



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Oggetto:	Piano Urbanistico Generale (PUG) 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 - VERBALE SEDUTA CONCLUSIVA in data 17/07/2026
-----------------	---

In data odierna, 17 luglio 2026, alle ore 11.00 si svolge la seduta conclusiva del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) di Ferrara, convocata a mezzo posta PEC in data 05/06/2026 (ns PG 19579/2026).

La seduta di CUAV viene tenuta in modalità da remoto via Meet al seguente link: <https://meet.google.com/upe-sjzv-jgm> alla presenza dei seguenti rappresentanti designati dagli Enti che costituiscono i componenti necessari del CUAV (art. 4 D.G.R. 954/2018):

<i>Componenti necessari</i>	
Provincia di Ferrara	Rappresentante unico: Daniele Garuti (Presidente CUAV)
	Altri tecnici: Manuela Coppari, Chiara Cavicchi, Ambra Stivaletta, Michele Nardella (da remoto)
Regione Emilia-Romagna	Rappresentante unico: Daniele Capitani
	Altri tecnici: Stefania Comini, Rosanna Bandini (da remoto), Giulia Giannuzzi (da remoto), Emanuele Moretti (da remoto)
Comune di Ferrara	Rappresentante unico: Stefano Vita Finzi Zalman
	Altri tecnici: Fabrizio Magnani, Cristiano Rinaldo, Silvia Mazzanti, da Barbara Bonora (da remoto), Diego Bregantin, (da remoto), Marcella Leoni (da remoto)

Sono presenti anche i consulenti del Comune di Ferrara Francesco Vazzano, Sergio Fortini (da remoto), Fabio Vanin, Morena Scrascia (da remoto);

<i>Componenti con voto consultivo</i>	
Agenzia Regionale per la Prevenzione, l'Ambiente e l'Energia dell'Emilia-Romagna (Arpae)	Tiziana Melfi, Paola Leuci
Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le provincie di Modena, Reggio Emilia e Ferrara (Soprintendenza)	Francesca Gardino, Carolina Ascari Raccagni
Agenzia Interregionale per il fiume Po (AIPO)	Marco Zorzan

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 del procedimento in corso e dei contributi pervenuti dagli Enti componenti il CUAV con voto consultivo, prima della seduta conclusiva;
2. esiti degli approfondimenti condotti nell'ambito dell'attività istruttoria svolta dalla STO;
3. espressione della posizione dei componenti necessari del CUAV e delle eventuali considerazioni dei componenti con voto consultivo, discussione;
4. conclusioni.

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

1. Sintesi del procedimento in corso e dei contributi pervenuti dagli Enti componenti il CUAV con voto consultivo, prima della seduta conclusiva

Si ripercorre il procedimento attivato dal Comune di Ferrara per la formazione e approvazione del PUG ricordando che:

- con delibera di Giunta n. 234 del 21/07/2020 è stato istituito l'Ufficio di Piano (UP), ai sensi degli artt. 55-56 L.R. n. 24/2017 e della DGR n. 1255/2018, dotato delle competenze professionali richieste individuate all'interno del Comune, ai fini dello svolgimento delle funzioni di governo del territorio, tra cui quelle in campo pianificatorio, paesaggistico, ambientale, giuridico ed economico-finanziario, successivamente aggiornato con determina dirigenziale n. 1428 del 15/07/2022 e con determina dirigenziale n. 1478 del 25/06/2026;
- è stata esperita la Consultazione Preliminare, ai sensi dell'art. 44, co. 2, della L.R. 24/2017, che si è svolta in 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;
- con atto deliberativo n. 536 del 24/10/2023 la Giunta Comunale, a norma dell'art. 45 co. 2 della L.R. n. 24/2017, ha assunto la proposta di Piano; i documenti di Piano sono stati resi disponibile per la libera consultazione sul sito web del Comune nella sezione dedicata (<https://www.comune.ferrara.it/pug>);
- l'avviso di assunzione è stato pubblicato sul BURERT n. 309 del 08/11/2023 e la proposta è stata depositata per osservazioni per sessanta giorni, termine che è stato poi prorogato 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;
- complessivamente sono pervenute n. 292 osservazioni (n. 282 osservazioni entro i termini, n. 9 fuori termine, oltre a n. 1 osservazione d'ufficio), valutate in sede di istruttoria tecnica, che la Giunta Comunale ha quindi deliberato con atto n. 187 del 21/03/2024, stabilendo, altresì, di attivare forme di contraddittorio ai sensi dell'art. 45, co. 8, L.R. 24/2017 nei confronti di coloro che hanno presentato osservazioni non accoglibili o parzialmente accoglibili;
- in conseguenza, con medesimo atto, è stato 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 atto n. 509 la Giunta Comunale 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 atto n. 104 il Consiglio Comunale 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;
- il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 123 del 11/12/2024, ha quindi controdedotto alle osservazioni pervenute e ha proceduto ad adottare la proposta di PUG, ai sensi dell'art. 46, co. 1, della L.R. 24/2017;
- il PUG adottato è stato trasmesso al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) ed acquisito al protocollo della Provincia di Ferrara in data 29/01/2025 (PG n. 3557/2025), 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 tramite il link [PUG Ferrara 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 04/03/2025 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;
- avendo la STO 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 (mediante il link https://drive.google.com/drive/folders/1blvKd-ngRczT0kbV8Cjs-OxEnCUCExyu?usp=drive_link) 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 e, pertanto, l'espressione del Parere motivato sul Piano dovrà essere resa entro il 05/09/2026 (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, ha richiesto agli Enti componenti il CUAV con voto consultivo di far pervenire i rispettivi pareri entro il 19/06/2026, comunicando, altresì, che tutta la documentazione inerente all'attività del CUAV per il procedimento in oggetto, compreso il verbale della seconda seduta, è 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>;

Si ricorda che la documentazione di Piano, trasmessa per l'espressione del parere motivato del CUAV, si compone della documentazione relativa al PUG adottato e di quella successivamente trasmessa al CUAV in recepimento dei rilievi formulati (mediante il link https://drive.google.com/drive/folders/1blvKd-ngRczT0kbV8Cjs-OxEnCUCExyu?usp=drive_link), e saranno consultabili sul sito web del Comune nella sezione dedicata (<https://www.comune.ferrara.it/pug>) alla chiusura dei lavori del CUAV;

Pareri e contributi trasmessi al CUAV dai componenti con voto consultivo

Si dà conto dei pareri degli Enti con voto consultivo pervenuti al CUAV:

- **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 raccomandazioni (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;

Provincia (Coppari): illustra le attività istruttorie svolte dalla STO in relazione ai rilievi formulati dal CUAV, articolate secondo un programma di lavori condiviso a partire dalle proposte avanzate del Comune di Ferrara:

- le prime sedute di STO tematiche sono state finalizzate ad approfondire la necessaria verifica di coerenza del perimetro di Territorio Urbanizzato (TU) adottato rispetto alle casistiche definite all'art.32, co. 2, della L.R. 24/2017:
 - STO n.3 in data 04/06/2025 (verbale PG n. 21368/2025);
 - STO n.4 in data 10/06/2025 (verbale PG n. 24111/2025);

- STO n.5 in data 12/06/2025 (verbale PG n. 24112/2025);
- STO n.6 in data 23/06/2025 (verbale PG n. 25852/2025);
- gli esiti del confronto istruttorio sono stati sottoposti al Comitato nella seconda seduta del 01/10/2025, in cui si sono condivise le valutazioni istruttorie formulate dalla STO, oltre a definire le posizioni dei Rappresentanti unici rispetto a tre situazioni per le quali non si erano ravvisate le condizioni per giungere ad una condivisione in linea tecnica (verbale PG n. 38343/2025);
- al fine di garantire ampia comunicazione delle determinazioni assunte dal Comitato, il Comune ha predisposto apposita notizia sul proprio sito web istituzionale, che rinvia al proprio portale della cartografia digitale ed al sito web provinciale per la consultazione degli atti dei lavori del CUAV;
- ulteriori sedute della Struttura Tecnica Operativa hanno preso in esame:
 - STO n.7 in data 08/09/2025 - Tavola e Schede dei Vincoli (verbale PG n. 34412/2025);
 - STO n.8 in data 23/10/2025 - Disciplina (verbale PG n. 42788/2025);
 - STO n.9 in data 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);
 - STO n.10 in data 22/01/2026 - Rete Ecologica, precisazioni a Tavola e Schede dei Vincoli (verbale PG n. 4309/2026);
 - STO n.11 in data 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);
 - STO n.12 in data 06 e 07/05/2026 - Valsat, Rete Ecologica e ulteriori precisazioni (verbale PG n. 18154/2026);

precisa che il verbale della seconda seduta di CUAV (PG n. 38343/2025) e i verbali delle sedute STO nn. 7, 8, 9, 10, 11 e 12 sopra richiamati sono allegati al presente verbale (**ALLEGATO 1**).

2. Esiti degli approfondimenti condotti nell’ambito dell’attività istruttorie svolta dalla STO

Provincia (Coppari): Evidenzia che rispetto ai lavori istruttori condotti in STO, in alcuni pareri trasmessi al CUAV vi sono richieste di adeguamento/approfondimento rispetto alle quali si chiede al Comune di chiarire la propria posizione. Chiede a Cavicchi di sintetizzare gli aspetti sui quali si chiede una espressione del Comune.

(Cavicchi): Oltre a quanto anticipato nella STO n.12, Arpa SSA nel parere sulla sostenibilità ambientale rileva che

- *“Si ritiene comunque utile e necessario che i competenti uffici comunali programmino un frequente – se non continuo – aggiornamento del patrimonio informativo utilizzato per la costruzione del QC, al fine di mantenere la piena consapevolezza dell’evolversi delle dinamiche e delle criticità riscontrate, in maniera più analitica rispetto a quanto desumibile dagli indicatori di monitoraggio indicati in Valsat.”*
- è opportuno un aggiornamento costante del QC rispetto ai *siti con procedure concluse con rispetto delle CSC - aree industriali e i siti con procedure concluse* in quanto costituiscono un vincolo alle potenziali trasformazioni delle aree interessate;

Comune (Rinaldo): Anzitutto si precisa che molti dei temi affrontati nel QCD sono aggiornati nella normale attività degli uffici comunali (verde urbano, dotazioni territoriali, piani attuativi, attività edilizia, dati demografici), mentre altri derivano da informazioni degli altri Enti competenti ai sensi dell’art. 22 della LUR, che provvedono a loro volta ad aggiornare costantemente i propri

dati (siti contaminati, qualità dell'aria, reti).

Il QCD ha come obiettivo quello di fornire un patrimonio di conoscenze utili alla definizione delle Strategie del PUG, che poi vengono valutate nell'ambito della Valsat. Il processo circolare QCD-SQUEA-Valsat si conclude con l'approvazione del PUG. È compito del Piano di monitoraggio della Valsat alimentare/integrare le conoscenze, e misurare le scelte di Piano anche in relazione alle modifiche del contesto di riferimento. Il Piano di Monitoraggio nell'ambito dei lavori della STO è stato integrato, anche su indicazioni dell'Agenzia, rispetto al PUG adottato. Il piano prevede una rendicontazione triennale, e, se necessario può prevedere la modifica o integrazione degli indicatori scelti.

Si precisa, inoltre, che il PUG nella Tavola dei vincoli è contenuto, oltre il vincolo 86 - *Anagrafe siti contaminati*, anche un vincolo comunale, vincolo 75 - *Siti oggetto di procedura di bonifica* che riporta il perimetro dei siti oggetto di procedura di bonifica conclusi con limitazioni d'uso; tale vincolo viene aggiornato costantemente.

Arpae (Melfi): Condivide le modalità di adeguamento alle raccomandazioni formulate e le argomentazioni del Comune.

Soprintendenza (Gardino/Ascari Raccagni): espongono il parere rilasciato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara che in sintesi richiede:

Schede dei Vincoli

1. V33 - inserire nella colonna “REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI” la dicitura *“Le valutazioni della Soprintendenza in merito agli interventi sugli immobili in oggetto sono prevalenti rispetto alla disciplina particolareggiata individuata dal PUG”*;
2. V34 - inserire nella colonna “REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI” la dicitura *“Ogni altro immobile non evidenziato nella Tavola dei vincoli che possieda i requisiti di cui al combinato disposto degli articoli artt. 10 c. 1 e 12 c. 1 del D. Lgs. 42/2004 deve essere ritenuto ugualmente tutelato ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004”*;
“Le valutazioni della Soprintendenza in merito agli interventi sugli immobili in oggetto sono prevalenti rispetto alla disciplina particolareggiata individuata dal PUG”;
“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»”;
3. V35 - inserire nella colonna “REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI” 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”*;
4. V24, V25, V26, V27, V28, V33, V34 e V35 - adeguare l'indicazione degli Enti competenti;
5. V24, V25, V26, V28 - inserire nella colonna “REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI” 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”*;
6. V27 - inserire nella colonna “REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI” la dicitura relativa al rispetto di quanto previsto dal comma 2 dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, inoltre precisare che l'esclusione definite da art. 142 co.2 non riguarda il sedime dei

fiumi e dei corsi d'acqua oggetto del vincolo;

7. V31 e V32 - inserire 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;
8. V46 - inserire nella colonna “REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI” la dicitura *“Tutti gli interventi che prevedano scavi con profondità pari o superiore a -0,5m 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.”* e *“Tutti gli interventi che prevedano scavi con profondità superiore a 1m 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.”*

Tavole dei Vincoli

9. Tavola V1.CS - aggiornare l'individuazione degli edifici oggetto di tutela ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 sulla base del portale Webgis Patrimonio Culturale dell'Emilia-Romagna e dei provvedimenti di vincolo, inoltre integrare con l'individuazione dei beni paesaggisti tutelati ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004;
10. V26 - recepire il file aggiornato, reso disponibile nell'ambito dell'adeguamento cartografico del PTPR al Codice dei BCP;
11. Tavola V1 – aggiornare il tematismo di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs. 42/2004 recependo la nuova Carta Forestale regionale.

QCD

12. Aggiornare il QC con gli elaborati relativi alla creazione/aggiornamento della carta archeologica, con le relative relazioni e indicazioni dei vincoli derivanti da Decreto Ministeriale, da art. 21 del PTPR, da identificazione di nuovi siti assimilabili a quelli tipologizzati dal suddetto articolo.

Disciplina

13. Si suggerisce di far ricadere gli edifici sottoposti a tutela ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 in una categoria “neutra” rispetto alle classi di intervento diversificate individuate dalla “Disciplina” del PUG, che ammetta l'adozione di ogni tipologia di intervento purché preliminarmente autorizzato dalla Soprintendenza sulla base di progetto redatto ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004
14. Si suggerisce di inserire nella Disciplina del Piano, la dicitura: *“Gli interventi sui Beni tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004 dovranno essere autorizzati dalla Soprintendenza preliminarmente alla presentazione di ogni altra istanza di competenza del Comune, al fine di evitare discrepanze e contraddizioni tra le valutazioni della Soprintendenza e la disciplina particolareggiata individuata dal PUG”*.

Valsat

15. Nella tabella 5.6.2. “VALUTAZIONE PER LUOGHI - LE SCHEDE PROGETTUALI D'AMBITO SL3” correggere i refusi che qualificano la tutela indiretta come tutela paesaggistica.

Altro

16. Si consiglia di adottare la Carta delle Potenzialità Archeologiche anche per la parte esterna al

centro storico, con relativo apparato disciplinare;

17. Si consiglia di delineare una procedura amministrativa per le richieste da inviare alla Soprintendenza ai fini della tutela archeologica.

Comune (Rinaldo): Controdeduce come segue.

1. Si concorda con il rilievo effettuato e si provvede a modificare la scheda V33 aggiungendo il punto 3: *“Le valutazioni della Soprintendenza in merito agli interventi sugli immobili in oggetto sono prevalenti rispetto ai contenuti dell’art.21 della Disciplina del PUG”*;
2. Si concorda e si provvede ad aggiornare il vincolo V34 analogamente a quanto esplicitato p.to 1 oltre ad inserire la dicitura *“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»”*;
3. Si concorda e si provvede a modificare la scheda aggiungendo 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”*;
4. Si concorda e si provvede ad indicare come Enti competenti per V24, V25, V26, V27, V28 Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna / Regione Emilia-Romagna, per i vincoli V33, V34 e V35 Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna / Regione Emilia-Romagna / Soprintendenza APAB per le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
5. Si concorda e si provvede ad adeguare le Schede dei vincoli V24, V25, V26, V28;
6. Si concorda e si provvede ad adeguare la Scheda del vincolo V27;
7. Si concorda e si provvede ad adeguare le Schede dei vincoli V31, V32 con il riferimento al D.Lgs. 190/2024;
8. Si concorda e si provvede ad adeguare la Scheda del vincolo V46 come richiesto;
9. Precisato che gli elementi della Tavola dei vincoli redatta ai sensi dell’art. 37 della LR 24/17 sono stati condivisi nel PUG adottato e poi sono stati oggetto di varie integrazioni e infine consolidati nella STO n. 8 del novembre 2025, il Comune provvede ad aggiornare l’individuazione degli edifici oggetto di tutela ai sensi della parte II e parte III del D.Lgs. 42/2004 come da indicazioni della Sovrintendenza. Qualora dovessero subentrare ambiguità interpretative tali da richiedere la riattivazione di interlocuzioni con la Soprintendenza, si provvederà ad aggiornare la Tavola dei vincoli successivamente, come indicato dall’art. 37 della LR 24/2017, senza che questo comporti Variante al Piano;
10. V26, si sono recepite le indicazioni della Regione espresse nella seduta della STO dedicata;
11. Si ritiene di non accogliere la richiesta della Soprintendenza in quanto la ricognizione effettuata e condivisa dalla Regione necessita di approfondimenti sia per quanto riguarda le corrette perimetrazioni sia per quello che riguarda l’individuazione di elementi oggetto di esclusione dal vincolo. Il Comune propone di effettuare una ricognizione e integrazione dei tematismi, da sviluppare in accordo con Regione e Soprintendenza durante l’iter di formazione del PTPR e in particolare prima dell’adozione dell’Adeguamento Cartografico del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale al Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. 42/2004); si provvederà di conseguenza ad aggiornare la Tavola dei vincoli senza che questo comporti Variante al PUG, ai sensi dell’art. 37 comma 5 della L.R. 24/17;
12. Si provvede ad aggiornare il QC del PUG inserendo le risultanze del QC del PSC in modo da garantire maggiore fruibilità da parte delle conoscenze del territorio. Si propone l’apertura di un tavolo di confronto con la Soprintendenza per l’aggiornamento della Carta delle potenzialità, da realizzare dopo la conclusione del PUG;

13. Si ritiene di non accogliere il suggerimento della Soprintendenza. La “prevalenza” delle valutazioni in merito agli edifici tutelati, oltre che inequivocabile per competenza, è ribadita dalle modifiche introdotte citate nel rilievo M1 (si veda punto 1 di questo documento). Si precisa, inoltre, che le modalità di intervento sugli edifici tutelati proposte dal PUG all’art.21 della Disciplina non sono in nessun modo in contraddizione con il provvedimento di tutela della Soprintendenza; infine, introdurre una “categoria neutra” potrebbe comportare delle difficoltà operative (vincolo ministeriale può interessare solo parte di un manufatto, decadenza del di un vincolo perché non più di interesse);
14. Come già espresso al punto precedente si ribadisce la prevalenza delle valutazioni della Soprintendenza e non si ritiene ci possano essere situazioni di contrasto o discrepanza con le modalità attuative definite dalla disciplina del PUG. Per evitare possibili allungamenti nei tempi di approvazione dei progetti si ritiene di non accogliere il suggerimento della Soprintendenza, fermo restando l’obbligo di adeguamento alle eventuali successive prescrizioni e indicazioni della Soprintendenza.
15. Si concorda e si corregge il refuso.
16. Come specificato nel punto 12 si ritiene che tale aggiornamento possa essere eseguito in una fase successiva all’approvazione del PUG e si propone l’apertura di un tavolo di confronto con la Soprintendenza;
17. Si propone di valutare l’inserimento della proposta della Soprintendenza all’interno del Regolamento Edilizio.

Regione (Comini): con riferimento ai territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs. 42/2004, art.142, co.1, lett. g), come già attestato nella seduta di STO n.7, il Comune, nel suo ruolo di Ente competente in materia forestale, potrà osservare alla perimetrazione assunta nell’ambito della Variante cartografica al PTPR (D.G.R. n.1018 del 22/06/2026) e si condivide, pertanto, che la nuova perimetrazione sia recepita dopo l’approvazione del PUG con variante ricognitiva alla Tavola dei Vincoli ex art. 37, co. 5. Si rammenta tuttavia l’importanza che sia assunta sin d’ora quale riferimento conoscitivo per la corretta applicazione del Codice.

Si pone inoltre l’attenzione su alcuni elementi di progetto della rete ecologica (All_6_ValSAT Tav progetto REL) che paiono interferire con il progetto definitivo dell’**Autostrada Cispadana**, sottoposto a esito favorevole di VIA Ministeriale, in particolare con il sito nel quale è previsto lo spostamento del casello di Ferrara sud e dove insiste un tratto del nuovo tracciato, dove è prevista l’introduzione di “Sistemi lineari di forestazione”. Questa interferenza era già stata segnalata da ARC nel precedente parere che, con riferimento alla tavola di Strategia S1, esplicitava che “...*tali fasce di forestazione urbana si trovano in massima parte anche all’interno del citato corridoio riservato alla futura infrastruttura per la mobilità*”. In proposito si ricorda che l’autostrada regionale Cispadana è stata oggetto di un esito favorevole della VIA Ministeriale e che è tutt’ora in corso la Conferenza Preliminare all’Accordo di programma in variante agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica indetta dalla RER. Pertanto, nelle aree per le quali è stata prevista una sovrapposizione di quest’opera, e delle sue pertinenze, con altri componenti territoriali - quindi non solo relativamente alle infrastrutture stradali, ma anche ad aree verdi o opere compensative che possono rivelarsi potenzialmente conflittuali con l’infrastruttura - si chiede di considerare non solo le parti di interferenza con il tracciato della Cispadana ma anche con le sue fasce di rispetto, in quanto anche per quelle aree andranno rispettate tutte le prescrizioni già previste nella VIA Ministeriale, nonché le leggi regionali sulle riforestazioni.

Comune (Rinaldo): con riferimento ai territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs. 42/2004, art.142, co.1, lett. g), si accoglie favorevolmente la posizione della Regione e si concorda di procedere in tal senso.

Con riferimento al progetto della Cispadana e specificatamente a possibili interferenze negative con gli elementi progettuali del PUG, si presterà massima attenzione ad evitare che nella stesura

definitiva della Rete ecologica di progetto possano essere presenti interferenze negative con il tracciato della Cispadana e le relative aree di competenza; viceversa, si provvederà ad adeguare la tav. S1, anche se si ribadisce la natura ideogrammatica dell'elaborato, ridisegnando il tracciato dei *Sistemi lineari di forestazione* in modo da evitare situazioni di conflitto con il tracciato della Cispadana e le relative aree di competenza.

Provincia (Coppari): Si apprezza il lavoro svolto dal Comune per declinare nel nuovo strumento urbanistico gli obiettivi della LR 24/2017 e le strategie dei piani provinciali vigenti e in via di formazione (PTAV): in particolare, la puntuale condivisione di integrazioni e approfondimenti elaborati in risposta ai rilievi del CUAV ha permesso un proficuo confronto utile a tradurre efficacemente direttive e prescrizioni del PTCP nei documenti costituenti il PUG, strumento dai contenuti innovativi e, per questo, di non semplice elaborazione. Inoltre, poiché il territorio del comune di Ferrara costituisce ambito di riferimento per diverse politiche di rango provinciale, questo lavoro condiviso ha permesso alla Provincia di acquisire un quadro di riferimento aggiornato su diversi temi (es. commercio) cui riferirsi per l'aggiornamento futuro dei piani di competenza.

In linea generale, si rileva una sostanziale coerenza tra le strategie del PUG e quelle dei piani provinciali, pur evidenziando la necessità di sviluppare ulteriormente la formulazione della parte disciplinare e valutativa per alcune tematiche.

(Cavicchi): Per gli aspetti specifici inerenti al **PTCP** si valuta quanto segue.

Rispetto al tema **Rete Ecologica Provinciale (REP)** risulta apprezzabile il lavoro di approfondimento conoscitivo relativo allo stato di attuazione della Rete Ecologica Provinciale (REP di 1° livello) che ha consentito di elaborare un progetto di Rete, a partire dalle peculiarità del territorio e dagli obiettivi posti dalla LR 24/2017 e dal PTCP vigente. La declinazione a scala locale della Rete Ecologica Provinciale, come individuata dal piano provinciale, è così ricompresa nel progetto di Rete Ecologica Locale – REL - nella quale sono state introdotte ulteriori specifiche e articolazioni a quanto rappresentato nel piano provinciale (es. corridoi esistenti/di progetto, nodi ecologici principali/secondari esistenti/di progetto), e definiti ulteriori componenti di livello inferiore. Ai fini di un puntuale recepimento nel PUG della Rete Ecologica definita nel PTCP (nodi, corridoi ecologici primari e secondari) e qualificata dallo stesso di 1° livello si chiede di riformulare e integrare il progetto di REL (cap. 5.17 e All. 6 della ValSAT), l'art.12 della Disciplina, ridenominato "*Paesaggi locali e Rete ecologica*", gli Schemi strategici di assetto del territorio, il sistema di valutazione e il monitoraggio del piano, nonché coordinare le Schede dei Vincoli nn. 13, 15, 16, 17, come esplicitato nel verbale di STO n.12.

Rispetto al tema **Sistema delle infrastrutture: qualificazione della mobilità e dell'accessibilità** nel PUG adottato, così come integrato nel corso dei lavori del Comitato, la mobilità e l'accessibilità sono temi centrali per lo sviluppo sostenibile del territorio e degli insediamenti: si apprezza, in particolare, lo sforzo di approfondire gli aspetti conoscitivi e diagnostici dell'accessibilità di alcune parti di città maggiormente vocate all'insediamento di strutture commerciali e di altri comparti gravati da storiche criticità relative alla viabilità. Meno sviluppata rimane la parte strategica e valutativa conseguente alle evidenze diagnostiche del QCD: tali componenti del Piano risultano fondamentali per l'efficacia dello stesso nel conseguire assetti di mobilità sostenibile e relazioni spaziali corrette tra i luoghi della produzione, dei servizi e della residenza, come, peraltro, richiesto dal PTCP (Titolo IV delle Norme, artt. 28-bis e seguenti).

Ai fini di un puntuale recepimento nel PUG del *Sistema delle infrastrutture* del PTCP, di cui al Titolo IV delle Norme, si chiede di riformulare e integrare il prospetto di requisiti prestazionali (ValSAT Paragrafo 5.7, fase 1.3), il condizionamento denominato "Accessibilità, Mobilità multimodale e Mitigazione degli impatti trasportistici" (cap. 5.5 e 5.7) nonché il piano di monitoraggio in ottemperanza alle direttive dell'art. 28 undecies del PTCP, come esplicitato nel verbale di STO n.12.

Rispetto al tema **Sistema produttivo** si rileva che nel territorio del comune di Ferrara i due maggiori comparti a destinazione produttiva (PMI e Polo Chimico) costituiscono, insieme, l'ambito produttivo di rilievo sovracomunale *SC 4 – Ferrara nord-ovest* individuato dal PTCP come polo funzionale la cui attuazione, secondo il piano provinciale, dovrà avvenire mediante la stipula di un Accordo Territoriale dai contenuti specifici (artt. 39 e 40 delle Norme). Al riguardo, per tale ambito il PUG potrà opportunamente sviluppare alcuni dei contenuti dell'Accordo Territoriale previsto dal PTCP per l'attuazione dei poli funzionali, in riferimento ai temi di cui all'art. 40 co. 8, da recepire in considerazione del mutato quadro normativo relativo ai contenuti dei piani urbanistici generali previsti dalla LR 24/2017, e delle peculiarità dell'ambito SC4 di cui all'art. 40 co. 5.

Conseguentemente, pur apprezzando l'approfondimento conoscitivo effettuato per la qualificazione dei tessuti specializzati produttivi, i contenuti elaborati nel PUG ad oggi non traducono efficacemente le disposizioni del PTCP inerenti all'attuazione dall'ambito produttivo di rilievo sovracomunale *SC 4 – Ferrara nord-ovest*. Pertanto, ai fini di un puntuale recepimento nel PUG del *Sistema produttivo* del PTCP, di cui agli artt. 39 e 40 delle Norme, si chiede di riformulare e integrare le Strategie Locali e la Valutazione per luoghi degli ambiti Polo Chimico e PMI (par. 5.6.3 della ValSAT), come esplicitato nel verbale di STO n.11.

In materia di **Stabilimenti a Rischio Incidente Rilevante (RIR)** il PUG adottato contiene l'Elaborato Tecnico RIR previsto dalla normativa vigente in materia (QC 5.11 E-RIR) e, di conseguenza, l'apparato disciplinare relativo ai tessuti interessati da stabilimenti a Rischio Incidente Rilevante (art. 26 – Tessuti consolidati del Polo Chimico) recepisce le disposizioni sulle trasformazioni ivi ammissibili. L'identificazione delle aree idonee/non idonee all'insediamento di nuovi stabilimenti RIR, in coerenza con il PTCP (art. 34 e Relazione) viene attuato individuando nella Tavola e Scheda dei Vincoli le aree precluse (*V97 - RIR Aree precluse all'insediamento di nuovi stabilimenti a rischio incidente rilevante*) e nel cap. 5.11 della ValSAT le indicazioni inerenti le aree idonee. Si rileva una sostanziale coerenza del PUG con il piano provinciale in materia di RIR, fatte salve le valutazioni sulla corretta perimetrazione delle aree precluse all'insediamento di nuovi stabilimenti nella Tavola dei vincoli.

Per gli aspetti specifici inerenti il **POIC** si rileva che il PUG adottato contiene specifici approfondimenti conoscitivi e valutativi finalizzati a supportare le strategie in materia di commercio e, nello specifico, l'individuazione di ambiti particolarmente vocati all'insediamento di strutture commerciali (v. Eridano e v. Ferraresi quali direttrici commerciali – Allegato 4 alla ValSAT). A seguito delle richieste di integrazioni avanzate in sede di CUAV, inoltre, sono stati individuati gli Hub del commercio in attuazione della LR 12/2023, rappresentati gli ambiti commerciali previsti dal POIC e aggiornata la Disciplina con specifici riferimenti alla normativa in materia. Pertanto, in materia di commercio, si rileva una sostanziale coerenza del PUG con il POIC: anche in considerazione del fatto che il territorio comunale di Ferrara costituisce ambito di riferimento per le politiche sovralocali in materia di commercio, si ritiene utile integrare il cap. 5 della ValSAT, come esplicitato nel verbale di STO n.12.

Per gli aspetti specifici inerenti al **PLERT** si dà atto che nella Tavola dei vincoli V2 è presente la rappresentazione cartografica delle aree individuate all'art. 4, co. 3, delle norme di PLERT (aree di attenzione per la localizzazione a condizioni di impianti radio TV) mentre nelle schede dei vincoli inerenti le aree indicate all'art. 5 delle Norme del PLERT (aree escluse) è stato inserito il relativo riferimento. Fatte salve le valutazioni sul corretto recepimento degli artt. 4 e 5 delle Norme PLERT rese nel paragrafo successivo relativo alla Tavola dei vincoli, si rileva una sostanziale coerenza del PUG con il piano settoriale provinciale.

Relativamente alla **Tavola e alla Scheda dei Vincoli**, apprezzando il lavoro svolto, si ritiene che, nel complesso, le richieste di integrazione avanzate da questa Provincia siano state recepite. Per una piena conformità di tali elaborati con la pianificazione provinciale è necessario, tuttavia, apportare le seguenti ulteriori modifiche alle Schede dei Vincoli (in part. ai vincoli V9, V13, V15, V16, V17,

V31, V32 e V100) e alle Tavole dei Vincoli V1 e V2 per il corretto recepimento delle perimetrazioni dei vincoli V11, V36, V37, V38 e V97, raccomandando il puntuale coordinamento tra la legenda e la rappresentazione grafica di ciascun elaborato.

Per quanto riguarda la **compatibilità delle previsioni di piano con le esigenze di riduzione del rischio sismico**, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, si esprime **parere favorevole** in riferimento alle condizioni di pericolosità sismica locale del territorio.

Per quanto riguarda il **Parere motivato sulla Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT)** ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e degli artt. 18 e 19 della L.R. 24/2017, si fanno proprie le risultanze contenute nel Rapporto Istruttorio redatto da ARPAE-SAE Ferrara, e si rileva che, tenuto conto del processo di formazione del piano, delle valutazioni circa la coerenza con la pianificazione sovraordinata, delle valutazioni rese dagli Enti con competenza ambientali, delle valutazioni sulla compatibilità delle previsioni di piano con le condizioni di pericolosità del territorio con esito favorevole, del parere sulla sostenibilità ambientale reso da Arpae SSA, della Valutazione di Incidenza con esito positivo, non sono attesi effetti ambientali e territoriali negativi significativi,

a condizione che siano rispettate le prescrizioni e le indicazioni impartite dagli Enti con competenze ambientali, le indicazioni tese a conseguire la piena coerenza del PUG con la pianificazione provinciale vigente, l'integrazione e la parziale riformulazione del sistema di valutazione (cap. 5.5. 5.6 e 5.7) e del monitoraggio del piano, come meglio esplicitate nel verbale di STO n.12;

e con le raccomandazioni tese a rendere il sistema di valutazione strumento efficace di supporto alla decisione, nel rispetto dei principi di imparzialità e trasparenza e parità di trattamento dei privati, finalizzate a migliorare la fruizione del Documento di Valsat e funzionali a porre in essere misure di adattamento più consistenti.

Per gli aspetti più di dettaglio si rimanda al Decreto del Presidente, presentato nella seduta sotto forma di proposta, che sarà perfezionato ad esito della presente seduta (**ALLEGATO 2**).

Comune (Rinaldo): In merito al corretto recepimento della Rete Ecologica Provinciale (REP) definita nel PTCP si provvederà a:

- integrare il cap. 5.17 della Valsat – *Progetto di rete ecologica* e l'Allegato 6 *Tavola d progetto della rete ecologica* come concordato nella STO 12, in particolare correggendo alcuni refusi, effettuando un coordinamento terminologico con il PTCP e con gli elementi della tavola dei vincoli, introducendo aree verdi urbane come punti di appoggio della Rete;
- integrare l'art.12, ridenominato "*Paesaggi locali e Rete ecologica*", con le disposizioni relative alla rete ecologica ora contenute nella art.15; verrà fatto richiamo all'Abaco progettuale (All. 5 Valsat) per gli elementi della rete non indicati esplicitamente (gorghi, maceri, etc.) specificando che avrà funzione di direttiva per il Regolamento del Verde;
- ad integrare gli Schemi strategici di assetto del territorio, con un nuovo elaborato tematico, denominato Rete ecologica locale nella tavola S1;
- ad integrare il sistema di valutazione del Piano (parte B della cap 5 della Valsat) con indicazioni e prescrizioni in relazione alle interferenze e all'implementazione della rete ecologica locale;
- integrare il sistema di monitoraggio, prevedendo, oltre a quanto già indicato in scheda 6.2, il rilevamento cartografico dell'implementazione della REL nell'ambito dell'elaborato Allegato 8.b della ValSAT;
- a coordinare le Schede dei Vincoli nn. 13, 15, 16, 17, con gli elaborati progettuali della rete ecologica locale, indicando il PTCP come fonte di vincolo, specificando" 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 e nella Disciplina.

In merito al Sistema delle infrastrutture: qualificazione della mobilità e dell'accessibilità si accolgono le indicazioni e si provvederà a:

- integrare e riformulare il paragrafo (5.4.1.4) relativo alla coerenza con l'art. 28 del PTCP secondo le indicazioni fornite dalla Provincia;
- integrare le valutazioni esterne al TU paragrafo 5.7 (/Fase 1.3/Requisito 1.2 Coerenza localizzativa) con riferimenti ad attività produttive e/o impattanti dal punto di vista dell'accessibilità;
- integrare il Piano di monitoraggio con indicatori come richiesto dall'art. 28 undecies del PTCP.

In merito al Sistema produttivo si precisa che, come concordato nel verbale STO 11, la Valsat è stata integrata con il paragrafo 5.4.1.3 *Verifica di coerenza specifica con l'art.40 "Gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale (SC)" del PTCP*, per ridefinire, in luogo dell'Accordo Territoriale, il quadro pianificatorio rispetto ai temi di cui all'art. 40 c. 8 relativamente alle proprie competenze. Tale paragrafo è stato trasmesso tra i materiali propedeutici alla STO 12.

Le condizioni alle trasformazioni legate agli esiti diagnostici saranno integrate nella valutazione per luoghi della Valsat, e saranno opportunamente rivisti i contenuti delle Strategie Locali per verificare puntualmente il recepimento delle disposizioni del PTCP relative agli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale (artt. 39 e 40 delle Norme).

In merito al POIC, precisa che, come concordato nel verbale STO 11, la Valsat è stata integrata con il paragrafo 5.4.4 *Verifica di coerenza POIC*. Tale paragrafo è stato trasmesso tra i materiali propedeutici alla STO 12.

Come presentato in STO 11 e 12, sono oggetto di puntuali integrazioni anche le schede di valutazione per luoghi della Valsat e le Strategie locali SL1 delle parti di città interessate.

In merito alla **Tavola e alla Scheda dei Vincoli**, si concorda e si provvede ad integrare come richiesto dalla Provincia.

Regione (Comini): rileva come lo sviluppo dei documenti di Piano si sia confrontato positivamente sia con le indicazioni emerse in sede di Consultazione Preliminare, sia con gli ulteriori rilievi formulati dal Comitato, valorizzando il ruolo strategico e multidisciplinare del PUG, chiave per conseguire un incremento della resilienza dell'organismo urbano alle sfide ambientali e sociali.

Per le motivazioni ampiamente illustrate nelle STO tematiche, si ritiene che la struttura del Piano recepisca in maniera adeguata i contenuti previsti dalla legge urbanistica regionale, declinandoli in relazione alle specificità territoriali locali.

A partire da un quadro conoscitivo diagnostico articolato e multiscalare, gli obiettivi strategici prioritari assunti dall'Amministrazione comunale si sono misurati con i principi cardine della legge urbanistica regionale: incremento della resilienza urbana e territoriale, rigenerazione dei tessuti urbani, miglioramento della qualità della vivibilità degli spazi urbani, consolidamento e sviluppo delle filiere della produzione, della conoscenza e della cultura, incremento dell'accessibilità.

La Strategia è concepita in forma strettamente integrata con gli elaborati di Valsat e Disciplina, tramite la definizione di requisiti prestazionali, criteri di qualità e coerenza, indicatori di efficacia, che costituiscono il riferimento principale per la valutazione delle trasformazioni. Gli interventi di riuso e rigenerazione urbana sono articolati secondo criteri di gradualità e premialità, in rapporto al grado di partecipazione all'attuazione degli obiettivi di Strategia, cioè di beneficio per la città pubblica. Le Strategie locali, oltre a declinare lineamenti ed azioni progettuali specifici per le parti

della città centrale ed i cluster del forese, operano una ricognizione di progetti e interventi che possono concorrere significativamente all’attuazione degli obiettivi complessivi, con funzione di indirizzo prioritario rispetto alle iniziative messe in campo dal Comune e dagli operatori privati.

Complessivamente, la riorganizzazione ed implementazione dei contenuti del Piano ha consentito di mettere a sistema elementi diagnostici, strategici e valutativi, incentrando gli approfondimenti sulla qualificazione della città pubblica, sulla rigenerazione dei tessuti esistenti e sull’incremento della resilienza del territorio. L’approccio per luoghi, richiesto anche dall’Atto di Indirizzo e Coordinamento (DGR 2135/2019), è stato implementato trasversalmente a partire dalla individuazione di criticità e fabbisogni, fino a definire gli obiettivi e le prestazioni richieste alle diverse parti della città.

Si auspica che, in fase attuativa, l’Ufficio di Piano possa tradurre il sistema di orientamento delle trasformazioni, in termini di requisiti prestazionali e condizioni di sostenibilità per contribuire all’innalzamento della qualità insediativa e ambientale del contesto locale, in uno strumento operativo funzionale a valutare le proposte di trasformazione, anche in relazione al differente grado di complessità degli interventi. Si invita altresì a mantenere un adeguato livello di integrazione e coordinamento anche rispetto alla redazione del Regolamento Edilizio, in quanto strumento complementare necessario per una compiuta attuazione del Piano Urbanistico Generale.

Per una valutazione di maggiore dettaglio, si rimanda all’allegato contributo valutativo del Rappresentante Unico Regionale a seguito dell’istruttoria del Gruppo Interdirezioni per le politiche di governo del territorio (**ALLEGATO 3**).

Comune (Magnani): precisa che il Regolamento edilizio è stato redatto congiuntamente al PUG, ed è in fase di perfezionamento anche per tenere in debita considerazione gli esiti delle STO. Si ritiene di poter approvare il RE contestualmente al PUG.

3. Espressione della posizione dei componenti necessari del CUAV e delle eventuali considerazioni dei componenti con voto consultivo, discussione

Provincia (Coppari): Si premette che la proficua attività istruttoria della STO ha consentito di giungere ad un quadro pienamente condiviso in linea tecnica, che non presenta aspetti residui da valutare. Nella presente seduta di Comitato si pone tuttavia la necessità di condividere un elemento di integrazione nella definizione del perimetro del Territorio Urbanizzato, oggetto di approfondimento tecnico nella seduta di STO n.12 del 07/05/2026. Nello specifico, l’Amministrazione Comunale ha chiesto di rendere maggiormente omogenea, rispetto ad altri contesti analoghi, la classificazione di un insediamento artigianale esistente (Borgo Pacchenia), già ambito produttivo consolidato di PSC/RUE. A fronte dell’adeguato grado di urbanizzazione ed accessibilità del sito produttivo, la STO propone al CUAV l’accoglimento della richiesta.

Provincia (Garuti): condivide l’opportunità di accoglimento della richiesta, al fine di pervenire ad una classificazione più omogenea del territorio.

Regione (Capitani): conferma la valutazione positiva dell’istanza.

Comune (Magnani): al fine di pervenire all’approvazione del Piano con una rappresentazione quanto più attuale degli usi legittimamente insediati sul territorio, propone che la Tavola degli Usi sia aggiornata rispetto ai seguenti elementi:

- agli impianti fotovoltaici esistenti localizzati in aree di espansione produttiva nel precedente strumento urbanistico generale alla data di approvazione del PUG sia attribuito l’uso “infrastrutture per le urbanizzazioni”, precisando in Disciplina che, per gli impianti situati in territorio rurale, l’uso è da intendersi connesso alla vita utile dell’impianto;

- allo stato di attuazione dei piani particolareggiati vigenti e allo stralcio della perimetrazione di quelli scaduti, prima dell'approvazione del PUG, in coerenza con le decisioni assunte nel verbale STO n.9 (PG 1093 del 15/01/226).

RER (Capitani/Comini): Concorda.

Provincia (Garuti/Coppari): Concorda.

Provincia (Coppari): considerata la valutazione positiva espressa dai rappresentanti unici, dà atto dell'accoglimento della richiesta avanzata dall'Amministrazione Comunale in merito all'inserimento nel perimetro del Territorio Urbanizzato di un insediamento artigianale esistente (Borgo Pacchenia), già ambito produttivo consolidato di PSC/RUE e delle modifiche da apportare alle Tavole degli Usi.

Invita quindi i Rappresentanti degli Enti a formulare un giudizio sintetico rispetto al percorso intrapreso da Comune di Ferrara per l'approvazione del Piano Urbanistico Generale.

Provincia (Garuti): esprime soddisfazione per il lavoro di confronto e condivisione svolto in Comitato e nell'ambito della Struttura Tecnica Operativa, a partire dalla disponibilità manifestata dal Comune di condividere tutti gli adeguamenti/approfondimenti preliminari all'approvazione del PUG, a garanzia di una piena attuazione delle disposizioni della LR 24/2017 e dei contenuti innovativi del piano.

Regione (Capitani): esprime apprezzamento per l'ampia disponibilità mostrata dal Comune di Ferrara a misurarsi con le richieste di approfondimento avanzate dalla Struttura Tecnica Operativa e per il contributo fattivo che l'Ufficio di Piano ha apportato nel declinare contenuti innovativi della Legge Urbanistica regionale, quale, ad esempio, gli standard urbanistici differenziati. Ritiene che la corretta attuazione del Piano ad esito delle integrazioni apportate al Piano potrà contribuire all'incremento della sua efficacia, in particolare nel promuovere la rigenerazione dei territori urbanizzati ed il miglioramento della qualità urbana, nonché nel tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

Esprime particolare soddisfazione per le significative competenze che le componenti interne degli Uffici di Piano di Comune e Provincia hanno messo in campo nelle attività della Struttura Tecnica Operativa, che costituisce una delle sfide più rilevanti poste dalla Legge urbanistica regionale.

Comune (Vita Finzi Zalman): si esprime come segue.

"La chiusura dei lavori del Comitato Urbanistico sul Piano Urbanistico Generale, che si è perfezionata oggi, rappresenta una tappa di fondamentale importanza per Ferrara. Il percorso di collaborazione istituzionale avviato nel febbraio 2025 giunge così a una fase di sintesi, che ci consente di guardare con concretezza alla prossima approvazione in Consiglio Comunale.

Desidero esprimere il mio apprezzamento per il lavoro svolto dal CUAV e dalla Struttura tecnica operativa: la sinergia messa in campo tra Comune, Provincia e Regione ha permesso di definire un assetto condiviso che pone le basi per il futuro sviluppo del nostro territorio.

Tuttavia, questo complesso esercizio di mediazione ha evidenziato, con chiarezza, come l'attuale normativa urbanistica regionale, la L.R. 24/2017, necessiti di un aggiornamento volto a valorizzare meglio le specificità dei territori. Nel corso del confronto, sono emersi temi che meritano una riflessione politica più ampia: la definizione del territorio urbanizzato e la gestione della quota ERS richiedono strumenti che siano in grado di rispondere con maggiore flessibilità alle reali necessità abitative e sociali della nostra comunità. Analogamente, la gestione del consumo di suolo deve poter essere declinata attraverso una visione che integri la tutela ambientale con le legittime istanze di crescita economica delle nostre realtà locali.

La nostra Amministrazione ha operato, e continuerà a operare, con il massimo senso di responsabilità istituzionale, lavorando nel perimetro normativo attuale per garantire a Ferrara uno

sviluppo ordinato e sostenibile. Restiamo però convinti che, per una pianificazione davvero efficace, sia maturo il tempo per un confronto proficuo con la Regione su un processo di revisione della legge 24/2017. Un percorso di aggiornamento normativo che, guardando alle esperienze maturate in questi anni, consenta agli enti locali di adattare con maggiore efficacia le politiche urbanistiche alle vocazioni e alle peculiarità dei propri territori.

Desidero infine rivolgere un sentito ringraziamento a tutto il personale degli uffici comunali. Il lavoro di alta professionalità, dedizione e competenza tecnica profuso in questi mesi è stato il motore indispensabile per raggiungere questo traguardo; senza il loro impegno quotidiano non sarebbe stato possibile tradurre una visione strategica in un documento urbanistico così complesso e accurato.

Entro settembre saremo pronti a discutere il Piano in Consiglio Comunale, forti di una visione di città che vuole essere protagonista del proprio futuro."

Al fine di portare a sintesi gli elementi di condivisione emersi dal lavoro istruttorio della STO e valutati nella presente seduta di CUAV, si richiamano integralmente le determinazioni conseguenti alle valutazioni istruttorie delle STO e del presente verbale, a titolo di indirizzo per la redazione del Parere Motivato.

4. Conclusioni

Dopo ampia discussione, il CUAV dà mandato alla Struttura Tecnica Operativa di redigere il verbale della seduta odierna, funzionale alla predisposizione del conseguente Parere Motivato.

Il Presidente del CUAV ringrazia i presenti e la STO per il lavoro svolto e l'apprezzabile risultato raggiunto.

La seduta si chiude alle ore 12.30.

Il presente verbale, verificato nei contenuti dai partecipanti, viene sottoscritto dai rappresentanti degli Enti necessari del CUAV.

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

Allegati:

1. Verbale della seconda seduta di CUAV (PG n. 8343/2025) e verbali delle sedute delle STO di approfondimento tematico¹:
 - STO n.7 in data 08/09/2025 - Tavola e Schede dei Vincoli (verbale PG n. 34412/2025);
 - STO n.8 in data 23/10/2025 - Disciplina (verbale PG n. 42788/2025);
 - STO n.9 in data 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);
 - STO n.10 in data 22/01/2026 - Rete Ecologica, precisazioni a Tavola e Schede dei Vincoli (verbale PG n. 4309/2026);
 - STO n.11 in data 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);
 - STO n.12 in data 06/05/2026 - Valsat, Rete Ecologica e ulteriori precisazioni (verbale PG n. 18154/2026);
2. 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).*”
3. Contributo del Rappresentante Unico Regionale

¹ Per ragioni di dimensioni del documento i verbali saranno privi degli allegati



Oggetto:	Piano Urbanistico Generale (PUG) 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 - VERBALE SEDUTA CONCLUSIVA in data 17/07/2026
-----------------	---

ALLEGATO 1

Verbale della seconda seduta di CUAV (PG n. 8343/2025) e verbali delle sedute delle STO di approfondimento tematico¹:

- STO n.7 in data 08/09/2025 - Tavola e Schede dei Vincoli (verbale PG n. 34412/2025);
- STO n.8 in data 23/10/2025 - Disciplina (verbale PG n. 42788/2025);
- STO n.9 in data 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);
- STO n.10 in data 22/01/2026 - Rete Ecologica, precisazioni a Tavola e Schede dei Vincoli (verbale PG n. 4309/2026);
- STO n.11 in data 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);
- STO n.12 in data 06/05/2026 - Valsat, Rete Ecologica e ulteriori precisazioni (verbale PG n. 18154/2026);

¹ Per ragioni di dimensioni del documento i verbali saranno privi degli allegati



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):

<i>Componenti necessari</i>	
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;

<i>Componenti con voto consultivo</i>	
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^a, 4^a, 5^a e 6^a 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



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

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 ripерimetrandole 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



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

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



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

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.



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

(**) 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	il	Capoluogo	2	Extra TU
10	rl	Capoluogo	0	Extra TU
11	zl	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



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

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



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

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



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

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



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

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^a, 4^a, 5^a e 6^a 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^a 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/a1 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 Calzolari (STER = 13.000 mq)

I lotti, situati lungo via dei Calzolari 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



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

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 promuovere 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 Calzolari (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 Calzolari), 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 Calzolari ("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 Calzolari, 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



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

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 Calzolari), 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 Calzolari, 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 Calzolari, 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 Calzolari, 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^a, 4^a, 5^a e 6^a 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 Calzolari) 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) <i>Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005</i>
Regione Emilia-Romagna	Marcello Capucci <i>Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005</i>
Comune di Ferrara	Stefano Vita Finzi Zalman <i>Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005</i>



Protocollo 34412 del 16/09/2025

Classificazione 012.007.019

Fascicolo 2025/1

Documento interno

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA (S.T.O.)

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. VERBALE VII° SEDUTA DI S.T.O. DEL 08/09/2025.

In data odierna, 08 settembre 2025, alle ore 10.00 si svolge la 7^a seduta STO, convocata via mail in data 27/08/2025, in modalità a distanza tramite Meet al link <https://meet.google.com/mmz-fqtv-umr>, 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, Diego Bregantin, Silvia Mazzanti, Andrea Chierigatti, Antonella Maggipinto;

per Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia (Arpa) – ST – Paola Leuci;

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

per Agenzia Interregionale per il fiume Po (AIPO) – Giovangiuseppe Tuccillo, Giuseppe Mirarchi.

Sono presenti anche:

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

Il tema all'ordine del giorno è:

1. Valutazioni istruttorie inerenti la documentazione predisposta dal Comune in risposta alle richieste di

Protocollo 34412 del 16/09/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



chiarimenti/approfondimenti avanzate dal CUAV relativamente alla Tavola e Scheda dei Vincoli;

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 passa la parola al Comune per l'illustrazione della documentazione trasmessa che costituisce allegato al presente verbale (**Allegato A**).

Comune (Rinaldo): evidenzia che la documentazione resa disponibile è così composta:

- *Documento di coordinamento Risposta Rilievi* (documento che risponde ad alcuni quesiti e rimanda agli allegati)
- *Allegato 1 Verifica tutele PTCP DLGS 42 04*
- *Allegato_2_1_Disciplinart Art 2* (proposta di modifica di un articolo della disciplina in relazione al sistema dei vincoli)
- *Allegato_2_2_V0 proposta modifica* (proposta modifica Scheda dei vincoli)
- *Allegato_2_3_schema_illustrativo del* (schema illustrativo della scheda dei vincoli)
- *Allegato 3 risposte osserv AIPO*
- *Allegato_4_CLE protez civile* (integrazione della CLE nel sistema dei vincoli e aggiornamento art.35 Disciplina)
- *Allegato_5_Anagrafe siti contaminati*
- *Allegato_6_Ricognizione vincoli paesaggistici PSC*
- *Allegato_7_Verifica conformità cartografica con il PTCP*

La documentazione non contiene gli elaborati cartografici (Tavole V1 e V2) aggiornati ai riscontri presentati.

Presenta l'impostazione metodologica della Scheda dei Vincoli e degli adeguamenti alle perimetrazioni dei vincoli derivanti dai piani sovraordinati.

Chiede agli enti partecipanti la puntuale verifica delle informazioni contenute nell'*Allegato_2_2_V0*

Protocollo 34412 del 16/09/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



proposta modifica relative ai vincoli di rispettiva competenza.

Precisa che è posticipata a successiva seduta della STO la trattazione dei seguenti vincoli:

- Sito Unesco, in quanto è in via di finalizzazione il percorso di redazione del nuovo Piano di Gestione da parte del Comitato di Pilotaggio del sito;
- PGRA, in quanto sono in corso verifiche interne, anche a seguito dell'incontro effettuato con AdBpo e Regione-Difesa del Territorio del 20 marzo 2025 ;
- Aeroporto di San Luca, in quanto è stato avviato un confronto con ENAC.

Provincia (Coppari): invita gli Enti che hanno formulato richieste di integrazioni in sede di CUAV ad intervenire.

ARSTPC (Grandi/Pangallo): In materia di rischio idraulico si evidenzia che le osservazioni effettuate da AIPO e le risposte del Comune sono da intendersi valide anche per i corsi d'acqua di competenza di questa Agenzia, che ne condivide a pieno i contenuti, in particolare:

- il riferimento al RD 523/1904, quando inserito come riferimento normativo nell'ambito delle tutele ambientali e paesaggistiche, si intende applicato anche ai nostri corsi d'acqua
- laddove è stata inserita AIPO fra gli enti/autorità competenti, si chiede di inserire anche ARSTPC per allineare le disposizioni e ruoli delle diverse Autorità Idrauliche
- si conferma la necessità di non vincolare le aree boscate negli ambiti fluviali
- ai punti 3 del V20 e V21 (alberi isolati, filari e siepi) si chiede di aggiungere "alveo, paramenti arginali e pertinenze" (agli ambiti di intervento che non devono prevedere compensazione in caso di taglio arbusti etc)
- si richiede di inserire la dicitura "previo nulla osta idraulico" ai punti 4 e 5 del V10 (aree golene e dossi storici) e di inserire il riferimento normativo RD 523/1904 e RD 959/1913 (prevedono interventi compensativi di piantumazioni nelle aree golenali del Volano e del Primaro)
- per i V11 (strade panoramiche), V22 (strade di rilievo paesaggistico) e V29 (strade storiche) laddove le strade coincidono con i rilevati arginali si chiede di inserire in RD 523/1904 fra i riferimenti normativi e si evidenzia quanto segue:
- qualsiasi intervento sui rilevati arginali deve essere sottoposto a Nulla Osta Idraulico
- trattandosi di opere idrauliche, fra i "fatti salvi" (per l'applicazione di restrizioni e prescrizioni legate alle trasformazioni) devono essere inseriti gli interventi di manutenzione dei paramenti arginali e pertinenze, e in generale gli interventi in capo a questa Agenzia
- si condivide quanto osservato da AIPO in merito alle piste di servizio e opere accessorie

Protocollo 34412 del 16/09/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Per quanto riguarda i V54 e 56, la riscrittura a seguito delle osservazioni AIPO ha alterato il contenuto delle regole prescrittive, rispetto le esigenze di questa Agenzia. In particolare:

- V54 punto 3 – va mantenuta anche la dicitura “ciglio superiore di sponda”, oggi sostituita con “dall’unglia arginale di progetto”
- V56 punto 2 – si richiede di inserire “unglia arginale di progetto” in aggiunta a “unglia arginale (esistente)”
- Si chiede di mantenere il punto 3 del V56

Relativamente agli aspetti di protezione civile, le integrazioni proposte contenute nell’ *Allegato_4_CLE protez civile* (integrazione della CLE nel sistema dei vincoli e aggiornamento art.35 Disciplina) risultano complete ed esaustive.

AIPO (Mirarchi): In generale rileva che i rilievi formulati da questa Autorità sono stati correttamente recepiti, evidenzia tuttavia:

- l’opportunità di includere AIPO come Ente competente anche per i vincoli 13 "nodo ecologico di progetto" e 17 "ambiti di trasformazione territoriale";
- la necessità di un chiarimento sul vincolo 56 "Rispetto delle arginature" relativamente alle indicazioni differenziate di 4 m e 5 m;

Comunica che prossimamente verranno trasmesse al Comune sia le planimetrie DWG in WGS84-UTM32N delle "aree soggette a sortumazione e fontanazzi" (vincolo n. 98), che quelle dell'unglia arginale di progetto su cui dovrà basarsi il predetto vincolo 56.

Infine chiede come sia stato individuato il vincolo n. 84, vincolo di piano inerente aree a rischio di effetto dinamico.

Comune (Rinaldo): Dichiaro che l’Ufficio di Piano provvederà ad adeguare gli elaborati alle segnalazioni ricevute, ad eccezione della richiesta di AIPO/ARSTPC inerente l’inserimento del riferimento ai rispettivi Enti/Autorità anche su altri vincoli. Si ritiene che tale rilievo non sia in linea con i contenuti e l’impostazione della Tavola e della Scheda dei Vincoli. Si ritiene inoltre corretto che a ciascun vincolo sia attribuita la fonte normativa connessa e l’indicazione dell’Ente a cui riferirsi.

Chiarisce la natura e la funzione del vincolo n. 84, derivante da approfondimenti e simulazioni effettuate nell’ambito della redazione del Piano Strutturale Comunale.

Provincia (Coppari): Chiarisce che le regole prescrittive e i condizionamenti riportati nella Scheda dei vincoli costituiscono una utile sintesi sul contenuto del vincolo ma non esauriscono le prescrizioni/condizioni e i contenuti della disciplina di riferimento.

Protocollo 34412 del 16/09/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



In particolare, in riferimento agli aspetti rilevati da ARSTPC e AIPO, non è legittimo che il piano comunale inserisca delle deroghe/eccezioni se non contemplate dalla disciplina di riferimento del vincolo (ciò vale ad esempio per le tutele PTPR/PTCP art. 20 e art. 24, richiamate da ARTPC e da AIPO): è utile evidenziare, tuttavia che i principi e le Norme del PTCP contemplano già un regime speciale per interventi di messa in sicurezza e di mitigazione del rischio idraulico.

RER (Comini): dà atto di come la documentazione integrativa prodotta risulti chiara ed esaustiva rispetto ai rilievi formulati; in particolare:

- Tutele di PTPR/PTCP

Relativamente alle incongruenze rilevate, si prende atto che vengono recepite le individuazioni cartografiche del vigente PTCP (PTPR/PTCP artt. 21 e 22); le proposte di lievi adattamenti legati alla scala di maggior dettaglio della cartografia di PUG potranno essere valutate ammissibili solo se non configurano contenuti di variante allo stesso (PTPR/PTCP artt. 10, 18 e 24).

- Territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs. 42/2004, art.142, co.1, lett.g)

A partire dagli esiti della ricognizione effettuata dalla Regione ER per adeguare il PTPR al Codice dei Beni culturali e del paesaggio, l'Ufficio di Piano ha provveduto ad analizzare lo stato dei luoghi, in collaborazione con l'ufficio Verde, e nella tavola dei vincoli ha proposto l'eliminazione di circa 10 aree boscate perché non ricadenti nella definizione del Testo unico in materia di foreste; inoltre, a seguito di ulteriori accertamenti ed evidenze riscontrate dopo l'adozione del PUG, l'UdP ha avanzato alcune ulteriori proposte da sottoporre alla STO (nel documento *Allegato_1_verifica_tutele_PTCP_DLGS42_04.pdf* Sezione b ne è riportata una puntuale disamina). Si prende atto dello stato di fatto accertato dal Comune, nel suo ruolo di Ente competente in materia forestale; si rammenta inoltre che, la corretta applicazione dei disposti del Codice, richiede che le aree oggetto di tutela *ope legis* siano verificate in sede di richiesta di titolo abilitativo, al fine di poter accertare la sussistenza dei requisiti definiti all'art.142, co.1, lett.g) al momento della trasformazione. Qualora si rilevasse la presenza di nuove formazioni boschive rispondenti ai criteri vigenti, la Tavola dei Vincoli potrà essere opportunamente aggiornata con la procedura semplificata prevista dall'art.37, co.5, della L.R. 24/2017.

- Aree escluse (D.Lgs. 42/2004, art.142, co.2)

Si prende atto che la ricognizione delle aree escluse presente nel PUG adottato *QC4.3_RicognizioneVincoliPaesaggistici*, è stata redatta in sede di formazione del PSC in attuazione della procedura prevista dall'art. 46 della L.R. n.31/2002, acquisendo il parere della Commissione Provinciale Bellezze Naturali (istituita ai sensi dell'art.2 della Legge n.1497/1939 e presieduta da un delegato del Ministero), richiamato al punto D.2.4 delle Riserve provinciali.

- Agglomerati (DGR 201/2016 e s.m.i.)

Si prende atto che sarà inserita la perimetrazione degli agglomerati esistenti (tav. V2), di cui alla D.G.R. 201/2016 e s.m.i., è sarà introdotta la relativa Scheda di Vincolo con i riferimenti indicati.

Protocollo 34412 del 16/09/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



- Struttura di Tavole e Schede dei Vincoli

Si prende atto della proposta di:

- modifica dell'art. 2 della Disciplina, commi da 9 a 13 (*Allegato_2_1_disciplina_art2_def*), che chiarisce contenuti e struttura di Tavole e Schede dei Vincoli;
- aggiornamento delle schede dei vincoli (*Allegato_2_2_V0_proposta_modifica_def.pdf*) effettuando la distinzione tra le disposizioni derivanti da leggi/piani sovraordinati da quelle di natura comunale, specificando la Fonte del vincolo e indicando l'Ente preposto al rilascio di pareri/nulla osta/autorizzazioni;
- redazione di uno schema illustrativo, di aiuto alla consultazione (*Allegato_2_3_schema_illustrativo.pdf*), che descrive le voci che compongono la Scheda dei vincoli V0 e la relazione tra schede e Tavole dei vincoli V1 e V2.

Provincia (Coppari): Esprime soddisfazione per il lavoro puntuale svolto dal Comune e, relativamente alla richiesta di operare lievi adattamenti legati alla scala di maggior dettaglio della cartografia di PUG (PTPR/PTCP artt. 10, 18 e 24), chiarisce che, come anticipato dalla RER, la perimetrazione del vincolo deve corrispondere a quella del PTCP, salvo piccoli adattamenti dovuti alla base cartografica utilizzata e alla trasposizione su scala di maggior dettaglio: tali adattamenti, tuttavia, non potranno modificare o ridimensionare zone o elementi di tutela ma limitarsi a conferire maggiore precisione al perimetro individuato dal piano provinciale senza configurare contenuti di variante allo stesso.

Passa la parola per l'illustrazione dell'istruttoria condotta dagli uffici provinciali sulla documentazione predisposta dal Comune.

(Cavicchi): La Provincia in sede di CUAV ha richiesto integrazione su diversi aspetti, di seguito sintetizzati:

- difformità nelle perimetrazioni delle tutele PTCP/PTPR artt. 10 (boschi), 18 (invasi e corsi d'acqua), 20 (dossi e dune), 21 co. 2b1 (aree di accertata consistenza archeologica), 22 (insediamenti storici), 24 co. 1a (viabilità storica), 24 co. 6 (viabilità panoramica)
- difformità nelle perimetrazioni delle tutele PTCP artt. 26 (zone di tutela dei corpi idrici sotterranei), 34 co. 10 (zone precluse all'insediamento RIR)
- incompletezza della perimetrazione degli artt. 4 (aree escluse) e 5 (aree di attenzione) del PLERT
- impostazione e contenuti delle Schede dei Vincoli

Esaminate le considerazioni e le proposte di modifica dell'UdP contenute nel *Documento di coordinamento Risposta Rilievi* e relativi allegati, si esprime in generale una valutazione favorevole alla proposta avanzata, sia relativamente all'impostazione della Scheda dei Vincoli che rispetto al recepimento delle perimetrazioni dei vincoli PTCP. Permangono, tuttavia, alcune criticità per le quali si formulano le seguenti considerazioni generali:

Protocollo 34412 del 16/09/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



1. La denominazione dei vincoli derivanti dal PTCP deve corrispondere a quelle identificate nelle norme del piano provinciale per non generare ambiguità e incongruenze: ciò vale per tutti i vincoli derivanti dalla pianificazione provinciale;
2. Se il Comune intende estendere la disciplina di un vincolo ad altre zone ed elementi (es. disciplina prevista per vincolo art. 26 PTCP da estendersi anche sulle aree di rispetto degli impianti di captazione), tale disciplina può essere inserita tra le **DISPOSIZIONI DI LIVELLO COMUNALE** nella relativa scheda, in modo che sia esplicitato, in modo chiaro e inequivocabile, quali disposizioni derivano dal piano provinciale e quali sono di competenza comunale, al fine di non configurare contenuti di variante allo strumento provinciale ed avere chiari riferimenti normativi e procedurali anche nel caso di aggiornamenti e modifiche future.

Inoltre, nello specifico:

3. per i vincoli n. 4, 5, 10, 11, 29, 37, 57, 58, 95 si faccia riferimento a quanto riportato nei punti precedenti;
4. per i vincoli n. 53, 56, 87 e 88 si chiede di stralciare l'indicazione della Provincia dal campo "ENTE/AUTORITA' COMPETENTE";
5. per i vincoli n. 10 e 11, inoltre, si evidenzia che all'art. 20 del PTCP (*Dossi e dune*) è contemplata la possibilità, per la pianificazione comunale, di integrare o modificare la perimetrazione riportata nelle Tavole 5 *esclusivamente per essere portata a coincidere con il limite più vicino fisicamente rilevabile sul territorio, in ogni caso senza interrompere la continuità della zona di tutela* (co. 1). Se il Comune intende avvalersi di tale facoltà, dovrà presentare specifico approfondimento che evidenzii le modifiche proposte e ne argomenta l'ammissibilità in linea con le ragioni di tutela e gli obiettivi del PTCP. Si fa presente, inoltre, che la Provincia non è a conoscenza della proposta di ripermimetrazione dei dossi su cartografia LIDAR citata nelle controdeduzioni del Comune.
6. si dovrà inserire il riferimento normativo all'art. 4 del PLERT (*Aree escluse dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti*) nelle schede dei vincoli relativi alle zone ed elementi elencati all'art. 4, co. 1 lett. da c) ad h), co. 2, co. 3 e co. 4, delle Norme del piano provinciale settoriale.
7. si dovrà inserire il riferimento normativo all'art. 5 del PLERT (*Aree di attenzione per la localizzazione a condizioni*) nelle schede dei vincoli relativi alle zone ed elementi elencati all'art. 5, co. 1 e 7, delle Norme del piano provinciale settoriale. Inoltre, si invita a cartografare l'area di cui all'art. 5, co. 2 (500 m dal confine provinciale) sulla base del confine territoriale aggiornato.

(Coppari) Considerato che il PUG non è stato adottato secondo quanto disposto dall'art. 52 della LR 24/2017 (Modificazione della pianificazione di altri livelli territoriali), evidenzia che le proposte di modifica di vincoli e tutele PTPR/PTCP avanzate nelle controdeduzioni del Comune, sulla base del QCD elaborato, potranno essere valutate e recepite in sede di revisione e aggiornamento della pianificazione paesaggistica regionale alla LR 24/2017. Si ritiene comunque utile la predisposizione di apposito elaborato ricognitivo, corredato da studi qualificati, da trasmettere agli Enti competenti della gestione del vincolo affinché se ne

Protocollo 34412 del 16/09/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



possa tener conto nell'aggiornamento della pianificazione.

Infine, prende atto che gli elementi costituenti la Rete Ecologica Provinciale vengono individuati quali vincoli (vincoli n. 13, 14, 15, 16 e 17): i perimetri di tali vincoli e i contenuti delle relative Schede dovranno coordinarsi con quelli della Disciplina e della SQUEA, pertanto al riguardo non è possibile formulare una valutazione senza avere a disposizione uno sguardo d'insieme sugli aspetti strategici/disciplinari/cartografici relativi al progetto di Rete Ecologica già richiesto in sede di CUAV. Chiede al Comune aggiornamenti circa l'implementazione del progetto di Rete Ecologica.

Comune (Rinaldo): Dichiaro che l'Ufficio di Piano provvederà a modificare gli elaborati rimuovendo le ulteriori difformità rispetto ai piani sovraordinati, in particolare il PTCP, e introducendo nuovi vincoli di fonte comunale qualora questo processo di riallineamento lo rendesse necessario.

In merito all'implementazione del progetto di Rete Ecologica, informa che è in corso la predisposizione di un elaborato dedicato al monitoraggio dello stato di attuazione della REP, che integrerà il Quadro Conoscitivo Diagnostico.

Precisa che il PUG adottato contiene già i fondamenti del progetto di rete ecologica, in particolare nelle strategie dedicate alle infrastrutture verdi e blu, ma anche nell'individuazione delle Dotazioni ecologiche dell'elaborato *U - Usi e modalità di intervento* (rif. art. 30 della Disciplina).

Concorda che sia necessaria la messa a sistema degli elaborati al fine di favorire una lettura delle strategie di piano in chiave di Rete ecologica, integrando anche i sistemi di valutazione in ValSAT.

2. Provincia (Coppari): Chiarisce che, secondo quanto concordato nelle precedenti STO, è stata calendarizzata una seduta di CUAV per il giorno 01/10/2025 finalizzata alla condivisione del perimetro del TU ed, eventualmente, della Tavola dei Vincoli. Si rimane in attesa della trasmissione in tempo utile (entro il 22/09/2025) della documentazione di PUG aggiornata e della richiesta di convocazione del CUAV da sottoporre al CUAV. Al ricevimento della documentazione si procederà con la convocazione della seduta di Comitato.

Chiede al Comune come intende procedere nell'iter istruttorio delle integrazioni al PUG per calendarizzare le successive STO.

Comune (Rinaldo): Anticipa che la seduta di CUAV verrà richiesta solamente per la valutazione del perimetro del TU al 01/01/2018 e che entro la data indicata sarà trasmessa la tavola del quadro conoscitivo QC.6.6 modificata sulla base di quanto concordato in STO ovvero:

- l'inserimento in legenda di quanto è avvenuto durante il periodo transitorio, in particolare l'approvazione, il convenzionamento e, in senso opposto, la decadenza di trasformazioni in consumo di suolo;
- l'indicazione delle aree oggetto di rilievo da parte del CUAV che non hanno trovato condivisione in

Protocollo 34412 del 16/09/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



sede di STO.

Sarà inoltre oggetto di trasmissione il fascicolo delle schede di approfondimento redatte dall'Ufficio di Piano in risposta a ciascun rilievo puntuale del CUAV

Propone di convocare la prossima STO verso metà ottobre per l'istruttoria della Disciplina. E' consapevole del fatto che, non avendo ancora integrato Strategia e Valsat, le valutazioni sulla Disciplina da parte degli Enti non potranno essere complete e definitive, tuttavia, la condivisione in STO sarà utile per chiarire aspetti generali/particolari e consentirà all'Ufficio di Piano di procedere con il lavoro in modo più proficuo.

La STO concorda.

(Mazzanti): In qualità di Garante per la comunicazione e la partecipazione, chiede un chiarimento relativamente agli adempimenti dovuti in materia per le modifiche al perimetro del TU del PUG adottato condivise in sede di CUAV.

RER (Comini): Evidenzia come sia opportuno garantire la massima trasparenza alle modifiche/integrazioni apportate al Piano adottato in recepimento delle determinazioni che il Comitato giunge a condividere, sulla base delle attività istruttorie condotte dalla STO (art. 46, co.6). A tal fine sarà utile definire le forme comunicative più efficaci, a partire dalla pubblicazione di notizie sul sito web dell'Amministrazione Comunale, che possono rimandare alla sezione del sito web provinciale dedicata alle attività del CUAV.

In conclusione la STO concorda di:

- ritenere che la documentazione predisposta dal Comune (**Allegato A**) consenta di superare i rilievi dagli Enti sulla Tavola e Scheda dei Vincoli avanzati in sede di CUAV, a condizione che sia recepito quanto espresso nei punti precedenti;
- attendere la trasmissione da parte del Comune della Tavola e Scheda dei Vincoli integrata e coordinata con le precisazioni emerse in data odierna, da sottoporre al CUAV nella prima seduta utile;
- convocare la prossima seduta di STO per il giorno 23/10, alle ore 10, finalizzata all'esame di integrazioni/aggiornamenti inerenti la Disciplina.

La seduta si chiude alle ore 12.05

Il seguente verbale viene sottoscritto dalla Responsabile STO.

Protocollo 34412 del 16/09/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Allegati:

Allegato A - *Documento di coordinamento Risposta Rilievi e relativi allegati*

Ferrara, 16/09/2025

La Responsabile STO
COPPARI MANUELA
Documento informatico firmato digitalmente

Protocollo 34412 del 16/09/2025
PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it
Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara
<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Protocollo 42788 del 21/11/2025

Classificazione 012.007.019

Fascicolo 2025/1

Documento interno

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA (S.T.O.)

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 VIII° SEDUTA DI S.T.O. DEL 23/10/2025.

In data odierna, 23 ottobre 2025, alle ore 10.00 si svolge la 8^a seduta STO, convocata via mail in data 14/10/2025, in modalità a distanza tramite Meet al link <https://meet.google.com/mmt-yjxk-rud>, 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, Sonia Bellicchi;

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, Diego Bregantin, Silvia Mazzanti, Andrea Chieragatti, Antonella Maggipinto, Anna Alessio, Barbara Bonora, Marcella Leoni, Paola Onorati, Mariangela Campagnoli;

per Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia (Arpae) – Paola Leuci, Francesca Galliera, Tiziana Melfi, Sara Marzola;

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

per Agenzia Interregionale per il fiume Po (AIPO) – Giovangiuseppe Tuccillo, Marco Zorzan.

Sono presenti anche:

- il Rappresentante Unico del Comune di Ferrara - Stefano Vita Finzi Zalman;
- il consulente del Comune di Ferrara - Fabio Vanin.

Il tema all'ordine del giorno è:

1. Valutazioni istruttorie inerenti la documentazione predisposta dal Comune in risposta alle richieste di

Protocollo 42788 del 21/11/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



chiarimenti/approfondimenti avanzate dal CUAV relativamente alla **Disciplina**;

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 passa la parola al Comune per l'illustrazione della documentazione trasmessa che costituisce allegato al presente verbale (**Allegato A**).

Comune (Rinaldo): evidenzia che la documentazione resa disponibile è così composta:

- Testo disciplina in cui sono evidenziate le modifiche proposte (*2025_10_13_PUG_Fe_Disciplina_CUAV_ver3*)
- Sintesi dei rilievi evidenziati da CUAV su questo tema (*note_sintesi_di controdeduzione_Disciplina_rev1*)
- Estratti della Tav degli usi in cui sono individuati i tessuti produttivi in territorio rurale (*All1_IPR*)
- Una breve relazione in cui il Comune propone piccoli aggiustamenti motivati alla Norma, utili per risolvere alcuni problemi emersi in questi 10 mesi di salvaguardia (*nota_sintesi_modifiche_UDP_Disciplina_rev*)
- Estratti della Tav degli usi in cui sono individuati i distributori di carburante dentro il TU per i quali si propone una riclassificazione (*All2_Distr. carburanti_TU*)

Sintetizza le modifiche apportate alla Disciplina del PUG adottato, precisando anche quelle che sono state predisposte su iniziativa dell'Ufficio di Piano ad esito dell'attuazione del regime di salvaguardia e dal confronto con gli stakeholders del territorio. Precisa che la Tavola degli usi dovrà essere aggiornata di conseguenza.

Provincia (Coppari): invita gli Enti che hanno formulato richieste di integrazioni in sede di CUAV ad intervenire.

ARSTPC (Grandi): prendendo atto dell'orientamento del Comune di non inserire un articolo dedicato in Disciplina, evidenzia tuttavia la necessità di inserire chiaramente, almeno nel QC, il riferimento al ruolo di Agenzia come Autorità Idraulica e della Navigazione per i corsi d'acqua di competenza, come esposti nelle osservazioni trasmesse al Comune (informazione spesso ignorata da tecnici e cittadini).

Di seguito alcune osservazioni puntuali in merito all'apparato disciplinare:

- si chiede di inserire ARSTPC fra gli enti da coinvolgere nelle attività di concertazione previste all'art. 13 co. 1 per i Progetti Guida, soprattutto per quanto riguarda i Progetti Boicelli e Volano;
- nei Paesaggi Definiti - San Luca e Via Comacchio (pag.53) va sostituito Canale Burana con Po di

Protocollo 42788 del 21/11/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Volano;

- avendo riscontrato potenziali criticità nell'applicazione dell'art. 31, co. 17 - Territorio Agricolo Fluviale, in relazione all'applicazione delle prescrizioni idrauliche, si chiede di inserire un riferimento alla necessità di parere idraulico di Agenzia.

In termini più generali, rimane da verificare la coerenza fra alcuni punti della disciplina e il vincolo idraulico, quali i progetti di rinaturalizzazione spondale, l'applicazione concreta degli articoli 22 e 23 in alcune aree golenali particolarmente strette in rapporto alle distanze minime da mantenere per vincolo idraulico (soprattutto Risvolta di Cona, zona Denore, alcuni tratti Primaro, ...).

In merito ai temi di Protezione Civile, si prende atto che il Comune ha ritenuto di condividere le osservazioni formulate, in particolare integrando l'art.35 *"Rapporto con il Regolamento Edilizio, gli strumenti di settore, le politiche urbane e i programmi di iniziativa pubblica"*; l'aggiornamento della Carta dei Vincoli con l'introduzione di edifici/aree strategiche non è ancora stato prodotto e, pertanto, si resta in attesa di poterli visionare.

Comune (Rinaldo): si ritiene corretto inserire riferimento nel Quadro Conoscitivo dell'Agenzia così come aggiornamento dell'art.13 e correzione del refuso in riferimento ai Paesaggi Definiti contenuti nell'art.12.

Per quanto riguarda la potenziale criticità relativa all'art. 31 comma 17, si chiarisce che non tutto il tessuto TAF "Territorio agricolo Fluviale" ricade in aree di competenza dell'Agenzia, pertanto può risultare fuorviante inserire tout court la richiesta di un parere idraulico. Le aree arginali di competenza dell'ARSTPC sono individuate nel vincolo 56 "Zone di rispetto delle arginature"; ogni intervento all'interno di tali aree deve essere soggetto a parere di competenza idraulica.

In generale, per gli eventuali conflitti che potrebbero verificarsi tra i progetti di rinaturalizzazione spondale e tra le previsioni di cui agli articoli 22 e 23 con il vincolo idraulico, si precisa che il PUG, da legge, non prevede nuove espansioni. Nello specifico, gli interventi previsti all'art. 23 – Tessuti urbani dismessi (TUD) sono di rigenerazione e per quelli disciplinati da schede progettuali d'ambito (SL3) si è disponibili a coinvolgere ARSTPC già nella fase progettuale. Per i restanti casi disciplinati dall'art.23 e per gli interventi disciplinati dell'art.22 il parere dell'Agenzia verrà richiesto in sede di Conferenza dei Servizi.

AIPO (Zorzan): Segnala che sono stati inviati al Comune gli shp richiesti, chiede se sia previsto un ulteriore confronto dedicato al tema dei vincoli, in particolare quelli idraulici.

Comune (Rinaldo): informa che saranno condivise le ulteriori modifiche alla Tavola e Scheda dei Vincoli, così che gli Enti possano verificare la corretta integrazione

ARPAE (Melfi): prende atto che le integrazioni richieste saranno recepite all'interno del Regolamento Edilizio; rappresenta come la maggiore criticità sia attualmente rappresentata dalle istanze per la realizzazione di impianti al suolo per la produzione di energia da fonti rinnovabili (biogas, biometano, fotovoltaico, ...) e chiede come il PUG possa intervenire su tali temi.

Comune (Magnani): Evidenzia che il PUG, per quanto di competenza, si occupa di governare le

Protocollo 42788 del 21/11/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



trasformazioni legate all'insediamento di impianti da fonti rinnovabili, nell'apparato dei Vincoli, e quindi nella Disciplina, definendo forti limitazioni e importanti interventi di mitigazione. Inoltre, si dovrà cogliere l'opportunità del nuovo Piano di Gestione del sito Unesco "Ferrara città del rinascimento e il suo Delta del Po" perché sia declinato in strumenti operativi a tutela del territorio.

Provincia (Coppari): Precisa come le valutazioni inerenti la Disciplina debbano necessariamente essere condotte in modo integrato rispetto alle altre parti del Piano (SQUEA, Valsat, ecc...) integrate con gli approfondimenti richiesti dal CUAV nella 1^a seduta. Ciò vale ad esempio, per il tema della Rete Ecologica o per altri temi connessi all'attuazione/recepimento del PTCP.

Pertanto le valutazioni condotte nella seduta odierna non potranno ritenersi esaustive ma potranno riguardare essenzialmente aspetti di competenza e di legittimità. Passa la parola a Comini per le valutazioni sui rilievi congiunti RER/Provincia inerenti a tali aspetti.

RER (Comini): premette come la modalità adottata per l'elaborazione della proposta di controdeduzione e l'integrazione all'apparato normativo sia risultata chiara e ben comprensibile. Pur condividendo gran parte delle integrazioni operate, ritiene che permangano elementi che necessitino di un ulteriore confronto.

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

VALORE DEGLI ELABORATI

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

- a) valore prescrittivo quelli appartenenti ai gruppi (1) "Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale", limitatamente alla disciplina prescrittiva dell'elab. SL3 "Schede progettuali d'ambito", (2) "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale", (3) "**Vincoli e tutele**" (limitatamente alle disposizioni di competenza comunale), (4) "Disciplina" (Titolo I, Titolo II Art.17, Titolo III, Titolo IV) e (6) "**Valsat**" (capitolo 5.7, capitolo 5.16 e Parte 6);

Rispetto alla modifica proposta si rileva che:

- non è indicato il paragrafo 5.12 nel quale la proposta di controdeduzione indica che sarà data attuazione ai disposti dell'art.9 della L.R. 24/2017 in materia di standard urbanistici differenziati; si chiede quindi, per coerenza, di integrare;
- agli elaborati Tavola e Schede dei Vincoli, ai sensi dell'art. 37 della L.R. 24/2017, compete un esclusivo valore conoscitivo/ricognitivo e, pertanto, dovranno essere interamente ricondotti alla lett. b) che elenca gli elaborati con valore non prescrittivo.

Conseguentemente, per tutti gli elementi di tutela/vincolo disposti a livello comunale, in applicazione di norme o piani sovraordinati, si ribadisce che la loro istituzione debba essere ricondotta all'interno dell'apparato normativo; si invita pertanto a valutare l'opportunità di introdurre un Titolo di norma dedicato nel quale inserire le relative misure disciplinari, ora indicate solo nelle Schede dei Vincoli.

Comune (Rinaldo): conferma che al capitolo 5.12, che tratterà gli Standard urbanistici differenziati, sarà attribuito valore prescrittivo, ma sarà inserito in Disciplina nel momento in cui l'integrazione alla Valsat sarà condivisa dalla STO; si provvederà anche a rimandare interamente alla lettera b) per l'elaborato "Vincoli e tutele".

Protocollo 42788 del 21/11/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



RER (Comini):

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

VINCOLI E TUTELE

10. *Le Tavole dei vincoli sono corredate da un elaborato, denominato “Schede normative dei vincoli”, che riporta per ciascun vincolo o prescrizione i seguenti contenuti: [...]*

Per quanto sopra argomentato, si chiede inoltre di sostituire “Schede normative dei vincoli” con “Schede dei vincoli”.

12. *I vincoli e le tutele di competenza comunale costituiscono elementi di natura progettuale del PUG, in quanto funzionali alla definizione degli obiettivi e delle strategie di tutela e valorizzazione del territorio comunale. Al fine di garantire la consultabilità, la conoscibilità e il coordinamento con i vincoli di natura sovraordinata, tali vincoli e tutele sono rappresentati congiuntamente nelle Tavole dei vincoli e disciplinati nelle relative Schede normative. Le regole prescrittive, i limiti e i condizionamenti relativi ai vincoli di competenza comunale possono essere modificati esclusivamente mediante Variante al PUG, salvo che si tratti di specificazioni o puntualizzazioni di vincoli sovraordinati, che non ne comportino una modifica sostanziale.*

Per quanto sopra argomentato, dopo aver istituito apposita sezione di norma avente ad oggetto i vincoli e le tutele di competenza comunale, si invita a richiamarla nel presente comma.

Comune (Rinaldo): concorda e, per quanto ritiene possa risultare oneroso, si provvederà all’aggiornamento dei commi 10 e 12, dopo aver istituito apposita sezione di norma dedicata a vincoli e tutele di competenza comunale.

Comune (Vanin): chiede se, alla luce di quanto argomentato, si confermi la corretta struttura dell’elaborato “Tavola e Scheda dei Vincoli”, in cui sono stati rappresentati i vincoli e le tutele complessivamente operanti, come risultano non solo da norme e piani sovraordinati, ma anche dai disposti introdotti a livello comunale.

RER (Comini): conferma che l’impostazione risulta corretta, ma in ragione del valore ricognitivo della Tavola e Scheda dei Vincoli, ritiene che le disposizioni introdotte a livello comunale debbano essere inserite all’interno dell’apparato disciplinare per attribuirvi la necessaria cogenza.

RER (Comini):

ART. 6 - GESTIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI NEL TEMPO

DEFINIZIONE

1. *La gestione nel tempo degli strumenti attuativi è finalizzata a regolamentare le forme e i modi attraverso cui essi conservano, aggiornano e modificano le proprie regole urbanistiche, con l’obiettivo non solo di garantire la piena attuazione delle previsioni approvate ma anche di governare gli adattamenti necessari per rispondere pienamente ad eventuali mutate condizioni di fattibilità degli interventi e dello stato dei luoghi, nel rispetto degli Obiettivi Strategici del PUG. I soggetti attuatori possono recedere dalla relativa convenzione nei modi e nelle forme da questa eventualmente stabiliti. Tale gestione fa riferimento alle seguenti tipologie:*

a) strumenti attuativi della pianificazione previgente, inclusi gli ambiti oggetto di Accordi con i privati ex Art. 18 della LR 20/2000;

Protocollo 42788 del 21/11/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



b) strumenti attuativi del PUG (PCC, AO, PAIP).

Si chiede di chiarire cosa sottende il riferimento agli “ambiti oggetto di Accordi con i privati ex Art. 18 della LR 20/2000”, che non costituiscono “strumenti attuativi”.

Comune (Magnani): chiarisce che si intendono gli strumenti di pianificazione attuativa derivanti da comparti POC; si provvederà pertanto a correggere il refuso.

RER (Comini):

ART. 6 - GESTIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI NEL TEMPO

NORME COMUNI AGLI STRUMENTI ATTUATIVI DELLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE E DEL PUG

La proposta non risulta coerente con il dichiarato accoglimento della controdeduzione.

Si invita a eliminare la sezione “*NORME COMUNI AGLI STRUMENTI ATTUATIVI DELLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE E DEL PUG*”, inserendo in suo luogo un disposto volto a disciplinare esclusivamente gli strumenti attuativi ex LR 20/2000 i cui termini convenzionali decorreranno dopo l’avvenuta approvazione del PUG.

7. Strumenti attuativi in corso di validità

Si ritiene che debbano essere eliminati i riferimenti a disposti che costituiscono contenuto di legge e non di Piano, quali: “*È comunque sempre consentita la modifica degli strumenti attuativi attraverso nuovi strumenti attuativi (AO/PAIP o PCC), secondo le modalità stabilite dal PUG.*”

Anche il disposto “*Su istanza dei soggetti attuatori possono essere presentate, con Permesso di Costruire inerente alle dotazioni territoriali, attuazioni, anche per stralci funzionali, dei Piani attuativi di iniziativa pubblica vigenti.*” non compete al Piano; in particolare, la facoltà di presentare PdC per la realizzazione di dotazioni territoriali limitate a stralci funzionali, solo qualora sia espressamente prevista dal PUA (o, in futuro, da AO/PAIP).

Inoltre, con riferimento al disposto “*È ammessa la facoltà di rimodulazione dei diritti edificatori e delle dotazioni territoriali connesse, nei casi in cui si rendesse opportuna una diversa organizzazione e finalità per garantire il raggiungimento degli Obiettivi Strategici del PUG, nel rispetto della SQUEA e delle regole stabilite dalla Disciplina. Su istanza dei soggetti attuatori, compatibilmente con gli obiettivi stabiliti dal PUG, possono essere valutate proposte di variante agli strumenti urbanistici attuativi in corso di validità che propongano modifiche per rispondere ad eventuali nuove esigenze legate all’evoluzione nel tempo della domanda, purché non comportino incremento del carico urbanistico e garantiscano le condizioni di equilibrio economico e quantitativo tra diritti edificatori e opere di urbanizzazione, nonché i livelli minimi di standard urbanistici.*”, si ritiene che, come chiarito nei pareri del Responsabile del Settore Governo del Territorio PG.2021.1190211 e PG.2024.0007958, per i PUA ex LR 20/2000 sarà possibile applicare le sole misure di flessibilità contemplate dallo strumento urbanistico attuativo che non determinino variante allo stesso, qualificandosi come modifiche non sostanziali. Viceversa “*la facoltà di rimodulazione dei diritti edificatori e delle dotazioni territoriali connesse*” costituisce per sua natura variazione urbanisticamente rilevante, a meno che non sia limitata ad una diversa distribuzione all’interno dell’area di intervento e che tale modifica sia espressamente ammessa dalla NTA vigenti. In ogni caso si tratta di facoltà eventualmente ammessa per norma che non compete al Piano disciplinare.

ART. 34 - ENTRATA IN VIGORE DEL PUG

4. È fatta salva:

Protocollo 42788 del 21/11/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



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

Si ribadisce la richiesta, non accolta, di cassare la seconda parte del periodo di cui alla lett. a) per le ragioni argomentate in relazione all'art. 6, co. 7.

Comune (Rinaldo): rappresenta la complessità del tema, la cui definizione si ritiene non possa prescindere dall'approfondimento di casi concreti; la norma sarà quindi riformulata in coerenza alla legge ed alla giurisprudenza consolidata, pur declinandola in ragione delle specificità che emergeranno.

RER (Comini): condivide l'opportunità di approfondire in un tavolo tecnico le situazioni complesse che saranno attenzionate dall'Ufficio di Piano, nell'ottica di fornire un supporto per una loro gestione appropriata con gli strumenti forniti dalla legge urbanistica regionale. Prosegue poi con la trattazione.

ART. 6 - GESTIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI NEL TEMPO

8. Strumenti attuativi scaduti

Si chiede di precisare che il riferimento temporale è quello dell'approvazione del Piano, in quanto per i PUA ex LR 20/2000 i cui termini convenzionali risultano oggi già decorsi, compete al PUG la verifica dello stato di attuazione, al fine di poterne o meno confermare le previsioni; in tal senso, peraltro sono stati integrati gli elaborati cartografici di PUG.

Rispetto all'argomentazione esposta nella proposta di controdeduzione, non la si ritiene condivisibile, ribadendo che fatto salvo il principio giurisprudenziale secondo cui i lotti inedificati di aree assoggettate a pianificazione attuativa, della quale sia stata compiutamente realizzata le infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti e le attrezzature e spazi collettivi previste dalla Convenzione possono essere oggetto d'intervento anche successivamente alla sua scadenza - si ribadisce che compete al nuovo piano urbanistico generale la definizione della loro disciplina d'intervento qualora i termini convenzionali risultino già decorsi.

Per le Convenzioni i cui termini decorreranno dopo l'approvazione del PUG, il completamento delle previsioni attuative è subordinato all'avvenuto assolvimento degli impegni convenzionali, secondo le modalità che il Piano ritiene maggiormente adeguate a conseguire maggiore coerenza con strategia di PUG, eventualmente prevedendo il ricorso a AO o PCC.

Comune (Rinaldo): precisa che i PUA già scaduti all'epoca della redazione del PSC, che sono stati ripianificati nel RUE, il PUG ha preso atto delle scelte allora operate, eventualmente aggiornandole; per i PUA attuativi di POC recentemente scaduti si rinnova la richiesta di un confronto specifico.

Provincia (Coppari): conferma la disponibilità ad affrontare tempestivamente le questioni poste dal Comune confrontandosi in un apposito tavolo tecnico ristretto.

RER (Comini):

ART. 7 - DOTAZIONI TERRITORIALI

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

Protocollo 42788 del 21/11/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



La proposta non risulta coerente con il dichiarato accoglimento della controdeduzione.

Si chiede di:

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

Comune (Rinaldo): chiarisce che l'abitante teorico è stato assunto in 30 mq/ab; si provvederà quindi ad integrare il comma 9, eliminando contestualmente il contenuto che riporta l'art. 35 della LR 24/2017.

RER (Comini):

ART. 7 - DOTAZIONI TERRITORIALI

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

Per i parcheggi pertinenziali, parcheggi privati e di uso privato, per quanto classificati ex lege nel novero delle opere di urbanizzazione, valgono la Legge 122/1989 Tognoli (che introduce pure l'art. 41-sexies nella Legge 1150/1942 "in nuove costruzioni obbligo 1 mq di parcheggi pertinenziali ogni 10 mc costruito") e l'art. 9, co.1, lett. e) della L.R. 24/2017 che, in certe condizioni, consente al PUG di derogare agli standard parcheggi anche pertinenziali, riducendone la richiesta. Non ritenendo applicabile ai parcheggi pertinenziali l'art. 20 dell'Atto di coordinamento sulle dotazioni territoriali, approvato con D.G.R. 110/2021, si chiede di riformulare ai sensi dell'art. 9 della LUR una eventuale differenziazione.

Comune (Magnani): prendendo atto di quanto argomentato, si provvederà a recepire aggiornando in tal senso il comma 46.

RER (Comini):

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

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

In relazione alla proposta, si subordina la possibilità di accoglimento al recepimento delle seguenti condizioni:

- la facoltà di aggiornamento semplificato sia circoscritta ai soli edifici di interesse culturale e testimoniale (co.2, lett. b);
- sia precisato che la modifica della classe di tutela determina il variare delle possibilità di intervento per gli edifici ricadenti in territorio rurale (art.31, co.15 oppure co.16);

Protocollo 42788 del 21/11/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



- sia puntualmente definita (anche con rimando al RE) la metodologia di accertamento della presenza o meno di valori culturali e testimoniali da tutelare, che dovrà essere assunta come riferimento inderogabile (tra le casistiche si chiede di inserire attestazione documentata che l'edificio non sia qualificabile come "elemento di interesse storico-testimoniale", come definito all'art.24, co.1, del vigente PTCP).

Comune (Rinaldo): concorda con la necessità di circoscrivere l'ambito e la modalità di applicazione del disposto; si provvederà pertanto a riformulare il comma 8, rimandando al Regolamento Edilizio per la definizione della metodologia di verifica della tutela.

RER (Comini):

ART. 31 (EX 32) - AMBITI DEL TERRITORIO AGRICOLO

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

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

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

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

Avendo correttamente disposto che interventi di ampliamento possano essere attuati "esclusivamente mediante interventi di Qualificazione Edilizia (QE)", si ravvisa la necessità di definire Requisiti prestazionali da garantire negli interventi che accedono a forme di premialità, finalizzati a conseguire un miglioramento delle prestazioni sismiche ed energetiche dei fabbricati esistenti. A titolo di esempio, si suggerisce di estendere l'obbligatorietà degli interventi di miglioramento sismico ed energetico all'intero edificio e non solo alla porzione che viene realizzata in ampliamento, definendo target da conseguire opportunamente parametrati rispetto a quelli che le norme tecniche di settore prevedono per le nuove costruzioni.

La stessa integrazione si rende necessaria per b) *Edifici produttivi, ricettivi e terziari esistenti non più funzionali all'attività agricola.*

Comune (Rinaldo): condividendo la richiesta di esplicitare i requisiti prestazionali da garantire negli interventi che accedono a forme di premialità, si propone di integrare il comma 16, condizionando le premialità ad un miglioramento sismico/energetico/acustico anche parziale dell'immobile o ad altri interventi riconducibili alla Qualificazione Edilizia.

RER (Comini):

ART. 31 (EX 32) - AMBITI DEL TERRITORIO AGRICOLO

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

Protocollo 42788 del 21/11/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



[...] Ai sensi dell'Art. 4, comma 6bis, è ammesso il trasferimento della potenzialità edificatoria derivante dalla demolizione e rinaturazione dell'area di pertinenza di edifici con originaria funzione abitativa, a parità di superficie utile (SU), con ricollocazione in aree all'interno del TU del PUG adottato o contigue allo stesso. È inoltre consentito il trasferimento della potenzialità edificatoria nelle aree contigue ad edifici residenziali esistenti, per comprovate ragioni di interesse pubblico e previa sottoscrizione di Atto d'obbligo con il quale il proprietario si impegna a non alienare la proprietà, né parte di essa, a soggetti terzi, fatta eccezione per parenti ed affini entro il secondo grado, per un periodo minimo di 10 anni decorrenti dalla data della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (SCCEA).

La facoltà di delocalizzare quota parte della superficie coperta di fabbricati ex agricoli dismessi è disciplinata dall'art. 36, co. 5, lett. e) della L.R. 24/2017, al quale le norme di PUG dovranno conformarsi, assumendo tra le altre condizioni:

- la quota massima di superficie coperta recuperabile, comunque non superiore al 10 per cento di quella originaria, ovvero al 20 per cento nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi;
- che la costruzione dei nuovi edifici avvenga "in aree individuate dal piano, collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso".

Si chiede, pertanto, di chiarire la portata del disposto introdotto, che, in prima battuta, si ritiene applicabile solo in caso di intervento di RE che prevede demolizione e successiva ricostruzione all'interno del lotto di pertinenza.

Comune (Magnani): rappresenta la peculiarità della struttura insediativa del Comune di Ferrara, il cui territorio è connotato una forte matrice agricola; l'obiettivo assunto dal Piano è di ridurre significativamente i fabbricati presenti in territorio rurale, sia per ridurre gli elementi di degrado, sia per contenere la dispersione insediativa. Per i fabbricati con originaria funzione abitativa si ritiene necessario un diverso grado di incentivazione rispetto a quello previsto all'art. 36, co. 5, lett. e) della LUR.

Comune (Vanin): chiede un chiarimento rispetto all'interpretazione dell'art. 36, co. 5 della L.R. 24/2017 in quanto per gli edifici abitativi non si ritiene pertinente l'applicazione della lettera e).

RED (Comini): Prende atto delle considerazioni formulate, pur rappresentando come, ad oggi, l'applicazione dell'art. 36, co. 5, ha governato delocalizzazione fabbricati esclusivamente tramite l'applicazione delle misure previste alla lett. e); precisa come il discrimine sia costituito dal fatto che trattasi di edifici non più funzionali all'attività agricola, a prescindere dall'uso al quale siano adibiti. Si impegna comunque ad approfondire la ratio di interpretazione giuridica con il supporto del Settore Governo e Qualità del Territorio.

Provincia (Coppari): prendendo atto delle argomentazioni del Comune propone di rimandare la trattazione previo approfondimento, da parte di Comune, Provincia e Regione, sul campo di applicazione del disposto normativo in questione.

RED (Comini):

ART. 31 (EX 32) - AMBITI DEL TERRITORIO AGRICOLO

Nuova costruzione e ampliamento funzionali all'attività agricola [17. TAF, 18. TPM, 19. TAE]

Protocollo 42788 del 21/11/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



[...] il rilascio del Permesso di costruire per gli interventi suddetti sarà subordinato alla preventiva stipula di apposito Accordo fra proponente e Comune, che disciplini la realizzazione di opere necessarie alla tutela e riqualificazione dell'area, di opere di mitigazione dell'impatto visivo e di idoneo inserimento nel contesto paesaggistico, nel rispetto degli indirizzi stabiliti nel precedente Art. 12 per i Paesaggi Locali (PL).

Sono state integrate le misure disciplinari attribuendo maggiore coerenza agli orientamenti strategici richiamati per la tutela e la valorizzazione dei differenti contesti del territorio rurale; si chiede di chiarire se siano state definite misure per il corretto inserimento degli interventi trasformativi di maggior impatto, ai fini della tutela dei valori paesaggistici del territorio rurale.

Si prende atto che il PUG non individua opere qualificabili come incongrue nel territorio agricolo fluviale (TAF) o in altre parti del territorio rurale; si rammenta che, conseguentemente, non saranno applicabili le misure riservate esclusivamente alle opere incongrue previste all'art. 36, co. 5, lett. e) della L.R. 24/2017.

Comune (Rinaldo): rammenta che ogni intervento esterno al perimetro di TU è assoggettato alla valutazione definita all'art.12 delle norme; indicazioni tecnico-operative saranno poi inserite nel Regolamento Edilizio.

RER (Comini):

ART. 31 (EX 32) - AMBITI DEL TERRITORIO AGRICOLO

20. Addestramento, educazione e pensione per animali d'affezione

*I centri di addestramento, educazione e pensione per animali d'affezione sono ammissibili esclusivamente nel Territorio agricolo periurbano multifunzionale (TPM) e nel Territorio agricolo esteso (TAE), comprese le attività di cui all'Art. 5 della LR 5/2005 e smi, purché nel rispetto del Regolamento Comunale sulla tutela degli animali e delle normative regionali vigenti, **anche nel caso in cui il titolare/proprietario non sia imprenditore agricolo**. Gli interventi non sono assoggettati all'obbligo di presentazione del PRA. Per assicurare il corretto svolgimento delle attività e la tutela degli animali, è possibile prevedere l'alloggio del custode, di SU non superiore a 160 mq, connesso all'attività principale ed edifici destinati allo stallo e all'esercizio fisico degli animali. L'alloggio del custode dovrà essere ricavato nell'ambito degli edifici esistenti e dovrà essere contenuto entro il numero massimo degli alloggi previsti nel comma 12, lett. a) del presente Articolo.*

Precisare che soggetti che non detengono la qualifica di imprenditore agricolo hanno titolo esclusivamente ad operare interventi di riuso di fabbricati esistenti, non solo per insediare la funzione abitativa.

Comune (Magnani): condividendo la richiesta di chiarimento, si provvederà a integrare il comma 20 con la seguente precisazione: "L'alloggio del custode e gli altri edifici finalizzati all'attività dovranno essere ricavati nell'ambito degli edifici esistenti".

RER (Comini):

ART. 32 - EDIFICATO SPARSO E DISCONTINUO

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

4. Gli interventi, fatta salva diversa previsione degli elaborati di progetto del PUG, si attuano attraverso IED, per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c), d) del DPR 380/2001 e dall'Allegato alla LR 15/2013 (Art. 9, comma 1). **Gli interventi di incremento della capacità edificatoria,**

Protocollo 42788 del 21/11/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



attuabili mediante IED, sono ammessi esclusivamente mediante Qualificazione Edilizia (QE) e con l'utilizzo delle premialità previste al successivo comma 8.

Pur condividendo la necessità di definire Requisiti prestazionali da garantire negli interventi che accedono a forme di premialità, si evidenzia come quelli proposti siano relativi alle caratteristiche del lotto di pertinenza, non incidendo sulla qualità edilizia degli immobili. Avendo correttamente disposto che *“gli interventi di incremento della capacità edificatoria, attuabili mediante IED, sono ammessi esclusivamente mediante Qualificazione Edilizia (QE)”*, si chiede di introdurre requisiti prestazionali finalizzati a conseguire un miglioramento delle prestazioni dei fabbricati esistenti; a tale finalità parrebbe essere riconducibile il terzo dei tre requisiti.

Comune (Rinaldo): condividendo la richiesta di esplicitare i requisiti prestazionali da garantire negli interventi che accedono a forme di premialità, si propone di integrare il comma 4 condizionando le premialità a target di miglioramento delle prestazioni edilizie nei nuclei residenziali (NTR), nonché valutando l'opportunità di prevedere misure di inserimento paesaggistico per gli insediamenti produttivi (IPR) e più in generale a possibili interventi di qualificazione edilizia (ad esempio: miglioramento requisiti igienico-sanitari, sostituzione impianti).

RER (Comini): prende infine atto delle modifiche proposte per una migliore comprensione/applicazione dell'apparato normativo, pur evidenziando una potenziale criticità che richieda di essere conformata:

ART. 4 - INTERVENTI DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA: CATEGORIE DI INTERVENTO E TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE

6bis. È sempre ammesso, mediante contratti trascritti ai sensi dell'Art. 2643 del Codice Civile:

a) il trasferimento di diritti edificatori nei Tessuti della Città consolidata residenziale (ZTO B) e produttiva (ZTO D):

- tra lotti contigui ricadenti nella stessa sottozona;
- tra lotti non contigui, anche tra sottozone diverse ma ricadenti nella stessa Parte urbana, ad esclusione dei trasferimenti di quantità edificatorie verso i Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità (TUP) o verso i Nuclei residenziali in territorio rurale (NTR);

b) il trasferimento di diritti edificatori derivanti dalla demolizione di edifici non connessi con l'attività agricola ubicati in ZTO E, secondo le modalità stabilite dal successivo Art. 31, **in aree all'interno del TU del PUG adottato o contigue allo stesso,**

anche in aggiunta agli indici edificatori (If, It, IC) ma ferme restando tutte le altre disposizioni stabilite dal PUG.

Il riferimento da assumersi per l'individuazione del TU è quello risultante dalle decisioni del CUAV (seduta del 1 ottobre 2025) e non quello adottato; sia pertanto eliminato l'errato richiamo, indicando in suo luogo l'elaborato grafico di riferimento tra quelli che saranno allegati alla delibera consiliare di approvazione del Piano.

Comune (Magnani): prendendo atto il rilievo formulato, si provvederà a riformulare coerentemente il comma 6bis.

Protocollo 42788 del 21/11/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Provincia (Coppari): Esprime soddisfazione per il lavoro puntuale svolto dal Comune pur rilevando che, per quanto riguarda la Rete Ecologica (tema di rilevanza regionale/provinciale da recepire nelle diverse parti del piano comunale), la documentazione trasmessa non riporta alcun recepimento ma presenta indicazioni sulle modalità di adeguamento/integrazione delle altre parti del PUG di prossima redazione.

Nel rimandare la trattazione di tale tematica ad altra seduta, fa notare sin d'ora che nella versione all'art. 31 - AMBITI DEL TERRITORIO AGRICOLO per l'ambito del Territorio agricolo fluviale – TAF – (qualificato come *parti di territorio riconoscibili nei corridoi principali delle infrastrutture verdi e blu*), la disciplina inerente le nuove costruzioni prevede la realizzazione di opere di mitigazione con la sola funzione di inserimento paesaggistico, omettendo il recepimento degli obiettivi della rete ecologica regionale/provinciale tesi alla conservazione e all'incremento della biodiversità floro-faunistica legata alla presenza e all'incremento di ecosistemi naturali e seminaturali.

(Cavicchi): In aggiunta alle valutazioni esposte dalla Regione sui rilievi congiunti Regione/Provincia, che si condividono, evidenzia che, per le tematiche di stretta competenza inerenti la coerenza/conformità con i piani provinciali:

- è stata recepita la richiesta di inserire, negli artt. riguardanti anche l'insediamento di strutture commerciali, puntuali rimandi alle condizioni/prescrizioni del POIC e della normativa di settore;
- è stata recepita la modifica inerente la cogenza da assegnare al sistema valutativo della Valsat, aggiornando l'art. 2 di conseguenza.

Per gli altri contenuti oggetto di *Richiesta di integrazioni e chiarimenti* da parte della Provincia, che si riportano brevemente di seguito:

- Progetto e articolazione normativa della Rete Ecologica Provinciale/Locale (p.to 4.1.1),
- Limiti e condizioni di sostenibilità delle trasformazioni legate al Sistema della mobilità e dell'accessibilità (p.to 4.1.2),
- Individuazione cartografica e definizione di strategie/condizioni di sostenibilità degli ambiti produttivi sovrallocali e ZLS (p.to 4.1.3);
- Definizione di condizioni di sostenibilità/mitigazioni all'insediamento di Stabilimenti RIR (p.to 4.1.4);
- Individuazione dei *poli funzionali ad elevata specializzazione commerciale* e degli *insediamenti commerciali con attrazione di livello inferiore* previsti dal POIC, e relative condizioni di sostenibilità/limitazioni, oltre alla definizione delle *aree in cui promuovere la prima attuazione dei progetti di valorizzazione commerciale* (p.to 4.2);

si prende atto che il Comune rimanda tale trattazione ad altri elaborati del PUG, in particolare SQUEA e/o Valsat; si rimandano pertanto le valutazioni di merito alle sedute di STO relative alla istruttoria di tali documenti.

2. Provincia (Coppari): Stante gli esiti istruttori della STO inerenti la Disciplina, chiede al Comune come intende procedere. Ricorda che, su richiesta del Comune, è stata calendarizzata un'ulteriore seduta di STO /

Protocollo 42788 del 21/11/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Tavolo tecnico per il giorno 05/11/2025 finalizzata alla condivisione dell'aggiornamento della Disciplina. Evidenzia anche l'opportunità che il Comune proponga un calendario di sedute STO per valutare i restanti documenti di PUG prediligendo una modalità che consenta di valutare congiuntamente tutti gli elaborati di Piano per avere una visione complessiva sulle tematiche trattate.

Comune (Magnani/Rinaldo): Propone di sfruttare la data del 05/11 per svolgere un tavolo tecnico ristretto finalizzato all'esame di alcune casistiche di interesse rispetto alla pianificazione attuativa vigente, inoltre comunicherà a breve la proposta di calendario dei lavori per le prossime sedute STO.

In conclusione, la STO concorda di:

- ritenere che la documentazione predisposta dal Comune (**Allegato A**) consenta di superare solo parzialmente i rilievi sulla Disciplina avanzati dagli Enti in sede di CUAV. Nello specifico:
 - dovranno essere recepite le decisioni condivise nell'ambito della presente seduta di STO, puntualmente richiamate nel presente verbale, che determinano la necessità di integrare/modificare i seguenti articoli della Disciplina:
 - Art. 2 - Elaborati del PUG: valore, aggiornamento e varianti (co. 3, 10, 12)
 - Art. 4 - Interventi di riuso e rigenerazione urbana: categorie di intervento e tipologie di trasformazione (co. 6bis)
 - Art. 6 - Gestione degli strumenti attuativi nel tempo (co. 1)
 - Art. 7 - Dotazioni territoriali (co. 9, 46)
 - Art. 13 - Progetti Guida (co. 1)
 - Art. 21 - Edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale (co. 8)
 - Art. 31 (ex 32) - Ambiti del territorio agricolo (co. 16, 20)
 - Art. 32 - Edificato sparso e discontinuo (co. 4);
 - saranno oggetto di ulteriori approfondimenti le integrazioni/modifiche da apportare ai seguenti articoli della Disciplina:
 - Art. 6 - Gestione degli strumenti attuativi nel tempo (co. 7 e 8)
 - Art. 34 - Entrata in vigore del PUG (co. 4);
 - Art. 31 (ex 32) - Ambiti del territorio agricolo (co. 16, limitatamente all'applicazione delle misure di delocalizzazione definite all'art. 36, co. 5, lett. e) della L.R. 24/2017)
 - per le tematiche non trattate nella presente seduta in quanto strettamente connesse a contenuti strategici e valutativi, si rimanda la valutazione ad una lettura integrata delle varie parti del piano comprensivo di SQUEA e Valsat per avere il necessario quadro complessivo dell'articolazione di tali temi nel Piano comunale;
- convocare il prossimo tavolo tecnico per il giorno 05/11, alle ore 10, finalizzato all'esame di alcune casistiche di interesse rispetto alla pianificazione attuativa vigente;
- strutturare in forma organica l'esame da parte della STO delle ulteriori integrazioni/approfondimenti con un calendario che il Comune si impegna a proporre a Provincia e Regione.

Protocollo 42788 del 21/11/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



La seduta si chiude alle ore 12.40

Il seguente verbale viene sottoscritto dalla Responsabile STO.

Allegati:

Allegato A – Documenti predisposti dal Comune di aggiornamento della Disciplina

- Testo disciplina in cui sono evidenziate le modifiche proposte (2025_10_13_PUG_Fe_Disciplina_CUAV_ver3)
- Sintesi dei rilievi evidenziati da CUAV su questo tema (note_sintesi_di controdeduzione_Disciplina_rev1)
- Estratti della Tav degli usi in cui sono individuati i tessuti produttivi in territorio rurale (All1_IPR)
- Una breve relazione in cui il Comune propone piccoli aggiustamenti motivati alla Norma, utili per risolvere alcuni problemi emersi in questi 10 mesi di salvaguardia (nota_sintesi_modifiche_UDP_Disciplina_rev)
- Estratti della Tav degli usi in cui sono individuati i distributori di carburante dentro il TU per i quali si propone una riclassificazione (All2_Distr. carburanti_TU)

Ferrara, 21/11/2025

La Responsabile STO

COPPARI MANUELA

Documento informatico firmato digitalmente

Protocollo 42788 del 21/11/2025

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Protocollo 1093 del 15/01/2026

Classificazione 012.007.019

Fascicolo 2025/1

Documento interno

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA (S.T.O.)

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 IX° SEDUTA DI S.T.O. DEL 10/12/2025.

In data odierna, 10 dicembre 2025, alle ore 11.00 si svolge la 9^a seduta STO, convocata via mail in data 02/12/2025, in modalità a distanza tramite Meet al link <https://meet.google.com/ewv-rhmq-yyn>, 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, Maria Elena Cavallini;

per il Comune di Ferrara (Comune) – Fabrizio Magnani, Cristiano Rinaldo, Diego Bregantin, Silvia Mazzanti, Andrea Chieriegatti, Antonella Maggipinto, Anna Alessio, Barbara Bonora, Marcella Leoni, Paola Onorati, Mariangela Campagnoli, Francesca Chieriegato, Simone Zappaterra, Michele Pancaldi, Virginia Merighi;

per Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia (Arpa) – Paola Leuci, Simona Righi;

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

per Agenzia Interregionale per il fiume Po (AIPO) – Giovangiuseppe Tuccillo, Marco Zorzan.

per Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara – 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.

I temi all'ordine del giorno sono:

1. Valutazioni istruttorie inerenti alla documentazione predisposta dal Comune quale ulteriore approfondimento dei lavori delle sedute di STO 7 e 8, inerenti rispettivamente agli elaborati delle **Tavole**

Protocollo 1093 del 15/01/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



e **Schede dei Vincoli** e della **Disciplina** di PUG, oltre all'aggiornamento della Tavola degli Usi in conseguenza della rideterminazione del perimetro del TU;

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 passa la parola al Comune per l'illustrazione della documentazione trasmessa che costituisce allegato al presente verbale (**Allegato A**).

Comune (Vita Finzi Zalman): ringrazia per la presenza e augura buon lavoro.

(Magnani): Sintetizza il lavoro fatto finora e lascia la parola a Rinaldo per presentare gli elaborati trasmessi e sintetizzare le modifiche apportate.

(Rinaldo): evidenzia che la documentazione resa disponibile è così composta:

- Allegato **1.1** Relazione descrittiva delle modifiche al Sistema dei Vincoli;
- Allegato **1.2** Cartella contenente gli elaborati pdf delle Tavole dei Vincoli (V1 e V2) e della Scheda dei Vincoli (V0) e i relativi file gis;
- Allegato **2.1** Relazione descrittiva delle modifiche alla Disciplina;
- Allegato **2.2** Disciplina, testo in revisione (*Allegato_2_2_2025_12_01_PUG_Fe_Disciplina_CUAV_ver4*);
- Allegato **3.1** Relazione descrittiva delle modifiche alla tavola Usi e modalità di intervento;
- Allegato **3.2** Cartella contenente gli elaborati pdf della tavola Usi e modalità di intervento (U1 e U2) e i relativi file gis;

A seguito delle riunioni della STO svolte nei mesi giugno-ottobre 2025, relative al Perimetro del Territorio (oggetto anche di incontro CUAV dedicato) al Sistema dei vincoli e alla Disciplina del PUG si è provveduto ad integrare i relativi elaborati D, V0,V1,V2 e di conseguenza anche l'elaborato U (usi e modalità di intervento).

Per quanto riguarda il Sistema dei vincoli sono state fatte modifiche ai testi e alla cartografie in recepimento ad indicazioni degli Enti oppure finalizzati a correggere refusi; le modifiche apportate sono descritte puntualmente nell'allegato 1.1.

Fanno eccezione i vincoli 31,32 (sito Unesco), 69 (aeroporto), 76-81 e 84 (rischio idraulico), per i quali non erano state proposte modifiche nella STO dedicata al Sistema dei vincoli, tenutasi l'8 settembre. Per questi vincoli si propone in questa sede una parziale rilettura rispetto alla versione del PUG adottata per tenere conto di evoluzioni normative e di ulteriori approfondimenti con gli Enti.

In particolare, per il Sito Unesco (core zone e buffer zone), anche a seguito dei lavori e dei contenuti del nuovo Piano di Gestione del Sito Unesco di Ferrara, si propone una parziale riformulazione rispetto alla versione adottata, definendo misure più restrittive in relazione all'insediamento di impianti da fonti

Protocollo 1093 del 15/01/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



rinnovabili. Si è inoltre provveduto a correggere un refuso, presente nel PUG adottato, relativo al divieto dell'apertura di discariche, impianti per lo smaltimento e recupero dei rifiuti, all'interno della buffer zone, circoscrivendolo solo alle aree esterne al TU.

(Magnani): specifica l'importanza di condividere la correzione di questo refuso con gli altri Enti nell'ambito della presente seduta della STO; in caso contrario il vincolo potrebbe condizionare o addirittura precludere l'insediamento di attività nella zona produttiva della PMI e del Polo Chimico.

Per quanto riguarda la Disciplina, le modifiche apportate, puntualmente descritte nell'allegato 2.1, sono relative essenzialmente al recepimento delle indicazioni della Regione evidenziate nella seduta della STO del 23 ottobre, e a piccoli aggiustamenti per rendere più chiaro il testo normativo.

Infine, a seguito delle riunioni della STO relative alla definizione del perimetro del Territorio Urbanizzato, della Disciplina e della Tavola dei Vincoli si è reso necessario apportare alcune modifiche di carattere generale e altre puntuali all'elaborato cartografico U *"Usi e modalità di intervento"*. Inoltre, il layout di tutti gli elaborati è stato modificato, con l'obiettivo di rendere più comprensibili le tavole, provvedendo all'eliminazione livello cartografico *"Classi di tutela degli edifici"*, e introducendo i perimetri di tutte le trasformazioni successive al 01/01/2018, interessanti ambiti di espansione del PSC.

Provincia (Coppari): invita gli Enti che hanno formulato richieste di integrazioni in sede di CUAV ad intervenire.

ARSTPC (Grandi): 1. Sistema dei Vincoli

Rileva che è stato inserito nella tavola V1 il vincolo *101 Golene* (ex vincolo *10 Golene e Dossi*), che nella nota di trasmissione risulta *"su indicazione della Provincia"*. Trattandosi di vincolo di carattere paesaggistico ambientale, derivante da PTPR/PTCP, che risulta identifichi le porzioni di golene non edificate, si formulano le seguenti osservazioni:

- si chiede di stralciare Agenzia come Ente Competente, in quanto la competenza di ARSTPC è limitata al punto 4;
- come fonte del vincolo sono indicati *"dati vettoriali di ARSTPC"*, ma non si ritiene corretto, in quanto rappresenta solo le golene non edificate e, comunque, non di nostra competenza;
- si chiede di modificare il punto 4 di questo vincolo come indicato nell'osservazione seguente.

Comune (Rinaldo): propone di:

- modificare la colonna *"Ente competente"* specificando che l'agenzia è competente solo al punto 4;
- recepire le indicazioni e corregge il riferimento;
- modificare il punto 4 ed analogamente nel vincolo 81.

ARSTPC (Grandi): per il recepimento nella tavola *"Usi e modalità di intervento"* della perimetrazione delle Conche, rilevando il non compiuto recepimento delle osservazioni formulate (ad es. usi di alcune particelle nella Conca Ponte di tipo produttivo e collettivo, usi oggi in essere su concessione; due particelle di proprietà dell'Agenzia indicate come territorio agricolo fluviale a Valpagliaro), sarebbe utile che venisse esplicitato che, trattandosi di aree del demanio idrico di pertinenza/interne agli impianti in gestione, la loro destinazione possa essere modificata sia allo scadere delle concessioni, sia per necessità d'Ufficio di utilizzo di dette aree,

Protocollo 1093 del 15/01/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Comune (Rinaldo): precisa che non è mai stata inviata richiesta formale di modifica delle Conche o di altre aree di proprietà del Demanio; esplicita quanto segue:

- Conca di Pontelagoscuro (rif. foglio 39 mappali 13, 75, 1376, 1145): si ritiene di confermare gli usi previsti nel PUG adottato in coerenza con l'attuale utilizzo delle aree e le concessioni in essere.
- Conca Valpagliaro (rif. foglio 246 mappali 387, 393, 399): è stato risagomato l'ambito TAF escludendo il mappale 387 mentre si ritiene di confermare l'uso agricolo per i mappali 393 e 399
- Traversa San Nicolò – Marrara (rif. foglio 370 mappali 188, 190, 189): Si ritiene che la destinazione d'uso più adeguata sia IU Infrastrutture per l'urbanizzazione.

ARSTPC (Grandi): comprende le ragioni del Comune sul voler mantenere le destinazioni indicate per le aree della Conca di Pontelagoscuro e ritiene di poter accettare le proposte del Comune, ricordando che l'aspetto fondamentale per l'Agenzia è che venga garantita la possibilità di poter operare sulle aree per le proprie finalità dimandato e con i tempi definiti dall'Autorità Idraulica.

Comune (Rinaldo): ricorda che la disciplina relativa alle attrezzature collettive e infrastrutture per l'urbanizzazione permette e consente ampie destinazioni d'uso e modalità di intervento per gli Enti pubblici, e conferma che usi proposti nel PUG sembrano i più corretti.

ARSTPC (Grandi): chiede se sia stata valutata una modalità di recepimento dell'isola che si sta creando all'altezza di Final di Rero nell'ambito dei lavori Idrovia.

Comune (Rinaldo): propone di recepire in cartografia il nuovo disegno dello scavo del tratto idroviario in curva modificando la destinazione d'uso dell'isola fluviale come DE Dotazione ecologica.

ARSTPC (Grandi): sottoporrà la proposta avanzata dal Comune, ovvero destinare le aree a dotazioni ecologiche ambientali, all'Ufficio Idrovia, anticipando già che la destinazione d'uso identificata dall'Ufficio di Piano è in linea con quanto già delineato dall'Ufficio Idrovia.

ARSTPC (Grandi): con riferimento alla Scheda di Vincolo 81 *Altre aree allagabili*, sottolinea che l'Agenzia non rappresenta l'Ente Competente alle valutazioni per le prescrizioni imposte dal vincolo (PGRA). Inoltre, propone di riformulare il punto 4 dei vincoli 81 *Altre aree allagabili* e 101 *Golene* come segue: *“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.”*

Comune (Rinaldo): recepisce l'indicazione e propone di modificare conseguentemente l'elaborato V0.

ARSTPC (Grandi): in riferimento alle aree golenali particolarmente strette, in cui si ritiene difficile una nuova edificazione (in particolare ci si riferisce alle aree identificate al fg. 186, mp.li 7 e 103 e al fg. 179 mp.li 141 -151 - 152 - 44), chiede al Comune di poterle escludere dal TU ovvero, se ciò non fosse possibile, di poterne modificare la classificazione d'uso.

Comune (Rinaldo): recepisce la richiesta di escludere di tali aree dal TU e precisa che si provvederà di conseguenza a modificarne la destinazione d'uso come di seguito:

- fg. 186, mp.li 7 e 103, TAF Territorio agricolo fluviale
- fg. 179 mp.li 141 -151 - 152 - 44, DE Dotazioni ecologiche.

Protocollo 1093 del 15/01/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



AIPO (Zorzan): rileva il recepimento delle integrazioni trasmesse, anche ad esito dei dati che AIPO ha fornito al Comune. Chiede un chiarimento in merito alle possibilità di intervento a fini di tutela idraulica nelle aree classificate dal PUG quale Dotazioni ecologico-ambientali (con particolare riferimento al bacino di contropressione idrica di Ravalle); invita ad esplicitare in Disciplina all'art. 29 il riferimento al rischio idraulico (co. 1), e di aggiungere, all'inizio del co. 6, la dicitura *“Per gli utilizzi diversi da quelli finalizzati alla riduzione del rischio idraulico”*.

Comune (Rinaldo): concorda e provvede ad aggiornare l'art. 29 della Disciplina.

Provincia (Coppari): riguardo l'incidenza di alcuni vincoli paesaggistico-ambientali sulle attività connesse alla difesa dal rischio idraulico/idrogeologico e, in generale, per garantire la sicurezza territoriale, si ritiene che il piano possa prevedere deroghe per alcuni interventi effettuati dalle Autorità preposte alla difesa del territorio dai rischi. Si tenga presente che già il PTCP prevede alcune deroghe particolari per tutto quanto concerne interventi e opere necessarie alla difesa territoriale dal rischio idraulico. Si invita il Comune a valutare tale tema in risposta alle segnalazioni effettuate in questa sede da AIPO e da ARSTPC.

RER (Comini): in relazione al tema della sicurezza idraulica coglie l'occasione per indicare una precisazione inerente alla Scheda di Vincolo n. 25 GAL_G Boschi - Art. 142 co 1 lett g) D.Lgs. 42/2004. Per quanto attiene al combinato disposto tra il Codice dei Beni culturale e del paesaggio ed il Testo Unico sulle opere idrauliche, recependo quanto attenzionato da AIPO, si propone di inserire nella Scheda di Vincolo 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).*

ARSTPC (Grandi): condivide.

AIPO (Zorzan): condivide.

ARPAE (Leuci): prende atto che le integrazioni alla Disciplina richieste nelle precedenti STO sono state recepite, salvo quanto evidenziato riguardo al PAIR che dovrà essere recepito in altri elaborati del PUG.

Comune (Rinaldo): precisa che alcune indicazioni effettuate da ARPA trovano risposta nel Regolamento Edilizio e precisa che altre indicazioni potranno eventualmente essere recepite negli elaborati della SQUEA, che non sono ancora stati trattati in modo esteso nella STO.

Provincia (Coppari): per i rilievi della Provincia lascia la parola ad Ardizzoni e Cavicchi.

(Ardizzoni): 1. Sistema dei Vincoli

Rispetto al Sistema dei Vincoli, come già condiviso ieri per le vie brevi con il Comune, si rileva che:

- rispetto al vincolo V9 - *TSE Ambiti di Paesaggio notevole* nell'elaborato V0 Scheda dei Vincoli va inserito il riferimento all'art. 4 di PLERT che risulta ancora mancante;
- in riferimento ai vincoli V11 - *Strade panoramiche* e V36-37-38 *Complessi archeologici, Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica, Aree di concentrazione di materiali archeologici*, si

Protocollo 1093 del 15/01/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



ribadisce la necessità di recepire i dati cartografici vettoriali del PTCP. In particolare: per quanto riguarda il V11 nei casi del tracciato a Pontelagoscuro e di quello a nord di Ospital Monacale; per quanto riguarda il V36-37-38 nel caso dell'area a nord di Porotto-Cassana;

- in riferimento al vincolo V67 - *Aree di attenzione per la localizzazione a condizioni di impianti radio TV*, si chiede di chiarire le modalità di elaborazione del relativo dato cartografico vettoriale che non risulta onnicomprensivo di tutte le tutele specificate dall'art. 5 del PLERT.

Comune (Maggipinto): chiarisce che il dato cartografico delle aree ricomprese nell'art. 5 del PLERT è stato predisposto considerando le aree indicate nelle norme del piano provinciale dalle quali sono state sottratte quelle di cui all'art. 4 del medesimo piano. In merito agli altri rilievi, concorda e provvede a modificare di conseguenza gli elaborati.

Provincia (Cavicchi): 1. Sistema dei Vincoli

In riferimento alle aree escluse dall'insediamento di nuovi RIR si evidenzia che:

- la prescrizione di PTCP riguarda unicamente i dossi art. 20, co. 2 lett. a, pertanto, se il Comune intende estendere l'esclusione anche a quelli di cui all'art. 20, co. 2, lett. b, tale esclusione va qualificata come vincolo di piano;
- tra le zone precluse all'insediamento di nuovi RIR occorre indicare anche le aree di rilevante interesse storico testimoniale appartenenti alle aree iscritte del Sito Unesco "*Ferrara città del Rinascimento e il suo Delta del Po*".

In aggiunta, occorre considerare che, come indicato nella Valsat del PTCP, le aree produttive APEA sono indicate dal piano provinciale come idonee all'insediamento di nuovi RIR quindi, le esclusioni previste dall'art. 34, co. 10, non si intendono applicate all'interno delle aree produttive APEA. Poiché è competenza del Comune perimetrare nel proprio piano le aree produttive di rilievo sovracomunale previste dal PTCP, si invita a operare una ricognizione e ad aggiornare gli altri elaborati del Piano in tal senso.

Comune (Rinaldo): chiede delucidazioni sul tema delle esclusioni per impianti RIR.

Provincia (Coppari): fa presente che le preclusioni di cui al co. 10 dell'art. 34 delle norme di PTCP, non si intendono applicabili alle aree produttive di rilievo sovracomunale individuate dal piano provinciale, come si desume dalla stessa VALSAT ove è riportato che gli *ambiti produttivi sovracomunali individuati* (tra i quali rientra l'ambito *Ferrara nord-ovest*), *risultano come uniche aree destinate ad accogliere eventuali nuovi stabilimenti con valore di Rischio Rilevante, pertanto idoneamente attrezzati per accogliere questo tipo di attività.*

Benché le aree produttive di rilievo sovracomunale siano individuate dal piano provinciale, resta comunque in capo al Comune perimetrare puntualmente dette aree alla scala locale, nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione urbanistica e dare attuazione alle altre disposizioni del PTCP (si veda in particolare norme – artt. 34-40, VALSAT) e alle norme vigenti in materia per contenere ridurre e limitare i rischi connessi a tali impianti.

Inoltre, per quanto concerne le preclusioni di cui all'art. 34 delle norme di PTCP connesse ai *dossi di pianura di accertato interesse storico testimoniale*, si evidenzia che la lettera b) inserita tra parentesi nella norma è un refuso; il riferimento corretto è la lettera a) come da interpretazione autentica effettuata dal Consiglio provinciale.

Protocollo 1093 del 15/01/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Infine, sempre per quanto concerne le preclusioni, si ricorda di considerare anche *le aree di rilevante interesse storico testimoniale appartenenti alle aree iscritte del sito UNESCO "Ferrara, città del Rinascimento e il suo Delta del Po"*. Per il sito Unesco e, in generale, per l'ambito produttivo Ferrara nord-ovest, si rimanda altresì a quanto previsto nello specifico all'art. 40, co. 5 delle norme di PTCP.

Provincia (Cavicchi): 2. Disciplina

Per quanto riguarda la Disciplina risultano ancora non ottemperate le richieste in riferimento alla Rete Ecologica Provinciale, in merito ad altri rilievi si rimanda alle Osservazioni della RER

Comune (Rinaldo): accoglie i rilievi inerenti al sistema dei vincoli e propone di inserire nel capitolo 5.11, relativo agli stabilimenti RIR, della Valsat del PUG, l'indicazione inerente le aree idonee all'insediamento di nuovi stabilimenti.

RER (Comini): 1. Sistema dei Vincoli

Le ulteriori precisazioni apportate agli elaborati, ad esito degli approfondimenti condotti nella STO7 del 08/09/2025, si ritiene chiariscano adeguatamente l'apparato vincolistico del PUG; residuano alcuni chiarimenti interpretativi in merito ai punti:

25 GAL_G Boschi - Art. 142 co 1 lett g) D.Lgs. 42/2004

Aggiornamento cartografico in tavola V1: correzione del dato vettoriale in recepimento osservazioni Provincia e AIPO rif. verbale 7 STO PG 34412 del 16/09/25 e a seguito di nuove rilevazioni.

Si chiede di confermare che le modifiche effettuate sono circoscritte alla fattispecie verbalizzata in sede di STO7: *"stato di fatto accertato dal Comune, nel suo ruolo di Ente competente in materia forestale"*.

26 GAL_MZone di interesse archeologico - Art. 142 co 1 lett m) D.Lgs. 42/2004

Aggiornamento cartografico in tavola V1: allineamento al dato vettoriale di tav. 5 del PTCP in recepimento osservazioni Provincia rif. verbale 7 STO PG 34412 del 16/09/25.

L'individuazione cartografica delle aree tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 art.142 co.1 lett. m) deve recepire quella operata da Ministero-RER, pur assicurando la dovuta conformità delle tutele paesiste derivanti da PTPR-PTCP (p.ti 36, 37, 38) a quelle del vigente PTCP. Considerato che è in corso il procedimento di adeguamento cartografico del PTPR, le perimetrazioni delle aree potranno essere introdotte nella tavola V1 nel momento in cui entrerà in salvaguardia la variante; se a quella data il Comune avrà già approvato il proprio PUG, il recepimento avverrà ad approvazione della stessa con procedura semplificata (art. 37, co. 5).

39 EST Edifici di interesse storico-architettonico

40 ESR Edifici di interesse culturale e testimoniale

RIFERIMENTI NORMATIVI: Artt. 33 e 34 Disciplina del PUG

Fonte del Vincolo: Quadro Conoscitivo PUG Tav. QC-4.2

Si prende atto che i disposti di tutela istituiti a livello comunale sono enunciati negli articoli 33 e 34 della Disciplina, a seguito di introduzione di specifico Titolo di norma IV - Vincoli e Tutele.

Comune (Rinaldo): concorda con i rilievi della Regione, anticipa che in riferimento alle *Zone di interesse archeologico - Art. 142 co 1 lett m) D.Lgs. 42/2004* verrà mantenuta la Scheda di vincolo mentre verranno

Protocollo 1093 del 15/01/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



stralciate le aree dalla Tavola dei Vincoli, attesa di recepire i dati cartografici appena disponibili.

Provincia (Coppari): precisa che quanto evidenziato dalla Regione è un tema di legittimità, tuttavia, per non aggravare i tempi del procedimento in corso, il Comune valuterà il momento adeguato per recepire tali vincoli che operano comunque dall'entrata in vigore/ regime di salvaguardia.

RER (Comini): 2. Disciplina

Dà atto che nel testo di Disciplina trasmesso ad integrazione sono state recepite le decisioni condivise nell'ambito della seduta di STO8 del 23/10/2025, puntualmente richiamate nel relativo verbale, con conseguenti integrazioni/modifiche ai seguenti articoli della Disciplina:

Art. 2 - Elaborati del PUG: valore, aggiornamento e varianti (co. 3, 6)

Art. 4 - Interventi di riuso e rigenerazione urbana: categorie di intervento e tipologie di trasformazione (co. 6bis)

Art. 6 - Gestione degli strumenti attuativi nel tempo (co. 1, 7, 8)

Art. 7 - Dotazioni territoriali (co. 9, 46)

Art. 12 - Paesaggi locali (co. 6)

Art. 13 - Progetti Guida (co. 1)

Art. 21 - Edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale (co. 8)

Art. 31 (ex 32) - Ambiti del territorio agricolo (co. 16, 20)

Art. 32 - Edificato sparso e discontinuo (co. 8, 9)

Art. 36 (ex 34) - Entrata in vigore del PUG (co. 4)

nonché con l'istituzione del Titolo IV - Vincoli e Tutele, recante:

Art. 33 - Tavole e Schede dei Vincoli (ex art. 2, co. 10)

Art. 34 - Disposizioni comunali di vincolo e tutela (ex art. 2, co. 12).

Al fine di garantire una più certa applicazione dei disposti, chiede di precisare ulteriormente:

Art. 6 - Gestione degli strumenti attuativi nel tempo (co. 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 (non è sufficiente la sola dichiarazione del direttore dei lavori nominato dal soggetto attuatore privato);

Art. 7 - Dotazioni territoriali (co. 9, 46)

il richiamo agli elementi valutativi introdotti nel PUG che dovranno essere assunti a riferimento per l'applicazione degli standard differenziati (LR 24/2017, art.9, co.1, lett. e);

Art. 31 (ex 32) - Ambiti del territorio agricolo (co. 16)

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;

Art. 32 - Edificato sparso e discontinuo (co. 10)

che i requisiti prestazionali che determinano il conseguimento di premialità edificatorie devono

Protocollo 1093 del 15/01/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



necessariamente qualificarsi come migliorativi rispetto ai requisiti minimi di legge fissati dalle norme di settore.

Comune (Rinaldo): dichiara che si provvederà a recepire in disciplina le indicazioni riferite agli art. 6 e 7. Concorda, in riferimento ai rilievi inerenti agli artt. 31 e 32 sui contenuti del rilievo della RER e precisa che le modalità operative verranno declinate nel Regolamento Edilizio, a seguito di approfondimenti da parte dell'Ufficio di Piano.

RER (Comini): rileva il permanere di un elemento non risolto, che dovrà essere conformato ai disposti della L.R. 24/2017:

Art. 31 (ex 32) - Ambiti del territorio agricolo

16. [...] Ai sensi dell'Art. 4, comma 6bis, è ammesso il trasferimento della potenzialità edificatoria derivante dalla demolizione e rinaturazione dell'area di pertinenza di edifici con originaria funzione abitativa, a parità di superficie utile (SU), con ricollocazione in aree all'interno del TU individuato nell'elaborato QC.6.6 "Territorio Urbanizzato al 01/01/2018", o contigue allo stesso.

In proposito richiama quanto già espresso nella STO8 in merito all'applicazione dei disposti della LUR:

- dovrà essere cassata 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);
- dovrà essere 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.

Infine, relativamente alle ulteriori precisazioni proposte dall'Ufficio di Piano, si concorda che siano finalizzate ad una migliore comprensione dell'apparato normativo, nonché al suo coordinamento con gli altri contenuti del Piano.

Comune (Magnani): evidenzia che il testo proposto rappresenta la proposta iniziale del Comune che, a seguito di approfondimenti da parte dell'Ufficio di Piano, si è valutato possa riguardare una parte residuale delle possibilità di trasformazione del territorio auspiccate dal Comune. Pertanto, accoglie il rilievo inerente l'art. 31, co. 16, e concorda nelle conseguenti modifiche.

Comune (Rinaldo): ravvisa l'opportunità di meglio precisare il disposto di cui all'art.7 co. 31 "Il progetto delle dotazioni territoriali contenute nella convenzione o nell'Accordo Operativo dovrà essere unitario ed essere corredato da un piano/programma che definisca l'articolazione in stralci e i rispettivi tempi di attuazione coordinati con i tempi di realizzazione degli interventi edilizi. In caso di particolare estensione o complessità, la convenzione attuativa del PCC potrà prevedere stralci funzionali per i soli interventi edilizi inerenti agli edifici". In caso di PCC si ritiene che il concetto di stralci sia applicabile limitatamente alla previsione in convenzione di tempistiche di attuazione differenziate per porzioni d'intervento che comunque possano conseguire una loro autonomia funzionale.

RER (Comini): concorda.

RER (Comini): 3. Usi e modalità di intervento

Protocollo 1093 del 15/01/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Premette la condivisione della modalità rappresentativa adottata nell'elaborato di Quadro Conoscitivo QC_6.6_TU2018 e illustrata nella seconda seduta di CUAV del 01/10/2025 che dà evidenza alle trasformazioni intercorse durante il periodo transitorio:

E.n Trasformazioni scadute/decadute

I.n Trasformazioni approvate (procedimenti speciali) o convenzionate (PUA).

In sede di approvazione del PUG il perimetro del Territorio Urbanizzato dovrà essere aggiornato rispetto a quello individuato alla data di entrata in vigore della LUR, circoscrivendo le modifiche alle sole casistiche di seguito indicate, il cui verificarsi deve essere espressamente attestato:

- sono escluse dal perimetro di TU le aree interessate da PP/PUA/AO i cui termini di vigenza convenzionali risultino decorsi dopo l'entrata in vigore della LUR senza che sia stata data attuazione ad alcuna delle previsioni (parte pubblica e parte privata), qualora si tratti di aree per nuovi insediamenti, permanendo di fatto il suolo non trasformato;
- sono riconosciute come ulteriore perimetro di TU esclusivamente le aree interessate da AO/PUA/PP del periodo transitorio per le quali possa attestarsi la completa attuazione delle dotazioni territoriali, avendo ottemperato a tutti gli impegni convenzionali; in presenza di stralci funzionali autonomi ed espressamente identificati dal AO/PUA/PP la valutazione deve essere operata in modo differenziato per ciascuno stralcio.

Si rammenta che, ai fini computo della quota massima di consumo di suolo (3%), il TU da assumere a riferimento è quello alla data di entrata in vigore della legge (01/01/2018), come definito in sede di CU.

Si precisa inoltre che, qualora le aree permangano esterne al perimetro di TU alla data di approvazione del PUG, la classificazione delle stesse non potrà risultare di tipo urbano per necessaria coerenza.

Si invita infine a valutare l'opportunità di rappresentare i perimetri delle trasformazioni del periodo transitorio negli elaborati *Usi e modalità di intervento* (tavole U1 e U2), trattandosi di dato che riveste valore conoscitivo e non normativo.

Comune (Rinaldo): concorda e provvede ad eliminare l'individuazione degli interventi di trasformazione avvenuti dopo il 2018 dagli elaborati U "*Usi e modalità di intervento*" aggiornando il perimetro del TU e la destinazione d'uso in base allo stato di attuazione di ciascun intervento.

RER (Comini): qualora si verificasse la decadenza dei termini convenzionali a fronte di una attuazione solo parziale delle dotazioni territoriali, si dovrà innanzitutto accertare la presenza di un ambito di potenziale degrado dovuto all'incompiuta attuazione, in quanto la decadenza dei termini convenzionali senza che gli impegni convenzionali risultino completamente assolti non rende applicabile il principio di ultrattività. La Valsat dovrà valutare la coerenza della previsione (o di una sua parte, in presenza di stralci funzionali autonomi espressamente identificati) con la Strategia di piano; in funzione dell'esito di tale valutazione si prefigurano due scenari:

- previsione coerente, il cui perseguimento si conferma di interesse pubblico
l'Amministrazione comunale deve attivare i poteri sostitutivi, escutendo le garanzie fidejussorie e sostituendosi al soggetto attuatore inadempiente nel completare le dotazioni territoriali previste dal PP/PUA; i lotti liberi potranno essere completati con intervento diretto, coerentemente ai parametri edificatori definiti dal PP/PUA;

Protocollo 1093 del 15/01/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



- previsione non pienamente coerente, di modesto/nullo interesse pubblico considerato che l'ambito è compreso nel territorio urbanizzato al 01/01/2018 (vigenza della convenzione alla data di entrata in vigore della LUR), potranno essere presentate proposte di interventi rigenerativi, da attuarsi tramite AO/PAIP oppure PdC/C (gradazione in funzione della complessità trasformativa), in coerenza con la Strategia di PUG. Non sussistono in questo caso legittime aspettative dei privati rispetto ai parametri urbanistico-edilizi precedentemente definiti nel PP/PUA: il PUG definisce i requisiti da conseguirsi con la trasformazione, in coerenza con gli obiettivi definiti dalla Strategia e con i parametri di sostenibilità previsti dalla Valsat.

Comune (Rinaldo): pur condividendo l'impianto complessivo, ravvisa una problematica applicativa per l'area a sud di via Carli (I_6); chiede che l'area, ex corte agricola, abbia i connotati di un ambito dismesso e pertanto possa venir mantenuta la classificazione a TUD.

Per gli altri Piani attuativi individuati recepisce la proposta della Regione, rimandando la classificazione definitiva ad un momento successivo per verificare eventuali avanzamenti della fase attuativa dei PUA stessi.

RER (Comini): prende atto che nell'area sono presenti fabbricati ex rurali dismessi, il cui recupero non può risultare funzionale ad attività agricole, a fronte della cesura creata dall'asse viario realizzato sul margine nord dell'area. Rappresenta inoltre un'opportunità ulteriore per quei comparti la cui decadenza dei termini convenzionali risultasse di poco successiva alla data di approvazione del PUG e, pertanto, fosse già oggi noto con sufficiente certezza lo stato di attuazione delle trasformazioni previste dal PUA. In tali condizioni potrà essere istituire una norma transitoria che, facendo salva la disciplina particolareggiata vigente fino all'avvenuta decorrenza dei termini convenzionali, consenta di poter definire appropriate modalità d'intervento nei comparti attuativi, non limitate alla mera applicazione del principio di ultrattività, laddove applicabile.

RER (Comini): dall'esame dell'elaborato *Usi e modalità di intervento* (tavole U1 e U2), segnala la presenza di due situazioni che non rispettano i criteri per la definizione del perimetro di TU, ai sensi dell'art. 32 della L.R. 24/2017, essendo venuta meno la necessaria continuità insediativa a seguito delle modifiche condivise dal CUAV in data 01/10/2025:

- area TUB a Chiesuol del Fosso (schede n.111-112);
- area IS a Codrea (scheda n.121).

Si invita a rendere coerenti le due aree rispetto ai criteri condivisi, procedendo da un lato all'esclusione dal perimetro di TU e dall'altro:

- classificando l'area come NTR, nucleo residenziale in territorio rurale (Chiesuol del Fosso);
- mantenendo la classificazione IS.b (Codrea).

Comune (Rinaldo): accoglie la richiesta, provvedendo ad aggiornare cartografia.

2. Provincia (Coppari): Stante gli esiti istruttori della STO, chiede al Comune come intende procedere. Evidenzia anche l'opportunità che il Comune proponga un calendario di sedute STO per valutare i restanti documenti di PUG prediligendo una modalità che consenta di valutare congiuntamente tutti gli elaborati di Piano per avere una visione complessiva sulle tematiche trattate.

Comune (Rinaldo/Magnani): Anticipa che si chiederà la disponibilità a svolgere una STO inerente la Rete

Protocollo 1093 del 15/01/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Ecologica e una inerente l'ERS, possibilmente per il mese di gennaio. Successivamente propone di istruire congiuntamente i restanti elaborati di PUG (Strategia, Valsat).

In conclusione, la STO concorda di:

- ritenere che la documentazione predisposta dal Comune (**Allegato A**) consenta di superare i rilievi sui contenuti di Disciplina e Tavola e Scheda dei Vincoli avanzati dagli Enti in sede di CUAV, come ulteriormente approfonditi nelle STO dedicate, a condizione che vengano recepite le seguenti modifiche:

1. Sistema dei Vincoli

- **V101 Golene:** stralciare il riferimento all'ARTSPC dalla fonte del vincolo, verrà lasciato solo nel p.to 4 riferito al nulla osta idraulico. 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."*;
- **V81 Altre aree allagabili:** stralciare il riferimento all'ARTSPC quale Ente competente per le valutazioni inerenti il PGRA. 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."*;
- **V25 GAL_G Boschi - Art. 142 co 1 lett g) D.Lgs. 42/2004:** nella Scheda del Vincolo, 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);**
- **V26 GAL_M Zone di interesse archeologico - Art. 142 co 1 lett m) D.Lgs. 42/2004:** stralciare la perimetrazione rappresentata nella Tavola dei Vincoli e recepire quella operata da Ministero-RER quando avrà conseguito evidenza pubblica nell'ambito della procedura di variante cartografica al PTPR;
- **V9 TSE Ambiti di Paesaggio notevole:** nella Scheda del Vincolo inserire il riferimento all'art. 4 di PLERT;
- **V11 Strade panoramiche:** nella Tavola dei Vincoli recepire i dati cartografici vettoriali del PTCP;

Protocollo 1093 del 15/01/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



- *V36 Complessi archeologici:* nella Tavola dei Vincoli recepire i dati cartografici vettoriali del PTCP;
- *V37 Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica:* nella Tavola dei Vincoli recepire i dati cartografici vettoriali del PTCP;
- *V38 Aree di concentrazione di materiali archeologici:* nella Tavola dei Vincoli recepire i dati cartografici vettoriali del PTCP;
- *V100 PTPR20_2 Dossi di rilevanza idrogeologica:* nella Scheda del Vincolo stralciare il riferimento normativo all'art. 34, co. 10, del PTCP. Aggiornare, conseguentemente, la cartografia delle aree precluse all'insediamento di nuovi impianti RIR;
- *V31 ALT Sito Unesco – core zone:* nella Scheda del Vincolo inserire il riferimento normativo all'art. 34, co. 10, del PTCP. Aggiornare, conseguentemente, la cartografia delle aree precluse all'insediamento di nuovi impianti RIR;

2. Disciplina

- *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;
- *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 (LR 24/2017, art.9, co.1, lett. e). Precisare il disposto del co. 31 in riferimento alla possibilità per i PCC di operare stralci funzionali;
- *Art. 29:* esplicitare al comma 1 il riferimento al rischio idraulico, e aggiungere, all'inizio del comma 6, la dicitura "Per gli utilizzi diversi da quelli finalizzati alla riduzione del rischio idraulico";
- *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;

- *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.

Protocollo 1093 del 15/01/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



3. Usi e modalità di intervento

- Sia recepita l'isola che si sta creando all'altezza di Final di Rero nell'ambito dei lavori Idrovia e destinata a Dotazione ecologica-ambientale;
- classificare l'area TUB a Chiesuol del Fosso (oggetto di stralcio dal TU) come NTR, nucleo residenziale in territorio rurale.

Perimetro del TU al 01/01/2018

- Stralciare dal TU 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);
 - Stralciare l'area TUB a Chiesuol del Fosso (schede n.111-112), essendo venuta meno la necessaria continuità insediativa ad esito del recepimento delle modifiche condivise in sede di CUAV;
 - Stralciare l'area IS a Codrea (scheda n.121), essendo venuta meno la necessaria continuità insediativa ad esito del recepimento delle modifiche condivise in sede di CUAV.
- per le tematiche non trattate nell'esame condotto sino ad ora, in quanto strettamente connesse a contenuti strategici e valutativi, si rimanda la valutazione ad una lettura integrata delle varie parti del piano comprensivo di SQUEA e Valsat per avere il necessario quadro complessivo dell'articolazione di tali temi nel Piano comunale;
 - convocare le prossime sedute di Struttura Tecnica Operativa in date da concordare, possibilmente a gennaio 2026, finalizzate all'esame delle tematiche inerenti la Rete Ecologica Provinciale e l'ERS;
 - strutturare in forma organica l'esame da parte della STO delle ulteriori integrazioni/approfondimenti con un calendario che il Comune si impegna a proporre a Provincia e Regione.

La seduta si chiude alle ore 13.10.

Il seguente verbale viene sottoscritto dalla Responsabile STO.

Allegati:

Allegato A – Documenti predisposti dal Comune di aggiornamento di “Disciplina”, scheda e tavole dei “Vincoli” e Tavole “Usi e modalità di intervento”

- 1.1 Relazione descrittiva delle modifiche al Sistema dei Vincoli;
- 1.2 Cartella contenente gli elaborati pdf delle Tavole dei Vincoli (V1 e V2) e della Scheda dei Vincoli (V0);
- 2.1 Relazione descrittiva delle modifiche alla Disciplina;
- 2.2 Disciplina, testo in revisione (*Allegato_2_2_2025_12_01_PUG_Fe_Disciplina_CUAV_ver4*);
- 3.1 Relazione descrittiva delle modifiche alla tavola Usi e modalità di intervento;

Protocollo 1093 del 15/01/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



- 3.2 Cartella contenente gli elaborati pdf della tavola Usi e modalità di intervento (U1 e U2).

Ferrara, 15/01/2026

Il Responsabile del ServizioCOPPARI MANUELA
Documento informatico firmato digitalmente

Protocollo 1093 del 15/01/2026
PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it
Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara
<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



Protocollo 4309 del 11/02/2026

Classificazione 012.007.019

Fascicolo 2025/1

Documento interno

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA (S.T.O.)

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 X^a SEDUTA DI S.T.O. DEL 22/01/2026.

In data odierna, 22 gennaio 2026, alle ore 11.00 si svolge la 10^a seduta STO, convocata via mail in data 13/01/2026, in modalità a distanza tramite Meet al link <https://meet.google.com/yhy-dvft-dfc>, 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, Barbara Bonora, Mariangela Campagnoli, Diego Bregantini, Silvia Mazzanti, Andrea Chierregatti, Antonella Maggipinto, Anna Alessio, Michele Pancaldi;

per Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia (Arpa) – Paola Leuci, Francesca Galliera, Sara Marzola;

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

per Agenzia Interregionale per il fiume Po (AIPO) – Marco Zorzan.

Sono presenti anche:

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

I temi all'ordine del giorno sono:

1. Valutazioni istruttorie inerenti alla documentazione predisposta dal Comune a riscontro dei rilievi del

Protocollo 4309 del 11/02/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



CUAV in materia di Rete Ecologica;

2. Proposta di rettifica ai perimetri dei vincoli n. 24 e n. 27 relativi alle aree escluse dal vincolo di cui all'art. 142, co. 1, lett. c, del D.Lgs. 42/2004;
3. Organizzazione del prosieguo dei lavori;
4. 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 passa la parola al Comune per l'illustrazione della documentazione trasmessa inerente ai contenuti del PUG in materia di Rete Ecologica che costituisce allegato al presente verbale (**Allegato A**).

Comune (Vita Finzi Zalman): ringrazia per la presenza e augura buon lavoro.

(Magnani): Sintetizza il lavoro fatto finora e lascia la parola a Rinaldo per presentare gli elaborati trasmessi e sintetizzare le modifiche apportate.

(Rinaldo): evidenzia che la documentazione resa disponibile è così composta:

- testo di sintesi contenente le risposte ai rilievi della Provincia in merito alla Rete Ecologica
- Allegato 1: verifica coerenza PTCP-Rete ecologica con PUG (cap. 5.4.1 Valsat)
- Allegato 2: Disciplina con le integrazioni apportate in relazione alla rete ecologica
- Allegato 3: Aggiornamento Vincoli V0
- Allegato 4: Tavola di progetto REC PUG
- Allegato 5: Integrazione requisiti per trasformazioni fuori TU
- Allegato 6: Paragrafo del QC descrittivo attuazione REC PSC
- Allegato 7: Tavola Attuazione REC
- Allegato 8: Aggiornamento monitoraggio PUG

Illustra sinteticamente l'articolazione dei contenuti predisposti che riguardano principalmente l'approfondimento e l'analisi delle tematiche inerenti l'attuazione della Rete Ecologica.

AIPO (Zorzan): con riferimento alla seduta di STO di dicembre, si rileva come la richiesta di AIPO di apportare una integrazione all'art.29 dotazioni eco-ambientali non sia stata recepita, pur avendo apportato ulteriori contenuti. Si vuole precisare che, con riferimento alle aree interessate da dotazioni ecologiche, in particolare quelle demaniali aventi funzioni idrauliche, non paiono completamente coerenti con la trattazione proposta.

Protocollo 4309 del 11/02/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Un secondo aspetto riguarda la previsione di realizzazione di bacini di laminazione/casse di espansione, che si ricorda non possono essere previsti in prossimità di arginature in terra, la cui stabilità può essere compromessa dal conseguente innalzamento della falda freatica.

Comune (Rinaldo): Si recepiscono le richieste e si provvede di conseguenza all'aggiornamento dell'art. 29 "Dotazioni Ecologiche ambientali" della Disciplina.

Provincia (Coppari): trattandosi di tematica derivante da normativa comunitaria, recepita a livello nazionale e regionale, oltre che nella pianificazione provinciale, invita la Regione ad intervenire prima di dare riscontro alla documentazione predisposta dal Comune in risposta ai rilievi della Provincia.

RER (Comini): inquadra brevemente il tema della Rete Ecologica rispetto al quadro normativo europeo e regionale. La Rete ecologica regionale, come definita dall'art. 2 lettera f) della Legge regionale 6/2005, è l'insieme delle unità ecosistemiche di alto valore naturalistico, tutelate attraverso il sistema regionale ed interconnesse tra di loro dalle aree di collegamento ecologico, con il primario obiettivo del mantenimento delle dinamiche di distribuzione degli organismi biologici e della vitalità delle popolazioni e delle comunità vegetali e animali (Direttiva Habitat).

Compete, quindi:

- alla Provincia la definizione della struttura della Rete Ecologica Provinciale di primo livello (REP) che costituisce la sintesi degli elementi esistenti e di progetto, che sono identificati nelle tavole del gruppo 5.1. del PTCP;
- alla Pianificazione Comunale la verifica ed integrazione di tali elementi, ai fini della definizione della Rete Ecologica Locale.

Le strategie di rafforzamento della Rete Ecologica dovranno essere finalizzate a contrastarne la frammentazione, ad esempio, realizzando connessioni tra boschi periurbani e siti della Rete Natura 2000 o altre aree protette, consolidando o realizzando buffer zones o anche realizzando sottopassi o sovrappassi (ecodotti), che permettano agli animali di attraversare le infrastrutture lineari presenti (Prioritized Action Framework).

Anche attraverso la realizzazione di infrastrutture verdi e blu, l'obiettivo è quello di promuovere interventi finalizzati a ricomporre l'equilibrio tra presenza antropica e contesti naturali, diretti alla salvaguardia della biodiversità, tramite azioni mirati e selettive per il rafforzamento degli ecosistemi, delle specie e degli habitat, anche esternamente alle aree della Rete Natura 2000, con funzione di connessione (corridoi ecologici) o di stepping stones.

Gli interventi, da prevedersi tramite misure sito specifiche, inerenti alle aree interessate dalla Rete Ecologica esistente o di progetto, che dovrà essere definita dal PUG in coerenza con quella di rango provinciale individuata dal vigente PTCP, potranno contemplare:

- creazione, ricostruzione o risanamento di habitat di specie di interesse comunitario, di specie appartenute alla fauna minore (L.R. 15/2006) o degli insetti impollinatori selvatici;
- realizzazione di sottopassi o sovrappassi faunistici (ecodotti) in aree ad elevato rischio di investimento, finalizzati alla tutela e alla conservazione di specie di interesse conservazionistico e di

Protocollo 4309 del 11/02/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



- appartenenti alla fauna minore (LR n. 15/2006);
- creazione di zone umide (ponds e torbiere) in connessione con altri elementi a carattere di corridoio ecologico;
- rinaturazione e riqualificazione ambientale dei corsi d'acqua ai fini della conservazione della biodiversità e, al contempo, della difesa idrogeologica;
- mitigazione dei possibili effetti negativi in presenza di attività antropiche.

Il riferimento da assumere è costituito dal Programma Regionale FESR 2021/2027, approvato con decisione di esecuzione della Commissione Europea C (2022) 5379 del 22 luglio 2022, nel quale è presente l'obiettivo specifico 2.7. *“Rafforzare la protezione e la preservazione della natura, la biodiversità e le infrastrutture verdi, anche nelle aree urbane, e ridurre tutte le forme di inquinamento”*, poi specificato nell'azione Azione 2.7.2 *“Interventi per la conservazione della biodiversità”*.

Provincia (Coppari): richiama la richiesta di integrazioni formulata da questa Provincia ai fini della coerenza e conformità con il PTCP (*paragrafo 4.1.1 Rete Natura 2000 e Rete Ecologica*) nella quale è riportato che *“Per facilitare l'implementazione del PUG, secondo quanto sopra esplicitato, si invita a fare riferimento (...) ai dati conoscitivi del PTCP (che dovranno necessariamente essere verificati, aggiornati e implementati con approfondimenti alla scala locale) e alle relative norme, riferimenti sintetizzati di seguito per utilità. In sede di implementazione del piano adottato si invita ad assumere tali riferimenti per esplicitare puntualmente l'adeguamento alle varie disposizioni del piano provinciale.”*, riportando puntualmente tutti gli elaborati/Norme del Piano provinciale relativi alla materia. Nel *testo di sintesi contenete le risposte ai rilievi della Provincia in merito alla Rete Ecologica* le richieste avanzate da questa Provincia sono state riscontrate solo parzialmente, evidenziando come la documentazione predisposta dal Comune sconta un'impostazione non pienamente centrata sugli obiettivi propri della Rete Ecologica, così come definiti da Norme e Programmi regionali e declinati ulteriormente dal PTCP vigente.

Permangono dunque le carenze già rilevate dal CUAV mancando ancora gli approfondimenti necessari per identificare uno specifico progetto di rete ecologica per la scala comunale.

Le integrazioni non sono idonee ad articolare un sistema di aree per la conservazione della biodiversità, accompagnato da azioni e criteri per la regolamentazione e la gestione necessitando di un taglio “naturalistico-ambientale” idoneo a rispondere agli specifici obiettivi delle reti ecologiche.

Si evidenzia che il sistema interconnesso di habitat disciplinato dal PTCP, è lo scenario per orientare la pianificazione comunale verso l'obiettivo di migliorare la qualità ecologica complessiva delle aree naturali e, specificatamente, indicare le modalità operative per migliorare la frammentazione ecologica ed attuare il progetto di rete.

Trattandosi di adeguamento del PUG al piano provinciale, per conseguire una piena coerenza con le disposizioni sovraordinate, è necessario ri-elaborare gli approfondimenti a partire da un'analisi di tipo ecologico-territoriale che valuti lo stato di attuazione della rete identificata dal PSC, le eventuali criticità, e tracci un bilancio ecologico (QCD); solo conseguentemente sarà possibile implementare adeguatamente le varie parti del piano (SQUEA, VALSAT, Disciplina), avendo cura di:

Protocollo 4309 del 11/02/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



- recepire puntualmente le disposizioni relative alla rete ecologica di livello sovralocale e anche definendo indicatori per monitorare sull'effettiva realizzazione ed ampliamento al livello comunale;
- definire modalità di intervento adeguate, privilegiando la destinazione naturalistica per le aree comprese nella rete;
- individuare priorità per la salvaguardia degli elementi fondamentali della rete (nodi, corridoi, stepping stones, areali, ecc)
- prevedere il corretto inserimento degli interventi ammessi e definire gli interventi non compatibili con la preservazione delle funzioni della rete;
- definire misure di compensazione e mitigazione degli impatti di interventi di trasformazione urbanistica coerenti con gli obiettivi di valorizzazione della rete ecologica.

Infine si raccomanda di confrontarsi con maggiore attenzione con tutti i punti esposti nella richiesta del CUAV sul tema.

Lascia la parola a Cavicchi per i rilievi più specifici.

(Cavicchi): Negli strumenti urbanistici ex LR 20/2000 ad oggi vigenti nel Comune di Ferrara è presente un progetto di Rete Ecologica Comunale inserito nel PSC in via di formazione a seguito dell'approvazione della variante al PTCP. Tale Rete, attuativa della Rete Ecologica individuata nel PTCP, è composta da diversi elementi funzionali (es. nodi ecologici ad ecosistema prevalente terrestre o acquatico, corridoi ecologici terrestri o acquatici, aree di appoggio, ...): a distanza di diversi anni, è necessario riprendere, aggiornare, ed eventualmente riformulare, tale progetto a partire dagli aspetti conoscitivi e diagnostici emersi ad esito di un'analisi ecologico-territoriale (come richiesto dall'art. 27 quinquies del PTCP).

Nello specifico, per la coerenza/conformità al PTCP in materia, si chiede di aggiornare la documentazione come segue.

1. Rielaborare quanto trasmesso ad integrazione del QCD (*Allegato 6 - Attuazione della Rete ecologica e del verde del PSC*), con approfondimenti inerenti alla consistenza delle unità ecosistemiche, al loro valore ecologico, alle minacce e alla frammentazione: tale contributo specialistico, che potrà partire dal progetto di Rete Ecologica del PSC, dovrà rilevare lo stato di fatto delle unità ecologiche esistenti e aggiornare/confermare i punti di conflitto principali.
2. Declinare più opportunamente il progetto di Rete Ecologica locale nell'elaborato *Schema di supporto tematico REC*, mantenendo i soli elementi effettivamente pertinenti ed integrandoli ove opportuno (a titolo di esempio, si ritiene debbano essere eliminati i Territori Agricoli Fluviale - TAF e Periurbano Multifunzionale - TPM, Sito Unesco, Progetti Guida, in quanto rispondenti a finalità differenti) precisando che le Dotazioni Ecologiche e ambientali - DE dovranno essere valutate in relazione all'effettivo grado di concorso all'attuazione della Rete Ecologica, rispondendo a molteplici finalità. Gli elementi così identificati come componenti del progetto di Rete Ecologica dovranno essere ricondotti alla terminologia di elementi funzionali (nodi ecologici, stepping stones, corridoi ecologici areali speciali, direttrici di continuità, ...), specificando se trattasi di elementi esistenti o di progetto,

Protocollo 4309 del 11/02/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



riconoscendo agli stessi una gerarchia di valore/priorità d'intervento.

3. Mettere a sistema ed integrare, laddove opportuno, i Lineamenti Strategici di PUG e le relative Azioni Progettuali che concorrono all'attuazione della Rete Ecologica locale. Alla scala territoriale, all'interno dell'Obiettivo Strategico 1_ *Ferrara città-paesaggio resiliente e antifragile* si rilevano: *LS2 Consolidare e qualificare la rete delle infrastrutture verdi e LS3 Qualificare e valorizzare il paesaggio agrario e innalzare la produzione di servizi ecosistemici*. Alla scala locale possono essere messi in valore anche elementi contenuti nelle Strategie Locali (opportunamente richiamati nell'Allegato 1).
4. Integrare l'apparato disciplinare a supporto dell'attuazione della Rete Ecologica con un articolo specificatamente dedicato, concepito esclusivamente per le finalità dettate dalla Direttiva Habitat, le cui misure siano destinate alle aree della RE (esistenti o di progetto) individuate nello "Schema di supporto tematico REC" e declinate in funzione delle loro specificità, nonché del grado di efficacia alla costituzione della rete stessa. Laddove, a supporto di tale impianto, si ritenga utile avvalersi anche di misure coadiuvanti già presenti nel testo disciplinare, anche se rispondenti prioritariamente ad altre finalità (ad esempio Paesaggi Locali, Parco agro-urbano Bassani, Sistema mura storiche, Dotazioni ecologiche e ambientali, Ambiti del territorio agricolo), queste potranno essere opportunamente richiamate. Il riferimento principale per l'elaborazione di tale apparato disciplinare è l'art. 27 quinquies delle Norme del PTCP.
5. Integrare la Valsat affinché il perseguimento degli obiettivi di attuazione della Rete Ecologica costituisca elemento di valutazione della sostenibilità ambientale e territoriale per l'attuazione di tutte le trasformazioni incidenti con le aree individuate nello "Schema di supporto tematico REC" e non solo elemento premiale per la valutazione degli Accordi Operativi.
6. Riformulare, in coerenza a quanto sopra esposto, la Scheda di Vincolo N.13 - Nodo Ecologico di progetto, e i vincoli N. 15 – Corridoio ecologico primario, N. 16 – Corridoio ecologico secondario;
7. Condividere la metodologia con cui saranno sviluppate nel Regolamento Edilizio le disposizioni inerenti alle modalità di realizzazione delle nuove unità funzionali al potenziamento della Rete Ecologica comunale, in coerenza con l'*Abaco degli interventi progettuali*, allegato del vigente PTCP.

Comune (Magnani/Rinaldo): vengono esplicitate le motivazioni e i principi che hanno portato l'Ufficio di Piano ad elaborare la documentazione trasmessa. In riferimento alle valutazioni espresse in STO il Comune stabilirà come procedere per risolvere le criticità evidenziate.

Provincia (Coppari): Precisa che il tema della Rete Ecologica nelle Norme del PTCP è articolato in indirizzi, direttive alla pianificazione comunale e prescrizioni: mentre le prescrizioni sono da considerarsi cogenti anche per singoli interventi/progetti di trasformazione, le direttive sono prescrittive per la pianificazione comunale in quanto elemento determinante la relativa coerenza con il Piano provinciale. Precisa inoltre che, sebbene il PTCP richiami nel proprio apparato normativo i piani urbanistici ex LR

Protocollo 4309 del 11/02/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



20/2000 (in quanto la variante relativa alla Rete Ecologica è stata approvata in vigore di tale norma), tali disposti siano da intendersi validi per la pianificazione comunale comunque definita e, dunque, anche per gli strumenti urbanistici previsti dalla LR 24/2017 (PUG e RE) secondo i contenuti assegnati agli stessi dalla legge regionale.

Al riguardo, per facilitare il lavoro del Comune sul tema propone un incontro operativo di approfondimento/indirizzo per entrare nel merito delle modalità di recepimento nel PUG dei contenuti del PTCP in materia di Rete Ecologica.

RER (Comini): rappresenta la propria condivisione rispetto al giudizio formulato dalla Provincia e sottolinea come lo sviluppo della Rete Ecologica nel PUG ottemperi a specifiche previsioni di leggi regionali:

- la LR 6/2005 che, in attuazione della Direttiva Habitat, prevede che la Rete Ecologica regionale, come declinata a livello locale concorra alla tutela degli habitat e della biodiversità;
- la LR 24/2017 che attribuisce alla strategia del PUG la finalità di favorire la costituzione di reti ecologiche di connessione, da conseguire prioritariamente con il mantenimento dei cunei verdi esistenti tra territorio rurale e territorio urbanizzato e con interventi di forestazione urbana e periurbana (art.21, co.3, lett. b).

Si conferma ampia disponibilità al confronto per lo sviluppo delle integrazioni richieste, invitando a mettere in valore competenze eventualmente presenti nella struttura comunale.

Comune (Magnani): ringrazia per la disponibilità ad un nuovo confronto tecnico con l'obiettivo di arrivare ad una proposta condivisa sul tema

Comune (Rinaldo): concorda sull'importanza di un nuovo incontro tecnico per condividere una nuova proposta documentale sul tema della Rete Ecologica atta a rispondere adeguatamente ai rilievi.

2. Provincia (Coppari): passa la parola al Comune per l'illustrazione della documentazione trasmessa inerente alla proposta di rettifica ai perimetri dei vincoli n. 24 e n. 27 relativi alle aree escluse dal vincolo di cui all'art. 142, co. 1, lett. c, del D.Lgs. 42/2004, che costituisce allegato al presente verbale (**Allegato B**).

Comune (Rinaldo): si propone (e si condivide materiale dedicato) la correzione puntuale della cartografia del vincolo n. 27- *Aree di esclusione*, per la presenza nella versione presentata di alcuni errori materiali rispetto alla versione di riferimento e cioè la perimetrazione delle aree escluse ex co 2 dell'art. 142 Dlgs 42/2004 ratificata dall'Accordo di pianificazione stipulato ai sensi della LR. 20/00 da Provincia e Comune propedeutico alla redazione del PSC. L'Udp propone di correggere puntualmente anche la cartografia del vincolo n. 24- *Fiumi*, che contiene errori conseguenti a quelli del vincolo 27.

RER (Comini): prende atto che trattasi di rettifica di errori materiali volta a conformare le perimetrazioni rappresentate nella Tavola dei Vincoli a quelle già valutate positivamente dalla Commissione Provinciale per

Protocollo 4309 del 11/02/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



la Tutela delle Bellezze Naturali della Provincia di Ferrara.

- 3. Provincia (Coppari):** Ad esito delle valutazioni di cui ai punti precedenti chiede al Comune di chiarire come intende procedere.

Comune (Magnani/Rinaldo): il Comune si impegna ad aggiornare ed integrare la documentazione trasmessa come richiesto ed esplicitato in sede di STO, accoglie con favore la disponibilità ad un nuovo incontro tecnico dedicato con i referenti di Provincia e RER nella prima settimana di febbraio e chiede al contempo di mantenere le altre date di STO già definite per valutare gli aggiornamenti in merito alla SQUEA e alla VALSAT.

In conclusione, la STO concorda di:

1. ritenere che la documentazione predisposta dal Comune inerente alla Rete Ecologica (**Allegato A**) non consenta di superare i rilievi avanzati dal CUAV, risultando necessario un approccio differente alla tematica e, conseguentemente, una riformulazione dei contenuti dei documenti costituenti il PUG (QCD, Strategie e Schemi di Assetto Strategica, Disciplina, Valsat) secondo le specifiche richieste di cui ai precedenti punti nn. 1, 2, 3, 4, 5 e 6;
2. di rimanere in attesa della trasmissione di nuova documentazione a riscontro dei rilievi inerenti alla Rete Ecologica. Al riguardo è fissato per il giorno 05/02/2026 alle ore 10 un incontro operativo di confronto con Provincia e Regione per lo sviluppo delle integrazioni richieste;
3. ritenere che la documentazione predisposta dal Comune inerente alla proposta di rettifica ai perimetri dei vincoli n. 24 e n. 27 relativi alle aree escluse dal vincolo di cui all'art. 142, co. 1, lett. c, del D.Lgs. 42/2004 (**Allegato B**) sia accoglibile, in quanto volta a conformare le perimetrazioni rappresentate nella Tavola dei Vincoli a quelle già valutate positivamente dalla Commissione Provinciale per la Tutela delle Bellezze Naturali della Provincia di Ferrara;
4. confermare le sedute di STO calendarizzate per le vie brevi per i giorni 04 e 06 marzo 2026 (SQUEA ad ERS) e 08 e 10 aprile 2026 (Valsat). Tali sedute saranno convocate formalmente alla trasmissione, in congruo anticipo, della documentazione predisposta dal Comune.

La seduta si chiude alle ore 12.40

Il seguente verbale viene sottoscritto dalla Responsabile STO.

Ferrara, 11/02/2026

La Responsabile STO
COPPARI MANUELA

Documento informatico firmato digitalmente

Protocollo 4309 del 11/02/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Allegati:

Allegato A) Documentazione predisposta dal Comune a riscontro dei rilievi del CUAV in materia di Rete Ecologica

- Testo di sintesi contenente le risposte ai rilievi della Provincia in merito alla Rete Ecologica
- Allegato 1: verifica coerenza PTCP-Rete ecologica con PUG (cap. 5.4.1 Valsat)
- Allegato 2: Disciplina con le integrazioni apportate in relazione alla rete ecologica
- Allegato 3: Aggiornamento Vincoli V0
- Allegato 4: Tavola di progetto REC PUG
- Allegato 5: Integrazione requisiti per trasformazioni fuori TU
- Allegato 6: Paragrafo del QC descrittivo attuazione REC PSC
- Allegato 7: Tavola Attuazione REC
- Allegato 8: Aggiornamento monitoraggio PUG

Allegato B) Proposta di rettifica ai perimetri dei vincoli n. 24 e n. 27 relativi alle aree escluse dal vincolo di cui all'art. 142, co. 1, lett. c, del D.Lgs. 42/2004

- correzione ai vincoli nn. 24 *Vincolo paesaggistico - fiumi e corsi d'acqua art.142 co1. lett c del DLG 42/2004* e del vincolo 27 *Perimetri di esclusione*.

Protocollo 4309 del 11/02/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Protocollo 9704 del 24/03/2026

Classificazione 012.007.019

Fascicolo 2025/1

Documento interno

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA (S.T.O.)

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 XI° SEDUTA DI S.T.O. DEL 04/03/2026.

In data odierna, 4 marzo 2026, alle ore 10.00 si svolge la 11^a seduta STO, convocata via mail in data 16/02/2026, in modalità a distanza tramite Meet al link <https://meet.google.com/dyj-dpph-qvz>, 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, Emanuele Moretti, Cristina Bianchi, Giulia Giannuzzi;

per la Provincia di Ferrara (Provincia) – Manuela Coppari (Responsabile STO), Chiara Cavicchi, Ambra Stivaletta, Sara Ardizzoni, Maria Elena Cavallini, Dario Vinciguerra;

per il Comune di Ferrara (Comune) – Fabrizio Magnani, Cristiano Rinaldo, Diego Bregantin, Silvia Mazzanti, Andrea Chierigatti, Anna Alessio, Barbara Bonora, Marcella Leoni, Paola Onorati, Mariangela Campagnoli, Michele Pancaldi;

per Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia (Arpae) – Paola Leuci;

per Agenzia Regionale Sicurezza territoriale e protezione civile – Ferrara (ARSTPC) – Elisa Grandi, Riccardo Battaglia;

Sono presenti anche:

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

I temi all'ordine del giorno sono:

1. Valutazioni istruttorie inerenti alla documentazione predisposta dal Comune a riscontro dei rilievi del CUAV inerenti alla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale;
2. Organizzazione del prosieguo dei lavori;

Protocollo 9704 del 24/03/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



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 passa la parola al Comune per l'illustrazione della 1. documentazione trasmessa quale proposta di integrazione dei contenuti del PUG inerenti alla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale che costituisce allegato al presente verbale (**Allegato A**).

(Rinaldo): propone di non procedere ad una presentazione generale della documentazione trasmessa ma piuttosto di rispondere ad eventuali necessità di chiarimenti avanzate dagli Enti. Chiede agli Enti presenti se ci sono domande di chiarimenti su quanto trasmesso.

Provincia (Coppari): In assenza di richieste di chiarimenti lascia la parola agli Enti presenti per le valutazioni di competenza a partire dalla Regione.

REER (Comini): rappresenta come le integrazioni prodotte rispondano a rilievi inerenti a molteplici temi, approfonditi con il supporto del Gruppo di Lavoro Interdirezioni, di cui oggi sono presenti alcuni componenti per trattare le questioni di relativa competenza. Lascia quindi la parola ai colleghi, riservandosi di portare alcune considerazioni inerenti alle Strategie Locali ed agli Standard differenziati in conclusione.

REER (Moretti): con riferimento ai rilievi posti in tema di mobilità e trasporti, i contenuti di PUG come integrati possono ritenersi adeguati per i temi "Sistema stradale-autostradale" (p.to 5) e "Sistema logistico" (p.to 6). Per quanto attiene il "Sistema ferroviario-TPL" (punto 4.1/4.2), relativi al potenziamento della ferrovia Bologna-Padova, unito all' ipotesi di prolungamento della così detta Metropolitana Ferrara-Cona fino a Pontelagoscuro, si segnala che nel documento della Disciplina al paragrafo degli obiettivi strategici OS4/LS1/AP2 e OS4/LS2/AP3 è tutt'ora esplicitata la possibilità di potenziamento della "linea ferroviaria Bologna-Padova su tracciato autonomo rispetto a quello attuale promiscuo". A tal proposito si segnala che, come precedentemente evidenziato, il PRIT2025 vigente non prevede ad oggi la realizzazione di una nuova linea AV/AC su nuovo tracciato, bensì un potenziamento tecnologico ed infrastrutturale che consente di aumentare la capacità e le prestazioni dell'attuale linea Bologna-Padova, al fine di migliorare la regolarità e l'aumento del servizio ferroviario. Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto si rende opportuno eliminare tale dicitura anche dal documento della Disciplina.

Comune (Rinaldo): condivide e propone di modificare gli obiettivi strategici di PUG (e conseguentemente gli Schemi di assetto del territorio), evidenziando che l'azione prioritaria è relativa a un potenziamento del servizio e non prevede interventi infrastrutturali.

REER (Bianchi): in merito al "Sistema idroviario" (p.to 7), rispetto al punto 7.1 si ribadisce che il canale di Burana non è classificato fra le linee d'acqua navigabili in quanto non ricompreso fra quelle in elenco nel D.Ltd. n.1536/1917 del 31 maggio 1917 in cui per il sistema "Po-Bondeno-Ferrara-Traghetto-Primaro" vengono dichiarate linee navigabili di II° classe:

Protocollo 9704 del 24/03/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



- Fiume Panaro, dallo sbocco nel Po fino a Bondeno;
- Canale di Primaro, dall'incile con il Po di Volano fino alla botte San Nicolò;
- Po di Goro dalla diramazione dall'asta principale ad Ariano Polesine.

Per quanto sopra, si riconferma quanto già precedentemente osservato, chiedendo quindi di escludere il canale di Burana dalle linee navigabili e/o da infrastrutturare per questa finalità.

Rispetto al punto 7.2, dal momento che le localizzazioni degli approdi indicate nell'elaborato strategico sono soltanto ideogrammatiche e che si rimanda a una progettazione specifica successiva per l'esatta localizzazione puntuale, si accoglie la controdeduzione. Rimane tuttavia cruciale, in fase di analisi di fattibilità una preventiva valutazione con l'ente scrivente delle condizioni di navigabilità e di sicurezza idraulica del tratto in cui si intende intervenire. Tali considerazioni dovranno tenere conto degli effetti dell'incremento di traffico natante sul corso d'acqua (in particolare fondali e sponde).

ARSTPC (Battaglia): si condivide pienamente quanto rappresentato dalla Regione e si ritiene necessario aggiungere questo dettaglio rispetto al punto 7.2 e, specificatamente al tratto del Po di Primaro compreso fra l'incile con il Po di Volano e la chiusa vinciana in località Bova a San Nicolò di Marrara (FE) classificato come navigabile di seconda classe in forza del D.Ltd. n.1536/1917 del 31 maggio 2017, occorre precisare alcuni aspetti tecnici che incidono sensibilmente sulla navigabilità andando a ridurre considerevolmente la possibilità di transito dei natanti:

- in condizioni di livello ordinario (+4,60 m s.l.m.) dall'incile con il Po di Volano fino alla chiusa di San Nicolò si rilevano diverse secche. Nella parte iniziale, dai rilievi agli atti, si evidenziano fondali di circa 1,50m sufficienti soltanto per la navigazione di natanti di modeste dimensioni quali piccoli motoscafi, barche a remi, canoe mentre nella restante parte, fino al termine del tratto classificato, la profondità aumenta ma raramente supera i 2,20m. Peraltro, lungo l'intero tronco, la porzione con battente 1,50m ha una larghezza limitata oscillando da un minimo di 5,00m a un massimo di 14,00m insufficienti per manovrare natanti di dimensioni superiori a quelli citati in precedenza;
- un secondo aspetto di criticità deriva dalla presenza di numerose sponde in frana che necessiterebbero di interventi di difesa. Nelle condizioni attuali il passaggio di natanti determinerebbe un modo ondoso che inciderebbe negativamente sulla stabilità delle sponde e/o dei rilevati arginali;
- un ulteriore aspetto da tenere in considerazione è che l'intera asta del Po di Primaro è classificata SIC/ZSC e ZPS regionale codice sito IT4060017 "Po di Primaro e bacini di Traghetto" e pertanto sono vigenti le limitazioni agli interventi per gli aspetti ambientali. Ciò comporta che la vegetazione ripariale spontanea non può essere rimossa se non nei casi di alberature cadute in acqua o quantomeno pericolanti determinando di conseguenza la riduzione dello spazio aereo al di sopra dello specchio acqueo e quindi ostacolando il transito dei natanti;
- nella zona più prossima alla città di Ferrara e in corrispondenza dei centri abitati lungo l'asta, sono presenti in area golenale e/o immediatamente a ridosso dell'argine diverse costruzioni che

Protocollo 9704 del 24/03/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



impediscono parzialmente o completamente l'accesso alla sponda determinando difficoltà nella realizzazione degli interventi da parte dell'Ufficio territoriale di Ferrara.

Tutto ciò premesso si ritiene congruo l'inserimento di 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 ai fini della navigabilità.

ARSTPC (Grandi): Chiede di inserire nel QCD l'informazione che, per i corsi d'acqua di competenza, l'Agenzia Regionale per la Sicurezza territoriale e la protezione civile di Ferrara è autorità idraulica e per la navigazione.

Comune (Magnani/Rinaldo): Verrà recepito il rilievo relativo al Canale di Burana; per il Canale Boicelli, il Po di Volano, e il Po di Primaro nella ValSAT verranno inserite prescrizioni inerenti la necessità di concordare la fattibilità della realizzazione degli approdi con l'autorità per la navigazione. In merito alla competenza dell'Agenzia Regionale per la Sicurezza territoriale e la protezione civile di Ferrara verrà inserita la specifica richiesta nel QCD.

RER (Comini): con riferimento al documento di riscontro ai rilievi e, in particolare, ai punti 9 "Tutela e gestione delle acque" e 10 "Energia ed economia verde", si ritiene che le proposte e le considerazioni addotte siano esaustive. Si precisa solo che nel documento *QCD_5_5_Integrazioni* le immagini inerenti ai corpi idrici superficiali non risultano coerenti con le classificazioni indicate nelle tabelle. Si richiama, in proposito, il link al portale regionale MINERVA dove possono essere reperiti i layer vettoriali: https://datacatalog.regione.emilia-romagna.it/catalogCTA/dataset?q=corpi+idrici&sort=score+desc%2C+metadata_modified+desc&ext_bbox=&ext_prev_extent=8.942871093749998%2C42.827638636242284%2C13.77685546875%2C45.96642454131025

Per quanto attiene al punto 8 "Qualità dell'aria", le Schede dei Vincoli devono essere integrate al fine di richiamare il disposto prescrittivo contenuto nell'art. 20 *Misure in tema di impianti di produzione di energia mediante l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile* del vigente PAIR 2030, che prevede:

"1. Nelle zone di Pianure Est, Pianura Ovest e nell'Agglomerato di Bologna è vietato autorizzare nuovi impianti ovvero ampliamenti di impianti esistenti per la produzione di energia elettrica tramite combustione diretta di biomassa solida, a prescindere dalla potenza termica nominale, nonché nuovi impianti di teleriscaldamento a combustione alimentati a biomassa solida.

2. In attuazione dell'art. 26, comma 7 del D. Lgs. n. 199 del 2021, il Piano dispone che nelle zone di Pianure Est, di Pianura Ovest e dell'Agglomerato di Bologna, le disposizioni relative all'obbligo di prevedere in sede progettuale l'utilizzo di fonti rinnovabili a copertura di quota parte dei consumi di energia termica ed elettrica dell'edificio debbano essere soddisfatte ricorrendo all'uso di fonti rinnovabili diverse dalla combustione delle biomasse solide."

Considerato, inoltre, che il Comune intende implementare contenuti attuativi del PAIR 2030 nell'ambito del proprio Regolamento Edilizio, si richiamano i seguenti ulteriori contenuti dell'art. 22 *Regolamentazione degli impianti di combustione a biomassa solida per riscaldamento ad uso civile*:

Protocollo 9704 del 24/03/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



“1. È vietato installare su tutto il territorio regionale nuovi generatori di calore a biomassa per uso civile di classe di prestazione emissiva inferiore alle 5 stelle”.

2. Nelle unità immobiliari dotate di sistema multi-combustibile ubicate nei Comuni delle zone Pianure Est, Pianura Ovest e dell'Agglomerato di Bologna, dal 1° ottobre al 31 marzo di ogni anno, è vietato l'utilizzo di generatori di calore a uso civile a biomassa legnosa con classe di prestazione emissiva inferiore a 3 stelle, di focolari aperti o che possono funzionare aperti. A decorrere dal 1° ottobre 2025 il divieto di cui al presente comma è esteso ai generatori di calore con classe di prestazione emissiva inferiore alle 4 stelle”.

Comune (Rinaldo): condivide e propone di integrare gli elaborati di PUG, in particolare il Sistema dei Vincoli.

RER (Comini): con riferimento al tema delle politiche abitative (sintesi nel documento “Risposte_puntuali_ERS_ERP”, p.to 1), si rileva quanto segue:

- 1) nel ricordare che l'ERS e l'alloggio sociale rientrano nel sistema delle dotazioni territoriali ai sensi del DM 22/4/2008, si rileva come il contributo apportato dal PUG non sia pienamente rispondente al fabbisogno stimato di ERS (previsione del PUG pari a 671 alloggi ERS da realizzare a seguito di AO su un fabbisogno previsto totale di 2.000 alloggi ERS). A questo scopo si ribadisce che, diversamente da quanto proposto nella Disciplina e nella SQUEA, tutti gli interventi di riuso e rigenerazione urbana nonché quelli di nuova urbanizzazione devono concorrere al raggiungimento della quota di ERS, che - ai sensi dell'art. 34, comma 3 della LR 24/2017 - nei comuni ATA è pari almeno al 20% degli alloggi ammissibili. Si ritiene inoltre opportuno che siano esplicitate le ulteriori strategie che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo, anche tramite l'attivazione di programmi e/o azioni ad integrazione di quanto previsto dal Piano;
- 2) con riguardo ad una disponibilità estremamente ridotta di aree ai fini della realizzazione di ERP/ERS, si ritiene necessario valutare l'idoneità al recupero di immobili dismessi in disponibilità dell'AC e/o di altri Enti pubblici, per la promozione delle politiche abitative nonché di valutare l'opportunità offerta dall'art. 34, c. 3 della LR 24/2017 di prevedere la cessione al Comune a titolo gratuito, quali aree per dotazioni territoriali, di aree da destinare ad edilizia residenziale sociale;
- 3) si ribadisce in ultimo che il ricorso alla monetizzazione dell'ERS può essere applicato soltanto qualora ricorrano le ipotesi di cui all'art. 20, c.1, della DGR 110/2021, di seguito elencate:
 - a. qualora nell'ambito interessato dall'intervento siano già state interamente attuate le dotazioni territoriali nella quantità minima prevista dalla Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale ed il PUG valuti prioritario procedere all'ammodernamento e riqualificazione delle dotazioni esistenti;
 - b. qualora il Comune non abbia previsto la possibilità di reperimento e cessione di aree collocate al di fuori del comparto oggetto dell'intervento di trasformazione e gli interessati dimostrino l'impossibilità di reperire la predetta quantità di aree su spazi idonei all'interno del comparto oggetto dell'intervento;
 - c. nei casi in cui l'esiguità della quota di aree da cedere non consenta l'effettiva realizzazione delle dotazioni territoriali necessarie.

Protocollo 9704 del 24/03/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Si invita pertanto a verificare se dette fattispecie ricorrano nei casi previsti dalla Disciplina per la monetizzazione.

Provincia (Coppari): Evidenzia l'opportunità di integrare le strategie in materia di ERS con l'esplicitazione delle politiche pubbliche anche al fine di avanzare candidature nell'ambito di Bandi ovvero per procedere alla stipula di eventuali Accordi Territoriali e di Programma.

Comune (Rinaldo): con riguardo ai primi due punti, di concerto con l'Ufficio Politiche abitative, saranno valutate eventuali integrazioni di messa in valore delle politiche già in atto da parte dell'Amministrazione; con riguardo al terzo punto si ritiene di aver già recepito nella versione integrata della Disciplina, già condivisa in STO;

RER (Comini): un significativo lavoro di integrazione dei contenuti del PUG ha interessato il tema degli "Standard urbanistici differenziati" (p.to 1.3), a partire da un rilevante approfondimento diagnostico, che ha consentito, per unità minime di città / forese, di implementare la valutazione delle dotazioni esistenti per tipologia con il calcolo del fabbisogno generato non solo da abitanti esistenti e potenziali, ma anche dalle funzioni commerciali, direzionali e produttive. Il bilancio così determinato è stato quindi rappresentato cartograficamente sul territorio, mettendo in evidenza il differenziale di standard di ciascuna unità minima rispetto al fabbisogno potenziale (superiore, in equilibrio, inferiore). In sede di esame delle proposte di trasformazione sarà così possibile assumere a riferimento dei parametri oggettivi per valutare la possibilità/opportunità di prevedere il differimento degli standard, destinando prioritariamente il corrispettivo economico alla realizzazione di interventi di qualificazione della città pubblica nella parte di città di riferimento, in coerenza con le priorità definite dalla Strategia (elaborati SL1 e SL2).

Relativamente alle "Strategie Locali" (p.to 2), si valuta positivamente la sistematizzazione dei contenuti operata trasversalmente agli elaborati *SL1 Parti della Città centrale*, *SL3 Schede progettuali d'ambito* e *Progetti Guida*, che consente sia di evidenziare la coerenza con l'impianto strategico complessivo (OS/LS/AP), sia di connotare più compiutamente i luoghi in chiave diagnostica, alla quale consegue una lista di opere pubbliche ritenute prioritarie dall'Amministrazione. Alla loro realizzazione potranno sia contribuire direttamente soggetti privati, sia essere destinati i proventi delle monetizzazioni derivanti dalle applicazioni degli standard differenziati.

Si apprezza, inoltre, lo sforzo di riorganizzazione dell'elaborato *SL2 Strategie Cluster Forese*, che ha portato ad una chiara distinzione tra elementi esistenti diagnostici e contenuti strategici, che dovranno essere assunti a riferimento per orientare il concorso degli operatori privati nel potenziamento delle dotazioni territoriali, in particolare per le trasformazioni complesse assoggettate ad Accordo Operativo.

Al fine di rafforzare la cogenza di tali contenuti, in Disciplina, all'art.17 - Requisiti prestazionali e premialità, è espressamente indicato che il potenziamento delle dotazioni territoriali (RP4) deve risultare "in coerenza con le Strategie definite dal PUG".

Infine, per quanto attiene ai "Paesaggi locali" (p.to 3), si chiede di chiarire meglio la modifica apportata all'art. 12 della Disciplina che ne definisce il campo di applicazione e, in particolare:

- quali siano gli ulteriori interventi individuati dalla Valsat o dalla Disciplina;

Protocollo 9704 del 24/03/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



- valutare l'inserimento dei PRA e dei procedimenti autorizzatori per impianti / infrastrutture.

Comune (Rinaldo): relativamente al campo di applicazione della disciplina sui Paesaggi locali si conferma che è ancora in corso di approfondimento e verrà presentato nella seduta di STO dedicata alla Valsat.

ARPAE (Leuci): si valuta favorevolmente quanto integrato in relazione alla zonizzazione acustica, concorda su quanto rilevato dalla Regione relativamente al PAIR 2030.

Comune (Rinaldo): precisa che rispetto al PAIR 2030 sarà integrata anche la verifica di coerenza nella Valsat.

Provincia (Coppari): rileva in generale un buon livello di sviluppo della Strategia e una proficua collaborazione del Comune con gli Enti, particolarmente Provincia e Regione, per l'affinamento degli elaborati del PUG in risposta ai rilievi formulati dal CUAV. Esprime una valutazione sostanzialmente favorevole sugli elaborati trasmessi, evidenziando la necessità di alcuni approfondimenti circoscritti per attuare più efficacemente le disposizioni del PTCP. Lascia la parola a Cavicchi per le valutazioni specifiche.

(Cavicchi): sviluppa le valutazioni sulla documentazione trasmessa a partire dai rilievi formulati in sede di CUAV, precisando che l'istruttoria non ha potuto tener conto dei contenuti sviluppati nella Valsat oggetto di STO successiva.

Recepimento contenuti PTCP in materia di Rete Ecologica

Si ribadisce la necessità che i vari elaborati costituenti la SQUEA (Schemi di assetto, Strategie Locali, Progetti Guida, Schede progettuali, ecc..) recepiscono, sia per la parte diagnostica che strategica, quanto emergerà dall'approfondimento in materia di Rete Ecologia in corso di elaborazione.

Recepimento contenuti PTCP in materia di RIR

Sono state individuate anche cartograficamente le aree non idonee all'insediamento di nuovi RIR in attuazione dell'art. 34, co. 10, del Piano provinciale: al riguardo si segnala che la perimetrazione delle aree di riequilibrio ecologico (in part. Area Schiaccianoci) e delle oasi di protezione della fauna (in part. Zona Radar) non sono state inserite correttamente.

Recepimento contenuti PTCP in materia di ambiti produttivi di rilievo sovracomunale – Ambito SC 4 Ferrara nord-ovest

L'ambito SC 4 – Ferrara nord-ovest corrisponde sostanzialmente alle due parti di città con destinazione produttive denominate PMI e Polo Chimico: nei documenti trasmessi dal Comune è disponibile la scheda SL 1 aggiornata relativa al comparto PMI cui si fa riferimento per verificare la coerenza con le disposizioni del piano provinciale. Al riguardo si tenga conto che, per tale ambito, il PUG potrà opportunamente sviluppare alcuni dei contenuti dell'Accordo Territoriale previsto dal PTCP per l'attuazione dei poli funzionali, in riferimento ai temi di cui all'art. 40 c. 8 relativi alle proprie competenze.

Il PTCP definisce puntualmente i contenuti che dovranno essere sviluppati dalla pianificazione comunale (artt. 39 e 40 che vengono utilmente riportati in nota¹), da recepire in considerazione del mutato quadro

¹ art. 39, co. 3



(D) *“La estensione territoriale effettiva degli ambiti viene definita in sede di Accordo Territoriale e specificata attraverso la formazione e approvazione dei PSC da parte dei Comuni interessati per territorio insediato/insediabile. Il PSC ha altresì il compito di definire nel dettaglio, attraverso la propria normativa, l’assetto infrastrutturale da perseguire ed i principali requisiti urbanistici e funzionali degli ambiti di competenza. Le criticità e le condizioni vincolanti all’insediamento dei singoli ambiti sono puntualmente indicate negli artt. 40, 41 e 42 delle presenti Norme e costituiscono indirizzi normativi da applicare nella definizione dei contenuti degli Accordi territoriali e nella formazione e valutazione dei PSC.”*

art. 40, co. 8

(D) *“L’Accordo Territoriale con la Provincia di cui al comma 6 definisce in particolare gli elementi appartenenti ai seguenti quattro punti:*

- *qualificazione e sviluppo urbanistico delle aree produttive;*
- *sistema della mobilità delle persone e delle merci;*
- *qualità ambientale del territorio e sostenibilità del sistema produttivo;*
- *definizione delle aree ecologicamente attrezzate;*
- *programmazione temporale degli interventi;*
- *risorse per l’attuazione degli interventi a loro volta articolati in obiettivi – azioni – elementi di monitoraggio.*

L’Accordo comprende:

Contenuti generali

- *definizione cartografica degli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale;*
- *definizione delle caratteristiche insediative e funzionali degli ambiti;*
- *definizione dello stato giuridico delle diverse parti e dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti;*
- *modalità di applicazione della perequazione territoriale tra i comuni coinvolti;*
- *modalità di applicazione dei criteri perequativi da applicare nell’assegnazione dei diritti edificatori;*
- *condizioni generali di assetto infrastrutturale attuale e di progetto;*
- *programmazione temporale degli interventi;*
- *risorse per l’attuazione degli interventi.*

Contenuti per la qualificazione e lo sviluppo urbanistico delle aree produttive

- *risparmio della risorsa suolo e complessivamente delle risorse naturali attraverso norme che incentivino le soluzioni edilizie ed urbanistiche in grado di contribuire al contenimento dei consumi energetici, alla attenuazione dei rumori, all’abbattimento delle polveri, al massimo risparmio delle risorse idriche;*
- *economicità degli interventi rispetto alle reti esistenti della viabilità, del trasporto pubblico, delle infrastrutture tecnologiche, e alle dotazioni di servizi;*
- *flessibilità delle soluzioni urbanistiche, rispetto alle differenti esigenze insediative delle imprese e alla loro modificazione nel tempo;*
- *qualità urbanistico-architettonica degli insediamenti preferibilmente attraverso la definizione di criteri guida per una idonea conformazione delle strutture edilizie, delle opere di urbanizzazione, degli elementi di arredo e della segnaletica finalizzate a dare riconoscibilità all’area produttiva;*

Protocollo 9704 del 24/03/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



normativo relativo a tipologia e contenuti dei piani urbanistici generali previsti dalla LR 24/2017, che dovrà

- *miglioramento del livello delle dotazioni ecologiche, in particolare con la realizzazione di barriere vegetali aventi una funzione sia di schermo visivo che di protezione ambientale.*

Contenuti per il miglioramento del sistema della mobilità delle persone e delle merci

- *Integrazione tra le differenti reti di trasporto mediante l'individuazione sul territorio e la realizzazione di efficienti nodi di scambio modale gomma - ferro e gomma - gomma sui quali organizzare corridoi plurimodali ad elevata funzionalità;*
- *miglioramento dell'accessibilità al sistema delle aree produttive, migliorando la rete di*
- *collegamento interna e quella di raccordo con il sistema autostradale e ferroviario nazionale;*
- *concorso alla realizzazione di un sistema di piattaforme logistiche sul territorio in grado di consentire la razionalizzazione del trasporto merci;*
- *definizione di una scala di propedeuticità temporali di realizzazione dei vari tipi di infrastrutture, evitando disorganicità di attuazione.*

Contenuti per il miglioramento della qualità ambientale del territorio e la sostenibilità del sistema produttivo

- *Perseguimento di obiettivi in materia di qualità e quantità delle acque superficiali e sotterranee, in relazione a quanto stabilito dal presente Piano;*
- *risanamento di situazioni di degrado, attraverso operazioni di riqualificazione urbanistica di aree dismesse precedute da interventi di bonifica e messa in sicurezza, ove necessarie;*
- *positiva correlazione nelle scelte insediative tra aspetti paesaggistici, idrogeologici, energetici, di traffico, di inquinamento acustico, di rapporto con il verde urbano e territoriale, di principi di qualità ecologica."*

art. 40, co. 11

(I) *"Nel dare attuazione agli indirizzi e direttive del PTCP in merito agli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovra comunale, come pure nella realizzazione delle previsioni infrastrutturali ad essi relative, si deve operare in modo da salvaguardare e valorizzare le componenti strutturali della rete ecologica esistenti e per realizzare le connessioni mancanti."*

art. 40, co. 12

(D) *"La disciplina dei RUE comunali, attraverso specifiche norme applicative delle direttive dei PSC, deve dare attuazione ai contenuti dell'Accordo. In particolare, il RUE disciplina le modalità di intervento nelle porzioni urbanizzate dei sub-ambiti di cui al comma 1, nel rispetto dei seguenti criteri:*

- *nei lotti insediati non è consentito l'aumento della superficie impermeabilizzata rispetto alla situazione presente al momento dell'adozione del PSC;*
- *la possibilità di incremento della superficie coperta rispetto a quella esistente al momento dell'adozione del PSC è limitata ad un massimo del 10% e ad una superficie coperta non superiore a 15.000 mq., e viene definita dalla pianificazione comunale finalizzandone l'utilizzo alla riorganizzazione delle funzioni e del layout aziendale;*
- *gli usi terziari e residenziali complementari all'attività produttiva possono essere introdotti, in aumento rispetto alle superfici esistenti, nell'ambito di interventi integrati – estesi a più lotti contigui – che perseguano la riorganizzazione funzionale e il miglioramento della qualità ambientale e dei servizi all'impresa."*

Protocollo 9704 del 24/03/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



riguardare:

- l'estensione territoriale effettiva degli ambiti
- la definizione, nel dettaglio, attraverso la propria normativa, dell'assetto infrastrutturale da perseguire ed i principali requisiti urbanistici e funzionali
- le criticità e le condizioni vincolanti all'insediamento in riferimento a quanto indicato all'art. 40.

Sempre nell'art. 40 delle Norme PTCP vengono esplicitati puntualmente i contenuti dell'Accordo a cui riferirsi per la definizione delle strategie locali e delle condizioni alle trasformazioni.

Infine, all'art. 40, co. 5, in modo specifico, vengono individuate le tematiche da sviluppare per l'ambito in questione.

La verifica di coerenza con il PTCP su questo tema è stata condotta in riferimento all'art. 40, co. 5, nell'Allegato 7: al riguardo non tutte le controdeduzioni ivi contenute paiono pertinenti, ad esempio:

- l'OS1 (LS1, LS5 e LS6) non sono riferimenti contenuti nella scheda SL1 e, comunque, la loro formulazione sembra eccessivamente generica;
- il Progetto Guida 1 è relativo principalmente al Polo Chimico quindi non è tanto pertinente al comparto PMI;
- l'anello verde attorno al Polo Chimico, le fasce verdi di mitigazione e filtro rappresentati nella Scheda SL1 PMI e la creazione del bosco ripariale sul Canal Bianco sembrano non rispondere alla funzione di "chiusura dell'ambito specializzato" nei confronti del sito Unesco "Diamantina".

Pertanto si invita a riformulare le Strategie Locali inerenti il Polo Chimico e PMI per una più efficace attuazione delle disposizioni del PTCP sopra richiamate, da recepire in considerazione dei contenuti del PUG.

Efficacia delle azioni di piano

Si prende atto che le tre SL (esemplificative delle altre) sono approfondite e integrate con:

- gli esiti diagnostici e strategici del PUMS vigente;
- la definizione anche cartografica dei poli funzionali commerciale e produttivi;
- le indicazioni circa l'idoneità di massima all'insediamento di nuovo stabilimenti RIR (da verificare puntualmente con i vincoli presenti);
- i puntuali riferimenti alle strategie richiamate;
- una selezione di opere pubbliche verso le quali indirizzare l'intervento dei privati finalizzato al potenziamento delle dotazioni territoriali;

A fronte di quadro diagnostico e vincolistico articolato per luoghi completo e rappresentativo degli elementi caratterizzanti ciascuna parte di città, si apprezza l'approfondimento svolto, funzionale a rendere maggiormente coordinato l'elaborato con le altre parti del Piano. In proposito si suggerisce di integrare la parte diagnostica/vincolistica delle Strategie Locali con l'indicazione delle aree inserite nell'anagrafe dei siti contaminati.

Tuttavia risulta ancora poco efficace la formulazione delle indicazioni della parte strategica, in particolare non pare sufficientemente correlata alle criticità evidenziate dal quadro diagnostico in modo puntuale. Ad esempio nella SL1 – PMI vengono evidenziate puntuali criticità riferite alla impermeabilizzazione del suolo,

Protocollo 9704 del 24/03/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



al fenomeno “isola di calore” e al grado di sofferenza idraulica: coerentemente con gli esiti della diagnosi, le trasformazioni ammesse non dovrebbero aggravare la situazione esistente ma, laddove possibile, dovrebbero auspicabilmente contribuire al miglioramento della situazione. In tal senso è opportuna una formulazione esplicita.

Comune (Rinaldo): precisa che la Valsat sarà integrata con un paragrafo dedicato alla verifica di coerenza con i contenuti dell’art. 40 del PTCP; inoltre le condizioni alle trasformazioni legate agli esiti diagnostici saranno integrati nella valutazione per luoghi della Valsat, e saranno opportunamente rivisti i contenuti delle Strategie Locali per verificare puntualmente il recepimento delle disposizioni del PTCP relative agli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale (artt. 39 e 40 delle Norme).

Provincia (Cavicchi): relativamente alla coerenza con il POIC e strategia del PUG in materia di commercio, si dà atto che è stato predisposto l’Allegato 6, che sarà integrato nella Valsat, sono stati individuati gli Hub del commercio in attuazione della LR 12/202,3 e rappresentati gli ambiti commerciali previsti dal POIC all’interno degli schemi di strategia. Anche in considerazione del fatto che il territorio comunale di Ferrara costituisce ambito di riferimento per le politiche sovralocali in materia di commercio, si ritiene utile un inquadramento generale degli esiti diagnostici inerenti agli ambiti identificati dal piano provinciale e degli approfondimenti conoscitivi funzionali ad individuare gli assi del commercio, che espliciti la strategia del PUG in materia, anche in vista di un futuro aggiornamento del POIC stesso.

Comune (Rinaldo): concorda e propone di integrare il capitolo 5 della Valsat.

Comune (Magnani): per completezza precisa che la strategia comunale in materia di commercio è indirizzata anche alla valorizzazione del commercio di vicinato e al sostegno delle attività commerciali storiche come opportunamente evidenziato dalla strategia del PUG che richiama i perimetri e le azioni per la valorizzazione degli Hub commerciali.

Provincia (Coppari): ad esito delle valutazioni di cui ai punti precedenti chiede al Comune di chiarire come intende procedere, evidenziando che per la trattazione dell’o.d.g. odierno non si rende necessaria la convocazione di un’ulteriore STO calendarizzata per venerdì 06/03/2026.

Comune (Magnani): rappresenta la volontà dell’Amministrazione di ri-valutare sotto il profilo tecnico un’area già esaminata nel CUAV inerente la definizione del perimetro del TU (area v. del Melo) per la quale è stata trasmessa via mail una proposta da valutare: per questo chiede la disponibilità a Provincia e Regione per un tavolo tecnico a riguardo.

Provincia (Coppari): dà la disponibilità per il confronto richiesto evidenziando, tuttavia, che dalla proposta avanzata via mail paiono non emergere elementi tecnici diversi da quelli valutati nel CUAV.

RER (Comini): conferma la disponibilità per il confronto richiesto che, condividendo l’invarianza del quadro diagnostico, potrà essere più utilmente indirizzato a chiarire le possibilità d’intervento sull’area in coerenza con le modalità previste dalla L.R. 24/2017.

Comune (Vita Finzi Zalman): ringrazia per la disponibilità, chiede di accordarsi a breve sulla data di

Protocollo 9704 del 24/03/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



incontro.

In conclusione, la STO concorda di:

1. ritenere che la documentazione predisposta dal Comune quale proposta di integrazione dei contenuti del PUG inerenti alla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale (**Allegato A**) consenta di superare i rilievi avanzati dal CUAV, relativamente alle tematiche approfondite nella seduta odierna, a condizione che siano apportate le seguenti ulteriori modifiche/precisazioni:
 - sia escluso il canale di Burana dalle linee navigabili e/o da infrastrutturare per questa finalità;
 - 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;
 - con riferimento all'edilizia residenziale sociale, si assuma il principio contenuto nell'art.34, co.3, della L.R. 24/2017, che prevede che la Strategia stabilisca le modalità con cui gli interventi di riuso e rigenerazione urbana nonché quelli di nuova urbanizzazione concorrano al raggiungimento della quota di ERS, che nei comuni ATA è fissata in misura non inferiore al 20% degli alloggi ammissibili;
 - sia valutata l'opportunità di esplicitare le ulteriori strategie che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo, anche tramite l'attivazione di programmi e/o azioni ad integrazione di quanto previsto dal Piano;
 - sia valutata l'idoneità al recupero di immobili dismessi in disponibilità dell'AC e/o di altri Enti pubblici, per la promozione delle politiche abitative, oltre a considerare l'opportunità offerta dall'art. 34, co.3, della L.R. 24/2017 di prevedere la cessione al Comune a titolo gratuito, quali aree per dotazioni territoriali, di aree da destinare ad edilizia residenziale sociale;
 - sia chiarita la modifica all'art. 12 della Disciplina che definisce il campo di applicazione degli elaborati "Paesaggi locali", specificando quali siano gli ulteriori interventi individuati dalla Valsat o dalla Disciplina, e valutando l'inserimento dei PRA e dei procedimenti autorizzatori per impianti / infrastrutture;
 - sia adeguata la SQUEA, sia per la parte diagnostica che strategica, a quanto emergerà dall'approfondimento in materia di Rete Ecologia in corso di elaborazione;
 - siano riformulate le Strategie Locali inerenti Polo Chimico e PMI per una più efficace attuazione delle disposizioni del PTCP inerenti il sistema produttivo, in particolare per l'ambito SC 4 (si vedano artt. 39 e 40 delle Norme del PTCP), da recepire in considerazione dei contenuti del PUG e dei contenuti della Valsat da valutarsi in una STO successiva;
 - sia integrata la parte diagnostica/vincolistica delle Strategie Locali con l'indicazione delle aree inserite nell'anagrafe dei siti contaminati;
 - il sistema di orientamento delle trasformazioni (articolato in SQUEA, Valsat e Disciplina)

Protocollo 9704 del 24/03/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



espliciti la necessità che, in presenza di criticità rilevate dalla diagnosi, le trasformazioni ammesse non possano aggravare la situazione esistente ma, laddove possibile, auspicabilmente contribuiscano al miglioramento della situazione. Tale processo dovrà integrare la valutazione per luoghi nella Valsat e sarà discusso in una STO successiva.

2. Ad esito di quanto emerso nella seduta odierna, si concorda di apportare modifiche anche ai seguenti elaborati del PUG:

Valsat

- sia integrato il cap. 5 con un inquadramento generale degli esiti diagnostici inerenti agli ambiti identificati dal POIC e degli approfondimenti conoscitivi funzionali ad individuare gli assi del commercio, che espliciti la strategia del PUG in materia di commercio;
- le condizioni di sostenibilità per le parti di città a destinazione produttiva PMI e Polo Chimico siano coerenti con le disposizioni del PTCP per l'ambito produttivo di rilievo sovracomunale Ferrara nord-ovest SC 4, di cui agli artt. 39 e 40 delle Norme del piano provinciale;

Disciplina

- sia eliminato dalla Disciplina, nel paragrafo degli obiettivi strategici OS4/LS1/AP2 e OS4/LS2/AP3, il riferimento alla possibilità di potenziamento della "linea ferroviaria Bologna-Padova su tracciato autonomo rispetto a quello attuale promiscuo";
- sia verificato il corretto recepimento dell'art.34, co.3, della L.R. 24/2017 sopra richiamato, nonché delle ipotesi che l'art.20, co.1, della D.G.R. 110/2021 prevede per ammettere il ricorso alla monetizzazione dell'ERS;
- sia chiarita la modifica all'art.12 della Disciplina che definisce il campo di applicazione degli elaborati "Paesaggi locali", specificando quali siano gli ulteriori interventi individuati dalla Valsat o dalla Disciplina, valutando inoltre l'inserimento dei PRA e dei procedimenti autorizzatori per impianti / infrastrutture;

QCD

- 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;
- siano specificati i 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;

Tavole e Scheda dei Vincoli

- siano integrate le Schede dei Vincoli per recepire il disposto normativo, di carattere

Protocollo 9704 del 24/03/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



prescrittivo, contenuto all'art. 20 *Misure in tema di impianti di produzione di energia mediante l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile* del vigente PAIR 2030;

- nel vincolo 97_RIR *Aree precluse all'insediamento di nuovi stabilimenti a rischio incidente rilevante* sia adeguata la perimetrazione delle aree di riequilibrio ecologico (in part. Area Schiaccianoci) e delle oasi di protezione della fauna (in part. Zona Radar);

3. ritenere esaurita la trattazione dell'o.d.g. in data odierna e, conseguentemente, di non dover procedere alla convocazione di ulteriore STO calendarizzata per il giorno 06/03/2026;
4. definire un incontro tecnico per valutare congiuntamente le possibilità di trasformazione, secondo le modalità previste dalla L.R. 24/2017 e in coerenza con il quadro diagnostico e strategico del PUG, nell'area di v. del Melo, come richiesto dall'Amministrazione Comunale;
5. di attendere una proposta da parte del Comune di revisione delle date concordate per le successive STO, in relazione alle tempistiche che si renderanno necessarie per integrare il documento di Valsat.

La seduta si chiude alle ore 11.40.

Il seguente verbale viene sottoscritto dalla Responsabile STO.

Ferrara, 24/03/2026

La Responsabile STO
COPPARI MANUELA

Documento informatico firmato digitalmente

Allegati:

Allegato A) Documentazione trasmessa quale proposta di integrazione dei contenuti del PUG inerenti alla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale

- Allegato_1_ prospetto modifiche
- Allegato_2_ SL3_Valsat_5_8_1
- Allegato_3_SL1_Partì_città
- Allegato_4_SL2_Cluster_forese
- Allegato_5_SL3_Schede_progettuali
- Allegato_6_Coerenza con il POIC
- Allegato_7_Coerenza PTCP art. 40
- Allegato_8_Politiche abitative
- Allegato_9_standard_differenziati

Protocollo 9704 del 24/03/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

- Allegato_10_Tutela_acque
- Allegato_11_QCD_5_8

Protocollo 9704 del 24/03/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Protocollo 18154 del 26/05/2026

Classificazione 012.007.019

Fascicolo 2025/1

Documento interno

STRUTTURA TECNICA OPERATIVA (S.T.O.)

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 XII SEDUTA DI S.T.O. DEL 06-07/05/2026.

Parte I in data 06/05/2026

In data odierna, 6 maggio 2026, alle ore 11.00 si svolge la prima parte della 12^a seduta STO, convocata via mail in data 09/04/2026, in modalità a distanza tramite Meet al link <https://meet.google.com/xyz-tiqq-trv>, 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, Sara Ardizzoni, Maria Elena Cavallini;

per il Comune di Ferrara (Comune) – Fabrizio Magnani, Cristiano Rinaldo, Diego Bregantin, Silvia Mazzanti, Andrea Chierigatti, Anna Alessio, Barbara Bonora, Marcella Leoni, Paola Onorati, Mariangela Campagnoli, Michele Pancaldi, Paola Grillo, Simone Zappaterra, Virginia Merighi, Federica Paris, Francesca Chierigatti;

per Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia (Arpa) – Paola Leuci, Tiziana Melfi, Sara Marzola;

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

per Agenzia Interregionale per il fiume Po (AIPO) – Marco Zorzan e Giovangiuseppe Tuccillo;

Sono presenti anche i consulenti del Comune di Ferrara, Fabio Vanin, Morena Scarscia, Francesco Vazzano, Sergio Fortini.

I temi all'ordine del giorno sono:

1. Valutazioni istruttorie inerenti alla documentazione predisposta dal Comune a riscontro dei rilievi del CUAV inerenti a:

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



- All.1 Valsat
- All.2 Rete Ecologica

oltre ad alcune precisazioni derivanti dagli approfondimenti condotti dalla STO relative a:

- All.3 Scheda dei Vincoli
- All. 4 Perimetro del TU
- All. 5 Usi e modalità d'intervento
- All. 6 Disciplina;

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 e ringrazia tutti i componenti della STO intervenuti nell'esame del PUG, nonché l'Ufficio di Piano per l'importante lavoro condotto al fine di perfezionare i documenti in accoglimento dei rilievi formulati dal CUAV. Passa quindi la parola al Comune per l'illustrazione della documentazione trasmessa quale proposta di integrazione dei contenuti del PUG, che costituisce allegato al presente verbale (**Allegato A**).

Comune (Rinaldo): propone di non procedere ad una presentazione generale della documentazione trasmessa ma piuttosto di rispondere ad eventuali necessità di chiarimenti avanzate dagli Enti; precisa che, oltre ai due temi principali Valsat (All. 1) e Rete ecologica (All. 2), sono presenti anche integrazioni minori relative agli elaborati di Scheda dei Vincoli (All.3), Perimetro del TU (All. 4), Usi e modalità d'intervento (All. 5) e Disciplina (All. 6). Chiede quindi agli Enti presenti se ci sono domande di chiarimenti su quanto trasmesso.

Nello specifico, la documentazione integrativa relativa alle due tematiche principali è costituita da:

All. 1 - Valsat

Valsat_Parte 5_ Coerenza, valutazioni e approfondimenti del Piano

Valsat_Parte 6_Monitoraggio

Valsat_All. 1_Tavola ideogrammatica della propensione e orientamento alla trasformazione

Valsat_All. 4_Simulazioni del Traffico

Valsat_All. 7_Tavola monitoraggio espropri

Valsat_All. 8_Tavola monitoraggio interventi di rigenerazione e trasformazioni fuori TU

Valsat_All. 10_Standard differenziati - Analisi per Unità minime

All. 2 - Rete Ecologica

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



QC_Relazione stato di fatto

QC_Tavola stato di fatto

Valsat_5.17_Progetto REL

Valsat_All. 6_Tavola progetto REL

Valsat_All. 5_Abaco degli elementi prestazionali

Disciplina_art. 15_REL.

Provincia (Coppari): in assenza di richieste di chiarimenti sull'organizzazione della documentazione trasmessa, per esigenze organizzative propone di affrontare subito il tema Valsat di maggiore complessità, lasciando la trattazione degli altri argomenti a seguire ed, eventualmente, alla seconda parte della STO prevista per domani.

I partecipanti concordano.

Provincia (Coppari): All. 1 Valsat

Passa la parola al Comune che illustra due esempi di applicazione del sistema di valutazione presente in Valsat.

Comune (Rinaldo): presenta l'applicazione del paragrafo 5.5 della Valsat funzionale alla valutazione di un'ipotetica proposta di intervento, tramite AO, per la rigenerazione urbana di un'area produttiva dismessa interna al perimetro di territorio urbanizzato, dettagliando le verifiche di conformità, coerenza e sostenibilità che sono previste nelle varie fasi. Passa quindi ad illustrare l'applicazione del paragrafo 5.7 della Valsat rispetto ad una ipotetica proposta di nuovo insediamento produttivo in area esterna al perimetro di TU. Precisa inoltre che per dare uniformità e maggiore leggibilità alle fasi di valutazione per gli AO fuori e dentro TU si provvederà a riorganizzare i capitoli 5.5 e 5.7, senza cambiarne i contenuti.

Provincia (Coppari): Chiede se gli Enti hanno domande al riguardo ovvero se vogliono esprimere le proprie valutazioni in merito alla documentazione integrativa del documento di Valsat.

ARPAE APA (Melfi): apprezza la previsione di un sistema di valutazione per fasi, strutturato in modo chiaro; esprime le valutazioni dell'Agenzia sulla sostenibilità ambientale e sul monitoraggio del Piano.

In linea generale, una semplificazione del documento renderebbe più agevole una sua analisi e valutazione sia nell'immediato che nel suo utilizzo applicativo.

La valutazione è stata condotta in considerazione dei contenuti dei potenziali impatti sull'ambiente, in relazione alle scelte strategiche di Piano. Prendendo origine dall'esame dei Sistemi Funzionali, sono stati individuati e descritti impatti sulle singole componenti ambientali, identificate come "temi ambientali". In merito all'analisi delle alternative si evidenzia che sono state considerate:

- l'alternativa zero, mantenimento dello stato di fatto che porterebbe ad un peggioramento delle criticità territoriali quali isole di calore, rischi idraulici, ecc.
- le alternative 1 e 2 in cui l'alternativa 2 è quella scelta, mentre l'alternativa 1 prevede delle soluzioni ridimensionate rispetto alla scelta attuativa di Piano.

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Si concorda con l'alternativa 2 individuata in quanto risulta quella più efficace nel rispondere agli obiettivi del Piano, dato che permette di considerare problematiche complesse che vengono affrontate sia dal punto di vista degli aspetti ambientali che sociali e alla cui definizione si è giunti anche tenendo conto delle indicazioni e dei rilievi avanzati durante le STO e successivamente recepiti. Le azioni individuate risultano più esaustive anche in riferimento ad uno sviluppo sostenibile del territorio. Inoltre, nella definizione dell'alternativa scelta, risultano chiare e ben delineate le Strategie delle azioni in riferimento ai luoghi.

Risulta ben delineata l'analisi e la valutazione di coerenza tra Strategia e Vincoli di natura ambientale e paesaggistica. In generale, si ritiene che il Piano espliciti la coerenza esterna rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale dei piani sovraordinati, sebbene risulti non essere stata approfondita la coerenza con il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti e per la Bonifica delle aree inquinate 2022-2027 (PRGRB approvato con DAL n. 87 del 12/07/2022), in vigore dal 5 agosto 2022, specificatamente per quanto prescritto agli artt. 7, co. 4, e 30 delle NTA. Inoltre, si evidenzia che, di recente è stato approvato il nuovo Piano di Gestione del Sito Unesco "Ferrara, città del rinascimento e il suo delta del Po" e che sono state pubblicate le mappe aggiornate del PGRA III ciclo, adottate con DSG Autorità di Bacino fiume Po n. 4 del 19/01/2026.

Si coglie favorevolmente l'inserimento di valutazioni specifiche in riferimento al PAIR 2030 e alla normativa in materia di impianti di produzione da FER. A questo proposito (coerenza con PAIR 2030), non appare chiaro come possa essere misurato, in termini di Buffer Zones boscate e di "Foreste Urbane" su Unità di Suolo Fertile prescritte per massimizzare la deposizione secca del PM10 e l'adsorbimento degli NOx, il contributo al raggiungimento dei valori limite fissati dal Piano Regionale.

Per quanto riguarda gli impianti FER, anche trattati nel paragrafo 5.14, si precisa che, essendo la quasi totalità del territorio di Ferrara nelle zone di protezione dei siti Unesco, allo stato attuale ai sensi dell'art. 11 quinquies del D.Lgs. 190/2024 e smi, nel territorio è possibile l'installazione di impianti da fonte rinnovabile solo se si tratta di interventi in attività libera. Si ricorda che di tale condizione si dovrà tenere conto anche in merito all'incentivazione degli impianti per il riciclo rifiuti per la produzione di biometano, anch'essi impianti FER. Verificare l'eventuale necessità di modifica della relativa scheda dei Vincoli.

Risulta chiaro il processo di valutazione per fasi, ma per quanto riguarda le valutazioni degli interventi esterni al TU (cap. 5.7), si ritiene che il sistema a griglia previsto per gli AO e i PAIP debba essere maggiormente oggettivizzato, come ad esempio nell'ID 2.2, anche legando la valutazione al rispetto di indicazioni specifiche. Inoltre, tale griglia è prevista soltanto per le due tipologie di interventi sopra indicati, senza considerare, ad esempio, gli interventi di cui all'articolo 53 per i quali il sistema di valutazione è molto generico. Sempre in merito al capitolo 5.7, si propone di integrare le seguenti voci in riferimento alla tabella 0.2 "Compatibilità con il quadro dei condizionamenti":

- la voce "Consumo idrico e Tutela delle acque sotterranee" potrebbe essere integrata con:
 - il risparmio idrico nel settore produttivo industriale/commerciale è perseguito attraverso l'adozione di soluzioni tecnologiche di risparmio, riuso e riciclo, da parte delle aziende e l'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili. (art. 65 PTA 2005). Nel settore agricolo il risparmio idrico è perseguito selezionando le tecniche irrigue in funzione del maggior risparmio in rapporto alle esigenze colturali. (art. 66-69 PTA 2005)

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



- la realizzazione di sistemi di drenaggio urbano sostenibile (SUDS) volti a favorire l'infiltrazione delle acque meteoriche provenienti dalle aree cortilive dovrà essere valutata in relazione alla tipologia delle lavorazioni che si svolgono in tali aree;
- la voce "Qualità dell'aria e risparmio metabolico", nell'ottica di estendere la valutazione anche ad altri interventi, potrebbe essere integrata con:
 - contenimento emissivo: tutte le trasformazioni territoriali dovranno contenere un bilancio emissivo quali-quantitativo PM10 e NOX (art.8);
 - in merito agli interventi di forestazione per compensare le emissioni:
 - se l'azienda interferisce con elementi della REL (Rete Ecologica Locale), il progetto deve contribuire al suo miglioramento prestazionale,
 - evitare il verde puramente ornamentale a favore di macchie boschive urbane con almeno l'80% di essenze autoctone e la creazione di "aree rifugio" a sfalcio ridotto (20-30% della superficie) per favorire gli impollinatori;
 - utilizzare barriere verdi e fasce boscate lungo i confini del lotto che non abbiano solo funzione visiva, ma anche di assorbimento delle polveri sottili (utilizzando specie ad alta rugosità fogliare come l'Acero campestre) e attenuazione del rumore;
 - diversificare le specie vegetali evitando impianti monovarietal, per limitare la concentrazione di pollini specifici e prediligere specie a bassa emissione di pollini;
- per contrastare le Isole di Calore prevedere l'adozione di tetti verdi e pareti ventilate per migliorare l'efficienza passiva degli involucri edilizi e ridurre il surriscaldamento locale.

In merito al monitoraggio del piano: si prende atto del perfezionamento degli elaborati condotto in sede di adozione e STO e delle integrazioni al sistema degli indicatori di monitoraggio, in accoglimento dei contributi espressi dall'Agenzia e degli altri Enti. In linea generale, si condividono gli indicatori di contesto scelti per la valutazione delle componenti ambientali. Si richiede una verifica puntuale delle unità di misura e un aggiornamento dei dati presenti nella matrice di monitoraggio del PUG.

Per tutte le matrici considerate, e in considerazione della rapidità di evoluzione di alcuni fenomeni (in particolare quelli legati al cambiamento climatico in atto), si ritiene che la cadenza quinquennale prevista per la prima fase di verifica non sia adeguata. Si ritiene, pertanto, più opportuno stabilire una cadenza più ravvicinata (ad es. 2/3 anni). Al fine di agevolare una valutazione dell'andamento del Piano, risulta utile riportare, per gli indicatori di contesto scelti, il valore attuale, il target di riferimento normativo (se esistente), il valore tendenziale in assenza di piano e il valore previsto con la piena attuazione del piano.

Si coglie favorevolmente quanto indicato nel capitolo 6: "la strategia di monitoraggio del PUG di Ferrara assume la qualità delle matrici ambientali "Aria" e "Acqua" non solo come dati statistici, ma come parametri di riferimento (benchmark) imprescindibili per valutare la reale sostenibilità delle trasformazioni urbane. La scelta di mantenere e monitorare costantemente gli Indicatori di Contesto relativi a queste componenti risponde alla necessità di verificare se le risposte prestazionali fornite dal Piano siano coerenti con l'evoluzione del quadro ambientale di scala vasta".

Nello specifico si rileva quanto segue:

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Con riferimento al sistema delle acque, all'interno della Valsat - parte 6 - attuazione e monitoraggio sono presenti gli indicatori proposti in fase di consultazione preliminare sia per quanto riguarda le acque superficiali che sotterranee; si suggerisce di:

- integrare gli indicatori di contesto relativi alla risorsa idrica con la percentuale di abitanti serviti/non serviti da depurazione (copertura della rete e previsione di collegamento ai depuratori esistenti);
- rendere completa la trattazione relativa agli indicatori delle acque superficiali con l'aggiunta dello stato chimico; quest'ultimo prende in considerazione la presenza di inquinanti prioritari e prioritari/pericolosi contenuti nella tabella 1A del d.lgs 152/06 e la sua importanza risiede nella necessità di garantire che l'acqua non contenga sostanze inquinanti pericolose in concentrazioni superiori agli standard di sicurezza che possono danneggiare l'ecosistema acquatico, bioaccumularsi nella catena alimentare e compromettere l'uso dell'acqua per fini potabili.

Per quanto riguarda la matrice suolo si potrebbe inserire anche l'indicatore "indice di qualità complessivo del suolo", che consente di individuare, a scala comunale, i suoli migliori dal punto di vista ecosistemico su cui prevedere adeguati interventi di tutela (si veda il progetto SOS4LIFE).

I livelli di intervento volti alla riduzione dell'impermeabilizzazione e di compensazione idraulica del TU, anche attraverso l'adozione di Soluzioni Basate sulla Natura (NBS) e SuDS (Sistemi di drenaggio sostenibile), contribuiscono da un lato a evitare il sovraccarico idraulico della rete fognaria, dall'altro consentono di incrementare la ricarica delle falde acquifere. A tal riguardo si suggerisce di utilizzare il seguente indicatore:

- n° di interventi di NBS e SuDS, volti al drenaggio urbano e alla gestione delle acque meteoriche.

Si valuta positivamente l'introduzione di un indicatore di monitoraggio relativo alla subsidenza aggiornato ai dati 2022 così come proposto in fase di adozione del PUG.

In riferimento allo studio del traffico per le direttrici commerciali di via Eridano e via Ferraresi descritto al cap. 5.12 e Allegato 4, nell'ambito della definizione della sostenibilità dell'intervento, si chiede di approfondire l'analisi in relazione alle ricadute degli stessi sulle altre matrici ambientali, quali la qualità dell'aria, fermo restando che una valutazione più specifica dovrà essere effettuata in sede di definizione delle procedure autorizzative.

Comune (Rinaldo):

- PRGRB: Si rimanda a quanto concordato nel corso della 7° STO del 08/09/2025 con l'introduzione del vincolo n. 75 "Siti oggetto di procedura di bonifica". Si provvederà ad integrare la matrice di coerenza con la pianificazione sovraordinata inserendo nel Cap. 5.4 il confronto con il PRGRB.
- Piano Gestione Sito UNESCO: In merito all'aggiornamento del piano di gestione del Sito Unesco e del Piano di Gestione del Rischio Idraulico, premesso che la verifica di coerenza è fatta sui principi generali e non su azioni specifiche, si valuterà se necessario aggiornare la matrice di coerenza.
- PAIR2030: in merito alle Buffer zones previste nell'abaco della Rete ecologica locale e riportate nella verifica di coerenza con il PAIR 2030 (cap. 5.4.5 della Valsat), si concorda con ARP Ae sulla difficoltà a quantificare il loro contributo ai valori fissati dal Piano e pertanto si propone di togliere il termine "misurabile".

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



- Impianti FER: in merito alla novità introdotte dalla normativa di settore, in particolare per quello che riguarda il disposto dell'art.11 quinquies del D.Lgs. 19/2024, si provvederà ad integrare la scheda dei vincoli.
- Griglie valutazioni AO: La griglia deve poter essere utilizzata in qualsiasi tipo di intervento e pertanto risulta complicato definire per ogni parametro degli indicatori quantitativi. La valutazione in sé è di tipo prevalentemente qualitativo. Si provvederà comunque a rivalutare la matrice ed eventualmente integrare con indicatori più oggettivi.
- Art 53: L'Art.53 è per sua natura di interesse pubblico, ha una natura puntuale e un campo di applicazione molto specifico, e per tale ragione non è oggetto di valutazione come l'AO. L'atto di coordinamento ha definito in maniera molto precisa, integrando la Legge, quali sono i parametri da considerare e le valutazioni. Il capo 5.8 recepisce e integra con ulteriori valutazioni quanto previsto dalle Linee guida.
- 5.7 – Consumo idrico: Si accoglie favorevolmente le proposte di Arpa; si valuterà se inserire queste indicazioni nel quadro di condizionamenti oppure nella matrice dei punteggi. Per quanto riguarda invece il risparmio idrico in relazione alle tecniche irrigue si provvederà ad integrare l'OS3 LS1 AP5 come segue “[...]; incentivare l'utilizzo di tecniche irrigue in funzione del maggior risparmio in rapporto alle esigenze colturali”.
- 5.7 - Qualità dell'aria:
 - in merito alla richiesta di ARPAE che tutte le trasformazioni territoriali contribuiscano al contenimento emissivo, si specifica che l'indicazione è presente nel quadro dei condizionamenti, ma altresì non si ritiene possibile effettuare un bilancio emissivo di tutte le trasformazioni ma solo di quelle relative a AO, PAIP;
 - compensazione con forestazione: In riferimento all'interferenza con la REL si rimanda all'abaco e alla tavola di progetto;
 - in relazione alle indicazioni riguardo le barriere verdi, le fasce boscate e la diversificazione delle specie vegetali da utilizzare: si concorda con il rilievo di ARPAE e si provvede ad integrare il paragrafo delle “compensazioni” inserendo queste indicazioni come “suggerimenti”;
 - isole di calore: si ritiene utile inserire all'interno della matrice di valutazione al punto 1 della valutazione delle condizioni per la trasformazione.
- Monitoraggio del Piano:
 - in merito alla cadenza di verifica degli indicatori si concorda che 5 anni siano un periodo troppo lungo e si provvede a sostituire con un a cadenza di 3 anni;
 - si provvede a controllare unità di misura come indicato da ARPAE, ed eventualmente correggere alcuni refusi;
 - in merito alle matrici di monitoraggio “acque” e “suolo” si recepiscono le indicazioni di ARPAE e a tal fine si chiede la possibilità di un incontro tecnico per concordare in modo più preciso gli indicatori da aggiornare/sostituire;
 - in merito alle considerazioni relative agli studi di traffico per le direttrici commerciali, e alla richiesta di ARPAE di estendere l'analisi alle altre matrici ambientali, si ritiene non accoglibile in

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



quanto gli studi sono finalizzati a dare una indicazione preliminare sulla sostenibilità di possibili insediamenti terziari in relazione specificatamente ai volumi di traffico. Valutazioni estese su tutte le matrici ambientali potranno essere fatti nella eventuale fase attuativa (AO, PCC) di nuovi insediamenti o ampliamenti degli esistenti.

ARPAE SAC (Marzola): esprime apprezzamento per il lavoro di implementazione del sistema di valutazione delle trasformazioni, che sarà ulteriormente semplificato e reso più chiaro secondo quanto ha anticipato il Comune. Concorde con Arpae APA sull'opportunità di specificare ulteriormente i requisiti prestazionali per le trasformazioni fuori TU: questo non solo a beneficio della trasparenza ma anche per meglio supportare le istruttorie tecniche delle proposte che potrebbero comportare la necessità di revisione del progetto ovvero il rigetto della proposta.

Provincia (Cavicchi): Evidenzia che l'espressione della Provincia quale autorità competente Valsat è basata sul parere di sostenibilità ambientale formulato da Arpae APA e beneficia del supporto istruttorio di Arpae SAE in virtù della convenzione in essere al momento dell'avvio del procedimento: su questo si rimanda a quanto espresso sopra. Dà atto inoltre che è stata acquisita la Valutazione di Incidenza da parte delle strutture Regionali il cui esito è di non incidenza significativa.

Precisa che le richieste di integrazione/approfondimento avanzate dalla Provincia sulla Valsat derivavano in parte dalla coerenza con le disposizioni del PTCP su temi di propria competenza e in parte si riferiscono all'efficacia del sistema di valutazione, associato al relativo monitoraggio. Tra i temi del PTCP che hanno diretta conseguenza sulla Valsat vi è l'**Accessibilità territoriale** (Titolo IV – Sistema delle infrastrutture delle Norme del PTCP).

Rispetto alla richiesta avanzata dal CUAV, il Comune ha predisposto specifico paragrafo in Valsat (Parte 5, pagg. 56 e 57): in esso si dà conto della coerenza del PUG con gli artt. da 28 bis a 28 undecies del PTCP, facenti parte del Titolo IV delle Norme: in tale Titolo si declinano gli obiettivi e le strategie per la qualificazione dell'accessibilità territoriale e della mobilità, per la realizzazione di relazioni spaziali corrette tra servizi urbani, soprattutto se di accesso quotidiano, e distribuzione delle residenze e dei luoghi di lavoro.

Quanto elaborato dal Comune in risposta alla richiesta del CUAV pare non cogliere pienamente la finalità delle disposizioni del piano provinciale; pertanto, si chiede di rivedere quanto proposto aggiornando la verifica di coerenza esterna.

Il tema dell'accessibilità territoriale è stato recepito nel quadro dei condizionamenti (parte del sistema di valutazione delle trasformazioni sia dentro che fuori TU) nel quale il condizionamento denominato "Accessibilità, Mobilità multimodale e Mitigazione degli impatti trasportistici" risulta così articolato:

Rif: Titolo IV del PTCP (Il sistema delle infrastrutture): art. 28-bis e ss

Al fine di garantire il conseguimento di assetti di mobilità sostenibile e relazioni spaziali corrette tra i luoghi della produzione, dei servizi e della residenza, gli interventi assoggettati ad AO/PAIP o PCC (con particolare riferimento a logistica, espansioni produttive e medie/grandi strutture di vendita) devono garantire il rispetto del seguente quadro di condizionamenti:

1. Risoluzione criticità viabilistiche

La proposta deve proporre la risoluzione delle criticità viabilistiche e il puntuale rispetto degli

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



standard di accessibilità dettati dal PTCP (Artt. 28-quater, quinquies, septies, novies, undecies, terdecies) e dal POIC.

2. Integrazione nel Sistema della Mobilità Multimodale

La proposta deve disincentivare la dipendenza esclusiva dal mezzo privato attraverso proposta di miglioramento all'accessibilità alla TPL e il potenziamento della rete ciclabile.

Come per altre tematiche del piano provinciale, le disposizioni del PTCP sul tema sono indirizzate alla pianificazione comunale che, una volta adeguata, diviene riferimento per gli usi e le trasformazioni sul territorio comunale: pertanto la formulazione del condizionamento sopra richiamato non risponde alle finalità richieste dal PTCP. Si invita a riformulare tale condizionamento, eventualmente predisponendo un apparato disciplinare specifico cui riferirsi, per recepire quanto disposto dal PTCP in materia.

Inoltre, nel prospetto di requisiti prestazionali da applicarsi nella valutazione delle nuove urbanizzazioni all'esterno del TU (Paragrafo 5.7, fase 1.3 - requisito denominato 1.2 Contenimento del consumo di suolo e coerenza localizzativa), il perseguimento di tali obiettivi è formulato come ulteriore criterio di valutazione positiva solo per interventi comportanti nuove urbanizzazioni a prevalente destinazione residenziale: si evidenzia l'opportunità di integrare tale requisito prestazionale per valutare anche proposte di intervento relative ad attività produttive o altre attività che impattano significativamente sotto il profilo dell'accessibilità.

Nella matrice di monitoraggio del PUG (Parte 6 della Valsat) non si ritrovano indicatori finalizzati a documentare il conseguimento di assetti di mobilità sostenibili, rilevando relazioni corrette tra servizi urbani, soprattutto se di accesso quotidiano, e distribuzione delle residenze e dei luoghi di lavoro, quali, ad esempio, quelli richiamati dall'art. 28 undecies del PTCP: si invita ad integrare il set di indicatori in tal senso.

Rispetto alle **richieste specifiche sul documento di Valsat**, si evidenzia che molti dei rilievi avanzati, principalmente tesi alla efficacia e alla chiarezza della formulazione, sono stati recepiti, ottenendo così uno strumento più idoneo al ruolo definito dalla LR 24/207 e dall'atto di coordinamento tecnico. Di seguito si riportano indicazioni per il successivo perfezionamento e suggerimenti tesi a migliorare l'efficacia delle formulazioni proposte.

Sistema di valutazione delle trasformazioni

In generale, il sistema di valutazione per trasformazioni fuori e dentro TU deve essere esteso, con gli opportuni "adattamenti", in relazione alle specificità degli interventi e della normativa di riferimento, a tutti gli interventi di trasformazione significativi per i potenziali impatti sul territorio, anche soggetti a procedimenti autorizzativi speciali (AU, ecc.), particolarmente qualora abbiano contenuti di variante al PUG.

Le metodologie di valutazione delle proposte fuori e dentro TU hanno alcune fasi iniziali coincidenti (conformità a Tavola dei Vincoli, compatibilità con il quadro dei condizionamenti). Fatto salvo quanto sopra esposto in merito all'accessibilità territoriale, il quadro dei condizionamenti potrebbe essere maggiormente sviluppato nella sua formulazione, per poter intercettare le proposte inidonee per incompatibilità con

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



obiettivi riferiti a tematiche strategiche del PUG (REL, Accessibilità territoriale, ...) ovvero richiedere modifiche progettuali per rendere la proposta maggiormente coerente.

Il sistema così articolato non è correlato a specifici fattori d'impatto (impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto sulle reti e sulle infrastrutture per l'urbanizzazione, impatti specifici correlati a criticità dei tessuti esistenti) né alle criticità gravanti sulla specifica porzione di territorio. Si evidenzia l'opportunità di conseguire una maggiore integrazione tra modalità di valutazione delle trasformazioni ed esiti diagnostici, vincoli e indicazioni strategiche delineati dal PUG per la parte di città/cluster interessata dall'intervento.

Si raccomanda, inoltre, il coordinamento e la semplificazione del sistema di valutazione perché sia di facile comprensione/applicazione.

Il sistema di valutazione delle trasformazioni complesse all'interno del TU (PCC e AO/PAIP), prevede le seguenti fasi:

- conformità alla Disciplina del Tessuto di appartenenza
- conformità a Tavola dei Vincoli
- compatibilità con il quadro dei condizionamenti (REL, Accessibilità, Consumo idrico e tutela acque sotterranee, Qualità aria e monitoraggio metabolico, RER, conformità a Piani di settore)
- compatibilità con le condizioni di sostenibilità (5.5.2) formulate come requisiti prestazionali, diversi per PCC e AO/PAIP
- compatibilità con SQUEA (comprensiva di Paesaggi Locali, Progetti Guida, Strategie Locali e Schede d'ambito).

I requisiti prestazionali delineati hanno la principale funzione di attribuire premialità edificatorie al raggiungimento di target migliori rispetto ai valori previsti nella Disciplina per il tessuto di riferimento. Al riguardo si rileva che la formulazione di alcuni requisiti prestazionali potrebbe trovare una maggiore esplicitazione (es. Realizzazione degli interventi di riduzione della vulnerabilità degli edifici esistenti, con riduzione del rischio idraulico, fermo restando il principio di invarianza idraulica).

Il sistema di valutazione degli interventi fuori TU da attuarsi con AO prevede le seguenti fasi:

Fase 0

- conformità a Tavola dei Vincoli;
- compatibilità con il quadro dei condizionamenti (REL, Accessibilità, Consumo idrico e tutela acque sotterranee, Qualità aria e monitoraggio metabolico, RER, conformità a Piani di settore);

Fase 1

- verifica dei requisiti minimi della proposta d'intervento (presenza di alternative localizzative, conformità alle funzioni insediabili in interventi che comportano consumo di suolo, limitazione dispersione insediativa, versamento contributo straordinario);
- compatibilità con SQUEA (comprensiva di Paesaggi Locali, Progetti Guida, Strategie Locali e Schede d'ambito);
- valutazione delle condizioni per la trasformazione articolate in requisiti prestazionali (punteggio minimo 70);

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



- applicazione del coefficiente correttivo dato dalla Tavola di propensione alle trasformazioni (All. 1 alla Valsat).

In generale, pur ravvisando un significativo miglioramento nella formulazione dei requisiti prestazionali, si concorda con il rilievo avanzato da ArpaE APA relativo ad una maggiore esplicitazione delle modalità di attribuzione del punteggio.

In riferimento alla Tavola di propensione alle trasformazioni, si suggerisce di valutare opportunamente il divieto di presentazione AO in talune aree del territorio, per non precludere opportunità di valorizzazione.

Relativamente al **monitoraggio del PUG**, sono stati individuati indicatori di contesto e indicatori di efficacia/contributo ed è stata predisposta una Tavola di monitoraggio delle trasformazioni (All. 8 alla Valsat). Si segnala che tale Tavola potrebbe opportunamente rappresentare anche le trasformazioni del territorio attuate mediante AO/PAIP, Accordi di Programma, interventi significativi in variante urbanistica attuati con procedure speciali.

Rispetto agli indicatori di contesto si rimanda alle valutazioni di ArpaE APA, finalizzate al rilascio del parere di sostenibilità ambientale del PUG.

Rispetto agli indicatori di efficacia, fatto salvo quanto rilevato per le tematiche del PTCP specificatamente trattate (Rete Ecologica e Accessibilità territoriale), si rileva che gli indicatori selezionati risultano, in generale, adeguati a cogliere le trasformazioni più significative e quelle attinenti alle tematiche individuate dalla SQUEA come sostanziali. Si suggerisce di implementare il set di indicatori di efficacia con:

- un indicatore che monitori la realizzazione di fotovoltaici a terra/agrivoltaici e di biogas/biometano (ed eventualmente BESS);
- un indicatore che monitori il nuovo consumo di suolo conteggiato ai fini del 3%;
- un indicatore che monitori la superficie impermeabilizzata, anche dentro il TU.

È opportuno rappresentare quanto rilevato dai suddetti indicatori anche nella Tavola di monitoraggio.

Relativamente alle tematiche del PTCP attuate dal PUG, si ritiene opportuno:

- definire specifici indicatori che rilevino la qualificazione dell'accessibilità territoriale e della mobilità (in attuazione del Titolo IV delle Norme del PTCP, in part. Art. 28 undecies);
- in riferimento all'indicatore Costruzione della rete ecologica locale/provinciale, specificare quale elemento della Rete viene potenziato/compromesso e per quale lunghezza/superficie;
- in riferimento all'indicatore Nuovi tracciati ciclabili, specificare di quale sistema ciclabile (Ciclovie europee, nazionali, regionali e provinciali ovvero rete ciclabile locale) si procede al potenziamento, con opportuno riferimento ai livelli attribuiti dal PTCP, e per quale lunghezza;
- inserire un indicatore che monitori l'attuazione del POIC (come richiesto dall'art. 9 del piano provinciale) relativo all'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita maggiore di 1.500 mq.

Si richiede di rappresentare le trasformazioni monitorate dagli indicatori *Costruzione della rete ecologica locale/provinciale*, *Nuovi tracciati ciclabili* e quello di nuova formulazione relativo alle strutture di vendita con $SV > 1.500$ mq anche nella Tavola di monitoraggio specificando che, nell'occasione della trasmissione dei risultati del monitoraggio a questa Provincia, in qualità di autorità competente (ai sensi dell'art. 18, co. 2 bis, del D.Lgs. 152/2006), si richiede la trasmissione di tali informazioni anche in formato .shp.

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Comune (Rinaldo): si accolgono le indicazioni e si provvede ad integrare come di seguito specificato:

- Coerenza con il PTCP Titolo IV:
 - il paragrafo sarà riformulato e aggiornato secondo le indicazioni fornite dalla Provincia;
 - nelle valutazioni esterne al TU/Fase 1.3/Requisito 1.2 Coerenza localizzativa si provvederà ad integrare con riferimenti ad attività produttive e/o impattanti dal punto di vista dell'accessibilità;
 - il Piano di monitoraggio - Parte 6 sarà integrato con indicatori di cui all'art. 28 undecies del PTCP.
- Valutazione trasformazioni:
 - si concorda in generale sulla esigenza di fornire un quadro di valutazione per i procedimenti speciali attuativi di norme settoriali (ambiente, energia, etc.), ricordando però la specificità di tali procedimenti e ponendo attenzione sulla legittimità di poter applicare in toto le valutazioni proposte per strumenti attuativi della LR 24/17; si chiede, a Provincia e Regione, un confronto sulle tipologie di intervento da considerare e su come poter strutturare la valutazione per questi tipi di intervento;
 - sarà approfondito il quadro dei condizionamenti per la valutazione delle proposte; inoltre le fasi di valutazione delle trasformazioni saranno riviste e semplificate e sarà dato maggior rilievo agli esiti diagnostici e alla compatibilità con i vari elaborati di piano riportati nella valutazione per luoghi (rif. Valsat cap.5.6).
- Il PUG definisce l'applicazione di condizione di sostenibilità ambientale e territoriale in modo generale attraverso la definizione dei 6 Requisiti prestazionali che possono dare accesso a premialità urbanistiche. Vista la novità di tale approccio e quindi l'incertezza sull'applicabilità concreta si è preferito rimandare al Regolamento Edilizio l'esplicitazione degli stessi, in modo che siano più agevoli rettifiche, miglioramenti.
- Tavola orientamento: premesso che la Tavola è in fase di aggiornamento e quella condivisa in STO non è la versione definitiva, si precisa che le "aree precluse alla trasformazione, in cui sono ammissibili solo interventi di interesse pubblico" sono costituiti solo dagli elementi della Rete Natura 2000 (PO, Po di Primaro e Parchetto Schiaccianoci).
- Monitoraggio: in generale si recepisce la proposta di aggiungere al monitoraggio ulteriori elementi di trasformazione rispetto a quelli indicati nell'allegato 8 della Valsat. Si valuterà se prevedere una implementazione dell'allegato 8 della Valsat oppure definire in modo diverso la misurazione delle trasformazioni.

Nello specifico:

- il paragrafo 6.2 prevede delle schede di monitoraggio per gli AO/ PAIP con la contabilizzazione di una serie di indicatori. Il perimetro dell'AO /PAIP potrà essere integrato nell'allegato 8 della Valsat;

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



- in merito al monitoraggio degli impianti da FER, precisato che il Comune si occupa già del censimento di questi impianti come riportato nel cap. 5.14, si provvederà ad inserire un indicatore dedicato e relativa mappa;
- il consumo di suolo, e in particolare il monitoraggio della quota del 3%, viene già monitorata tramite l'indicatore "Territorio urbanizzato";
- per la superficie impermeabilizzata dentro TU, si rimanda alla scheda di monitoraggio del cap.6.2 di cui a cadenza biennale verrà fatto report;
- in merito agli indicatori relativi all'accessibilità territoriale e alla mobilità (art.28 undecies del PTCP) si valuterà inserimento di uno o più indicatori;
- in riferimento all'indicatore rete ecologica si recepisce l'indicazione della provincia e si provvederà nel campo "note" ad indicare quale elemento della REL viene implementato;
- in riferimento all'indicatore "nuovi tracciati ciclabili" si recepisce indicazione della provincia e si provvederà nel campo "note" ad indicare le tipologie di ciclabili previste;
- in riferimento al POIC, precisato che il QC del PUG contiene una rendicontazione allo stato di fatto dell'attuazione degli ambiti del POIC, si recepisce indicazione della Provincia e si provvede a creare una sezione dedicata nel piano monitoraggio;
- in merito alla richiesta di inserire nuovi elementi della rete ecologica, nuovi tracciati ciclabili e nuove strutture di vendita all'interno dell'Allegato 6 Tavola di monitoraggio, si precisa che la tav. 6 ha una funzione ben precisa e pertanto non sembra opportuno. Tali indicatori avranno comunque una rendicontazione anche cartografica oltre che numerica e si provvederà alla trasmissione alla provincia del materiale in formato gis.

RER (Comini): dà atto di come il documento di Valsat - Parte 5 "**Valutazione di sostenibilità**" sia stato significativamente implementato rispetto ai seguenti contenuti:

5.5 *Valutazione degli interventi di rigenerazione interni al TU*

5.6 *La valutazione per luoghi*

5.7 *Valutazione degli interventi di nuova urbanizzazione esterni al TU*

5.8 *Valutazione degli interventi di trasformazione o ampliamento aziendale - Art. 53 LR 24/2017.*

La procedura di valutazione degli interventi di rigenerazione interni al TU (cap. 5.5) per gli interventi assoggettati a PCC o AO/PAIP è stata organizzata con maggior trasparenza, prevedendo un'articolazione in quattro fasi di verifica, illustrate dettagliatamente dall'Ufficio di Piano nella simulazione condotta. Per le trasformazioni da realizzare all'interno del territorio urbanizzato, il Piano prevede la possibilità di conseguire livelli prestazionali più elevati rispetto alla soglia minima, ai quali sono associate specifiche premialità urbanistiche. Rispetto alle trasformazioni complesse, che saranno attuate tramite AO/PAIP, si chiede di esplicitare 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). Si invita inoltre a rendere più agevole la lettura del documento, evitando la duplicazione tra formato tabellare e testo discorsivo (pagg. 84-88); qualora si optasse per mantenere le tabelle, potrebbero essere formattate più chiaramente allineando i contenuti tra le varie colonne per evidenziare le corrispondenze.

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Anche il quadro metodologico e operativo per la valutazione delle proposte di intervento di nuova urbanizzazione, localizzate cioè esternamente al TU (cap. 5.7), è articolato secondo una struttura sequenziale di fasi progressive. Tra le integrazioni prodotte, si segnalano in particolare, in ragione della loro efficacia:

- l'esplicitazione dei requisiti minimi previsti dalla legge regionale, tra i quali la necessità di dare atto che siano state considerate alternative localizzative che non comportano consumo del suolo e puntuali e di motivare il ricorso all'utilizzo di suolo inedito (L.R. 24/2017, art. 5, co. 2);
- la chiara organizzazione e descrizione dei criteri di qualità e coerenza, articolati in requisiti prestazionali per ciascuno dei quali è fissato un range di punteggio conseguibile;
- l'ampia gamma di requisiti prestazionali, individuati in un rapporto di coerenza con diagnosi e strategia, tra i quali: dotazioni e servizi (compresa ERS), qualità dello spazio pubblico e integrazione con il contesto urbano, adattamento ai cambiamenti climatici, metabolismo urbano, qualificazione e integrazioni paesaggistica, qualificazione e potenziamento della rete ecologica locale;
- la previsione di un coefficiente derivato dalla *Tavola ideogrammatica della propensione e orientamento alla trasformazione*, che riflette la specifica vocazione o sensibilità dell'area interessata (variabile tra un minimo di 0,8 e un massimo di 1,2).

Si ritiene che il campo di applicazione della metodologia valutativa prevista al capitolo 5.7 debba applicarsi a tutte le proposte di intervento di nuova urbanizzazione, come definite all'art. 35 della L.R. 24/2017; pertanto il riferimento ad AO e PAIP è da intendersi come meramente esemplificativo, dovendo ricomprendere ulteriori procedimenti speciali quali, ad esempio, i PAUR.

Per la valutazione dei progetti finalizzati alla trasformazione o all'ampliamento di attività economiche già insediate, nonché di quelli necessari allo sviluppo e alla riconversione di attività produttive esistenti (L.R. 24/2017 art. 53, D.G.R. 1577/2024), è previsto un percorso strutturato in due fasi consequenziali (cap. 5.8): verifica dei requisiti di ammissibilità delle proposte e successiva valutazione dei criteri di qualità e coerenza delle proposte, volta a misurare le prestazioni degli interventi rispetto agli obiettivi strategici del PUG e a definirne il livello di sostenibilità complessiva. Tra le integrazioni prodotte, si segnalano in particolare, in ragione della loro efficacia:

- l'esplicitazione dei requisiti di coerenza del progetto d'intervento rispetto al contesto insediativo e paesaggistico, al sistema delle infrastrutture per la mobilità e dei sottoservizi, nonché al sistema degli spazi aperti e delle infrastrutture verdi;
- la necessità di garantire una superficie minima di compensazione pari a 2 mq di superficie di forestazione/desigillazione ogni 1 mq di superficie lorda (SL) oggetto di intervento, che sarà prioritariamente destinata nelle "aree di forestazione e densificazione vegetale" indicate nell'elaborato *Strategie per la realizzazione della rete ecologica locale* allegata alla Valsat.

Con riferimento alle previste misure di mitigazione paesaggistica, si chiede di inserire un espresso richiamo all'art. 12 di Disciplina "Paesaggi locali"; analogo richiamo si ritiene necessario anche nel cap. 5.14 *Valutazione di impianti di produzione di Energia da Fonti Rinnovabili*.

È stato poi reso di più chiara interpretazione il metodo di orientamento e guida alla valutazione per luoghi (par. 5.6.1), rappresentato in tavole sinottiche ed ideogrammatiche che portano a sintesi gli elementi diagnostici ritenuti più rilevanti, sia in termini di fattori preclusivi per le trasformazioni, sia di condizioni favorevoli per la rigenerazione urbana.

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



In applicazione del principio di consapevolezza della pericolosità, le tavole di orientamento per le trasformazioni (par. 5.6.1 e All. 1 alla Valsat) dovranno essere aggiornate, assumendo gli elementi di pericolosità H-P3 e M-P2 relativi al fiume Po e al fiume Reno sia del II che del III ciclo.

Come già espresso nella seduta di STO relativa alla Strategia, un significativo lavoro di integrazione dei contenuti del PUG ha interessato il tema degli **“Standard urbanistici differenziati”** (Valsat, par. 5.9.2), a partire da un rilevante approfondimento diagnostico, che ha consentito, per unità minime di città / forese, di implementare la valutazione delle dotazioni esistenti per tipologia con il calcolo del fabbisogno generato non solo da abitanti esistenti e potenziali, ma anche dalle funzioni commerciali, direzionali e produttive. Il bilancio così determinato è stato quindi rappresentato cartograficamente sul territorio (All. 10 - *Standard differenziati - Analisi per Unità minime*), mettendo in evidenza il differenziale di standard di ciascuna unità minima rispetto al fabbisogno potenziale (superiore, in equilibrio, inferiore). In sede di esame delle proposte di trasformazione sarà così possibile assumere a riferimento dei parametri oggettivi per valutare la possibilità/opportunità di prevedere il differimento degli standard, destinando prioritariamente il corrispettivo economico alla realizzazione di interventi di qualificazione della città pubblica nella parte di città di riferimento, in coerenza con le priorità definite dalla Strategia (elaborati SL1 e SL2). Per valorizzare l’approccio per luoghi, si invita ad identificare in un elaborato/estratto cartografico la denominazione delle parti di città assunte a riferimento per la valutazione dei fabbisogni di dotazioni collettive.

La riformulazione dei contenuti inerenti ai **“Paesaggi locali”** negli elaborati di Valsat (cap. 5.16) e Disciplina (art. 12) contribuisce a strutturare con maggior chiarezza le misure del PUG inerenti alla tutela valorizzazione paesaggistica, pur ritenendo opportuno inserire gli espliciti richiami nei capitoli 5.8 e 5.14 del documento di Valsat sopra indicati.

Nel documento di Valsat - Parte 6 **“Monitoraggio”** schede di monitoraggio (cap. 6.2) sono state riorganizzate per meglio corrispondere ai requisiti prestazionali individuati dai metodi di valutazione delle trasformazioni. Si condivide anche la scelta di strutturare le schede in modo tale da renderle funzionali durante tutte le fasi di attuazione del PUG, a partire dall’assunzione di consapevolezza richiesta ai soggetti attuatori in fase progettuale, all’importante supporto istruttorio fornito all’UdP, al ruolo di fonte primaria per l’aggiornamento degli Indicatori di Efficacia (E), che permetterà all’Amministrazione Comunale di monitorare l’avanzamento degli obiettivi del Piano. Si valuta inoltre positivamente l’aver previsto, tra gli Allegati alla Valsat, elaborati cartografici funzionali al monitoraggio: All. 7 - *Apposizione del vincolo espropriativo*, All. 8 - *Monitoraggio - Interventi di rigenerazione e trasformazioni fuori TU*.

Complessivamente, gli approfondimenti condotti hanno portato ad elaborare un meccanismo di valutazione delle trasformazioni complesse, sia in termini di coerenza rispetto alla strategia del PUG, sia di adeguatezza del contributo privato alla città pubblica, funzionale a supportare una attuazione del Piano che la legge prefigura di impianto negoziale, volta a valorizzare la qualità delle proposte progettuali e il loro contributo alla sostenibilità ambientale.

Comune (Rinaldo): in merito alle osservazioni effettuate dalla Regione precisa quanto segue:

- si provvede ad integrare il cap. 5.5 della Valsat esplicitando che, per gli AO/PAIP, i parametri urbanistici indicati sono da intendersi come riferimento di sostenibilità, fermo restando che

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



l'attribuzione dei diritti edificatori spettano agli AO/PAIP come indicato nell'art.26 comma 1 della LUR;

- si provvede a semplificare i testi dei cap. 5.5 e 5.7 in particolare eliminando le duplicazioni, rendendo in generale il testo più leggibile e uniformando il più possibile i contenuti;
- i recepisce e condivide il rilievo della Regione, che richiama in parte quello della Provincia. si chiede, a Provincia e Regione, un confronto sulle tipologie di intervento da considerare e su come poter strutturare la valutazione per questi tipi di intervento;
- in merito alle misure di mitigazione paesaggistica, si concorda con la Regione che i contenuti dell'art.12 "paesaggi locali" siano da tener in considerazione in ogni tipo di significativa trasformazione importante del territorio (in modo non esaustivo si possono citare AO, PAIP, Art.53, AU di procedimenti per installazione impianti da fonti rinnovabili e PAUR) e si provvede ad aggiornare i paragrafi 5.5 , 5.7 e 5.14 della Valsat del PUG;
- in merito al recentissimo aggiornamento delle mappe di pericolosità del III ciclo del PGRA, si provvederà ad aggiornare la tavola di orientamento alla trasformazione fuori TU (all.1 Valsat) e alla tavola sinottica relativa ai criteri di vincolo e tutela (par. 5.6.1)
- in merito agli standard differenziati, e in particolare alla necessità di avere un elaborato cartografico esemplificativo delle parti di città si provvede ad integrare opportunamente il paragrafo 5.9.2.

Infine, segnala la necessità ravvisata dall'Amministrazione di introdurre alcune **specificazioni per un miglior coordinamento dei contenuti di Piano**:

- il documento di Valsat sarà integrato per meglio esplicitare 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");
- all'art. 21, co. 8, sarà eliminato l'improprio riferimento al territorio rurale, riconducendo il disposto a quanto condiviso tecnicamente nella STO n. 8 del 23.11.2025;
- sarà demandata al Regolamento Edilizio la disciplina degli usi temporanei, in modo da garantire maggiore flessibilità rispetto alla loro gestione.

Provincia (Coppari) e Regione (Comini) concordano sull'opportunità di apportare le specificazioni indicate ai contenuti di Piano, finalizzate ad un migliore coordinamento rispetto alla disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Provincia (Coppari): prima di sospendere la seduta e rimandare la trattazione al giorno seguente anticipa i prossimi step procedurali che verranno ribaditi anche domani:

- il Comune procederà a trasmettere al CUAV via PEC la documentazione fino ad oggi inviata per parti per l'esame in STO: la documentazione dovrà essere la stessa istruita nelle STO per non dover comportare un ulteriore lavoro istruttorio e per poter utilizzare i verbali delle STO svolte in precedenza quale proposta al CUAV.
- tale documentazione sarà trasmessa ai componenti del CUAV contestualmente alla convocazione della seduta conclusiva prevista per il giorno 17/07/2026 ore 11.00.
- dalla ricezione della documentazione verrà assegnato un termine perentorio per l'espressione degli Enti

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



(pareri) che partecipano al CUAV con voto consultivo e di Arpae APA sulla sostenibilità ambientale del Piano.

- contestualmente alla seduta conclusiva di CUAV si convocherà la STO preliminare (il 17/07/2026 ore 9.00) nella quale fare sintesi degli esiti istruttori da presentare al Comitato.

La seduta rimane sospesa (ore 13.30) e verrà ripresa per la seconda parte il giorno seguente alle ore 11.00 al link <https://meet.google.com/xbv-pkkz-vm>.

Parte II in data 07/05/2026

In data odierna, 7 maggio 2026, alle ore 11.00 si svolge la seconda parte della 12^a seduta STO, convocata via mail in data 09/04/2026, in modalità a distanza tramite Meet al link <https://meet.google.com/xbv-pkkz-vm>, 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, Elena Liberatoscioli, Samantha Magni;

per la Provincia di Ferrara (Provincia) – Manuela Coppari (Responsabile STO), Chiara Cavicchi, Sara Ardizzoni, Maria Elena Cavallini;

per il Comune di Ferrara (Comune) – Fabrizio Magnani, Cristiano Rinaldo, Diego Bregantin, Silvia Mazzanti, Andrea Chierigatti, Anna Alessio, Barbara Bonora, Mariangela Campagnoli, Federica Paris, Francesca Chierigatti;

per Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia (Arpae) – Paola Leuci, Sara Marzola;

per Agenzia Regionale Sicurezza territoriale e protezione civile – Ferrara (ARSTPC) – Elisa Grandi, Annamaria Pangallo, Davide Malfatto, Edoardo Lazzari;

per Agenzia Interregionale per il fiume Po (AIPO) – Marco Zorzan;

per Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara - Alessandro Bondesan;

Sono presenti anche:

- il Rappresentante Unico del Comune di Ferrara – Stefano Vita Finzi Zalman;
- i consulenti del Comune di Ferrara – Morena Scrascia, Francesco Vazzano, Sergio Fortini.

1. Provincia (Coppari): riprende i lavori della STO, proseguendo la trattazione delle integrazioni documentali trasmesse dal Comune relative agli allegati N. 2 Rete Ecologica, 3 Scheda dei Vincoli, 4 Perimetro TU, 5 Usi e modalità d'intervento, 6 Disciplina. Passa quindi la parola a Cavicchi per le

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



valutazioni di competenza provinciale inerenti alla **Rete Ecologica - All. 2.**

(Cavicchi): La **REP** - Rete Ecologica Provinciale - viene definita dal PTCP come **rete di 1^a livello**, composta di nodi e corridoi (primari e secondari) identificati nelle tavv. del gruppo 5.1. (art. 27-quater co. 1 e Relazione di piano par. 41-44). Le disposizioni del PTCP inerenti alla rete ecologica sono rivolte alla pianificazione comunale che ha il compito di verificare, validare ed integrare e dare attuazione a dette disposizioni, riconoscendo gli elementi della REP, dettagliandoli e specificandoli cartograficamente (art. 27-quater, co. 1 e 9) per disciplinarne usi e trasformazioni (art. 27-quater, co. 5 e 6).

L'integrazione del QCD sullo stato di attuazione della Rete Ecologica riporta adeguati approfondimenti inerenti alla consistenza delle unità ecosistemiche, al loro valore ecologico, alle minacce e alla frammentazione degli stessi e risulta propedeutico alla definizione del progetto di REL.

Il progetto di Rete Ecologica Locale (REL) nel PUG consta di Relazione/Tavola di progetto e Abaco degli elementi prestazionali (allegati 5 e 6 alla Valsat), di un apparato disciplinare (attualmente inserito nell'art. 15 della Disciplina), di condizionamenti e requisiti prestazionali all'interno del sistema di valutazione delle trasformazioni dentro e fuori TU (cap. 5 della Valsat) oltre che di vincoli relativi a corridoi e nodi afferenti alla REP (Vincoli nn.13, 15 e 16 della Tavola dei Vincoli che non risultano coordinati alla documentazione integrata). Tale progetto è elaborato a partire dalla REP definita nel PTCP, introducendo ulteriori specifiche e articolazioni a quanto rappresentato nel piano provinciale (es. corridoi esistenti/di progetto, nodi ecologici principali/secondari esistenti/di progetto), e definendo ulteriori componenti di livello locale: si rileva che, rispetto al PTCP, nel PUG sono individuati 2 ulteriori corridoi ecologici secondari e il Parco delle Mura pare non essere qualificato come nodo ecologico ma solo come Progetto Guida (nella Tavola non è chiaro).

Ai fini di un puntuale recepimento nel PUG della Rete Ecologica definita nel PTCP (nodi, corridoi ecologici primari e secondari) e qualificata dallo stesso di primo livello si chiede di:

- esplicitare in modo chiaro il riferimento degli elementi della rete (nodi, corridoi, ecc.) alla rete ecologica di 1° livello (REP) differenziandoli da quelli di 2° e 3° livello (di rilievo inter-comunale, comunale e sub-comunale); tutti gli elaborati di piano dovranno essere omogeneizzati in tal senso. Inoltre, per la classificazione attribuita dal PUG al nodo ecologico Parco Urbano e Mura di Ferrara, dovranno essere meglio definite, eventualmente anche attraverso il "progetto guida", le potenzialità e le azioni prioritarie per la rinaturalizzazione e/o modifica dell'assetto del suolo necessari per costituire e/o potenziare il nodo, per differenziare la composizione ambientale e per realizzare le connessioni tra gli elementi della rete (art. 28 PTCP) tenuto conto che trattasi di "nodo forte" di 1° livello (Rif. Relazione del PTCP) tra due corridoi ecologici primari quali il Po Grande e il Po di Volano, (elementi della rete ecologica sovra-provinciale). La declinazione a livello locale di tale nodo dovrà necessariamente comprendere il Parco delle Mura e, in ogni caso, attenersi alle disposizioni del piano provinciale garantendo la puntuale ed efficace attuazione dell'art. 28 del PTCP;
- riportare nella tavola di progetto della rete ecologica, il perimetro del TU anziché i "tessuti consolidati", evitando discostamenti e/o incongruenze tra i vari documenti del PUG e dando così una definizione univoca e sancita in maniera puntuale dal piano con riferimento alla LR 24/2017.

Anche gli elaborati della **SQUEA** (Schemi strategici di assetto del territorio, i Progetti Guida, le Strategie locali e le Schede progettuali d'ambito) nonché la *Tavola ideogrammatica della propensione e orientamento*

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



alla trasformazione (All. 1 alla Valsat) dovranno essere aggiornate in coerenza con il progetto di REL e con l'Abaco degli elementi prestazionali.

Relativamente all'apparato disciplinare dedicato alla Rete Ecologica Locale, proposta come parte dell'art. 15 *Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT)* si ritiene opportuno:

- inserire un apposito articolo dedicato alla Rete Ecologica, ovvero implementare un articolo esistente dal contenuto maggiormente coerente;
- integrare l'apparato normativo proposto, anche inserendo, per le trasformazioni riguardanti gorgi, maceri, core areas, mitigazione infrastrutturale, agrosistema, matrice agricola e mitigazioni metaboliche/interfacce produttive/ambientali, un rimando alle disposizioni contenute nell'Abaco;
- inserire il riferimento alle tavole ove siano puntualmente identificati gli elementi della REL rispetto ai quali si applica la disciplina;
- che l'applicazione delle indicazioni operative contenute nell'Abaco sia estesa anche alle altre trasformazioni significative del territorio, non solo quelle attuate mediante AO o PAIP;
- specificare che l'Abaco ha funzione di direttiva per i Regolamenti comunali inerenti la gestione e manutenzione del verde;
- inserire una dicitura secondo la quale anche interventi di pubblica utilità/attuati in variante alla pianificazione urbanistica, debbano prevedere interventi compensativi di potenziamento della REL.

La Tavola e le Schede dei Vincoli dovranno essere adeguate, tenendo conto del progetto di REL, così come integrato. Inoltre, gli elementi della REP dovranno essere chiaramente identificati di 1° livello ed il rimando normativo dovrà comprendere anche i disposti del PUG, in particolare Disciplina e Abaco, in quanto attuativi del PTCP: in proposito si evidenzia che le disposizioni del PTCP sul tema sono indirizzate alla pianificazione comunale che, una volta adeguata, diviene riferimento per gli usi e le trasformazioni sul territorio comunale. In merito al puntuale riconoscimento degli elementi della REP alla scala comunale (art. 27-quater, co. 9, delle norme di PTCP), si prende atto che gli approfondimenti condotti hanno confermato l'identificazione operata dal piano provinciale.

Rispetto al sistema di valutazione delle trasformazioni (Parte 5 della Valsat) si chiede di chiarire il condizionamento denominato "Tutela, deframmentazione e potenziamento della Rete Ecologica": nella formulazione proposta pare essere circoscritto ai soli AO e rimandare all'applicazione dell'apparato normativo e vincolistico del PUG inerente alla REL. La formulazione di tale condizionamento sia portata a coerenza con l'ambito d'applicazione della disciplina inerente alla REL.

Il Piano di Monitoraggio del PUG (Parte 6 della Valsat) riporta una specifica sezione dedicata al monitoraggio dell'attuazione della REL. Rispetto a quanto proposto si chiede di estendere il monitoraggio a tutte le trasformazioni significative intervenute negli elementi della REL, esistenti o di progetto, e non limitarsi agli AO. Si rimanda alle valutazioni espresse sul Monitoraggio del Piano.

Comune (Mazzanti): procedendo per punti:

- specifica che il progetto di Rete Ecologica Locale articola gli elementi di I° livello individuati dalla REP in principali e secondari con la finalità di prevedere una disciplina articolata su due livelli gerarchici differenziati;

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



- rileva che negli elaborati oggetto di consegna permangono alcune ambiguità e imprecisioni nella denominazione degli elementi, che saranno corretti e riallineati in fase di predisposizione degli elaborati finali;
- analogamente si considera un refuso la rappresentazione del Parco delle Mura come componente del solo Progetto Guida 4 e si specifica che nell'elaborato per l'approvazione sarà classificato "nodo ecologico secondario esistente";
- in merito alla coerenza con l'art. 28 del PTCP si ritiene di aver ottemperato a normare l'ambito di trasformazione territoriale (rif. Scheda dei vincoli n. 17), non solo attraverso il progetto di Rete Ecologica Locale, ma anche in Strategia in quanto l'area interessa il Progetto Guida n. 3, il Progetto Guida n. 4 e la scheda progettuale n. 17. Le diverse vocazioni dell'area trovano riscontro in Disciplina in quanto il Parco agro-urbano Bassani è oggetto di specifico articolo (n. 28) e il Sistema delle mura storiche trova riconoscimento sia cartografico che disciplinare nell'ambito dell'art. 27 Attrezzature e spazi collettivi;
- si concorda sull'opportunità di inserire in tavola di progetto il perimetro del Territorio Urbanizzato, in quanto funzionale alla determinazione delle modalità di attuazione delle trasformazioni. Si propone di mantenere come "vestizione grafica" i tessuti consolidati, utili per visualizzare la trama e le relazioni tra pieni e vuoti urbani. Si precisa che gli elaborati saranno aggiornati con le ultime versioni degli shape file per garantire il totale allineamento con la cartografia U – Usi e modalità di intervento;
- in merito all'aggiornamento degli elaborati della SQUEA si propone di:
 - prevedere un ulteriore schema di supporto strategico ad accompagnamento dell'elaborato S1 *Infrastrutture di paesaggio verdi e blu e della mobilità*. Rispetto alla Tavola di progetto allegata alla Valsat, tale elaborato individuerà i soli elementi principali della rete;
 - non saranno apportate modifiche ai Progetti Guida in quanto si ritiene che siano "narrazioni autonome" rispetto al progetto di rete ecologica;
 - a livello di strategie locali per parti di città, cluster, e ambiti di rigenerazione oggetto di scheda progettuale (elaborati: SL1, SL2 e SL3) l'integrazione con la Rete Ecologica Locale verrà effettuata in sede di Valsat, in particolare nel paragrafo 5.6 Valutazione per luoghi che contiene le indicazioni per la predisposizione e la valutazione dei progetti di trasformazione;
 - si concorda sulla necessità di adeguare anche la Tavola ideogrammatica della propensione e orientamento alla trasformazione (All. 1 alla Valsat);
- rispetto ai materiali condivisi in sede di convocazione della STO, si ritiene più opportuno e coerente spostare l'apparato normativo dall'art. 15 all'art. 12 della Disciplina, che sarà rubricato "Paesaggi locali e Rete Ecologica Locale";
- il medesimo articolo sarà integrato con un esplicito rimando all'Abaco per le trasformazioni riguardanti gorgi, maceri, core areas, mitigazione infrastrutturale, agrosistema, matrice agricola e mitigazioni metaboliche/interfacce produttive/ambientali, nonché delle ulteriori indicazioni segnalate dalla Provincia;
- nell'art.12 (ex 15) della Disciplina si provvederà anche a specificare che l'Abaco potrà avrà funzione di direttiva al momento di un aggiornamento/revisione del Regolamento del Verde;

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



- in merito all'estensione del campo di applicazione a interventi di pubblica utilità/attuati in variante urbanistica, si concorda e si chiede l'attivazione di un rapido confronto con Provincia e Regione al fine di concordare la dicitura più opportuna da inserire in norma in analogia con quanto stabilito in materia di applicabilità del sistema di valutazione degli interventi di trasformazione;
- in merito alla previsione che le opere compensative di interventi di natura pubblica debbano concorrere all'implementazione della REL, pur condividendo il principio, si riscontra talvolta la difficile applicabilità, e si ritiene più opportuno inserire tale possibilità come suggerimento.

Rispetto al Sistema "Vincoli e Tutele" si precisa che la Tavola dei Vincoli rappresenterà gli elementi della REP identificati dal PTCP vigente, pur operando il riallineamento terminologico di cui al punto precedente.

Saranno invece opportunamente modificate le Schede dei vincoli n. 13, 15, 16, 17 al fine di un puntuale rimando alla norma di Piano (in particolare al novellato art. 12 della Disciplina in quanto fonte normativa in attuazione delle direttive di PTCP), agli elaborati cartografici di Valsat e all'abaco degli elementi prestazionali. Si ritiene che questa proposta sia funzionale a mantenere coerenza sistematica tra il recepimento dei piani sovraordinati e la dimensione del progetto di Piano.

Come richiesto dalla Provincia nelle schede si andrà a specificare che "le disposizioni del PTCP sono indirizzate alla pianificazione comunale, che è il riferimento per gli usi e le trasformazioni sul territorio".

Infine, si concorda sulla necessità di riformulare il condizionamento denominato "Tutela, deframmentazione e potenziamento della Rete Ecologica" e di integrare il Piano di Monitoraggio del PUG rispetto alle ulteriori trasformazioni chiamate a concorrere all'implementazione della Rete ai sensi della Disciplina.

ARSTPC (Grandi): vista l'importanza che viene nella rete ecologica data ai corsi d'acqua, rammenta l'insistenza del vincolo idraulico RD 523/1904 (es. V54 e V56), che pone limitazioni alle piantumazioni sulle opere idrauliche e nelle fasce di vincolo per ragioni di sicurezza e vigilanza idraulica, rispetto ad alcuni interventi definiti nell'abaco (p.to A1 corridoi fluviali). Questo aspetto è fondamentale per le attività di competenza, soprattutto nei tratti in frodo (Boicelli, Diversivo Cona ad esempio) e comunque sicuramente sui rilevati arginali. Risulta quindi necessario trovare la quadra fra le esigenze di intervento e manutenzione in capo all'Agenzia e il mantenimento delle reti ecologiche. Alcuni tratti arginati, ad esempio, sono al momento oggetto di valutazione per interventi di ringrosso, per i quali potrebbero essere necessari interventi di rimozione della vegetazione.

In merito alle prescrizioni progettuali (abaco p.to A1), le modalità operative dell'Agenzia risultano già allineate all'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica, ove possibile. È chiaro, però, che le tipologie di intervento in capo ad Agenzia come Autorità Idraulica - o comunque sottoposte a sua valutazione - verranno definite nell'ottica delle priorità della sicurezza idraulica, soprattutto nel tratto cittadino di Ferrara, già caratterizzato da opere rigide e da dense edificazioni prossime alla scarpata, che ovviamente necessitano altri tipi di valutazioni.

Comune (Mazzanti): ribadisce la difficoltà per il livello locale di trovare, in sede di formulazione di norme e procedure generali, il bilanciamento tra due istanze di rango sovralocale espressione di interessi conflittuali, anche in considerazione dell'eterogeneità della nostra realtà territoriale e dell'impossibilità di predeterminare i possibili scenari di trasformazione.

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Il tentativo di mediazione proposto dal Comune consta nel ribadire in norma che “*sono sempre ammessi gli interventi disposti o autorizzati dagli enti competenti in materia ambientale, sanitaria, fitosanitaria, idraulica e di sicurezza, [...]*”, demandando di fatto alla fase di valutazione della specifica fattispecie di trasformazione l’equilibrio tra l’istanza di potenziamento della biodiversità e la sicurezza territoriale.

Si propone di inserire tale specifica anche all’interno *dell’Abaco degli elementi prestazionali* al fine di rafforzarne il contenuto e di ribadire che l’Agenzia regionale è in ogni caso chiamata a esprimere parere sull’ammissibilità degli interventi di trasformazione.

AIPO (Zorzan): condivide le preoccupazioni espresse dall’Agenzia e ritiene opportuno che nell’abaco degli interventi sia inserito un espresso riferimento alle schede di vincolo relative al rischio idraulico.

Inoltre, con riguardo alla Disciplina e, in particolare all’art. 29, non trova riscontro alla richiesta formulata; propone quindi di integrare il comma 3 con la dicitura “*e idraulici*”.

Comune (Mazzanti): si recepisce indicazione e si aggiorna di conseguenza l’art. 29.

ARSTPC (Grandi): concorda con la proposta di AIPO di inserire un richiamo alle schede di vincolo nell’abaco degli interventi.

RER (Comini): l’approfondimento diagnostico condotto per la Rete Ecologica ha messo in luce come nel territorio ferrarese soffra di una frammentazione qualitativa più che geometrica: le infrastrutture verdi ci sono, ma sono gestite come elementi idraulici o di arredo urbano, non come ecosistemi. Il PUG assume quindi l’obiettivo di cambiare le regole di gestione dell’esistente, tramite un approccio strategico concepito secondo una gradazione differenziata in funzione del grado di potenzialità ecologica del territorio: nelle aree di sovrapposizione massima (core areas, maceri e hotspot faunistici), la strategia è di conservazione rigorosa, nelle aree di prossimità (buffer contigui e fasce ecotonali) è di rigenerazione (restoration), nelle “aree vuote” (matrice agricola intensiva e tessuti consolidati) è di mitigazione. Si concorda tuttavia con la necessità di una migliore integrazione tra i diversi elaborati del PUG evidenziata dalla Provincia, in particolare con le Schede dei Vincoli, oltre all’opportunità di mettere in valore i contenuti disciplinari con un articolo dedicato.

Passa quindi a trattare il tema successivo, **All. 3 Scheda dei Vincoli**, prendendo atto che, in recepimento delle richieste:

- è stata introdotta la scheda n.102 *Qualità dell’aria*, che richiama le misure prescritte contenute nel vigente PAIR2030;
- è stata integrata la scheda n. 86 *Area a ridotta soggiacenza della falda freatica*.

In merito alle acque sotterranee, essendo presenti aree caratterizzate da elevata permeabilità dei terreni con ricchezza di falde idriche, in particolare che costituiscono le aree di rispetto degli impianti di captazione dell’acquedotto di Pontelagoscuro, come da PTCP di Ferrara e campite nella tavola dei Vincoli V2 Rispetti e Rischi, si ritiene opportuno sottolineare la necessità di fare ricorso a buone pratiche prevedendo, eventualmente, sistemi di trattamento che garantiscano un adeguato livello di protezione delle acque sotterranee in funzione della sensibilità dell’acquifero ai fenomeni di inquinamento e contemperando le esigenze, per certi versi contrapposte, di infiltrazione d’acqua verso gli acquiferi e protezione degli stessi dall’inquinamento.

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Comune (Mazzanti): si concorda e si provvederà ad integrare ulteriormente la scheda di vincolo n. 86.

RER (Comini): All. 4 Perimetro TU

In merito alla richiesta avanzata finalizzata a rendere maggiormente omogenea la classificazione di un insediamento artigianale esistente (Borgo Pacchenia, già ambito produttivo consolidato di PSC/RUE) rispetto ad altri contesti analoghi, chiede al Comune di indicare il grado di urbanizzazione ed accessibilità del sito produttivo.

Comune (Alessio): l'insediamento produttivo risulta essere urbanizzato e le opere stradali sono state completate anche con la realizzazione di una nuova rotatoria di accesso su via Pomposa. Già in PSC e RUE il Borgo è riconosciuto come ambito produttivo esistente all'interno del quale negli anni si sono insediate alcune aziende mentre permangono alcuni lotti liberi.

RER (Comini): preso atto dell'adeguatezza del sito, tecnicamente, condivide di poter sottoporre la valutazione al Comitato Urbanistico.

Provincia (Coppari): concorda.

RER (Comini): All. 5 Usi e modalità d'intervento

Prende atto della proposta di apportare lievi modifiche alle tavole U1 e U2 "Usi e modalità di intervento", rispondenti sia a finalità di aggiornamento (classi di intervento degli edifici, coerenza con progettualità in corso, perimetri dei PUA vigenti) sia alla revisione cartografica di refusi ed errori materiali; a queste si aggiungono due richieste di aggiornamento degli usi da parte di Unife su immobili in proprietà (uno di valore storico, l'altro destinato ad attrezzatura pubblica). Complessivamente le modifiche si ritengono opportune per aggiornare le tavole di riferimento per l'applicazione della Disciplina, superando lievi incoerenze rilevate dall'UdP.

ARSTPC (Grandi): chiede un chiarimento rispetto all'adeguamento cartografico e della tavola degli usi rispetto all'inserimento dell'isola in via di realizzazione nell'ambito del Progetto Idrovia all'altezza di Final di Rero, per cui era stato definito nelle precedenti STO l'uso Dotazione Ecologica.

Comune (Alessio): come concordato durante la 9° STO del 10/12/2025, negli elaborati "U – Usi e modalità di intervento" sarà indicata l'isola in via di realizzazione con destinazione d'uso DE Dotazione Ecologica.

Precisa che in riferimento alle modifiche puntuali degli Usi (rif. Allegato 5), la possibile modifica di destinazione d'uso delle aree limitrofe alla Conca di Valpagliaro è collegata a procedimenti tuttora in corso pertanto l'eventuale aggiornamento verrà concordato con l'ARSTPC e gli altri Enti prima della prossima STO.

Ricorda inoltre che le classi di intervento, rispetto al piano adottato, saranno rappresentate negli elaborati V1 quindi la modifica sarà visibile nelle tavole dei Vincoli e non più degli Usi.

Segnala quindi l'opportunità di apportare un'ulteriore precisazione per adeguare la perimetrazione di un sito produttivo allo stato dei luoghi (**Allegato B**).

RER (Comini): ravvisato che trattasi di adeguamento del perimetro di minima entità, condivide.

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Provincia (Coppari): concorda.

RER (Comini): All. 6 Disciplina

Oltre alle modifiche che hanno interessato la Rete Ecologica (art. 10, co. 7, art. 13, art. 15, co. 5, artt. 27, 28 e 29) e le Condizioni di sostenibilità degli interventi (artt. 19, 22, 23, 24, 26), che sono state valutate in forma unitaria con i relativi contenuti (All. 1 e 2), le ulteriori integrazioni all'apparato disciplinare riguardano elementi di raccordo per consentire la necessaria coerenza tra i diversi elaborati di Piano. Si condivide pertanto la proposta migliorativa formulata dall'Ufficio di Piano.

Provincia (Coppari): concorda.

RER (Comini): con riferimento al documento di Valsat aggiornato, illustra il contributo di competenza del Settore Politiche per l'Abitare. Il paragrafo 5.9.3 ***Valutazione specifica in merito alle dotazioni ERS*** riporta in linea generale lo stato attuale e tendenziale della domanda e dell'offerta di alloggi sociali in locazione permanente o temporanea a canone calmierato e contiene le verifiche circa il potenziale raggiungimento della quota del 20% di alloggi ERS rispetto agli alloggi ammissibili, come disposto dall'art. 34, c. 3 della L.R. 24/2017.

Non sono invece stati riscontrati chiarimenti in merito agli altri aspetti segnalati nel verbale di STO n. 11 del 4/3/2026 in termini di opportunità, quali:

- la ricognizione di ulteriori strategie che l'Amministrazione Comunale intendono perseguire per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo, anche tramite l'attivazione di programmi e/o azioni ad integrazione di quanto previsto dal Piano;
- l'idoneità al recupero di immobili dismessi in disponibilità dell'AC e/o di altri Enti pubblici, per la promozione delle politiche abitative;
- prevedere la cessione al Comune a titolo gratuito, quali aree per dotazioni territoriali, di aree da destinare ad edilizia residenziale sociale (art. 34, co.3, della L.R. 24/2017).

In ultimo, al fine di evitare ambiguità o confusioni terminologiche, segnala la necessità di modificare parte del testo a pagina 166 del documento di ValSAT Parte 5 come di seguito rispostato in revisione: ***“La situazione degli alloggi sociali non rientranti nel patrimonio ERP (in proprietà o in locazione a canone calmierato) dell'edilizia residenziale sociale (ERS) risulta essere differente: per un numero di alloggi di circa un decimo rispetto all'ERP, l'offerta è stata quasi completamente assorbita dalla domanda.”***

Tale modifica si rende necessaria ai sensi dell'art. 1, c. 2 della L.R. 24/2001: la norma individua nell'ERS (Edilizia Residenziale Sociale) il sistema complessivo dei servizi abitativi, di cui è parte anche il patrimonio ERP oltre alle altre tipologie rientranti nella definizione di alloggio sociale di cui al DM 22 aprile 2008. Pertanto, secondo le norme nazionali e regionali vigenti l'ERS non è un patrimonio distinto dall'ERP, ma rappresenta un termine ombrello che raccoglie tutte le diverse fattispecie di offerta abitativa.

Comune (Magnani): rappresenta l'apertura di un tavolo di confronto interno con il Servizio Politiche abitative che consentirà di integrare ulteriormente i contenuti del PUG in un'ottica di maggiore integrazione, in particolare per quello che riguarda le ulteriori strategie che l'amministrazione intende perseguire e le progettualità già in corso di attuazione (tra gli altri: programma di efficientamento ERP tramite fondi PNRR m 17; programma gestione sociale e inclusiva attraverso sostegno alla locazione.

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Si recepiscono le correzioni suggerite si provvederà adeguare il riferimento nella cap. 5 della Valsat.

RER (Liberatoscioli): ripercorre il percorso di confronto svolto con il Comune e autorità di Bacino sin dalle fasi iniziali di formazione del PUG sugli aspetti inerenti al **rischio idraulico**; passa quindi la parola a Samantha Magni per l'illustrazione di alcune specifiche indicazioni per il perfezionamento dei contenuti del PUG, per le quali si rimanda alla nota specifica elaborata dal Settore Difesa del Territorio (**Allegato C**).

Comune (Rinaldo):

- **Valsat:** in merito al paragrafo 5.13 della Valsat si recepiscono le indicazioni della RER. Si provvederà ad integrare il paragrafo con riferimenti al PAI Po, completando e correggendo i riferimenti relativi al terzo ciclo di pianificazione del PGRA. Gli scenari del terzo ciclo di Pianificazione del PGRA saranno inoltre integrati nelle tavole sinottiche del cap. 5.6 e nell' All.1_Tavola ideogrammatica della propensione e orientamento alla trasformazione. Si provvede inoltre a correggere il refuso segnalato a pag. 4 dell'all. C del presente verbale.
- **Strategie:** si concorda sul fatto che il PUG dovrà tenere in considerazione i nuovi scenari di pericolosità introdotti dal terzo ciclo di pianificazione del PGRA e della Variante del PAI PO. Si ritiene però che le conseguenti valutazioni e le indicazioni per la fase attuativa trovino più corretta collocazione nella Valsat e specificatamente nei paragrafi 5.6 (Valutazione per luoghi), 5.7 (Valutazione degli interventi di nuova urbanizzazione esterni al TU).
- **Tavola e Schede dei vincoli:**
 - in merito alla mancata rappresentazione nelle Tav. del PUG adottato della fascia C del PAI PO e degli scenari di pericolosità P1 del PO e del Reno, precisato che non si tratta di un refuso ma di una scelta del Comune, si recepisce indicazione della RER e si provvede di conseguenza ad aggiornare sia la scheda dei vincoli che la tavola dei vincoli V2;
 - in merito alle considerazioni della RER relative alle simbologie e alle cromie utilizzate, pur comprendendo la difficile lettura delle Cartografie in formato cartaceo e pdf, si fa presente che le 2 tavole dei vincoli (V1 e V2) contengono complessivamente oltre 100 strati informativi e soprattutto, che la modalità di utilizzo e di consultazione degli elaborati cartografici del PUG è largamente quella tramite webgis che risulta di immediata comprensione;
 - in merito alla perplessità sulle disposizioni contenute nelle *“Disposizioni di livello comunale” inserite alla lettera c) per i vincoli 76, 77, 78, 79, 80 e 81* si ritiene di mantenere valide le disposizioni comunali per le mappe del secondo ciclo del PGRA, mentre si ritiene di poter valutare l'accoglimento delle indicazioni della regione riscrivendo la parte di competenza comunale, per quello che riguarda il terzo ciclo di pianificazione del PGRA, anche sulla base delle linee guida di prossima emanazione. Fa eccezione il vincolo 81 che essendo di sola natura comunale, per il quale si valuterà la riscrittura o la sostituzione con il vincolo relativo al RSP;
 - in merito alla richiesta di inserimento di una nuova tavola che rappresenti la situazione transitoria del PAI Po e del PGRA, si accoglie il rilievo e si provvederà ad integrare nella tavola dei vincoli gli elementi del terzo ciclo di pianificazione del PGRA.

ARSTPC (Grandi): con riferimento alla Scheda di vincolo n. 81, visto che i corsi d'acqua di competenza dell'Agenzia sono stati valutati, per la prima volta, nell'ambito del RSP del terzo ciclo di pianificazione del

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



PGRA, identificando alcune aree allagabili P3 (che non coprono la totalità delle aree golenali), si propone di mantenere il vincolo per la parte di aree golenali vincolate ai sensi del RD 523/1904, così da garantire le valutazioni di Agenzia sugli interventi in area golenale, ad esclusione degli interventi di mere modifiche interne e prospettiche, fatto salvo che non sia già ricompreso nel V 54 o 56 o si ritenga di inserire il richiamo alle aree golenali in uno di questi due vincoli (eliminando così definitivamente l'81).

Comune (Rinaldo): si ritiene condivisibile la proposta di ARSTPC. Si precisa che la perimetrazione del vincolo 81 introdotto dal Comune è coincidente con il Vincolo 56 "Arginature" per quello che riguarda i fiumi gestiti da ARSTPC. Pertanto la proposta avanzata è già stata accolta nel PUG adottato e verrà confermata anche in una eventuale revisione o eliminazione del vincolo 81 a seguito dell'approvazione definitivo delle mappe del III ciclo di pianificazione del PGRA.

2. Provincia (Coppari): ad esito delle valutazioni di cui ai punti precedenti, si ritiene che il Comune abbia risposto positivamente ai rilievi formulati dal CUAV provvedendo anche a riorganizzare e sistematizzare i contenuti del PUG per conseguire una migliore efficacia d'attuazione del Piano. Ritiene, quindi, che si possa procedere alla trasmissione degli elaborati integrati al CUAV per la formulazione del Parere Motivato di competenza.

RER (Comini): complessivamente, la riorganizzazione ed implementazione dei contenuti del Piano ha consentito di mettere a sistema elementi diagnostici, strategici e valutativi, incentrando gli approfondimenti sulla qualificazione della città pubblica, sulla rigenerazione dei tessuti esistenti e sull'incremento della resilienza del territorio. L'approccio per luoghi, richiesto anche dall'Atto di Indirizzo e Coordinamento (DGR 2135/2019), è stato implementato trasversalmente a partire dalla individuazione di criticità e fabbisogni, fino a definire gli obiettivi e le prestazioni richieste alle diverse parti della città. Si condivide, pertanto, la proposta di pervenire ad una valutazione complessiva del PUG in sede di CUAV, confermando la disponibilità al confronto affinché siano sviluppate in modo coordinato le indicazioni fornite in materia di rischio idraulico.

Comune (Magnani): concorda, chiedendo delucidazioni riguardo i tempi e le modalità di consegna del materiale in vista della seduta conclusiva di CUAV.

3. Provincia (Coppari): a seguito della condivisione con Regione e Comune, si anticipano i prossimi step procedurali, che verranno esplicitati anche mediante PEC ai componenti del CUAV:

- il Comune procederà a trasmettere al CUAV via PEC la documentazione fino ad oggi inviata per parti per l'esame in STO: la documentazione dovrà essere la stessa istruita nelle STO per non dover comportare un ulteriore lavoro istruttorio e per poter utilizzare i verbali delle STO svolte in precedenza quale proposta al CUAV. La trasmissione della documentazione dovrà avvenire a seguito del perfezionamento del presente verbale in tempo utile per poter svolgere i passaggi necessari propedeutici alla seduta conclusiva di CUAV prevista per il giorno 17/07/2026 ore 11.00;
- tale documentazione sarà trasmessa ai componenti del CUAV contestualmente alla convocazione della seduta conclusiva CUAV;

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



- dalla ricezione della documentazione verrà assegnato un termine perentorio per l'espressione degli Enti (pareri) che partecipano al CUAV con voto consultivo e di Arpa APA sulla sostenibilità ambientale del Piano.
- contestualmente alla seduta conclusiva di CUAV si convocherà la STO preliminare (il 17/07/2026 ore 9.00) nella quale fare sintesi degli esiti istruttori da presentare al Comitato.

Comune (Vita Finzi Zalman): saluta e ringrazia gli Enti ed i tecnici per la proficua collaborazione in questi mesi.

In conclusione, la STO concorda di:

- I)** ritenere che la documentazione predisposta dal Comune quale proposta di integrazione dei contenuti del PUG inerenti alla Valsat, al progetto di Rete Ecologica e a modifiche minori inerenti Scheda dei Vincoli, Perimetro TU, Usi e modalità d'intervento e Disciplina, consenta di superare i rilievi avanzati dal CUAV, relativamente alle tematiche approfondite nella seduta odierna, a condizione che siano apportate le seguenti ulteriori modifiche/precisazioni:

Valsat e Rete Ecologica (Allegati A_1 e A_2)

In generale, ai fini di un corretto recepimento del PTCP:

- si dovrà articolare maggiormente il condizionamento denominato “*Accessibilità, Mobilità multimodale e Mitigazione degli impatti trasportistici*” (cap. 5.5 e 5.7) per tradurre efficacemente le direttive del piano provinciale relative all'accessibilità territoriale di cui al Titolo IV delle Norme PTCP;
- laddove l'individuazione cartografica dei nodi, corridoi e stepping stones della REP (1^a livello) presenta situazioni di significativa discontinuità (per la presenza di abitato consolidato o altri aspetti rilevati nel QCD), è opportuno riconoscere aree verdi urbane come punti di appoggio della Rete, che garantiscano la continuità del sistema (art. 27 quater, co. 11, del PTCP);
- nell'art.12, ridenominato “*Paesaggi locali e Rete ecologica*”, ove verranno inserite le disposizioni relative alla rete ecologica ora contenute nella art.15, sia inserito 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 (partic. Regolamento del verde e RE), si attengano al principio generale di non comprometterne le finalità* (art. 27 quater, co. 6, del PTCP).

Parte 5 - Coerenza, Valutazioni e Approfondimenti del Piano

- par. 5.4.1: riformulazione del paragrafo che verifica la coerenza con il PTCP Titolo IV;
- par. 5.4.2: integrazione della matrice di coerenza esterna con la pianificazione sovraordinata, introducendo la verifica rispetto al PRGRB;

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



- par. 5.4.5 (PAIR2030): eliminazione del termine “misurabile” in merito alle Buffer zones previste nell’abaco della Rete ecologica locale;
- 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):
 - 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. Verrà esplicitato in modo chiaro che eventuali previsioni di mitigazioni dovranno tenere in considerazione i contenuti dell’art.12 della disciplina;
 - integrazione della matrice di valutazione per gli accordi operativi e altri procedimenti complessi, in recepimento delle indicazioni di ARPAE e Provincia specificate nel verbale, in particolare del requisito 1.2 per i procedimenti fuori TU;
 - rispetto alle trasformazioni complesse, che saranno attuate tramite AO/PAIP, esplicitare 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);
 - estensione 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 abbiano contenuti di variante al PUG;
- cap. 5.6 (valutazione per luoghi) e All. 1 (tavola ideogrammatica di orientamento alla trasformazione): integrazione con indicazioni e prescrizioni in relazione alle interferenze e all’implementazione della rete ecologica;
- par. 5.9.2 (standard differenziati): predisposizione di elaborato cartografico esemplificativo delle parti di città;
- par. 5.9.3 (valutazione specifica in merito alle dotazioni ERS): introduzione di una sezione/allegato in cui vengono esplicitate le ulteriori strategie che il Comune intende adottare per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo; correzione del refuso a pagina 166;
- cap. 5.13 (PUG e strumenti di tutela idraulica), 5.6 (tavole sinottiche) e All. 1 (tavola ideogrammatica di orientamento alla trasformazione): integrazione in recepimento delle risultanze del terzo ciclo di pianificazione del PGRA e correzione di refusi, in recepimento delle indicazioni di RER - Difesa del Territorio;
- cap. 5.17 e All. 6 (rete ecologica locale): correzioni di alcuni 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);

Parte 6 – Monitoraggio

- riduzione della cadenza del monitoraggio da 5 a 3 anni e correzione refusi;
- integrazione 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;
- inserimento di indicatori sulla base delle indicazioni contenute nell’art.28 undecies del PTCP;
- integrazione del piano di monitoraggio relativo alle trasformazioni del territorio con ulteriori indicatori ed elaborati grafici (attuazione POIC, rete ecologica, ciclabili, impianti FER);

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



- All. 5 (abaco degli elementi prestazionali REL): riferimento al necessario parere degli enti competenti a valutare la compatibilità degli interventi con il rischio idraulico, oltre a espresso richiamo alla scheda di vincolo.

Le Parti 1 - 4 della Valsat, oltre ad una semplificazione e alla eliminazione di ripetizioni e ridondanze con altri elaborati non più utili per la stesura definitiva, saranno aggiornate in recepimento delle modifiche apportate agli elaborati del PUG e concordati nell'ambito delle riunioni della STO.

Tavola e Schede dei vincoli (Allegato A_3)

- Schede di vincolo n.31 (Unesco) e n.32 (Zona tampone UNESCO): integrazione in recepimento delle nuove normative sulle FER;
- Schede di vincolo nn. 13, 15, 16, 17: 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";
- Tavola V2, integrazione al fine di:
 - recepire le mappe del terzo ciclo di pianificazione del PGRA, in regime di salvaguardia, prevedendo eventualmente una tavola aggiuntiva funzionale a rappresentare la situazione transitoria;
 - rappresentare lo scenario di pericolosità L-P1 relativo al Reticolo Principale (RP) del Fiume Po e del Fiume Reno (PGRA secondo ciclo);
 - 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 (PGRA secondo ciclo);
 - rappresentare la fascia C del Fiume Po, definita e regolamentata rispettivamente dagli artt. 28 e 31 delle NA del PAI Po;
- Schede di vincolo: inserimento di scheda specifica per ciascun tematismo introdotto.

Disciplina (Allegato A_6)

- integrazione dell'art.12, ridenominato "*Paesaggi locali e Rete ecologica*", con le disposizioni relative alla rete ecologica ora contenute nella art.15; verrà inoltre fatto espresso richiamo all'Abaco progettuale per gli elementi della rete non indicati esplicitamente (gorgi, maceri, etc.) e inserito un richiamo alla funzione dell'abaco come direttiva per il Regolamento del Verde;
- integrazione dell'art.29, co.3, con la dicitura "*e idraulici*" come richiesto da AIPO;

Strategia

- Tavola S1 (Schemi strategici di assetto del territorio): integrazione con un nuovo elaborato tematico, che sarà denominato "*Rete Ecologica Locale*";
- OS3 LS1 AP5: integrazione come segue "[...]; *incentivare l'utilizzo di tecniche irrigui in funzione del maggior risparmio in rapporto alle esigenze colturali*";

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



II) ad esito di quanto emerso nella seduta odierna, apportare modifiche finalizzate al coordinamento dei seguenti elaborati del PUG:

Valsat

- saranno 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");

Strategia

- in relazione alle Tavole di assetto S1 e S2, oltre a recepire le modifiche derivanti da altri elaborati del PUG o della Strategia, si provvederà a semplificare le tavole (sia in legenda che nella rappresentazione degli strati informativi), in modo da renderle più leggibili, senza modificarne i contenuti;

Disciplina

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

Usi e modalità di intervento

- sarà apportata l'ulteriore precisazione alle tavole U1 e U2 "Usi e modalità di intervento" presentata contestualmente alla seduta odierna (**Allegato B**), in quanto necessaria per adeguare la perimetrazione di un sito produttivo allo stato dei luoghi;
- confermare 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 (ALL_5_USI);

Tavola e Schede dei vincoli

- confermare l'integrazione della scheda n. 86 *Area a ridotta soggiacenza della falda freatica* (ALL_3_VINCOLI);
- confermare l'introduzione della scheda n.102 *Qualità dell'aria*, che richiama le misure prescrittive contenute nel vigente PAIR2030 (ALL_3_VINCOLI);

III) sottoporre alla valutazione del Comitato Urbanistico la richiesta avanzata dal Comune finalizzata a rendere maggiormente omogenea la classificazione di un insediamento artigianale esistente (**Allegato_4_TU**, Borgo Pacchenia, già ambito produttivo consolidato di PSC/RUE) rispetto ad altri contesti analoghi;

IV) procedere con la trasmissione al CUAV della documentazione predisposta dal Comune e istruita nelle varie sedute di STO per l'espressione del Parere Motivato; per rispettare gli adempimenti necessari allo

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



svolgimento della seduta conclusiva di CUAV fissata per il giorno 17/07/2026 la documentazione dovrà pervenire a questa Provincia in tempo utile.

La seduta si chiude alle ore 13.15.

Il seguente verbale viene sottoscritto dalla Responsabile STO.

Ferrara, 26/05/2026

Il Responsabile del Servizio
COPPARI MANUELA
Documento informatico firmato digitalmente

Allegati:

Allegato A) Documentazione trasmessa quale proposta di integrazione dei contenuti del PUG inerenti alla Valsat, al progetto di Rete Ecologica e a integrazioni minori relative agli elaborati di Scheda dei Vincoli, Perimetro del TU, Usi e modalità d'intervento e Disciplina

- **Allegato_0_ sintesi controdeduzioni**
- **Allegato_1_ Valsat**
 - Valsat_Parte 5_ Coerenza, valutazioni e approfondimenti del Piano*
 - Valsat_Parte 6_Monitoraggio*
 - Valsat_All. 1_Tavola ideogrammatica della propensione e orientamento alla trasformazione*
 - Valsat_All. 4_Simulazioni del Traffico*
 - Valsat_All. 7_Tavola monitoraggio espropri*
 - Valsat_All. 8_Tavola monitoraggio interventi di rigenerazione e trasformazioni fuori TU*
 - Valsat_All. 10_Standard differenziati - Analisi per Unità minime*
- **Allegato_2_ Rete Ecologica**
 - QC_Relazione stato di fatto*
 - QC_Tavola stato di fatto*
 - Valsat_5.17_Progetto REL*
 - Valsat_All. 6_Tavola progetto REL*
 - Valsat_All. 5_Abaco degli elementi prestazionali*
 - Disciplina_art. 15_REL*
- **Allegato_3_Vincoli**

Protocollo 18154 del 26/05/2026
PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it
Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara
<http://www.provincia.fe.it/> - Codice Fiscale e Partita IVA 00334500386



- *Allegato_4_TU*
- *Allegato_5_Usi*
- *Allegato_6_Disciplina*

Allegato B) Ulteriore precisazione delle tavole U1 e U2 “Usi e modalità di intervento” necessaria per adeguare la perimetrazione di un sito produttivo allo stato dei luoghi

Allegato C) Contributo RER Settore Difesa del Territorio inerente al rischio idraulico

Protocollo 18154 del 26/05/2026

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

Corso Isonzo, 26 - 44121 Ferrara

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



Oggetto:	Piano Urbanistico Generale (PUG) 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 - VERBALE SEDUTA CONCLUSIVA in data 17/07/2026
-----------------	---

ALLEGATO 2

Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara n. 104 del 24/07/2026



Provincia di Ferrara

DECRETO DEL PRESIDENTE

Decreto. n. 104 del 24/07/2026

Oggetto: CUAU 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).

IL PRESIDENTE

Con la partecipazione del Segretario Generale, dott. Virgilio Mecca

Su proposta della E.Q. Manuela Coppari

ADOPTA IL SEGUENTE PROVVEDIMENTO

PREMESSO che risulta temporaneamente vacante la figura incaricata di coprire il ruolo di dirigente del settore III Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità;

RICHIAMATO il Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara n. 54 del 26.03.2026, recante «Nomina dei dirigenti sostituti», adottato ai sensi dell'art. 14, comma 3, del vigente Regolamento di Organizzazione, con il quale sono stati nominati i dirigenti sostituti nei casi di assenza o impedimento dei dirigenti titolari e disposto che tale sostituzione operi anche nei casi di assenza programmata o di temporanea vacanza della figura dirigenziale;

DATO ATTO che il medesimo Decreto:

- individua il Dott. Andrea Aragusta, dirigente del Settore IV Appalti, Gare e Patrimonio, quale sostituto in caso di temporanea vacanza del Dirigente Responsabile del Settore III Lavori Pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità;
- dispone, inoltre, che in caso di assenza dei sostituti (programmata o improvvisa assenza dal servizio) o di astensione per conflitto di interessi, la competenza è assegnata al sottoscritto Segretario Generale;

Su proposta del Segretario Generale, dott. Virgilio Mecca, quale sostituto in virtù di quanto disposto

ADOPTA IL SEGUENTE PROVVEDIMENTO

RICHIAMATI:

- il D.M. 16 gennaio 1996, n. 64 recante “Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche”;
- il D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 recante “Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche”;
- la L.R. 9 maggio 2001, n. 15, recante “Disposizioni in materia di inquinamento acustico”, e ss.mm.ii.
- le Ordinanze P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003 e n. 3316 del 02.10.2003, recanti “Primi elementi di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica”;
- il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, “Codice dei beni culturali e del paesaggio” e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. 2 aprile 2006, n. 152, recante “Norme in materia ambientale” e ss.mm.ii.;
- la L.R. 13 giugno 2008, n. 9, recante “Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l’applicazione del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152”;
- la L.R. 30 ottobre 2008, n. 19 recante “Norme per la riduzione del rischio sismico”;
- la L. 7 aprile 2014, n. 56 “Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni”;
- la L.R. 30 luglio 2015, n. 13, recante “Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su città metropolitana di Bologna, province, comuni e loro unioni”, modificata dalla L.R. 21 ottobre 2015, n. 17 e dalla L.R. 29 dicembre 2015, n. 22;
- la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, recante “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” e ss.mm.ii.;
- il D.M. 17 gennaio 2018, n. 8 recante “Aggiornamento delle Norme tecniche per le costruzioni” e ss.mm.ii.;
- la L.R. 20 maggio 2021, n. 4 recante “Legge europea per il 2021”;

RICHIAMATE altresì:

- la D.G.R. n. 2053 del 09.10.2001, recante “Criteri e condizioni per la classificazione acustica del territorio ai sensi del comma 3 dell’art. 2 della L.R. 9 maggio 2001, n. 15 recante “Disposizione in materia di inquinamento acustico”;
- la D.A.L. n. 112 del 02.05.2007, recante “Approvazione dell’atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell’art. 16 comma 1, della L.R. 20/2000 per “Indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia-Romagna per la pianificazione territoriale e urbanistica”. BURERT n. 64 del 17/05/2007”;
- la D.G.R. n. 1300 del 01.08.2016, recante: “Prime disposizioni regionali concernenti l’attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni nel settore urbanistico, ai sensi dell’art. 58 Elaborato n. 7 (Norme di Attuazione) e dell’art. 22 Elaborato n. 5 (Norme di

Attuazione) del Progetto di Variante al PAI e al PAI Delta adottato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n. 5 del 17/12/2015”;

- la D.G.R. n. 1164 del 23.07.2018, recante “Aggiornamento della classificazione sismica di prima applicazione dei comuni dell'Emilia-Romagna”;
- la D.G.R. n. 623 del 29.04.2019, recante “Atto di coordinamento tecnico sull’ambito di applicazione, i contenuti e la valutazione dei programmi di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola (PRA), nonché sui fabbricati abitativi dell’imprenditore agricolo (articoli 36 e 49, L.R. n. 24/2017)” come integrata dalla D.G.R. 13 maggio 2019, n. 713;
- la D.G.R. n. 2135 del 22.11.2019, recante “Atto di coordinamento tecnico “Strategia per la qualità urbana ed ecologica – ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del Piano Urbanistico Generale”;
- la D.G.R. n. 1956 del 22.11.2021, recante “Atto di coordinamento tecnico, ai sensi dell’art. 49 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 e ss.mm.ii. (Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del suolo), in merito agli effetti della conclusione della prima fase del periodo transitorio previsto dagli articoli 3 e 4 della medesima L.R. 24 del 2017”;
- la D.G.R. n. 110 del 28.01.2021, recante “Atto di coordinamento tecnico "Approvazione atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali" (articolo 49, L.R. n. 24/2017)”;
- la D.G.R. n. 476 del 12.04.2021, recante “Aggiornamento dell’”Atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (artt. 22 e 49, LR n. 24/2017)”. BURERT n.137 del 12/05/2021-Parte seconda n. 113”;
- la D.G.R. n. 564 del 26.03.2021, recante “Integrazione della propria deliberazione n. 476 del 12 aprile 2021 mediante approvazione dell'allegato a, "atto di coordinamento tecnico sugli studi di microzonazione sismica per la pianificazione territoriale e urbanistica (artt. 22 e 49, L.R. n. 24/2017)";
- la D.G.R. n. 1407 del 07.08.2023, recante “Precisazioni in ordine ai compiti e ai contenuti della relazione istruttoria di Arpa e nell’ambito delle istruttorie di Valsat di piani urbanistici”;

PREMESSO che, con D.C.P. n. 55 del 24.10.2018, la Provincia di Ferrara:

- ha istituito il Comitato Urbanistico di Area Vasta di Ferrara (di seguito CUAV), ai sensi dell’art. 47, co. 1, della LR 24/2017 e della D.G.R. 954/2018;
- ha designato il Presidente pro tempore dell’Ente o suo delegato quale Rappresentante unico nell’ambito del CUAV, con la funzione di Presidente del Comitato stesso, e, in caso di impedimento, il Dirigente del Settore Lavori pubblici, Pianificazione Territoriale e Mobilità o suo delegato, quale rappresentante supplente;
- ha approvato i “Criteri per il funzionamento del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) di Ferrara”.

PREMESSO inoltre che:

- con Decreto del Presidente n. 111 del 23.10.2018, la Provincia di Ferrara ha costituito la Struttura Tecnica Operativa (di seguito STO), ai sensi dell’art. 47, co. 2, lett. i) della L.R. 24/2017 e dell’art. 1, co. 2, lett. b) e dell’art. 8 della 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;
- con Decreto del Presidente n. 160 del 18.12.2019, la Provincia ha costituito l’Ufficio di Piano (di seguito UP), 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.*

dando atto, pertanto, che l'UP assorbe la STO costituita con il citato Decreto del Presidente n. 111/2018 e ne esercita le funzioni ivi indicate;

- con successivo Decreto del Presidente n. 104 del 26.09.2024, è stata aggiornata la composizione del suddetto Ufficio di Piano individuandone il Responsabile nella Responsabile del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica arch. Manuela Coppari;

PREMESSO infine che:

- tra le attività propedeutiche alla costituzione del CUAV, questa Provincia ha richiesto la designazione del rappresentante unico degli Enti costituenti i componenti necessari e i componenti con voto consultivo del CUAV (note PG n. 23775 del 18.07.2018 e PG n. 26063 del 09.08.2018), provvedendo alla pubblicazione sull'apposita pagina del sito istituzionale della composizione del Comitato, così come da comunicazioni pervenute dai medesimi Enti;
- nell'ambito del procedimento istruttorio del PUG di Ferrara descritto ai punti successivi, la composizione del CUAV ha subito ulteriori modifiche, a seguito delle comunicazioni pervenute dagli Enti componenti con voto necessario e con voto consultivo, acquisite agli atti;
- con nota PG n. 1215 del 14.01.2025 questa Provincia ha trasmesso a Enti/autorità interessati una nota contenente le modalità operative per lo svolgimento delle attività del CUAV;

CONSIDERATO che il Comune di Ferrara:

- è dotato dei seguenti strumenti urbanistici che hanno dato piena operatività al sistema pianificatorio previsto dalla L.R. n. 20/2000:
 - Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con D.C.C. PG n. 21901 del 16.04.2009;
 - Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), approvato con D.C.C. PG n. 39286 del 10.06.2013;
 - Piano Operativo Comunale (POC), approvato con D.C.C. PG n. 20451 del 07.04.2014, successivamente oggetto di varianti;
- ha avviato il procedimento di approvazione del nuovo PUG, secondo le modalità stabilite dal titolo III, capo III, della L.R. 24/2017;
- con D.G.C. n. 234 del 21.07.2020, 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;

CONSIDERATO inoltre che, nel corso dell'elaborazione del nuovo strumento urbanistico, il Comune:

- 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, 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.222 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 valutabili ai sensi dell'art. 45, co. 5. della L.R. n. 24/2017;
- a norma dell'art.45, co.9, della L.R. 24/2017, con D.G.C. 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. 104/2024, 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 D.C.C. n.123 del 11.12.2024, ai sensi dell'art.46, co. 1, della L.R. 24/2017;

CONSIDERATO altresì che:

- con nota, acquisita al PG n. 3557 del 29.01.2025, il Comune ha trasmesso il PUG adottato al 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 STO, 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_Trasmisione_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 sono stati 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 del Comune ha predisposto e trasmesso prima di ciascuna seduta;
- in data 01.10.2025 si è svolta la 2^a seduta di CUAV per la definizione del perimetro del TU al 01/01/2018: l'esito delle determinazioni assunte nella seduta sono state tempestivamente pubblicate dal Comune nella pagina del sito dedicata;
- 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;
- sono stati acquisiti i pareri degli Enti con voto consultivo, nonché il parere sulla sostenibilità ambientale reso da Arpae SSA;

- in attuazione della convenzione sottoscritta in data 26.06.2024, con nota PG n. 25242 del 14.07.2026 Arpa-SAE ha trasmesso l'istruttoria ai fini del rilascio del Parere Motivato ValSAT;

CONSIDERATO infine che:

- il PUG adottato è sottoposto a Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT), ai sensi dell'art. 18 della L.R. 24/2017. Al riguardo si precisa che:
 - ai sensi dell'art. 19, co. 3 e 4, della LR 24/2017, la Provincia è autorità competente per la valutazione ambientale ed esprime il parere motivato di cui all'art. 15, co. 1, del D.Lgs. 152/2006, in sede di CUAV;
 - in virtù della L.R. 24/2017, la Provincia esercita le funzioni in materia di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, previa acquisizione del parere relativo alla sostenibilità ambientale reso da ARPAE - SSA, come meglio esplicitato nella DGR n. 1407/2023;
 - per gli effetti della convenzione sottoscritta in data 26.06.2024, Arpa-SAE svolge l'attività istruttoria in materia di VAS-ValSAT per conto della Provincia per il procedimento in oggetto;
- in virtù dell'art. 10, co. 3, del D.Lgs 152/2006, la VAS-ValSAT comprende le procedure di valutazione d'incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/1997. A tal fine la valutazione dell'autorità competente si estende alle finalità di conservazione proprie della valutazione d'incidenza oppure dovrà dare atto degli esiti della valutazione. Al riguardo si precisa che:
 - la valutazione d'incidenza, prevista dall'art. 5 del D.P.R. 357/1997, è effettuata dall'Ente gestore del Sito della Rete Natura 2000 interessato, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 4/2021;
 - il territorio comunale di Ferrara è interessato dai siti ZSC/ZPS IT4060016 "Fiume Po da Stellata a Mesola e Cavo Napoleonico" e ZSC/ZPS IT4060017 "Po di Primaro e Bacini di Traghetto", il cui Ente di Gestione è la Regione Emilia-Romagna – Settore aree protette, foreste e sviluppo zone montane - Area biodiversità.

DATO ATTO che la documentazione di piano trasmessa per l'espressione del parere motivato del CUAV è costituita dagli elaborati allegati alla D.C.C. n. 123 del 11.12.2024, acquisiti agli atti con PG n. 3557 del 29.01.2025, così come integrati dalla documentazione trasmessa il 04.06.2026, acquista agli atti con PG n. 19342/2026;

VISTI i contributi degli Enti componenti del CUAV con voto consultivo, pervenuti nell'ambito del procedimento, di seguito elencati:

- **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;

RICHIAMATI

- il verbale della 2^a seduta di CUAV (PG n. 38134 del 16.10.2025) inerente alla definizione del TU da assumere, così come conformato alle decisioni del Comitato;
- gli esiti istruttori della Struttura Tecnica Operativa, di cui ai verbali delle sedute nn. 7, 8, 9, 10, 11 e 12 (PG n. 34412/2025, n. 42788/2025, n. 1093/2026, n. 4309/2026, n. 9704/2026, n. 18154/2026), nell'ambito della quale gli uffici preposti della Provincia di Ferrara hanno espresso le valutazioni di competenza;

CONSIDERATO che la Provincia di Ferrara, nell'ambito del CUAV, si esprime con il presente Decreto, relativamente alle proprie competenze, ovvero:

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

Esaminati gli elaborati tecnici e amministrativi relativi al PUG in argomento, così come integrati a seguito delle richieste di integrazioni e approfondimenti avanzati dal CUAV, si riportano le seguenti

VALUTAZIONI DI COMPETENZA

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

1. Limiti massimi di consumo di suolo

Si rimanda alle valutazioni collegiali del CUAV al riguardo, riportate nel verbale della 2^a seduta (PG n. 38134 del 16.10.2025), e alle ulteriori determinazioni assunte dal Comitato nella seduta conclusiva in riferimento all'area ove è presente un insediamento artigianale esistente denominato Borgo Pacchenia, sulla base delle quali si dovrà aggiornare la relativa quota di consumo di suolo ammissibile del 3%. Pertanto, ai fini dell'approvazione del PUG, dovrà essere 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.

2. Disciplina delle nuove urbanizzazioni

Si prende atto che, a seguito delle richieste di integrazione avanzate dal CUAV, il Comune ha

meglio sviluppato Disciplina e ValSAT al fine di recepire e tradurre puntualmente il disposto dell'art. 35, combinato al disposto dell'art. 5, della L.R. 24/2017.

3. Coerenza con la pianificazione provinciale

Si apprezza il lavoro svolto dal Comune per declinare nel nuovo strumento urbanistico gli obiettivi della LR 24/2017 e le strategie dei piani provinciali vigenti e in via di formazione (PTAV): in particolare, la puntuale condivisione di integrazioni e approfondimenti elaborati in risposta ai rilievi del CUAV ha permesso un proficuo confronto utile a tradurre efficacemente direttive e prescrizioni del PTCP nei documenti costituenti il PUG, strumento dai contenuti innovativi e, per questo, di non semplice elaborazione. Inoltre, poiché il territorio del comune di Ferrara costituisce ambito di riferimento per diverse politiche di rango provinciale, questo lavoro condiviso ha permesso alla Provincia di acquisire un quadro di riferimento aggiornato su diversi temi (es. commercio) cui riferirsi per l'aggiornamento futuro dei piani di competenza.

In linea generale, si rileva una sostanziale coerenza tra le strategie del PUG e quelle dei piani provinciali, pur evidenziando la necessità di sviluppare ulteriormente la formulazione della parte disciplinare e valutativa per alcune tematiche.

Per gli aspetti specifici inerenti il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - PTCP** si valuta quanto segue.

Rete Ecologica Provinciale (REP)

Risulta apprezzabile il lavoro di approfondimento conoscitivo relativo allo stato di attuazione della Rete Ecologica Provinciale (REP di 1^a livello) che ha consentito di elaborare un progetto di Rete Ecologica, a partire dalle peculiarità del territorio e dagli obiettivi posti dalla LR 24/2017 e dal PTCP vigente. La declinazione a scala locale della Rete Ecologica Provinciale, come individuata dal piano provinciale, è così ricompresa nel progetto di Rete Ecologica Locale – REL - nella quale sono state introdotte ulteriori specifiche e articolazioni di quanto rappresentato nel piano provinciale (es. corridoi esistenti/di progetto, nodi ecologici principali/secondari esistenti/di progetto), e definiti ulteriori componenti di livello inferiore.

Ai fini di un puntuale recepimento nel PUG della Rete Ecologica definita nel PTCP (nodi, corridoi ecologici primari e secondari), qualificata dallo stesso di 1^a livello, si chiede di riformulare e integrare il progetto di REL (cap. 5.17 e All. 6 della ValSAT), l'art.12 della Disciplina (ridenominato "*Paesaggi locali e Rete ecologica*"), gli Schemi strategici di assetto del territorio, il sistema di valutazione e il monitoraggio del piano, nonché coordinare le Schede dei Vincoli nn. 13, 15, 16, 17.

Sistema delle infrastrutture: qualificazione della mobilità e dell'accessibilità

Nel PUG adottato, così come integrato nel corso dei lavori del Comitato, la mobilità e l'accessibilità sono temi centrali per lo sviluppo sostenibile del territorio e degli insediamenti: si apprezza, in particolare, lo sforzo di approfondire gli aspetti conoscitivi e diagnostici dell'accessibilità di alcune parti di città maggiormente vocate all'insediamento di strutture commerciali e di altri comparti gravati da storiche criticità relative alla viabilità. Meno sviluppata rimane la parte strategica e valutativa conseguente alle evidenze diagnostiche del QCD: tali componenti del Piano risultano fondamentali per l'efficacia dello stesso nel conseguire assetti di mobilità sostenibile e relazioni spaziali corrette tra i luoghi della produzione, dei servizi e della residenza, come, peraltro, richiesto dal PTCP (Titolo IV delle Norme, artt. 28-bis e seguenti).

Nello specifico la formulazione del condizionamento denominato "*Accessibilità, Mobilità multimodale e Mitigazione degli impatti trasportistici*" (parte del sistema di valutazione delle trasformazioni sia dentro che fuori TU) non traduce adeguatamente le disposizioni del PTCP rivolte

alla pianificazione comunale. Tali disposizioni sono indirizzate alla pianificazione comunale che, una volta adeguata, diviene riferimento per gli usi e le trasformazioni sul territorio comunale.

Inoltre, nel prospetto di requisiti prestazionali da applicarsi nella valutazione delle nuove urbanizzazioni all'esterno del TU (Paragrafo 5.7, fase 1.3 - requisito denominato 1.2 Contenimento del consumo di suolo e coerenza localizzativa), il perseguimento di tali obiettivi è formulato come ulteriore criterio di valutazione positiva solo per interventi comportanti nuove urbanizzazioni a prevalente destinazione residenziale. E' opportuno integrare tale requisito prestazionale per valutare anche proposte di intervento relative ad attività produttive o altre attività che impattano significativamente sotto il profilo dell'accessibilità.

Infine, nella matrice di monitoraggio del PUG (Parte 6 della ValSAT) non si ritrovano indicatori finalizzati a documentare il conseguimento di assetti di mobilità sostenibili, rilevando relazioni corrette tra servizi urbani, soprattutto se di accesso quotidiano, e distribuzione delle residenze e dei luoghi di lavoro, quali, ad esempio, quelli richiamati dall'art. 28 undecies del PTCP.

Ai fini di un puntuale recepimento nel PUG del *Sistema delle infrastrutture* del PTCP, di cui al Titolo IV delle Norme, si chiede di riformulare e integrare il prospetto di requisiti prestazionali (ValSAT Paragrafo 5.7, fase 1.3), il condizionamento denominato "Accessibilità, Mobilità multimodale e Mitigazione degli impatti trasportistici" (cap. 5.5 e 5.7) nonché il piano di monitoraggio in ottemperanza alle direttive dell'art. 28 undecies del PTCP.

Sistema produttivo

Nel territorio del comune di Ferrara i due maggiori comparti a destinazione produttiva (PMI e Polo Chimico) costituiscono, insieme, l'ambito produttivo di rilievo sovracomunale SC 4 – *Ferrara nord-ovest* individuato dal PTCP come polo funzionale la cui attuazione, secondo il piano provinciale, dovrà avvenire mediante la stipula di un Accordo Territoriale dai contenuti specifici (artt. 39 e 40 delle Norme). Al riguardo, per tale ambito il PUG potrà opportunamente sviluppare alcuni dei contenuti dell'Accordo Territoriale previsto dal PTCP per l'attuazione dei poli funzionali, in riferimento ai temi di cui all'art. 40 co. 8, da recepire in considerazione del mutato quadro normativo relativo ai contenuti dei piani urbanistici generali previsti dalla LR 24/2017, e delle peculiarità dell'ambito SC4 di cui all'art. 40 co. 5. Nello specifico, per l'ambito di rilievo sovracomunale SC4, il PUG dovrà:

- definire l'estensione territoriale effettiva dei comparti costituenti l'ambito (PMI e Polo Chimico);
- definizione, nel dettaglio, attraverso la propria normativa, dell'assetto infrastrutturale da perseguire ed i principali requisiti urbanistici e funzionali;
- esplicitare le criticità e le condizioni vincolanti all'insediamento in riferimento a quanto indicato all'art. 40, co. 5;

Conseguentemente, pur apprezzando l'approfondimento conoscitivo effettuato per la qualificazione dei tessuti specializzati produttivi, i contenuti elaborati nel PUG ad oggi non traducono efficacemente le disposizioni del PTCP inerenti all'attuazione dall'ambito produttivo di rilievo sovracomunale SC 4 – *Ferrara nord-ovest*. Pertanto, ai fini di un puntuale recepimento nel PUG del *Sistema produttivo* del PTCP, di cui agli artt. 39 e 40 delle Norme, si chiede di riformulare e integrare le Strategie Locali e la Valutazione per luoghi degli ambiti Polo Chimico e PMI (par. 5.6.3 della ValSAT).

Stabilimenti a Rischio Incidente Rilevante (RIR)

Il PUG adottato contiene l'Elaborato Tecnico RIR previsto dalla normativa vigente in materia (QC 5.11 E-RIR) e, di conseguenza, l'apparato disciplinare relativo ai tessuti interessati da stabilimenti a Rischio Incidente Rilevante (art. 26 – Tessuti consolidati del Polo Chimico) recepisce le

disposizioni sulle trasformazioni ivi ammissibili. L'identificazione delle aree idonee/non idonee all'insediamento di nuovi stabilimenti RIR, in coerenza con il PTCP (art. 34 e Relazione) viene attuato individuando nella Tavola e Scheda dei Vincoli le aree precluse (V97 - *RIR Aree precluse all'insediamento di nuovi stabilimenti a rischio incidente rilevante*) e nel cap. 5.11 della ValSAT le indicazioni inerenti le aree idonee.

Si rileva una sostanziale coerenza del PUG con il piano provinciale in materia di RIR, fatte salve le valutazioni sulla corretta perimetrazione delle aree precluse all'insediamento di nuovi stabilimenti nella Tavola dei vincoli.

Relativamente alla **coerenza con il Piano Operativo degli Insediamenti Commerciali – POIC** si rileva quanto segue.

Il PUG adottato contiene specifici approfondimenti conoscitivi e valutativi finalizzati a supportare le strategie in materia di commercio e, nello specifico, l'individuazione di ambiti particolarmente vocati all'insediamento di strutture commerciali (v. Eridano e v. Ferraresi quali direttrici commerciali – Allegato 4 alla ValSAT). A seguito delle richieste di integrazioni avanzate in sede di CUAV, inoltre, sono stati individuati gli Hub del commercio in attuazione della LR 12/2023, rappresentati gli ambiti commerciali previsti dal POIC e aggiornata la Disciplina con specifici riferimenti alla normativa in materia.

Pertanto, in materia di commercio, si rileva una sostanziale coerenza del PUG con il POIC: anche in considerazione del fatto che il territorio comunale di Ferrara costituisce ambito di riferimento per le politiche sovralocali in materia di commercio, si ritiene utile integrare il cap. 5 della ValSAT.

Relativamente alla **coerenza con il Piano per la Localizzazione dell'Emittenza Radio e Televisiva – PLERT** si dà atto che nella Tavola dei vincoli V2 è presente la rappresentazione cartografica delle aree individuate all'art. 4, co. 3, delle norme di PLERT (aree di attenzione per la localizzazione a condizioni di impianti radio TV) mentre nelle schede dei vincoli inerenti le aree indicate all'art. 5 delle Norme del PLERT (aree escluse) è stato inserito il relativo riferimento. Fatte salve le valutazioni sul corretto recepimento degli artt. 4 e 5 delle Norme PLERT rese nel paragrafo successivo relativo alla Tavola dei vincoli, si rileva una sostanziale coerenza del PUG con il piano settoriale provinciale.

Tavola e scheda dei vincoli

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

Relativamente alla Tavola e alla Scheda dei Vincoli, apprezzando il lavoro svolto, si ritiene che, nel complesso, le richieste di integrazione avanzate da questa Provincia siano state recepite. Per una piena conformità di tali elaborati con la pianificazione provinciale è necessario, tuttavia, apportare le seguenti ulteriori modifiche alle Schede dei Vincoli (in part. ai vincoli V9, V13, 15, 16, 17, V31 e V100) e alle Tavole dei Vincoli V1 e V2 per il corretto recepimento delle perimetrazioni dei vincoli V11, V36, V37, V38 e V97, raccomandando il puntuale coordinamento tra la legenda e la rappresentazione grafica di ciascun elaborato.

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

4. Efficacia delle azioni di piano

A partire dalle richieste avanzate in sede di CUAV, si apprezza in generale il maggior coordinamento degli elaborati costituenti il Piano e, in particolare, lo sforzo di revisione del documento di ValSAT e delle Schede dei Vincoli: lo strumento urbanistico così sviluppato risulta maggiormente comprensibile ed efficace e rende evidente il processo pianificatorio sviluppato. Si ritiene utile, tuttavia, operare una ulteriore semplificazione e armonizzazione delle fasi di valutazione. Per le indicazioni relative ad una maggiore efficacia del sistema di valutazione delle trasformazioni si rimanda al successivo paragrafo 8.

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

5. Rischio sismico

Dalla verifica della documentazione e degli elaborati cartografici si prende atto che, a fronte delle richieste avanzate in sede di Consultazione Preliminare, sono stati prodotti gli studi/documenti richiesti comprendenti le carte di dettaglio dell'analisi CLE e le indicazioni per la riduzione del rischio sismico, articolate nella Tavola e Scheda dei Vincoli e in Disciplina. Inoltre è stato operato un coordinamento tra i contenuti del PUG e gli scenari di rischio contenuti nel Piano di Protezione Civile (in attuazione dell'art. 22 della LR 24/2017 e della D.G.R. n. 630/2019).

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

6. Valutazione di Incidenza – VINCA

Si rimanda integralmente alle valutazioni della Regione Emilia-Romagna Settore Aree Protette, Foreste e sviluppo zone montane, Area biodiversità, Ente di gestione dei siti ZSC/ZPS IT4060016 "*Fiume Po da Stellata a Mesola e Cavo Napoleonico*" e ZSC/ZPS IT4060017 "*Po di Primaro e Bacini di Traghetto*", agli atti con PG n. 29147 del 30.07.2025 (Allegato A), nel quale si attesta l'esito positivo della Valutazione di Incidenza Ambientale.

7. ValSAT

Come previsto dall'art. 19 della L.R. 24/2017, gli adempimenti richiesti dalla normativa europea e nazionale per la procedura di valutazione ambientale sono integrati nel procedimento inerente alla formazione del PUG di Ferrara, di cui al titolo III, capo III, della medesima legge regionale, nell'ambito del documento di Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT).

Tenuto conto:

- del processo di formazione del piano, rappresentato nel documento di ValSAT e negli elaborati trasmessi al CUAV;

- delle valutazioni circa la coerenza con la pianificazione provinciale (si vedano in proposito il precedente paragrafo 3);
- delle valutazioni rese dalla Regione Emilia-Romagna relativamente alla coerenza con la pianificazione di rango regionale;
- delle valutazioni rese dagli Enti con competenza ambientali (si vedano pareri acquisiti nell'ambito del procedimento);
- delle valutazioni sulla compatibilità delle previsioni di piano con le condizioni di pericolosità del territorio (si veda precedente paragrafo 5) con esito favorevole;
- del parere sulla sostenibilità ambientale reso da Arpae SSA, ai sensi dell'art. 19 co. 4, agli atti con PG n. 22544 del 25.06.2026 (Allegato B) nel quale è riportato che *“si esprime parere relativamente alla sostenibilità ambientale delle previsioni del PUG, ai sensi di quanto disposto del c. 4 art 19 LR 24/2017, osservando quanto segue:*
 - *si ritiene che il Piano espliciti la coerenza esterna rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale dei piani sovraordinati;*
 - *si ritiene che il Piano espliciti in maniera adeguata la coerenza interna tra le criticità diagnosticate, le strategie di Piano, le scelte d'assetto e la disciplina normativa e che sia presente una adeguata valutazione preventiva dei principali effetti attesi sulle diverse matrici ambientali;*
 - *si ritiene che il sistema di monitoraggio proposto in Valsat possa essere ritenuto complessivamente adeguato per la verifica periodica del perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del PUG e per la valutazione dell'evolversi nel tempo degli scenari relativi alle principali matrici ambientali;*
 - *le raccomandazioni indicate nei precedenti paragrafi sono da intendersi come indirizzi e suggerimenti per il perfezionamento dei contenuti del Piano ma, rispetto allo scenario complessivo di sostenibilità delineato, non hanno carattere prescrittivo”*
- della Valutazione di Incidenza della Regione Emilia-Romagna con esito positivo, agli atti con PG n. 29147 del 30.07.2025 (Allegato A);

Richiamato il rapporto istruttorio di Arpae-SAE Ferrara, agli atti con PG n. 25242 del 14.07.2026 (Allegato C), reso a questa Provincia ai fini dell'espressione del Parere Motivato ValSAT;

Il Parere Motivato sulla Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT), ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e degli artt. 18 e 19 della L.R. 24/2017, sul PUG di Ferrara evidenzia che non sono attesi effetti ambientali e territoriali negativi significativi,

a condizione che siano rispettate le prescrizioni e le indicazioni impartite dagli Enti con competenze ambientali, le indicazioni tese a conseguire la piena coerenza del PUG con la pianificazione sovraordinata, l'integrazione e la parziale riformulazione del sistema di valutazione (cap. 5.5. 5.6 e 5.7) e del monitoraggio del piano, come meglio esplicitate nel verbale della 12^a STO (PG n. 18154 del 26.05.2026);

e con le raccomandazioni tese a rendere il sistema di valutazione strumento efficace di supporto alla decisione, nel rispetto dei principi di imparzialità e trasparenza e parità di trattamento dei privati, finalizzate a migliorare la fruizione del Documento di ValSAT e funzionali a porre in essere misure di adattamento più consistenti.

ACQUISITI:

- la Valutazione di Incidenza ambientale, ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997, effettuata

dalla Regione Emilia-Romagna Settore Aree Protette, Foreste e sviluppo zone montane, Area biodiversità, agli atti con PG n. 29147 del 30.07.2025 (Allegato A) parte integrante formale e sostanziale del presente atto;

- il parere relativo alla sostenibilità ambientale delle previsioni del PUG, formulato da Arpae SSA, agli atti con PG n. 22544 del 25.06.2026 (Allegato B) parte integrante formale e sostanziale del presente atto;
- le valutazioni degli Enti con competenza ambientale rese nell'iter istruttorio mediante la STO e con specifici pareri trasmessi al CUAV;
- il rapporto istruttorio ai fini dell'espressione del Parere Motivato ValSAT, ai sensi dell'art. 19 della LR 24/2017, redatto da ARPAE-SAE Ferrara, agli atti con PG n. 25242 del 14.07.2026 (Allegato C), parte integrante formale e sostanziale del presente atto;
- le considerazioni istruttorie inerenti agli aspetti di pianificazione urbanistica e territoriale, la compatibilità con le esigenze di riduzione del rischio sismico e il sistema della viabilità, formulati dagli uffici preposti e formalizzate nei verbali delle STO;

RICORDATO che con Determina n. 621 del 01.04.2026 è stato conferito all'arch. Manuela Coppari l'incarico di Elevata Qualificazione "Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica" comportante, tra l'altro, la responsabilità di procedimento ai sensi dell'art. 5 della L. n. 241/1990.

DATO ATTO, conseguentemente, che la Responsabile del procedimento è l'arch. Manuela Coppari, titolare di incarico di Elevata Qualificazione per il Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica.

IN RELAZIONE ai contenuti della sopra descritta documentazione acquisita;

VISTA la propria competenza a provvedere;

ACQUISITI gli uniti pareri favorevoli del Segretario Generale e del Dirigente del Settore Bilancio, in ordine, rispettivamente, alla regolarità tecnica e contabile;

DECRETA

ai fini del contributo al CUAV per l'espressione del Parere Motivato (art. 46, L.R. 24/2017) comprensivo della Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale - ValSAT (artt. 18 e 19, L.R. 24/2017) e della Valutazione di compatibilità con le esigenze di riduzione del rischio sismico (art. 5, L.R. 19/2008), relativamente al PUG di Ferrara, adottato con D.C.C. n. 123 del 11.12.2024, così come integrato:

- di **esprimersi come da precedente "Valutazioni di Competenza"** e, nello specifico, secondo quanto di seguito riportato.

A. In ordine al rispetto dei limiti massimi di consumo di suolo stabiliti dall'art. 6 della L.R. 24/2017, all'osservanza della disciplina delle nuove urbanizzazioni di cui all'articolo 35, alla conformità del piano alla normativa vigente e alla coerenza dello stesso alle previsioni di competenza degli altri strumenti di pianificazione, di esprimere **PARERE FAVOREVOLE sul PUG in oggetto alle seguenti condizioni, tese a garantirne la legittimità:**

A.1 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.

A.2 sia integrato il progetto di REL (cap. 5.17 e All. 6 della ValSAT) riconoscendo anche le aree verdi urbane come punti di appoggio della Rete, che garantiscano

la continuità del sistema (art. 27 quater, co. 11, del PTCP), 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);

- A.3** si provveda alla correzione di alcuni refusi nella Tavola progetto di REL (All. 6 della ValSAT) tra cui l'inserimento del Parco delle Mura come nodo ecologico, l'inserimento del perimetro TU, il coordinamento terminologico con il PTCP nella legenda e con gli elementi inseriti nella tavola dei vincoli;
- A.4** sia integrato l'art.12 della Disciplina, ridenominato "*Paesaggi locali e Rete ecologica*", con le disposizioni relative alla rete ecologica ora contenute nella art. 15, inserendo un espresso richiamo all'Abaco progettuale per gli elementi della rete non indicati esplicitamente (gorgi, maceri, etc.) e un richiamo alla funzione dell'Abaco come direttiva per il Regolamento del Verde;
- A.5** nell'art.12 sia inserito 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 (partic. Regolamento del verde e RE), si attengano al principio generale di non comprometterne le finalità* (art. 27 quater, co. 6, del PTCP);
- A.6** si integri la Tavola S1 (Schemi strategici di assetto del territorio) con un nuovo elaborato tematico denominato "*Rete Ecologica Locale*";
- A.7** si integri il cap. 5.6 (valutazione per luoghi) e l'All. 1 (tavola ideogrammatica di orientamento alla trasformazione) della ValSAT con indicazioni e prescrizioni in relazione alle interferenze e all'implementazione della rete ecologica;
- A.8** sia riformulato il condizionamento denominato "Tutela, deframmentazione e potenziamento della Rete Ecologica" (cap. 5 della ValSAT) in coerenza con l'ambito d'applicazione della disciplina inerente alla REL;
- A.9** nel Monitoraggio del Piano (cap. 6 della Valsat), sia riformulato l'indicatore *Costruzione della rete ecologica locale/provinciale*, specificando quale elemento della Rete viene potenziato/compromesso e per quale lunghezza/superficie, rappresentando, altresì, le trasformazioni monitorate anche su elaborato cartografico;
- A.10** sia riformulato il paragrafo 5.4.1 della ValSAT, in coerenza con gli adeguamenti di seguito specificati;
- A.11** nel prospetto di requisiti prestazionali da applicarsi nella valutazione delle nuove urbanizzazioni all'esterno del TU (ValSAT Paragrafo 5.7, fase 1.3) sia integrato il Requisito 1.2 *Coerenza localizzativa* al fine di valutare anche proposte di intervento relative ad attività produttive o altre attività che impattano significativamente sotto il profilo dell'accessibilità;
- A.12** sia articolato maggiormente il condizionamento denominato "Accessibilità, Mobilità multimodale e Mitigazione degli impatti trasportistici" (cap. 5.5 e 5.7) per tradurre efficacemente le direttive del piano provinciale relative all'accessibilità territoriale di cui al Titolo IV delle Norme PTCP;
- A.13** sia integrato il Piano di monitoraggio (ValSAT Parte 6) con inserimento di indicatori finalizzati a documentare il conseguimento di assetti di mobilità sostenibili, rilevando relazioni corrette tra servizi urbani, soprattutto se di accesso quotidiano, e distribuzione delle residenze e dei luoghi di lavoro, in ottemperanza alle direttive dell'art. 28 undecies del PTCP;
- A.14** siano riformulate le Strategie Locali inerenti Polo Chimico e PMI per una più

efficace attuazione delle disposizioni del PTCP inerenti il sistema produttivo, in particolare per l'ambito SC 4;

A.15 nella Valutazione per luoghi degli ambiti Polo Chimico e PMI (par. 5.6.3 della ValSAT), siano esplicitate le condizioni di sostenibilità per le trasformazioni in coerenza con le disposizioni del PTCP per l'ambito SC 4;

A.16 sia integrato il cap. 5 della ValSAT con 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.

A.17 V0 – Schede dei Vincoli

- *V9 TSE Ambiti di Paesaggio notevole* – sia inserito il riferimento all'art. 4 del 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*”;
- *V31 ALT Sito Unesco - Core zone* – sia inserito il riferimento normativo all'art. 34, co.10, del PTCP, aggiornando, conseguentemente, la cartografia delle aree precluse all'insediamento di nuovi impianti RIR (V97 RIR);
- *V100 PTPR20_2 Dossi di rilevanza idrogeologica* – sia stralciato il riferimento normativo all'art.34, co.10, del PTCP, aggiornando, conseguentemente, la cartografia delle aree precluse all'insediamento di nuovi impianti RIR (V97 RIR);

A.18 Tavole dei Vincoli V1 e V2

- *V11 Strade panoramiche* – siano recepiti i dati cartografici vettoriali del PTCP (nome file “*VIA PAN.shp*” scaricabile alla pagina: <https://www.provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Dataset/Piano-Territoriale-di-Coordinamento-Provinciale-PTCP-dati-cartografici>);
- *V36 Complessi archeologici* - siano recepiti 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* - siano recepiti 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* - siano recepiti 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>);
- *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).

- B.** In ordine agli aspetti tesi a garantire una maggiore efficacia delle azioni di piano, **di ritenere il PUG adeguatamente sviluppato, fatta salva la necessità di operare una ulteriore semplificazione e armonizzazione delle fasi di valutazione (ValSAT, cap. 5.5, 5.6 e 5.7) per la quale si rimanda al successivo punto D;**
- C.** di esprimere **PARERE FAVOREVOLE** sulla compatibilità delle previsioni di piano con le esigenze di riduzione del rischio sismico, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 19/2008, in riferimento alle condizioni di pericolosità sismica locale del territorio.
- D.** di esprimere **PARERE MOTIVATO** sulla **Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT)** ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. e degli artt. 18 e 19 della L.R. 24/2017, **comprensivo della Valutazione di Incidenza (VINCA)**, ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/1997, facendo proprie le risultanze contenute nel Rapporto Istruttorio redatto da ARPAE-SAE Ferrara, agli atti con PG n. 25242 del 14.07.2026 (Allegato C), e la Valutazione di Incidenza ambientale effettuata dalla Regione Emilia-Romagna, agli atti con PG n. 29147 del 30.07.2025 (Allegato A), parti integranti formali e sostanziali del presente atto, cui si rimanda integralmente, **dando atto che**, tenuto conto:
- del processo di formazione del piano, rappresentato nel documento di ValSAT e negli elaborati trasmessi al CUAV,
 - delle valutazioni circa la coerenza con la pianificazione provinciale e regionale,
 - delle valutazioni rese dagli Enti con competenze ambientali,
 - delle valutazioni sulla compatibilità delle previsioni di piano con le condizioni di pericolosità del territorio con esito favorevole,
 - del parere sulla sostenibilità ambientale reso da Arpae SSA, ai sensi dell'art. 19 co. 4, agli atti con PG n. 22544 del 25.06.2026 (Allegato B),

non sono attesi effetti ambientali e territoriali negativi significativi,
alle seguenti CONDIZIONI:

- D.1** siano rispettate le prescrizioni e le indicazioni impartite dagli Enti con competenze ambientali per il completamento e l'approfondimento degli elaborati di piano;
- D.2** siano rispettate le indicazioni finalizzate all'adeguamento del documento di ValSAT, riportate ai punti precedenti A.2, A.3, A.7, A.8, A.9 (Rete Ecologica), A.10, A.11, A.12, A.13 (Sistema delle infrastrutture), A.15 (Sistema produttivo) e A.16 (POIC), tese a conseguire la piena coerenza del PUG con la pianificazione provinciale vigente;
- D.3** siano rispettate le indicazioni finalizzate all'adeguamento del documento di ValSAT, tese a conseguire la piena coerenza del PUG con la pianificazione regionale;
- D.4** sia aggiornato il paragrafo. 5.4.2 con la verifica di coerenza con il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti e per la Bonifica delle aree inquinate 2022-2027 (PRGRB);
- D.5** nel paragrafo 5.4.5 *Verifica di coerenza con il PAIR 2030* sia eliminato il

termine “misurabile” in merito alle buffer zones previste nell’Abaco della Rete Ecologica;

D.6 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*:

- il sistema di valutazione sia esteso, con gli opportuni “adattamenti” in relazione alle specificità degli interventi e della normativa di riferimento, a tutti gli interventi di trasformazione significativi per i potenziali impatti sul territorio, anche soggetti a procedimenti autorizzativi speciali (PAUR, AU, ecc.), particolarmente qualora abbiano contenuti di variante al PUG;
- sia esplicitato che i parametri urbanistici definiti dalla procedura di valutazione degli interventi di rigenerazione interni al TU sono da intendersi come riferimento di sostenibilità da assumersi in sede di AO/PAIP, cui compete l’attribuzione dei diritti edificatori ai sensi dell’art. 26, co. 1, della L.R. 24/2017;
- sia maggiormente articolata la valutazione per luoghi al fine di dare maggior rilievo agli esiti diagnostici e alla compatibilità con i vari elaborati costituenti il PUG;

D.7 nei cap. 5.5 *Valutazione degli interventi di rigenerazione interni al TU*, 5.7 *Valutazione degli interventi di nuova urbanizzazione esterni al TU* e 5.14 *Valutazione di impianti di produzione di Energia da Fonti Rinnovabili* relativamente alle misure di mitigazione paesaggistica sia inserito un espresso richiamo all’art. 12 della Disciplina;

D.8 nella 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;

D.9 nei cap. 5.13 *PUG e strumenti di tutela idraulica* e 5.6 *Tavole sinottiche* e nell’All. 1 *Tavola ideogrammatica di orientamento alla trasformazione*:

- siano integrati in recepimento delle risultanze del terzo ciclo di pianificazione del Piano di Gestione del rischio di alluvioni (PGRA);
- siano corretti i refusi, secondo le indicazioni della Regione Emilia-Romagna – Settore Difesa del Territorio (verbale 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 siano considerati eventuali incrementi della pericolosità che possano 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;

D.10 PARTE 6 – Monitoraggio, oltre a quanto espresso nel precedente p.to D.2:

per gli indicatori di contesto

- siano verificate puntualmente le unità di misura, condotto un aggiornamento dei dati presenti nella matrice di monitoraggio, e riportati il valore attuale, il target di riferimento normativo (se esistente), il valore tendenziale in assenza di piano e il valore previsto con la piena attuazione del piano;
- si provveda alla riduzione della cadenza del monitoraggio da 5 a 3 anni e alla correzione dei refusi;

- sia inserito l'indicatore "percentuale di abitanti serviti/non serviti da depurazione" (copertura della rete e previsione di collegamento ai depuratori esistenti);
- sia approfondita la trattazione relativa agli indicatori delle acque superficiali con l'aggiunta dello stato chimico secondo le specifiche indicazioni di Arpae;
- sia inserito l'indicatore "indice di qualità complessivo del suolo", per individuare, a scala comunale, i suoli migliori dal punto di vista ecosistemico su cui prevedere adeguati interventi di tutela;
- sia inserito l'indicatore "n° di interventi di NBS (Soluzioni Basate sulla Natura) e SuDS (Sistemi di drenaggio sostenibile) volti al drenaggio urbano e alla gestione delle acque meteoriche";

per gli indicatori di efficacia

- sia inserito un indicatore che monitori la realizzazione di fotovoltaici a terra/agrivoltaici e di biogas/biometano (ed eventualmente BESS) provvedendo anche ad un monitoraggio cartografico;
- sia implementato l'indicatore Costruzione della Rete Ecologica locale/provinciale con la specifica di quale elemento della Rete si tratta e per quale lunghezza/superficie, provvedendo anche ad un monitoraggio cartografico;
- sia implementato l'indicatore Nuovi tracciati ciclabili con la specifica del sistema ciclabile (Ciclovie europee, nazionali, regionali e provinciali ovvero rete ciclabile locale), del livello attribuito dal PTCP, e per quale lunghezza, provvedendo anche ad un monitoraggio cartografico;
- sia inserito un indicatore che monitori l'attuazione del POIC (come richiesto dall'art. 9 del piano provinciale) relativo all'insediamento di strutture commerciali con superficie di vendita maggiore di 1.500 mq, provvedendo anche ad un monitoraggio cartografico.
- si preveda che, nell'occasione della trasmissione dei risultati del monitoraggio a questa Provincia, in qualità di autorità competente (ai sensi dell'art. 18, co. 2 bis, del D.Lgs. 152/2006), per gli indicatori Costruzione della rete ecologica locale/provinciale, Nuovi tracciati ciclabili e quello di nuova formulazione relativo alle strutture di vendita con SV > 1.500 mq, si proceda alla trasmissione delle informazioni anche in formato .shp;

D.11 nell'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;

e con le seguenti **RACCOMANDAZIONI**:

D.12 nella scelta delle essenze utilizzabili per la creazione di aree verdi rurali e urbane, si tengano in considerazione non solo l'ovvia vocazione del territorio, ma, soprattutto nelle aree urbane, anche l'effetto sulla salute umana prediligendo le essenze a minore impatto (<https://www.arpae.it/it/temi-ambientali/pollini/schede-botaniche>), con scarsa idroesigenza, nonché con capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici;

D.13 nei 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* sia ulteriormente sviluppato il sistema di

valutazione per divenire efficace strumento di supporto alla decisione in riferimento alle possibili istanze di trasformazione che possano interessare il Comune di Ferrara, nel rispetto dei principi di imparzialità e trasparenza e parità di trattamento dei privati. In particolare si raccomanda di:

- sviluppare maggiormente la formulazione del quadro dei condizionamenti, per poter intercettare le proposte inidonee per incompatibilità con obiettivi riferiti a tematiche strategiche del PUG (REL, Accessibilità territoriale, ...) ovvero richiedere modifiche progettuali per rendere la proposta maggiormente coerente. Inoltre, si ritiene utile integrare la formulazione dei condizionamenti con descrizioni esemplificative di misure progettuali ed organizzative che diano attuazione all'obiettivo perseguito (si veda verbale 12^a STO);
- esplicitare maggiormente la formulazione dei requisiti prestazionali delle trasformazioni interne al TU (paragrafo 5.5.2);
- formulare i requisiti prestazionali inerenti alle trasformazioni fuori TU (cap. 5.7, fase 1.3) in modo più oggettivo, meglio esplicitando la modalità di attribuzione del punteggio;
- rilevata l'urgenza di porre in essere misure di adattamento più consistenti per tutelare la vivibilità urbana e ridurre massimamente il fenomeno dell'isola di calore, di valutare la possibilità di un generale aumento dei valori minimi dei parametri *Permeabilità del suolo* e *Dotazione arboreo/arbustiva* (interventi di rigenerazione all'interno del TU) e di prevedere per tutti gli interventi (compresa la manutenzione) la conversione delle pavimentazioni dei percorsi pedonali e carrabili di pertinenza privata con materiali aventi albedo elevata (colorazione chiara) e permeabilità elevata, comunque non inferiore a quella definita per gli interventi di trasformazione;
- prevedere comunque la possibilità di richiedere la realizzazione di interventi di mitigazione/compensazione aggiuntivi, considerando che il rispetto dei requisiti prestazionali potrebbe non essere sufficiente a mitigare/compensare l'impatto generato da una trasformazione;

D.14 sia operata una attenta rilettura del documento al fine di correggere refusi e duplicazioni presenti; per conferire una maggiore fruibilità al testo, prevedere un glossario delle sigle richiamate. Si suggerisce, altresì, una stesura sintetica di alcune parti del documento di pronta lettura e pronto utilizzo da parte dei tecnici comunali all'atto della valutazione delle proposte di trasformazione che venissero presentate;

D.15 All. 8 *Tavola di monitoraggio delle trasformazioni*: fatto salvo quanto già evidenziato al precedente punto D.10, estendere i contenuti rappresentati nell'elaborato cartografico anche alle trasformazioni del territorio attuate mediante AO/PAIP, Accordi di Programma, interventi significativi in variante urbanistica attuati con procedure speciali, ovvero provvedere con specifico ulteriore elaborato;

Relativamente alla VINCA, di dare atto della **Valutazione di Incidenza ambientale con esito positivo**;

- di dare atto che nessun onere di natura finanziaria deriva in capo alla Provincia dall'adozione del presente Decreto.

- di disporre che il presente Decreto sia acquisito agli atti del CUAV, per le finalità di cui all'art. 19, co. 4, della L.R. 24/2017.

- di provvedere alla pubblicazione del seguente atto sul proprio sito web, alla pagina <https://www.provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Documenti-di-supporto/Valutazione-Ambientale-Strategica> e all'albo pretorio online, ai sensi dell'art. 18, co. 6, della L.R. 24/2017.

- di dare atto che, al fine di consentire la pubblicazione sul sito web della Provincia ai sensi dell'art. 46, co. 7, della L.R. 24/2017, il Comune di Ferrara dovrà perfezionare la procedura di approvazione del piano con la trasmissione a questo Ente dell'atto di approvazione del piano, comprensivo di:

- parere motivato CUAV e relativi allegati;
- dichiarazione di sintesi contenente l'illustrazione sintetica del modo con cui le considerazioni ambientali e territoriali di cui al presente Decreto sono state integrate nel piano;
- misure adottate in merito al monitoraggio dell'attuazione del piano.

Stante l'urgenza di provvedere al fine di procedere alla celere definizione della procedura in oggetto

DECRETA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 12, co. 9, dello Statuto dell'Ente.

**Sottoscritto dal Presidente
GARUTI DANIELE
con firma digitale**



SETTORE AREE PROTETTE, FORESTE E SVILUPPO ZONE MONTANE
AREA BIODIVERSITÀ

IL RESPONSABILE DEL SETTORE E DI AREA
GIANNI GREGORIO

TIPO ANNO NUMERO
REG. CFR.FILE SEGNATURA.XML
DEL CFR. FILE SEGNATURA.XML

CODICE ISTANZA: 2025_093_RER

Comune di Ferrara
Ufficio Pianificazione generale e Paesaggistica
comune.ferrara@cert.comune.fe.it

Provincia di Ferrara
Comitato Urbanistico di Area Vasta
provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

e p.c. **Settore Governo e qualità del territorio**
Area Territorio, Città, Paesaggio
GovernoTerritorio@postacert.regione.emilia-romagna.it

Oggetto: Valutazione di Incidenza ambientale del Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Ferrara

Siti Natura 2000 interessati: ZSC/ZPS IT4060016 "Fiume Po da Stellata a Mesola e Cavo Napoleonico" e ZSC/ZPS IT4060017 "Po di Primaro e Bacini di Traghetto"

Esito di Screening di incidenza ambientale

Con riferimento all'istanza di Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA) del PUG del Comune di Ferrara, acquisita agli atti di questo Settore al prot. n.73371 del 24/01/2025, comunichiamo che:

Visti:

- le Direttive comunitarie n. 2009/147/CE, che sostituisce la Direttiva 79/409/CEE "Uccelli - Conservazione degli uccelli selvatici", e n. 92/43/CEE "Habitat - Conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche" con le quali si prevede che, al fine di tutelare le specie animali e vegetali, nonché gli habitat, indicati negli Allegati I e II, gli Stati membri classifichino in particolare come SIC (Siti di Importanza Comunitaria), come ZSC (Zone Speciali di Conservazione) e come ZPS (Zone di Protezione Speciale) i territori più idonei al fine di costituire una rete ecologica europea, definita "Rete Natura 2000";
- il DPR 8 settembre 1997, n. 357 "Regolamento recante attuazione della Direttiva n. 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche", successivamente modificato dal DPR 12 marzo 2003, n. 120, con i quali, unitamente alla legge n. 157/92, si dà applicazione in Italia alle suddette direttive comunitarie;
- la Legge Regionale 14 aprile 2004, n. 7 "Disposizioni in materia ambientale" che al Capo I, artt. 1-9, definisce i ruoli dei diversi enti nell'ambito di applicazione della Direttiva comunitaria n. 92/43/CEE, nonché gli strumenti e le procedure per la gestione dei siti della rete Natura 2000;
- la Legge Regionale 17 febbraio 2005, n. 6 "Disciplina della formazione e della gestione del sistema regionale delle Aree naturali protette e dei siti della Rete Natura 2000" e ss.mm.ii.;

Viale Aldo Moro, 30
40127 Bologna

tel 051.527.6080
fax 051.527.6957

segrprn@regione.emilia-romagna.it
segrprn@postacert.regione.emilia-romagna.it
www.regione.emilia-romagna.it

- la Legge Regionale 20 maggio 2021, n. 4 *“Legge europea per il 2021”* e ss.mm.ii.;

Viste, inoltre, le Deliberazioni della Giunta regionale:

- n. 1562 del 08/07/2024 *“Ampliamento della rete dei Siti Natura 2000”*;
- n. 1227 del 24/06/2024 *“Misure generali e specifiche di conservazione dei siti Natura 2000”*;
- n. 1174 del 10/07/2023 *“Direttiva regionale sulla Valutazione di Incidenza Ambientale (VInCA) che sostituisce l'Allegato B) della propria deliberazione n. 1191/07 in materia di procedure di Vinca, nonché gli Allegati D) ed E) della propria deliberazione n. 79/18 in materia di attività prevalutate”*;

Viste, inoltre, le Determinazioni dirigenziali:

- 14561/2023 *“Elenco delle Condizioni d'Obbligo e delle Indicazioni progettuali dei Piani, dei Programmi, dei Progetti, degli Interventi e delle Attività (P/P/P/I/A) soggetti alla procedura di Valutazione di incidenza ambientale”*;
- 14585/2023 *“Elenco delle tipologie dei Piani, dei Programmi, dei Progetti, degli Interventi e delle Attività (P/P/P/I/A) di modesta entità valutati come non incidenti negativamente sulle specie animali e vegetali e sugli habitat di interesse comunitario presenti nei siti della rete Natura 2000 dell'Emilia-Romagna e oggetto di pre-Valutazione di incidenza regionale”*;

Visti, infine, la documentazione pervenuta, le Misure di conservazione specifiche e i Formulari Standard dei siti Natura 2000 interessati;

Espletata la procedura di *Screening di incidenza*, dalla quale si evince che il Piano in oggetto non determina incidenza negativa significativa sui siti Natura 2000 interessati, con la presente comunichiamo l'esito positivo della Valutazione di incidenza ambientale.

Vi ricordiamo, tuttavia, che i progetti attuativi del Piano dovranno essere sottoposti alla procedura di VINCA qualora interessino, direttamente o indirettamente, Siti della rete Natura 2000.

Cordiali saluti.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE E DI AREA
DR. GIANNI GREGORIO
(DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE)

FB_mcc_Esito_2025_093_RER_FE.pdf

Copia analogica a stampa tratta da documento informatico identificato dal numero di protocollo indicato sottoscritto con firma digitale predisposto e conservato presso l'Amministrazione in conformità al D.lgs. 82/2005 (CAD) e successive modificazioni.

Pratiche SD n°34277/2022

Ferrara, 24/06/2026

Alla Provincia di Ferrara

Settore lavori pubblici, pianificazione territoriale e mobilità

PO pianificazione territoriale e urbanistica

CUAV - Comitato Urbanistico di area Vasta

provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Al Comune di Ferrara

Settore Governo del Territorio

Servizio Qualità Edilizia - SUE, SUAP -

Pianificazione Territoriale U.O. Pianificazione

Generale e Paesaggistica

serviziopianificazoneterritoriale@cert.comune.fe.it

e p.c. Regione Emilia Romagna

Pianificazione territoriale e urbanistica, dei trasporti e del paesaggio

urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it

Oggetto: Procedimento di elaborazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Ferrara. PARERE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ai fini dell'espressione del parere motivato del CUAV ai sensi dell'art. 46, commi 2 e 4 della LR 24/2017

1. Premessa

Con propria deliberazione n. 123 dell'11/12/2024 il Consiglio Comunale di Ferrara ha adottato il nuovo Piano Urbanistico Generale del Comune di Ferrara, ai sensi dell'art. 46, comma 1 della LR 24/2017. Con protocollo n. PG/2023/189930 del 08/11/2023 la scrivente Agenzia ha assunto gli atti di avviso di avvenuta adozione, completo del link contenente gli elaborati di Piano adottati, delle osservazioni giunte alla Proposta di Piano assunta con DGC n. 536/2023 del 24/10/2023 e delle decisioni assunte dall'amministrazione procedente rispetto alle osservazioni e ai contributi giunti da privati ed Enti durante la fase di deposito della Proposta di Piano assunta.

Si rammenta che:

- in data 13/01/2023 (prot. ARPAE n. PG/2023/6430) e in data 09/06/2023 (prot. ARPAE n. PG/2023/101154) sono stati trasmessi al Comune di Ferrara i contributi dello scrivente Servizio in sede di Consultazione Preliminare, ai sensi dell'art. 23 e dell'art 44 comma 2 della LR 24/2017, contenenti l'indicazione di dati e informazioni utili per la costruzione del Quadro Conoscitivo del Piano, nonché alcuni indirizzi sulla definizione della Valsat, della Strategia e della Scheda e Tavola dei Vincoli (limitatamente agli aspetti di competenza dell'Agenzia);
- in data 22/01/2024 (prot. ARPAE n. PG/2024/12372) è stato trasmesso al Comune il contributo dello scrivente Servizio sulla Proposta di Piano assunta con DGC n. 536/2023 del 24/10/2023, ai sensi dell'art. 45 comma 6 della LR 24/2017.

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Servizio Sistemi Ambientali - Area Prevenzione Ambientale Centro

via Bologna 534 | 44124 Ferrara | tel +39 0532 234811 | PEC ferrara@pec.arpae.it

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@pec.arpae.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

Il PUG adottato è costituito da: Quadro Conoscitivo Diagnostico, Strategia per la Qualità Urbana, Ecologico e Ambientale, Disciplina Urbanistica, Vincoli e Tutele e VALSAT.

A valle dell'adozione degli elaborati del PUG, l'autorità competente (Provincia di Ferrara) ha avviato il percorso di CUAV – Comitato Urbanistico di Area Vasta ai sensi dell'art. 47 della LR 24/2017, comprensivo di sedute tecniche di STO – Struttura Tecnica Operativa. A seguito delle sedute di STO e CUAV, svolte tra il 2025 e il 2026, sono stati aggiornati diversi elaborati costitutivi del Piano per recepire i rilievi degli enti e allinearsi alla pianificazione sovraordinata. Relativamente a quanto richiesto dallo scrivente Servizio, nel corso della seduta della XII STO, il Comune ha predisposto l'elaborato "*Prospetto modifiche*" relativo alle variazioni che andrà ad effettuare sugli elaborati del PUG entro l'approvazione del Piano stesso.

Sulla base degli apporti di Arpae precedentemente citati — nello specifico il "contributo tecnico preliminare" e le "considerazioni e proposte" formulate da questo Servizio durante la fase di assunzione — e tenuto conto dell'evoluzione del PUG fino alla sua adozione, si espongono di seguito alcune riflessioni mirate su temi ambientali di competenza. Tali osservazioni, che integrano anche quanto emerso nel corso dei lavori del CUAV/STO, sono finalizzate all'ottimizzazione e al perfezionamento tecnico dei contenuti del Piano.

Si precisa, inoltre, che la stesura del presente Parere di Sostenibilità Ambientale — incentrato sulla documentazione del PUG adottato e sugli approfondimenti maturati e verbalizzati durante le sessioni del CUAV — segue i criteri della procedura interna di qualità P85029/ER. Tale protocollo è stato adottato da Arpae per assicurare livelli ottimali di trasparenza, equità ed efficacia nell'elaborazione delle valutazioni ambientali relative ai Piani Urbanistici Generali ascrivibili al territorio regionale.

2. Quadro Conoscitivo (art. 22 LR 24/2017)

Analizzata la documentazione adottata e prodotta in sede di CUAV e richiamati i precedenti contributi Arpae citati in Premessa, si riportano le seguenti considerazioni rispetto al Quadro Conoscitivo (QC).

Il QC risulta strutturato per sistemi funzionali, supportato da un'eshaustiva cartografia tematica e le informazioni sono ben integrate per permettere una diagnosi immediata delle criticità. Si ritiene comunque utile e necessario che i competenti uffici comunali programmino un frequente — se non continuo — aggiornamento del patrimonio informativo utilizzato per la costruzione del QC, al fine di mantenere la piena consapevolezza dell'evolversi delle dinamiche e delle criticità riscontrate, in maniera più analitica rispetto a quanto desumibile dagli indicatori di monitoraggio indicati in Valsat.

2.1 Fattori climatici ed energetici

Il QC fornisce un'analisi climatica ed energetica, integrando serie storiche e mappature avanzate per orientare le strategie di resilienza, organizzate all'interno del Sistema Funzionale "Qualità Ambientale" e "Salute Urbana"; tale sezione si raccorda inoltre con il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC) del Comune.

Relativamente alla produzione da Fonti Rinnovabili viene fornita una descrizione della produzione energetica territoriale distinta per fonte, con particolare risalto alla crescita della produzione da fonti energetiche rinnovabili (FER) negli ultimi anni.

2.2 Rumore e inquinamento acustico

Si prende atto che l'Amministrazione Comunale dispone di una Mappatura acustica (approvata con DGC n. 2016-327 e successivamente aggiornata con DGC n. 2022-605 del 22/11/2022), la quale ha costituito il presupposto per la definizione della Mappatura acustica strategica. Gli elaborati di Piano indicano l'impegno del Comune ad allineare la Classificazione Acustica Comunale attualmente vigente alle previsioni del PUG, restando in attesa delle disposizioni regionali di settore per il recepimento della LR 24/17.

Si raccomanda di procedere tempestivamente a tale adeguamento, così da fissare il "punto zero" in coerenza con il nuovo strumento urbanistico e assicurare l'efficacia della pianificazione acustica nella

gestione delle trasformazioni territoriali. È essenziale che la zonizzazione acustica e la disciplina del PUG operino in sinergia attraverso opportuni richiami normativi.

La disciplina comunale in materia acustica inoltre si completa con il Regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose (Del. Cons. PG. 84289 del 25.11.2014); relativamente a ciò si osserva che non vi è evidenza del recepimento, da parte del Comune, della DGR 1197/2020 contenente i criteri per la disciplina delle attività rumorose temporanee, in deroga ai limiti acustici normativi, ai sensi dell'art. 11, comma 1, della L.R. 9 maggio 2001, n. 15.

2.3 Qualità dell'aria

Si coglie positivamente l'aggiornamento nell'utilizzo dei dati di fonte Arpa sia in riferimento ai dati della Rete Regionale Qualità dell'Aria (RRQA) che all'Inventario delle emissioni dell'Emilia Romagna INEMAR, come suggerito dall'Agenzia stessa in fase di consultazione preliminare e del deposito di Piano. Si coglie l'occasione per segnalare il refuso nel documento QC.0 "Elaborato di sintesi del quadro conoscitivo diagnostico", limitatamente alla fig. 37, in cui si fa ancora riferimento al PAIR 2020, anziché al PAIR 2030.

2.4 Risorse idriche

Le osservazioni presentate in fase di assunzione relative alle acque, sono state trattate esaustivamente nel QC. All'interno della documentazione è presente l'inquadramento del reticolo idrografico e la qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei. Ai fini di una migliore fotografia dello stato dell'arte e per futuri aggiornamenti, si comunica che sul portale istituzionale di Arpa sono disponibili gli aggiornamenti delle relazioni riguardanti lo stato delle acque. Nello specifico, i documenti analizzano la situazione delle acque superficiali relativamente al triennio 2020-2022 (a cui seguirà a breve l'analisi del periodo 2023-2025) mentre siamo in attesa del report di monitoraggio delle acque sotterranee per il medesimo triennio 2020-2022.

Relativamente a quest'ultima matrice, si valuta positivamente l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo in merito alla soggiacenza della falda freatica come richiesto dallo scrivente Servizio.

E' stata evidenziata l'importanza di sviluppare, con l'ausilio del Gestore del Servizio Idrico Integrato, un approfondimento sullo stato del sistema fognario e depurativo a servizio del territorio comunale, finalizzato ad individuare le criticità presenti, ma anche i limiti impiantistici, sia in termini di officiosità idraulica, che di capacità di trattamento; è stato inoltre proposto di valutare e stimare le aree non servite da fognatura che possono apportare immissioni in acque superficiali insistenti nella zona e portare previsioni in merito.

In merito a tale tematica, il Quadro Conoscitivo (QC) è stato integrato con uno specifico approfondimento che ha condotto alla redazione della Tavola QCD 3.07; oltre ciò è stato aggiornato l'obiettivo strategico OS1 (*Ferrara città-paesaggio resiliente e antifragile*) che prevede azioni specifiche per rendere più efficiente il sistema delle reti di smaltimento, inclusa la riorganizzazione delle reti pubbliche e il potenziamento degli impianti di trattamento e riciclo delle acque.

2.5 Campi elettromagnetici e inquinamento elettromagnetico

Il QC comprende le informazioni e le Tavole cartografiche, costituenti le Tavole dei vincoli, relative agli elettrodotti con l'indicazione delle fasce di rispetto/DPA, agli impianti di radio-telecomunicazione (RTV) comprese le eventuali limitazioni previste dal PLERT e telefonia mobile (SRB) anche in riferimento alla LR 30/00, recependo quanto richiesto durante le sedute della STO.

2.6 Rifiuti e Siti contaminati

Il QC include una ricognizione puntuale delle sorgenti di pressione ambientale, con la mappatura dei siti oggetto di procedura di bonifica e delle attività produttive a potenziale impatto, come il polo chimico, i distributori di carburante e altre industrie. È presente una specifica scheda (Vincolo n. 96 "BON Anagrafe siti contaminati") che utilizza come fonte l'Archivio cartografico regionale (MOKA) e cita esplicitamente il PRGRB 2022-2027 tra i riferimenti normativi.

Si valuta positivamente l'accoglimento delle modifiche, proposte dallo scrivente Servizio, così come indicato nel documento *Prospetto modifiche*, in merito alla coerenza con il Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti e per la Bonifica delle aree inquinate 2022-2027 (PRGRB).

Nel merito si ritiene utile precisare che in generale è opportuno mantenere aggiornato il QCD avendo cura di inserire i siti con procedure concluse con rispetto delle CSC - aree industriali e i siti con procedure concluse

con "Analisi di rischio", inserendo i limiti raggiunti, perché di fatto portano comunque ad individuare un vincolo alle possibili trasformazioni sull'area stessa.

2.7 Stabilimenti a rischio di incidenti rilevanti

Il QC include una ricognizione sul tema della sicurezza industriale integrando la normativa sugli stabilimenti a rischio di incidente rilevante (D.Lgs. 105/2015) sia all'interno dell'apparato conoscitivo che in quello vincolistico. Nel QC il Comune ha elaborato una ricognizione puntuale delle sorgenti di pressione ambientale, mappando esplicitamente i cosiddetti "centri di pericolo". Questi elementi rappresentano le sorgenti di potenziale inquinamento per le matrici ambientali (suolo, aria, acqua) e sono fondamentali per valutare la compatibilità territoriale delle nuove trasformazioni.

2.8 Consumo del suolo, uso del suolo e del territorio

Il QC tiene conto degli aspetti relativi al consumo e all'uso del suolo attraverso una specifica diagnostica e una cartografia dedicata; infatti il Piano, in recepimento a quanto previsto dalla LR 24/2017, assume come obiettivo guida il raggiungimento del consumo di suolo a saldo zero entro il 2050 e la documentazione stabilisce che la quantità massima di superficie interessabile da nuovo consumo di suolo sia pari al 3% della superficie del Territorio Urbanizzato presente alla data di entrata in vigore della Legge Regionale.

Il Quadro Conoscitivo identifica inoltre l'impermeabilizzazione come una criticità per la gestione delle acque meteoriche (correlazione con il rischio idraulico), evidenziando aree in sofferenza durante piogge intense, soprattutto in molte zone del centro urbano che presentano una permeabilità inferiore al 40%.

2.9 Servizi Ecosistemici

Il recepimento dei servizi ecosistemici nel PUG si articola principalmente attraverso la Rete Ecologica Locale (REL) e l'Abaco delle NBS (Nature-Based Solutions), integrando una visione che passa dalla semplice tutela alla rigenerazione attiva attraverso "obiettivi prestazionali". Infatti, il Piano persegue la neutralità carbonica e il contrasto alle isole di calore urbana e l'Abaco prevede la creazione di "Foreste Urbane" e "Buffer Zones" boscate per massimizzare il sequestro del carbonio e il raffrescamento evaporativo. L'Abaco impone inoltre l'obbligo di bioswales (trincee drenanti) per la fitodepurazione del runoff stradale e la creazione di bacini di laminazione (maceri artificiali) per la gestione dei flussi.

2.10 Dotazioni ecologiche e ambientali (art. 21 LR 24/2017)

Il QC documenta il sistema idrografico includendo il reticolo naturale e artificiale (canali consortili). Sono mappate le infrastrutture fognarie (reti nere, miste e bianche), i depuratori e gli impianti di sollevamento (come quello di via Sutter). Sono identificate aree del centro urbano ancora prive di rete (es. via Modena, via Prinella) e situazioni in cui i fabbricati scaricano direttamente nei canali tramite sistemi privati (es. tra via Comacchio e il Po Morto di Volano). È stato inoltre condotto uno studio idraulico specifico (es. area PMI di Cassana) per valutare la capacità di carico delle reti.

3. Disciplina e Vincoli

La Disciplina deve richiamare ed essere coerente con le disposizioni di Piani sovraordinati e di settore e gli eventuali Regolamenti vigenti per gli interventi di trasformazione sul territorio.

In particolare a tutela della qualità dell'aria, si colgono positivamente gli interventi per la mobilità sostenibile e la promozione di interventi di forestazione urbana e periurbana utili a migliorare le caratteristiche di qualità dell'aria e meteorologiche.

In generale il PUG recepisce le disposizioni prescrittive del PAIR 2030 (Piano Aria Integrato Regionale) e si raccorda con gli obiettivi di decarbonizzazione.

Nello specifico è stata evidenziata la necessità di integrare negli elaborati del PUG le disposizioni dell'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del PAIR 2030; tale esigenza, anche in riferimento all'art. 22, è stata rimarcata dalla Regione all'interno del Verbale relativo alla IX seduta di STO. Si coglie favorevolmente, pertanto, l'inserimento del divieto a nuovi impianti ovvero ampliamenti di impianti esistenti per la produzione di energia elettrica tramite combustione di biomassa solida, a prescindere dalla potenza termica nominale,

nonché a nuovi impianti di teleriscaldamento a combustione alimentati a biomassa solida. Si riscontra, inoltre, positivamente l'aggiornamento apportato alla Tavola dei Vincoli mediante l'inserimento del vincolo n. 102. Tale integrazione favorisce una più efficace contestualizzazione delle direttive del PAIR 2030, intese come misure di salvaguardia della salute pubblica e strumenti per il conseguimento degli obiettivi di qualità dell'aria. A tal riguardo, si sottolinea che il Comune ha altresì confermato che integrerà nel Regolamento Edilizio i contenuti attuativi del PAIR 2030.

Il PUG garantisce la coerenza tecnico-operativa con il PAIR 2030 anche promuovendo la neutralità carbonica tramite riqualificazione energetica, incentivazione di fonti rinnovabili (pompe di calore, geotermia, solare), Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) e potenziamento della mobilità ciclabile. Infine, in attuazione dell'Art. 8 del PAIR, il PUG utilizza l'Abaco della Rete Ecologica per creare "Buffer Zones" boscate e "Foreste Urbane" progettate per massimizzare l'assorbimento di PM10 e NOx.

Si rileva positivamente la presenza nella Disciplina del requisito prestazionale RP2 "Densità arborea/arbustiva (Da)" e si concorda nel considerare anche la tipologia e la tecnica di piantumazione più efficaci ai fini del contenimento delle isole di calore e per la capacità di assorbimento degli inquinanti. Si suggerisce di considerare, a tal riguardo, anche la tipologia e la tecnica di piantumazione più efficaci ai fini dell'effetto barriera naturale contro il rumore (agendo per assorbimento, riflessione o dispersione delle onde sonore grazie alla densità e al tipo di fogliame). Per un'eventuale definizione di una griglia di premialità si può, a tal riguardo, fare riferimento a quanto indicato nella parte relativa alla SQUEA.

Si valuta con favore l'introduzione delle schede di vincolo n. 31 e 32 dedicate ai Siti Unesco (rispettivamente core zone e buffer zone). In relazione all'insediamento di impianti FER, si evidenzia che per i sistemi fotovoltaici deve prevalere la normativa di settore (attualmente il D.Lgs. 190/2024), la quale vieta tali installazioni nelle aree Unesco, fatte salve quelle configurabili come attività libera. Si osserva, inoltre, che anche per gli impianti di stoccaggio BESS e per la produzione di energia da biogas e biometano — per i quali le schede n. 31 e 32 pongono un divieto — la normativa settoriale ammette gli interventi in attività libera. In merito a questi ultimi aspetti si valuta positivamente l'accoglimento delle modifiche, proposte dallo scrivente Servizio, così come indicato nel documento *Prospetto modifiche*, in merito al recepimento delle nuove normative sulle FER nelle schede di vincolo succitate.

In riferimento alla matrice rumore, si sottolinea l'utilità di inserire all'interno della disciplina di PUG i richiami alle norme e alle strategie del piano di classificazione acustica, indicando altresì le procedure da seguire relativamente alle trasformazioni urbanistiche che comportino una modifica significativa delle funzioni insediate e potenzialmente anche della classe acustica di appartenenza (con conseguente necessità di integrare gli elaborati urbanistici anche con gli elaborati relativi alla proposta di modifica della classificazione acustica).

Il PUG localizza sulle tavole di Vincolo (B.4_a.4) le Stazioni Radio Base (SRB), e le emittenti televisive (PLERT in B.4_a.1b). Tuttavia, relativamente all'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, in riferimento alla valutazione delle eventuali interferenze tra le trasformazioni edilizie e urbanistiche e le SRB (nel raggio di 200 metri da esse), con verifica nel rispetto dei limiti di esposizione, del valore di attenzione e dell'obiettivo di qualità per l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici a bassa e ad alta frequenza nei luoghi a permanenza prolungata (DPCM 08/07/2003), si ritiene utile che venga esplicitato nella Disciplina o che ci sia almeno un espresso rimando al Regolamento Edilizio. Per tutti gli interventi che prevedono una permanenza della popolazione superiore alle 4 ore giornaliere, i volumi di rispetto generati dagli impianti SRB e RTV non costituiscono vincolo per le nuove edificazioni; rimane comunque a cura e responsabilità del Comune, quale Autorità Competente per le installazioni degli impianti di telecomunicazione, valutare e regolamentare eventuali criticità dovute a nuovi porzioni di edificato o diverse destinazioni d'uso di edifici esistenti. Si coglie favorevolmente l'integrazione nella Tavola dei Vincoli con le Distanze di Prima Approssimazione (DPA) delle linee elettriche, così come richiesto dallo scrivente Servizio. In materia di inquinamento luminoso si prende atto che l'Amministrazione Comunale dispone del Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC), approvato il 13/03/2017 e del Piano della Luce.

4. Strategia, obiettivi, azioni

La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale (SQUEA) del PUG del Comune di Ferrara è stata articolata in quattro macro-obiettivi fondamentali ulteriormente declinati in Strategie Locali (LS) e Azioni Progettuali (AP):

- *Ferrara città-paesaggio resiliente e antifragile*: questo obiettivo si focalizza sull'adattamento ai cambiamenti climatici e sulla gestione dei rischi ambientali;
- *Ferrara città policentrica, rigenerata e abitabile*: mira al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla riqualificazione degli spazi pubblici per azzerare il consumo di suolo;
- *Ferrara città attrattiva, accogliente e competitiva*: obiettivo orientato allo sviluppo economico, alla ricerca e alla valorizzazione del patrimonio storico,;
- *Ferrara città interconnessa e accessibile*: obiettivo focalizzato sull'inclusione sociale e sulla mobilità sostenibile.

Si valuta positivamente la trattazione relativa alle aree dismesse o da riqualificare insistenti sul territorio comunale ferrarese, concordando sull'idea che si va sempre più verso una costruzione di edifici che, esaurita la loro utilità temporanea, vengono adibiti a nuovi scopi, proprio per evitarne l'abbandono e, anzi, dar loro valore aggiunto con obiettivi di utilizzo successivi.

In merito alla costruzione del *Parco nord della multifunzionalità agraria, dello sport e del tempo libero* nella zona nord di Ferrara adiacente a Pontelagoscuro, ci si assicuri nelle prossime fasi esecutive di operare coerentemente allo stato di avanzamento dei procedimenti di bonifica.

Relativamente al sistema fognario e depurativo a servizio del territorio comunale, la Strategia prevede la riorganizzazione e il potenziamento degli impianti (programmi di investimento Hera ed Atersir), il collettamento di agglomerati attualmente sprovvisti di depurazione o vicini alla saturazione e per le frazioni, sono state inserite azioni per la realizzazione della rete di fognatura pubblica e il collegamento al depuratore. Il PUG promuove anche la sostenibilità del ciclo dell'acqua attraverso l'agricoltura di precisione (Progetto Guida PG3) e l'uso di Nature-Based Solutions (NBS) per il drenaggio urbano. L'Abaco delle NBS include soluzioni per la fitodepurazione del runoff stradale e la creazione di zone umide per la laminazione.

5. Valutazione di Sostenibilità Ambientale (art. 18 LR 24/2017)

La metodologia utilizzata per la redazione del documento di VALSAT, operata attraverso analisi SWOT dei sei "sistemi funzionali" indagati nel quadro conoscitivo, si ritiene adeguata.

In linea generale si ritiene che la documentazione di VALSAT tenga conto adeguatamente:

- delle caratteristiche dell'ambiente e del territorio e degli scenari di riferimento descritti nel QC;
- degli obiettivi generali del piano e dalle altre pianificazioni generali e settoriali;
- delle soluzioni alternative idonee a realizzare gli obiettivi, con riferimento alle principali scelte pianificatorie;
- degli effetti sull'ambiente e sul territorio.

Sono pertanto presenti, descritti e preliminarmente valutati i potenziali impatti delle soluzioni prescelte e le eventuali misure, idonee ad impedirli, mitigarli o compensarli, adottate dal piano ai sensi degli articoli 20 e 21 (LR 24/2017). Laddove la verifica appartenga alla fase attuativa sono state individuate le metodologie utili per svolgerla.

Il percorso valutativo è stato sviluppato prevedendo la verifica della coerenza ovvero:

- della coerenza degli obiettivi della strategia con gli obiettivi di sostenibilità ambientale della pianificazione sovraordinata ambientale (coerenza esterna);
- della coerenza degli obiettivi della strategia rispetto agli esiti del quadro conoscitivo e della coerenza tra i diversi obiettivi che compongono la strategia, individuando le situazioni di attenzione (coerenza interna).

In merito alle valutazioni degli interventi al di fuori del Territorio Urbanizzato (cap. 5.7), lo scrivente Servizio ha evidenziato la necessità di rendere più oggettiva la griglia di valutazione dedicata agli Ambiti Operativi (AO) e ai Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP). Si accoglie con favore la proposta di aggiornamento della matrice valutativa, in linea con quanto riportato nel *Prospetto modifiche*.

Si esprime inoltre un giudizio positivo sull'intenzione di integrare la sezione riguardante il *Quadro dei condizionamenti*, secondo le indicazioni fornite da questo Servizio nel verbale della XII seduta della Struttura Tecnica Operativa (STO).

6. Struttura di Monitoraggio del PUG

Il sistema di monitoraggio ha l'obiettivo fondamentale di individuare parametri specifici per l'analisi degli impatti previsti sugli assetti ambientali e territoriali, prediligendo l'impiego di basi dati già accessibili, in conformità all'art. 18, comma 3 della LR 24/2017.

Si osserva con favore l'affinamento della documentazione avvenuto tra le fasi di adozione e le sedute della STO, che ha portato all'integrazione degli indicatori di monitoraggio in risposta alle sollecitazioni dell'Agenzia e degli altri organismi coinvolti.

7. Il Sistema di Monitoraggio del PUG

Compito del sistema di monitoraggio è definire gli indicatori pertinenti indispensabili per il monitoraggio degli effetti attesi sui sistemi ambientali e territoriali, privilegiando quelli che utilizzino dati disponibili (c. 3 dell'art. 18 della LR 24/2017).

Si prende atto del perfezionamento degli elaborati condotto in sede di adozione e STO e delle integrazioni al sistema degli indicatori di monitoraggio, in accoglimento dei contributi espressi dall'Agenzia e degli altri Enti. In linea generale, si condividono gli indicatori di contesto scelti per la valutazione delle componenti ambientali. Si richiede una verifica puntuale delle unità di misura e un aggiornamento dei dati presenti nella matrice di monitoraggio del PUG.

Si accoglie favorevolmente la scelta di ridurre la periodicità dei monitoraggi, così come indicato nel documento *Prospetto modifiche*. Si coglie favorevolmente quanto indicato nel capitolo 6: "la strategia di monitoraggio del PUG di Ferrara assume la qualità delle matrici ambientali "Aria" e "Acqua" non solo come dati statistici, ma come parametri di riferimento (benchmark) imprescindibili per valutare la reale sostenibilità delle trasformazioni urbane. La scelta di mantenere e monitorare costantemente gli Indicatori di Contesto relativi a queste componenti risponde alla necessità di verificare se le risposte prestazionali fornite dal Piano siano coerenti con l'evoluzione del quadro ambientale di scala vasta".

Per quanto riguarda il sistema delle acque e la matrice suolo è stata segnalata la necessità di integrare gli indicatori di contesto con i seguenti indicatori: *percentuale di abitanti serviti/non serviti da depurazione* (copertura della rete e previsione di collegamento ai depuratori esistenti), *stato chimico delle acque superficiali*, *Indice di qualità complessivo del suolo e n° di interventi di NBS (Soluzioni Basate sulla Natura) e SuDS (Sistemi di drenaggio sostenibile), volti al drenaggio urbano e alla gestione delle acque meteoriche*. Si valuta positivamente la proposta di accoglimento delle modifiche, così come indicato nel documento *Prospetto modifiche*, in merito all'integrazione degli indicatori di contesto relativamente alle matrici "acque" e "suolo" e l'introduzione di un indicatore di monitoraggio relativo alla subsidenza aggiornato ai dati 2022 così come proposto in fase di adozione del PUG.

8. Conclusioni/Esiti della valutazione della sostenibilità ambientale

Nei paragrafi precedenti si sono restituite in sintesi le valutazioni condotte in merito alla coerenza esterna del Piano con gli obiettivi di sostenibilità ambientale dei Piani sovraordinati e alla sua coerenza interna ed agli effetti (impatti) delle sue azioni sulle componenti ambientali.

Sono stati posti altresì in rilievo gli elementi di valutazione di sostenibilità ambientale e di valutazione sul sistema di monitoraggio, indicando altresì le raccomandazioni che si ritiene opportuno rispettare per il perfezionamento e il più efficace raggiungimento degli obiettivi di Piano.

Per quanto sopra descritto, **si esprime parere relativamente alla sostenibilità ambientale delle previsioni del PUG, ai sensi di quanto disposto del c. 4 art 19 LR 24/2017**, osservando quanto segue:

- si ritiene che il Piano espliciti la coerenza esterna rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale dei piani sovraordinati;
- si ritiene che il Piano espliciti in maniera adeguata la coerenza interna tra le criticità diagnosticate, le strategie di Piano, le scelte d'assetto e la disciplina normativa e che sia presente una adeguata valutazione preventiva dei principali effetti attesi sulle diverse matrici ambientali;
- si ritiene che il sistema di monitoraggio proposto in Valsat possa essere ritenuto complessivamente adeguato per la verifica periodica del perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del PUG e per la valutazione dell'evolversi nel tempo degli scenari relativi alle principali matrici ambientali;
- le raccomandazioni indicate nei precedenti paragrafi sono da intendersi come indirizzi e suggerimenti per il perfezionamento dei contenuti del Piano ma, rispetto allo scenario complessivo di sostenibilità delineato, non hanno carattere prescrittivo.

Si porgono distinti saluti.

Il Rappresentante Unico

Ing. Tiziana Melfi

Documento firmato elettronicamente secondo le norme vigenti.



Pratica SINADOC n°38509/2023

Provincia di Ferrara
Settore Pianificazione Territoriale
c.so Isonzo 26
c.a. Arch. Manuela Coppari
provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

e p.c. APA Centro
Responsabile Servizio Sistemi Ambientali
Area Centro
Dott.ssa Melfi Tiziana

OGGETTO: D.Lgs.152/06 L.R. 9/08 LR 24/2017. Trasmissione della relazione istruttoria ai fini della dell'espressione del parere ambientale - Valsat relativo al PUG del Comune di Ferrara, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 123 DEL 11/12/2024, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017.

In allegato alla presente si trasmette la relazione istruttoria conclusiva della valutazione relativa alla VALSAT per il piano in oggetto.

Firmato digitalmente
IF Autorizzazioni complesse e Energia
Servizio Autorizzazioni ambientali e Energia di
Ferrara
Dott. Alessandro Travagli

**RELAZIONE ISTRUTTORIA FINALIZZATA ALL'ESPRESSIONE DELLA VALUTAZIONE
AMBIENTALE – VALSAT RELATIVO A PUG DEL COMUNE DI FERRARA, ADOTTATO CON C.C.
N. 123 DEL 11/12/2024, AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 24/2017.
(L.R. 24/2017 L.R. 9/08)**

Visti:

- il D.Lgs 152/2006 “Norme in materia ambientale” così come modificato dal D.Lgs 4/2008;
- la legge regionale 21 dicembre 2017, n°24 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”;
- la L.R. 13 giugno 2008 n°9 “Disposizioni transitorie in materia di valutazione ambientale strategica e norme urgenti per l'applicazione del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n°152”;
- il documento “Prime indicazioni in merito all'entrata in vigore del D.Lgs 16 Gennaio 2008 n°4, correttivo della parte seconda del Decreto Legislativo 3 Aprile 2006 n°152, relativa a VAS, VIA e IPPC e del Titolo I della L.R. 13 Giugno 2008, n°9”;
- la L.R. 30 luglio 2015, n°13 “Riforma del sistema di governo regionale e locale e disposizioni su Città Metropolitana di Bologna, Province, Comuni e loro unioni” art. 15 e la successiva DGR 2170/2015 recante in allegato la “Direttiva per svolgimento di funzioni in materia di VAS, VIA, AIA e AUA in attuazione della LR 13/2015”;

1. PREMESSO CHE:

- il PUG, ai sensi dell'art.18 della L.R. 24/2017, è sottoposto a valutazione di sostenibilità ambientale (ValSAT), integrata nel procedimento di formazione e approvazione dei piani territoriali e delle loro varianti;
- con Decreto del Presidente n. 55 del 24.10.2018, la Provincia di Ferrara ha istituito il Comitato Urbanistico di Area Vasta (di seguito CUAV), ai sensi dell'art. 47, comma 1, della L.R. 24/2017 e della D.G.R. 954/2018;
- con Decreto del Presidente n. 111 del 23.10.2018, la Provincia di Ferrara ha costituito la Struttura Tecnica Operativa (di seguito STO), ai sensi dell'art. 47, co. 2, lett. i) della L.R. 24/2017 e dell'art. 1, co. 2, lett. b) e dell'art. 8 della D.G.R. 954/2018;
- ai sensi dell'art. 19, comma 3, della L.R. 24/2017 l'autorità competente per la valutazione ambientale, individuata nella Provincia di Ferrara, esprime il parere motivato di cui all'articolo 15, comma 1, del decreto legislativo n°152 del 2006, in sede di CUAV;
- in virtù della L.R. 24/2017, la Provincia esercita le funzioni in materia di Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale, previa acquisizione del parere relativo alla sostenibilità ambientale reso da ARPAE - SSA, come meglio esplicitato nella DGR n. 1407/2023;
- in virtù dell'art. 10, co. 3, del D.Lgs 152/2006, la VAS-ValSAT comprende le procedure di Valutazione d'Incidenza – Vinca di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/1997: a tal fine la valutazione

dell'autorità competente ValSAT dovrà dare atto degli esiti della valutazione effettuata dalla Regione Emilia-Romagna – Settore aree protette, foreste e sviluppo zone montane - Area biodiversità, Ente di Gestione dei siti ZSC/ZPS IT4060016 “Fiume Po da Stellata a Mesola e Cavo Napoleonico” e ZSC/ZPS IT4060017 “Po di Primaro e Bacini di Traghetto”;

- per gli effetti della convenzione sottoscritta in data 26.06.2024, la Provincia, autorità competente, emanerà con proprio provvedimento il parere ambientale di Valsat, avvalendosi degli esiti dell'attività istruttoria svolta da ARPAE – SAC (ora ARPAE – SAE), riportati nella presente relazione istruttoria a firma del Responsabile della UO Valutazioni complesse e Energia del SAE di Arpae Ferrara;

2. PREMESSO pertanto che:

- con delibera di Giunta n. 234 del 21/07/2020 il Comune di Ferrara ha istituito l'Ufficio di Piano (UP), ai sensi degli artt. 55-56 della L.R. n. 24/2017, nonché ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n. 1255/2018, dotato delle competenze professionali richieste individuate all'interno del Comune, ai fini dello svolgimento delle funzioni di governo del territorio, tra cui quelle in campo pianificatorio, paesaggistico, ambientale, giuridico ed economico-finanziario, successivamente aggiornato con determina dirigenziale n. 1428 del 15/07/2022;
- è stata esperita la Consultazione Preliminare, ai sensi dell'art. 44, co. 2, della L.R. 24/2017, che si è svolta in 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;
- sin dalla fase preliminare, i documenti di Piano sono stati resi disponibili per la libera consultazione sul sito web del Comune nella sezione dedicata (<https://www.comune.ferrara.it/pug>);

2.a. FASE PRELIMINARE

- con atto deliberativo n. 536 del 24/10/2023 la Giunta Comunale, a norma dell'art. 45 co. 2 della L.R. n. 24/2017, ha assunto la proposta di Piano;
- l'avviso di assunzione è stato pubblicato sul BURERT n. 309 del 08/11/2023 e la proposta è stata depositata per osservazioni per sessanta giorni, termine che è stato poi prorogato 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;
- complessivamente sono pervenute n. 292 osservazioni (n. 282 osservazioni entro i termini, n. 9 fuori termine, oltre a n. 1 osservazione d'ufficio), valutate in sede di istruttoria tecnica, che la Giunta Comunale ha quindi deliberato con atto n. 187 del 21/03/2024, stabilendo, altresì, di attivare forme di contraddittorio ai sensi dell'art. 45, co. 8, L.R. 24/2017 nei confronti di coloro che hanno presentato osservazioni non accoglibili o parzialmente accoglibili;

2.b. ADOZIONE

- ai sensi dell'art. 46 c.1 della L.R. 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio” il Consiglio Comunale del Comune di Ferrara con **Del. C.C. N. 123 DEL 11/12/2024**, ha adottato la proposta di Piano Urbanistico Generale (di seguito PUG);

Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Sede legale Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | posta dirgen@pec.arpae.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

Servizio Autorizzazioni ambientali e Energia di Ferrara

Via Bologna 534, 44124 Ferrara tel 0532 234811 PEC ferrara@pec.arpae.it

- il PUG adottato è stato trasmesso al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) ed acquisito al protocollo della Provincia di Ferrara in data 29/01/2025 (PG n. 3557/2025), 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);
- la documentazione di PUG è stata resa disponibile tramite il link [PUG Ferrara Trasmissione CUAV - Google Drive](#);
- 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;
- 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 esaminare puntualmente i rilievi degli Enti e valutare le elaborazioni integrative che l'Ufficio di Piano ha predisposto e trasmesso prima di ciascuna seduta;
- il Comune di Ferrara ha quindi reso disponibili le integrazioni documentali complessive al CUAV (mediante [il link https://drive.google.com/drive/folders/1blvKd-ngRczT0kbV8Cjs-OxEnCUCExyu?usp=drive_link](https://drive.google.com/drive/folders/1blvKd-ngRczT0kbV8Cjs-OxEnCUCExyu?usp=drive_link)) con nota PG n. 19342 del 04/06/2026;
- con nota PG n. 19579 del 05/06/2026, il Presidente del CUAV ha convocato la seduta conclusiva per il giorno 17/07/2026;

2.c. pareri degli enti

Sono stati messi a disposizione dell'Autorità Competente alla valutazione ambientale i pareri pervenuti dagli enti del **CUAV (componenti con voto consultivo)**:

- o **RER Settore Aree Protette, Foreste e sviluppo zone montane, Area biodiversità**, Valutazione di incidenza con esito positivo (PG n. 29147 del 11/08/2025);
- o **AUSL**, parere di competenza per gli aspetti igienico-sanitari favorevole con prescrizioni per la fase attuativa (PG n. 36112 del 01/10/2025);
- o **Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara**, parere di competenza relativo alla tutela paesaggistica, monumentale e archeologica parere favorevole condizionato del 23-06-2026.

e inoltre

- o **Agenzia Sicurezza Territoriale Protezione Civile**, parere favorevole condizionato del

Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Sede legale Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | posta dirgen@pec.arpae.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

Servizio Autorizzazioni ambientali e Energia di Ferrara

Via Bologna 534, 44124 Ferrara tel 0532 234811 PEC ferrara@pec.arpae.it

17-06-2026;

- **AIPO**, Parere idraulico favorevole del 18-06-2026;
- **Arpae SSA Ferrara**, Parere di sostenibilità ambientale del 25-06-2026.

3. CONSIDERATO CHE:

il PUG è *“lo strumento di pianificazione che il Comune predispone, con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni”* (LR 24/2017 art.31);

il PUG (LR 24/2017 art.34 c.1) *“attraverso la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, persegue l'obiettivo di rafforzare l'attrattività e competitività dei centri urbani e del territorio, elevandone la qualità insediativa ed ambientale tramite: la crescita e qualificazione dei servizi e delle reti tecnologiche, l'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici, la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico, il miglioramento delle componenti ambientali, lo sviluppo della mobilità sostenibile, il miglioramento del benessere ambientale e l'incremento della resilienza del sistema abitativo rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico e agli eventi sismici”*;

La Proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), si compone dei seguenti elaborati così raggruppabili:

- Quadro Conoscitivo Diagnostico,
- Strategia per la Qualità Urbana, Ecologico e Ambientale,
- Disciplina Urbanistica,
- Vincoli e Tutele
- VALSAT.

In particolare il documento di ValSAT, così come successivamente integrato ad esito dei lavori condotti in CUAV, risulta così articolato:

Rapporto ambientale (n. 6 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. Tavola monitoraggio interventi di rigenerazione e trasformazioni fuori TU
9. IEV Indice integrato esteso
10. Standard differenziati | Analisi per Unità minime

Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Sede legale Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | posta dirgen@pec.arpae.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

Servizio Autorizzazioni ambientali e Energia di Ferrara

Via Bologna 534, 44124 Ferrara tel 0532 234811 PEC ferrara@pec.arpae.it

11. Sintesi non tecnica

4. VALUTATO CHE:

la finalità della valutazione ambientale di piani e programmi è quella di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione, dell'adozione e approvazione di detti piani e programmi assicurando che siano coerenti e contribuiscano alle condizioni per uno sviluppo sostenibile.

I contenuti del documento di Valutazione della Sostenibilità Ambientale e Territoriale (ValSAT) del PUG sono stati definiti tenendo conto di quanto indicato nell'allegato VI del D.lgs. 152/06, di quanto disposto nell'Atto di coordinamento tecnico regionale "Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del piano urbanistico generale" approvato con DGR 2135/2019.

si esprimono le seguenti VALUTAZIONI.

4.1 Generale

- ★ Si ritiene necessaria una sua rilettura del documento di ValSAT al fine di correggere i refusi presenti e conferire una maggiore fruibilità al testo, fondamentale soprattutto in fase attuativa.
- ★ pare opportuna la stesura di una versione sintetica di pronta lettura e pronto utilizzo da parte dei tecnici comunali all'atto della valutazione delle proposte di trasformazione che venissero presentate.
- ★ il diffuso uso di sigle di diversa natura rende opportuna l'integrazione della Valsat con un glossario delle sigle richiamate nel testo.

4.2 Analisi delle alternative

Ai sensi dell'art.18 comma 2 della LR 24/2017 nel documento di ValSAT si devono indicare le principali scelte pianificatorie e *"le ragionevoli alternative idonee a realizzare gli obiettivi perseguiti e i relativi effetti sull'ambiente e sull'uomo"*.

Il documento di ValSAT adottato analizza:

- la cosiddetta "alternativa zero" ovvero in assenza delle azioni di PUG,
- lo scenario "evolutivo" (cosiddetta *Vision* ovvero *la strategia di Piano*), costituito dalle "azioni" del PUG.

La costruzione stessa delle scelte assunte dal piano, ha costituito la valutazione di alternative possibili per indirizzare le trasformazioni sia all'interno del TU che all'esterno.

Le condizioni poste alle trasformazioni dentro e fuori TU rappresentano l'esito delle valutazioni delle alternative di piano possibili.

5. VALUTATO, INOLTRE, CHE:

Dalle risultanze dell'attività istruttoria svolta in STO emerge una sostanziale coerenza del Piano con la pianificazione sovraordinata, fatta salva la necessità di operare alcuni approfondimenti finalizzati al corretto recepimento dei contenuti inerenti la Rete Ecologica, l'accessibilità e mobilità e il sistema produttivo (in rif. al PTCP) oltre ad adeguamenti necessari per garantire la piena conformità con il quadro di riferimento programmatico.

Nel parere sulla sostenibilità ambientale reso da Arpae SSA, ai sensi dell'art. 19 co. 4, è riportato che:

“si esprime parere relativamente alla sostenibilità ambientale delle previsioni del PUG, ai sensi di quanto disposto del c. 4 art 19 LR 24/2017, osservando quanto segue:

- *si ritiene che il Piano espliciti la coerenza esterna rispetto agli obiettivi di sostenibilità ambientale dei piani sovraordinati;*
- *si ritiene che il Piano espliciti in maniera adeguata la coerenza interna tra le criticità diagnosticate, le strategie di Piano, le scelte d'assetto e la disciplina normativa e che sia presente una adeguata valutazione preventiva dei principali effetti attesi sulle diverse matrici ambientali;*
- *si ritiene che il sistema di monitoraggio proposto in Valsat possa essere ritenuto complessivamente adeguato per la verifica periodica del perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del PUG e per la valutazione dell'evolversi nel tempo degli scenari relativi alle principali matrici ambientali;*
- *le raccomandazioni indicate nei precedenti paragrafi sono da intendersi come indirizzi e suggerimenti per il perfezionamento dei contenuti del Piano ma, rispetto allo scenario complessivo di sostenibilità delineato, non hanno carattere prescrittivo”.*

In conformità all'art. 26, co. 1 lett. e), della L.R. 6/2005 è stata redatta la relazione di incidenza, secondo quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale del 24.07.2007, n°1191 “Approvazione direttiva contenente i criteri di indirizzo per l'individuazione, la conservazione, la gestione ed il monitoraggio dei SIC e delle ZPS nonché dalle Linee Guida per l'effettuazione della Valutazione di Incidenza (VINCA), ai sensi dell'art. 2, co. 2, della L.R. 7/2004”.

Si prende atto dei contenuti della Valutazione di incidenza con esito positivo, come redatta dall'Autorità competente Regione Emilia-Romagna Settore aree protette, foreste e sviluppo zone montane.

6. RITENUTO CHE:

siano da fornire alcune **raccomandazioni** al fine di strutturare compiutamente il documento di ValSAT come strumento di supporto alle decisioni, in coerenza con quanto indicato nell'Atto di coordinamento “Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale e valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale del piano urbanistico generale” approvato con DGR 2135/2019;

in esito alla istruttoria anzi descritta

SI PROPONE

alla Provincia di Ferrara in qualità di autorità competente:

- a) di esprimere il PARERE AMBIENTALE, ai sensi dell'art. 18 della LR 24/17 in merito al PUG del Comune di Ferrara, adottato con delibera di **C.C. N. 123 DEL 11/12/2024** ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017:
- con le prescrizioni e indicazioni impartite dagli enti nei pareri riportati in narrativa;
- b) di richiamare, affinché vengano compiutamente recepite in sede di approvazione del PUG:
- le condizioni per l'adeguamento del Piano inerenti i temi ecologico-ambientali connessi alla Rete Ecologica, con riferimento anche alla pianificazione provinciale;
 - le condizioni per l'adeguamento del Piano inerenti il sistema delle infrastrutture, della mobilità e dell'accessibilità, con riferimento anche alla pianificazione provinciale;
 - le condizioni e raccomandazioni in ordine al monitoraggio del piano con riferimento alla valutazione di sostenibilità ambientale (parere SSA) e alla pianificazione provinciale;
- c) di richiamare le indicazioni contenute nel parere di Arpae SSA;
- d) di formulare le seguenti ulteriori **raccomandazioni**:
- 1*. si raccomanda una rilettura del documento di Valsat al fine di correggere i refusi presenti e conferire una maggiore fruibilità al testo, fondamentale soprattutto in fase attuativa;
 - 2*. si suggerisce la stesura di una versione sintetica del documento di Valsat di pronta lettura e pronto utilizzo da parte dei tecnici comunali all'atto della valutazione delle proposte di trasformazione che venissero presentate;
 - 3*. si suggerisce l'integrazione della Valsat con un glossario delle sigle richiamate nel testo;
 - 4*. con riferimento agli interventi di trasformazione in particolare all'interno del TU, rilevata l'urgenza di porre in essere misure di adattamento più consistenti, al fine di tutelare la vivibilità urbana e ridurre massimamente il fenomeno dell'isola di calore, **si raccomanda**:
 - a. di valutare la possibilità di un generale aumento dei valori minimi dei seguenti parametri, previsti in Disciplina per gli interventi di trasformazione:
 - permeabilità del suolo
 - dotazione arboreo/arbustiva
 - b. prevedere per tutti gli interventi, compresi gli interventi di manutenzione la conversione delle pavimentazione dei percorsi pedonali e carrabili di pertinenza privata con l'utilizzo di materiali aventi albedo elevata (colorazione chiara) e permeabilità elevata, non

inferiore a quella definita per gli interventi di trasformazione;

- 5*. considerato che il rispetto dei requisiti prestazionali richiesti dalla Valsat potrebbe non essere sufficiente a mitigare/compensare l'impatto generato da una trasformazione, si raccomanda di prevedere comunque la possibilità di richiedere la realizzazione di interventi di mitigazione/compensazione aggiuntivi;

e) di formulare la seguente ulteriore **raccomandazione generale**:

- nella scelta delle essenze utilizzabili per la creazione di aree verdi rurali e urbane, si suggerisce di tenere in considerazione non solo l'ovvia vocazione del territorio, ma, soprattutto nelle aree urbane, anche l'effetto sulla salute umana prediligendo le essenze a minore impatto (<https://www.arpae.it/it/temi-ambientali/pollini/schede-botaniche>), la scarsa idroesigenza, nonché la capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici ad opera di talune essenze

- f) si ritiene infine opportuno evidenziare la necessità della messa a disposizione del pubblico degli esiti del monitoraggio.

F.to digitalmente

IF Autorizzazioni complesse ed energia

Dott. Alessandro Travagli



PROVINCIA DI FERRARA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 1518/2026 ad oggetto: 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) si esprime ai sensi del combinato disposto degli artt 12, comma 3, dello Statuto e dell'art.49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE relativamente alla regolarità contabile, tenuto conto che nessun onere di natura finanziaria deriva in capo alla Provincia dall'adozione del presente Decreto.

Ferrara, li 23/07/2026

fz

IL DIRIGENTE

FRAPICCINI DENISE

Documento informatico firmato digitalmente



PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 1518/2026 del SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA ad oggetto: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), si esprime ai sensi dell'art. 12 comma 3 del vigente Statuto provinciale, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

Ferrara, 21/07/2026

Il Responsabile del Servizio

MECCA VIRGILIO

Documento informatico firmato digitalmente



ESAME DI CONFORMITÀ DEL SEGRETARIO GENERALE
ai sensi dell'art. 97, comma 2, d. lgs. 267/2000

In merito alla **proposta di decreto del Presidente** n. 1518/2026, del SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA avente ad oggetto: 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) si dichiara che tale proposta è stata esaminata senza rilievi.

Ferrara, 24/07/2026

IL SEGRETARIO GENERALE

MECCA VIRGILIO

(sottoscritto con firma digitale)



Relazione di Pubblicazione

Atto del Presidente N. 104 del 24/07/2026

SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Oggetto: 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).

Il su esteso atto viene pubblicato all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 12, comma 8, del vigente Statuto provinciale.

Ferrara li, 24/07/2026

Sottoscritta
L'incaricato alla pubblicazione
(RIZZO SIMONETTA)
con firma digitale



PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Oggetto:	Piano Urbanistico Generale (PUG) 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 - VERBALE SEDUTA CONCLUSIVA in data 17/07/2026
-----------------	---

ALLEGATO 3

Contributo del Rappresentante Unico Regionale

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO

IL RESPONSABILE

ING. DANIELE CAPITANI

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNALETTURA A MARGINE

Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Ferrara (FE) – CONTRIBUTO VALUTATIVO del Rappresentante Unico Regionale nel Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Ferrara a seguito dell'istruttoria del Gruppo Interdirezioni per le politiche di governo del territorio (DGR n.1875/2018)

In premessa, si rileva come lo sviluppo dei documenti di Piano, sotto molteplici profili, si sia confrontato positivamente sia con le indicazioni emerse in fase di Consultazione Preliminare, sia con gli ulteriori rilievi formulati dal Comitato, valorizzando il ruolo strategico e multidisciplinare del PUG, chiave per conseguire un incremento della resilienza dell'organismo urbano alle sfide ambientali e sociali.

Il Comune di Ferrara ha adottato il Piano Urbanistico Generale con deliberazione del Consiglio Comunale n.123 dell'11/12/2024, trasmettendolo quindi al Comitato Urbanistico di Area Vasta della Provincia di Ferrara per l'approvazione in data 29/01/2025. L'esame del Piano in sede di CUAV è stato improntato ad una fattiva collaborazione di tutti i partecipanti alla Struttura Tecnica Operativa, che si sono confrontati in sedute tematiche organizzate sulla base degli approfondimenti che progressivamente venivano condotti dall'Ufficio di Piano; l'utilità di tali momenti di confronto è stata accresciuta anche dalla capacità dell'Ufficio di Piano di produrre integrazioni per parti organiche del Piano, supportate da puntuali note di controdeduzione che esplicitavano le modalità di recepimento dei rilievi formulati dal Comitato [PG.2025.0230040.E]. Complessivamente si sono svolte dieci STO tematiche, oltre le prime due ad avvio del procedimento, ai cui verbali si rimanda per la specifica trattazione degli approfondimenti condotti, nonché per le valutazioni tecniche che sono state condivise.

La proposta di Piano integrata ha portato al perfezionamento dei seguenti elaborati:

0 - Quadro Conoscitivo Diagnostico

- QC0 Relazione di Sintesi
- QC5.4 Rete Ecologica Locale
- QC6.3 Dotazioni territoriali

Viale Aldo Moro, 30
40127 Bologna

tel 051.527.6049
fax 051.527.6895

Email: urbapae@regione.emilia-romagna.it
PEC: urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it

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

QC6.6 Perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) al 01/01/2018

1 - Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale

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 Territorio comunale (1:35.000)

U2 Dettaglio zone (1:5.000)

3 - Vincoli e tutele

V0 Schede normative dei vincoli

V1 Tavola delle Tutele paesaggistico ambientali, Vincoli paesaggistici, Tutele Storico-culturali-archeologiche

V2 Tavola dei Rispetti, Rischi naturali, Industriali, Sicurezza

4 - Disciplina

D Disciplina

6 - Valsat

Indice Glossario

Parte 5 Coerenza, valutazioni e approfondimenti del Piano

Parte 6 Monitoraggio

All. 1 Tavola ideogrammatica della propensione e orientamento alla trasformazione

All. 4 Simulazioni del Traffico

All. 5 Abaco Prestazionale e Soluzioni NBS per la Rete Ecologica

All. 6 Tavola di progetto della Rete Ecologica Locale

All. 7 Tavola monitoraggio espropri

All. 8 Tavola monitoraggio interventi di rigenerazione e trasformazioni fuori TU

All. 10 Standard differenziati | Analisi per Unità minime

L'articolato **Quadro conoscitivo** del PUG è stato finalizzato, prioritariamente, ad approfondire quei temi rispetto ai quali la LR 24/2017 richiede un approccio innovativo rispetto alla LR 20/2000: le infrastrutture verdi e blu e i servizi ecosistemici, la permeabilità urbana e le zone termiche, gli ambiti urbani dimessi o degradati, le caratteristiche quali-quantitative delle dotazioni collettive. Nel percorso diagnostico, il Quadro conoscitivo è stato quindi analizzato in termini interpretativi, individuando sei sistemi funzionali, in relazione ai quali sono stati definiti i requisiti prestazionali che le trasformazioni devono trarre, intesi anche in termini processuali (*Valsat cap. 5.3 Le Azioni di Piano e i sistemi funzionali*).

La **Strategia** di Piano è stata quindi strutturata - nella forma di lineamenti strategici e azioni progettuali - attorno a quattro obiettivi prioritari assunti dall'Amministrazione comunale:

OS1 Ferrara città-paesaggio resiliente e antifragile, dove appare particolarmente rilevante il tema della riduzione dell'esposizione e della vulnerabilità ai rischi;

OS2 Ferrara città policentrica, rigenerata e abitabile, inerente a politiche e programmi di welfare urbano, per dare risposta alle domande abitative e di servizi delle fasce sociali più fragili e marginali;

OS3 Ferrara città attrattiva, accogliente e competitiva, volto al consolidamento e sviluppo delle filiere della produzione, della conoscenza e della cultura;

OS4 Ferrara città interconnessa e accessibile, declinato rispetto ai vari canali di mobilità che permeano il territorio.

Gli Obiettivi Strategici trovano la loro spazializzazione negli *Schemi strategici di assetto del territorio*, relativi da un lato al rafforzamento delle infrastrutture ambientali e della mobilità (*S1*) e, dall'altro, all'attivazione di azioni di rigenerazione diffusa volte ad aumentare l'attrattività del territorio (*S2*).

Il percorso di formazione del PUG è stato supportato da un ampio processo di partecipazione e coinvolgimento degli attori sociali e imprenditoriali, descritto nella Parte 7 del Documento di Valsat, ad esito del quale alcune scelte strategiche sono state affinate, in particolare nelle loro componenti locali. Elemento caratterizzante del sistema insediativo è la sua elevata frammentazione: il Comune di Ferrara si estende su una superficie di circa 405 kmq, all'interno della quale, oltre al centro capoluogo, sono presenti altri 42 centri e 75 nuclei abitati, nei quali risiede circa un quarto delle famiglie. Secondo un approccio multiscalare per luoghi, sono state individuate otto parti omogenee nella città centrale (*SL1*) e dieci cluster nel forese (*SL2*), per ciascuno dei quali è stato approfondito il profilo diagnostico, interpretandone la sintesi sia in forma tabellare che territorializzata, e ne sono state declinate le strategie locali di rigenerazione.

Altro aspetto di particolare rilievo emerso dal quadro diagnostico del sistema insediativo è la presenza di un elevato numero di aree degradate, abbandonate o sottoutilizzate (n. 84) per una Superficie Territoriale complessiva di oltre 250 ettari, delle quali circa il 40% è di proprietà privata, mentre la quota maggiore risulta di proprietà pubblica o mista. All'interno del quadro di riferimento delineato dalla Strategia, il PUG approfondisce tra questi ambiti urbani caratterizzati da carenza di fattori identitari, da mancanza di dotazioni territoriali e/o da criticità ambientali, quelli ritenuti particolarmente significativi per la loro dimensione e centralità nell'impianto della città (*SL3*).

Infine, la selezione di progetti e programmi prioritari a livello urbano e territoriale è operata tramite cinque Progetti Guida (*PG*), ai quali è affidato il ruolo di coordinamento delle politiche urbane e territoriali:

1. *Direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli*
2. *Direttrice della rigenerazione urbana lungo il canale Po di Volano*
3. *Parco nord della multifunzionalità agraria, dello sport e del tempo libero*
4. *Cintura verde del parco delle Mura*
5. *Metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo parco sud.*

Un significativo lavoro di integrazione dei contenuti del PUG ha interessato il tema degli **standard urbanistici differenziati** (*Valsat par. 5.9.2*), a partire da un rilevante approfondimento diagnostico, che ha consentito, per unità minime di città / forese, di implementare la valutazione delle dotazioni esistenti per tipologia con il calcolo del fabbisogno generato non solo da abitanti esistenti e potenziali, ma anche dalle funzioni commerciali, direzionali e produttive. Il bilancio così determinato è stato quindi rappresentato cartograficamente sul territorio (*Valsat All. 10*), mettendo in evidenza il differenziale di standard di ciascuna unità minima rispetto al fabbisogno potenziale (superiore, in equilibrio, inferiore). In sede di esame delle proposte di trasformazione sarà così possibile assumere a riferimento dei parametri oggettivi per valutare la possibilità/opportunità di prevedere il differimento degli standard, destinando prioritariamente il corrispettivo economico alla realizzazione di interventi di qualificazione della città pubblica nella parte di città di riferimento, in coerenza con le priorità definite dalla Strategia (*SL1 e SL2*).

Per quanto attiene all'**edilizia residenziale sociale** (ERS), il cui quadro diagnostico è illustrato nel documento di Valsat (*par. 5.9.2*), il PUG introduce alcune misure che rispondono, seppur parzialmente, alla domanda abitativa risultante dalle analisi riportate nel Piano; tali misure concorrono al raggiungimento della quota minima del 20% degli alloggi ammissibili, trattandosi di Comune ad Alta Tensione Abitativa (ATA). In particolare, la Disciplina prevede un requisito prestazionale (*RP6*) finalizzato a definire livelli prestazionali minimi da conseguire nelle trasformazioni, oltre a livelli incrementali a cui corrispondono specifiche premialità urbanistiche (*art. 17*). Il confronto in sede di STO ha consentito di migliorare tali misure, oltre a far cogliere l'opportunità di valorizzare il Piano in ottica intersettoriale. È stato infatti espresso l'impegno a valorizzare nel PUG ulteriori strategie che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo, anche tramite l'attivazione di programmi e/o azioni ad integrazione di quanto previsto dal Piano, o anche di valutare l'idoneità al recupero di immobili dismessi in disponibilità dell'Amministrazione o di altri Enti pubblici.

La Strategia del PUG non esaurisce il proprio orizzonte nella rigenerazione del territorio urbanizzato, aspetto centrale della LUR anche in rapporto al principio del contenimento del consumo di suolo, ma si misura anche con la tutela e valorizzazione del territorio aperto, in ragione del permanere di diffusi elementi di valore ambientale e paesaggistico, riconosciuti quale patrimonio UNESCO. I **Paesaggi Locali** (*PL, Valsat cap. 5.16*) rappresentano il quadro di orientamento per l'attuazione degli interventi ai fini della tutela, riqualificazione, valorizzazione ed evoluzione del paesaggio ferrarese; essi comprendono parti del territorio con componenti paesaggistiche specifiche e riconoscibili del sistema insediativo-funzionale, storico-culturale e ambientale ferrarese, identificando paesaggi estesi a vocazione agricola, paesaggi definiti, articolati in paesaggi urbani e paesaggi periurbani, e paesaggi trasversali, a loro volta articolati in paesaggi fluviali e paesaggi di mezzo.

Il contrasto alle minacce per la biodiversità è stato affrontato tramite una gestione attiva delle connessioni ecologiche, che ha portato allo sviluppo della **Rete Ecologica Locale (REL, Valsat 5.17)**. Il quadro diagnostico ha messo in luce come il territorio ferrarese soffra di una frammentazione qualitativa più che geometrica: le infrastrutture verdi sono presenti, ma sono gestite come elementi idraulici o di arredo urbano, non come ecosistemi. Il PUG assume quindi l'obiettivo di cambiare le regole di gestione dell'esistente, tramite un approccio strategico concepito secondo una gradazione differenziata in funzione del grado di potenzialità ecologica del territorio: nelle aree di sovrapposizione massima (core areas, maceri e hotspot faunistici), la strategia è di conservazione rigorosa, nelle aree di prossimità (buffer contigui e fasce ecotonali) è di rigenerazione (restoration), nelle "aree vuote" (matrice agricola intensiva e tessuti consolidati) è di mitigazione.

In sede di Consultazione Preliminare, i temi urbani sui quali si è incentrato il confronto vertevano, da un lato, sulla dimensione qualitativa e multi-prestazionale delle dotazioni territoriali, dall'altro, sulle relazioni tra i diversi elaborati di Piano, quale presupposto per elaborare un meccanismo di valutazione delle trasformazioni complesse, sia in termini di coerenza rispetto alla strategia del PUG, sia di adeguatezza del contributo privato alla città pubblica. Per entrambi gli aspetti, strettamente correlati tra loro, si invitava ad un approfondimento che, declinando in maniera adeguata alcuni degli elementi più innovativi introdotti dalla legge urbanistica regionale, consentisse di incrementare il livello di coerenza interna del Piano e, al contempo, di incidere positivamente sull'efficacia attesa in fase attuativa. Ad esito dell'ampio confronto avvenuto in sede di Struttura Tecnica Operativa, il documento di Valsat, Parte 5 **Valutazione di sostenibilità**, è stato implementato rispetto a vari contenuti, tra i quali le modalità valutative da applicarsi in fase attuativa:

5.5 Valutazione degli interventi di rigenerazione interni al TU

5.6 La valutazione per luoghi

5.7 Valutazione degli interventi di nuova urbanizzazione esterni al TU

5.8 Valutazione degli interventi di trasformazione o ampliamento aziendale.

La procedura di valutazione degli interventi di rigenerazione interni al TU (*cap. 5.5*) per gli interventi assoggettati a PCC o AO/PAIP è stata organizzata con maggior trasparenza, prevedendo un'articolazione in quattro fasi di verifica: conformità alla disciplina del tessuto di appartenenza, compatibilità con i vincoli e le tutele, coerenza con la Strategia e le condizioni per la trasformazione, compatibilità con le condizioni di sostenibilità; per gli interventi diretti è prevista una procedura semplificata di valutazione. Le condizioni di sostenibilità sono strutturate attraverso requisiti prestazionali (RP) che integrano le dimensioni ecologico-ambientali, della sicurezza sismica ed energetica, degli aspetti sociali e di welfare; a ciascuno di essi sono associati specifici parametri di misurazione e livelli minimi da garantire ai fini della sostenibilità degli interventi. Per le trasformazioni da realizzare all'interno del territorio urbanizzato, il Piano

prevede la possibilità di conseguire livelli prestazionali più elevati rispetto alla soglia minima, ai quali sono associate specifiche premialità urbanistiche.

Il quadro metodologico e operativo per la valutazione delle proposte di intervento di nuova urbanizzazione, localizzate cioè esternamente al TU (*cap. 5.7*), è articolato secondo una struttura sequenziale di fasi progressive, che prende avvio con la fase “zero”: verifica preliminare della compatibilità delle proposte rispetto ai vincoli e alle tutele vigenti e al quadro dei condizionamenti, relativi alla qualità ecologico-ambientale e alla sostenibilità dell'intervento. Solo a seguito del positivo superamento della verifica preliminare si attiva la successiva fase 1, organizzata in quattro sub-fasi: accertamento dei requisiti fondamentali della proposta di intervento (1.1), valutazione di coerenza con la Strategia del PUG (1.2), verifica delle condizioni di qualità secondo i criteri/requisiti stabiliti dal Piano (1.3), valutazione di sussistenza delle condizioni minime di sostenibilità della proposta di intervento (1.4). Al fine di orientare la opportunamente lo sviluppo delle proposte d'intervento, è richiesto che l'esito della verifica di coerenza tra la proposta di AO e i contenuti di PUG costituisca contenuto del relativo documento di Valsat. Tra le integrazioni prodotte, si segnalano in particolare, in ragione della loro efficacia:

- l'esplicitazione dei requisiti minimi previsti dalla legge regionale, tra i quali la necessità di dare atto che siano state considerate alternative localizzative che non comportano consumo del suolo e di motivare il ricorso all'utilizzo di suolo inedito (L.R. 24/2017, art. 5, co. 2);
- la chiara organizzazione e descrizione dei criteri di qualità e coerenza, articolati in requisiti prestazionali per ciascuno dei quali è fissato un range di punteggio conseguibile;
- l'ampia gamma di requisiti prestazionali, individuati in un rapporto di coerenza con diagnosi e strategia, tra i quali: dotazioni e servizi (compresa ERS), qualità dello spazio pubblico e integrazione con il contesto urbano, adattamento ai cambiamenti climatici, metabolismo urbano, qualificazione e integrazioni paesaggistica, qualificazione e potenziamento della rete ecologica locale;
- la previsione di un coefficiente derivato dalla Tavola ideogrammatica della propensione e orientamento alla trasformazione, che riflette la specifica vocazione o sensibilità dell'area interessata (variabile tra un minimo di 0,8 e un massimo di 1,2).

Per la valutazione dei progetti finalizzati alla trasformazione o all'ampliamento di attività economiche già insediate, nonché di quelli necessari allo sviluppo e alla riconversione di attività produttive esistenti (L.R. 24/2017 art. 53, D.G.R. 1577/2024), è previsto un percorso strutturato in due fasi consequenziali (*cap. 5.8*): verifica dei requisiti di ammissibilità delle proposte e successiva valutazione dei criteri di qualità e coerenza delle proposte, volta a misurare le prestazioni degli interventi rispetto agli obiettivi strategici del PUG e a definirne il livello di sostenibilità complessiva. Tra le integrazioni prodotte, si segnalano in particolare:

- l'esplicitazione dei requisiti di coerenza del progetto d'intervento rispetto al contesto insediativo e paesaggistico, al sistema delle infrastrutture per la mobilità e dei sottoservizi, nonché al sistema degli spazi aperti e delle infrastrutture verdi;

- la necessità di garantire una superficie minima di compensazione pari a 2 mq di superficie di forestazione/desigillazione ogni 1 mq di superficie lorda (SL) oggetto di intervento, che sarà prioritariamente destinata nelle “aree di forestazione e densificazione vegetale” indicate nell’elaborato Strategie per la realizzazione della rete ecologica locale allegata alla Valsat.

È stato poi reso di più chiara interpretazione il metodo di orientamento e guida alla valutazione per luoghi (*par. 5.6.1*), rappresentato in tavole sinottiche ed ideogrammatiche che portano a sintesi gli elementi diagnostici ritenuti più rilevanti, sia in termini di fattori preclusivi per le trasformazioni, sia di condizioni favorevoli per la rigenerazione urbana (LUR, art. 35, co. 6).

Nonostante gli approfondimenti condotti sugli scenari e sulle verifiche di coerenza interna ed esterna, un elemento che non ha trovato adeguata esplicitazione è la valutazione di sostenibilità del Piano, che avrebbe dovuto descrivere gli effetti ambientali attesi, a partire da quelli positivi, riferiti alle principali previsioni strategiche di competenza del PUG. L’impostazione del documento di Valsat demanda invece alla fase attuativa la valutazione di sostenibilità, che seppur, come si è detto, sia opportunamente articolata, risulta necessariamente parziale, riferendosi ad interventi specifici.

Nel documento di Valsat, Parte 6 **Monitoraggio**, le schede di monitoraggio (*cap. 6.2*) sono state riorganizzate per meglio corrispondere ai requisiti prestazionali individuati dai metodi di valutazione delle trasformazioni. Si valuta positivamente la scelta di strutturare le schede in modo tale da renderle funzionali durante tutte le fasi di attuazione del PUG, a partire dall’assunzione di consapevolezza richiesta ai soggetti attuatori in fase progettuale, all’importante supporto istruttorio fornito all’UdP, al ruolo di fonte primaria per l’aggiornamento degli Indicatori di Efficacia, che permetterà all’Amministrazione Comunale di monitorare l’avanzamento degli obiettivi del Piano. Si ritiene inoltre opportuna l’introduzione, tra gli Allegati alla Valsat, di elaborati cartografici funzionali al monitoraggio: All. 7 *Apposizione del vincolo espropriativo*, All. 8 *Monitoraggio - Interventi di rigenerazione e trasformazioni fuori TU*.

Per quanto attiene all’elaborato di **Disciplina**, i contenuti disciplinari che necessitavano di chiarimenti interpretativi o che richiedevano di essere conformati al quadro normativo vigente, sono stati implementati come illustrato nei verbali di STO 8-9-12. Complessivamente, l’apparato normativo risulta strutturato con chiarezza e organicità, essendo stato curato particolarmente il coordinamento con i contenuti strategici e valutativi.

In ottemperanza all’art. 37 della L.R. 24/2017, è stata predisposta la **Tavola dei vincoli** che, corredata dalle **Schede dei vincoli**, rappresenta una ricognizione di tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l’uso o la trasformazione del territorio, riportandone per ciascuno l’indicazione sintetica del suo contenuto e dell’atto da cui deriva. Le misure di tutela/vincolo disposte a livello comunale, in applicazione di norme o piani sovraordinati, sono definite in Disciplina e richiamate nelle relative Schede di Vincolo.

Ad esito del mutato quadro di riferimento inerente agli gli aspetti di **pericolosità e rischio idraulico**, conseguente al Progetto di Variante al PAI Po (Del. CIP n.13/2025) ed allo aggiornamento delle mappe di pericolosità di alluvione del PGRA (Del. CIP n.10/2025), sono state fornite indicazioni operative per il suo recepimento negli elaborati di Piano, sia in termini conoscitivi e vincolistici, sia valutativi, al fine di dare attuazione ai principi di consapevolezza della pericolosità e di riduzione della vulnerabilità (nota PG.2026.0510450.I).

La corretta individuazione del perimetro del **Territorio Urbanizzato** costituisce 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 sono state 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 L.R. 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. Atteso 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), l'esame istruttorio è stato condotto raffrontando l'elaborato *QC6.6_Territorio Urbanizzato 2018* con le informazioni contenute nel portale della cartografia digitale del Piano Urbanistico comunale (classificazione ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti, ortofoto del territorio comunale), nonché negli elaborati *QC2.4.1_Stato Attuazione PUA* e *QC6.3.1_DotazioniCentroUrbano*. Rispetto alle aree per le quali erano stati richiesti specifici approfondimenti nella prima seduta di CUAV, che hanno interessato in particolare lo stato di attuazione della pianificazione urbanistica vigente, il Comitato è giunto ad una posizione condivisa nella seduta svoltasi in data 01/10/2025 (PG.2025.1041180.E). Ai fini del computo della quota massima di consumo di suolo, il TU da assumere a riferimento è quello alla data di entrata in vigore della legge, come definito in sede di CU e quantificato all'art. 16 della Disciplina in circa 138 Ha (3%).

Conclusioni

In conclusione, per le motivazioni ampiamente illustrate, si ritiene che la struttura del Piano recepisca in maniera adeguata i contenuti previsti dalla legge urbanistica regionale, declinandoli in relazione alle specificità territoriali locali.

A partire da un quadro conoscitivo diagnostico articolato e multiscalare, gli obiettivi strategici prioritari assunti dall'Amministrazione comunale si sono misurati con i principi cardine della legge urbanistica regionale: incremento della resilienza urbana e territoriale, rigenerazione dei tessuti urbani, miglioramento della qualità della vivibilità degli spazi urbani, consolidamento

e sviluppo delle filiere della produzione, della conoscenza e della cultura, incremento dell'accessibilità.

La Strategia è concepita in forma strettamente integrata con gli elaborati di Valsat e Disciplina, tramite la definizione di requisiti prestazionali, criteri di qualità e coerenza, indicatori di efficacia, che costituiscono il riferimento principale per la valutazione delle trasformazioni. Gli interventi di riuso e rigenerazione urbana sono articolati secondo criteri di gradualità e premialità, in rapporto al grado di partecipazione all'attuazione degli obiettivi di Strategia, cioè di beneficio per la città pubblica. Le Strategie locali, oltre a declinare lineamenti ed azioni progettuali specifici per le parti della città centrale ed i cluster del forese, operano una ricognizione di progetti e interventi che possono concorrere significativamente all'attuazione degli obiettivi complessivi, con funzione di indirizzo prioritario rispetto alle iniziative messe in campo dal Comune e dagli operatori privati.

Complessivamente, la riorganizzazione ed implementazione dei contenuti del Piano ha consentito di mettere a sistema elementi diagnostici, strategici e valutativi, incentrando gli approfondimenti sulla qualificazione della città pubblica, sulla rigenerazione dei tessuti esistenti e sull'incremento della resilienza del territorio. L'approccio per luoghi, richiesto anche dall'Atto di Indirizzo e Coordinamento (DGR 2135/2019), è stato implementato trasversalmente a partire dalla individuazione di criticità e fabbisogni, fino a definire gli obiettivi e le prestazioni richieste alle diverse parti della città.

Si auspica che, in fase attuativa, l'Ufficio di Piano possa tradurre il sistema di orientamento delle trasformazioni, in termini di requisiti prestazionali e condizioni di sostenibilità per contribuire all'innalzamento della qualità insediativa e ambientale del contesto locale, in uno strumento operativo funzionale a valutare le proposte di trasformazione, anche in relazione al differente grado di complessità degli interventi. Si invita altresì a mantenere un adeguato livello di integrazione e coordinamento anche rispetto alla redazione del Regolamento Edilizio, in quanto strumento complementare necessario per una compiuta attuazione del Piano Urbanistico Generale.

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

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

rappresentare secondo uno schema predefinito; a tale scopo si assicura il supporto necessario a proseguire la proficua interlocuzione intrapresa.

Il Rappresentante Unico Regionale nel
Comitato Urbanistico di Area Vasta
(CUAV) della Provincia di Ferrara

Ing. Daniele Capitani
(firmato digitalmente)