



Oggetto:	Piano Urbanistico Generale del Comune di Ferrara, adottato, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 123 del 11.12.2024. Comitato Urbanistico di Area Vasta della Provincia di Ferrara - CUAV - PARERE MOTIVATO ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017.
-----------------	--

IL COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA DELLA PROVINCIA DI FERRARA

VISTI:

- la L.R. 24/2017 “*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*” articoli 46 e 47 ed il successivo atto di coordinamento tecnico di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 954/2018;
- la Delibera di Consiglio Provinciale n. 55 del 24/10/2018, di istituzione del Comitato Urbanistico di Area Vasta (di seguito CUAV), ai sensi dell'art. 47, co. 1, della L.R. 24/2017 e della D.G.R. 954/2018, di designazione del Presidente pro tempore dell'Ente o suo delegato quale Rappresentante unico nell'ambito del CUAV, e di approvazione dei “*Criteri per il funzionamento del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) di Ferrara*”;
- il Decreto del Presidente n. 111 del 23/10/2018, di costituzione della Struttura Tecnica Operativa (di seguito STO), ai sensi dell'art. 47, co. 2, lett. i) della L.R. 24/2017 e dell'art. 1, co. 2, lett. b) e dell'art. 8 della D.G.R. 954/2018, preposta all'effettuazione degli adempimenti per la costituzione e il funzionamento del CUAV, nonché all'espletamento dell'istruttoria preliminare degli strumenti di pianificazione sottoposti al parere di quest'ultimo;
- il Decreto del Presidente n. 160 del 18/12/2019, di costituzione dell'Ufficio di Piano (di seguito UdP), ai sensi dell'art. 55, co. 3 della L.R. 24/2017 e della D.G.R. 1255/2018, per lo svolgimento dei seguenti compiti:
 - attività di pianificazione territoriale di competenza,
 - autorità competente per la valutazione ambientale,
 - compiti propri delle strutture tecniche operative (STO) dei CU;
- il Decreto del Presidente n. 104 del 26.09.2024, che ha aggiornato la costituzione dell'Ufficio di Piano (di seguito UdP) che, ai sensi di legge, assorbe la STO costituita con atto del Presidente n. 111/2018, individuandone il Responsabile nella Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica arch. Manuela Coppari;

PRESO ATTO che, per la valutazione del PUG del Comune di Ferrara:

il Comitato Urbanistico di area Vasta (CUAV) della Provincia di Ferrara è composto da:

- Daniele Garuti, Presidente pro tempore della Provincia di Ferrara (Presidente del CUAV), a ciò nominato con delibera di Consiglio Provinciale n. 55 del 24/10/2018;

- Daniele Capitani, rappresentante unico della Regione Emilia-Romagna, in forza della DGR n.278 del 27/02/2026, Art. 31 *Vacanza di struttura dirigenziale e conferimento di incarichi ad interim*, in qualità di Responsabile del Settore Governo e Qualità del Territorio;
- Stefano Vita Finzi Zalman, Assessore all'urbanistica, edilizia e mobilità del Comune di Ferrara, a ciò nominato con delibera di Giunta Comunale n. 30 del 28/01/2025;

la Struttura Tecnica Operativa (STO) della Provincia di Ferrara è composta da:

- per la Provincia di Ferrara, da Manuela Coppari (Responsabile STO), Chiara Cavicchi, Ambra Stivaletta, Sara Ardizzoni, Domenico Casellato, Dario Vinciguerra, Federica zucchini, Francesco Lavezzi, Michele Nardella, Maria Elena Cavallini;
- per la Regione Emilia-Romagna, da Stefania Comini (Area Territorio, Città e Paesaggio);
- per il Comune di Ferrara, da Fabrizio Magnani, Cristiano Rinaldo, Silvia Mazzanti, Anna Alessio, Barbara Bonora, Federica Paris, Diego Bregantin, Andrea Chieregatti, Michele Pancaldi;
- per Arpae, da Sara Marzola, Alessandro Travagli, Francesca Galliera, Simona Righi, Tiziana Melfi, Paola Leuci;
- per l'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Settore sicurezza territoriale e protezione civile distretto Reno – UT di Ferrara, da Alceste Zecchi, Elisa Grandi, Annamaria Pangallo, Riccardo Battaglia, Donatella Casanova, Simona Scalambra;
- per Hera spa da Anna Pizziolo;
- per Tper spa da Mauro Molesini;
- per l'Agenzia Interregionale per il fiume Po (AIPO) da Marco Zorzan, Giusepope Mirarchi, Giovangiuseppe Tuccillo;
- per il Consorzio della Bonifica Burana da Gianluca Grossi, Andrea Cappelli;
- per il Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara da Alessandro Bondesan;

PREMESSO che, con deliberazione di Giunta comunale n. 234 del 21/07/2020, il Comune di Ferrara (di seguito Comune) ha istituito l'Ufficio di Piano, successivamente aggiornato con determina dirigenziale n. 1428 del 15/07/2022 e con determina dirigenziale n. 1478 del 25.06.2026, così composto:

- Fabrizio Magnani, in qualità di Responsabile;
- Cristiano Rinaldo, in qualità di Coordinatore, nonché con competenze in campo ecologico-ambientale;
- Silvia Mazzanti, in qualità di Garante della Comunicazione e Partecipazione, nonché con competenze in campo pianificatorio;
- Barbara Bonora, con competenze in campo pianificatorio;
- Anna Alessio, con competenze in campo pianificatorio;
- Andrea Chieregatti, con competenze in campo pianificatorio;
- Diego Bregantin, con competenze in campo ecologico-ambientale;
- Antonella Maggipinto, con competenze in campo paesaggistico;
- Paola Onorati, con competenze in campo edilizio;
- Mariangela Campagnoli, con competenze in campo edilizio;

- Simone Zappaterra, con competenze in campo edilizio;
- Francesca Chierigato, con competenze in campo edilizio;
- Roberto Ollari, esperto esterno con competenze in campo giuridico;
- Daniele Rallo, esperto esterno con competenze in campo economico-finanziario;

PREMESSO, inoltre, che:

- il Comune di Ferrara è dotato dei seguenti strumenti urbanistici che hanno dato piena operatività al sistema pianificatorio previsto dalla L.R. 24 marzo 2000, n. 20:
 - Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con Del. C.C. PG n. 21901 del 16/04/2009;
 - Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con Del. C.C. PG n. 39286 del 10/06/2013;
 - Piano Operativo Comunale (POC), approvato con Del. C.C. PG n. 20451 del 07/04/2014, successivamente oggetto di varianti;
- la Giunta comunale ha quindi avviato, a norma dell'art. 45, co. 2, della L.R. 24/2017, il procedimento di approvazione del Piano urbanistico generale (PUG), validando il Documento Strategico del PUG con atto n. 396 del 02/08/2022;

PRESO ATTO che, nell'ambito del procedimento di elaborazione del nuovo strumento urbanistico, il Comune di Ferrara:

- ha esperito la Consultazione Preliminare, ai sensi dell'art.44, co.2, della L.R. 24/2017, convocando tre sedute istituzionali, oltre ad incontri tecnici ristretti su temi specifici, con avvio a novembre 2022 e conclusione a giugno 2023, nell'ambito della quali sono intervenuti i soggetti competenti in materia ambientale e le ulteriori Amministrazioni competenti per l'approvazione del Piano, i cui contributi sono stati assunti per la stesura del PUG;
- parallelamente, tra la fine del 2022 e i primi mesi del 2023, ha organizzato una serie di incontri con gli stakeholders del territorio (enti pubblici e privati, associazioni economiche e ambientali, ordini professionali), attivando un dialogo proseguito nelle successive fasi di formazione del Piano;
- ha assunto la proposta di piano con atto D.G.C. n.536 del 24/10/2023 ed ha assolto ai conseguenti adempimenti contemplati all'art. 45 della medesima legge regionale;
- ha pubblicato l'avviso di deposito del PUG assunto sul BURERT n.309 del 08/11/2023 e, contestualmente, all'Albo pretorio comunale;
- ha provveduto al deposito di una copia completa della proposta di piano assunta e alla sua pubblicazione sul sito web istituzionale del Comune, per 60 gg a decorrere dal 08/11/2023;
- ha effettuato le comunicazioni di avvenuto deposito previste dalla legge regionale, e, in particolare, ha trasmesso l'avviso di deposito alla Provincia per la dovuta pubblicazione quale autorità competente ai sensi dell'art.45, co.2 ultimo capoverso, della L.R. 24/2017 e dell'art.13, co.5, del D.Lgs. 152/2006;
- nel periodo di deposito, in coordinamento con il Garante della comunicazione, ha promosso la partecipazione pubblica ed il coinvolgimento di cittadini, enti e stakeholders del territorio, realizzando, parallelamente all'attività di Sportello Aperto:
 - n. 5 presentazioni pubbliche;

- un documento illustrativo “Guida al PUG”;
- l’implementazione del sito web dedicato (<https://www.comune.ferrara.it/pug>) con gli elaborati adottati, il modulo per presentare “osservazioni” ed un sondaggio per i cittadini;
- ha disposto la proroga dei predetti termini di ulteriori 14 giorni, fino al 22/01/2024, al fine di acquisire in maniera più completa e puntuale tutte le osservazioni di cittadini, Enti e portatori di interessi (D.G.C. n.711/2023);
- entro il termine perentorio del periodo di deposito ha repertoriato nel Protocollo Speciale le seguenti osservazioni:
 - n.13 da parte di Enti territoriali;
 - n.48 da parte di Comitati / stakeholders;
 - n. 221 da parte di soggetti privati;
 - n.1 osservazione formulata dall’Ufficio di Piano, finalizzata a migliorare gli elaborati con approfondimenti, aggiornamenti, correzioni e rettifiche di refusi e/o errori materiali;
- ha ricevuto ulteriori 9 osservazioni giunte fuori termine e, pertanto, non sono valutabili ai sensi dell'art. 45, comma 5 della Legge Regionale n. 24/2017;
- a norma dell’art.45, co.9, della L.R. 24/2017, con atto di Giunta n.187 del 21/03/2024 ha deliberato la proposta di decisione sulle osservazioni, stabilendo, altresì, di attivare forme di contraddittorio, ai sensi dell’art.45, co.8, L.R. 24/2017, nei confronti coloro che hanno presentato osservazioni non accoglibili o parzialmente accoglibili;
- in conseguenza, con medesimo atto, ha deliberato di sospendere il termine previsto dall’art.45, co.9, della L.R. 24/2017 per sottoporre la proposta di Piano all’organo consiliare per l’adozione;
- alla luce delle interlocuzioni avvenute tra l’Amministrazione e la cittadinanza, in data 08/10/2024 con D.G.C. n.509, ha stabilito di far proprie le conclusioni e le valutazioni dell’istruttoria tecnica, dando mandato all’Ufficio di Piano di aggiornare conseguentemente gli elaborati di PUG;
- quale atto propedeutico all’adozione del Piano Urbanistico Generale, in data 28/10/2024 con D.C.C. n.104, ha ratificato l’aggiornamento della cartografia di Piano urbanistico vigente e l’eliminazione della perimetrazione dei Piani Urbanistici Attuativi scaduti, per effetto delle disposizioni regionali e nazionali;
- ha controdedotto alle osservazioni pervenute ed ha proceduto ad adottare la proposta di PUG con Deliberazione di Consiglio Comunale n.123 del 11/12/2024, ai sensi dell'art.46, co.1, della L.R. 24/2017;

CONSIDERATO che:

- con nota, acquisita al PG n.3557 del 29/01/2025, il Comune ha trasmesso il PUG adottato al Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAV della Provincia di Ferrara, ai fini dell’espressione del parere motivato ai sensi dell’art.46, co.2;
- in data 06/02/2025 si è svolta la prima seduta di Struttura Tecnica Operativa (STO), di supporto al Comitato, nella quale si è attestata la completezza della documentazione tecnica e amministrativa trasmessa e si è ritenuto di proporre al CUAV la presentazione del PUG e la contestuale formulazione di richieste di chiarimenti e integrazioni (verbale PG n.4814/2025);

- su richiesta dell'Agenzia Regionale Sicurezza territoriale e Protezione Civile di Ferrara, il giorno 18/02/2025 si è svolto un tavolo tecnico finalizzato all'illustrazione specifica dei contenuti del PUG inerenti al rischio idraulico ed alla protezione civile;
- con nota PG n.4994 del 10/02/2025, il Presidente del CUAV ha reso disponibile la documentazione trasmessa dal Comune al link [PUG Trasmissione CUAV - Google Drive](#) e, contestualmente, ha convocato per il giorno 25/02/2025 la seconda seduta di STO e la prima seduta di CUAV;
- in data 25/02/2025 si è svolta la prima seduta di Comitato Urbanistico, nella quale, condividendo gli esiti delle risultanze istruttorie illustrate dalla STO svoltasi immediatamente prima, sono state formalizzate richieste di integrazioni e chiarimenti, ai sensi dell'art.46, co.3, della L.R. 24/2017; a decorrere da tale data il procedimento è stato sospeso fino alla completa trasmissione della documentazione richiesta;
- con nota PG n.8171 del 04/03/2026 il Presidente ha trasmesso il verbale della prima seduta di CUAV, e relativi allegati, ai componenti del Comitato, successivamente integrato con PG n.8673 del 06/03/2025 a rettifica di un allegato incompleto;
- in attuazione delle indicazioni operative per lo svolgimento delle attività del Comitato (nota PG n. 1215 del 14/01/2025), gli approfondimenti necessari ad espletare l'attività istruttoria dei PUG sottoposti al parere del Comitato vengono svolti nell'ambito della STO, composta dai tecnici istruttori individuati da ciascun Ente facente parte del CUAV;
- il calendario dei lavori della STO è stato quindi organizzato in relazione alle proposte avanzate dal Comune, definendo delle sedute tematiche per disaminare puntualmente i rilievi degli Enti e valutare le elaborazioni integrative che l'Ufficio di Piano ha predisposto e trasmesso prima di ciascuna seduta;
- la STO, ad esito di n.12 sedute oltre ad ulteriori incontri tecnici ristretti, ha ravvisato un adeguato sviluppo dei documenti di Piano in relazione ai rilievi formulati dal CUAV, il Comune di Ferrara ha quindi reso disponibili le integrazioni documentali complessive al CUAV con nota PG n. 19342 del 04/06/2026;
- a seguito della trasmissione della documentazione di cui sopra, i termini del procedimento hanno ripreso a decorrere per il periodo residuo (art. 46, co. 2 e 5, LR 24/2017);
- con nota PG n. 19579 del 05/06/2026, il Presidente del CUAV ha convocato la seduta conclusiva per il giorno 17/07/2026, comunicando, altresì, che tutta la documentazione inerente all'attività del CUAV per il procedimento in oggetto, compreso il verbale della seconda seduta, è stata pubblicata sulla pagina del sito della Provincia al seguente link <https://www.provincia.fe.it/Documenti e dati/Documenti di supporto/Comune di Ferrara - PUG>;
- sono stati acquisiti i pareri degli Enti con voto consultivo, nonché il parere sulla sostenibilità ambientale reso da Arpae SSA;
- in data 17/07/2026 si è svolta la seduta conclusiva di CUAV, nella quale sono stati illustrati gli esiti degli approfondimenti condotti nell'ambito dell'attività istruttoria svolta dalla STO ed è stata formalizzata l'espressione della posizione dei componenti necessari del CUAV;
- nell'ambito della seduta il Comitato ha altresì formulato le indicazioni condivise per il perfezionamento dei documenti di Piano da recepire, affinandole opportunamente, nel Parere Motivato di cui all'art. 46, co. 2 della L.R. 24/2017;

DATO ATTO che la documentazione di Piano adottato, i cui elaborati sono integralmente pubblicati sul sito web del Comune nella sezione dedicata (<https://www.comune.ferrara.it/pug>), integrata a seguito degli esiti delle STO e trasmessa per l'espressione del parere motivato del CUAV, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017, è costituita dai seguenti elaborati:

Allegati alla D.C.C. n. 123 del 11/12/2024 con integrazioni richieste nell'ambito delle STO:

A - Relazione di controdeduzione alle osservazioni

B - Elenco elaborati del PUG

C - Relazione di aggiornamento del PUG

D - Dichiarazione di sintesi

E - Accordo ai sensi della L.R. 24/2017, art.61, Rep. 31445/21372

F - Resoconto delle attività di comunicazione, consultazione, partecipazione

Elaborati adottati del Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Ferrara e successivamente integrati

0 - Quadro Conoscitivo Diagnostico

QC0 Elaborato di sintesi del Quadro Conoscitivo Diagnostico

QC1 Pianificazione sovraordinata, Vincoli e tutele

QC2 Stato di attuazione della pianificazione urbanistica

QC3 Piani settoriali, programmi e progetti in atto

QC4 Struttura e forma del paesaggio

QC5 Sistema ambientale

QC6 Sistema insediativo

QC7 Dinamiche socio-economiche e demografiche

(relazioni ed elaborati cartografici a corredo)

1 - Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale

1.a - Schemi strategici di assetto del territorio

S1 Infrastrutture di paesaggio verdi e blu e della mobilità *(n. 4 tavole)*

S2 Rigenerazione e attrattività del territorio *(n. 2 tavole)*

1.b - Paesaggi locali

1.c - Progetti-Guida

PG1 La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli

PG2 La direttrice della rigenerazione urbana lungo il canale Po di Volano

PG3 Il parco nord della multifunzionalità agraria, dello sport e del tempo libero

PG4 La cintura verde del parco delle Mura

PG5 La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo parco sud

1.d - Strategie locali

SL1 Strategie locali | Parti della Città centrale

SL2 Strategie locali | Cluster del forese

SL3 Schede progettuali d'ambito

2 - Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale

U1 Intero territorio comunale *(n. 1 tavola)*

U2 Zone significative *(n. 18 tavole)*

3 - Vincoli e tutele

V0 Schede normative dei vincoli

V1 Tavola delle Tutele paesaggistico ambientali, Vincoli paesaggistici, Tutele Storico-culturali-archeologiche (*n. 10 tavole*)

V2 Tavola dei Rispetti, Rischi naturali, Industriali, Sicurezza (*n. 9 tavole*)

4 - Disciplina

5 - Relazione generale

6 - Valsat

Rapporto ambientale (*n. 7 Parti*)

Allegati:

1. Tavola ideogrammatica della propensione e orientamento alla trasformazione
2. VINCA | Screening proponente
3. VINCA | Relazione di accompagnamento allo screening Vinca
4. Simulazioni del Traffico
5. Abaco Prestazionale e Soluzioni NBS per la Rete Ecologica
6. Tavola di progetto della Rete Ecologica Locale
7. Tavola monitoraggio Espropri
8. Tavole monitoraggio interventi di trasformazione (*n. 2 tavole*)
9. IEV Indice integrato esteso
10. Standard differenziati | Analisi per Unità minime
11. Strategie Politiche Abitative del Comune di Ferrara
12. Sintesi non tecnica

PRECISATO che la STO ha concordato che parte dei contenuti sopra elencati siano completati dall'Ufficio di Piano per l'Approvazione del PUG (aggiornamento elaborati: S1, S2 ed introduzione di nuovi documenti: S1-Schema supporto tematico: Rete Ecologica Locale; Valsat-Allegato 8.b Tavola monitoraggio altri interventi significativi, Valsat-Allegato 11 Strategie Politiche Abitative del Comune di Ferrara), trattandosi di contenuti già condivisi sotto il profilo tecnico-metodologico;

VISTI i seguenti pareri dei soggetti componenti il CUAV della Provincia di Ferrara con voto consultivo, pervenuti nell'ambito dei vari momenti di consultazione e sedute:

- **AUSL**, parere di competenza per gli aspetti igienico-sanitari, favorevole (PG n. 22546 del 25.06.2026);
- **AIPO**, parere idraulico favorevole (PG n. 21612 del 18.06.2026);
- **Regione – Settore aree protette, foreste e sviluppo zone montane - Area biodiversità**, Valutazione di incidenza con esito positivo (PG n. 29147 del 30.07.2025);
- **Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia-Romagna - Servizio Sistemi Ambientali - Area Prevenzione Ambientale Centro**, parere di sostenibilità ambientale con osservazioni (PG n. 22544 del 25.06.2026);
- **Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Settore sicurezza territoriale e protezione civile Distretto Reno - Ufficio territoriale di Ferrara**, parere di competenza in materia di sicurezza idraulica e della navigazione e di protezione civile favorevole con prescrizioni (PG n. 21237 del 17.06.2026);
- **Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara**, parere di competenza relativo alla tutela paesaggistica, archeologica, monumentale e del centro storico (PG n. 22149 del 23.06.2026) con indicazioni per il perfezionamento della Tavola dei Vincoli, della ValSAT del QCD e della Disciplina;

DATO ATTO, altresì, che:

- la raccolta di detti pareri costituisce fascicolo documentale allegato, quale parte integrante formale e sostanziale del presente atto – **ALLEGATO I**;
- costituisce fascicolo documentale allegato, quale parte integrante formale e sostanziale del presente atto – **ALLEGATO II** – la raccolta dei verbali delle sedute di Comitato e di Struttura Tecnica Operativa convocate per l'esame del PUG del Comune di Ferrara, di seguito richiamati:
 - Verbale seduta di STO 1 del 06/02/2025 - verifica di completezza (PG n. 4814/2025);
 - Verbale I seduta di CUAV del 25/02/2025 - Richieste di integrazioni e chiarimenti, in allegato le proposte della STO 2 (verbale PG n. 8171/2025);
 - Verbale seduta di STO 7 del 08/09/2025 - Tavola e Schede dei Vincoli (verbale PG n. 34412/2025);
 - Verbale II seduta di CUAV del 08/02/2025, PG n. 6452 del 04/03/2024, riassuntivo dell'attività istruttoria svolta dalla STO nelle sedute n. 3, 4, 5, 6 per la definizione del perimetro di TU;
 - Verbale seduta di STO 8 del 23/10/2025 - Disciplina (verbale PG n. 42788/2025);
 - Verbale seduta di STO 9 del 10/12/2025 - Tavola e Schede dei Vincoli, Disciplina, precisazioni al Perimetro di TU ed alla tavola "Usi e modalità d'intervento" (verbale PG n. 1093/2026);
 - Verbale seduta di STO 10 del 22/01/2026 - Rete Ecologica, precisazioni a Tavola e Schede dei Vincoli (verbale PG n. 4309/2026);
 - Verbale seduta di STO 11 del 04/03/2026 - Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, precisazioni a Disciplina, Tavola e Schede dei Vincoli e Quadro Conoscitivo Diagnostico (verbale PG n. 9704/2026);
 - Verbale seduta di STO 12 del 06 e 07/05/2026 - Valsat, Rete Ecologica e ulteriori precisazioni (verbale PG n. 18154/2026);
 - Verbale seduta conclusiva di CUAV del 17/07/2026 (PG n. 28822 del 10/08/2026);

VISTO, altresì, il Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara n. 104 del 24/07/2026 recante *"CUAV della Provincia di Ferrara – Piano Urbanistico Generale del Comune di Ferrara, adottato, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 123 del 11.12.2024. Determinazioni della Provincia di Ferrara ai fini dell'espressione del Parere Motivato (art. 46, L.R. 24/2017) comprensive della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale – ValSAT (artt. 18 e 19, L.R. 24/2017) e della Valutazione di compatibilità con il rischio sismico (art. 5, L.R. 19/2008)."* (**ALLEGATO III** parte integrante formale e sostanziale del presente atto);

VALUTATO che, dall'esame degli atti, è emerso quanto segue:

- il processo intrapreso dal Comune di Ferrara per la definizione del PUG appare adeguatamente sviluppato, nei dovuti passaggi istituzionali, consultivi e partecipativi, in coerenza alla disciplina di cui alla Legge urbanistica regionale e, in particolare, agli artt. da 43 a 46, e risulta completo degli atti tecnici e amministrativi richiesti dalla Legge;
- è stata, tuttavia, riconosciuta e condivisa la necessità di apportare, preliminarmente all'approvazione, precisazioni ai contenuti del Piano, come puntualmente illustrato nel verbale della seduta conclusiva di CUAV del 17 luglio 2026;

- nello specifico, il Comitato ha sottolineato la necessità di considerare adeguatamente i seguenti aspetti, al fine di perfezionare gli elaborati in sede di approvazione del Piano:
 - Quadro conoscitivo diagnostico
 - Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale
 - Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale
 - Perimetro del territorio urbanizzato
 - Usi e modalità d'intervento
 - Disciplina
 - Tavole e Schede dei vincoli
 - Relazione Generale
 - Modello dati;

ATTESO che il parere, di cui all'art. 46, co. 2, attiene in particolare a:

- rispetto dei limiti massimi di consumo di suolo, stabiliti ai sensi dell'articolo 6, e osservanza della disciplina delle nuove urbanizzazioni, di cui all'articolo 35;
- conformità del piano alla normativa vigente e coerenza dello stesso alle previsioni di competenza degli altri strumenti di pianificazione;
- sostenibilità ambientale e territoriale del Piano;

RICHIAMATO integralmente il verbale della seduta conclusiva di CUAV, nel quale sono ampiamente illustrati gli esiti valutativi, definite le necessarie modifiche e integrazioni da apportare al piano in ordine ai profili sopra elencati (ALLEGATO II, parte integrante e sostanziale del presente atto);

**ESPRIME ALL'UNANIMITÀ
PARERE MOTIVATO
AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 24/2017**

sul **Piano Urbanistico Generale del Comune di Ferrara**, adottato con Delibera C.C. n. 123 del 11/12/2024, ai sensi dell'art. 46, co. 4, della L.R. 24/2017, assumendo che vengano recepite in sede di approvazione le **INDICAZIONI CONDIVISE PER IL PERFEZIONAMENTO DEI DOCUMENTI DI PIANO** e le **INTEGRAZIONI NECESSARIE DA OTTEMPERARE**, di seguito indicate.

INDICAZIONI CONDIVISE PER IL PERFEZIONAMENTO DEI DOCUMENTI DI PIANO

Quadro conoscitivo diagnostico

- A. Si prende atto e si condivide l'inserimento dei corsi d'acqua per i quali l'Agenzia Regionale per la Sicurezza territoriale e la protezione civile di Ferrara è autorità idraulica e per la navigazione;

- B. nel documento *QCD_5_5_Integrazioni* le immagini inerenti ai corpi idrici superficiali siano rese coerenti con le classificazioni indicate nelle tabelle, utilizzando i layer vettoriali disponibili sul portale regionale MinERva;
- C. siano richiamate le risultanze del QC del PSC in materia archeologica.

Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

- D. Sia integrato e aggiornato il documento di Valsat, secondo le raccomandazioni riportate ai punti D.12, D.13, D.14 e D.15 del Decreto del Presidente n. 104 del 24/07/2026 (ALLEGATO III);
- E. Parte 5 - par. 5.9.2 *Standard differenziati*: sia predisposto un elaborato cartografico esemplificativo delle parti di città;
- F. Parte 5 - par. 5.9.3 *Valutazione specifica in merito alle dotazioni ERS*: sia introdotta una sezione/allegato in cui vengono esplicitate le ulteriori strategie che il Comune intende adottare per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo; sia corretto il refuso a pagina 166;
- G. oltre ad una semplificazione e alla eliminazione di ripetizioni e ridondanze con altri elaborati non più utili per la stesura definitiva, le Parti 1-4 siano aggiornate in recepimento delle modifiche apportate agli elaborati del PUG e concordati nell'ambito delle riunioni della STO;
- H. siano meglio esplicitate le motivazioni in base alle quali il PUG opera una limitazione degli usi insediabili nei diversi ambiti, in relazione alle misure introdotte con la L.R. 5/2025, di recepimento nell'ordinamento regionale della L. n. 105/2024 (c.d. "Decreto Salvacasa");
- I. con riferimento al progetto definitivo dell'Autostrada Cispadana, sottoposto a esito favorevole di VIA Ministeriale, siano eliminate le parziali interferenze di alcuni elementi di progetto della rete ecologica (All. 6) con il tracciato stradale e con le sue fasce di rispetto, per le quali vigono le prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Impatto Ambientale.

Strategia

- J. OS3 LS1 AP5: sia integrata come segue "[...]; incentivare l'utilizzo di tecniche irrigue in funzione del maggior risparmio in rapporto alle esigenze colturali";
- K. in relazione alle Tavole di assetto S1 e S2, oltre a recepire le modifiche derivanti da altri elaborati del PUG o della Strategia, si provveda a semplificare le tavole (sia in legenda che nella rappresentazione degli strati informativi), in modo da renderle più leggibili, senza modificarne i contenuti.

Disciplina

- L. **Art.3** - al co.9: Si prende atto e si condivide che sia demandata al Regolamento Edilizio la disciplina degli usi temporanei, in modo da garantire maggiore flessibilità rispetto alla loro gestione;
- M. **Art.7** - Si prende atto e si condivide che sia introdotta una premessa che tenga conto le disposizioni di norme statali di carattere settoriali (cfr "Salva Casa");
- N. **Art.21** - al co.8: Si prende atto e si condivide che sia eliminato l'improprio riferimento al territorio rurale, riconducendo il disposto a quanto condiviso tecnicamente nella STO 8 del 23/11/2025.

Usi e modalità d'intervento

- O. Sia attribuito l'uso "infrastrutture per le urbanizzazioni" agli impianti fotovoltaici esistenti alla data di approvazione del PUG, localizzati in aree di espansione produttiva nel precedente

strumento urbanistico generale, precisando in Disciplina che, per gli impianti situati in territorio rurale, l'uso è da intendersi connesso alla vita utile dell'impianto;

- P. sia aggiornato lo stato di attuazione dei piani particolareggiati vigenti, stralciando la perimetrazione di quelli scaduti, prima dell'approvazione del PUG, in coerenza con le decisioni assunte nel verbale STO 9 del 10/12/2025.

INTEGRAZIONI NECESSARIE DA OTTEMPERARE

Quadro conoscitivo

1. siano aggiornate le risultanze del QC sulla base degli esiti delle STO del paragrafo PROFILI DIAGNOSTICI DEL QUADRO CONOSCITIVO - APPROCCIO PER SISTEMI FUNZIONALI;
2. sia aggiornato il prospetto delle trasformazioni avvenute post 01/01/2018 alla data di approvazione del PUG (paragrafo 6.6) sulla base della verifica dello stato dei luoghi;
3. nell'elaborato QC.6.6 *Territorio urbanizzato al 01/01/2018* sia aggiornato il layer *trasformazioni post 01/01/2018* all'esito della verifica dello stato dei luoghi e in particolare del livello di urbanizzazione dei PUA in consumo di suolo convenzionati in data successiva.

Perimetro del territorio urbanizzato

Conformare alle decisioni assunte in forma condivisa dal Comitato il perimetro del territorio urbanizzato al 1° gennaio 2018, definito in conformità ai criteri di cui all'art. 32 della L.R. 24/2017 e, nello specifico:

4. sia assunta a riferimento la tavola **QC6.6_TerritorioUrbanizzato2018**, allegato B.1 al verbale della II seduta di CUAV PG n. 38343 del 20/10/2025;
5. siano stralciate dal perimetro del territorio urbanizzato individuato nell'elaborato grafico:
 - le aree di cui alla Schede 4/afl e 43/n2;
 - le sole aree individuate con retino azzurro nella Scheda 1/a1;
 - l'area TUB a Chiesuol del Fosso (schede n.111-112);
 - l'area IS a Codrea (scheda n.121);
 - le aree golenali particolarmente strette, in cui si ritiene difficile una nuova edificazione (aree identificate al fg. 186, mp.li 7 e 103 e al fg 179, mp.li 141-151-152-44);
6. sia inserita nel perimetro del territorio urbanizzato l'area ove è presente un insediamento artigianale esistente (Borgo Pacchenia), già ambito produttivo (verbale della seduta conclusiva di CUAV del 17/07/2026, PG n. 28822 del 10/08/2026);
7. conseguentemente, sia verificata la corretta quantificazione della superficie massima di consumo di suolo ammissibile indicata all'art. 16, co. 2, della Disciplina di PUG, in conformità al limite del 3% sancito dall'art. 6 della L.R. 24/2017.

Usi e modalità d'intervento

8. Sia assunto a riferimento l'apparato normativo del documento di Disciplina allegato al verbale PG n.18154 del 26/05/2026 (Allegato A_3_USI), recependo/confermando le modifiche indicate ai punti seguenti:

9. sia recepita l'isola che si sta creando all'altezza di Final di Rero nell'ambito dei lavori Idrovia e destinata a DE *"Dotazioni ecologiche e ambientali"*;
10. sia classificata NTR *"Nucleo residenziale in territorio rurale"* l'area TUB a Chiesuol del Fosso (schede n.111-112) oggetto di stralcio dal TU;
11. sia apportata l'ulteriore precisazione alle tavole U1 e U2 *"Usi e modalità di intervento"* (STO 12, Allegato B), in quanto necessaria per adeguare la perimetrazione di un sito produttivo allo stato dei luoghi;
12. siano confermate le proposte di lievi modifiche alle tavole U1 e U2 *"Usi e modalità di intervento"*, rispondenti sia a finalità di aggiornamento, sia alla revisione cartografica di refusi ed errori materiali (STO 12, ALL_5_USI);
13. sia operato un ulteriore aggiornamento delle aree interessate da trasformazioni post 01/01/2018, sulla base della ricognizione e della verifica dell'effettivo stato dei luoghi alla data di approvazione del PUG, da effettuarsi per l'aggiornamento del paragrafo QC.6.6.

Disciplina

14. Sia assunto a riferimento l'apparato normativo del documento di Disciplina allegato al verbale PG n.18154 del 26/05/2026 (Allegato A_6_DISCIPLINA), recependo/confermando le modifiche indicate ai punti seguenti:
15. **Art.6** - precisare al comma 8 che la nuova edificazione è subordinata all'ultimazione delle opere di urbanizzazione, da attestarsi tramite collaudo tecnico-funzionale, oppure tramite verbale di regolare esecuzione ad esito di sopralluogo realizzato congiuntamente con l'ufficio comunale competente;
16. **Art.7** - precisare ai commi 9 e 46 il richiamo agli elementi valutativi introdotti nel PUG che dovranno essere assunti a riferimento per l'applicazione degli standard differenziati (L.R. 24/2017, art.9, co.1, lett. e); precisare il disposto del comma 31 in riferimento alla possibilità per i PCC di operare stralci funzionali;
17. **Art.10** - eliminare dal comma 8 *OS4 | Ferrara città interconnessa e accessibile* il riferimento alla possibilità di potenziamento della *"linea ferroviaria Bologna-Padova su tracciato autonomo rispetto a quello attuale promiscuo"* (LS1/AP2 e LS2/AP3);
18. **Art.12** ridenominato *"Paesaggi locali e Rete ecologica"*, integrare con:
 - le disposizioni relative alla rete ecologica ora contenute nella art.15;
 - un espresso richiamo all'Abaco progettuale per gli elementi della rete non indicati esplicitamente (gorgi, maceri, etc.), oltre ad un richiamo alla funzione dell'abaco come direttiva per il Regolamento del Verde;
 - un comma successivo al 6 ove venga specificato che gli usi e le trasformazioni del sistema della Rete Ecologica disciplinati dal PUG e dai Regolamenti comunali (in particolare Regolamento del verde e Regolamento Edilizio) si attengano al principio generale di non comprometterne le finalità (art. 27 quater, co. 6, del PTCP)
19. **Art.29**:
 - esplicitare al comma 1 il riferimento al rischio idraulico;
 - aggiungere, all'inizio del comma 6, la dicitura *"Per gli utilizzi diversi da quelli finalizzati alla riduzione del rischio idraulico"*;

- integrare il co.3 con la dicitura “*e idraulici*”;

20. Art.31:

- precisare che i requisiti prestazionali che determinano il conseguimento di premialità edificatorie devono necessariamente qualificarsi come migliorativi rispetto ai requisiti minimi di legge fissati dalle norme di settore, valutando l'opportunità di mutuare quanto indicato all'art.32 co.10;
 - stralciare la facoltà di prevedere nuove edificazioni per usi residenziali in aree contigue al territorio urbanizzato, ma comunque esterne ad esso, con modalità diverse dalle misure di delocalizzazione definite all'art.36, co.5, lett. e), essendo fatto divieto di prevedere consumo di suolo per nuove edificazioni residenziali (art.5);
 - precisare che la disposizione non applica in caso di edifici dismessi o in corso di dismissione, fattispecie che deve essere assoggettata necessariamente ai disposti definiti all'art.36, co.5;
 - al co. 16 sia stralciata la facoltà di prevedere nuove edificazioni per usi residenziali in aree contigue al territorio urbanizzato, ma comunque esterne ad esso, con modalità diverse dalle misure di delocalizzazione definite all'art. 36, co. 5, lett. e); sarà precisato che la disposizione non applica in caso di edifici dismessi o in corso di dismissione (fattispecie che deve essere assoggettata necessariamente ai disposti definiti all'art. 36, co. 5);
- 21. Art.32** - precisare che i requisiti prestazionali che determinano il conseguimento di premialità edificatorie devono necessariamente qualificarsi come migliorativi rispetto ai requisiti minimi di legge fissati dalle norme di settore;
- 22. Artt 33-34:** siano aggiornati rispetto al Sistema Vincoli e Tutele e alla previsione dell'ulteriore tavola dei vincoli V2*;
- 23.** Siano aggiornate le disposizioni relative all'attuabilità per stralci dei permessi di costruire convenzionati (art. 5 comma 4 e art. 7 comma 31) per un più puntuale recepimento di quanto concordato durante la seduta di STO 9 (verbale pag. 9).

Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale

- 24.** Siano assunti a riferimento i contenuti integrativi degli elaborati di Strategia allegati al verbale PG n.9704 del 24/03/2026 (Allegato A_SQUEA), recependo le modifiche indicate ai punti seguenti:
- 25.** sia escluso il canale di Burana dalle linee navigabili e/o da infrastrutturare per questa finalità;
- 26.** sia inserita una prescrizione nella parte valutativa della strategia che, in caso di realizzazione di approdi, si renda necessaria una valutazione preventiva di fattibilità dell'intervento in considerazione dello stato del corso d'acqua, in particolare di fondali e sponde, ai fini della navigabilità;
- 27.** Tavola S1 *Schemi strategici di assetto del territorio*: sia integrata con un nuovo elaborato tematico, che sarà denominato “*Rete Ecologica Locale*” (cfr All.6 alla Valsat);
- 28.** siano riformulate le Strategie Locali inerenti Polo Chimico e PMI per una più efficace attuazione delle disposizioni del PTCP inerenti al sistema produttivo, in particolare per l'ambito SC 4 (si vedano artt. 39 e 40 delle Norme del PTCP);

29. sia integrata la parte diagnostica/vincolistica delle Strategie Locali con l'indicazione delle aree inserite nell'anagrafe dei siti contaminati.

Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

30. Siano assunti a riferimento i contenuti integrativi del documento di Valsat allegati al verbale PG n.18154 del 26/05/2026 (Allegato A_1_VALSAT), recependo le modifiche indicate ai punti seguenti:
31. par. 5.4.1: sia riformulato il paragrafo che verifica la coerenza con il PTCP Titolo IV;
32. par. 5.4.2: sia integrata la matrice di coerenza esterna con la pianificazione sovraordinata, introducendo la verifica rispetto al Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti e per la Bonifica delle aree inquinate 2022-2027 (PRGRB);
33. par. 5.4.5 PAIR2030: sia eliminato il termine “*misurabile*” in merito alle Buffer zones previste nell'abaco della Rete ecologica locale;
34. cap. 5.5 *Valutazione degli interventi di rigenerazione interni al TU*, 5.6 *Valutazione per luoghi* e 5.7 *Valutazione degli interventi di nuova urbanizzazione esterni al TU*:
- si provveda ad una semplificazione e armonizzazione delle fasi di valutazione, integrando e ridefinendo la sezione relativa al quadro dei condizionamenti, in recepimento delle indicazioni di ARPAE e Provincia specificate nel verbale di STO 12. Sia esplicitato in modo chiaro che eventuali previsioni di mitigazioni dovranno tenere in considerazione i contenuti dell'art.12 della disciplina;
 - sia integrata la matrice di valutazione per gli accordi operativi e altri procedimenti complessi, in recepimento delle indicazioni di ARPAE e Provincia specificate nel verbale di STO 12, in particolare del requisito 1.2 per i procedimenti fuori TU;
 - rispetto alle trasformazioni complesse, che saranno attuate tramite AO/PAIP, sia esplicitato che i parametri urbanistici sono da intendersi come riferimento di sostenibilità da assumersi in sede di AO/PAIP, cui compete l'attribuzione di diritti edificatori (L.R. 24/2017, art. 26, co. 1);
 - sia estesa l'applicazione del procedimento valutativo proposto per gli Accordi Operativi anche agli altri procedimenti complessi di trasformazione del territorio non disciplinati dalla LR 24/2017, particolarmente qualora presentino contenuti di variante al PUG;
 - sia maggiormente articolata la valutazione per luoghi per dare maggior rilievo agli esiti diagnostici e alla compatibilità con i vari elaborati costituenti il PUG;
35. par. 5.6.3 *Valutazione per luoghi degli ambiti Polo Chimico e PMI*: siano esplicitate le condizioni di sostenibilità per le trasformazioni in coerenza con le disposizioni del PTCP per l'ambito SC 4;
36. cap. 5.12: sia confermato l'inquadramento generale degli esiti diagnostici inerenti agli ambiti commerciali identificati dal POIC e degli approfondimenti conoscitivi funzionali ad individuare gli assi del commercio, oltre che alla valorizzazione del commercio di vicinato e al sostegno delle attività commerciali storiche, al fine di esplicitare la strategia del PUG in materia, anche in vista di un futuro aggiornamento del POIC stesso, come illustrato e condiviso nella STO n.12;
37. cap. 5.6 *Valutazione per luoghi* e All. 1 *Tavola ideogrammatica di orientamento alla trasformazione*: siano integrati con indicazioni e prescrizioni in relazione alle interferenze e all'implementazione della rete ecologica;

38. Tabella 5.6.2. VALUTAZIONE PER LUOGHI - LE SCHEDE PROGETTUALI D'AMBITO SL3 - colonna TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE, STORICO CULTURALI, ARCHEOLOGICHE: siano corretti i refusi che qualificano la tutela indiretta come tutela paesaggistica;
39. cap. 5.5 *Valutazione degli interventi di rigenerazione interni al TU* e cap. 5.7 *Valutazione degli interventi di nuova urbanizzazione esterni al TU*: articolare maggiormente il condizionamento denominato “Accessibilità, Mobilità multimodale e Mitigazione degli impatti trasportistici” per tradurre efficacemente le direttive del piano provinciale relative all’accessibilità territoriale di cui al Titolo IV delle Norme PTCP;
40. cap. 5.13 *PUG e strumenti di tutela idraulica*, 5.6 *Tavole sinottiche* e All. 1 *Tavola ideogrammatica di orientamento alla trasformazione*:
- siano integrati in recepimento delle risultanze del terzo ciclo di pianificazione del PGRA;
 - siano corretti i refusi, secondo le indicazioni di RER - Difesa del Territorio (STO 12 Allegato C);
 - per specifiche opere di mitigazione del rischio o valutazioni puntuali sul tema della sicurezza territoriale, si preveda che in sede di progettazione attuativa di interventi di trasformazione significativa siano considerati eventuali incrementi della pericolosità che possono scaturire dagli interventi di mitigazione del rischio idraulico nelle aree circostanti, utilizzando come dati utili ai fini delle verifiche tiranti e velocità pubblicati dal Decreto del Segretario Generale N. 44/2022 del 11/04/2022;
41. cap. 5.17 e All. 6 *Rete ecologica locale*: siano corretti i refusi all’interno della tavola di progetto (inserimento del Parco delle Mura come nodo ecologico, inserimento perimetro TU, coordinamento terminologico con il PTCP nella legenda e con gli elementi inseriti nella tavola dei vincoli);
42. All. 6 *Tavola di progetto della rete ecologica*: laddove l’individuazione cartografica dei nodi, corridoi e stepping stones della REP (1° livello) presenta situazioni di significativa discontinuità (per la presenza di abitato consolidato o altri aspetti rilevati nel QCD), siano riconosciute aree verdi urbane come punti di appoggio della Rete, che garantiscano la continuità del sistema (art. 27 quater, co. 11, del PTCP);
43. PARTE 6 – Monitoraggio:
- sia riformulata la cadenza del monitoraggio e siano integrati gli indicatori di contesto relativamente alle matrici “acque” e “suolo” in recepimento delle indicazioni di ARPAE, e della rete ecologica in relazione alle indicazioni della Provincia (si veda punto D.10, alinee da 1 a 6, del Decreto del Presidente della Provincia n. 104/2026 – ALLEGATO III);
 - siano inseriti indicatori funzionali a dare attuazione alle indicazioni contenute nell’art.28 undecies del PTCP (si veda punto A.13 del Decreto del Presidente della Provincia n. 104/2026 – ALLEGATO III);
 - sia integrato il piano di monitoraggio relativo alle trasformazioni del territorio con ulteriori indicatori ed elaborati grafici inerenti all’attuazione POIC, alla rete ecologica, alla viabilità ciclabile e agli impianti FER (si veda punto D.10, alinee da 7 a 11, del Decreto del Presidente della Provincia n. 104/2026 – ALLEGATO III);
44. All. 5 *Abaco degli elementi prestazionali REL*: sia fatto riferimento al necessario parere degli enti competenti a valutare la compatibilità degli interventi con il rischio idraulico, oltre ad inserire un espresso richiamo alla scheda di vincolo.

Tavole e Schede dei Vincoli

45. Siano assunti a riferimento i contenuti della Tavola e Scheda dei Vincoli rappresentati nella documentazione allegata al verbale PG n.1093 del 15/01/2026 (Allegato A_1_VINCOLI), recependo le modifiche indicate ai punti seguenti:

46. V0 – Schede dei Vincoli

- **V9 TSE Ambiti di Paesaggio notevole** - inserire il riferimento all'art. 4 di PLERT;
- **V13, 15, 16, 17 REP:** sia operato il necessario coordinamento con gli elaborati progettuali della rete ecologica locale, indicando il PTCP come fonte di vincolo e specificando nella sezione *“REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI”* che il PUG dà attuazione alla direttiva di PTCP in merito alla definizione di rete ecologica locale nella Tavola di progetto della rete ecologica e nell'Abaco degli interventi (Allegati 5 e 6 alla Valsat), nonché in Disciplina, art. 12 *“Paesaggi locali e Rete ecologica”*;
- **V24 GAL_C Fiumi e corsi d'acqua** - Art. 142, co. 1, lett. c) D.Lgs. 42/2004 - nella sezione *“REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI”* inserire la dicitura *“Ai sensi dell'art. 153 del D. Lgs. 42/2004, l'installazione di cartelli o altri mezzi pubblicitari nelle aree e nelle strade ricadenti all'interno dei beni paesaggistici e in prossimità degli stessi, è soggetta a preventiva autorizzazione dell'amministrazione competente su parere vincolante della Soprintendenza”* inoltre nella colonna *Enti competenti* indicare *“Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna/Regione”*;
- **V25 GAL_G Boschi** - Art.142, co.1, lett. g) D.Lgs. 42/2004 - inserire la seguente precisazione *“DESCRIZIONE SINTETICA - “Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dagli Artt. 3 e 4 del Dlgs 34/2018, ad esclusione delle aree di cui a:*
 - Art. 142, comma 2 del D.Lgs. 42/2004;
 - *R.D. 523/1904 e R.D. 959/1913 (fascia di rispetto misurata dal ciglio superiore di sponda e dall'unghia arginale esistente o di progetto)”*.

Nella sezione *“REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI”* inserire la dicitura *“Ai sensi dell'art. 153 del D. Lgs. 42/2004, l'installazione di cartelli o altri mezzi pubblicitari nelle aree e nelle strade ricadenti all'interno dei beni paesaggistici e in prossimità degli stessi, è soggetta a preventiva autorizzazione dell'amministrazione competente su parere vincolante della Soprintendenza”* inoltre nella colonna *Enti competenti* indicare *“Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna/Regione”*;

- **V26 GAL_M Zone di interesse archeologico** - Art. 142, co. 1, lett. m) D.Lgs. 42/2004 - nella sezione *“REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI”* inserire la dicitura *“Ai sensi dell'art. 153 del D. Lgs. 42/2004, l'installazione di cartelli o altri mezzi pubblicitari nelle aree e nelle strade ricadenti all'interno dei beni paesaggistici e in prossimità degli stessi, è soggetta a preventiva autorizzazione dell'amministrazione competente su parere vincolante della Soprintendenza”* inoltre nella colonna *Enti competenti* indicare *“Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna/Regione”*;
- **V27 GAL_X Perimetro di esclusione** - Art. 142, co. 2, D.Lgs. 42/2004 - nella sezione *“REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI”* inserire un rimando all'art. 142, co. 2, del D.Lgs. 42/2004 con la precisazione che l'esclusione ivi prevista non riguarda

il sedime dei fiumi e dei corsi d'acqua oggetto del vincolo; inoltre nella colonna *Enti competenti* indicare “Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna/Regione”;

- **V28 IMM Immobili ed aree di notevole interesse pubblico** - Art. 136 D.Lgs. 42/2004 - nella sezione “*REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI*” inserire la dicitura “*Ai sensi dell’art. 153 del D. Lgs. 42/2004, l’installazione di cartelli o altri mezzi pubblicitari nelle aree e nelle strade ricadenti all’interno dei beni paesaggistici e in prossimità degli stessi, è soggetta a preventiva autorizzazione dell’amministrazione competente su parere vincolante della Soprintendenza*” inoltre nella colonna *Enti competenti* indicare “Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna/Regione”;
- **V31 ALT Sito Unesco - Core zone** - inserire il riferimento normativo all’art.34, co.10, del PTCP ed aggiornare, conseguentemente, la cartografia delle aree precluse all’insediamento di nuovi impianti RIR (V97 RIR);
- **V31 ALT Sito Unesco - Core zone e V32 Zona tampone UNESCO**: siano integrate le schede in recepimento delle nuove normative sulle FER, inserendo nella colonna “*REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI*” la normativa attualmente vigente di cui al D.L. 175/2025 convertito in legge con L. n. 4/2026 che limita gli interventi nelle zone di protezione Unesco a quelli di cui all’Allegato A del D. Lgs. 190/2024;
- **V33 BCULT Immobili soggetti a tutela diretta dei beni culturali con provvedimento formale** - nella sezione “*REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI*” inserire la dicitura “*Le valutazioni della Soprintendenza in merito agli interventi sugli immobili in oggetto sono prevalenti rispetto ai contenuti dell’art.21 della Disciplina del PUG*”, inoltre, nella colonna *Enti competenti* indicare “Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna/Regione/Soprintendenza APAB per le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara”;
- **V34 BCULT Immobili soggetti a tutela diretta dei beni culturali ope legis** - nella sezione “*REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI*” inserire le diciture “*Le valutazioni della Soprintendenza in merito agli interventi sugli immobili in oggetto sono prevalenti rispetto ai contenuti dell’art.21 della Disciplina del PUG*” e “*Per la maggiore salvaguardia delle pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico, tutelate ai sensi del combinato disposto dei cc. 1 e 4, lett. g, dell’art. 10 e c. 1 dell’art. 12 del D.Lgs. 42/2004, si rammenta la disciplina dettata dal vigente «Regolamento comunale delle occupazioni di suolo pubblico con distese tavoli e sedie – Dehors*”, inoltre, nella colonna *Enti competenti*, indicare “Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna/Regione/Soprintendenza APAB per le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara”;
- **V35 BCULT Immobili soggetti a tutela indiretta dei beni culturali** - nella sezione “*REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI*” inserire la dicitura “*Gli interventi sui beni soggetti a tutela dovranno essere preventivamente autorizzati da parte della Soprintendenza ai sensi dell’art. 45 del D. Lgs. 42/2004*” inoltre, nella colonna *Enti competenti*, indicare “Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna/Regione/Soprintendenza APAB per le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara”;
- **V46 ALT Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico** - nella sezione

“REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI” inserire la dicitura “Tutti gli interventi che prevedano scavi con profondità pari o superiore a -0,5m o quelli che abbiano una superficie pari o superiore agli 80mq devono essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza competente (che può richiedere carotaggi/controllo archeologico in corso d’opera, sondaggi o altro). Sono esclusioni: i lavori che non comportano nuova edificazione o scavi a quote e per areali diversi da quelle impegnate, e comprovate, dai manufatti esistenti”;

- **V81 Altre aree allagabili** - stralciare il riferimento all’Agenzia Regionale STPC quale Ente competente per le valutazioni inerenti il PGRA e riformulare il punto 4 come di seguito *“Tutte le golene sono sottoposte a vincolo idraulico ai sensi del RD 523/1904 e, pertanto, vanno sottoposti a valutazione dell’Autorità Idraulica gli interventi che comportino modifiche morfologiche e di quote (compresi scavi) del terreno e interventi su manufatti che vadano oltre le modifiche interne e prospettiche”;*
- **V86 Area a ridotta soggiacenza della falda freatica:** sia confermata l’integrazione della scheda condivisa nella STO 12 (ALL_3_VINCOLI);
- **V100 PTPR20_2 Dossi di rilevanza idrogeologica** - stralciare il riferimento normativo all’art.34, co.10, del PTCP ed aggiornare, conseguentemente, la cartografia delle aree precluse all’insediamento di nuovi impianti RIR (V97 RIR);
- **V101 Golene** - stralciare il riferimento all’Agenzia Regionale STPC dalla fonte del vincolo, mantenendolo solo nel p.to 4 riferito al nulla osta idraulico, e riformulare il punto 4 come di seguito *“Tutte le golene sono sottoposte a vincolo idraulico ai sensi del RD 523/1904 e, pertanto, vanno sottoposti a valutazione dell’Autorità Idraulica gli interventi che comportino modifiche morfologiche e di quote (compresi scavi) del terreno e interventi su manufatti che vadano oltre le modifiche interne e prospettiche”;*
- **V102 Qualità dell’aria:** sia confermata l’introduzione della scheda condivisa nella STO 12 che richiama le misure prescrittive contenute nel vigente PAIR2030 (ALL_3_VINCOLI);
- **PAI - PGRA:** inserire una scheda specifica per ciascun tematismo introdotto.

47. V1 – Tavola dei Vincoli – Tutele paesaggistico ambientali, Vincoli paesaggistici, Tutele Storico-culturali-archeologiche

- **V11 Strade panoramiche** - recepire i dati cartografici vettoriali del PTCP (nome file *“VIA PAN.shp”* nello zip *“SHP_TUTELE_25832”*, cartella *“art24_stradepan”* scaricabile alla pagina: <https://www.provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Dataset/Piano-Territoriale-di-Coordinamento-Provinciale-PTCP-dati-cartografici>);
- **V26 GAL_M Zone di interesse archeologico** - Art. 142 co 1 lett m) D.Lgs. 42/2004 - stralciare la perimetrazione rappresentata e recepire quella operata da Ministero-RER nell’ambito della procedura di variante cartografica al PTPR assunta con D.G.R. n.1018 del 22/06/2026 e pubblicata sul BURERT;
- **V36 Complessi archeologici** - recepire i dati cartografici vettoriali del PTCP (nome file *“ARC.shp”* scaricabile alla pagina: <https://www.provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Dataset/Piano-Territoriale-di-Coordinamento-Provinciale-PTCP-dati-cartografici>);
- **V37 Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica** - recepire i dati cartografici vettoriali del PTCP (nome file *“ARC.shp”* scaricabile alla pagina: <https://www.provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Dataset/Piano-Territoriale-di-Coordinamento-Provinciale-PTCP-dati-cartografici>);

- **V38 Aree di concentrazione di materiali archeologici** - recepire i dati cartografici vettoriali del PTCP (nome file "ARC.shp" scaricabile alla pagina: <https://www.provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Dataset/Piano-Territoriale-di-Coordinamento-Provinciale-PTCP-dati-cartografici>).

48. V2 – Tavola dei Vincoli – Rispetti, Rischi naturali, Industriali, Sicurezza

- **PAI** - rappresentare la fascia C del Fiume Po e del Fiume Reno, definita e regolamentata rispettivamente dagli artt. 28 e 31 delle NA del PAI Po;
- **PAI** - recepire il progetto di Variante al PAI Po, in regime di salvaguardia, prevedendo eventualmente una tavola aggiuntiva funzionale a rappresentare la situazione transitoria;
- **PGRA** - recepire le mappe del terzo ciclo di pianificazione, in regime di salvaguardia, prevedendo eventualmente una tavola aggiuntiva funzionale a rappresentare la situazione transitoria;
- **PGRA** - rappresentare lo scenario di pericolosità L-P1 relativo al Reticolo Principale (RP) del Fiume Po e del Fiume Reno;
- **PGRA** - rappresentare tutti gli scenari di pericolosità (H-P3, M-P2, L-P1) relativi al Reticolo Secondario di Pianura (RSP) del Bacino idrografico del Fiume Po;
- **V97 RIR Aree precluse all'insediamento di nuovi stabilimenti a rischio incidente rilevante** - adeguare la perimetrazione delle Aree di riequilibrio ecologico (V2 ARE, in part. Area Schiaccianoci), delle Oasi di protezione della fauna (V3 TSE, in part. Zona Radar), dei Dossi di rilevanza idrogeologica (V100 PTPR20_2) e della Core zone del Sito Unesco (V31 ALT);
- **V39 e V40 Edifici di interesse** – aggiornare le classi di intervento condivise e approvate nella seduta di STO 12;
- **V43 Corti storiche** – recepire la modifica inerente all'edificio demaniale a Ravalle (rif. modifiche usi condivise nella seduta di STO 9);
- **V48 Zone di rispetto stradale** - aggiornare i tratti di rispetto stradale in base allo spostamento di cartelli (via Modena, frazione Marrara...);
- **V73 Corridoi infrastrutturali** - aggiornare il tratto ferroviario nei pressi del Polo Chimico;
- **V89 CLE Edifici strategici e aree di emergenza** – aggiornare in coerenza al Piano Intercomunale di Protezione Civile pubblicato.

RELAZIONE GENERALE

49. Siano assunti a riferimento i contenuti della Relazione Generale rappresentati nella documentazione di PUG adottato, trasmessa al CUAV e acquisita al PG n.3557 del 29/01/2025 recependo le modifiche indicate ai punti seguenti:

- Cispadana: modificare il paragrafo 2.3, capoverso "OS4 | Ferrara città interconnessa e accessibile" nel seguente modo: *"Si tratta di una integrazione necessaria per lo sviluppo del territorio, in sinergia con la rete dei comuni circostanti, che passa attraverso la riorganizzazione della rete ferroviaria (con l'adeguamento e il potenziamento delle connessioni con la rete e i corridoi TEN-T), il potenziamento dei nodi-stazione esistenti e di progetto lungo la linea FS/metropolitana, l'innesto della nuova autostrada regionale Cispadana sulla A13, l'intermodalità ferro-gomma-acqua, lo sviluppo di un sistema diffuso*

di mobilità slow centrato sul potenziamento della rete ciclopedonale e idroviaria e il miglioramento dei collegamenti con la rete dei nuclei urbani della campagna."

- Vie d'acqua: correzione a pag. 31 (OS4/LS3);
- Obiettivi della ValSAT: correzione del refuso a pag. 27 "2) registrare il consumo di suolo e i contestuali interventi di desigillazione nelle aree esterne al TU";
- operare un coordinamento rispetto alle modifiche inerenti agli altri elaborati di piano (elenco elaborati a pagina 9, sostituzione immagini, eventuali riferimenti normativi, articolazione dei tessuti e della tavola U a pagina 21 e 51, correzione refuso a pagina 10, etc.).

Modello dati

50. Dopo l'approvazione, ai sensi dell'art.46 comma 9 della LR 24/17, copia integrale del piano deve essere trasmessa alle strutture regionali competenti - al fine di provvedere sia alla pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione, sia all'aggiornamento del proprio sistema informativo territoriale - unitamente al modello dati del PUG in formato vettoriale, da predisporre secondo le specifiche tecniche stabilite con atto di coordinamento tecnico approvato con DGR 731/2020, che ha definito il modello dati regionale di interscambio del Piano Urbanistico Regionale. La pubblicazione dell'avviso di approvazione del PUG sul BURERT effettuata da Regione Emilia-Romagna è subordinata alla corretta elaborazione del PUG nel formato vettoriale.

Provincia di Ferrara

Daniele Garuti

(Presidente del CUAV)

Firmato digitalmente

Regione Emilia-Romagna

Area Territorio, Città e Paesaggio

Daniele Capitani

(Rappresentante Unico Regionale)

Firmato digitalmente

Comune di Ferrara

Stefano Vita Finzi Zalman

(Rappresentante Unico del Comune)

Firmato digitalmente

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto i seguenti allegati:

- ALLEGATO I** Raccolta dei pareri dei componenti del CUAV della Provincia di Ferrara con voto consultivo
- ALLEGATO II** Raccolta dei verbali delle sedute di Comitato e di Struttura Tecnica Operativa convocate per l'esame del PUG del Comune di Ferrara, di seguito richiamati:
- Verbale seduta di STO 1 del 06/02/2025 - verifica di completezza (PG n. 4814/2025)
 - Verbale I seduta di CUAV del 25/02/2025 - Richieste di integrazioni e chiarimenti, in allegato le proposte della STO 2 (verbale PG n. 8171/2025)
 - Verbale seduta di STO 7 del 08/09/2025 - Tavola e Schede dei Vincoli (verbale PG n. 34412/2025)
 - Verbale II seduta di CUAV del 08/02/2025, PG n. 6452 del 04/03/2024, riassuntivo dell'attività istruttoria svolta dalla STO nelle sedute n. 3, 4, 5, 6 per la definizione del perimetro di TU
 - Verbale seduta di STO 8 del 23/10/2025 - Disciplina (verbale PG n. 42788/2025)
 - Verbale seduta di STO 9 del 10/12/2025 - Tavola e Schede dei Vincoli, Disciplina, precisazioni al Perimetro di TU ed alla tavola "Usi e modalità d'intervento" (verbale PG n. 1093/2026)
 - Verbale seduta di STO 10 del 22/01/2026 - Rete Ecologica, precisazioni a Tavola e Schede dei Vincoli (verbale PG n. 4309/2026)
 - Verbale seduta di STO 11 del 04/03/2026 - Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, precisazioni a Disciplina, Tavola e Schede dei Vincoli e Quadro Conoscitivo Diagnostico (verbale PG n. 9704/2026)
 - Verbale seduta di STO 12 del 06 e 07/05/2026 - Valsat, Rete Ecologica e ulteriori precisazioni (verbale PG n. 18154/2026)
 - Verbale seduta conclusiva di CUAV del 17/07/2026 (PG n. 28822 del 10/08/2026)
- ALLEGATO III** Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara n. 104 del 24/07/2026 recante *"CUAV della Provincia di Ferrara – Piano Urbanistico Generale del Comune di Ferrara, adottato, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 123 del 11.12.2024. Determinazioni della Provincia di Ferrara ai fini dell'espressione del Parere Motivato (art. 46, L.R. 24/2017) comprensive della Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale – ValSAT (artt. 18 e 19, L.R. 24/2017) e della Valutazione di compatibilità con il rischio sismico (art. 5, L.R. 19/2008)"*