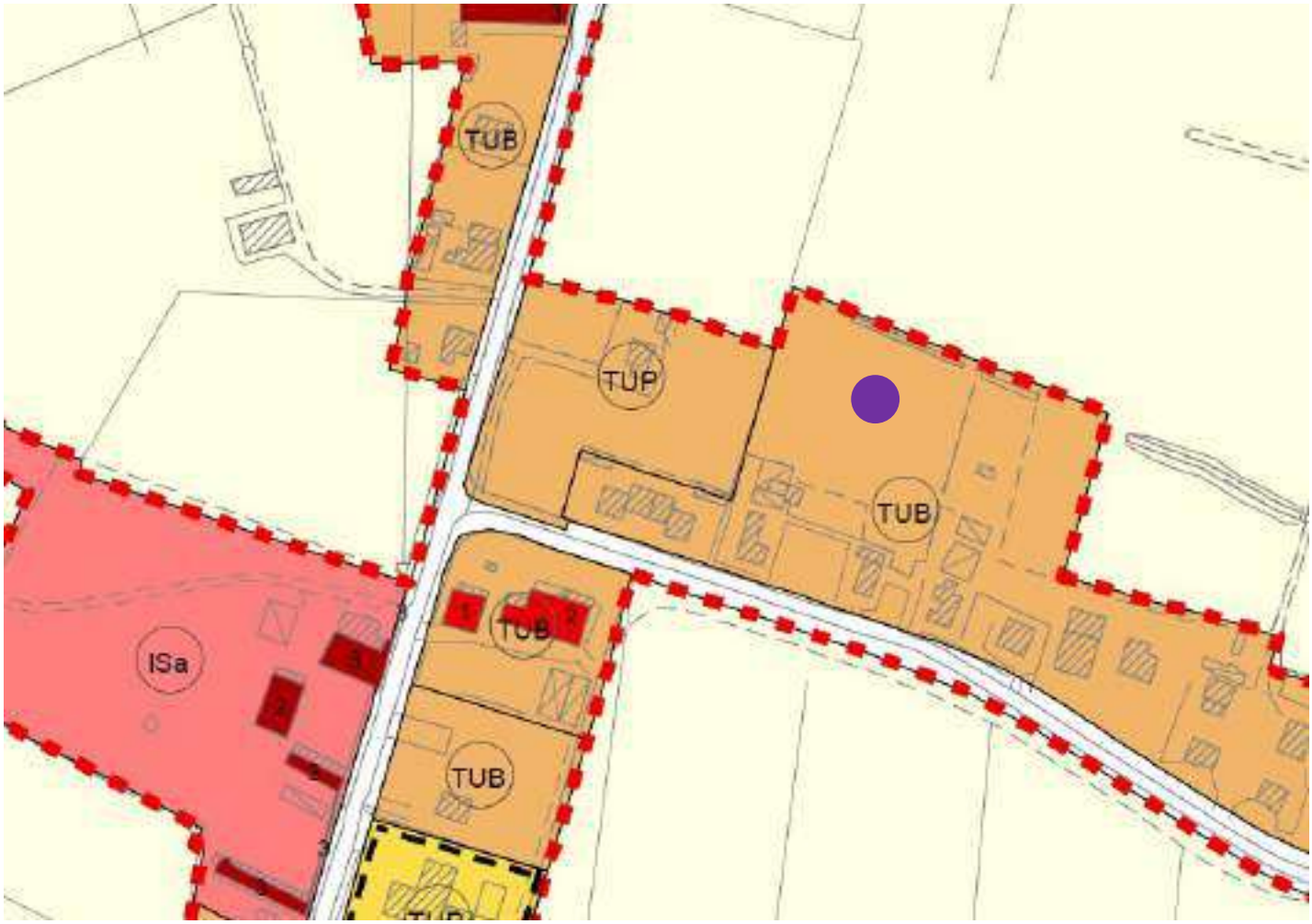
PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

agricola	

Tav U2. 13 USI PUG = Tessuto urbano a bassa densità

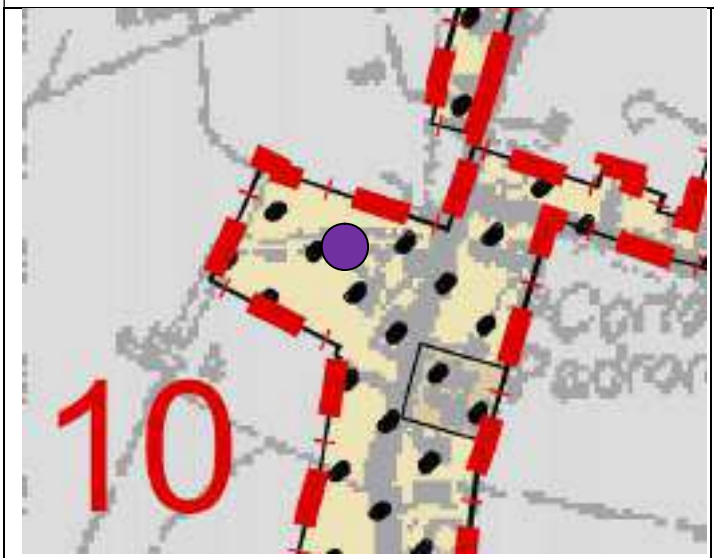


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Il PUG ha proposto il riallineamento del TU allo stato di fatto, inglobando le aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, come avevano già fatto il RUE e il PSC solo per un lotto.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Giardino privato
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Pescara
214 **6a**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	12.000 mq (esclusa area di pertinenza dei fabbricati della villa)
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali + VILLA e Parco Storico

Tav U2.13 USI PUG = Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico

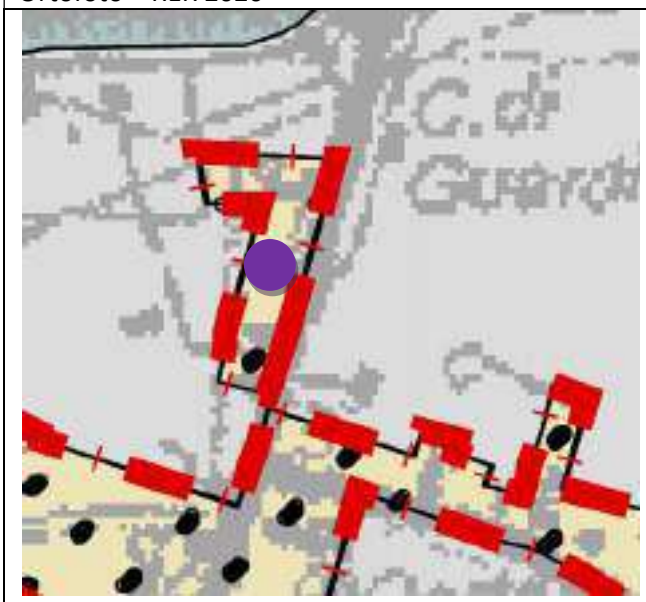


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Si ritiene corretto mantenere un'unica classificazione per la villa e il suo parco storico che costituisce l'insediamento più rilevante della frazione di Pescara. Non è lotto di completamento in quanto ne è preservata l'inedificabilità attraverso la disciplina (tutela della permeabilità e delle alberature)
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Insediamento storico
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato

FRAZIONI	Pescara
215 **7b**	insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa
Dimensioni area	6.600 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.13 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità

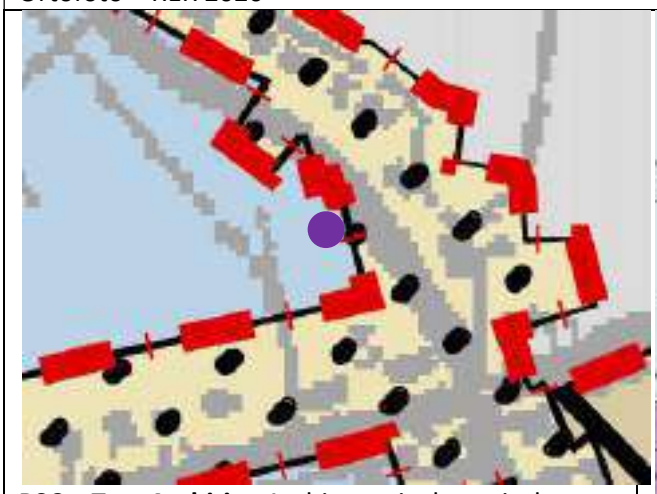


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Perimetrazione in linea con il PSC e il RUE che individua l'insediamento come parte integrante dell'abitato di Pescara. Dentro il centro abitato da Codice della strada. Fascia a rischio di effetto dinamico.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/Osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato

FRAZIONI	Pontegradella
216 **1a**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	4.200
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

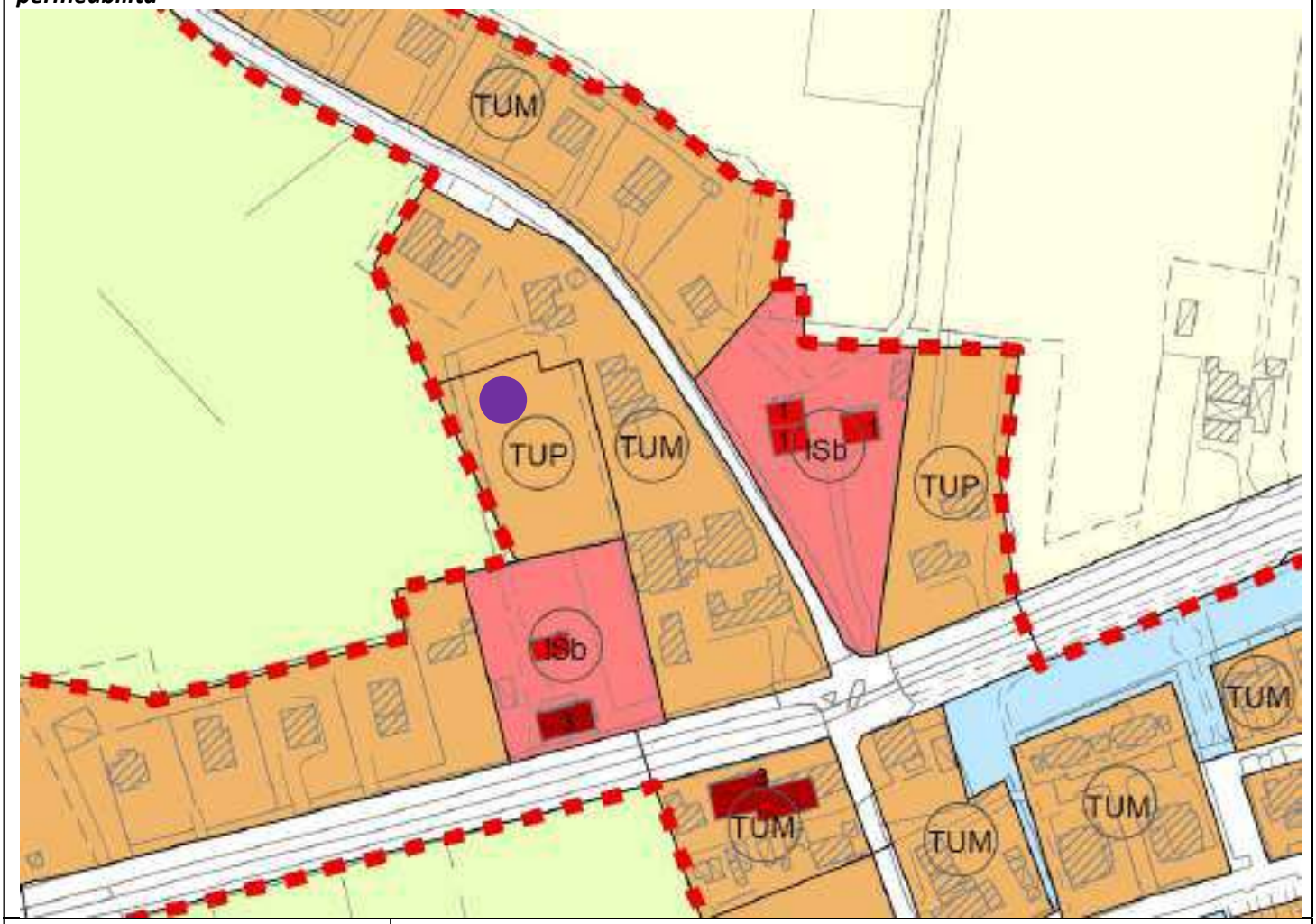


PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo periurbano



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura

Tav U2. 4 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a media densità e Tessuti urbani consolidati di bordo a alta permeabilità



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Adeguamento allo stato di fatto in quanto aree di pertinenza di fabbricati residenziali esistenti. La parte a sud (TUP) diventa lotto libero (non accessibile direttamente da strada) con bassissima capacità edificatoria.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Giardino privato
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato

FRAZIONI	Pontegradella
217 **1b**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	3.700
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo periurbano



RUE – tav USI – Aree agricole di cintura

Tav U2. 4 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a bassa densità

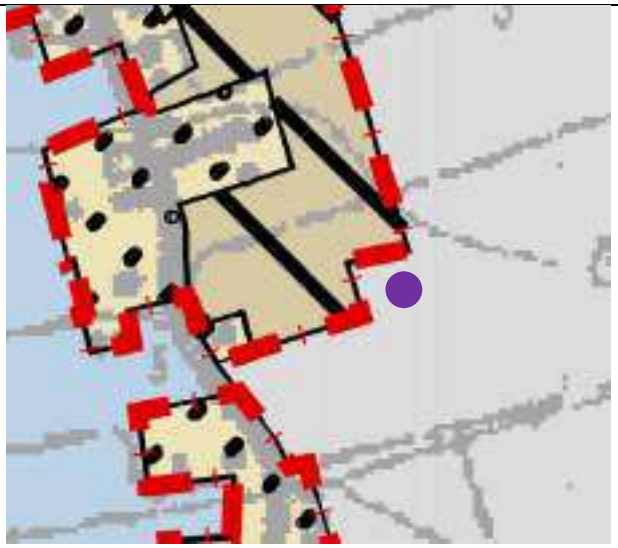


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area interclusa del cosiddetto Borgo Travagli (3 lati su 4) TUP in fase di assunzione, accolta parzialmente osservazione per attribuzione di densità allineata ai tessuti adiacenti. Progetto di realizzazione della ciclabile lungo il margine nord Area a sud già oggetto di intervento edilizio di densificazione (attuazione PRG) Presenza di infrastrutture e servizi
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Nuovo lotto libero PUG
Contributi/osservazioni al PUG	Osservazione 266 per modifica densità da TUP a TUM
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Pontegradella
218 **1c**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	3.000
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



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



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

Tav U2. 4 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a media densità

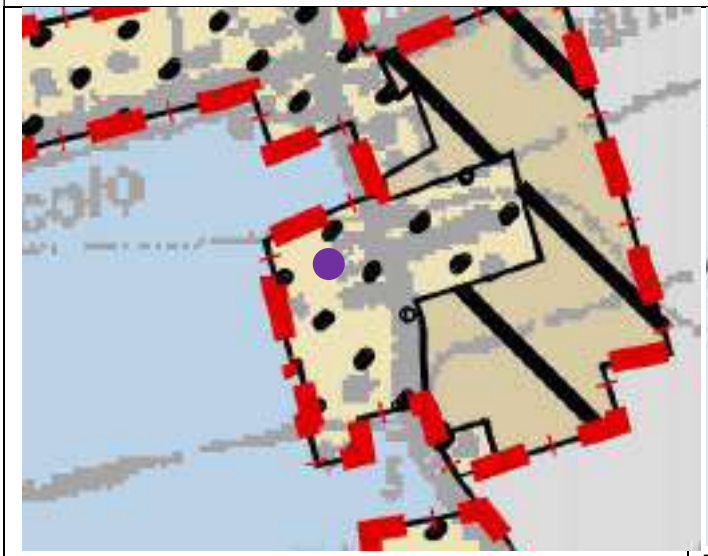


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Il disegno del TU ha ripristinato l'allineamento dei bordi urbani individuando un'area urbanizzata e accessibile a seguito dell'attuazione del PUA previsto dal Primo Piano Operativo a ovest della'area. N.B. trattasi di 4-5 lotti (vista anche i tipi edilizi dell'area), non sono interclusi, ma di completamento e liberi 2 lati su 4.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Nuovo lotto libero PUG
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Pontegradella
219 **6d**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	10.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

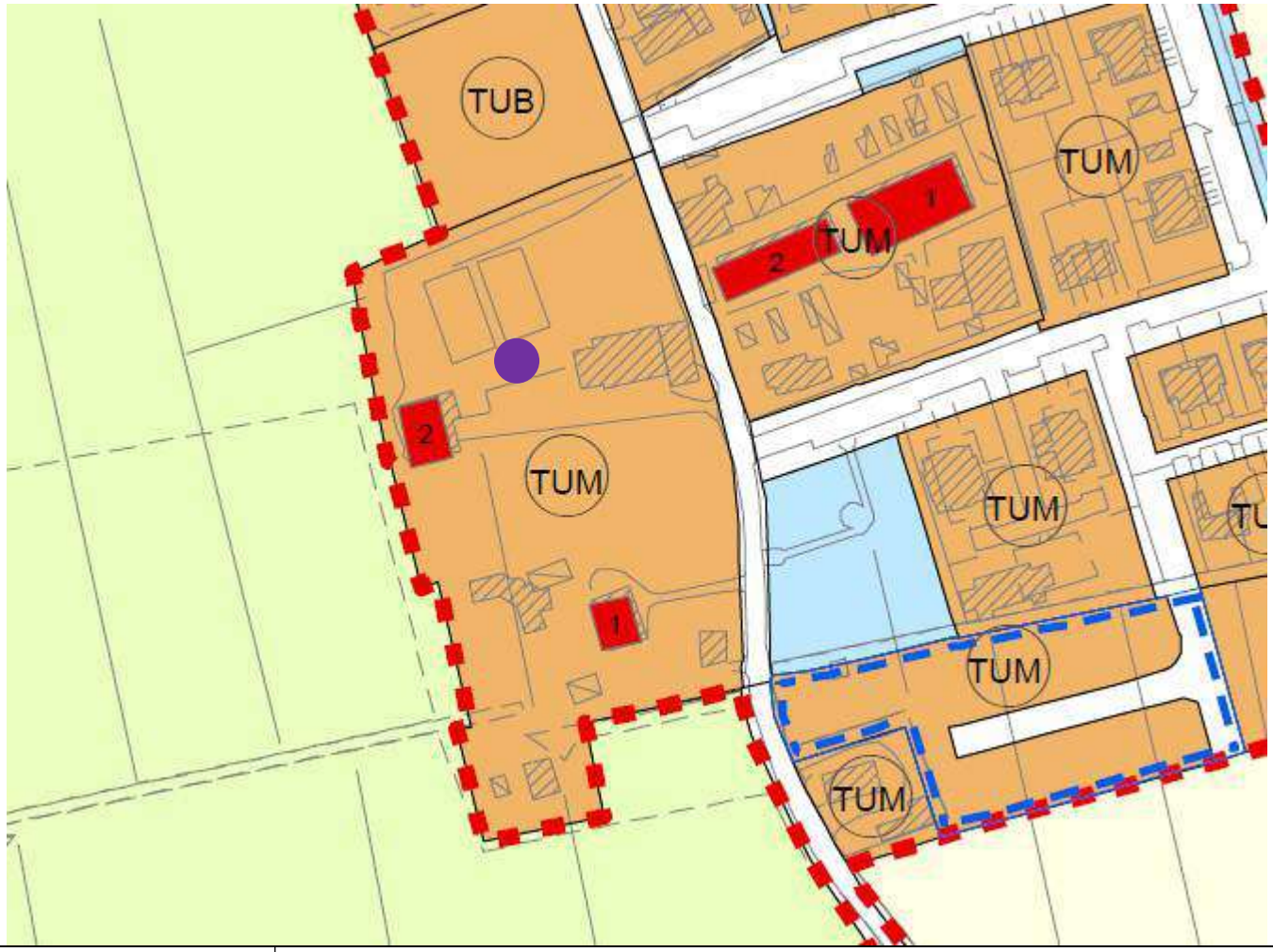


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.4 USI PUG = Tessuti urbani a media densità

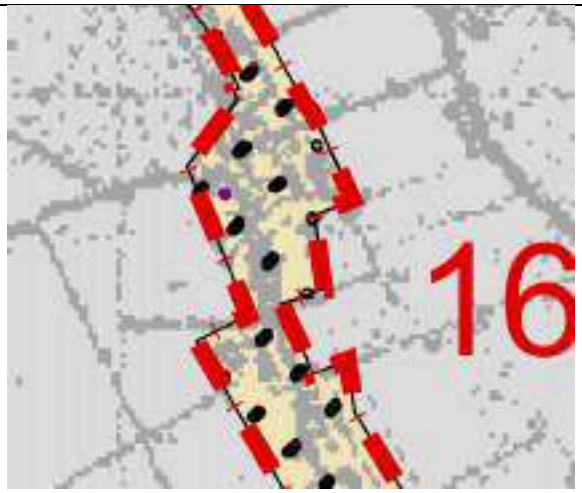


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Corte Colombara. Area urbanizzata e trasformabile attraverso intervento diretto da piano vigente, per la quale è già stato rilasciato titolo edilizio. Inizio lavori effettuato. Sono presenti infrastrutture e servizi.
Casistica ex art. 32 comma 2	b) le aree per le quali siano stati rilasciati o presentati titoli abilitati per nuove costruzioni o siano state stipulate convenzioni urbanistiche attuative
Casistica UdP	
Contributi/osservazioni al PUG	(per rimozione della classe di tutela su rudere fronte strada)
Ulteriori approfondimenti UdP	Area già identificata dal PSC come ambito urbano consolidato in territorio urbanizzato, attuabile tramite intervento diretto, senza ricorso allo strumento preventivo. In data 15/12/2016 PG 143327/16 è stata presentata istanza di Permesso di Costruire per le dotazioni territoriali propedeutiche all'intervento prevalentemente residenziale; in data 22/06/2018 con PG 78465 è stato rilasciato il suddetto permesso. In data 30/06/2023 con PG 110593 è stata presentata comunicazione di inizio lavori. Il titolo che ha abilitato la trasformazione è stato pertanto presentato prima del 1/1/2018 ma rilasciato successivamente. A prescindere, la classificazione del PSC e del RUE vigenti attestano che al 1/1/2018, l'area si configurava sotto il profilo giuridica come area di completamento all'interno del territorio urbanizzato; pertanto si conferma la legittimità della scelta di includerla anche all'interno del TU al 1/1/2018.
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento dell'area all'interno del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Porporana
220 **6a**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	1.800 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

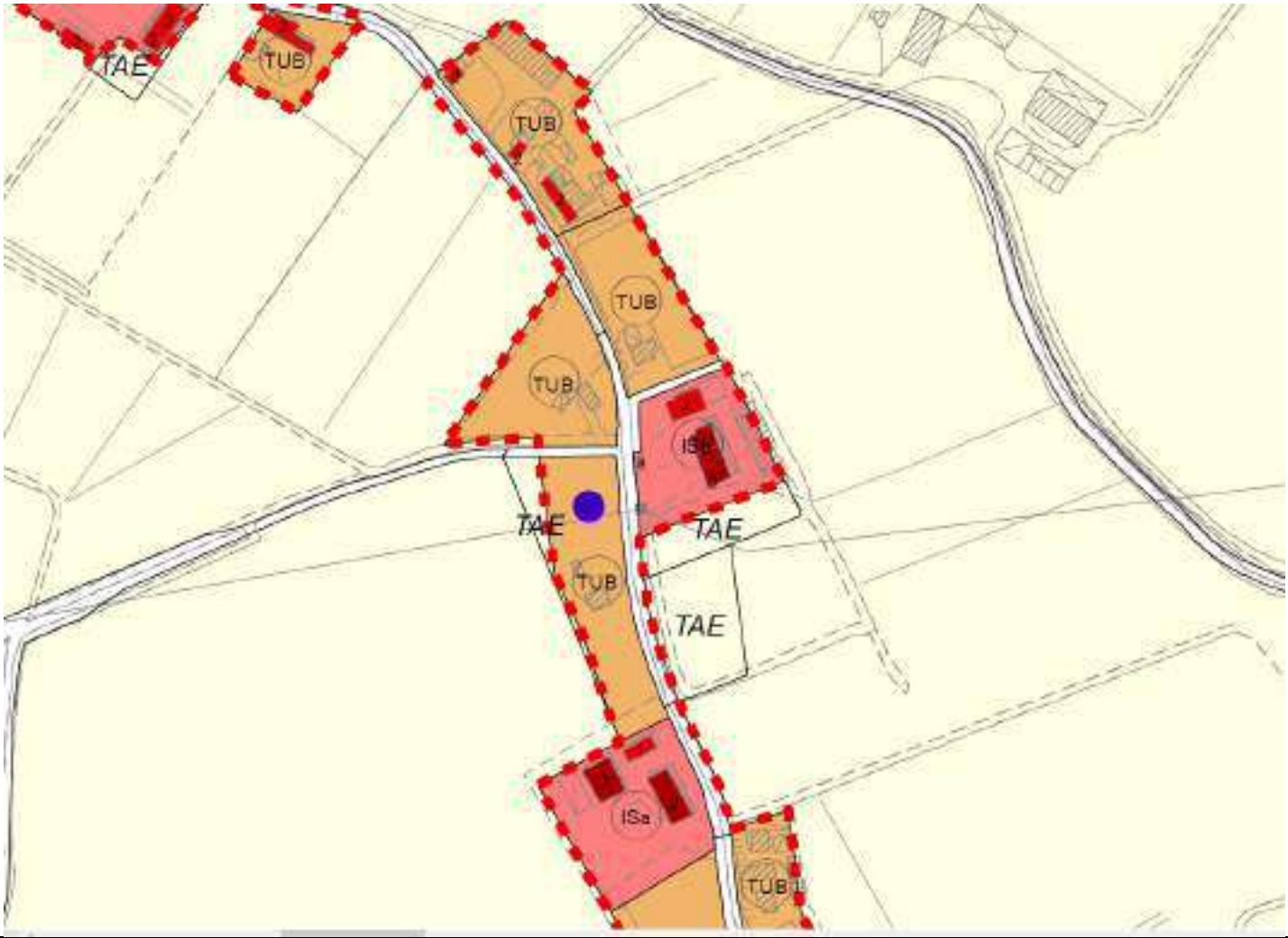


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.11 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità

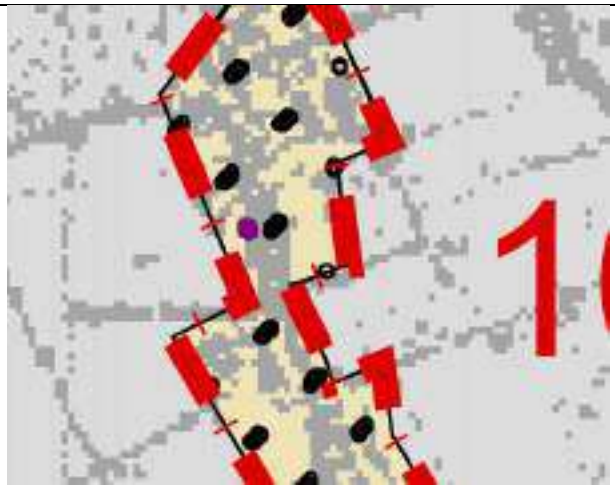


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Da leggere unitamente a 6.b - Si riconosce la continuità insediativa, di un lotto di dimensioni molto ridotte (1520 mq complessivi e un fronte di 40ml), considerato intercluso, tra due aree già considerate urbanizzate da PSC. - La frazione di Porporana è stata oggetto di un intervento PNRR volto ad attivare meccanismi di rigenerazione; - Sono presenti le reti infrastrutturali: strada provinciale, gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica; - Il lotto è stato classificato come "insediamento prevalentemente residenziale" nel vigente RUE e come "ambito urbano consolidato" nel PSC.
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero da RUE
Contributi/osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Porporana
221 **6b**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	1.400 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

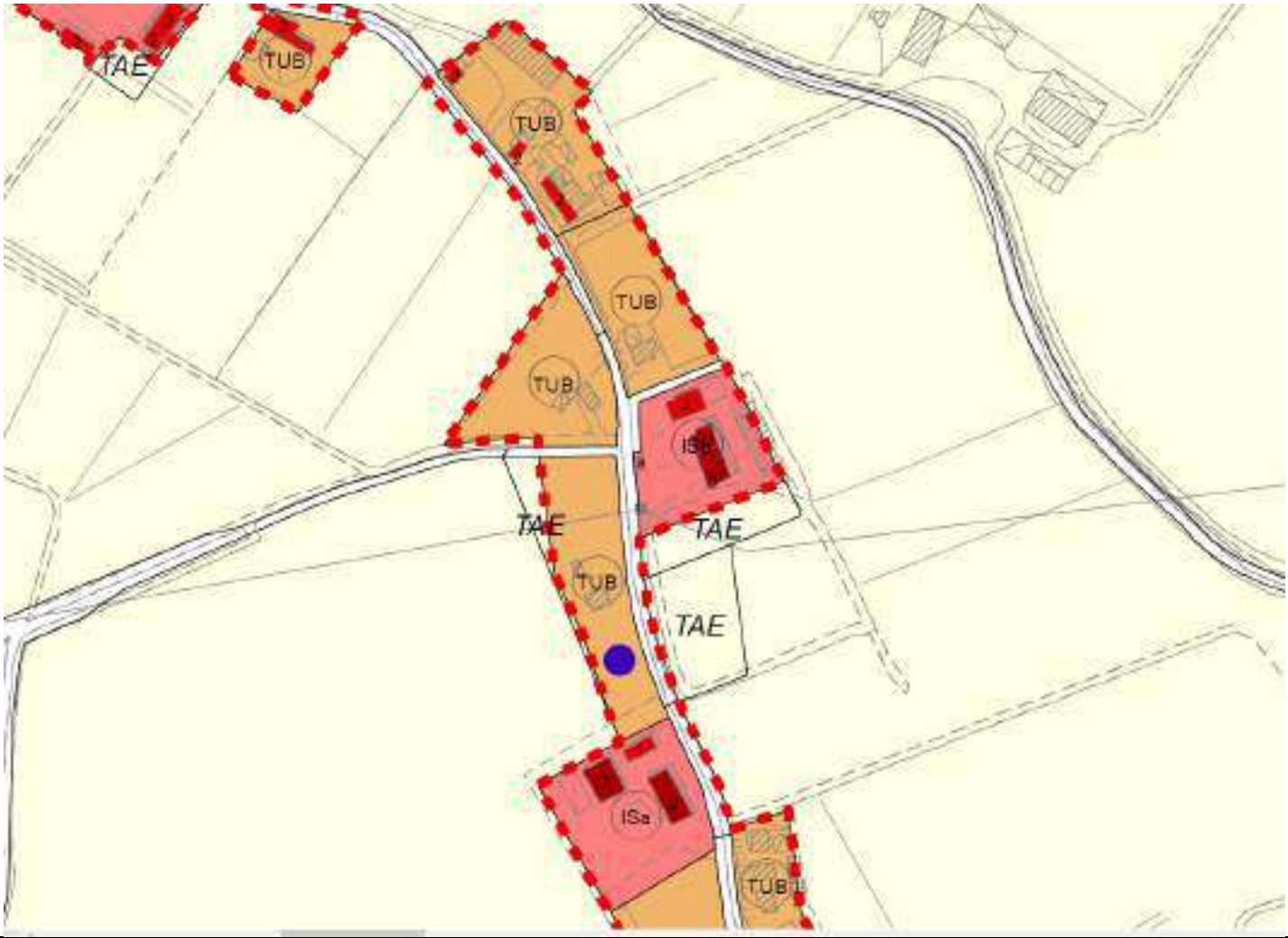


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.11 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità

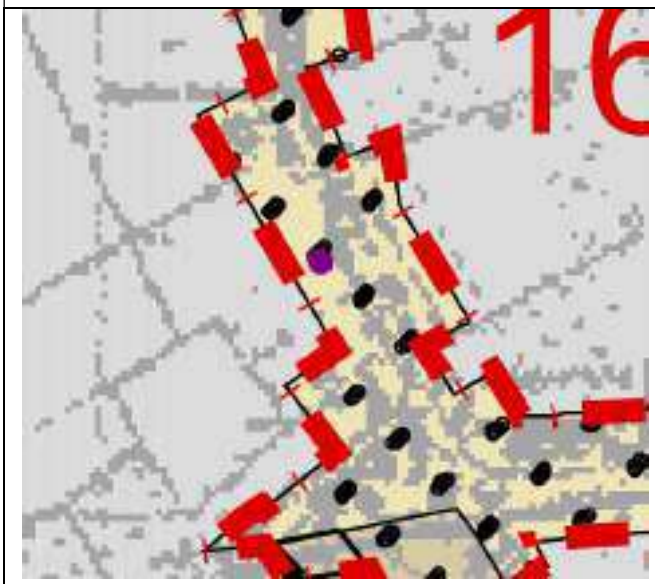


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Da leggere unitamente a 6.a - Si riconosce la continuità insediativa, di un lotto di dimensioni molto ridotte (120 mq complessivi e un fronte di 40ml), considerato intercluso, tra due aree già urbanizzate. - Sono presenti le reti infrastrutturali: strada provinciale, gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica; - La frazione di Porporana è stata oggetto di un intervento PNRR volto ad attivare meccanismi di rigenerazione; - il lotto è stato classificato come "insediamento prevalentemente residenziale" nel vigente RUE e come "ambito urbano consolidato nel PSC.
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero da RUE
Contributi/osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Porporana
222 **6c**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	5.200 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

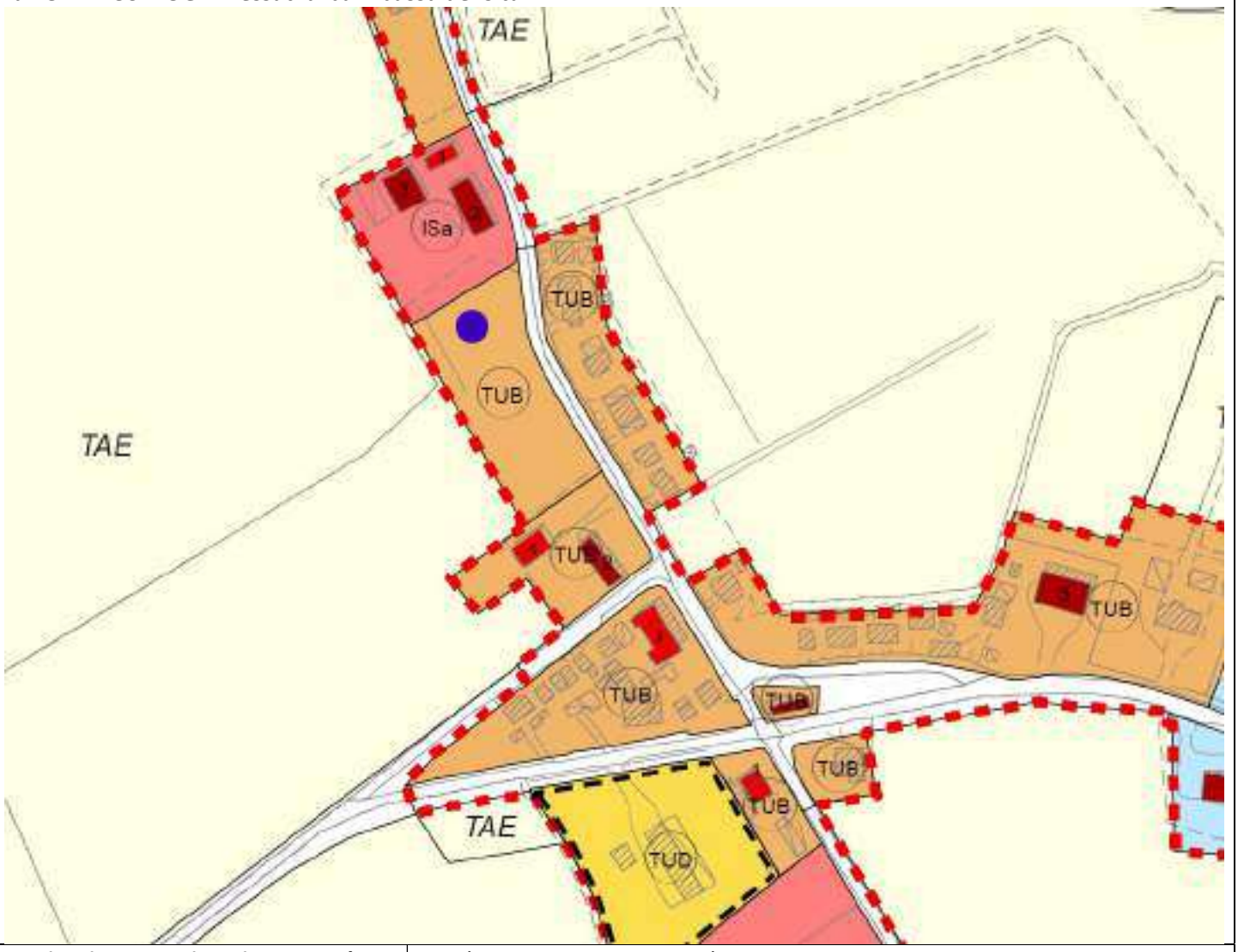


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.11 USI PUG = Tessuti urbani bassa densità

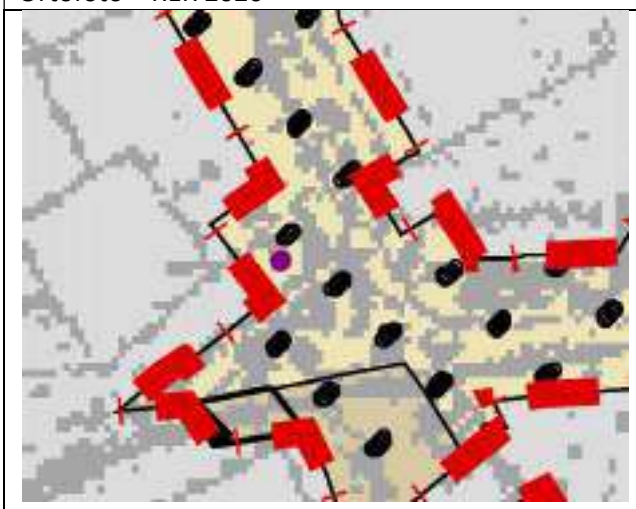


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Da leggere unitamente a 6.b - Si riconosce la continuità insediativa di un lotto, considerato intercluso, tra due aree già considerate urbanizzate da PSC. - La frazione di Porporana è stata oggetto di un intervento PNRR volto ad attivare meccanismi di rigenerazione; - Sono presenti le reti infrastrutturali: strada provinciale, gas, adduzione idrica, illuminazione pubblica, rete di fognatura, trasporto pubblico locale. - Il lotto è stato classificato come "insediamento prevalentemente residenziale" nel vigente RUE e come "ambito urbano consolidato" nel PSC.
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero da RUE
Contributi/osservazioni al PUG	NO
Proposta tecnica	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'area nel perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Porporana
223 **6d**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	800 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

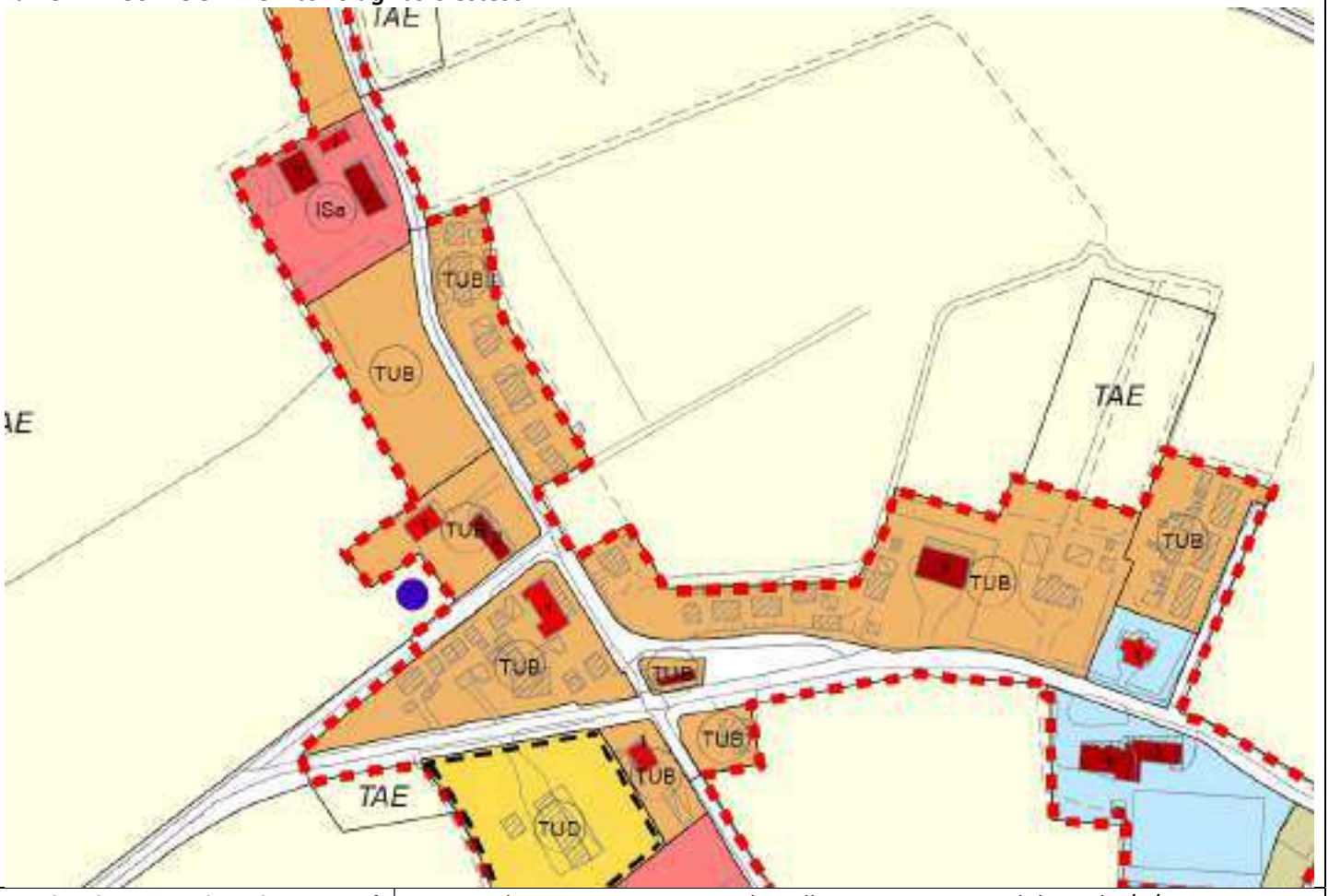


PSC – Tav. Ambiti = Ambito Urbano Consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentementeresidenziali

Tav U2.11 USI PUG = Territorio agricolo esteso

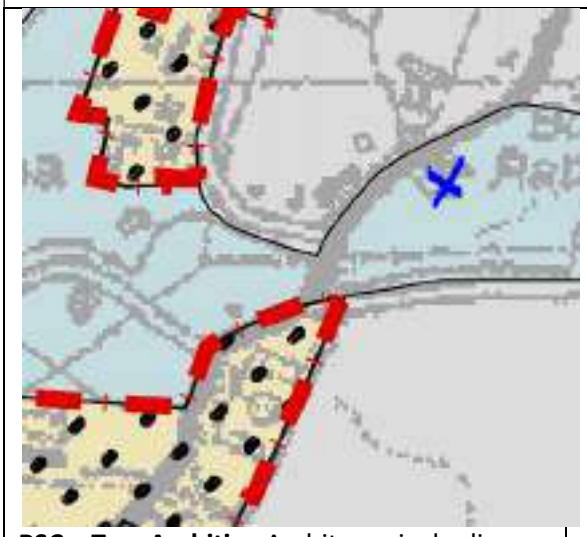


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Trattasi di mero errore materiale nella perimetrazione del TU al 1/1/2018. Come da estratto della tavola U2.11 l'area è stata classificata come Territorio agricolo
Casistica ex art. 32 comma 2	/
Contributi/osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Quartesana
224 **1f**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	6.200 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

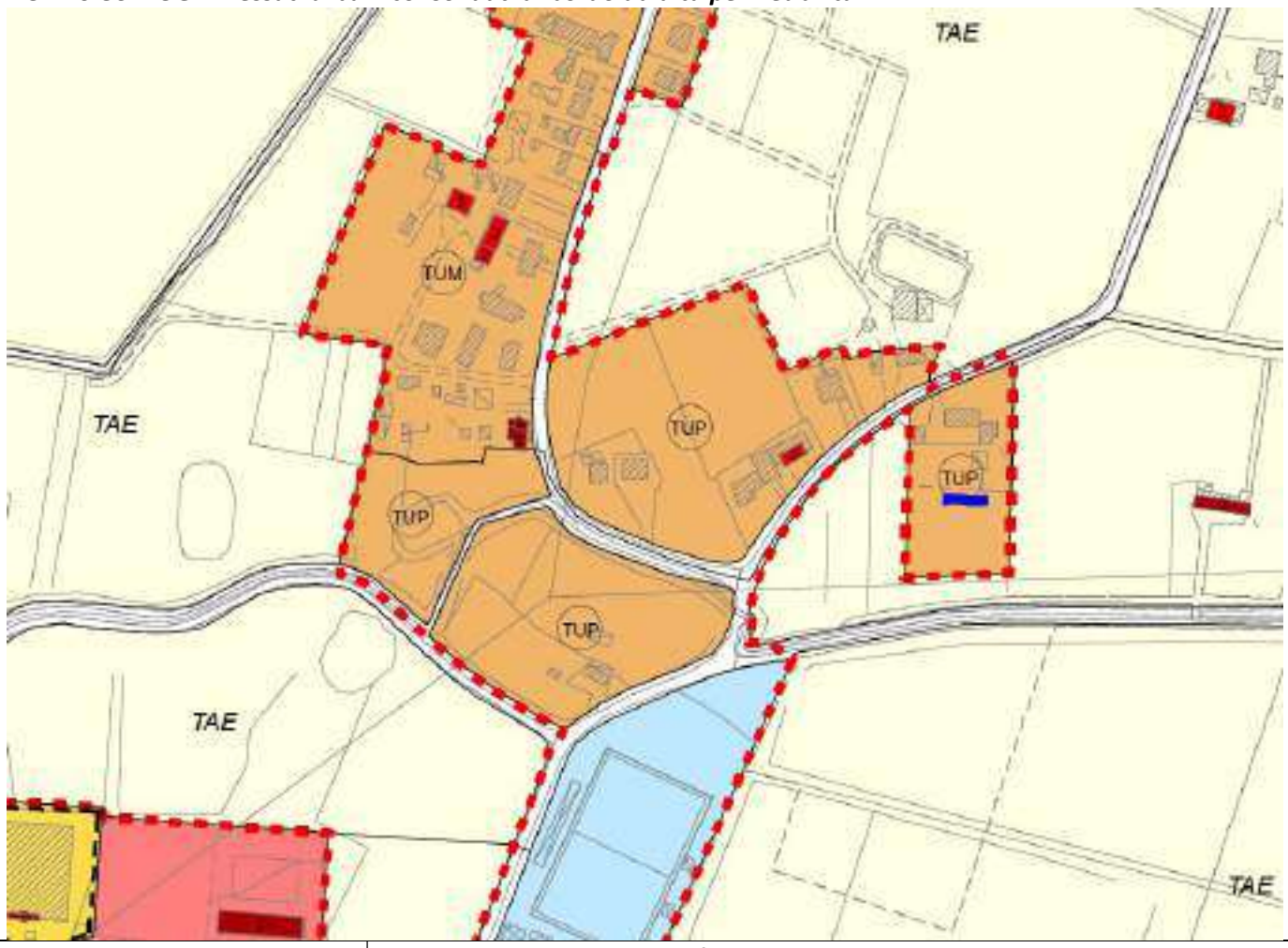


PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo di rilievo paesaggistico



RUE – tav USI – Ambito agricolo di rilievo paesaggistico

Tav U2.16 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità



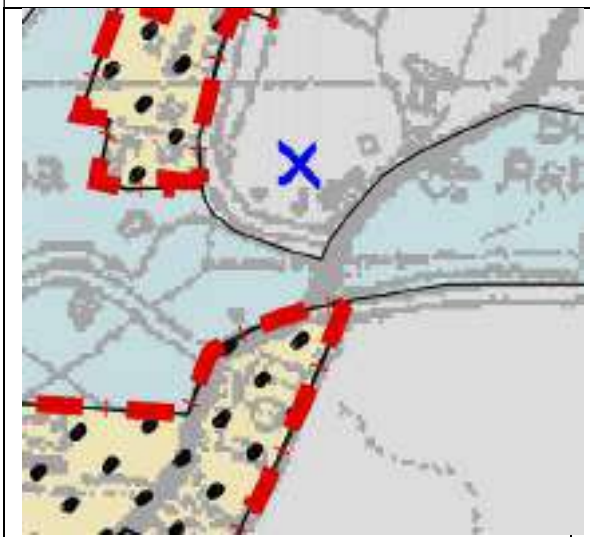
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	- Da leggere in coordinato: 1f, 1g e 1h - Si riconosce la continuità insediativa e la progressiva perdita di legami con il territorio agricolo di questo sistema di abitazioni/ville compreso tra due aree già considerate urbanizzate da PSC. - La classificazione TUP è attribuita al fine di ridurre al minimo edificazioni residenziali dell'area e garantire l'elevata permeabilità dei suoli. - Sono presenti le reti infrastrutturali (fognatura, gas, adduzione idrica) 
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Area edificata, continuità riconosciuta da PUG
Contributi/osservazioni al PUG	NO
Ulteriori approfondimenti UdP	stata effettuata la ricerca dei titoli edilizi pregressi al fine di verificare gli usi legittimi di tutti i fabbricati esistenti. Ne è emersa una situazione frammentata e eterogenea nella quale solo per alcune U.I. è stato possibile risalire a pratiche

	edilizie in cui era asseverato l'uso abitativo "civile", oppure per le quali è stato verificato il pagamento del contributo di costruzione. Per la maggior marte delle unità non sono presenti titoli edilizi. *224 | Sul foglio 208 mappale 77 si trova una concessione del 1997 per ristrutturazione e ampliamento di abitazione e una richiesto di convenzionamento CC e una seconda pratica sempre relativa a ristrutturazione e ampliamento di unifamiliare del 2001. Dalla conformità edilizia chiesta nel 2010 non sembra edificio rurale.*
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento dell'area nel perimetro del TU

FRAZIONI	Quartesana
225 **1g**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	18.700 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

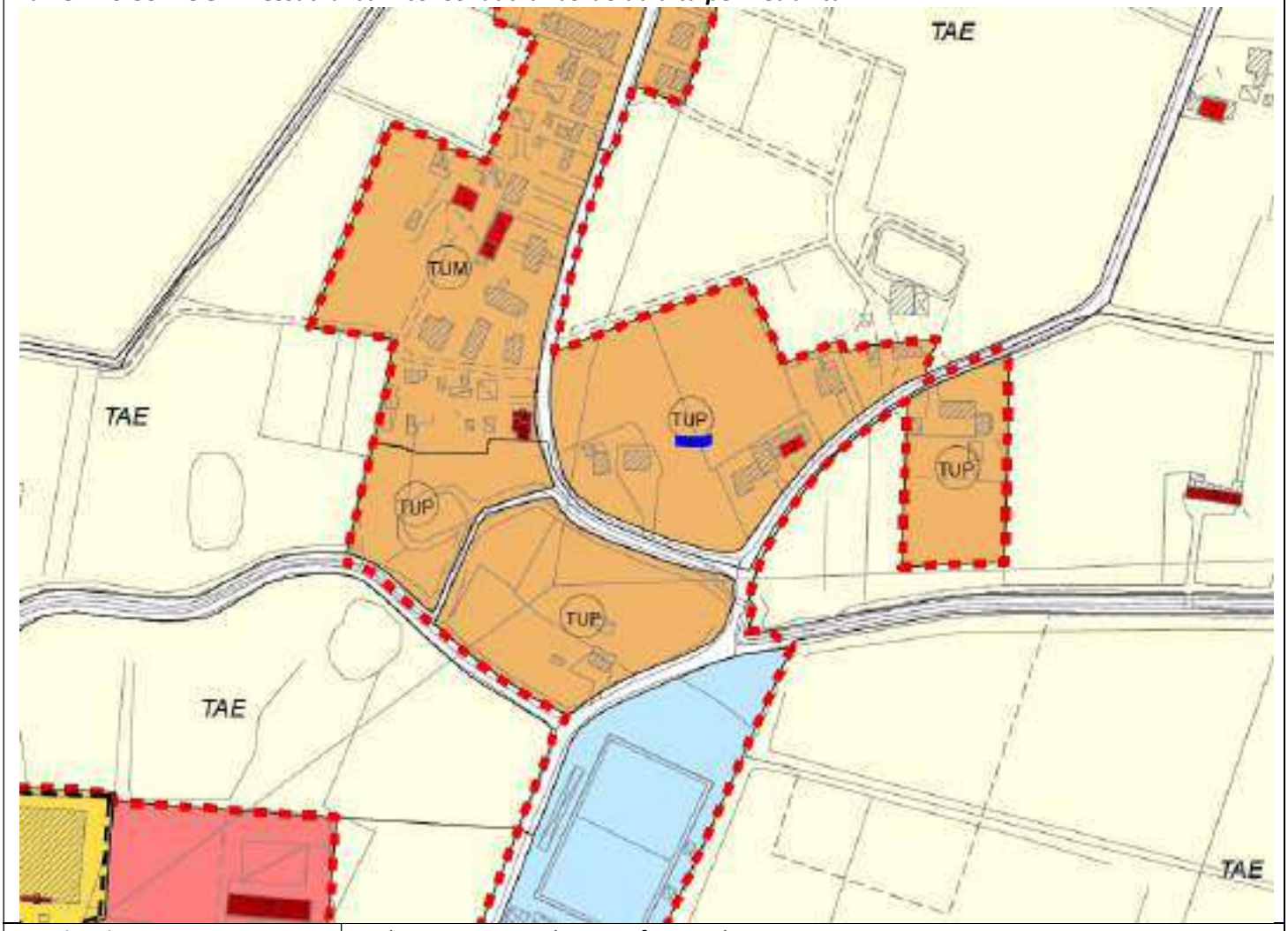


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – aree agricole del forese

Tav U2.16 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere in coordinato: 1f, 1g e 1h Si riconosce la continuità insediativa e la progressiva perdita di legami con il territorio agricolo di questo sistema di abitazioni/ville compreso tra due aree già considerate urbanizzate da PSC. La classificazione TUP è attribuita al fine di evitare ulteriori edificazioni residenziali dell'area e garantire l'elevata permeabilità dei suoli.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Area edificata, continuità riconosciuta da PUG
Ulteriori approfondimenti UdP	stata effettuata la ricerca dei titoli edilizi pregressi al fine di verificare gli usi legittimi di tutti i fabbricati esistenti. Ne è emersa una situazione frammentata e eterogenea nella quale solo per alcune U.I. è stato possibile risalire a pratiche edilizie in cui era asseverato l'uso abitativo "civile", oppure per le quali è stato verificato il pagamento del contributo di costruzione. Per la maggior marte delle unità non sono presenti titoli edilizi. *225| Sul foglio 208 mappale 279: nel 2004 Condono per ampliamento edificio residenziale: cantina e ripostiglio (pagato contributo di concessione e monetizzazione)* *Sul foglio 208 mappale 207: niente di rilevante* *Sul foglio 208 mappale 375: pr 262/97 nuova costruzione casa unifamiliare (non c'è la concessione per capire se è fabbricato rurale, ma sono stati pagati oneri CC+U1+U2)* *l'atto di voltura cita: costruzione casa rurale ad uso residenziale. L'IMMOBILE RISULTA*

	GRAVATO DA VINCOLI DERIVANTI DA ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO STIPULATO COL COMUNE DI FERRARA E DI CUI A SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA NELLA FIRMA DAL NOTAIO *Sul foglio 208 mappale 444: niente di rilevante*
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento dell'area nel perimetro del TU

FRAZIONI	Quartesana
226 **1h**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	18.800 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

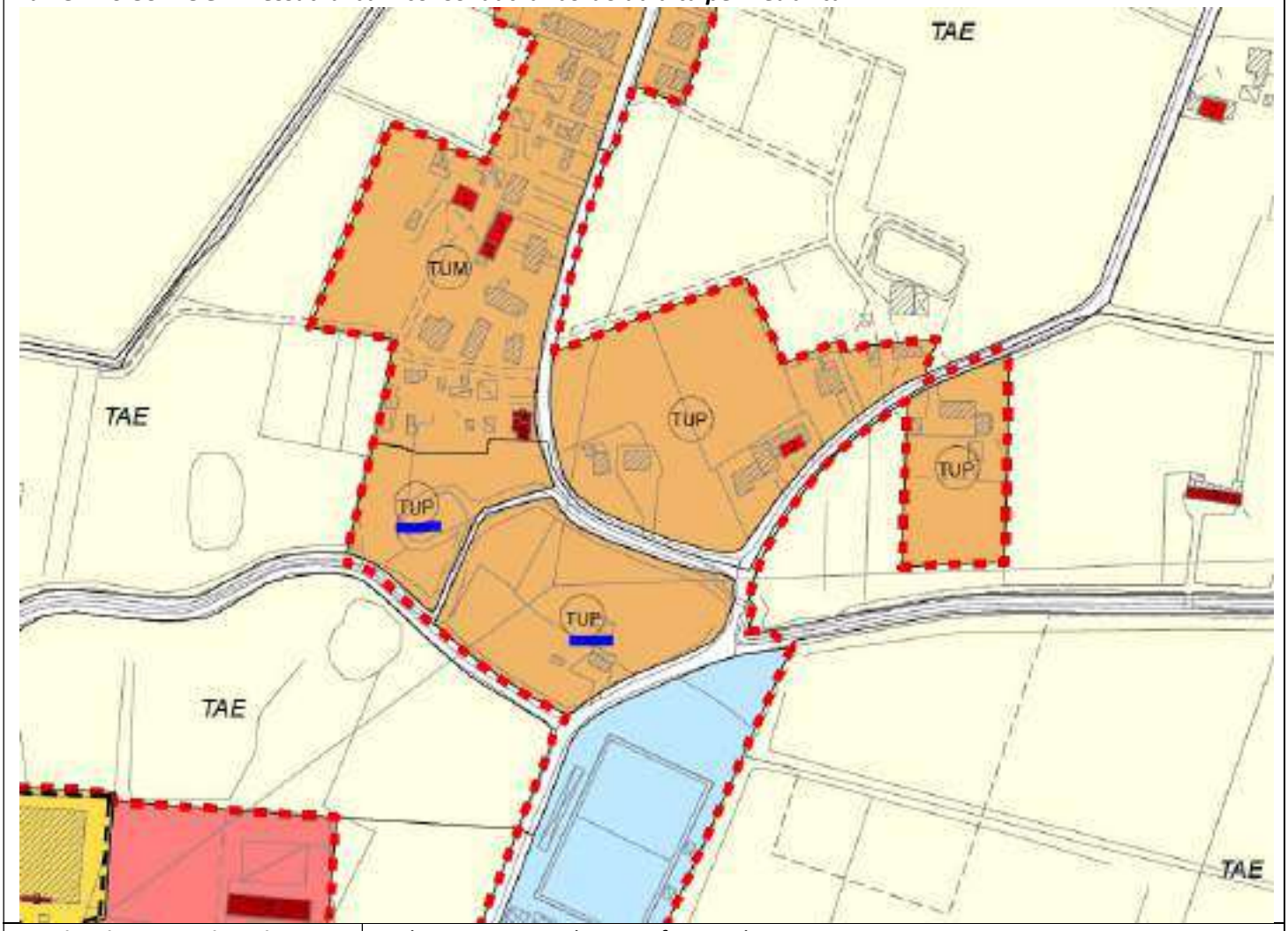


PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo di rilievo paesaggistico



RUE – tav USI – Ambito agricolo di rilievo paesaggistico

Tav U2.16 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità

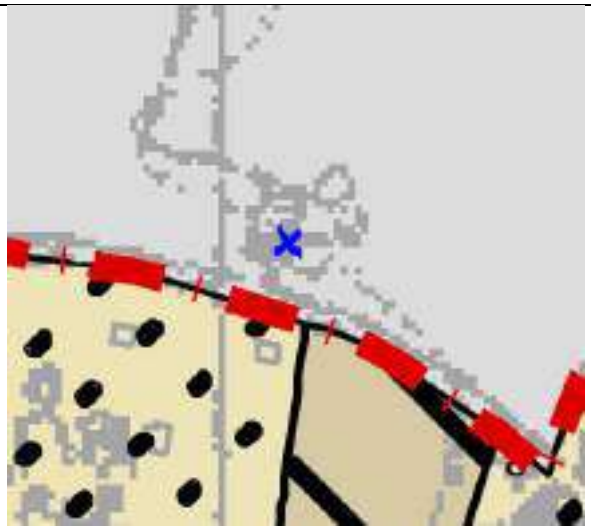


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere in coordinato: 1f, 1g e 1h Si riconosce la continuità insediativa e la progressiva perdita di legami con il territorio agricolo di questo sistema di abitazioni/ville compreso tra due aree già considerate urbanizzate da PSC. La classificazione TUP è attribuita al fine di evitare ulteriori edificazioni residenziali dell'area e garantire l'elevata permeabilità dei suoli.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Area edificata, continuità riconosciuta da PUG
Ulteriori approfondimenti UdP	stata effettuata la ricerca dei titoli edilizi pregressi al fine di verificare gli usi legittimi di tutti i fabbricati esistenti. Ne è emersa una situazione frammentata e eterogenea nella quale solo per alcune U.I. è stato possibile risalire a pratiche edilizie in cui era asseverato l'uso abitativo "civile", oppure per le quali è stato verificato il pagamento del contributo di costruzione. Per la maggior marte delle unità non sono presenti titoli edilizi. *226| Sul foglio 208 mappale 21: trovata una concessione del 1992 senza altre info. Conformità del 2002*
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento dell'area nel perimetro del TU

FRAZIONI	Quartesana
227 **1s**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	11.200 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



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



RUE – tav USI – aree agricole del forese

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



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Corte storica già frazionata e ad uso abitativo (non si ravvisano collegamenti funzionali con l'area coltivata limitrofa) Si riconosce la continuità insediativa e la prossimità con abitato esistente. La classificazione ISb opera in ogni caso anche fuori da perimetro del TU.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Insediamento storico
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato

FRAZIONI	Quartesana
228 **1t**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	5.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo di rilievo paesaggistico



RUE – tav USI – Ambito agricolo di rilievo paesaggistico

Tav U2.16 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Poiché la perimetrazione del territorio urbanizzato effettuata nel PSC presenta una discontinuità di contenute dimensioni, con il PUG si è scelto di valorizzare la continuità insediativa dell'abitato di Quartesana riconoscendo l'area in oggetto uno spazio inedificato ma dotato delle adeguate infrastrutture (a servizio delle abitazioni contigue e già incluse nel TU). La classificazione TUP, con indice pari a 0,05 mq/mq, garantisce la compatibilità di un eventuale intervento edilizio con il contesto rur-urbano di riferimento (ad oggi è il giardino della villa).
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i **lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.**
Casistica UdP	Area edificata, continuità riconosciuta da PUG
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato

FRAZIONI	Quartesana
229 **1u**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	4.300 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

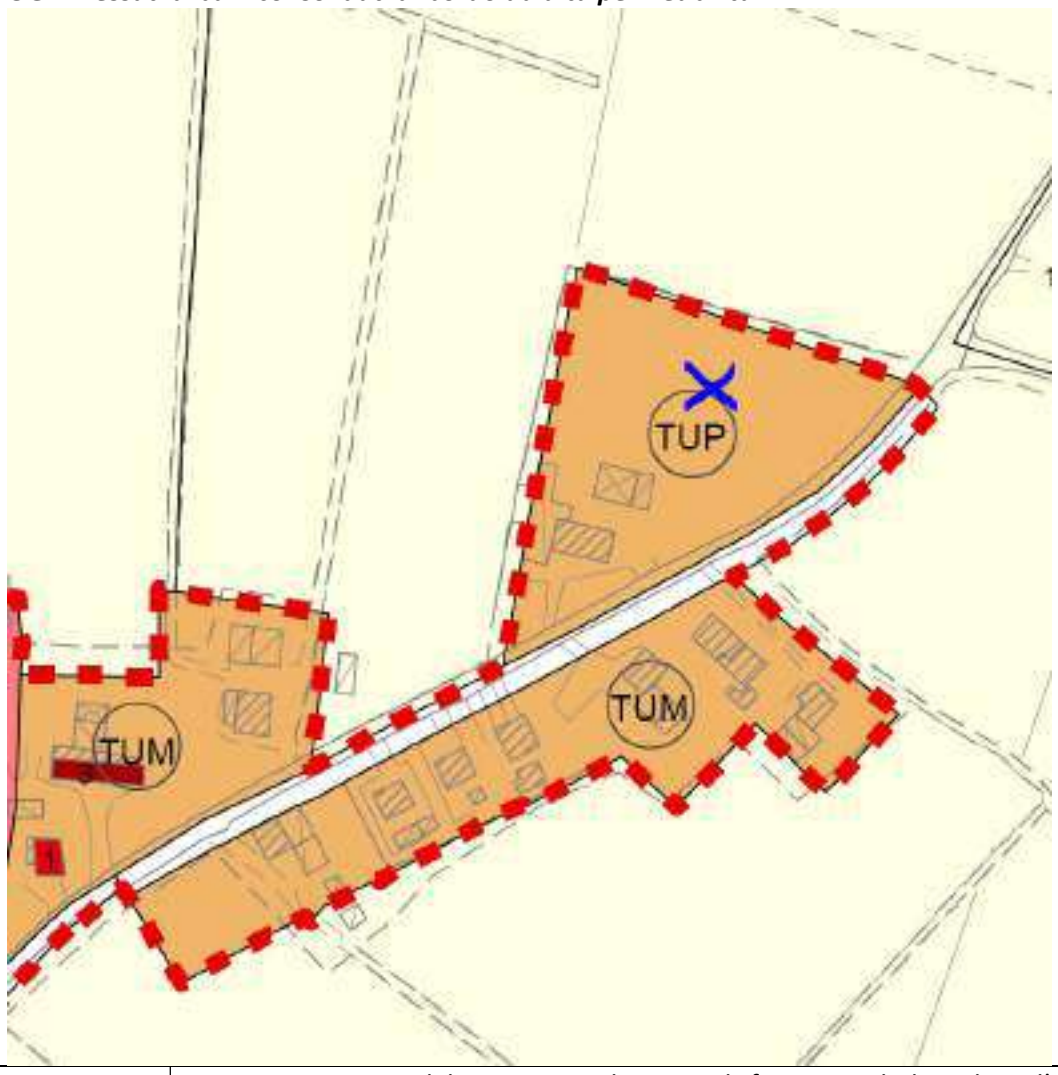


PSC – Tav. Ambiti = Ambito agricolo di rilievo paesaggistico



RUE – tav USI – Ambito agricolo di rilievo paesaggistico

Tav U2.16 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità

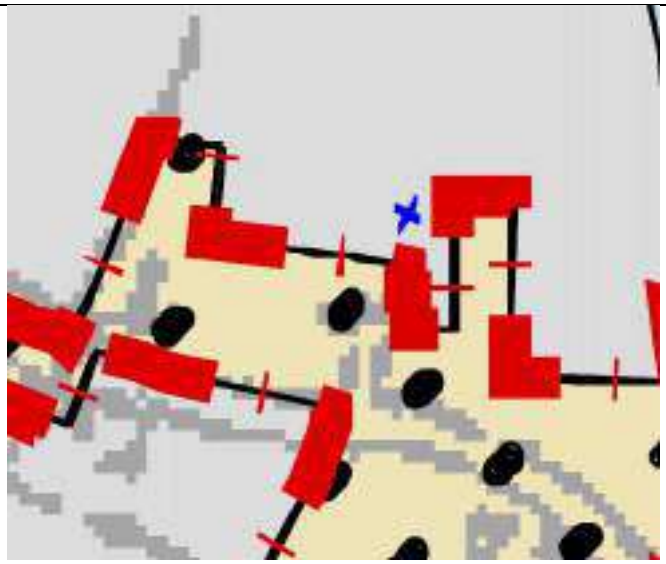


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	La perimetrazione del PUG segue lo stato di fatto e include nel TU l'ampio parco di pertinenza dei fabbricati a sud, già in territorio urbanizzato. La classificazione TUP, con indice pari a 0,05 mq/mq, assegnata a tutto il complesso, garantisce la compatibilità di un eventuale intervento edilizio con il contesto rur-urbano di riferimento.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i **lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.**
Casistica UdP	Giardino privato
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Quartesana
230 **1z**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	4.200 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

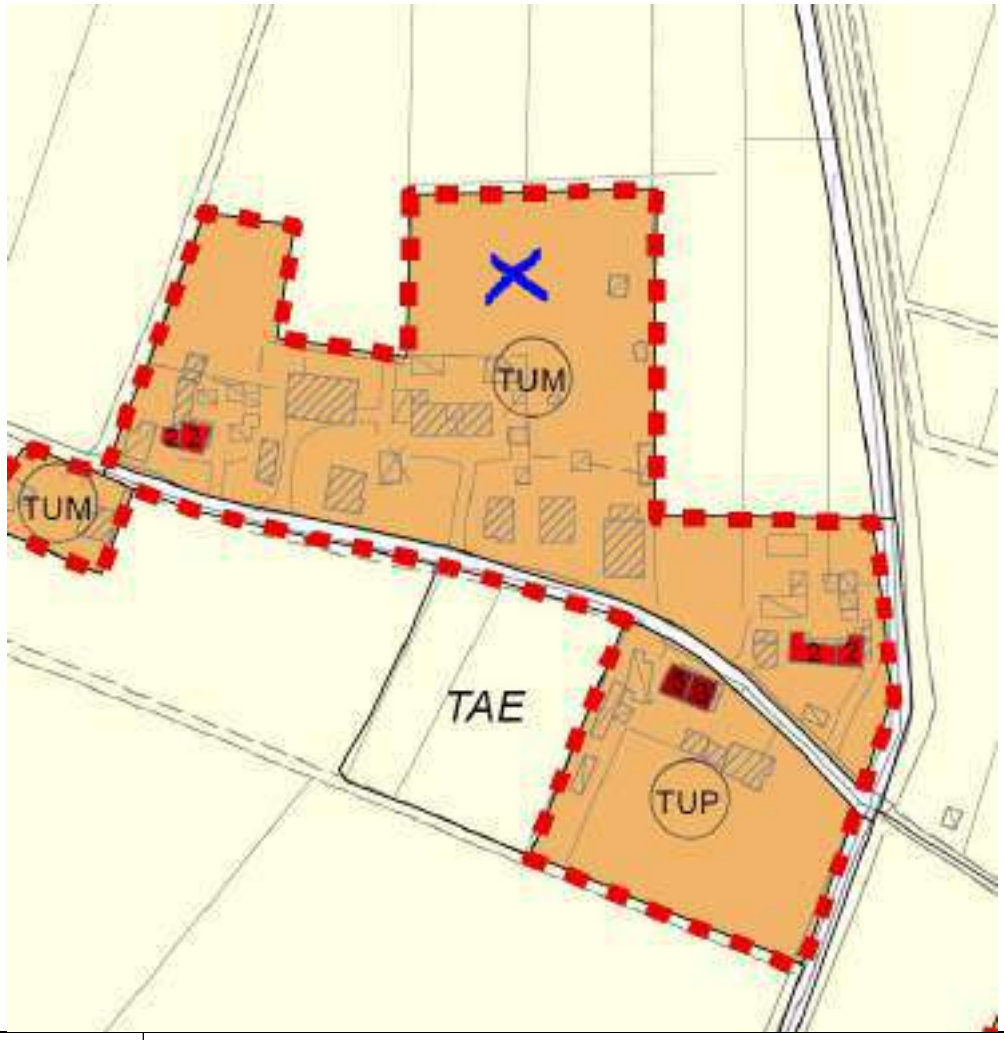


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



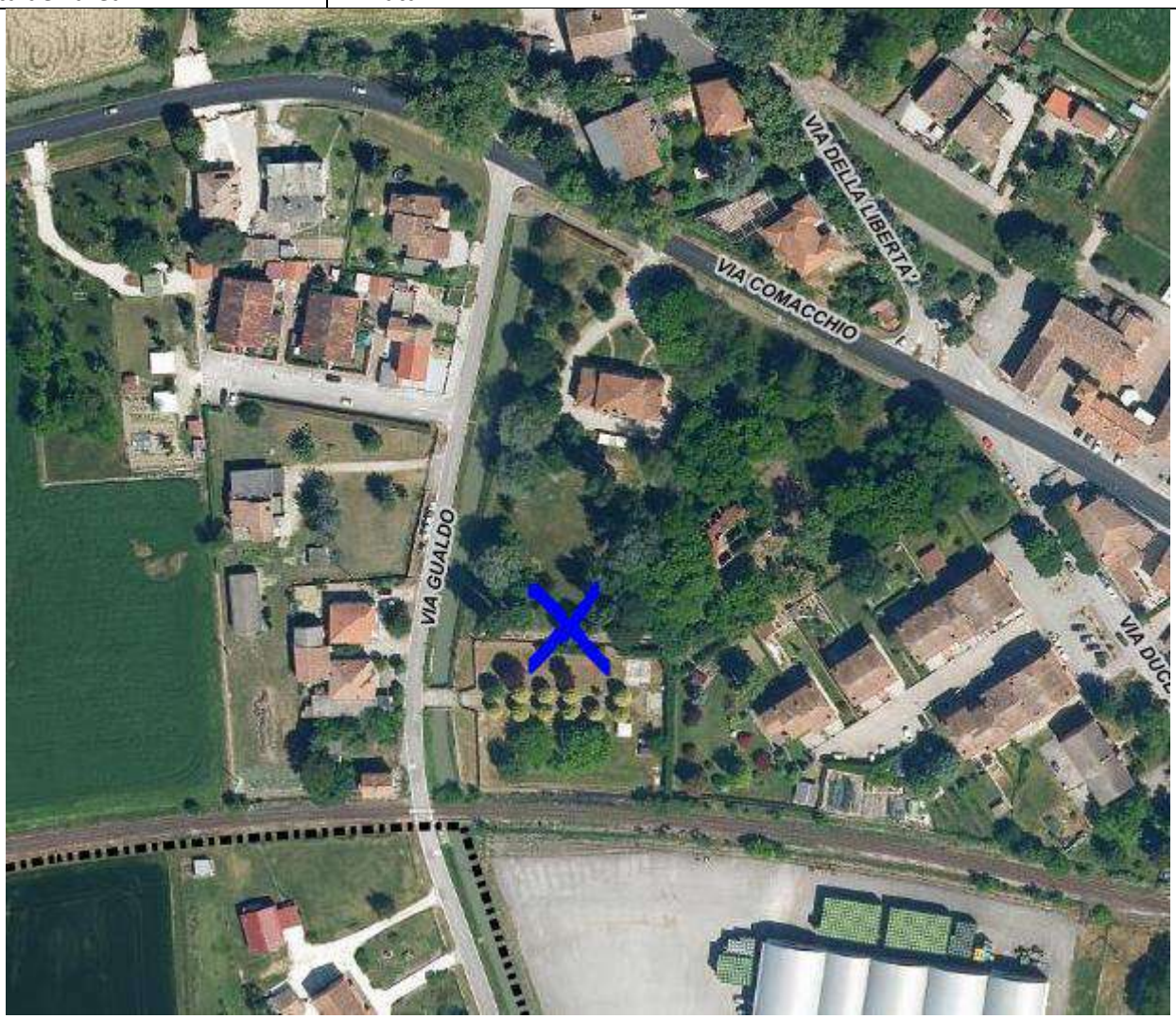
RUE – tav USI – aree agricole del forese

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

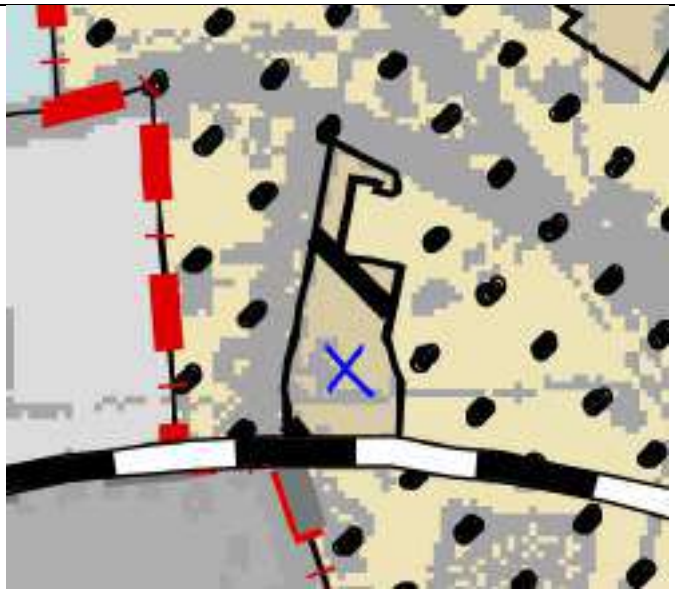


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	La perimetrazione del PUG segue lo stato di fatto e include nel TU le ampie aree di pertinenza dei fabbricati a sud, già in territorio urbanizzato. Lo sfruttamento di eventuale dell'indice ulteriore è particolarmente gravoso per la configurazione dell'area.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i **lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.**
Casistica UdP	Giardino privato
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Quartesana
231 **2o**	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)
Dimensioni area	7.600 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

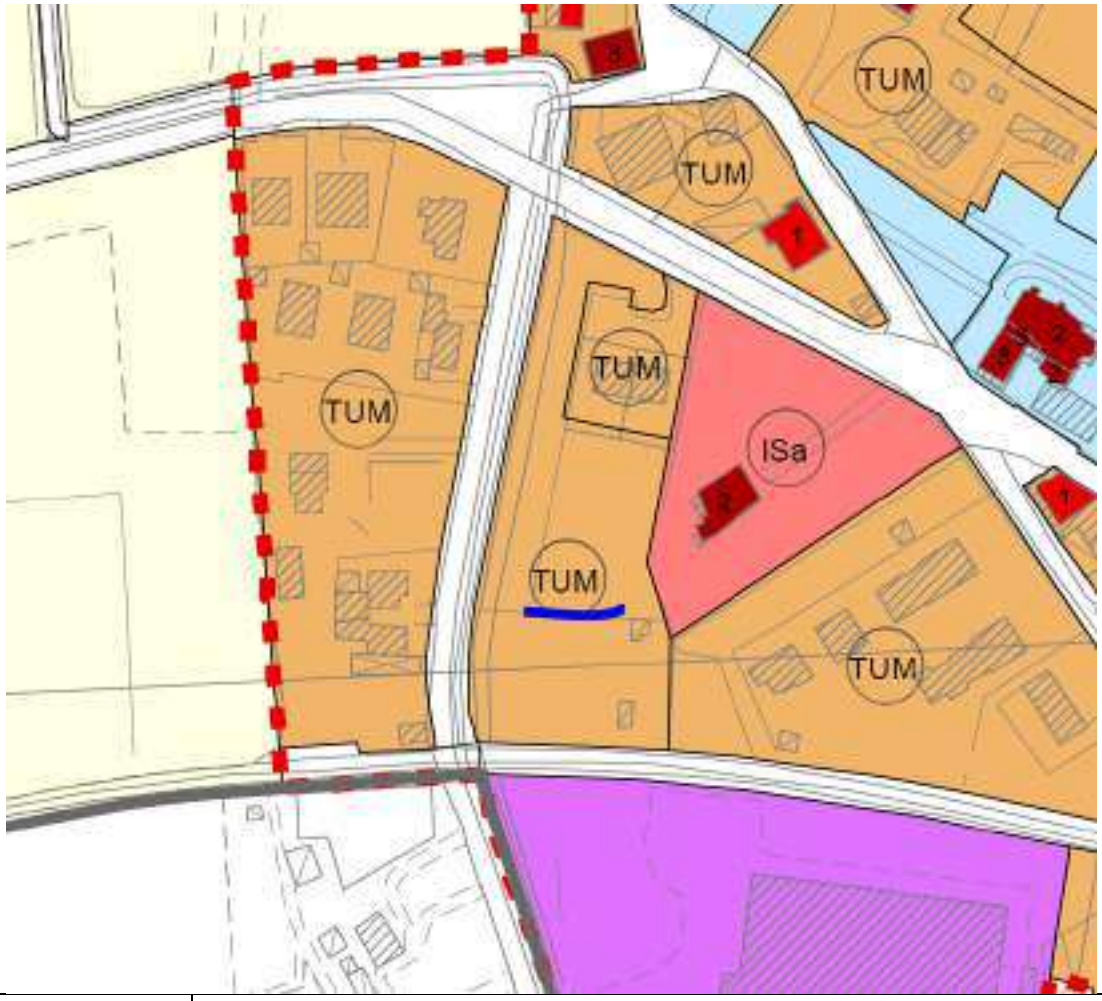


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti

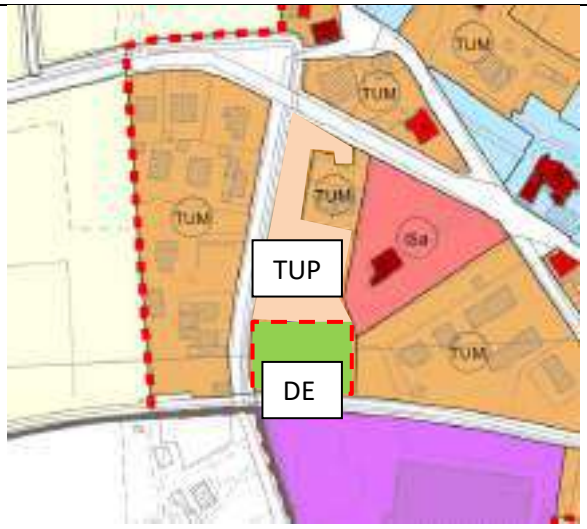


RUE – tav USI – aree POC

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



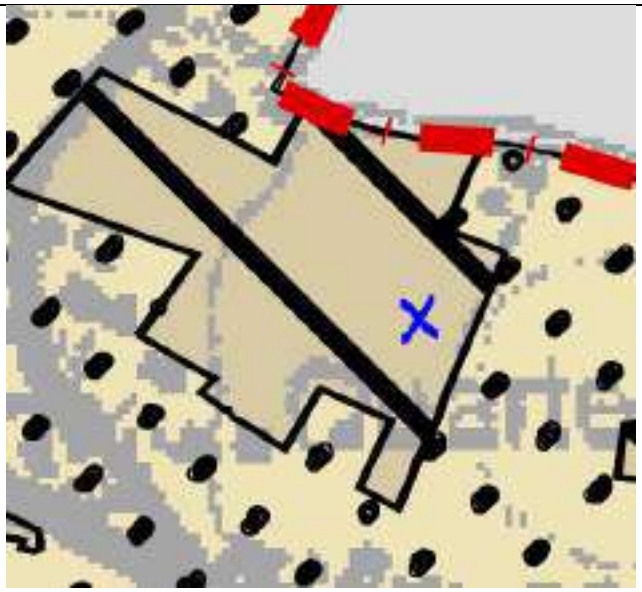
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Aree permeabili di pertinenza. Ampie aree inedificate già urbanizzabili da PSC e intercluse nel territorio urbanizzato che per dimensioni e localizzazione sono state considerate spazi dotati di infrastrutture per gli insediamenti.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i **lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.**
Casistica UdP	Giardino privato
Ulteriori approfondimenti UdP	Si propone di modificare l'uso da TUM a TUP+DE escludendo l'area DE dal territorio urbanizzato

	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU proposta da Udp e contestuale riclassificazione delle destinazioni d'uso

FRAZIONI	Quartesana
232 **2r**	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)
Dimensioni area	20.700 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



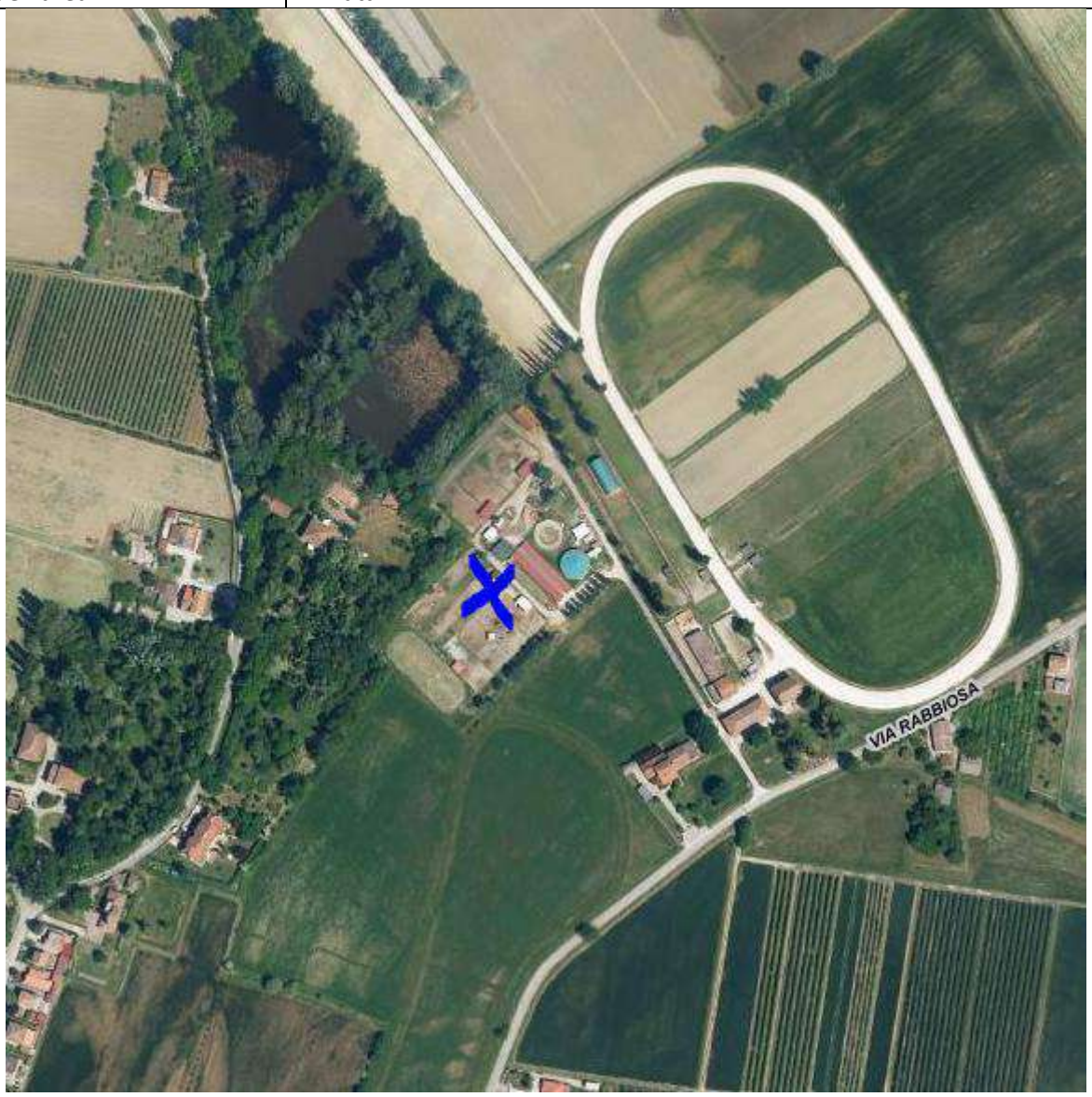
RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.16 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Ampie aree in edificate già urbanizzabili da PSC e intercluse nel territorio urbanizzato che per dimensioni e localizzazione sono state considerate spazi dotati di infrastrutture per gli insediamenti così come configurabili dalla classificazione a TUP ovvero a bassissima densità e per "macro-lotti". Nel Piano Strutturale era area destinata ad attrezzature e spazi collettivi
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i **lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.**
Casistica UdP	Nuovo lotto libero da PUG
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Quartesana
233 **4a**	aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani)
Dimensioni area	12.900 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

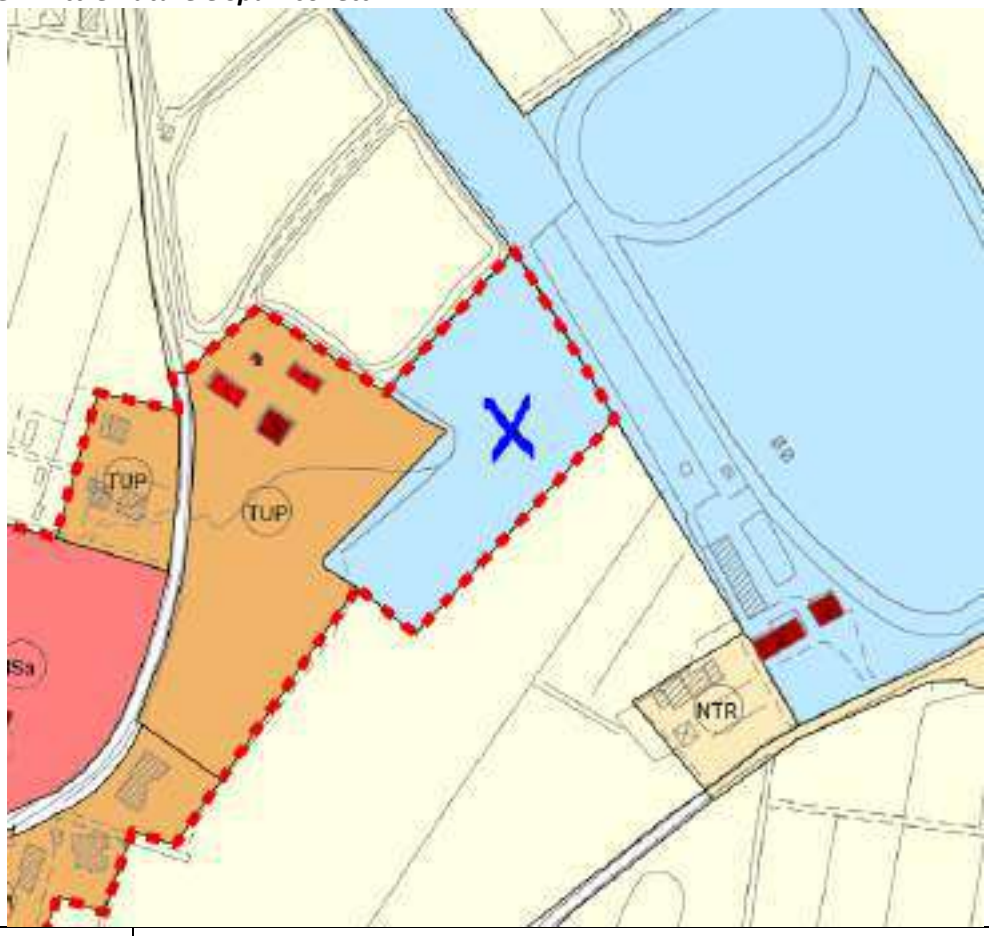


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato e Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – aree agricole del forese

Tav U2.16 USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi

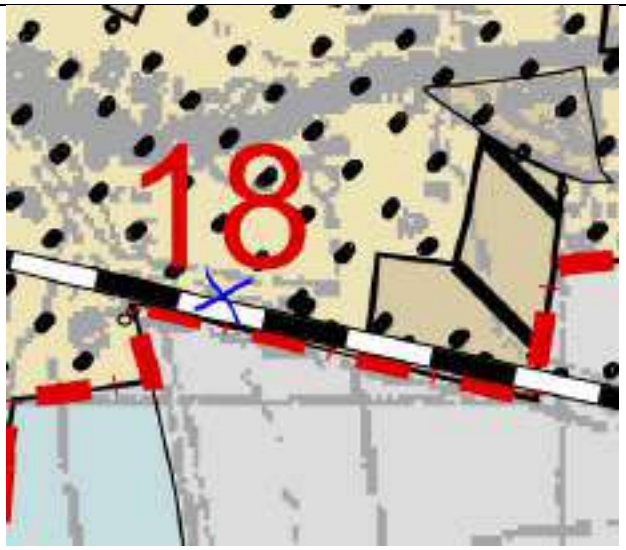


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Maneggio privato. Riallineamento all'effettivo perimetro dell'impianto visto che il RUE riconosceva solo l'area delle piste quale "attrezzatura collettiva nel rurale". L'area in oggetto, poiché già "trasformata" e contigua al TU è stata inclusa nel perimetro.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le **attrezzature** e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Area edificata, continuità riconosciuta da PUG
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Quartesana
234 **4p**	aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani)
Dimensioni area	11.700 mq
Proprietà dell'area	Pubblica



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



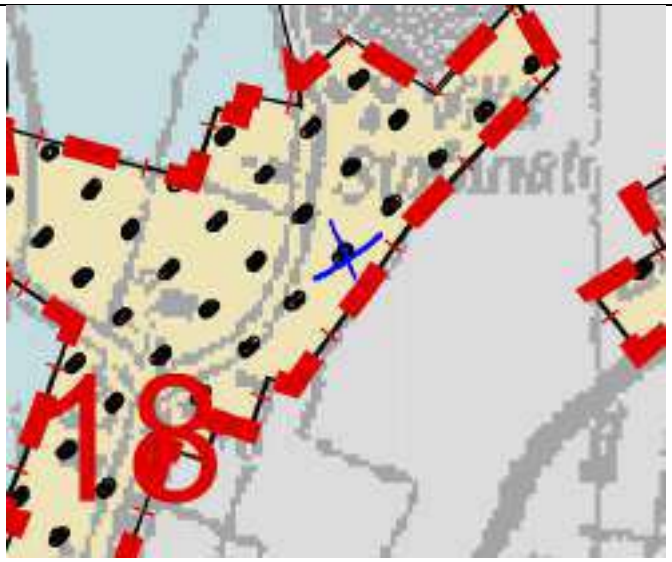
RUE – tav USI – aree di interscambio

Tav U2.16 USI PUG = Infrastruttura per l'urbanizzazione degli insediamenti 	
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Stazione ferroviaria di Quartesana SQUEA: potenziamento della metropolitana di superficie come obiettivo strategico Si ritiene che la stazione ferroviaria sia un'attrezzatura di carattere strettamente urbano, anche se posta ai limiti dell'abitato
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali**, le <u>infrastrutture</u>**, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Infrastruttura
Ulteriori approfondimenti UdP	 Si propone riduzione del perimetro del TU escludendo i binari e mantenendo nel TU la stazione si Quartesana
Proposta tecnica	Dopo gli approfondimenti si condivide la riperimetrazione in riduzione del TU come da nuova proposta Udp.

FRAZIONI	Quartesana
235 **6b**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	11.500 mq (esclusa corte/villa)
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

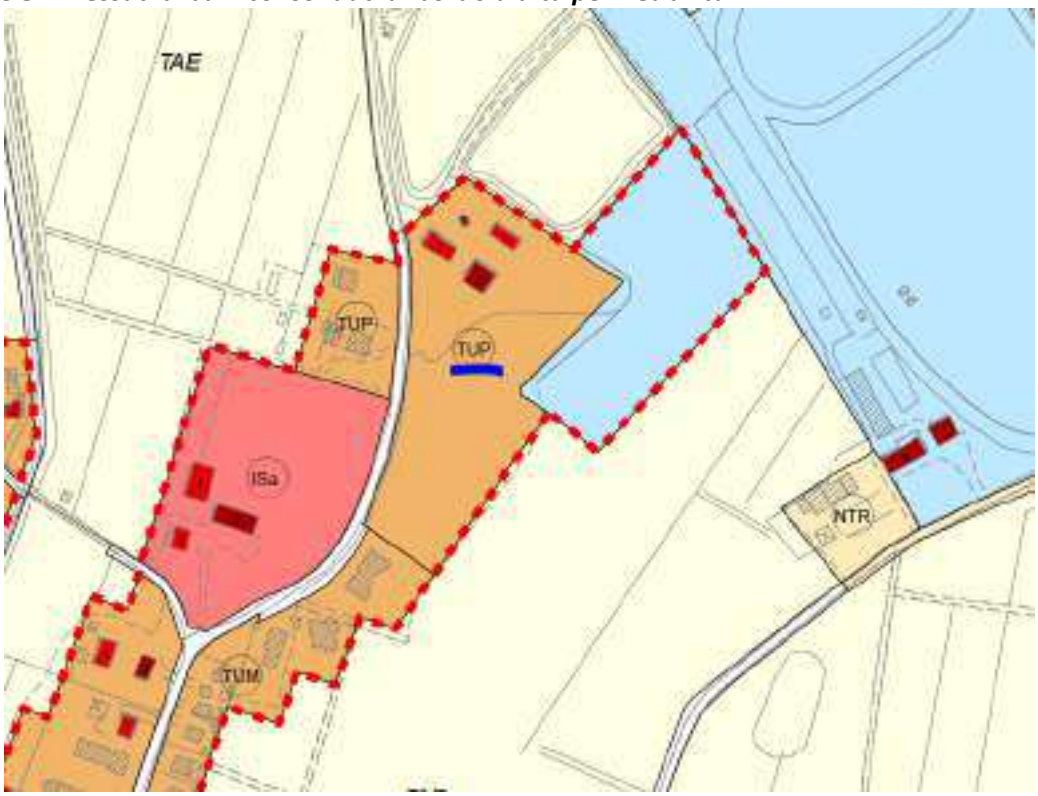


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



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

Tav U2.16 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo a alta permeabilità



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area classificata dentro al territorio urbanizzato in continuità con il PSC. Fuori centro abitato da codice della strada Non si ritiene metodologicamente corretto né declassare il complesso edificato in quanto in continuità con il TU e ormai privo di relazioni con il contesto rurale, né scinderlo in due parti: edificato e parco storico di pertinenza. Così come il RUE riconosce l'uso residenziale ma non attribuisce ulteriore densità edificatoria (ISP), il PUG lo classifica TUP al fine di escludere interventi edilizi in contrasto con lo stato dei luoghi. Sono presenti le reti infrastrutturali: gas e adduzione idrica: 
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli **spazi inedificati dotati di infrastrutture** per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Giardino privato
Contributi/Osservazioni al PUG	NO
Ulteriori approfondimenti UdP	Si propone modifica di destinazione d'uso da TUP a ISa

		
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato con cambio di destinazione d'uso	

FRAZIONI	Quartesana
236 **6c**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	7.700 mq (esclusa corte edificata)
Proprietà dell'area	Privata



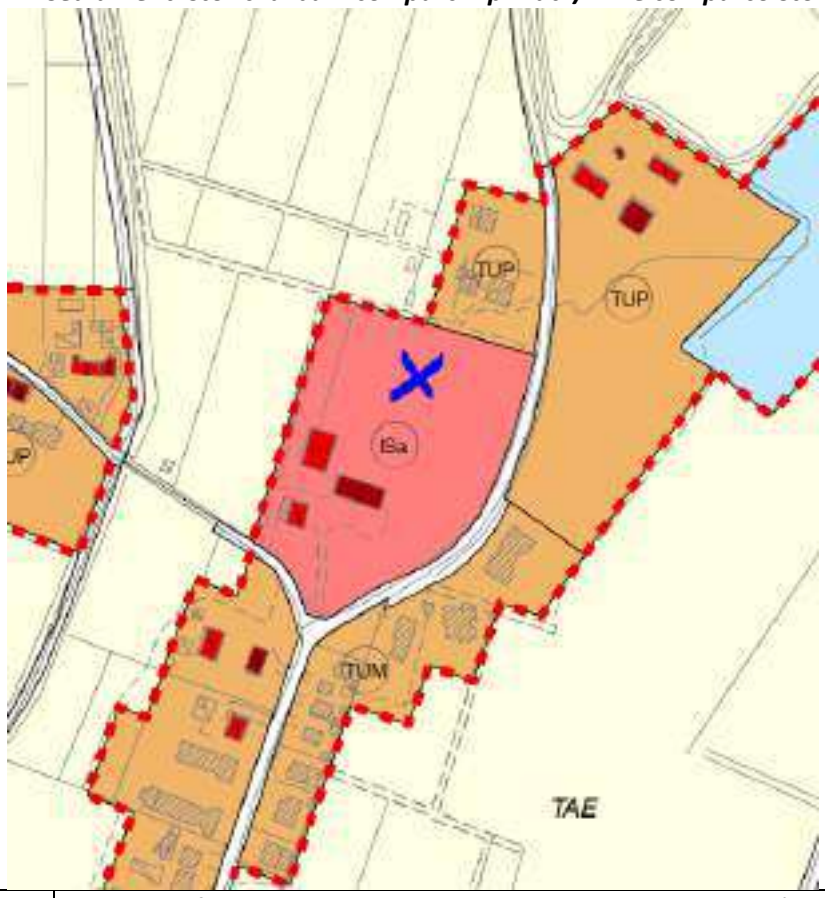
Ortofoto – RER 2020



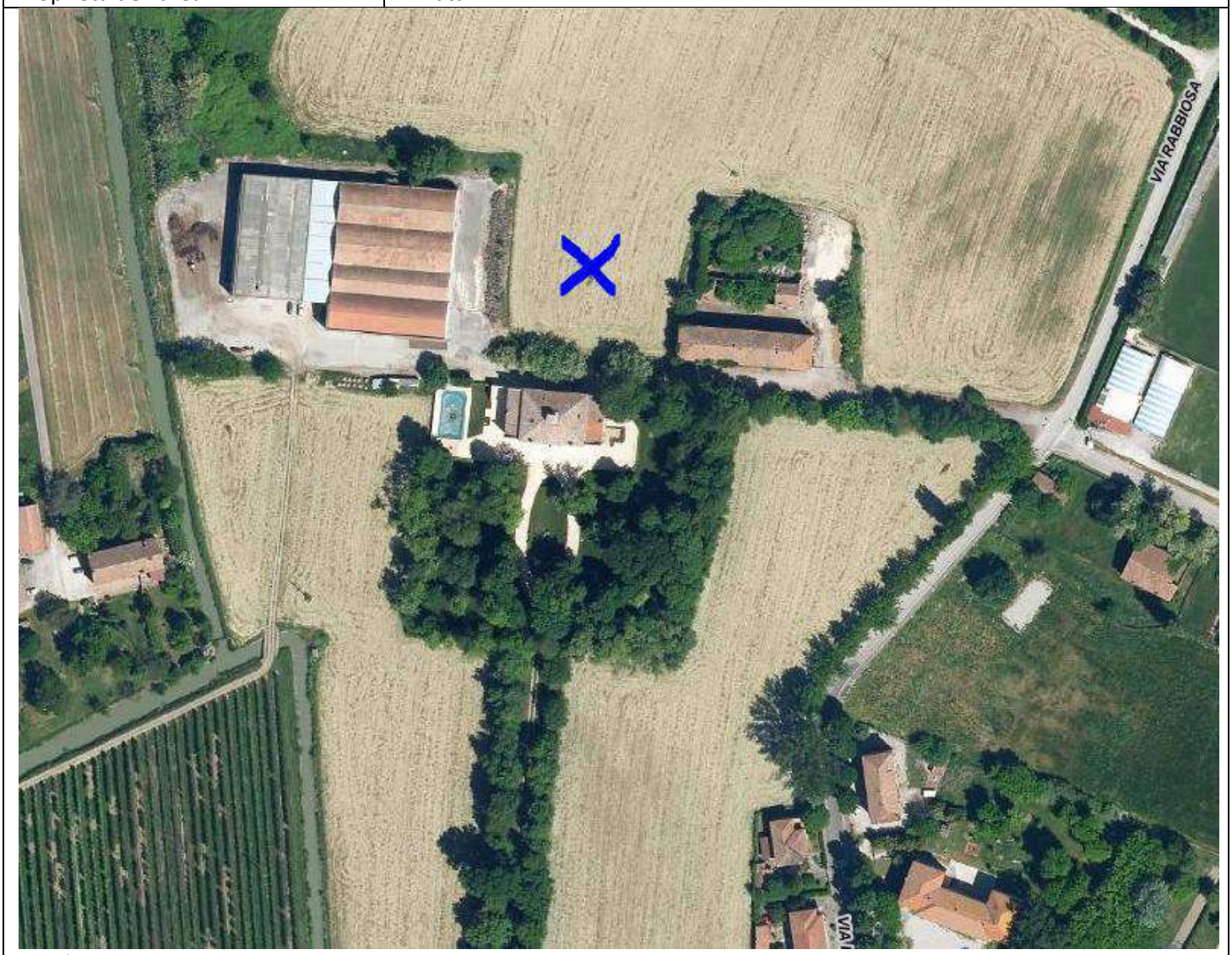
PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



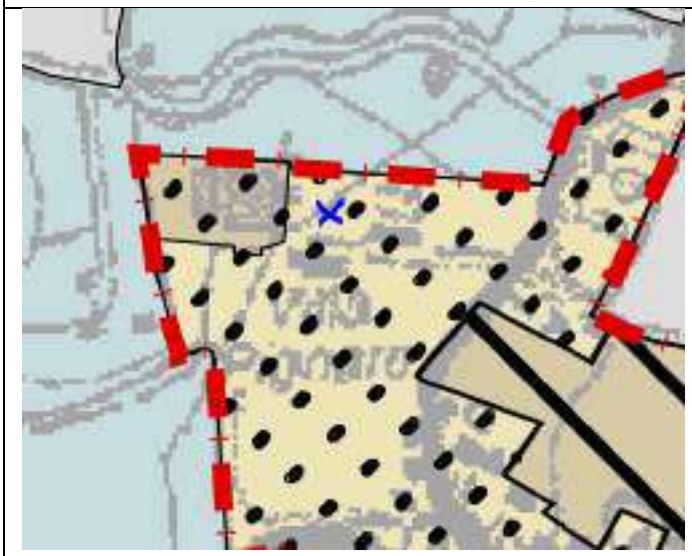
RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali + Villa + Parco storico

Tav U2.16 USI PUG = ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico 	
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area classificata dentro al territorio urbanizzato in continuità con il PSC. Dentro centro abitato da codice della strada Non si ritiene metodologicamente corretto né declassare il complesso edificato in quanto in continuità con il TU e ormai privo di relazioni con il contesto rurale, né scinderlo in due parti: edificato e parco storico di pertinenza. Così come il RUE riconosce l'uso residenziale ma non attribuisce ulteriore densità edificatoria (ISP), il PUG lo classifica Insediamento storico al fine di preservarlo. Sono presenti le reti infrastrutturali: gas e adduzione idrica: 
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli **spazi inedificati dotati di infrastrutture** per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Insediamento storico
Contributi/Osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Quartesana
237 **6i**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	4.400
Proprietà dell'area	Privata



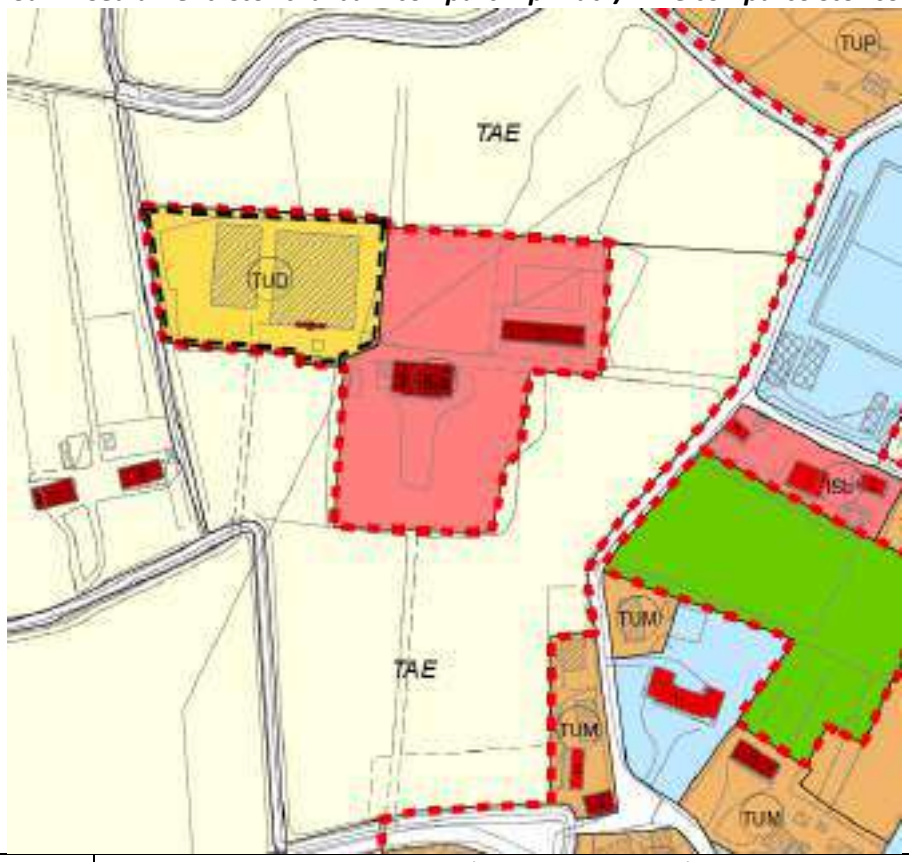
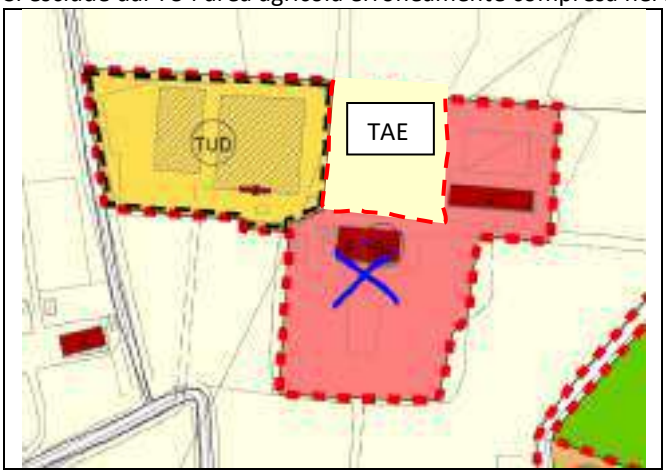
Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



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

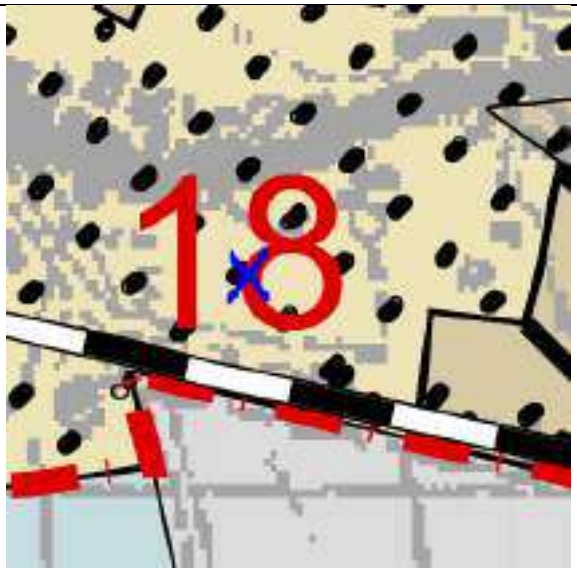
Tav U2.16 USI PUG = ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico 	
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area retrostante Villa Pignare (ex delizia estense) **SQUEA: SL2 – Cluster 11: "Recuperare e valorizzare le ville di Quartesana ai fini escursionistici (OS2/LS1/AP1)"** L'inserimento dentro il TU dell'area, oltre ad essere in continuità con il PSC, è funzionale alla strategia di recupero e valorizzazione del complesso Villa Pignare, in quanto intercluso tra la barchessa retrostante e i manufatti attualmente a uso di magazzini/frigoriferi classificati "ambito di rigenerazione". Così come il RUE riconosce l'uso residenziale ma non attribuisce ulteriore densità edificatoria (ISP), il PUG lo classifica all'interno dell'Insediamento storico al fine di inglobare l'area in un progetto di recupero coerente con il valore architettonico e testimoniale dei luoghi. Si esclude dal TU l'area agricola erroneamente compresa nel lotto ISa 
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli **spazi inedificati dotati di infrastrutture** per l'urbanizzazione degli

	insediamenti.
Casistica UdP	Insediamento storico
Contributi/Osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere la parte di area agricola dal TU

FRAZIONI	**Quartesana**
238 **6q**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	15.500 mq (esclusa fabbricato e aree strettamente adiacenti)
Proprietà dell'area	Privata



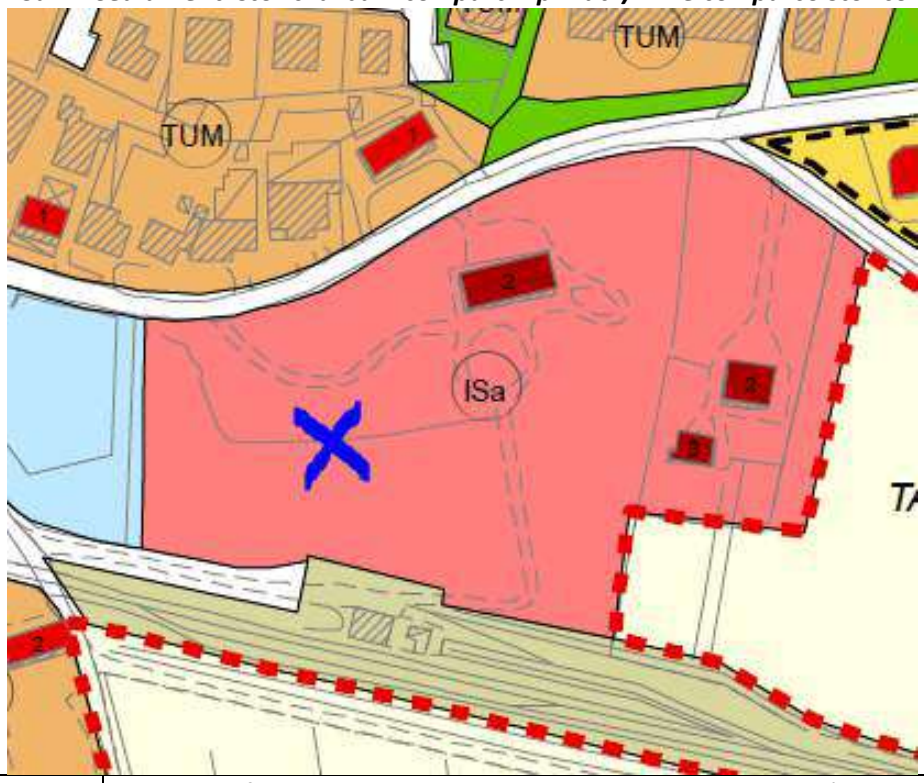
Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



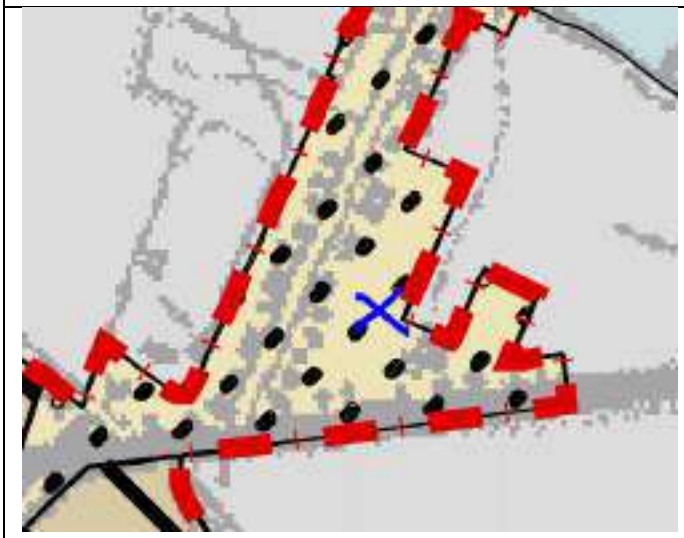
RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali + Parco storico

Tav U2.16 USI PUG = ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico 	
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area classificata dentro al territorio urbanizzato in continuità con il PSC. In parte dentro centro abitato da codice della strada Non si ritiene metodologicamente corretto scindere un unico complesso di interesse storico in due parti: edificato e parco storico di pertinenza. Così come il RUE riconosce l'uso residenziale ma non attribuisce ulteriore densità edificatoria (ISP), il PUG lo classifica Insediamento storico al fine di preservarlo. Sono presenti le reti infrastrutturali: gas e adduzione idrica, smaltimento acque. 
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli **spazi inedificati dotati di infrastrutture** per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Insediamento storico
Contributi/Osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Quartesana
239 **6v**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	9.900
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.16 USI PUG = Dotazione ecologica

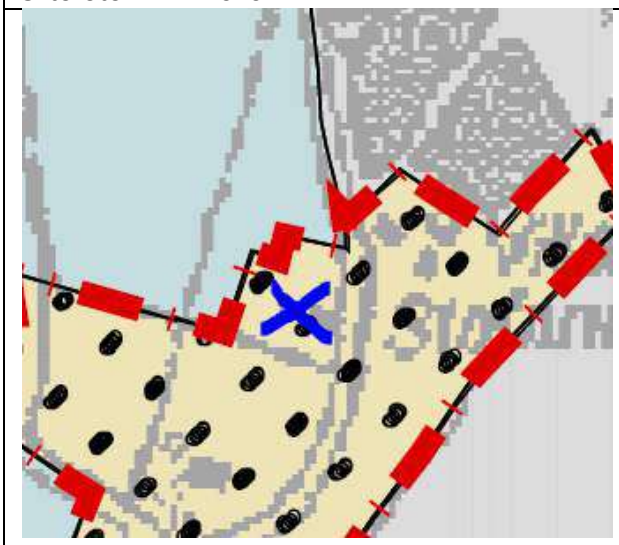


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	L'area è stata inclusa nel TU in coerenza con il PSC in quanto area di pertinenza di un immobile dentro TU. Nella classificazione dei tessuti del PUG non è stato considerato un lotto di completamento, in quanto si concorda sul fatto che mancano i presupposti, bensì dotazione ecologica (area inedificabile).
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, **le dotazioni territoriali**, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Dotazione ecologica
Contributi/Osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato

FRAZIONI	Quartesana
240 **7d**	insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa
Dimensioni area	4.000
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

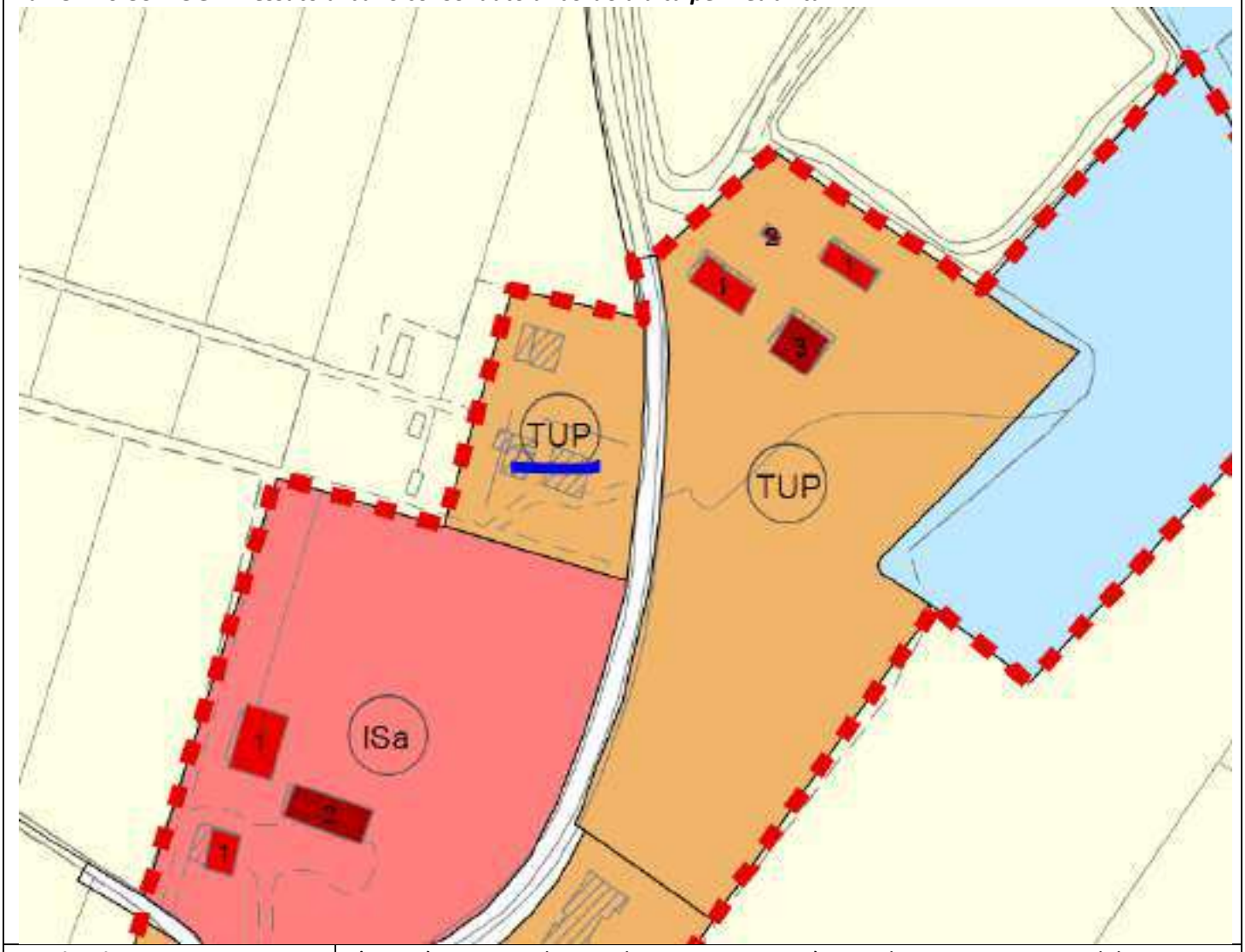


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.16 USI PUG = Tessuto urbano consolidato di bordo a alta permeabilità

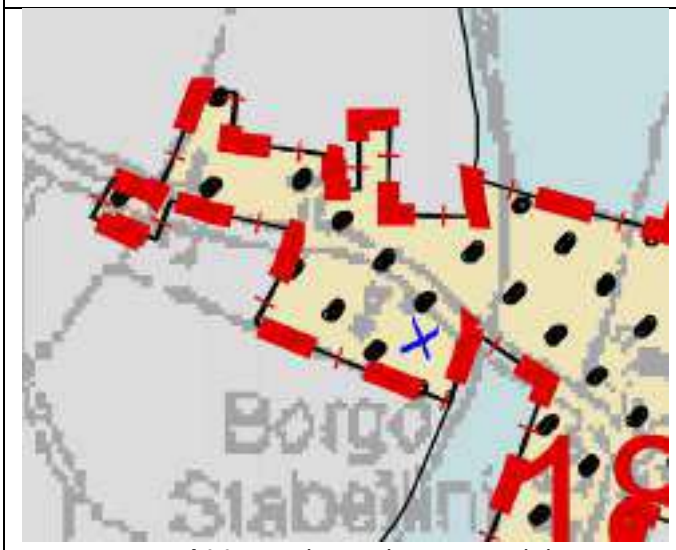


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	L'area è stata inclusa nel TU in continuità con la perimetrazione del territorio urbanizzato del PSC. La classificazione TUP ai lotti già edificati è finalizzata a escludere interventi in aumento di carico urbanistico.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/Osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'inserimento dell'area nel territorio urbanizzato

FRAZIONI	Quartesana
241 **7e**	insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa
Dimensioni area	6.200
Proprietà dell'area	Privata



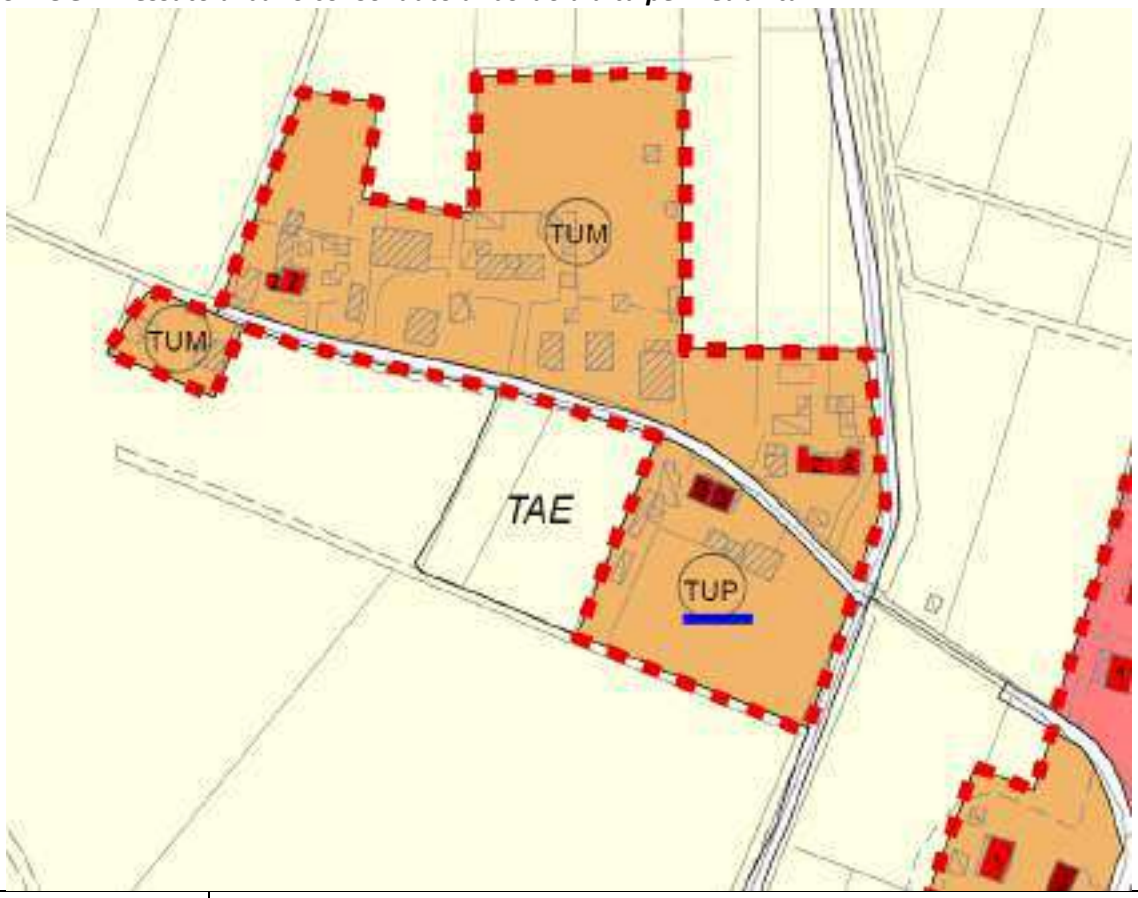
Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



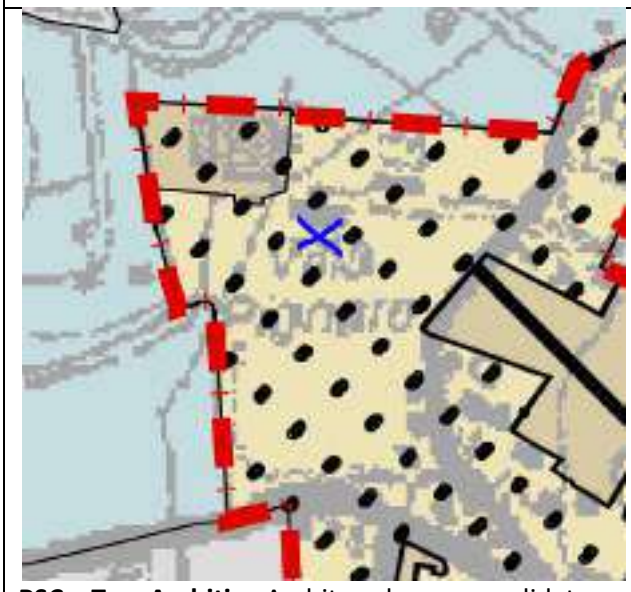
RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali (in parte: verde privato di dotazione ecologica

Tav U2.16 USI PUG = Tessuto urbano consolidato di bordo a alta permeabilità 	
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	L'area è stata inclusa nel TU in continuità con la perimetrazione del territorio urbanizzato del PSC e già IN RIDUZIONE. Complesso inserito in una sorta di borgo dell'abitato di Quartesana che si sviluppa prevalentemente sul fronte strada opposto La classificazione TUP ai lotti già edificati è finalizzata a escludere interventi in aumento di carico urbanistico. Presenza di reti infrastrutturali: 
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/Osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato

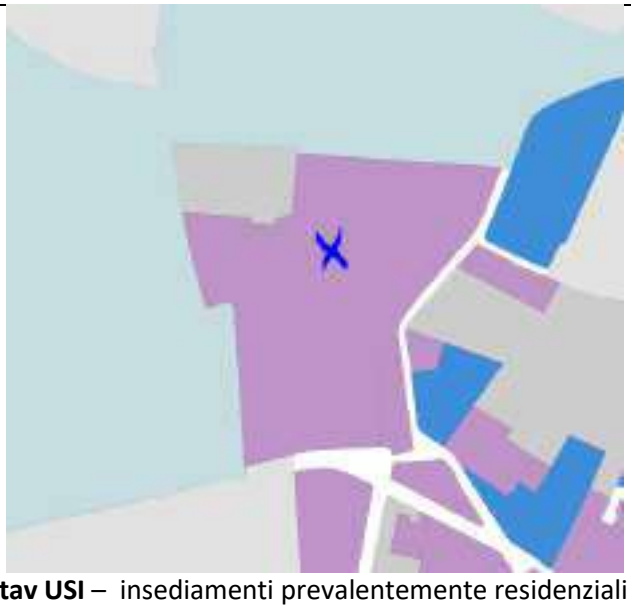
FRAZIONI	Quartesana
242 **7l**	insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa
Dimensioni area	25.300 (intera area sottratta 6i) (= 14800 + 10500)
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

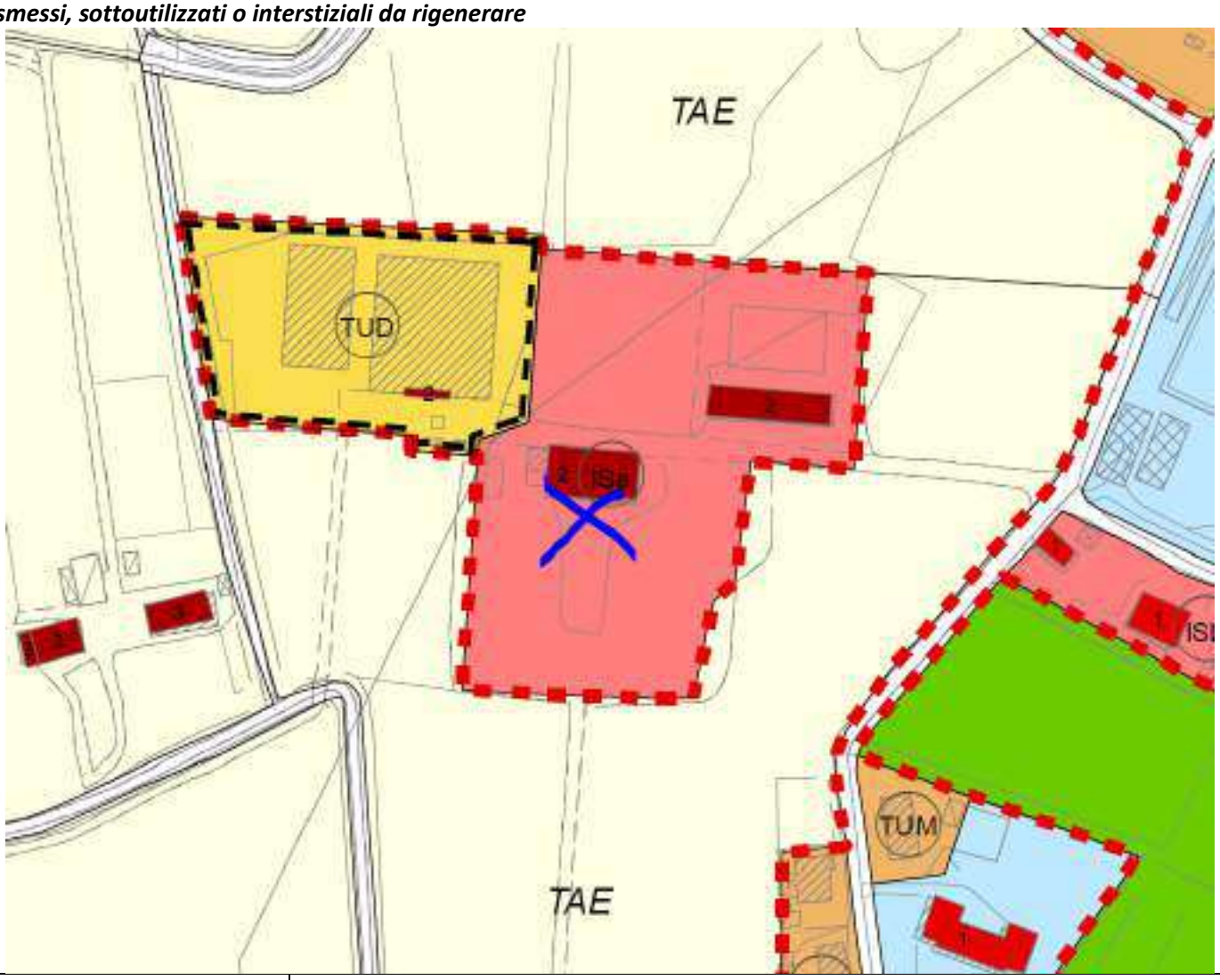


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato e Ambito urbanizzato per nuovi insediamenti

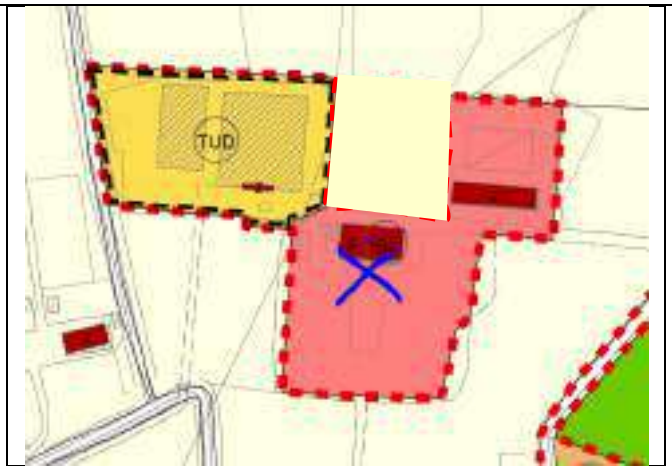


RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali + Villa e Area POC

Tav U2.16 USI PUG = ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico e Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	<u>nb. l'area agricola già ricompresa nel TU di PSC è oggetto del rilievo 6i</u> Complesso Villa Pignare **SQUEA: SL2 – Cluster 11: "Recuperare e valorizzare le ville di Quartesana ai fini escursionistici (OS2/LS1/AP1)"** L'inserimento dentro il TU dell'area, oltre ad essere in continuità con il PSC (IN RIDUZIONE), è funzionale alla strategia di recupero e valorizzazione del complesso Villa Pignare, e alla demolizione dei manufatti attualmente a uso di magazzini/frigoriferi classificati "**ambito di rigenerazione"** in quanto incongrui al contesto. Così come il RUE riconosce l'uso residenziale ma non attribuisce ulteriore densità edificatoria (ISP), il PUG lo classifica all'interno dell'Insediamento storico al fine di inglobare l'area in un progetto di recupero coerente con il valore architettonico e testimoniale dei luoghi.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Insediamento storico
Contributi/Osservazioni al PUG	NO
Ulteriori approfondimenti UdP	Si propone di escludere dal TU l'area agricola erroneamente compresa nel lotto Isa

		
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU escludendo l'area agricola dal TU	

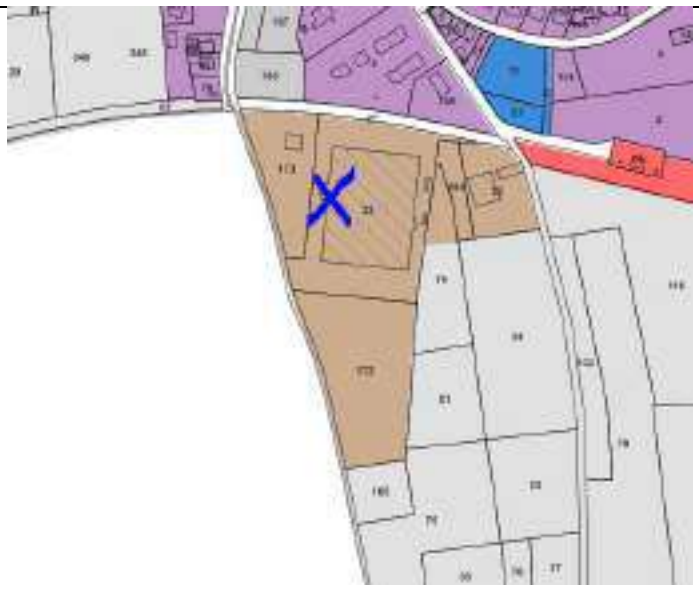
FRAZIONI	Quartesana
243 **8m**	aree nelle quali sono insediate funzioni presumibilmente agricole
Dimensioni area	30.500
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

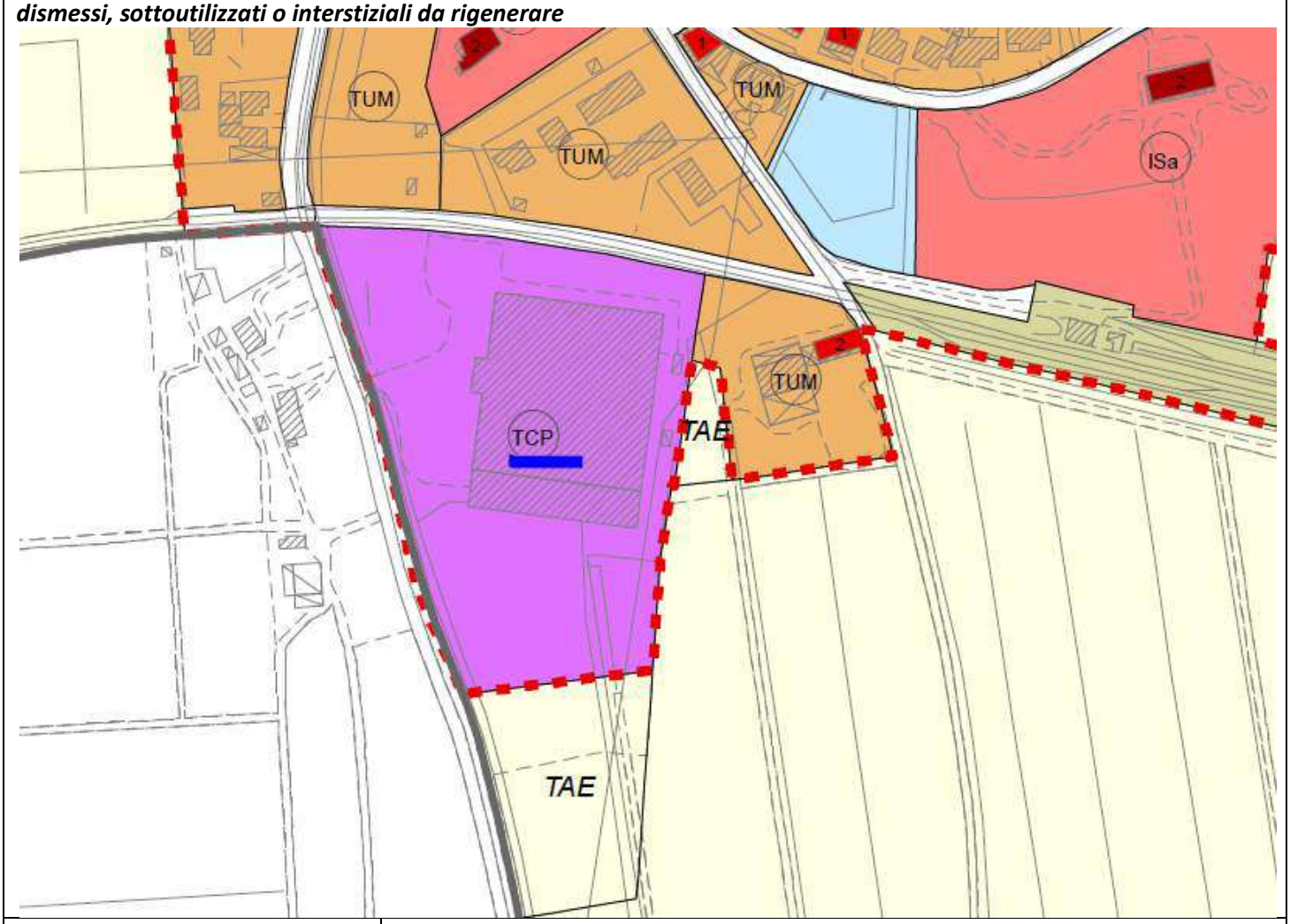


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato

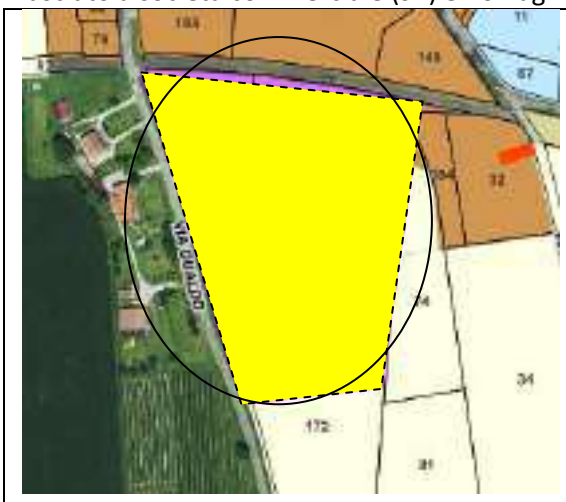


RUE – tav USI – distretto della frutta e dell'agroalimentare

Tav U2.16 USI PUG = ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico e Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare



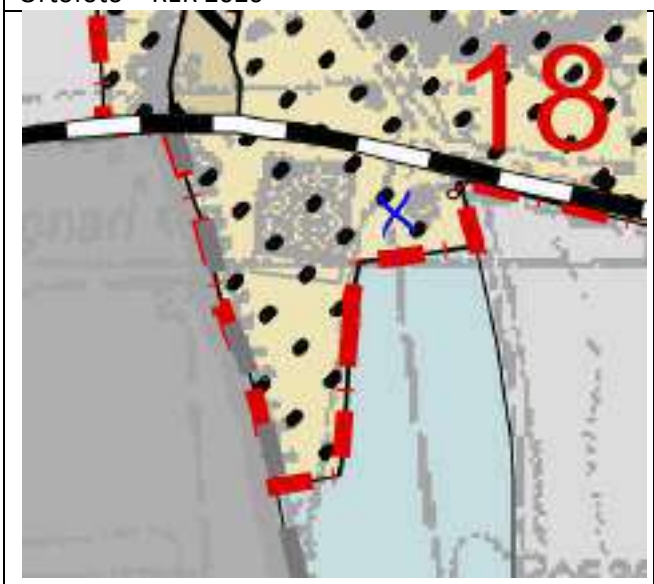
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Ex Magazzino frigorifero Perimetrato dentro il TU in continuità con il PSC (in riduzione) Sopralluogo maggio 2025: cambio proprietà, in parte utilizzato (azienda di imballaggi e azienda che si occupa di sistemazione macchinari ferroviari) e in parte dismesso 
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/Osservazioni al PUG	NO
Ulteriori approfondimenti UdP	Si propone di mantenere l'area nel TU modificandone la destinazione d'uso da TCP ad ambito di rigenerazione. La verifica sugli usi legittimi ha permesso di reperire un atto per il rilascio di agibilità del 26/4/1996 per l'ampliamento di capannone industriale frigorifero,

	rilasciato a società commerciale (srl) e non agricola. 
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide l'inserimento dell'area nel TU con modifica della destinazione d'uso

FRAZIONI	Quartesana
244 **8n**	aree nelle quali sono insediate funzioni presumibilmente agricole
Dimensioni area	6.800
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

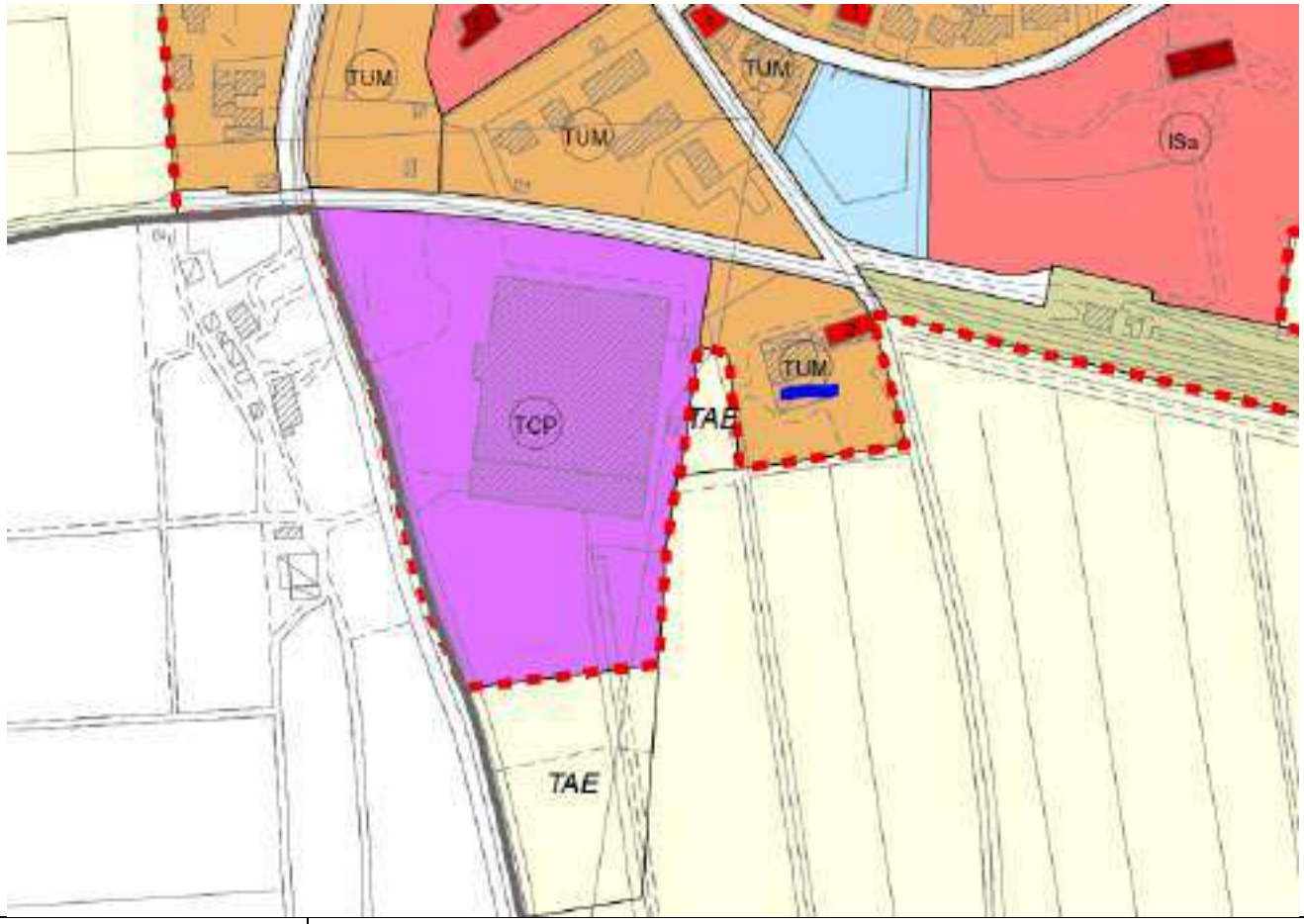


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato e Ambito urbanizzato per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – distretto della frutta e dell'agroalimentare

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



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Complesso abbandonato: casa di interesse storico. Perimetrato dentro il TU per continuità con il PSC e perché separato dall'abitato dalla sola linea ferroviaria. La classificazione TUM consentirebbe il recupero dell'area, altrimenti destinata all'abbandono in quanto non consentito il cambio d'uso del magazzino  Sopralluogo maggio 2025: i fabbricati sono utilizzati come ricovero mezzi agricoli utilizzati per le coltivazioni vicine. La casa (di interesse storico-testimoniale) è in stato di abbandono.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/Osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Ravalle
245 **6a**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	5.100 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



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

Tav U2.11 USI PUG = Tessuti urbani consolidati di bordo a alta permeabilità

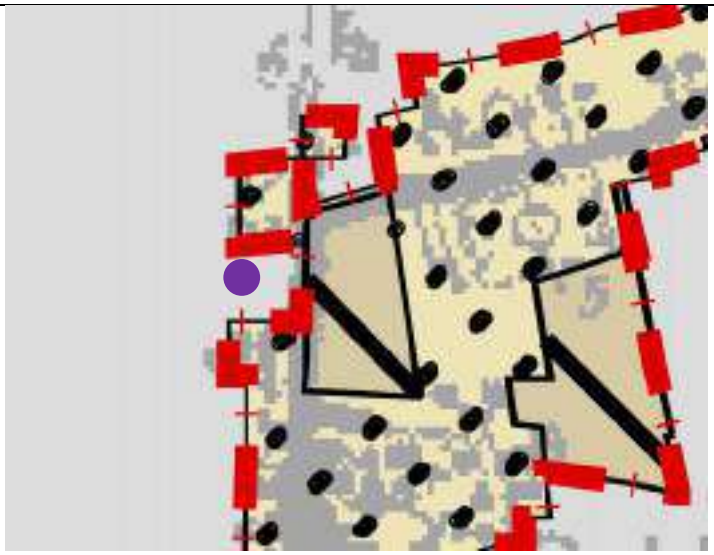


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Perimetrato dentro il territorio urbanizzato in continuità con il PSC e il RUE che tuttavia non attribuiva alcuna potenzialità edificatoria in quanto l'area era riconosciuta all'interno del complesso della Villa (ISP). Il PUG rettifica la perimetrazione dell'insediamento storico allineandolo allo stato di fatto. Lotto di completamento, oggettivamente di dimensioni importanti, che si trova all'inizio del paese e di fronte alla chiesa, ma la classificazione PUG limita le potenzialità edificatorie e garantisce la preservazione della permeabilità dell'area. Esterno al cartello di inizio centro abitato di Ravalle, interessato da due interventi PNRR per la rigenerazione e rivitalizzazione della frazione Infrastrutture: strada provinciale SP19, illuminazione pubblica: SI, Acqua: SI, Gas: SI, Fognatura: SI, TPL: fermata. Il lotto è effettivamente di dimensioni notevoli, ma ci sono infrastrutture e il PSC lo inseriva nel TU
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero da RUE
Contributi/osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato con uso agricolo

FRAZIONI	Sabbioni - Fossadalbero
246 **1a**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	2.000
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

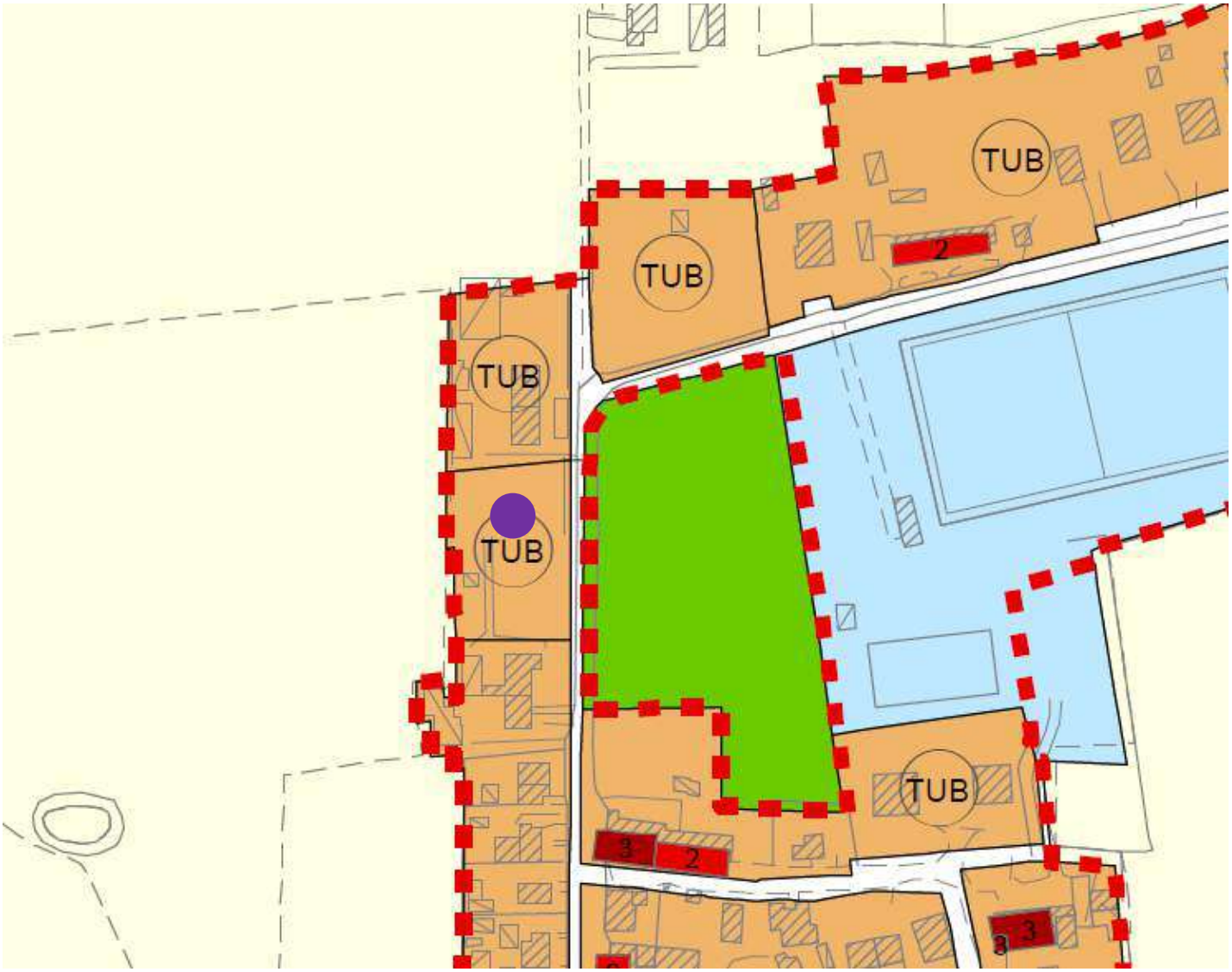


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

Tav U2. 13 USI PUG = Tessuto urbano a bassa densità

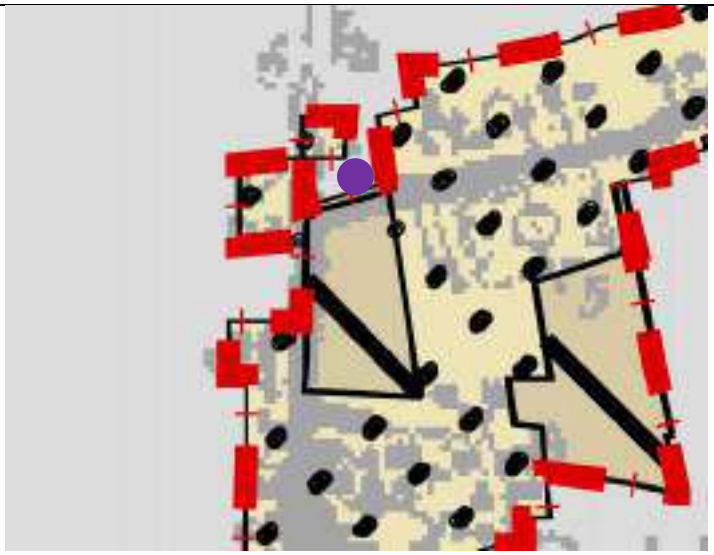


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Perimetro del TU ha seguito l'allineamento esistente identificando un singolo nuovo lotto di completamento, analogo per dimensioni e capacità edificatoria al contesto.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Nuovo lotto libero da PUG
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato

FRAZIONI	Sabbioni - Fossadalbero
247 **1b**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	2.000
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

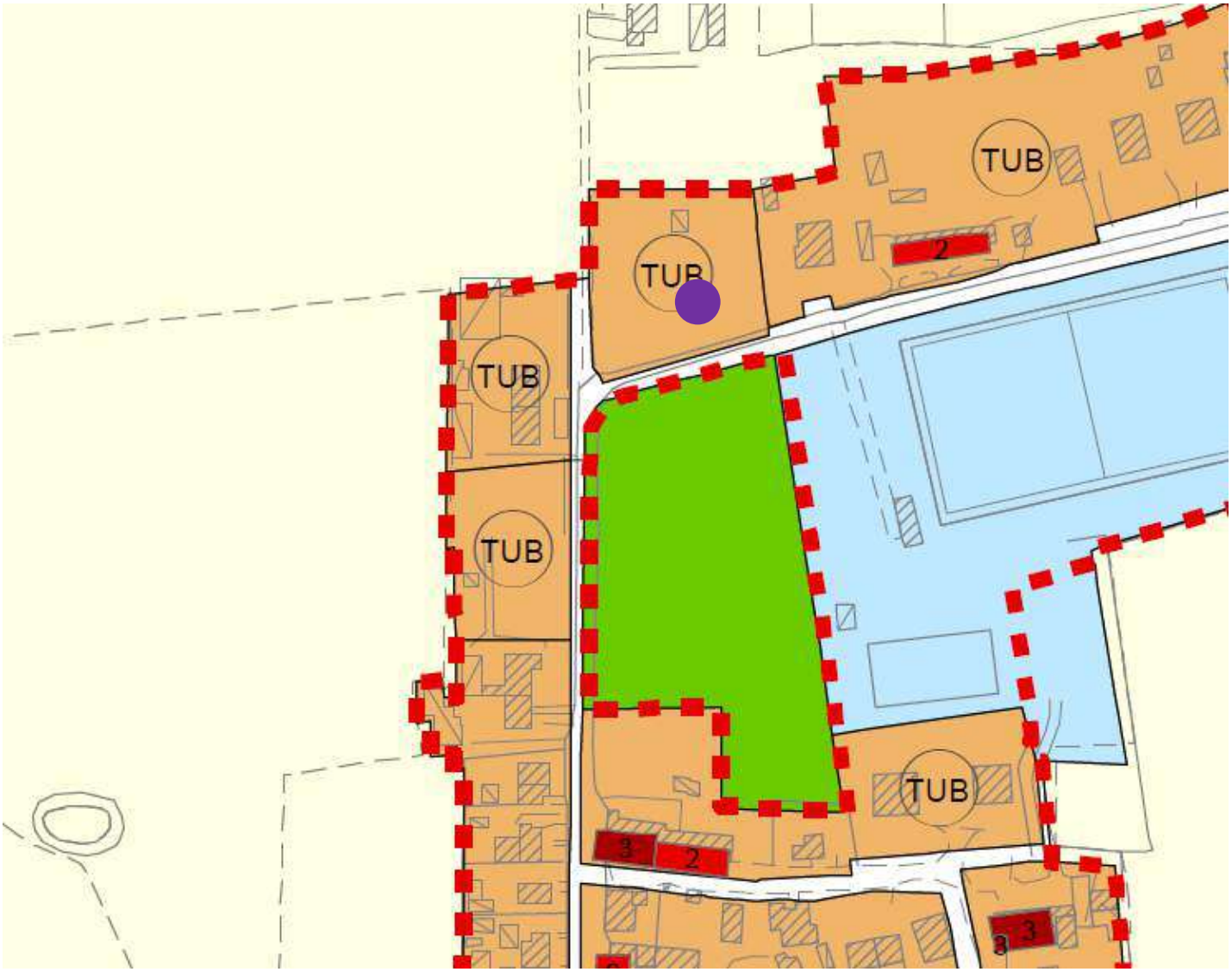


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

Tav U2. 13 USI PUG = Tessuto urbano a bassa densità

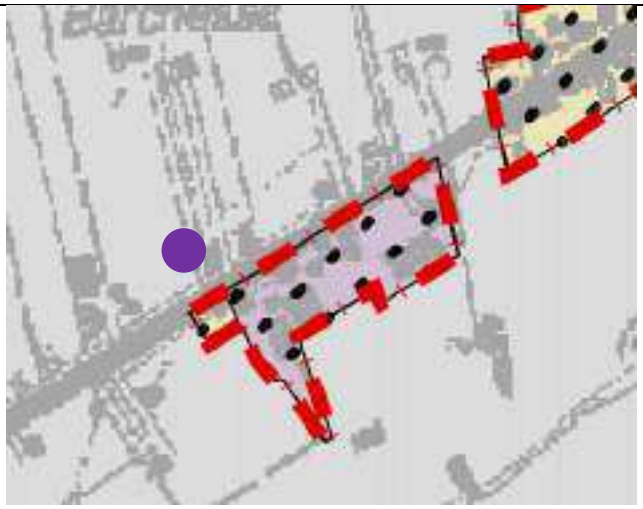


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Perimetro del TU ha seguito l'allineamento esistente identificando un singolo nuovo lotto di completamento, intercluso, analogo per dimensioni e capacità edificatoria al contesto.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Nuovo lotto libero da PUG
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato

FRAZIONI	San Bartolomeo in Bosco
248 **1b**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	1.500 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

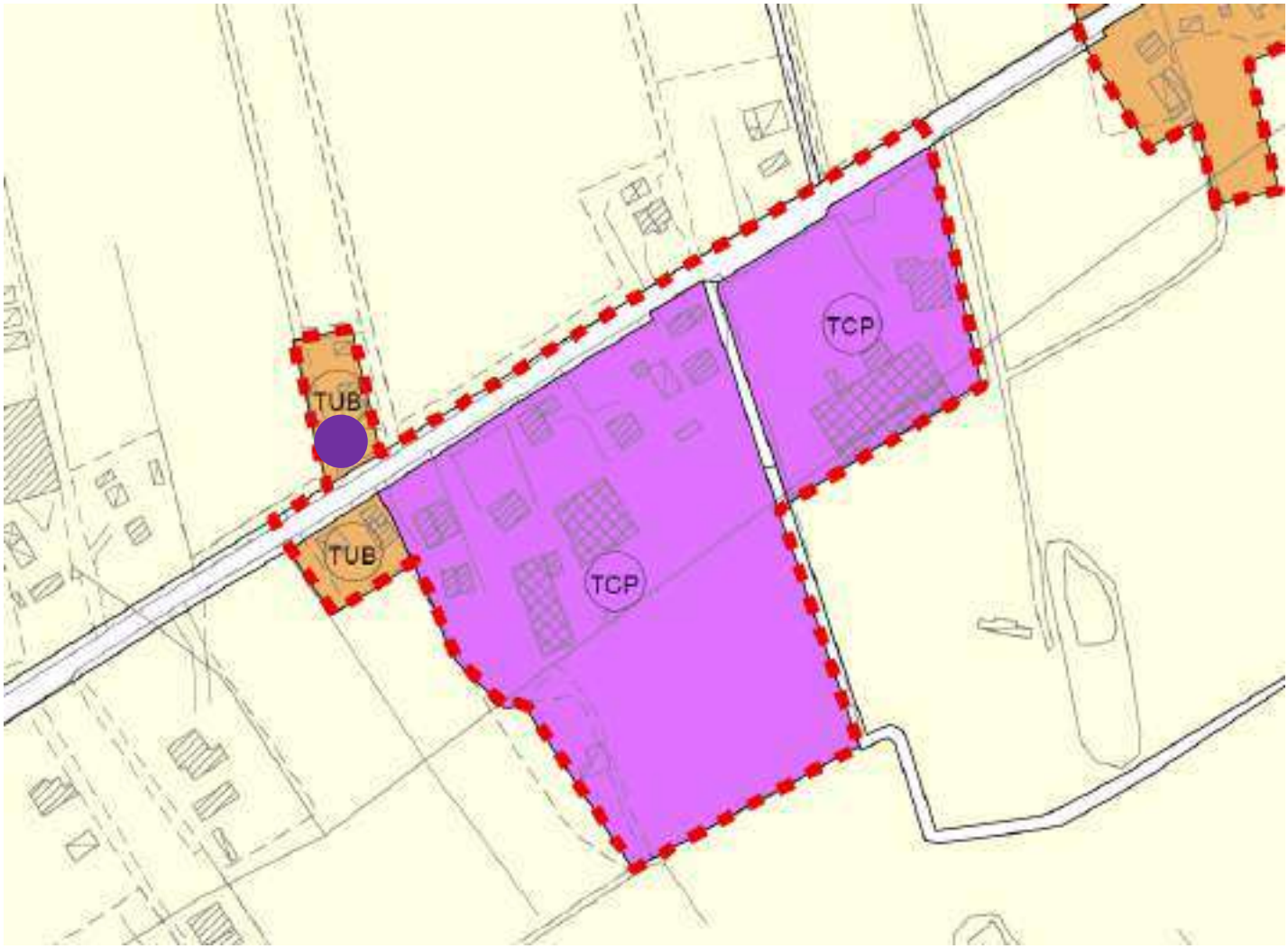


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

Tav U2.9 USI PUG = Tessuto urbano a bassa densità

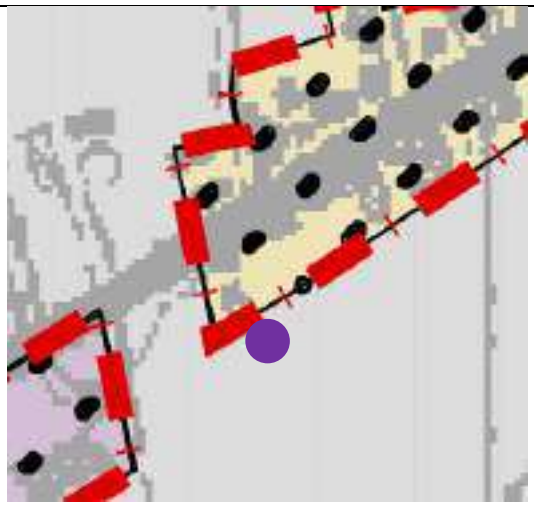


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere insieme a 5_c L'inserimento nel TU deriva dal fatto che la casa isolata è di fronte ad un nucleo essenzialmente produttivo. Anche il lotto residenziale a sud di via masi può essere declassato
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Area edificata, continuità riconosciuta da PUG
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	San Bartolomeo in Bosco
249 **1d**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	1.100 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



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



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

Tav U2.9 USI PUG = Tessuto urbano a bassa densità

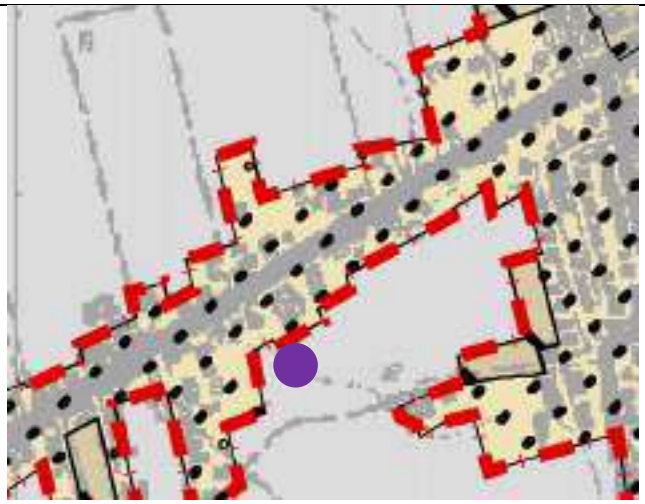


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Riconoscimento della stato di fatto. Giardino privato di limitate dimensioni classificato in analogia alla porzione edificata fronte strada. Eventualmente il giardino può essere declassato a dotazione ecologica ma è di fatto dentro il TU .
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Giardino privato
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato.

FRAZIONI	San Bartolomeo in Bosco
250 **1f**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	3.300 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

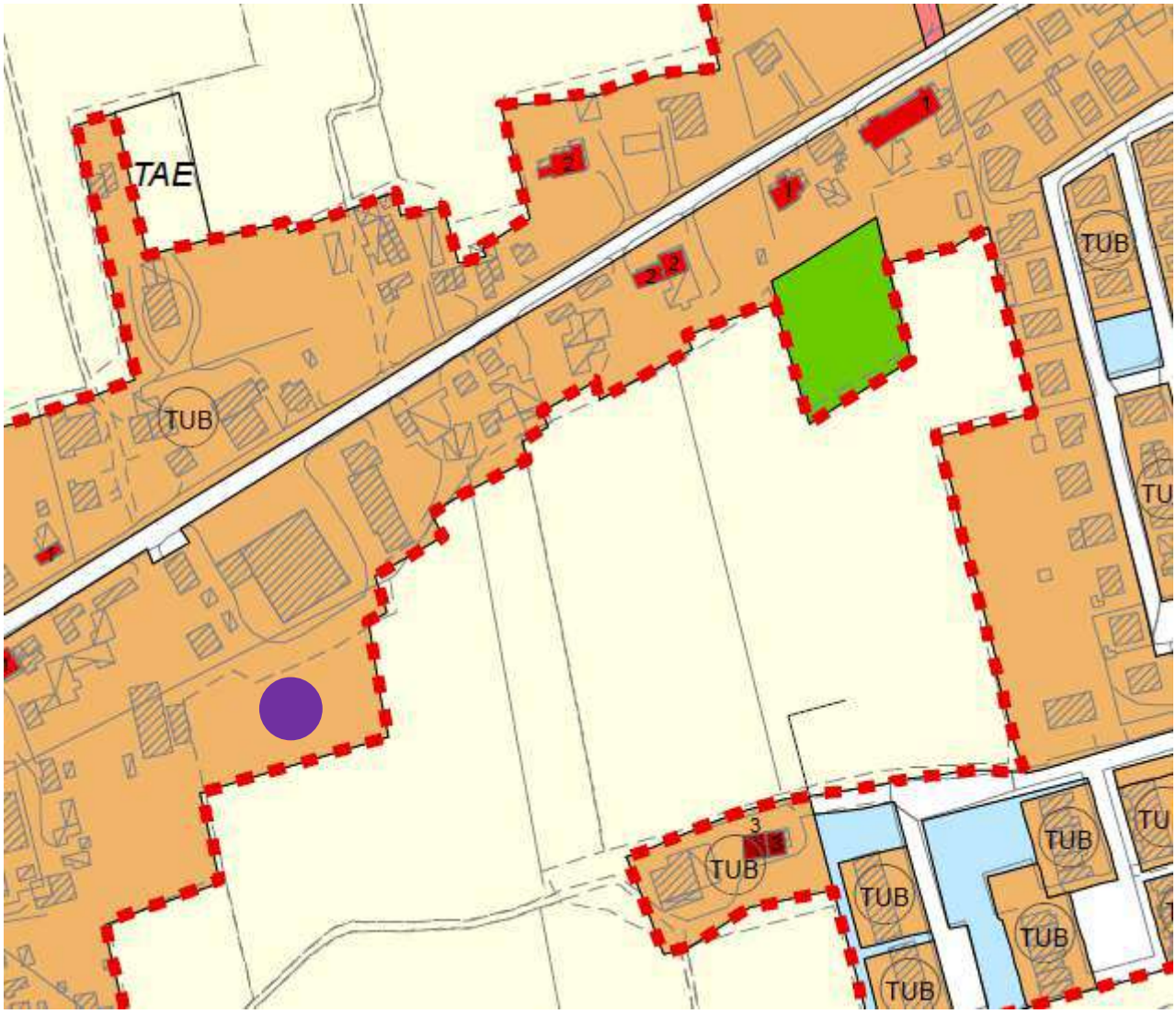


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

Tav U2.9 USI PUG = Tessuto urbano a bassa densità

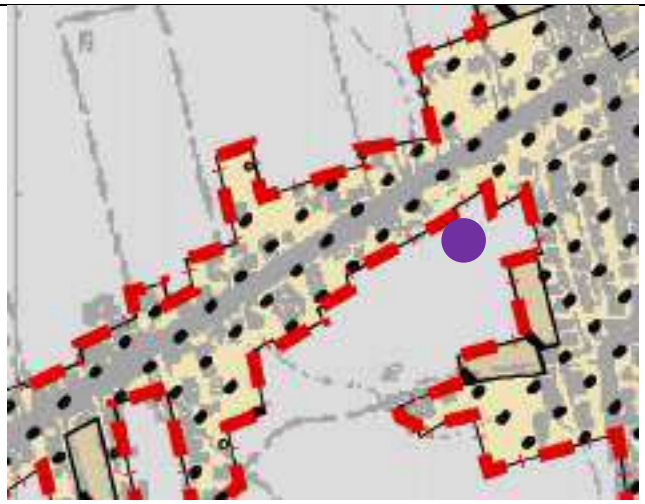


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Verifica dello stato di fatto da ortofoto
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Area edificata, continuità riconosciuta da PUG
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	San Bartolomeo in Bosco
251 **1g**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	3.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

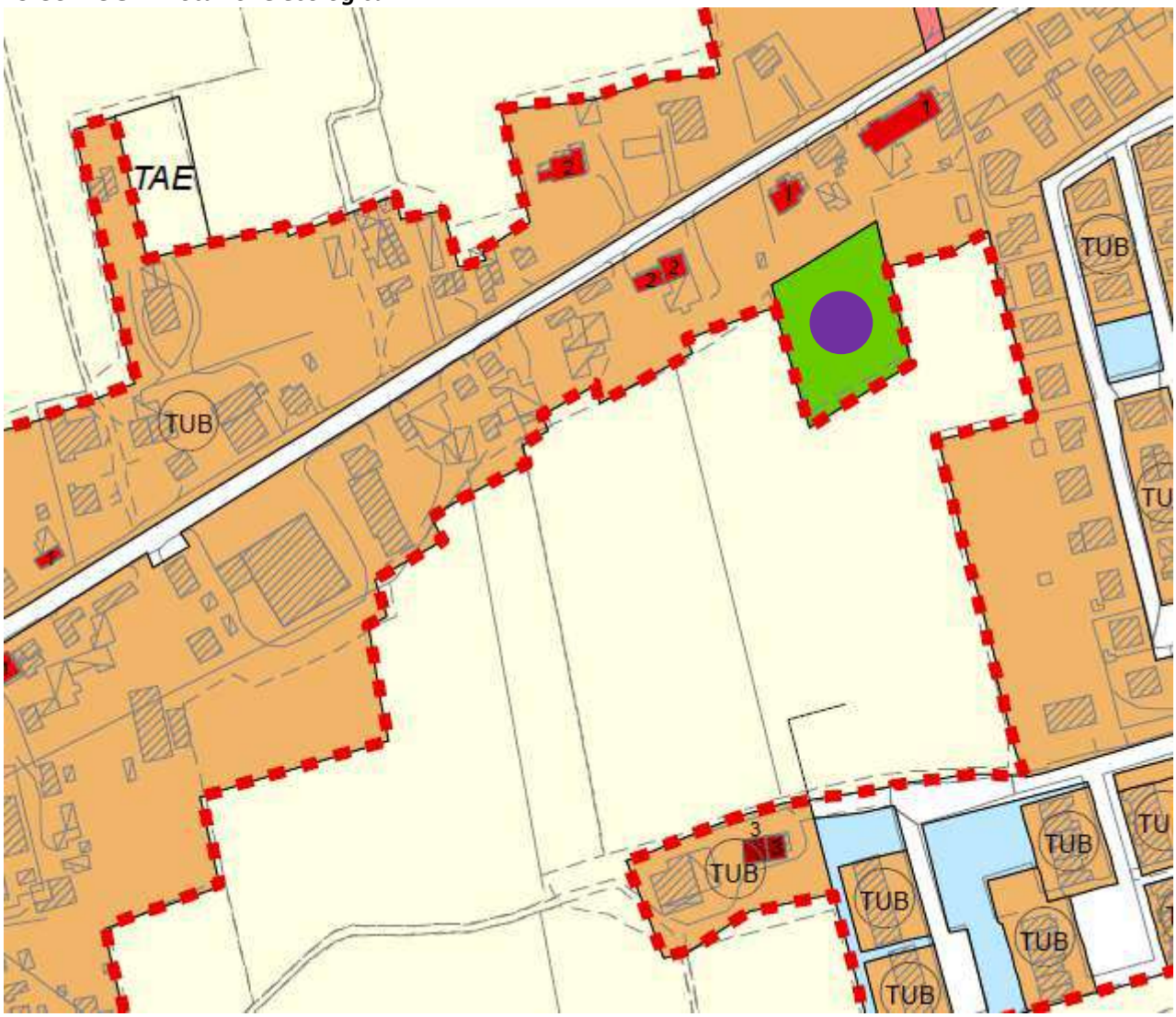


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

Tav U2.9 USI PUG = Dotazione ecologica



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Riconoscimento della stato di fatto. Area alberata di pertinenza di fabbricato abitativo che non presenta caratteristiche proprie di un'area agricola. Preservata come area inedificabile di dotazione ecologica
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Dotazione ecologica
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato

FRAZIONI	San Bartolomeo in Bosco
252 **1h**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	2.900 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

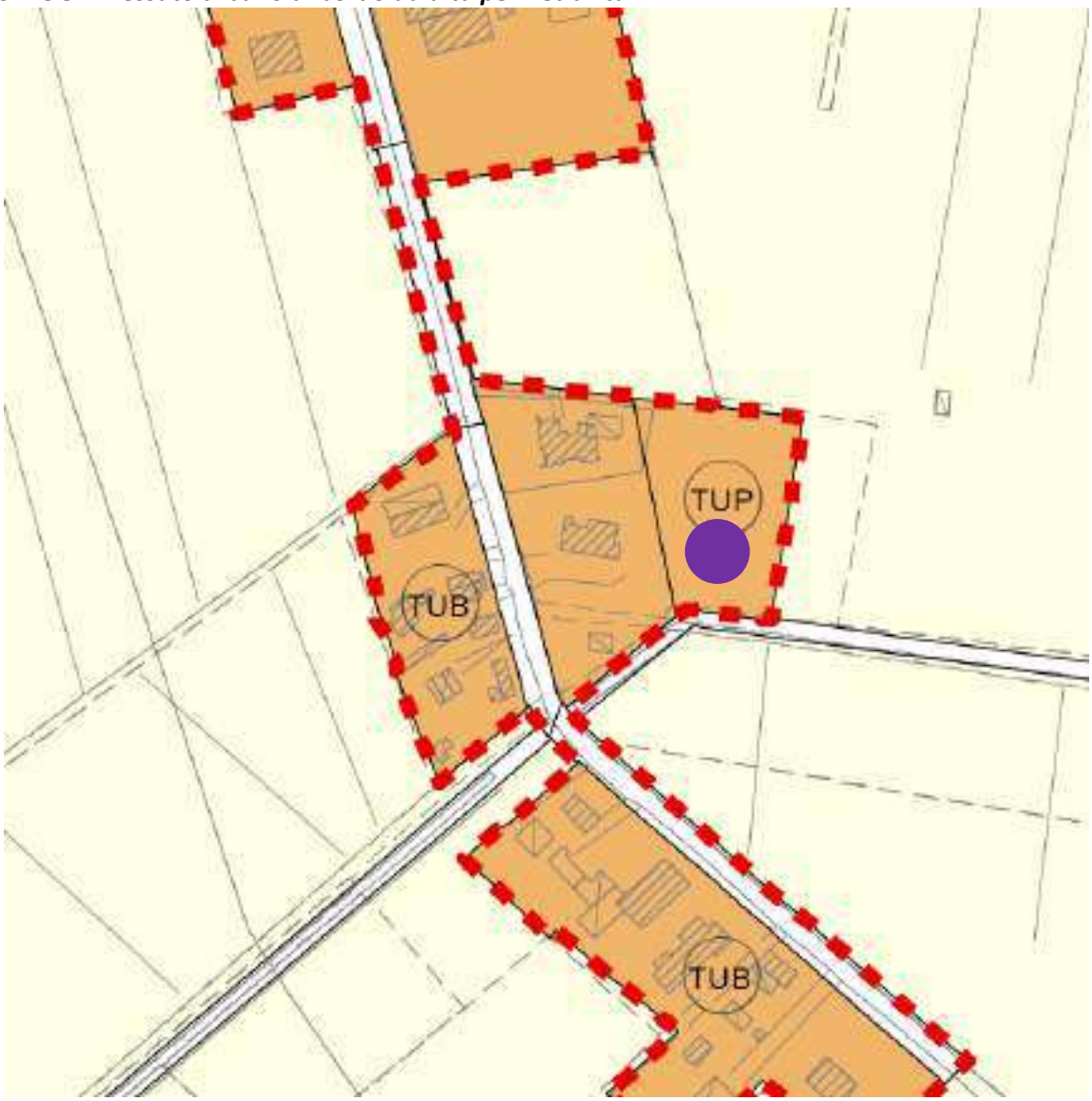


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

Tav U2.9 USI PUG = Tessuto urbano di bordo ad alta permeabilità



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Riconoscimento della stato di fatto. Area verde di pertinenza a cui la classificazione PUG assegna una minima capacità edificatoria per preservarne la permeabilità
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Giardino privato
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato e attribuire destinazione d'uso Dotazione ecologica (DE)

FRAZIONI	San Bartolomeo in Bosco
253 **1i**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	5.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



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



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

Tav U2.9 USI PUG = Dotazione ecologica

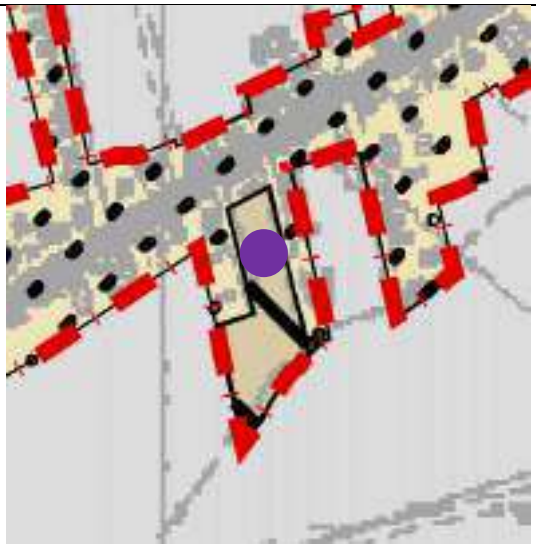


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Riconoscimento della stato di fatto. Area verdi di pertinenza di fabbricati abitativi che non presentano caratteristiche proprie di un'area agricola. Preservata come area inedificabile di dotazione ecologica
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Dotazione ecologica
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato

FRAZIONI	San Bartolomeo in Bosco
254 **2e**	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)
Dimensioni area	3.900 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

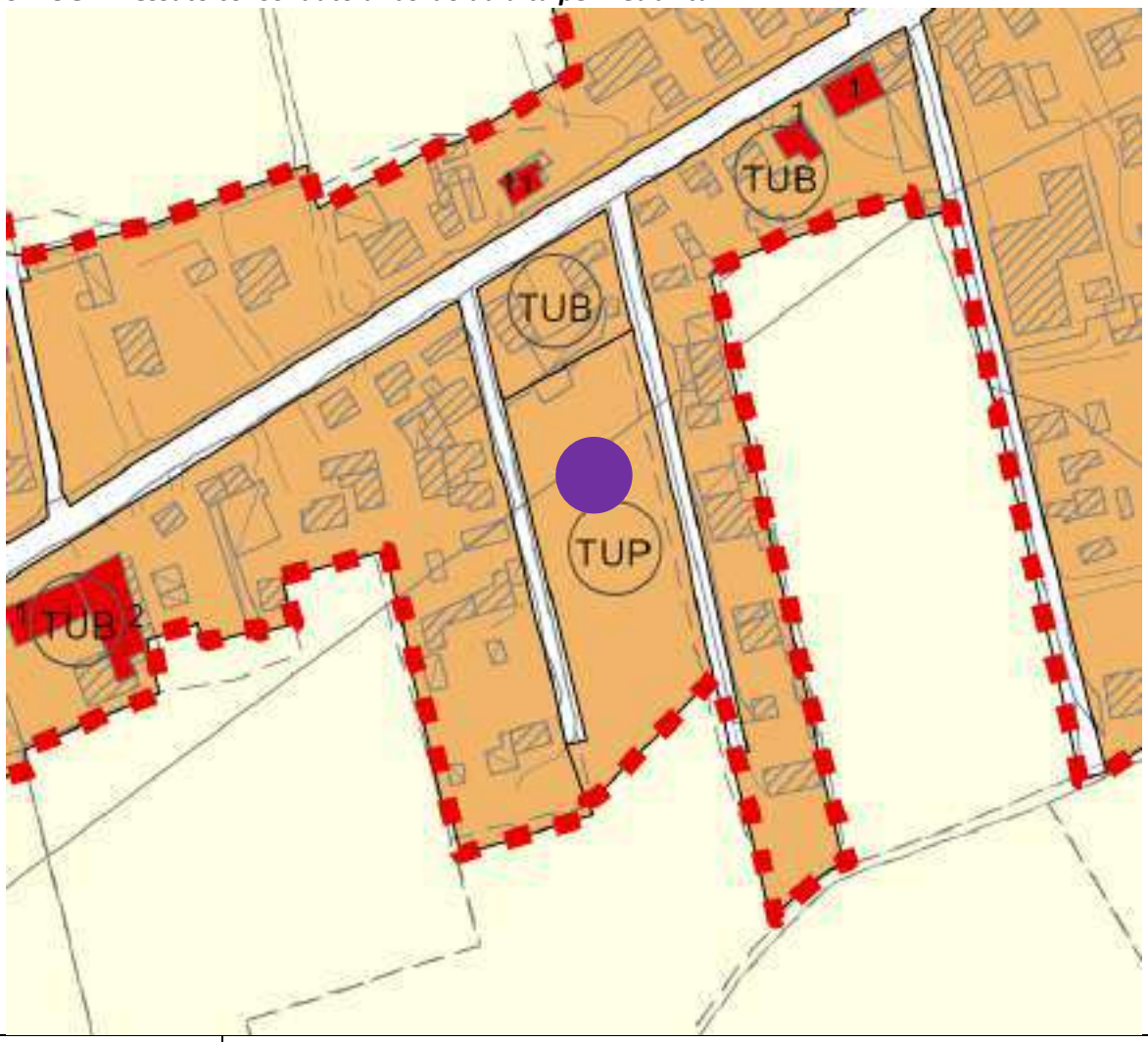


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.9 USI PUG = Tessuto consolidato di bordo ad alta permeabilità

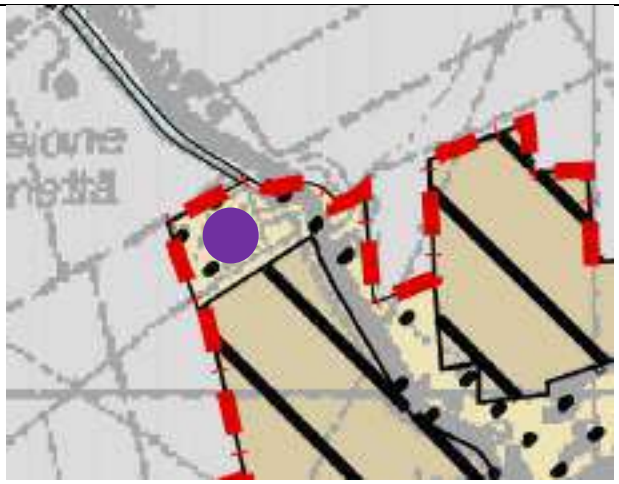


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Giardino privato. Data la contiguità con aree edificate e la classificazione da PSC/RUE si è ritenuto di includerlo nel TU e garantire una edificabilità minima.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Giardino privato
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato

FRAZIONI	San Bartolomeo in Bosco
255 **4a**	aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani)
Dimensioni area	10.000 mq
Proprietà dell'area	Pubblica



Ortofoto – RER 2020

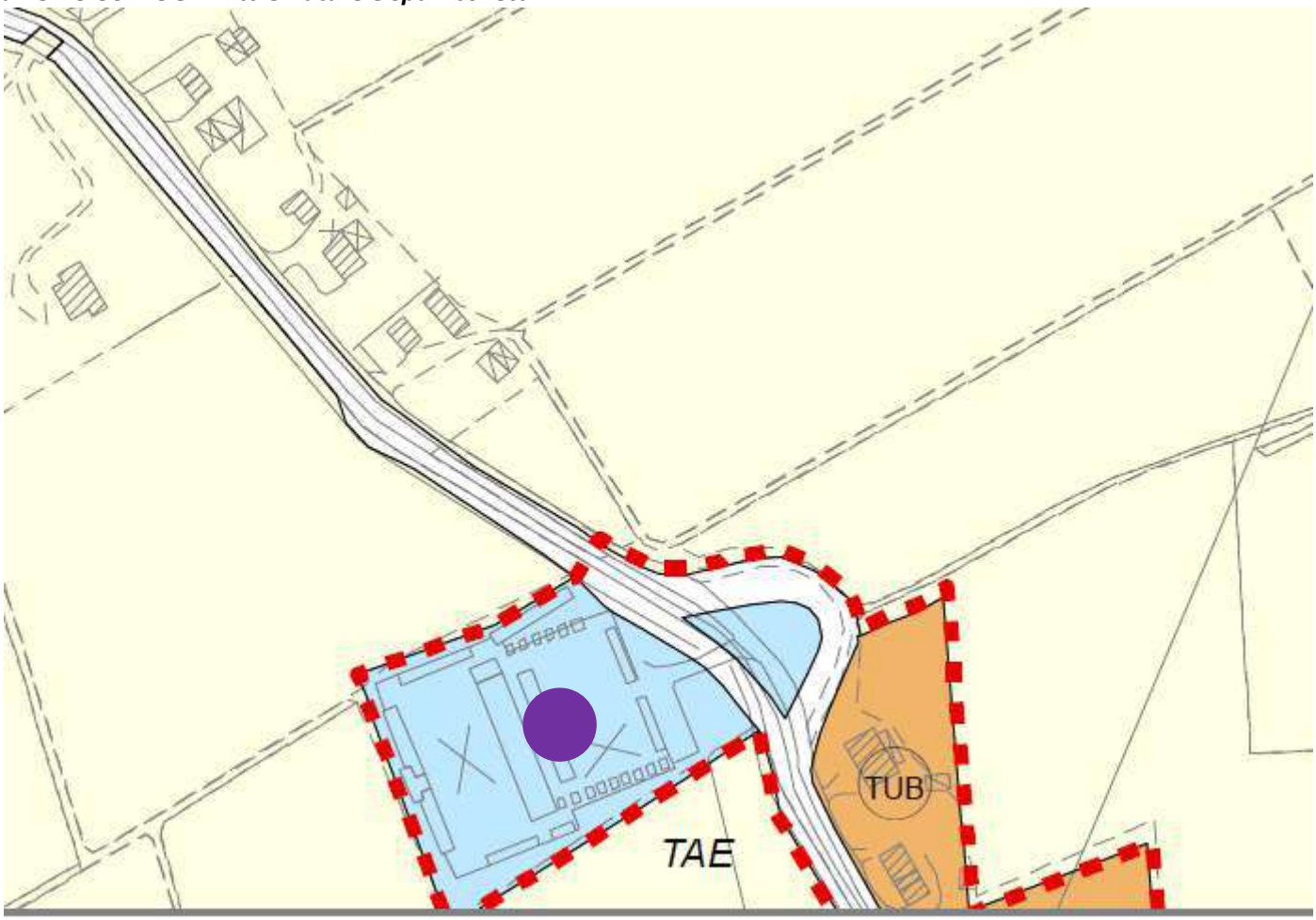


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



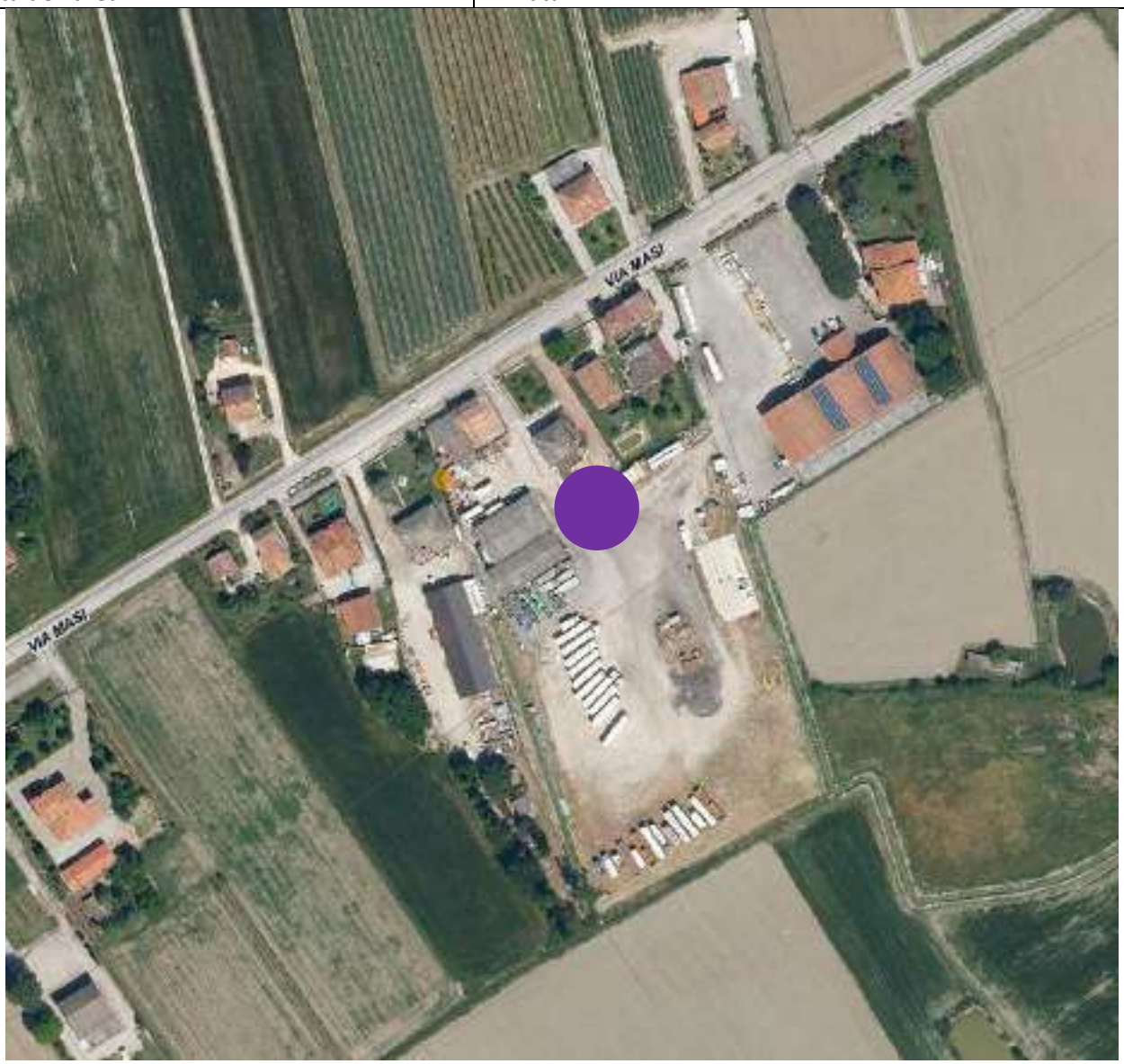
RUE – tav USI – attrezzature e spazi collettivi

Tav U2.8 USI PUG = Attrezzature e spazi collettivi

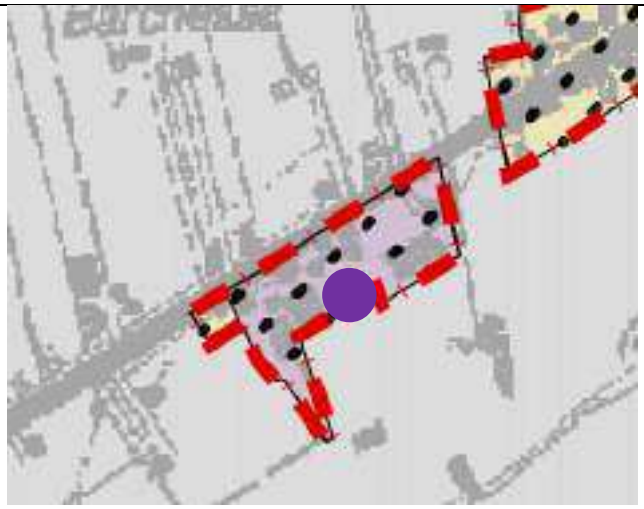


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Cimitero di San Bartolomeo in Bosco. A differenza del PSC che includeva tutte le attrezzature in territorio urbanizzato, nel PUG sono state inglobate solo quelle limitrofe/contigue all'abitato, come in questo caso. La disciplina delle aree Attrezzature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

FRAZIONI	San Bartolomeo in Bosco
256 **5c**	aree produttive isolate non adeguatamente infrastrutturate
Dimensioni area	37.500 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

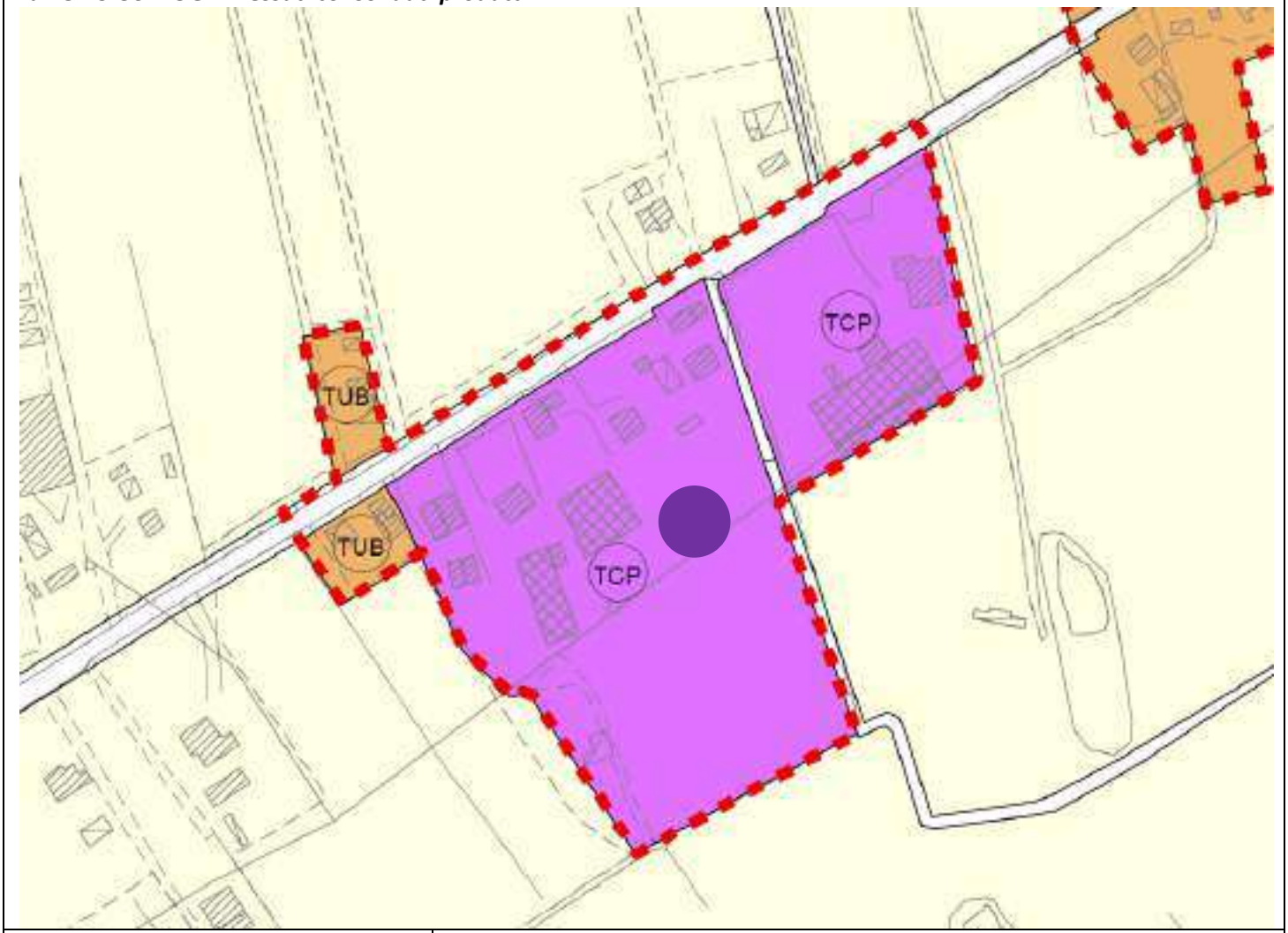


PSC – Tav. Ambiti = Ambito consolidato specializzato per attività produttive e Ambito ad alta vocazione produttiva agricola

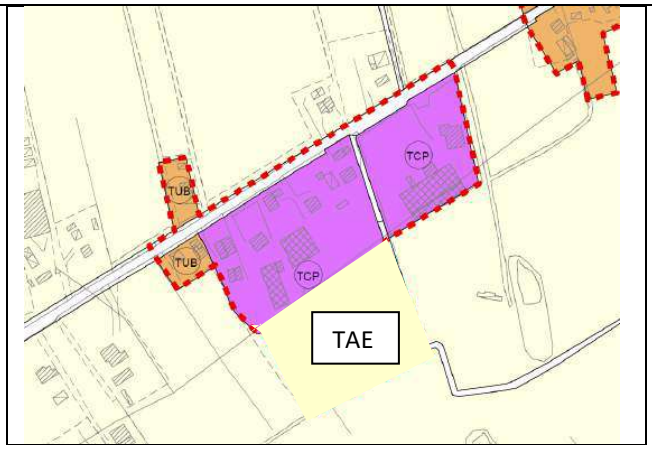


RUE – tav USI – aree prevalentemente artigianali con alloggi aziendali e aree agricole del forese

Tav U2.9 USI PUG = Tessuti consolidati produttivi



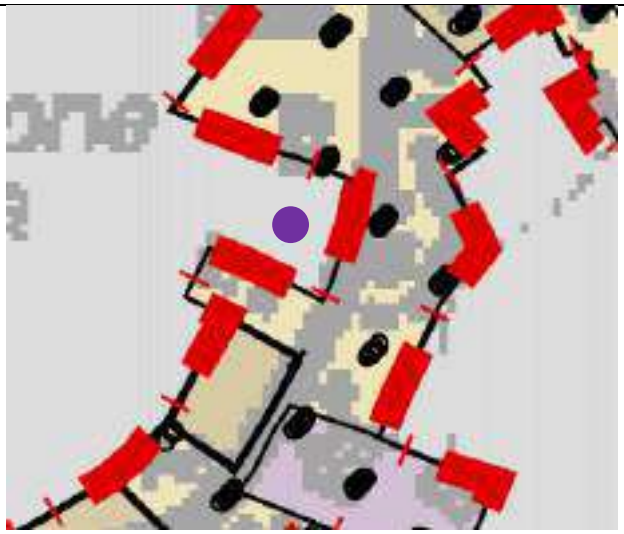
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da leggere assieme a 1_b Agrilogistica e officina meccanica (magazzini agricoli e ditta trasporti) già in urbanizzato da PSC, anche per prossimità all'abitato. Nel TCP è inclusa un'abitazione che pare scollegata dall'attività. Perimetrazione da PUG più estesa rispetto al PSC Infrastrutture: rete acqua, gas, illuminazione pubblica, ciclabile in previsione. L'insediamento produttivo è interno al centro abitato da codice della strada.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Area edificata, continuità riconosciuta da PUG
Contributi/osservazioni al PUG	Contributo n.8 sulla disciplina territorio urbanizzato (pocaterra vivetta chiede il riconoscimento di destinazione d'uso residenziale a lotto esistente attualmente considerato dal RUE all'interno di insediamento artigianale) – NON ACCOLTO
Ulteriori approfondimenti UdP	Si propone riduzione area TU

	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide il nuovo perimetro in riduzione del TU proposto da Udp

FRAZIONI	San Martino
257 **1c**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	2.300
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

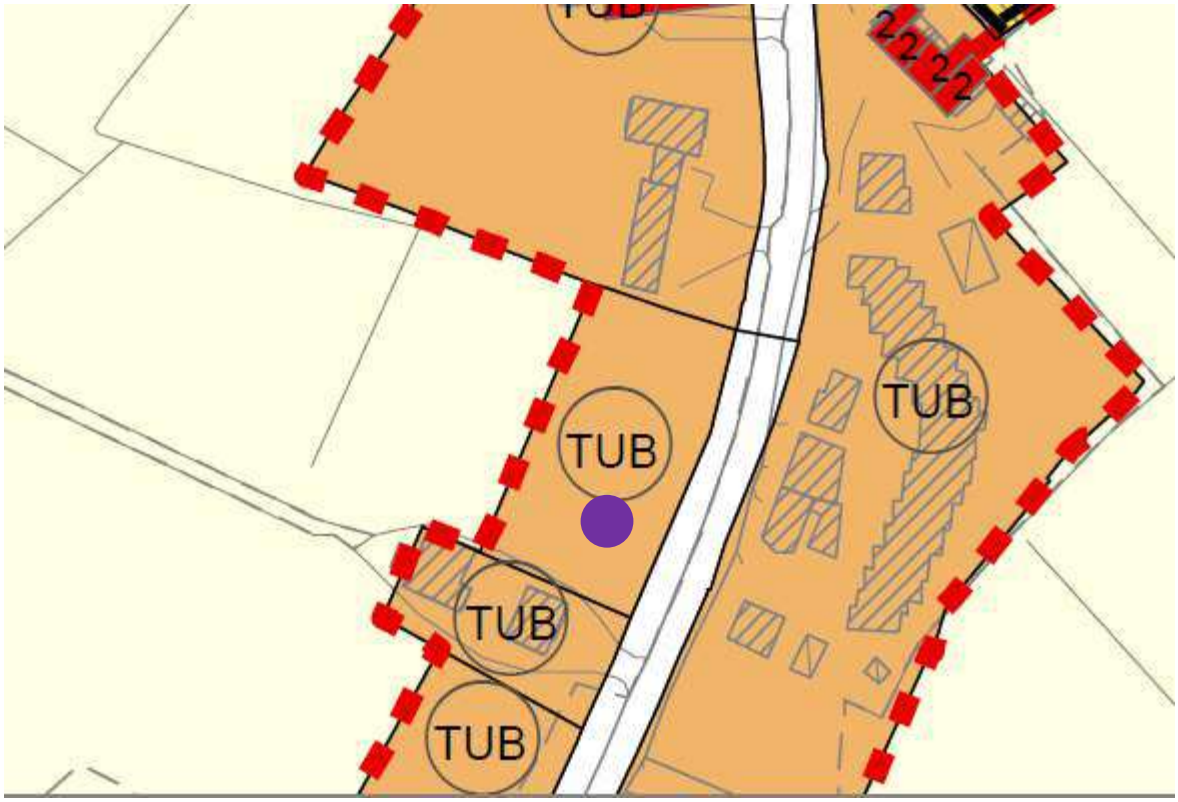


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

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

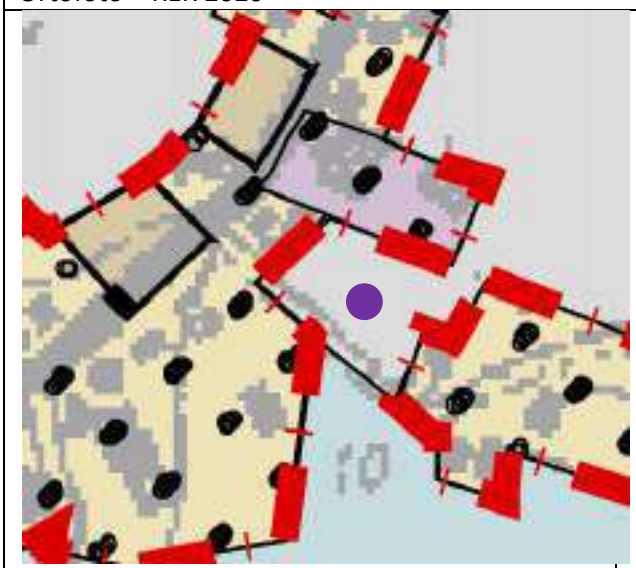


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Lotto agricolo inserito in TU per uniformare il fronte di via Buttifredo. Il lotto è di dimensioni modeste, all'interno del contesto urbano e con presenza di infrastrutture.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Nuovo lotto libero da PUG
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato

FRAZIONI	San Martino
258 **1d**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	7.000
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



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



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

Tav U2.7 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a bassa densità



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Lotto agricolo inserito per garantire continuità dell'insediamento con il borgo a sud. Le dimensioni del macrolotto è "compensata" dalla classificazione TUP che riduce sensibilmente la capacità edificatoria.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Nuovo lotto libero da PUG
Contributi/osservazioni al PUG	Contributo 38 da parte della proprietà per richiedere l'inserimento nel territorio urbanizzato, motivato dall'interclusione dell'area, dalla presenza di infrastrutture ciclabili e della prossimità a servizi e attività economiche.
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato

FRAZIONI	San Martino
259 **2a**	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)
Dimensioni area	1.700 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.7 USI PUG = Tessuto consolidato a bassa densità



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Identica situazione di 2b Area fronte strada con le medesime urbanizzazioni dei lotti adiacenti. Per dimensioni e tipologia di intervento è stata equiparata a un lotto libero da piano vigente a prescindere che per il PSC fosse necessario entrare in un POC. Lotto inferiore a 2000mq
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero – ex aree POC
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato

FRAZIONI	San Martino
260 **2b**	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)
Dimensioni area	2.400 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.7 USI PUG = Tessuto consolidato a bassa densità

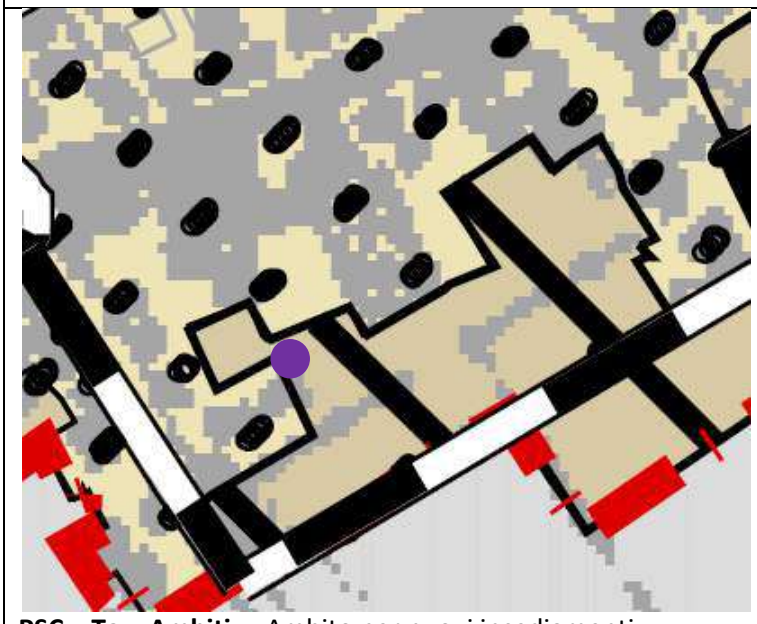


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Identica situazione di 2a Area fronte strada con le medesime urbanizzazioni dei lotti adiacenti. Per dimensioni e tipologia di intervento è stata equiparata a un lotto libero da piano vigente a prescindere che per il PSC fosse necessario entrare in un POC.
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero – ex aree POC
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal territorio urbanizzato

FRAZIONI	San Martino
261 **2e**	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)
Dimensioni area	3.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



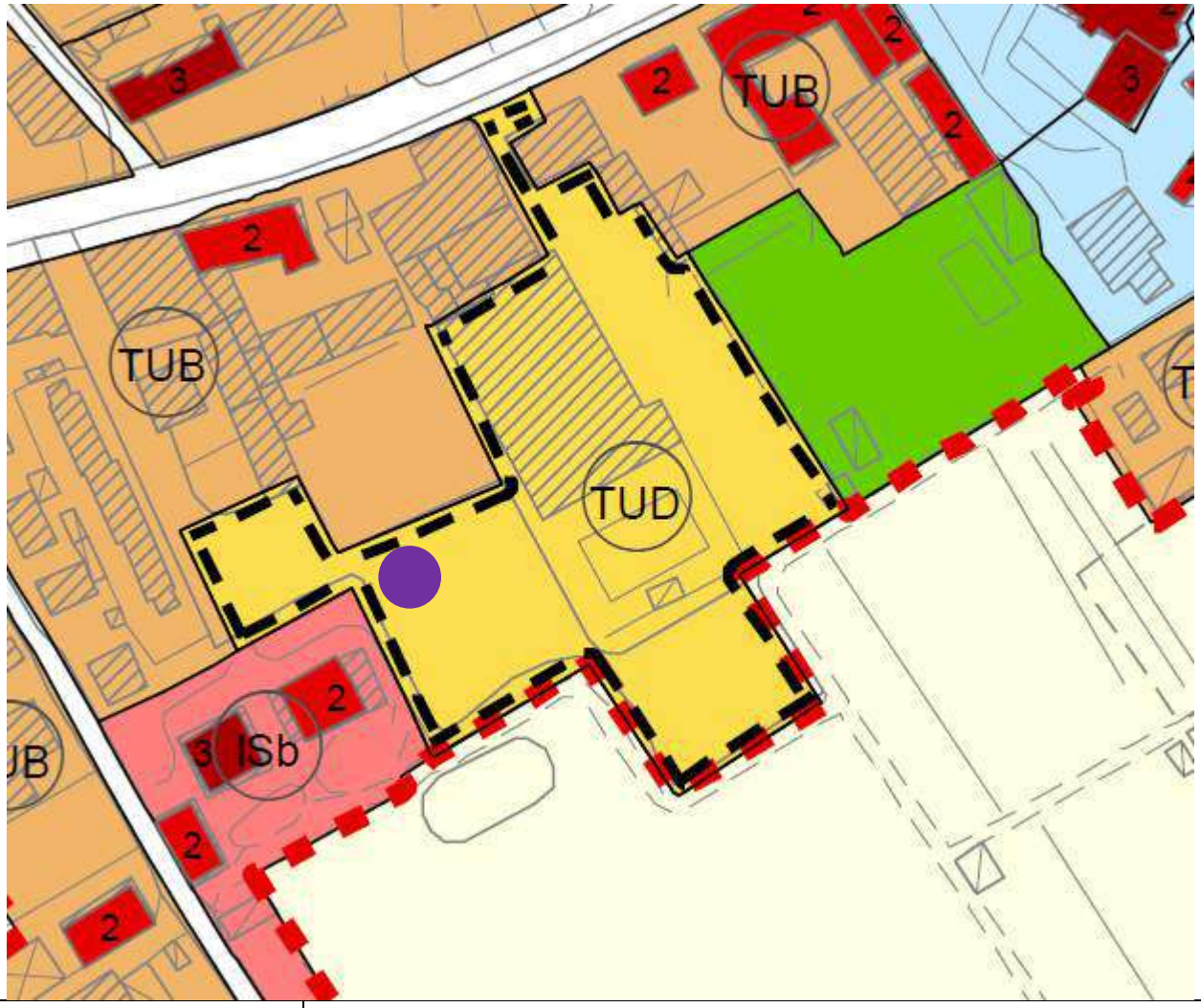
Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

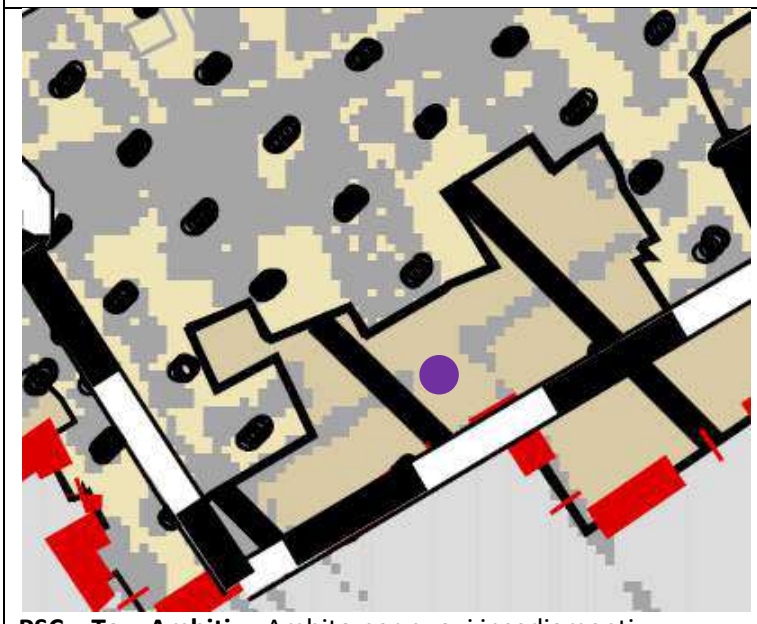
Tav U2.5 USI PUG = Tessuto dismesso 	
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	da leggere congiuntamente a 2f Area destinata a parcheggio pertinenziale di un locale discoteca ora abbandonato. Processo spontaneo di rinaturalizzazione di un'area già impermeabile. La sua inclusione nel perimetro dell'ambito di rigenerazione è funzionale e necessario per l'intervento di recupero del fabbricato. ortofoto 2003:  Nel PSC è considerato urbanizzabile solo per garantire che l'intervento di recupero del complesso fosse gestito attraverso il POC in coerenza con la previsione di ulteriori aree urbanizzabili a sud, ora decadute.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani

	nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Area da rigenerare
Contributi/osservazioni al PUG	si – n. 107 Bonati Stefania per modifica della perimetrazione del TU e della classificazione del tessuto
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato

FRAZIONI	San Martino
262 **2f**	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)
Dimensioni area	2.700 mq
Proprietà dell'area	Privata



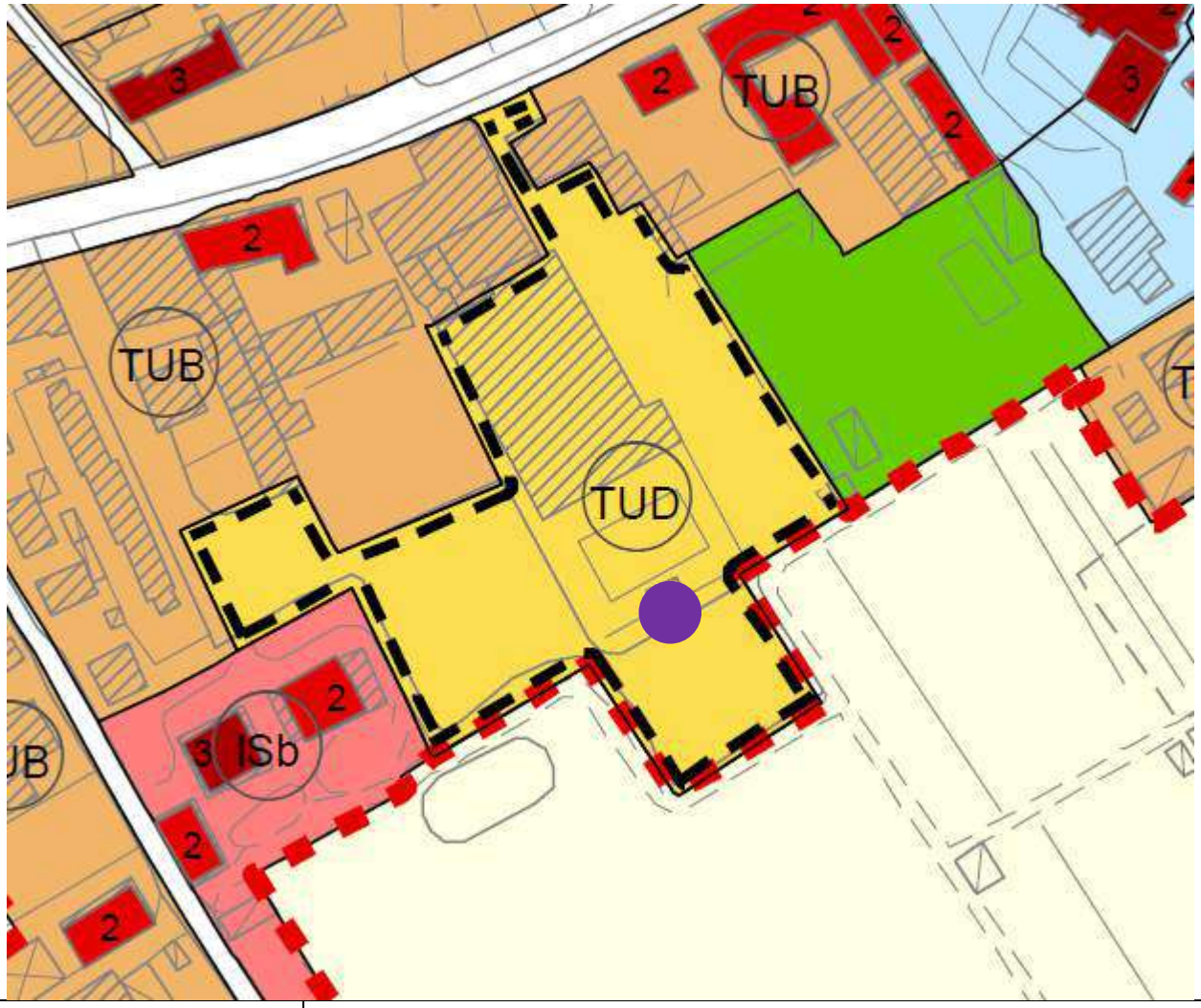
Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti

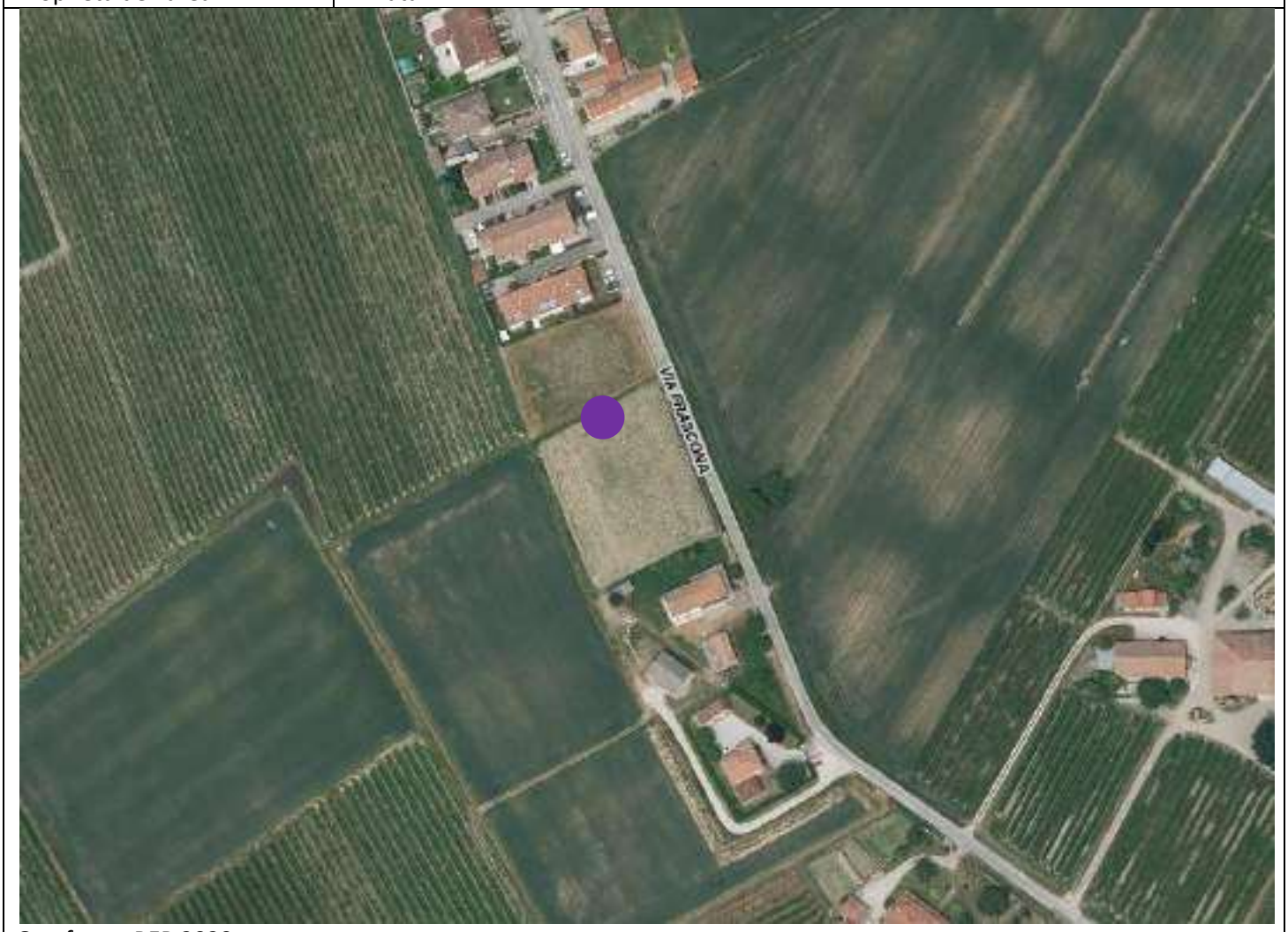


RUE – tav USI – aree POC

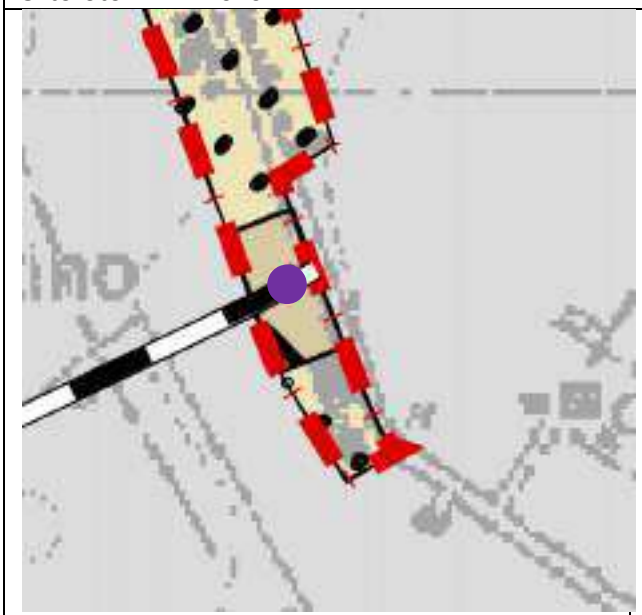
Tav U2.5 USI PUG = Tessuto dismesso 	
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	da leggere congiuntamente a 2e Area destinata a parcheggio pertinenziale di un locale discoteca ora abbandonato. Processo spontaneo di rinaturalizzazione di un'area già impermeabile. La sua inclusione nel perimetro dell'ambito di rigenerazione è funzionale e necessario per l'intervento di recupero del fabbricato. ortofoto 2003:  Nel PSC è considerato urbanizzabile solo per garantire che l'intervento di recupero del complesso fosse gestito attraverso il POC in coerenza con la previsione di ulteriori aree urbanizzabili a sud, ora decadute.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani

	nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Area da rigenerare
Contributi/osservazioni al PUG	si – n. 107 Bonati Stefania per modifica della perimetrazione del TU e della classificazione del tessuto
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato

FRAZIONI	San Martino
263 **2g**	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)
Dimensioni area	<5.000 mq (1.800 mq lotto nord + 3.000 lotto sud)
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

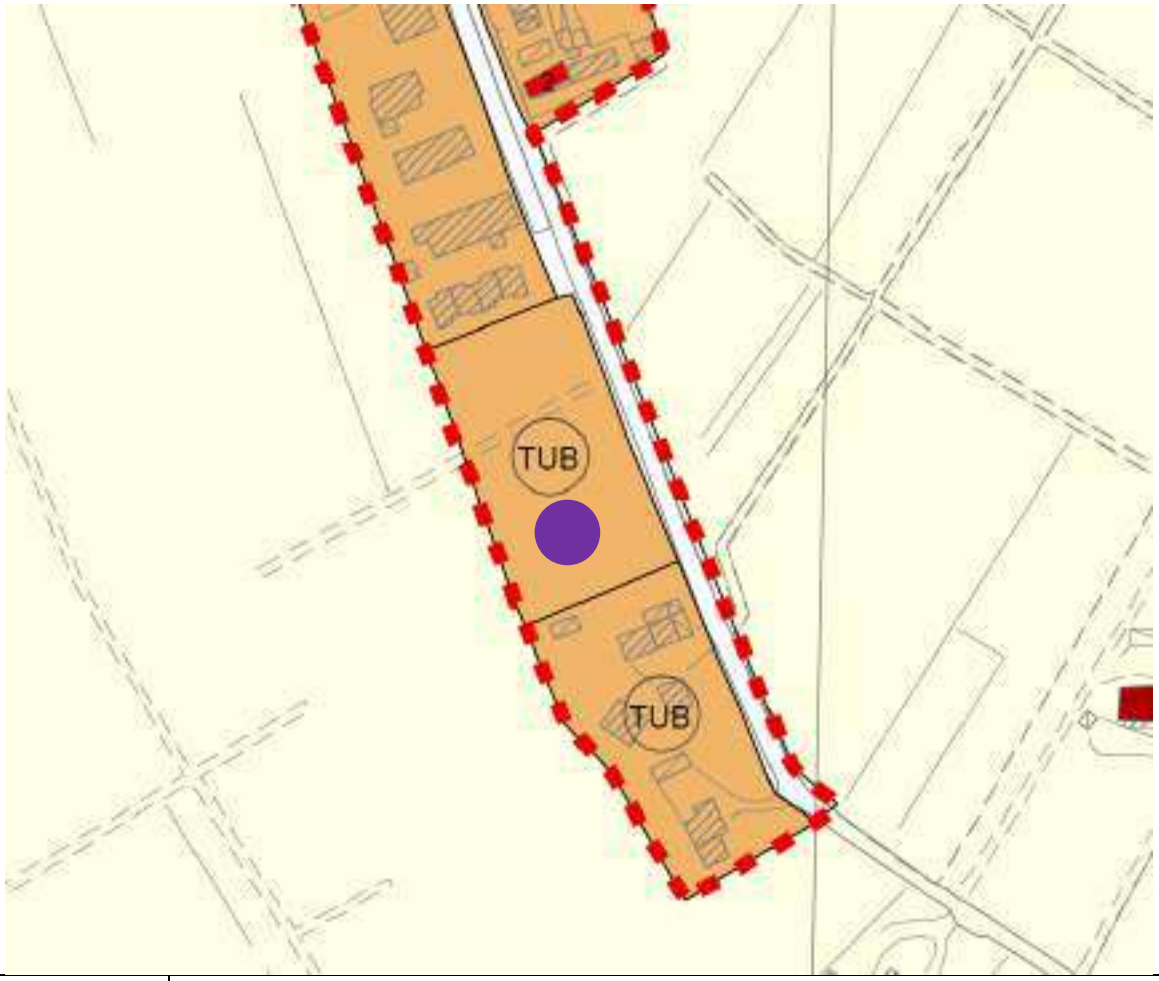


PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti

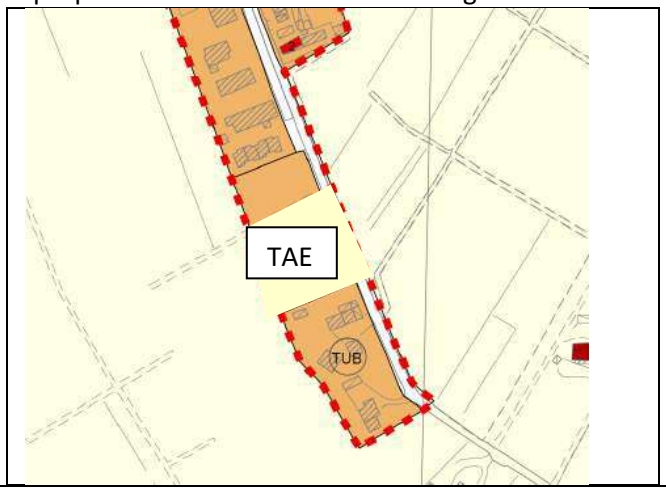


RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.5 USI PUG = Tessuto urbano consolidato a bassa densità



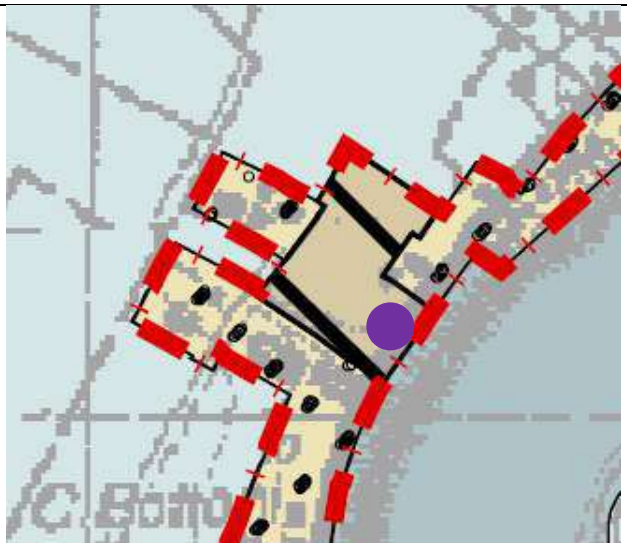
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Porzione nord: comparto residenziale Primo Piano Operativo valutato attuabile tramite intervento diretto (21ANS-06). Area per dotazioni ceduta e contributo straordinario versato.  Porzione sud: data per attuato il lotto a nord, la porzione residua ha le dimensioni per essere considerata lotto libero di completamento previsto dal piano vigente, anche in comparazione con la strutturazione fondiaria del contesto. La classificazione Urbanizzabile del PSC era funzionale alla gestione della trasformazione dell'area mediante POC, in quanto era prevista una nuova strada urbana a servizio di nuovi insediamenti, ora decaduti.
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero – ex aree POC
Contributi/osservazioni	contributo n. 3 su porzione nord

al PUG	
Ulteriori approfondimenti UdP	Si propone di escludere dal TU l'area agricola 
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU proposta da Udp

FRAZIONI	Torre Fossa
264 **2b**	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)
Dimensioni area	2.300 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.6 USI PUG = Tessuto consolidato di bordo ad alta permeabilità

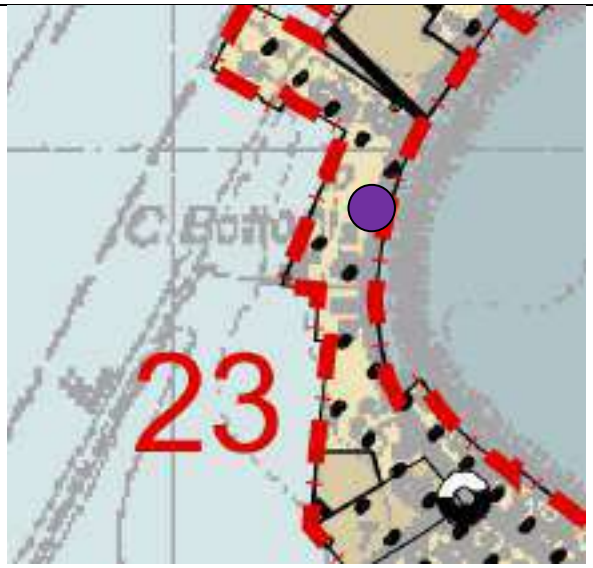


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Area già urbanizzabile da PSC nell'ambito di una previsione di espansione dimensionalmente più rilevante. La porzione fronte strada, con la classificazione TUP costituisce singolo lotto di completamento, edificabile a bassissima densità.
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero – ex aree POC
Contributi/osservazioni al PUG	
Ulteriori approfondimenti UdP	Si propone di escludere dal TU l'area agricola tra lotti TUB e TUP e attribuisce tessuto valore di TUB 
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide la nuova perimetrazione in riduzione del TU proposta da Udp

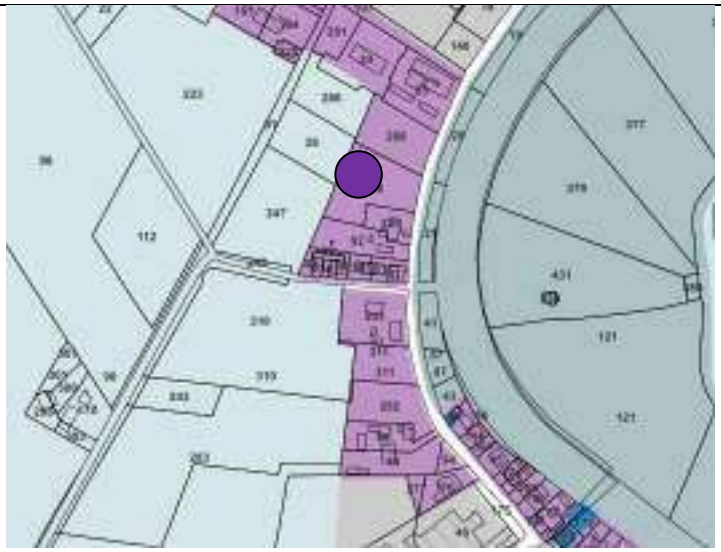
FRAZIONI	Torre Fossa
265 **6c**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	7.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

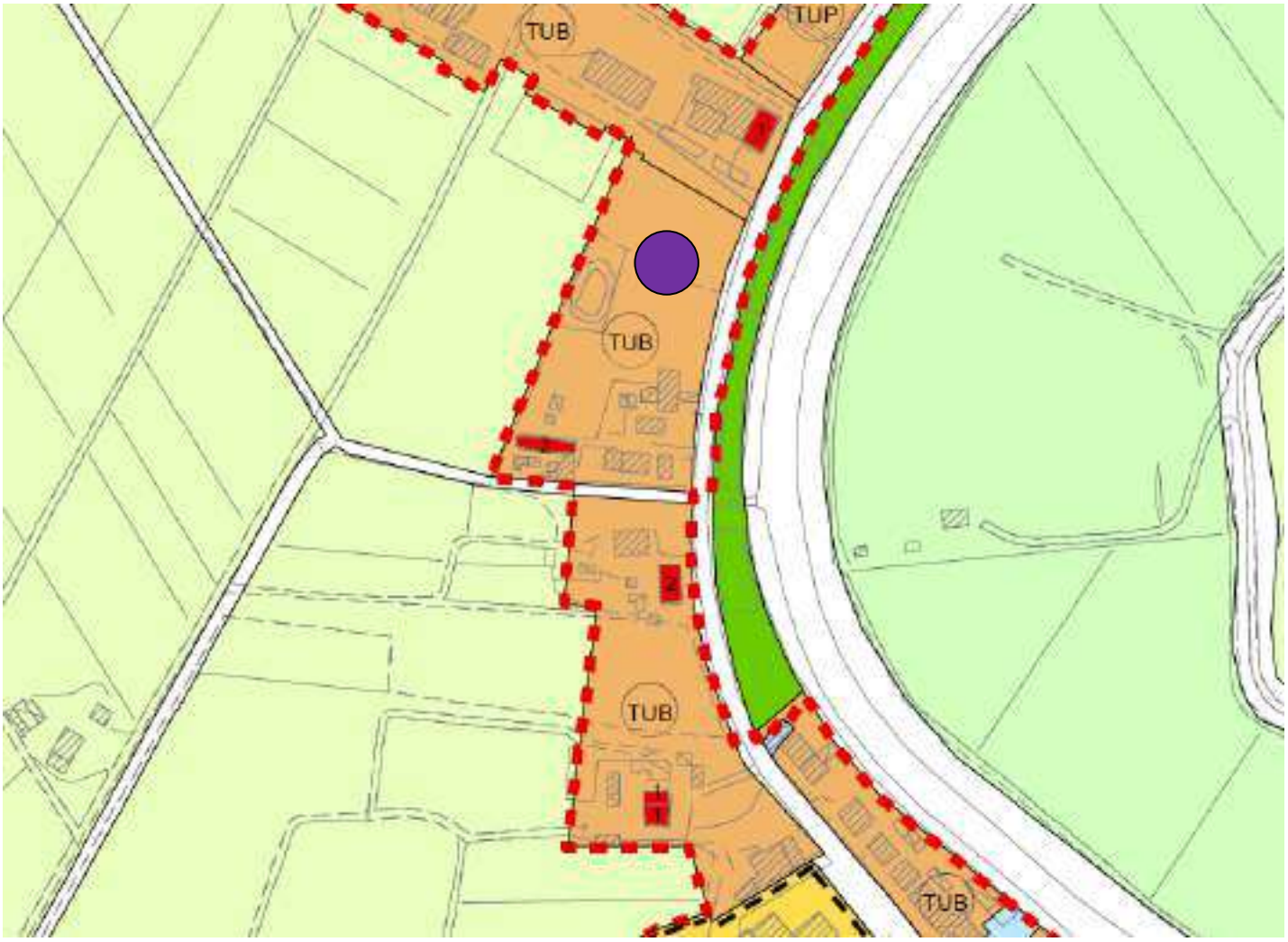


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.6 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a bassa densità



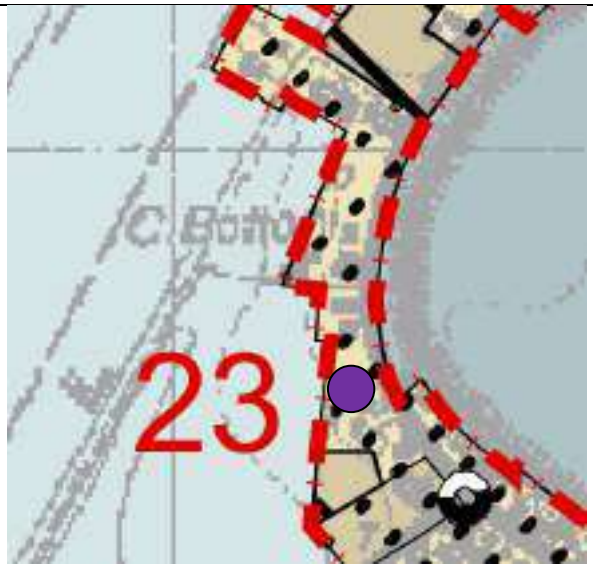
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	In parte: giardino privato, già territorio urbanizzato da PSC Macero
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero RUE
Contributi/osservazioni al PUG	
Ulteriori approfondimenti UdP	Si propone la modifica di destinazione d'uso dell'area con esclusione dal TU del lotto DE 

	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU

FRAZIONI	Torre Fossa
266 **6d**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	3.500 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

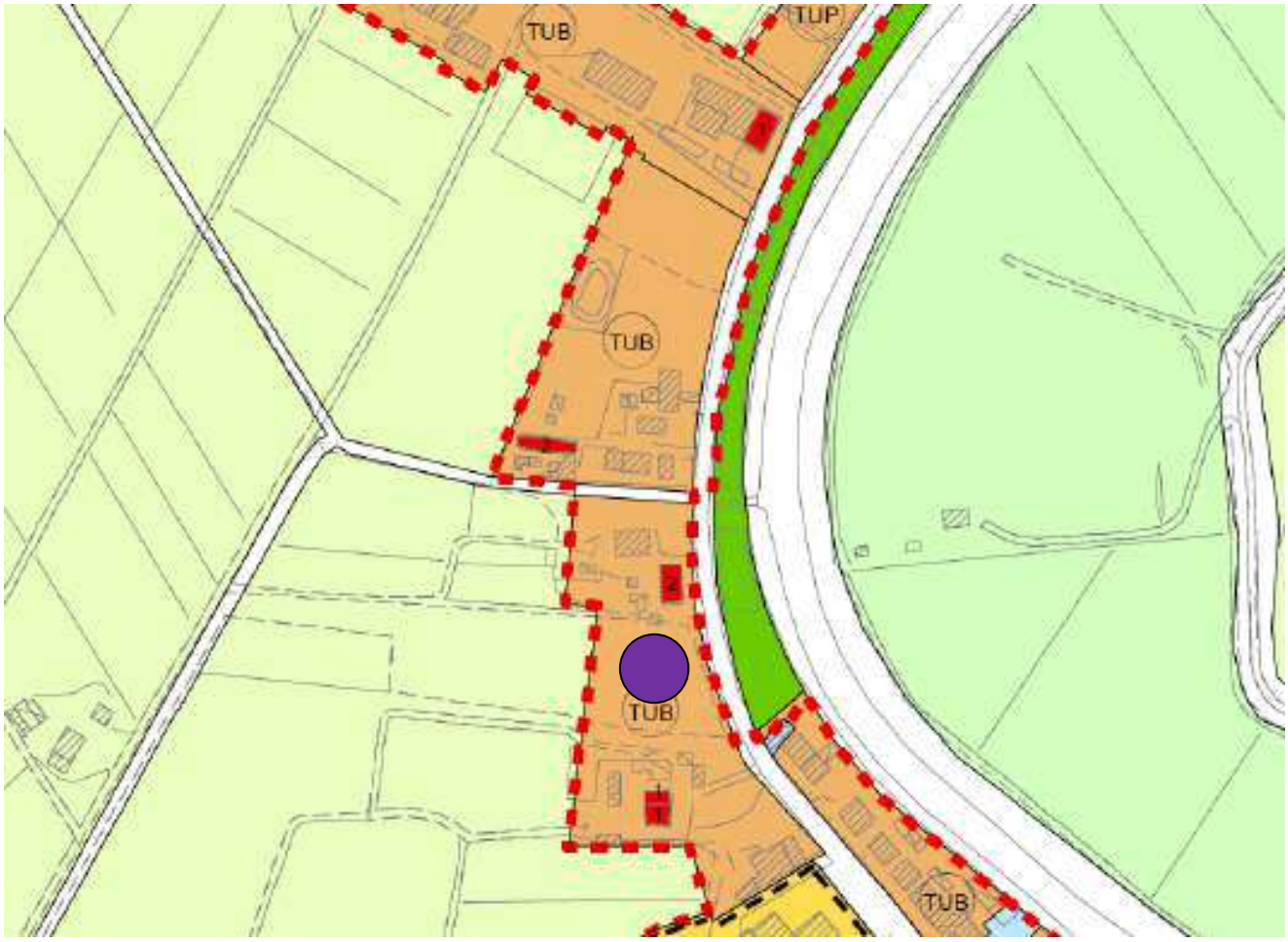


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.6 USI PUG = Tessuti urbani consolidati a bassa densità

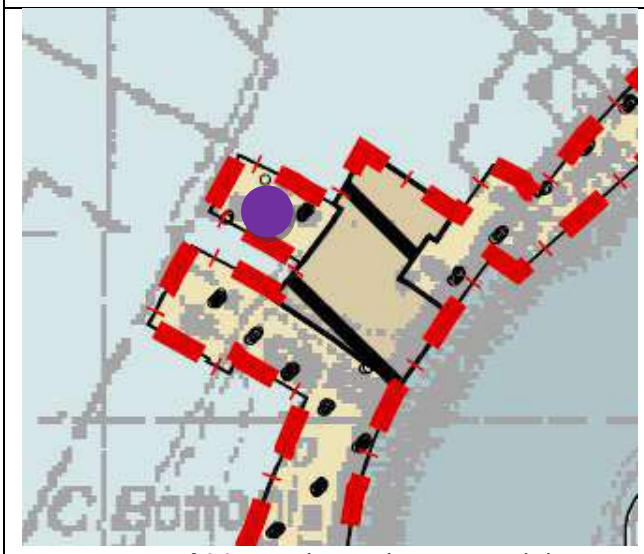


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	lotto di completamento da piano vigente
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero da RUE
Contributi/osservazioni al PUG	
Ulteriori approfondimenti UdP	Si propone di escludere dal TU parte del lotto mantenendo edificabile la porzione fronte strada 
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU proposta da Udp

FRAZIONI	Torre Fossa
267 **7a**	insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa
Dimensioni area	5.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.6 USI PUG = Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche

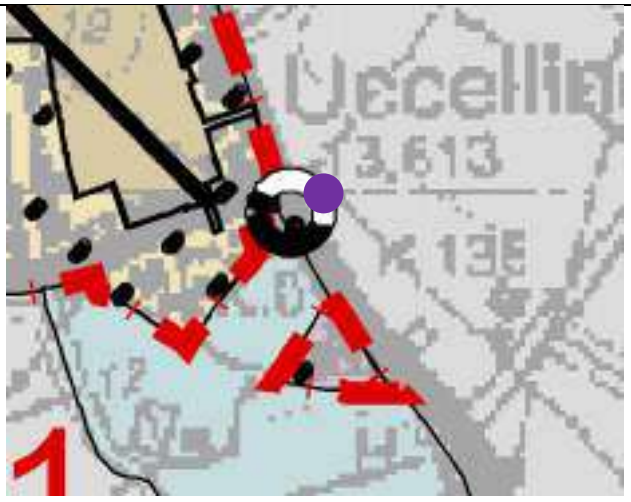


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Perimetrazione in linea con il PSC che individua l'insediamento storico in continuità con l'abitato di Torre Fossa sebbene arretrato rispetto al filo stradale. Corte già frazionata, che ha perso requisiti di ruralità. In termini di disciplina, la classificazione Isb è ammessa anche fuori TU.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Insediamento storico
Contributi/Osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Uccellino
268 **4a**	aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani)
Dimensioni area	12.300 mq
Proprietà dell'area	Pubblica



Ortofoto – RER 2020

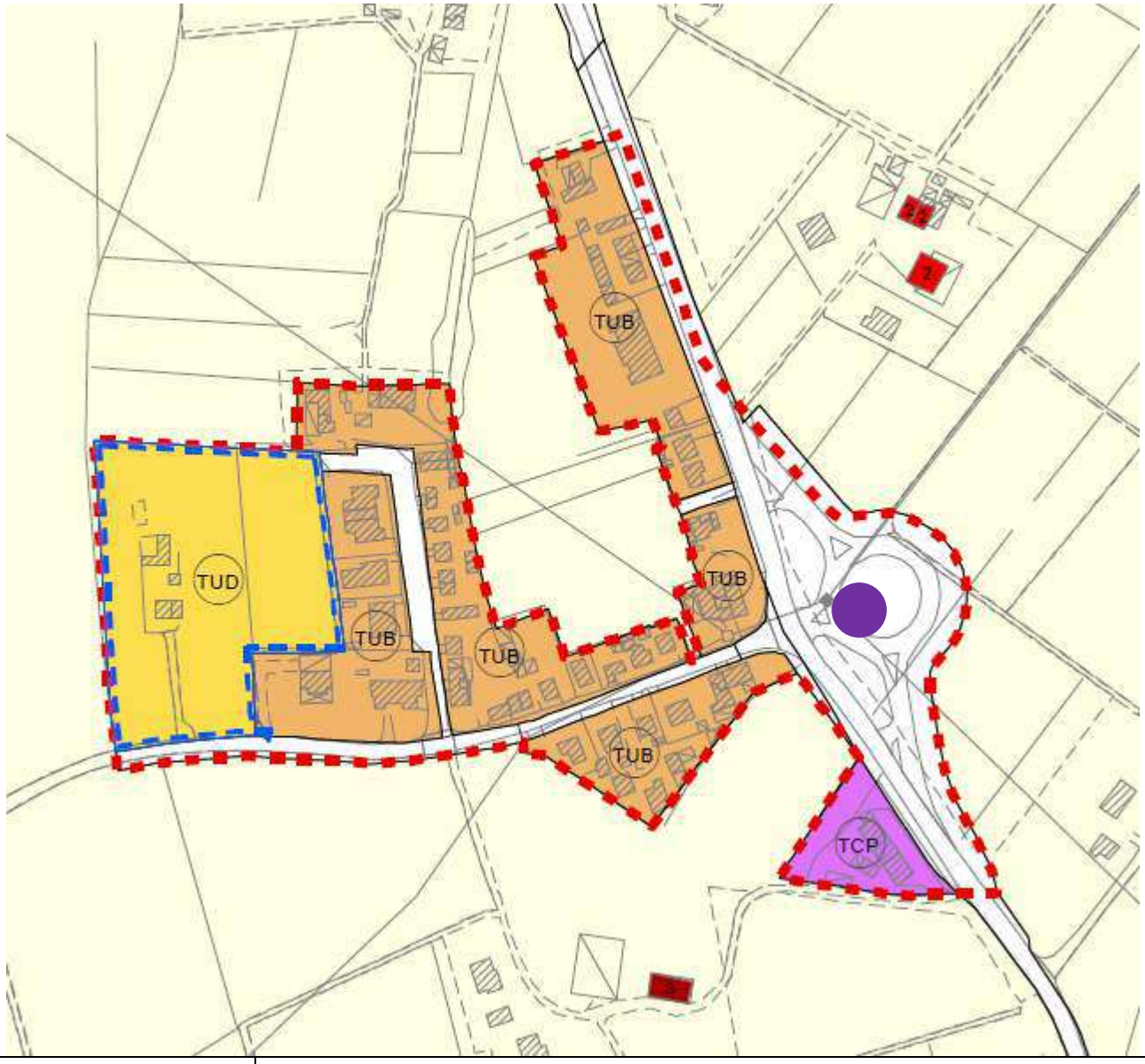


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola + opera pubblica di progetto



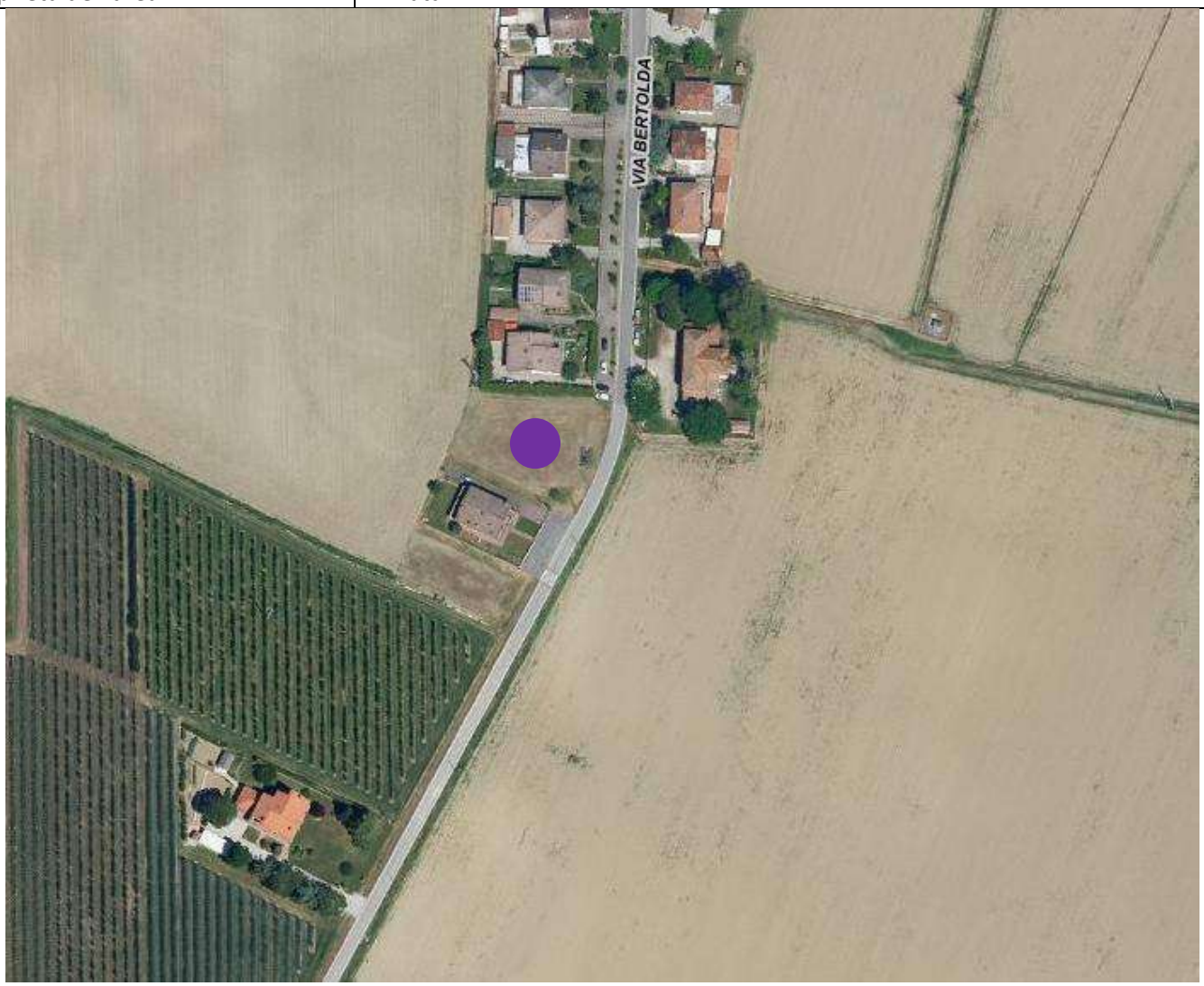
RUE – tav USI – area agricola del forese

Tav U2.5 USI PUG = Viabilità



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	area stradale - rotatoria Togliendo la viabilità si crea discontinuità tra la frazione e l'insediamento TCP a sud che può diventare un insediamento produttivo fuori TU (IPR).
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le **infrastrutture**, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Infrastruttura viaria – continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato e conseguentemente riclassificare anche l'insediamento produttivo

FRAZIONI	Viconovo
269 **1a**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	1.300 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

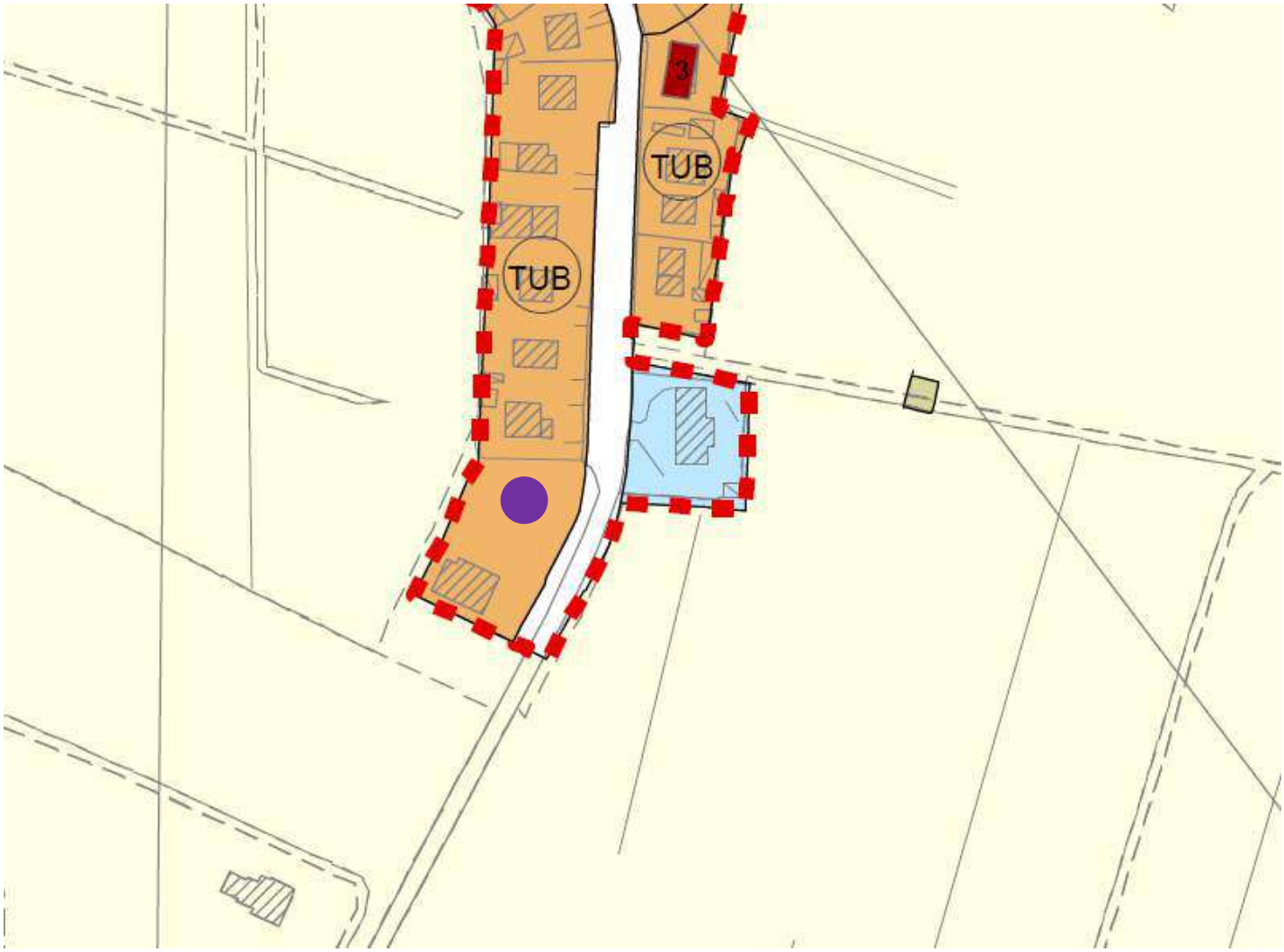


PSC – Tav. Ambiti = Ambito ad alta vocazione produttiva agricola



RUE – tav USI – Aree agricole del forese

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



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Il PUG ha proposto il riallineamento del TU inglobando un singolo lotto di completamento equiparabile per dimensioni al tessuto edilizio del contesto. Per il lotto di fronte (ex scuola elementare) la SQUEA prevede il recupero e la rifunzionalizzazione predisponendo spazi per attività ludico-sportive dirette in particolare alla popolazione anziana (OS2-LS3-AP3) Cartello del centro abitato molto più a sud.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Nuovo lotto libero da PUG
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Villanova
270 **1d**	aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa)
Dimensioni area	6.000 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

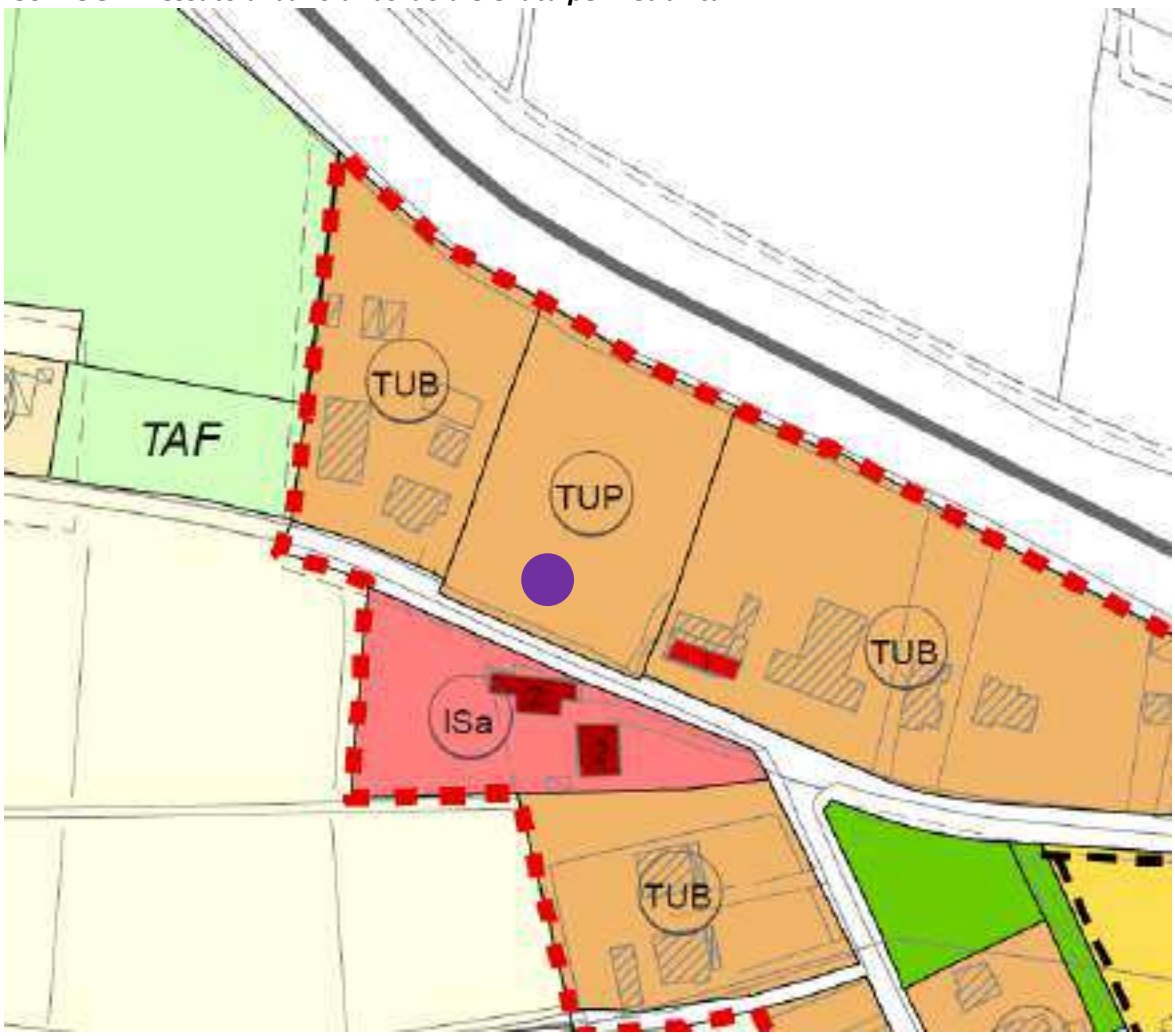


PSC – Tav. Ambiti = Ambito di valore naturale e ambientale



RUE – tav USI – Aree di valore naturale e ambientale

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



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Nuovo lotto libero da PUG in area golenale interclusa fra l'edificato esistente. Vista l'inserimento nel sistema dei vincoli di importanti limitazioni alla edificazione nelle aree golenali del Reticolo secondario dei canali di competenza regionale (vincolo 81), che si è sviluppata nel corso dell'elaborazione del Piano, si ritiene di evitare nuove edificazioni anche se limitate anche se in lotti interclusi.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Nuovo lotto libero PUG
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Villanova
271 **2b**	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)
Dimensioni area	4.100 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – aree POC

Tav U2.17 USI PUG = Tessuto consolidato di bordo ad alta permeabilità



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	la perimetrazione attuale a sud ingloba un fabbricato esistente (continuità), a nord individua un singolo lotto di completamento di poco più di 2000 metri che con classificazione a TUP genera un'edificabilità molto contenuta. L'area urbanizzabile da PSC era molto più estesa. Il PUG ripristina l'allineamento con i tessuti limitrofi.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti. c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE Lotto libero – ex aree POC
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Villanova
272 **4i**	aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani)
Dimensioni area	1.100 mq
Proprietà dell'area	Pubblica



Ortofoto – RER 2020

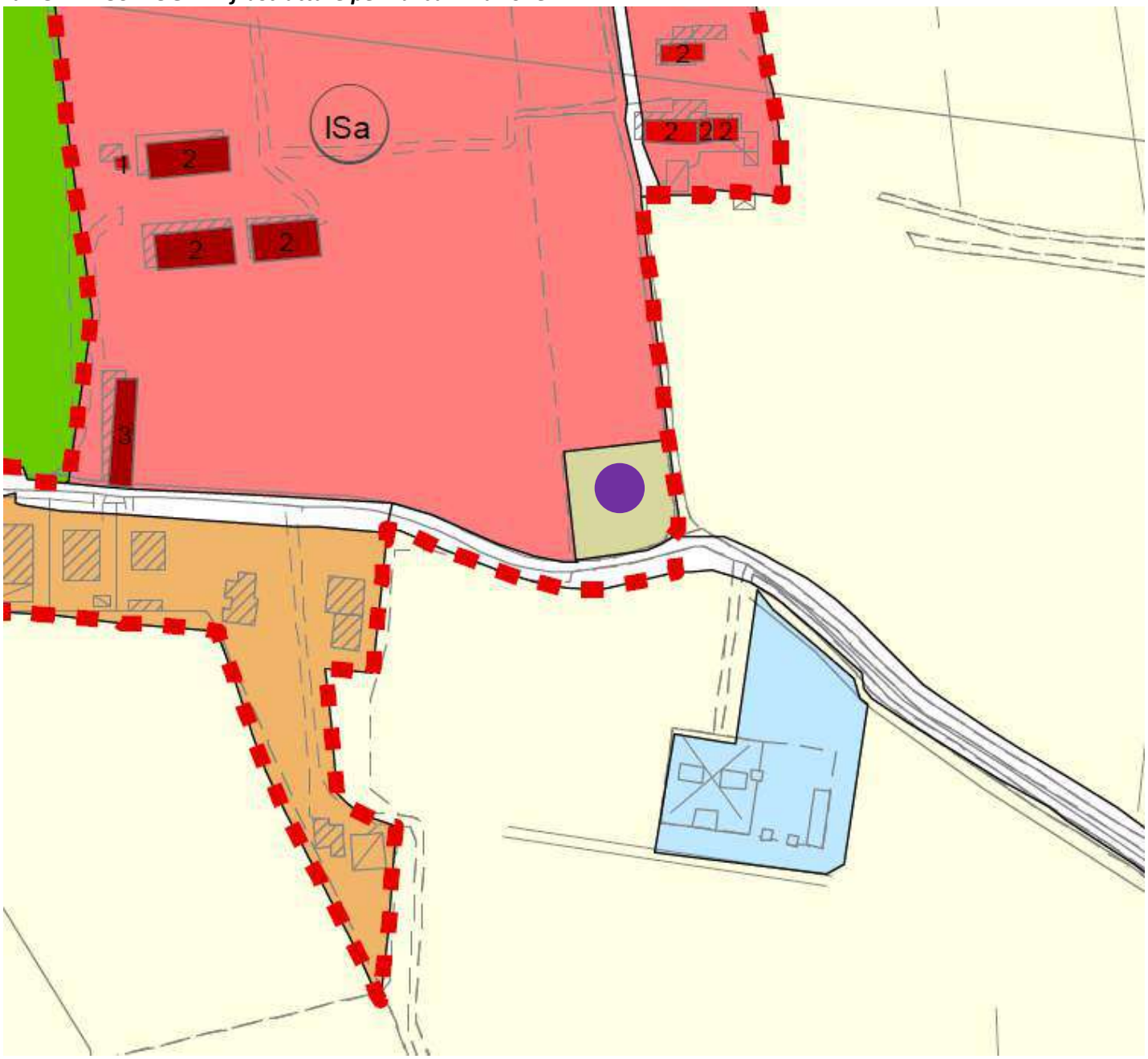


PSC – Tav. Ambiti = ambito urbano consolidato



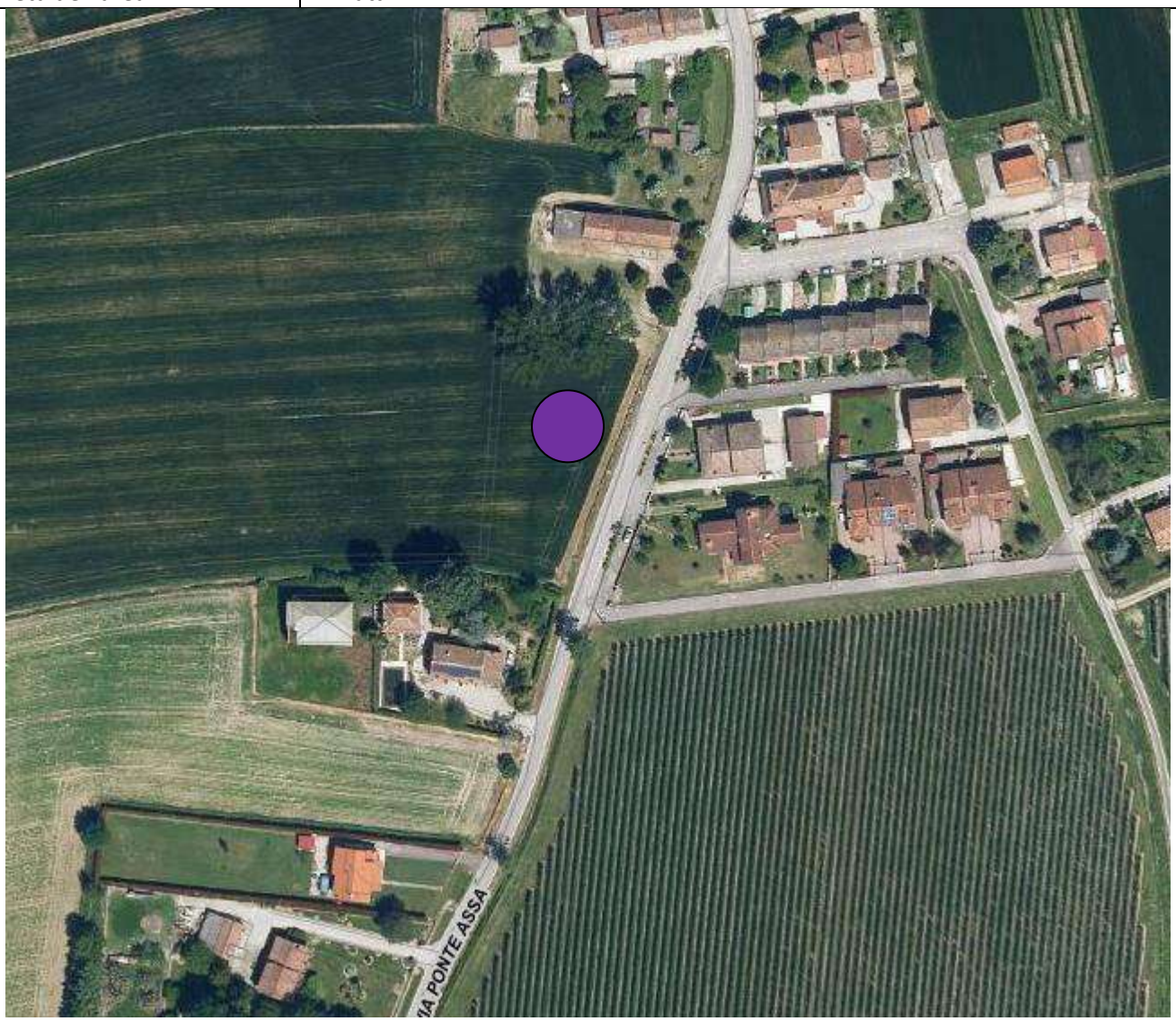
RUE – tav USI – servizi tecnici

Tav U2.17 USI PUG = Infrastrutture per l'urbanizzazione

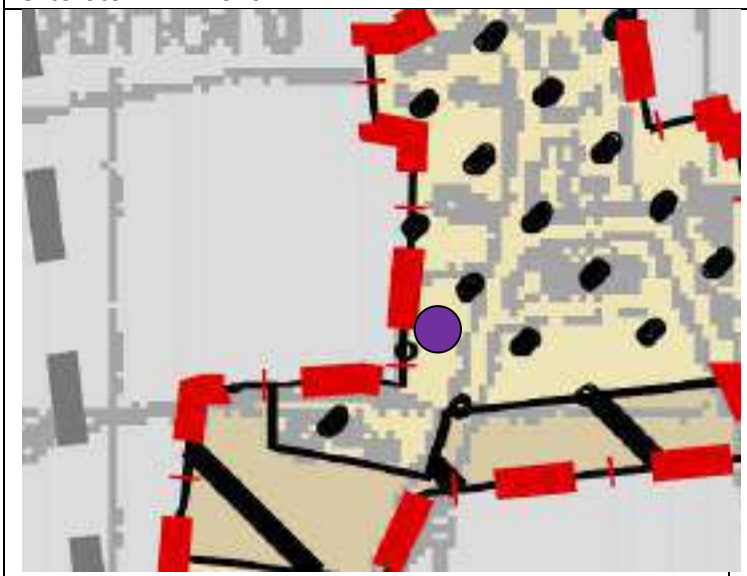


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Depuratore in continuità con gli insediamenti esistenti. Il perimetro TU segue la viabilità esistente
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le **infrastrutture**, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	infrastruttura
Contributi/osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Villanova
273 **6c**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	2.800
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

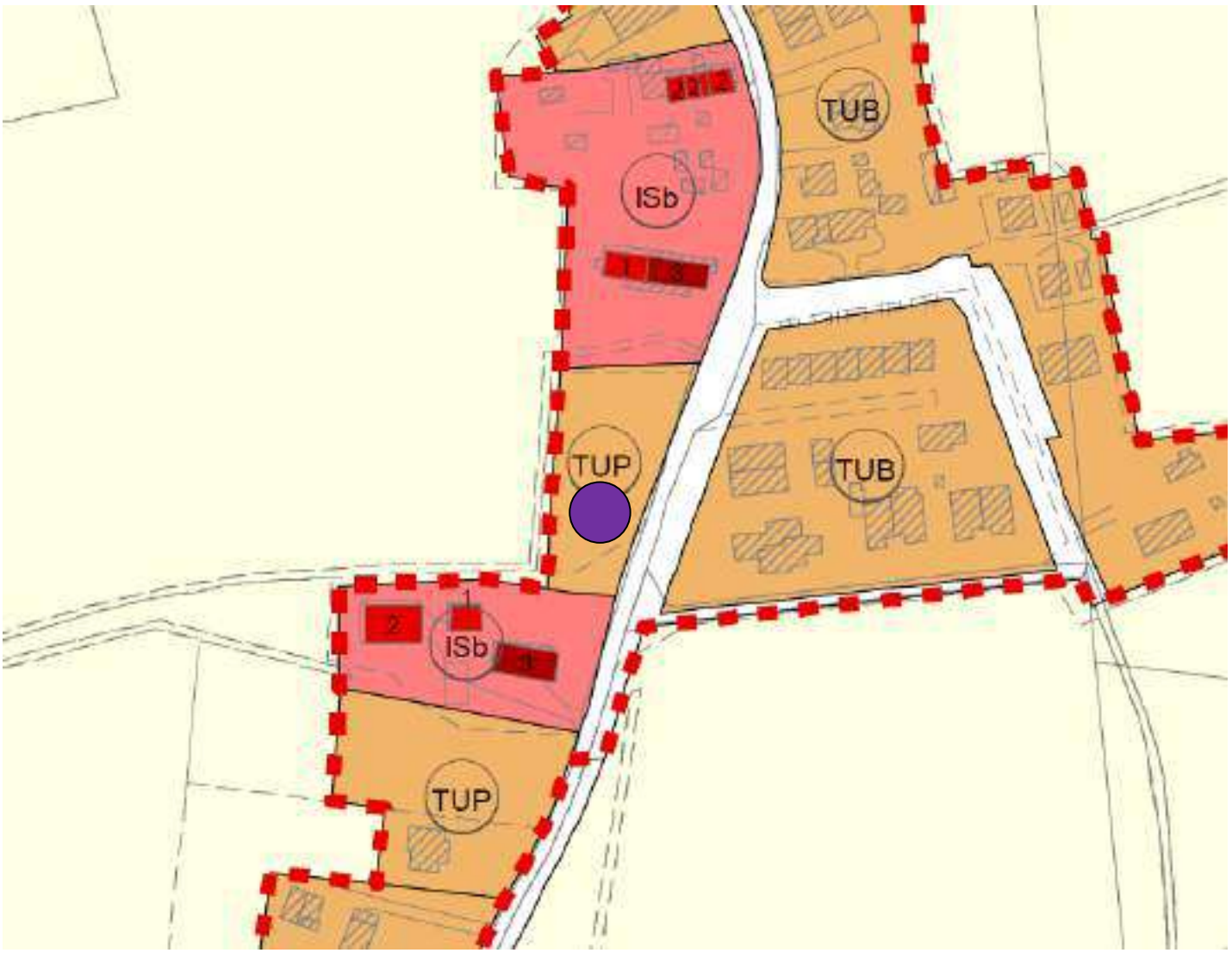


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



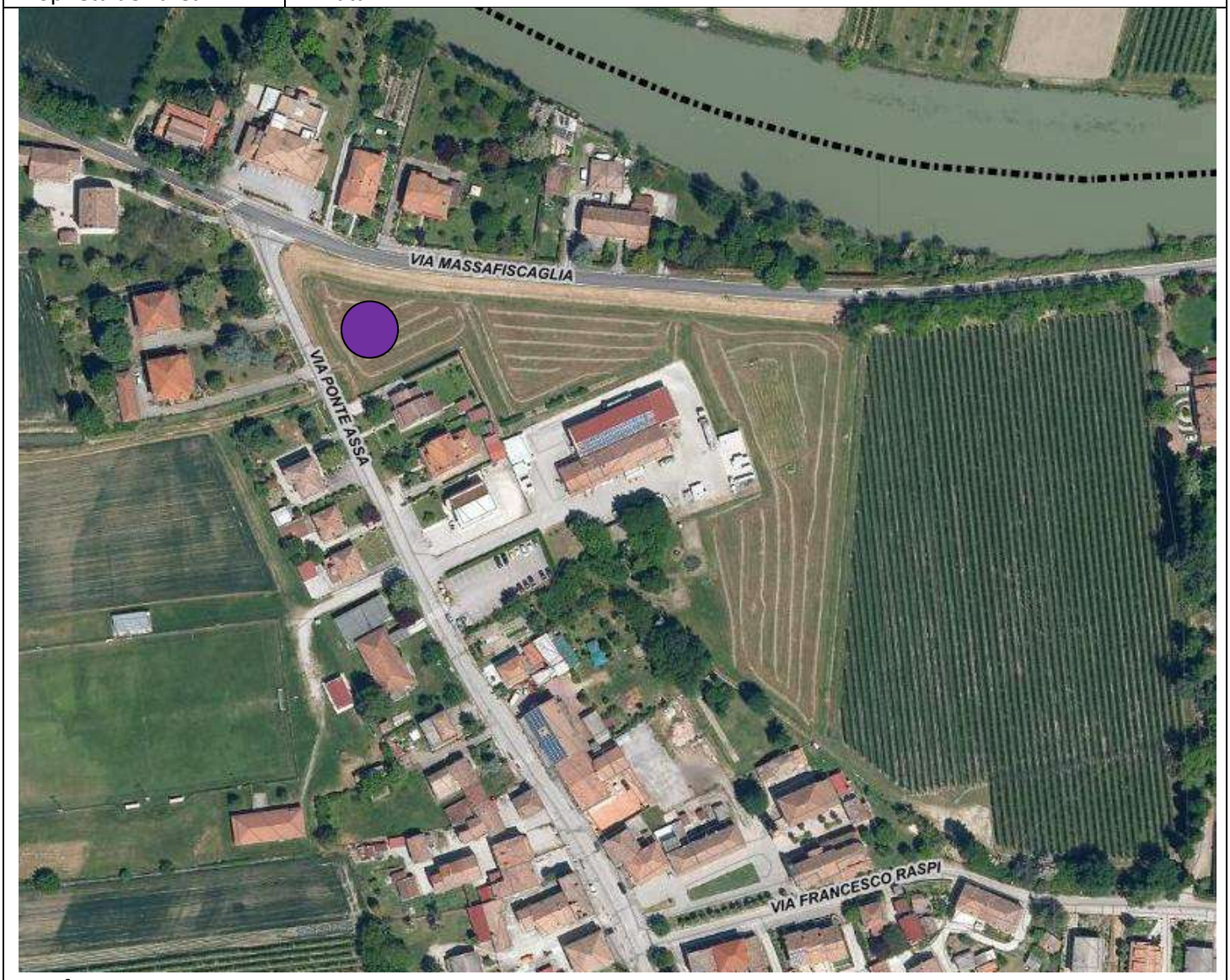
RUE – tav USI – Insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.17 USI PUG = Tessuti urbani di bordo ad alta permeabilità



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Lotto libero del RUE, confermato dal PUG che abbassa significativamente l'indice fondiario.
Casistica ex art. 32 comma 2	c) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse
Casistica UdP	Lotto libero da RUE
Contributi/osservazioni al PUG	
Proposta tecnica	Dopo gli approfondimenti si conferma l'appartenenza dell'area al territorio urbanizzato

FRAZIONI	Villanova
274 **6e**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	2.500
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



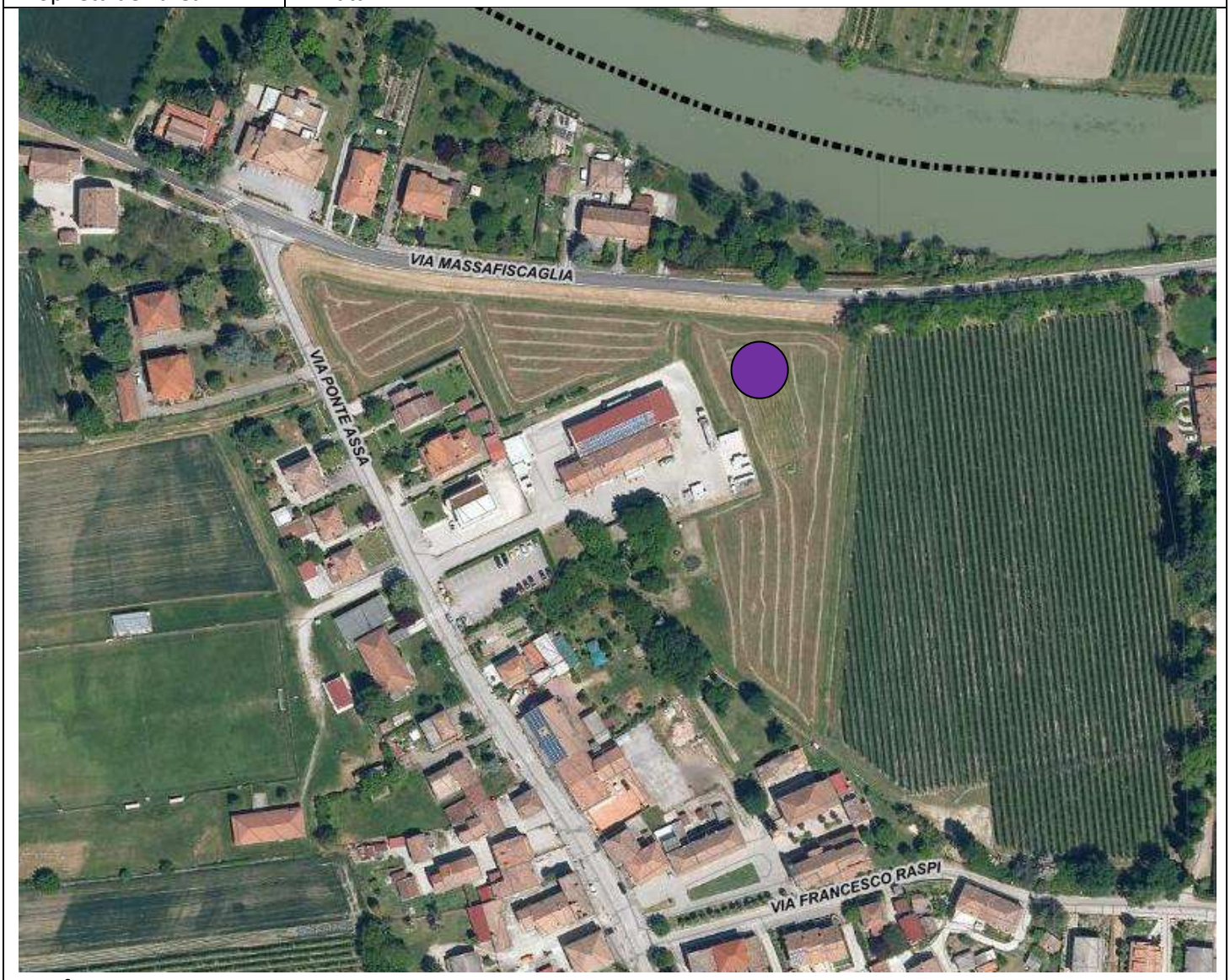
RUE – tav USI – Area a POC

Tav U2.17 USI PUG = Dotazione ecologica



Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da valutare contestualmente a 6f Il PSC la classifica Area a POC nel'ambito della previsione di un più ampio intervento di trasformazione che includesse l'area dell'attività Globalambiente. Area inedificabile con la classificazione PUG, di limitate dimensioni (quindi non configurabile come area permeabile) e che fa parte del tessuto urbano
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le **dotazioni territoriali**, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Dotazione ecologica
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Villanova
275 **6f**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	10.300
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito per nuovi insediamenti



RUE – tav USI – Area a POC

Tav U2.17 USI PUG = Tessuto urbano dismesso



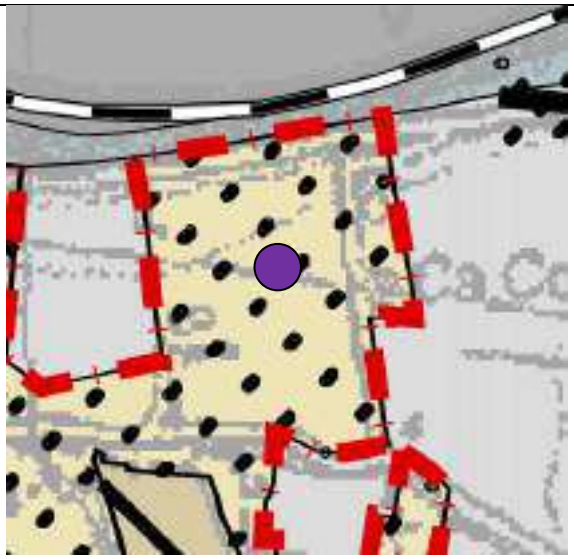
Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da valutare contestualmente a 6e Il PSC la classificava Area a POC nel'ambito della previsione di un più ampio intervento di trasformazione dell'attività Global ambiente (Spurgo pozzi neri) Il PUG in continuità con la perimetrazione degli ambiti PSC include nell'area da rigenerare anche la pertinenza interclusa
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Area da rigenerare
Contributi/osservazioni al PUG	
Ulteriori approfondimenti UdP	Anche in considerazione del fatto che l'impresa insediata sarà oggetto di possibile delocalizzazione si propone la seguente modifica al perimetro del territorio urbanizzato del PUG adottato: ridurre l'area classificata TUD e allargare l'area permeabile esclusa dal TU classificandola come dotazione ecologica.

	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si condivide la perimetrazione in riduzione del TU come da nuova proposta Udp riportata sopra

FRAZIONI	Villanova
276 **6g**	aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento
Dimensioni area	30.000 mq (esclusa la porzione edificata a ovest)
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

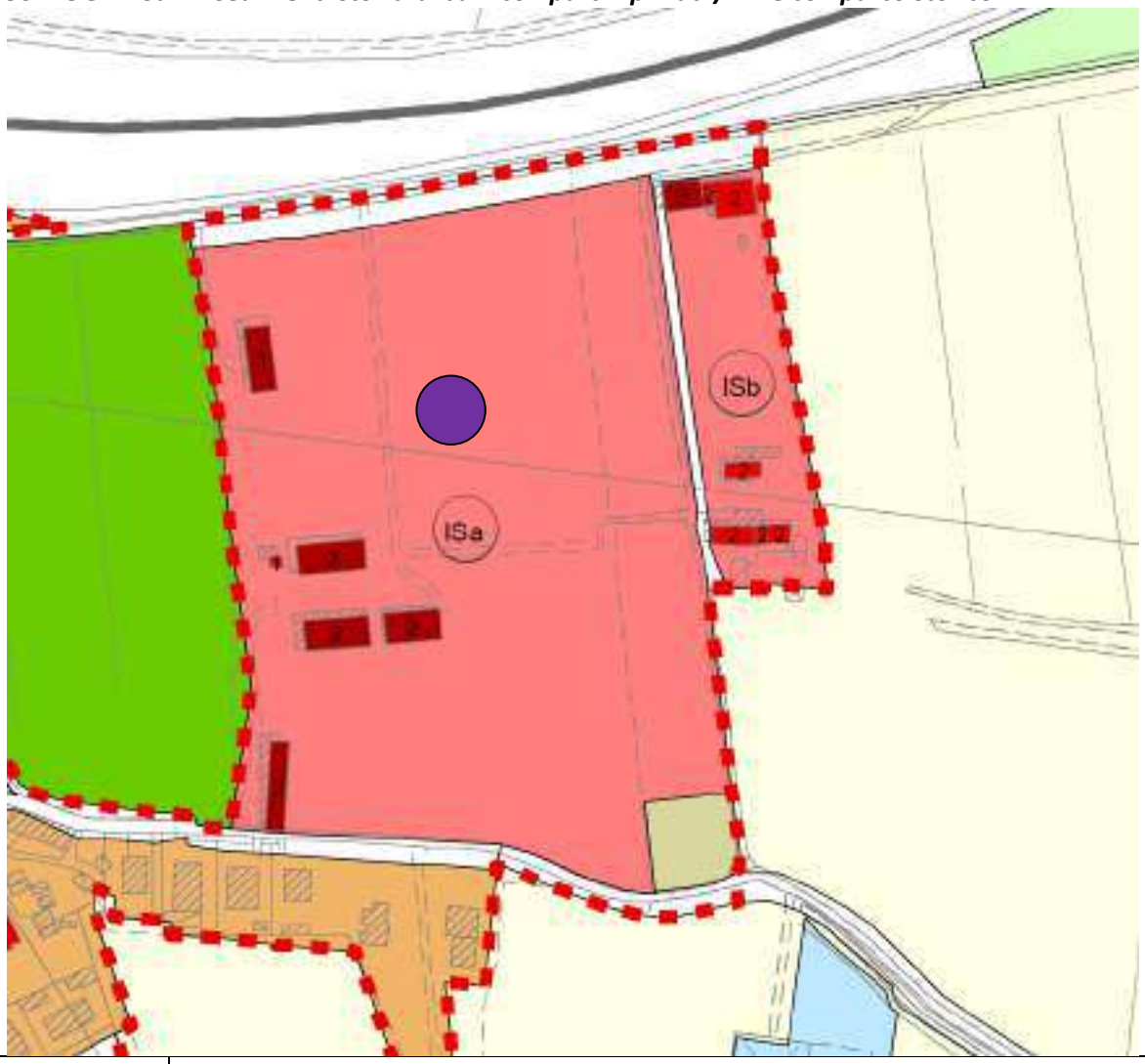


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – Area prevalentemente residenziale + Villa + Parco storico

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

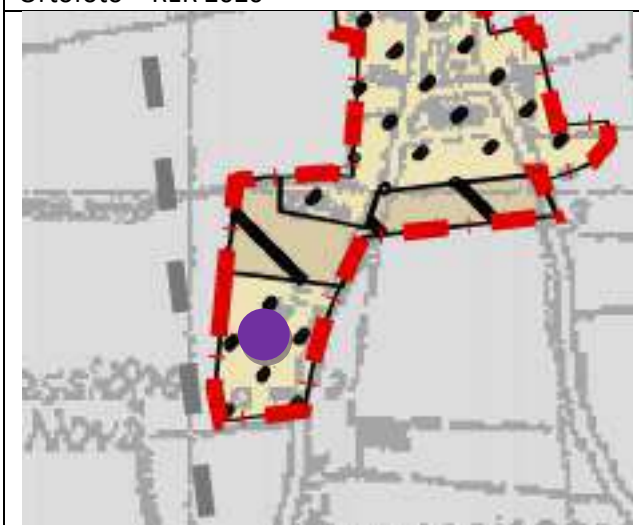


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Parco storico della villa (tranne fascia a est) che da ortofoto ha uso agricolo Area classificata dentro al territorio urbanizzato in continuità con il PSC. Dentro centro abitato da codice della strada Non si ritiene metodologicamente corretto né declassare il complesso edificato in quanto in continuità con il TU e ormai privo di relazioni con il contesto rurale, né scinderlo in due parti: edificato e parco storico di pertinenza. Così come il RUE riconosce l'uso residenziale ma non attribuisce ulteriore densità edificatoria (ISP), il PUG lo classifica Insediamento storico al fine di preservarlo. Da valutare anche se l'eventuale uscita dal TU comporti conseguenze su insediamenti a est (Isb) – casistica 6_h
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi in edificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Insediamento storico
Contributi/osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato

FRAZIONI	**Villanova**
277 **7a**	insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa
Dimensioni area	9.600 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020



PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.17 USI PUG = Tessuti urbani di bordo ad alta permeabilità e ISb - Insedimenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche

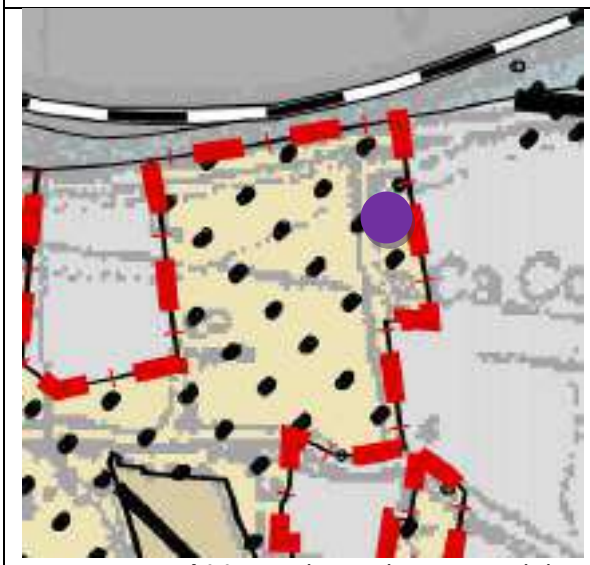


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Da valutare insieme a 2b Insediamento già incluso nel perimetro del territorio urbanizzato di PSC (che includeva anche fascia più ampia di pertinenza a ovest, esclusa dal TU PUG) Le classificazioni assegnate confermano sostanzialmente le volumetrie già realizzate. L'insediamento è esterno al centro abitato (vedi cartelli)
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Insediamento storico Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/Osservazioni al PUG	
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di escludere l'area dal perimetro del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Villanova
278 **7 h**	insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa
Dimensioni area	6.400 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

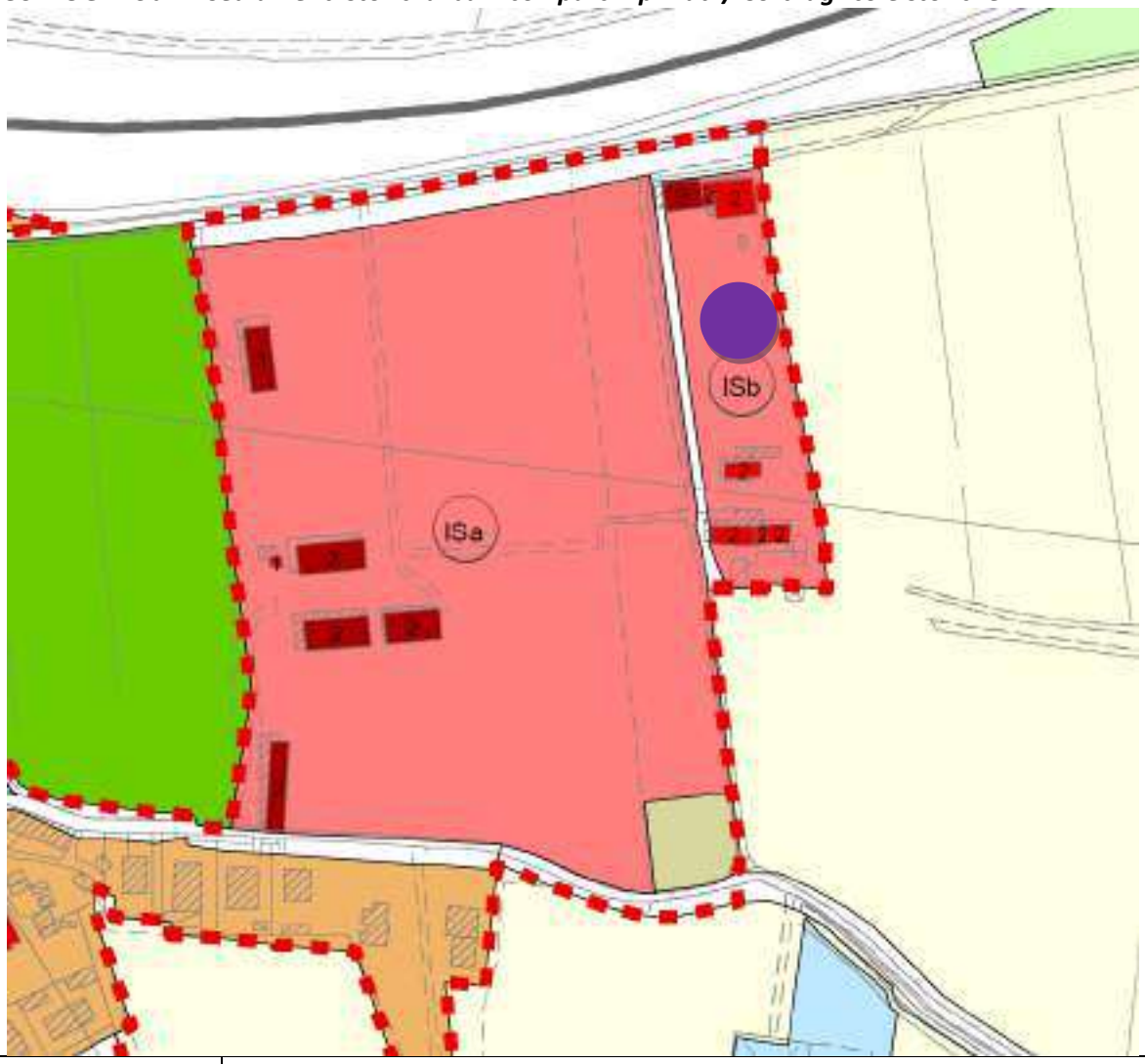


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



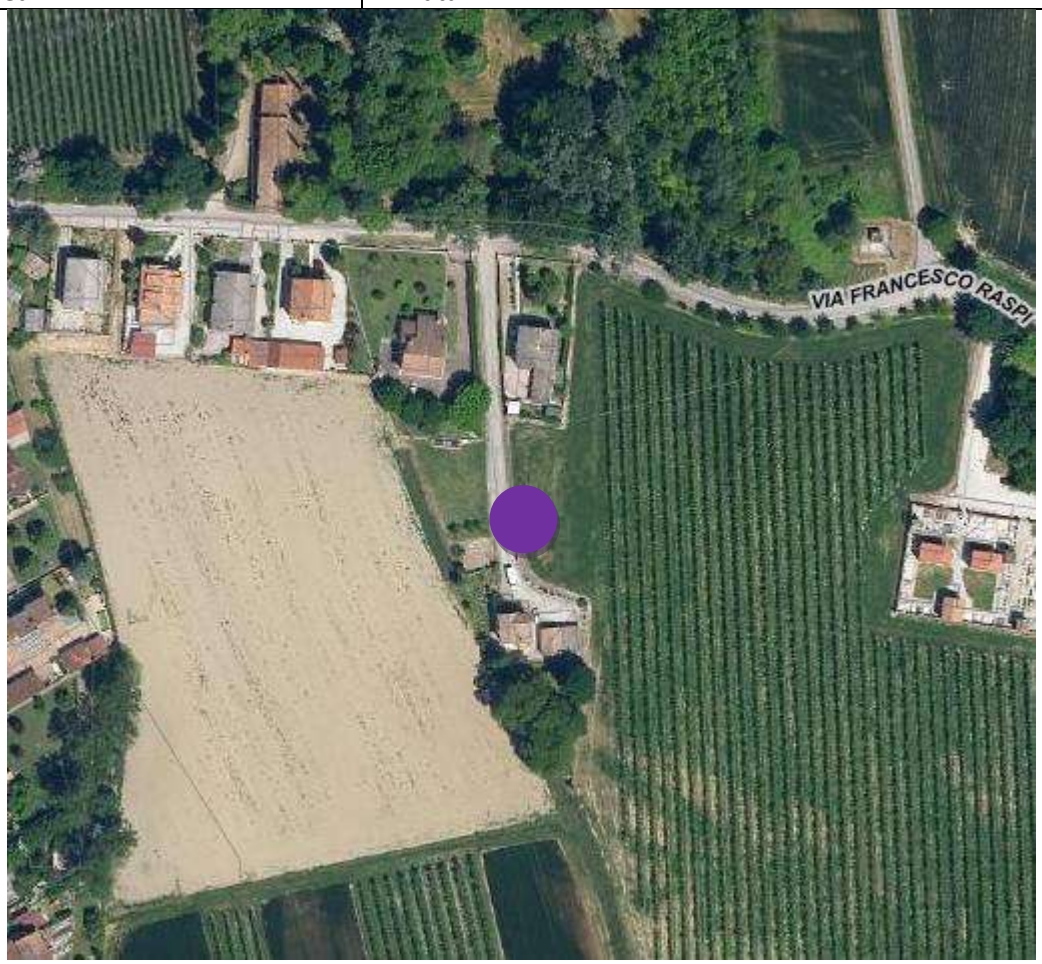
RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.17 USI PUG = ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche

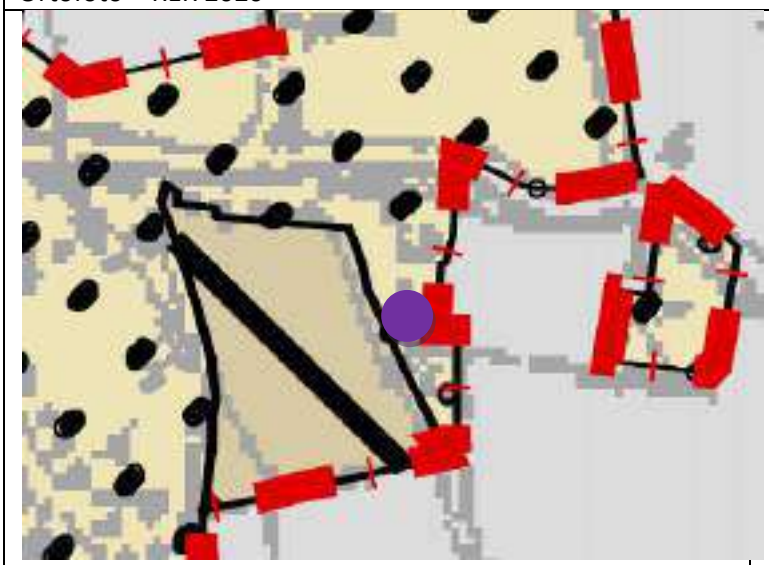


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Insediamento già incluso nel perimetro del territorio urbanizzato di PSC Le classificazioni assegnate confermano sostanzialmente le volumetrie già realizzate.
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Insediamento storico
Contributi/Osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato

FRAZIONI	Villanova
279 **7 l**	insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa
Dimensioni area	2.100 mq
Proprietà dell'area	Privata



Ortofoto – RER 2020

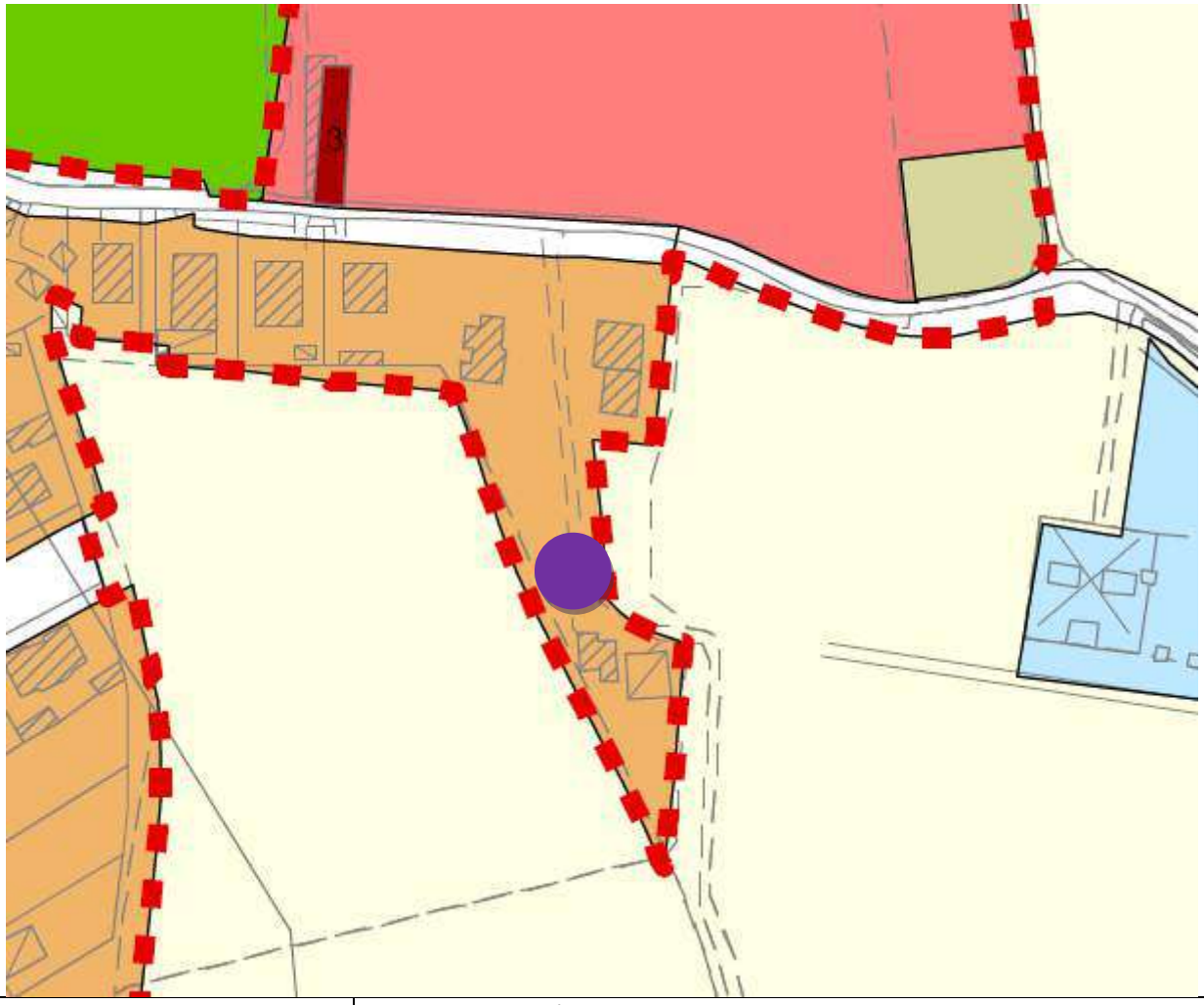


PSC – Tav. Ambiti = Ambito urbano consolidato



RUE – tav USI – insediamenti prevalentemente residenziali

Tav U2.17 USI PUG = Tessuti urbani a bassa densità

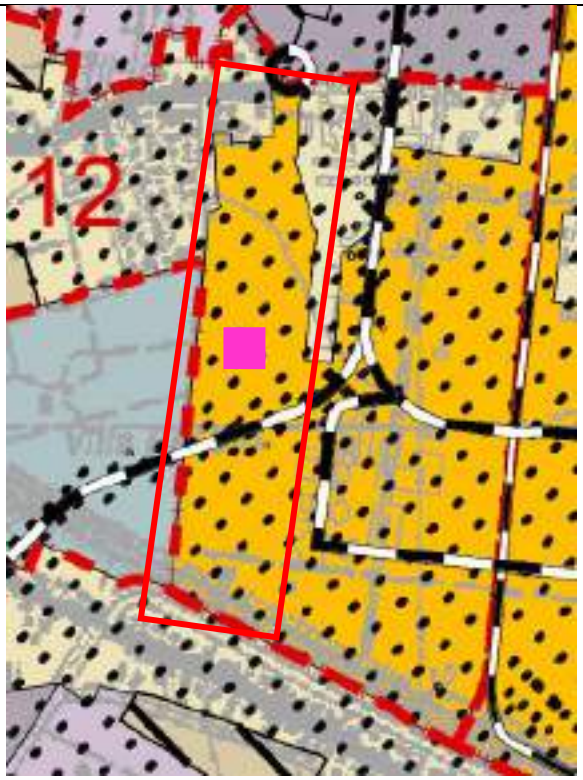


Motivazione UDP inserimento nel Territorio urbanizzato	Insediamento già incluso nel perimetro del territorio urbanizzato di PSC. L'unico lotto libero è di circa 600metri quadrati, con strada di accesso già realizzata
Casistica ex art. 32 comma 2	a) aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti.
Casistica UdP	Continuità riconosciuta da PSC/RUE
Contributi/Osservazioni al PUG	NO
Valutazione tecnica STO	Dopo gli approfondimenti si ritiene di confermare l'appartenenza all'interno del territorio urbanizzato

CAPOLUOGO	Fe ovest – via Modena/via Pontida
Correzione refuso perimetro TU	
Dimensioni area	88.000 mq
Proprietà dell'area (pubblico (spec)/privato	Privata



Ortofoto – RER 2020

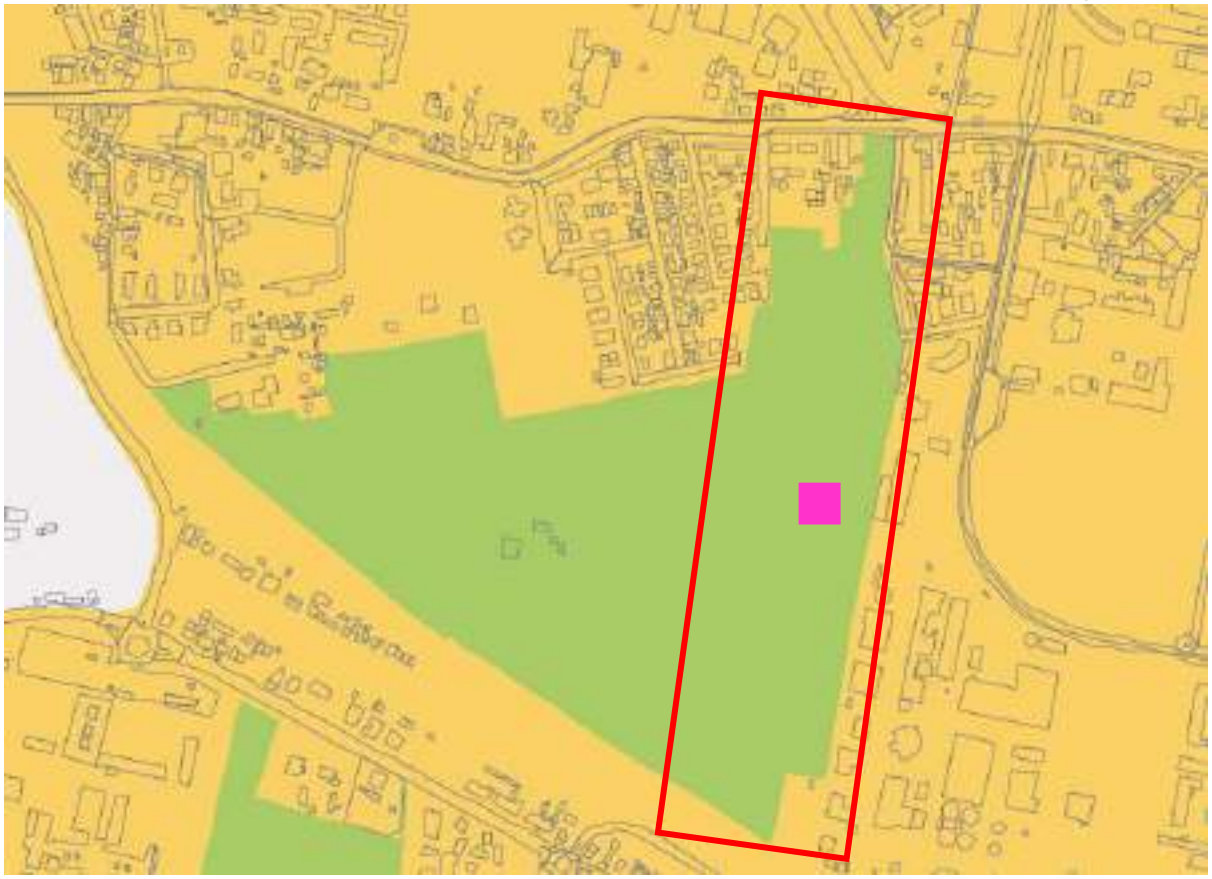


PSC – Tav. Ambiti = Territorio urbanizzato – Ambiti da riqualificare

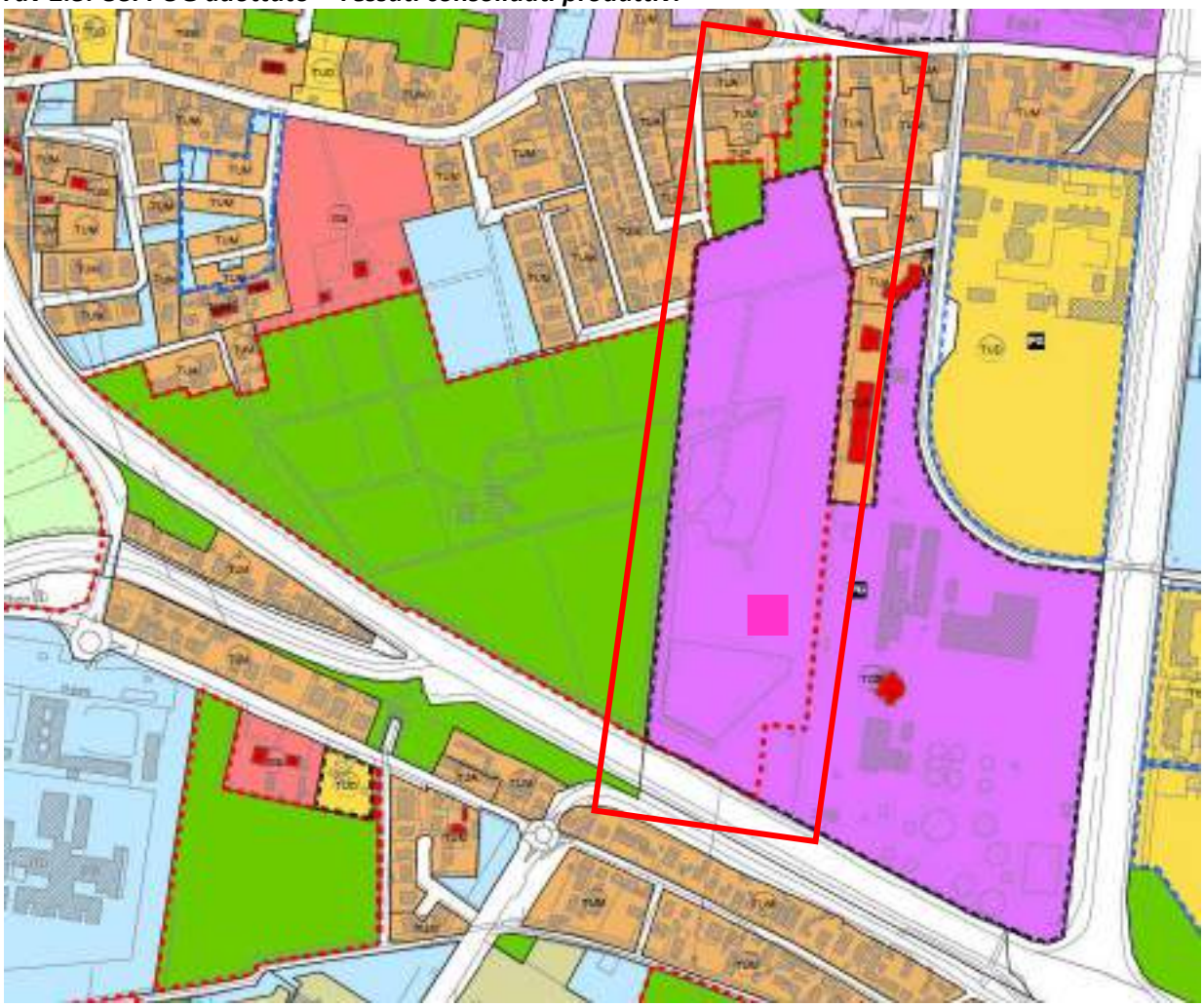


RUE – tav USI – Aree a POC

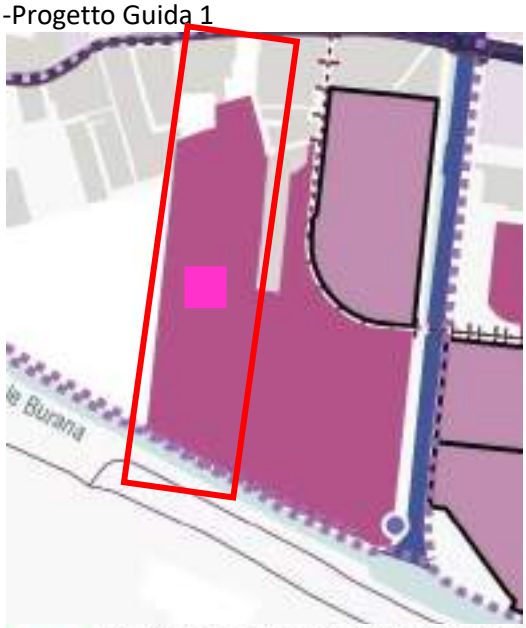
Quadro conoscitivo PUG adottato – Tav Q.C.6.6 Perimetro del Territorio urbanizzato al 01/012018



Tav 2.3. USI PUG adottato = Tessuti consolidati produttivi



Descrizione sito in oggetto	Il lotto in oggetto risulta così disciplinato nei diversi strumenti urbanistici: - PRG: principalmente come ambito produttivo D5.1  D5 - Zone produttive a forte impatto ambientale D5.1 - Zone produttive esistenti a forte impatto ambientale - PSC: Territorio urbanizzato – Ambiti da riqualificare Il lotto in oggetto, unitamente al lotto adiacente, è stato oggetto di un PUA in attuazione del comparto 1° POC 12AR-01 "Ex Distilleria via Turchi" che prevedeva la realizzazione di circa 600 alloggi residenziali.  Il PUA è stato convenzionato il 18/06/2019 e poi decaduto prima dell'adozione del PUG per mancato rispetto dei termini perentori per l'avvio dell'attuazione. Il fase di redazione del nuovo PUG, nella prima versione del Territorio urbanizzato al 1/01/2008 proposto in Assunzione, il lotto è stato escluso dal TU come area permeabile in virtù di quanto previsto dal PUA che prevedeva un'ampia fascia di attrezzature collettive a verde come opere di urbanizzazione degli alloggi. La proprietà ha presentato un'osservazione al PUG assunto (oss. 175) con la

	richiesta di cambio d'uso da residenziale (nel PUG assunto l'area classificata come TUD) a produttivo; l'osservazione è stata così contro detta dall'udpnche a seguito di un'Osservazione da parte della proprietà relativa all'intera area, contro dedotta da, *"Premesso che trattasi di aree oggetto di PUA vigente (PUA "area ex Alc.Este") e che le stesse risultano classificate nel PUG assunto in TUD (Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare), si propone di accogliere parzialmente l'osservazione nei seguenti termini:a) AREA INDUSTRIALE/DISMESSA: parzialmente accoglibile. Considerati lo stato di fatto anche in relazione alla mancata attuazione della pianificazione attuativa vigente, le caratteristiche dell'area, l'uso pregresso ed il suo contesto urbanistico, si propone di accogliere l'osservazione in merito all'area "ex Alc.Este" e di introdurre altresì una nuova Scheda progettuale d'ambito".-* Il Consiglio Comunale ha accolto favorevolmente l'Osservazione in quanto ritenuta strategica per la possibilità di rigenerazione in chiave produttiva; pertanto si è provveduto aggiornare gli elaborati della SQUEA e degli USI. -Progetto Guida 1  -S2 Schema strategico di assetto – Rigenerazione e attrattività del territorio  -SL3 introducendo una nuova scheda d'ambito per l'intera area oggetto di PUA (in allegato).

	-In coerenza con quanto sopra indicato e viste le previsioni di PRG e PSC vigente per l'intera area e alle Strategie del PUG, nella Tavola degli Usi U si è introdotta la destinazione a tessuto consolidato produttivo e per mero errore materiale non si è proceduto al contestuale allineamento del perimetro del TU. Si ritiene a tutti gli effetti che il lotto, oggi escluso dal TU, debba essere in realtà incluso nello stesso.
Contributi/Osservazioni al PUG	Osservazione n. 175: richiesta modifica destinazione d'uso. ACCOLTA
Proposta tecnica	Dopo gli approfondimenti si chiede di correggere l'errore materiale ed includere l'area all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato

23| Ex distillerie "Alc.Este"

Ambito privato con pianificazione pregressa non attuata e convenzione scaduta



Dati indicativi

Area	**198.000 mq**
Superficie coperta esistente	**20.130 mq**
Indice copertura esistente	**10%**
Volume esistente	**215.000 mc**
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	***Bassa***
Proprietà	**Privata**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2)
OS3 (LS3)

Progetto Guida

PG1 | La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli

DIAGNOSI

Criticità

- PUA con convenzione scaduta per usi residenziali
- Area con ampie superfici scoperte e coperte in stato di degrado e impermeabili
- Area inserita in contesto urbano caratterizzato da tessuti frammentati e con destinazioni miste residenziali-produttive e con presenza di altri ambiti dismessi (lungo l'asse del Boicelli)

Opportunità

- Presenza di edifici di archeologia industriale
- Presenza di una ampia fascia boscata sul lato est (privata)
- Affaccio sull'ambito paesaggistico e fruitivo del Canale Boicelli Affaccio lungo l'infrastruttura verde-blu del Canale Burana

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- Sistema del canale Boicelli e del Po di Volano come assi primari di rigenerazione
  - Recupero e rifunzionalizzazione delle aree dismesse sul Canale Boicelli (area ex distillerie Alceste)
  - Attuazione previsioni idrovia-primo stralcio (asse Boicelli) e recupero sponde con realizzazione di nuovi approdi, spazi di socialità e forestazione
- Connessione con il fiume Po
  - Qualificazione paesaggistica dell'asse Boicelli
  - Ricucitura del sistema ciclabile lungo l'asse del Boicelli

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzazione la rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
  - Sistema delle aree verdi (attrezzate e libere) da potenziare attraverso forestazione/desealing anche in chiave di mitigazione dell'impatto acustico e dell'inquinamento atmosferico
- Tutelare gli spazi vuoti interclusi nella trama dell'edificato come "cunei verdi"
  - Aree permeabili intercluse al territorio urbanizzato da tutelare
  - Mantenimento di alcune invarianti verdi all'interno delle aree di rigenerazione

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

Invarianze

- AO / PAIP
- **IC** = 50%
- *Per la definizione **dell'indice di permeabilità** potranno essere considerati coefficienti di permeabilità differenti rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale se dimostrabili tramite certificati di prodotto; inoltre per il calcolo del suddetto indice saranno conteggiati anche le coperture degli edifici realizzate con "tetti verdi".*
- **Dotazioni territoriali minime** = 30% St

  La definizione della tipologia sarà da definire in fase di progetto
- Parcheggi privati e pubblici da definire in sede di AO
- L'intervento è condizionato al recupero del fabbricato oggetto di tutela

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Realizzazione del tratto corrispondente della ciclabile di previsione lungo il Boicelli

Possibili acquisizioni patrimoniali

- Areale nord-ovest sul confine con le aree a destinazione residenziale avente funzione anche di mitigazione

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Usi produttivi e compatibili
- Rigenerazione della sponda sul Boicelli

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO - art. 17 della Disciplina

Livello sufficiente: 50% della superficie oggetto di intervento

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

Livello sufficiente: + 10% rispetto al minimo

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina



- Perimetro dell'ambito di rigenerazione
- Filtro verde e mitigazione
- Possibili acquisizioni patrimoniali
- Edificio di interesse culturale-testimoniale
- Connessioni e intermodalità sul Canale di Burana (approdo)
- Direttrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, …)

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 II seduta del 01/10/2025**

Allegato C

Scheda n. 1/a1 (in via dei Calzolai) nuova versione

CAPOLUOGO **1 -1a**	**Fe est – via dei Calzolai**
Proprietà dell'area	Le aree appartengono a diversi proprietari privati
Dimensioni area	Proprietà 1 : Area 1: 6.500 mq (osservazione n. 183) Proprietà 2 : Area 2: 5.300 mq (contributo n. 33 + osservazione n. 2) Area 3: 5.000 mq (contributo n. 33 + osservazione n. 2)

I lotti sono stati oggetto di contributi e osservazioni da parte dei privati proprietari. In fase di valutazione delle osservazioni la Giunta ha scelto di confermare le aree come appartenenti al TU limitandone l'edificabilità.
I lotti sono situati lungo via dei Calzolai, dotati delle reti di sottoservizi e infrastrutture e si configurano di fatto il completamento degli edifici esistenti posti lungo via dei Calzolai ("aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale […]" ai sensi dell'Art. 32, comma 2, lett. a della LR 24/2017)

Si propone di mantenere le Aree 1 e 2 all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato con destinazione d'uso "TUP – Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità" (if <0.05 mq/mq fino ad un max di 150 mq di SU) e di declassare l'Area 3 come ambito rurale.



Di seguito un estratto della Tavola U2.2 con l'indicazione della nuova proposta di distribuzione dei lotti

