



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

PO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

**Piano Urbanistico Generale intercomunale dell’Unione dei Comuni Valli e Delizie,
adottato, ai sensi dell’art. 46 della L.R. 24/2017, con Deliberazione di Consiglio Comunale
n. 6 del 24/02/2022.**

PARERE MOTIVATO ai sensi dell’art. 46 della L.R. 24/2017

Allegato II

Documento predisposto dalla Regione Emilia-Romagna denominato “*Definizione del perimetro del territorio urbanizzato – verifica di coerenza rispetto alle casistiche definite all’art. 32, co. 2, della L.R. 24/2017*” allegato al verbale della seduta conclusiva di CUAV



SETTORE GOVERNO E QUALITA' TERRITORIO AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA E TUTELA DEL PAESAGGIO

DOTT. ROBERTO GABRIELLI

ALLEGATO

Definizione del perimetro del territorio urbanizzato – verifica di coerenza rispetto alle casistiche definite all'art. 32, co. 2, della L.R. 24/2017.

A Partire dall'obiettivo del contenimento del consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile, la definizione del perimetro del territorio urbanizzato assume carattere centrale per l'applicazione della L.R. 24/2017 sotto molteplici profili, quali: la definizione della quota complessiva del consumo di suolo ammissibile (art. 6), gli incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana (art. 8), l'applicazione della nuova disciplina del contributo di costruzione.

Si prende atto di come il PUG dell’Unione Valli e Delizie, nel tracciare il perimetro del territorio urbanizzato, non abbia colto appieno lo spirito della Legge, a partire da alcuni assunti non pienamente condivisibili illustrati nella relazione “*Struttura del Piano*”, quali la scelta di ricomprendere lotti interclusi, non considerati urbanizzati dal PSC, per ricompattare l’abitato, o quella di considerare urbanizzate (e non aree permeabili) aree libere di dimensioni considerevoli all’interno di centri urbani per la presenza, al loro contorno, di reti tecnologiche.

A seguito della richiesta di chiarimento in merito ad alcuni aspetti che necessitavano di essere esplicitati, per poter valutare compiutamente la coerenza delle scelte operate con i disposti della L.R. 24/2017, e precisamente:

- stato di attuazione / convenzionamento dei Piani attuativi perimetrali;
 - aree inedificate permeabili che, si desume, siano qualificate quali lotti di completamento;
 - aree con caratteristiche specifiche che non presentano caratteri marcatamente urbani, ad esempio per la presenza di immobili dismessi di matrice rurale, in particolare nelle “Zone R6”;

l’Ufficio di Piano dell’Unione ha prodotto un documento di deduzioni, inviato ai membri della STO in data 10/05/2022, i cui contenuti sono stati esaminati per pervenire alle considerazioni conclusive di seguito illustrate.

Si illustrano, di seguito, le considerazioni conclusive, articolate per casistiche omogenee, sottoposte all'esame del Comitato nella seduta del 24 maggio 2022:

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

- Zone R2 “*tessuti urbani omogenei, con buona qualità edilizia e buon livello di dotazioni, prevalentemente frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, o in corso di attuazione*”;
- Aree inedificate permeabili discendenti da ambiti per nuovi insediamenti non attuati del previgente PSC;
- Aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani;
- Aree che non presentano i caratteri di “lotto di completamento”;
- Aree di transizione tra i centri urbani ed il territorio rurale.

Zone R2 “*tessuti urbani omogenei, con buona qualità edilizia e buon livello di dotazioni, prevalentemente frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti, o in corso di attuazione*”

Si richiama in premessa la Legge Regionale 28 dicembre 2021, n. 19 che, all’art. 6, modifica l’art. 4, co. 4 e 5, della L.R. n. 24/2017, come segue:

- i PUA avviati ante-LUR devono essere approvati e convenzionati entro il 01/01/2023 (5 anni post-LUR);
- per i PUA avviati post-LUR rimane invariato il termine di approvazione e convenzionamento del 01/01/2024 (6 anni post-LUR);
- per i PUA approvati ante-LUR rimane invariato il termine di convenzionamento del 01/01/2024 (6 anni post-LUR);

fermo restando che le Convenzioni devono assicurare l’avvio e il completamento di tutti gli interventi entro il termine di validità.

Rispetto ai Piani attuativi perimetinati nelle tavole di Quadro conoscitivo diagnostico “*QCD_6.1 Analisi dei tessuti edilizi e dei servizi*” l’Ufficio di Piano dell’Unione ha dichiarato che:

«*si tratta di quelle sole aree che:*

- *sono tutt’ora in attuazione in base ad un Piano Attuativo in corso di validità;*
- *oppure, in alcuni casi, sono state attuate e ne è stata completata l’urbanizzazione, e, in virtù dei connotati omogenei e di buona qualità del tessuto realizzato, si è ritenuto di confermare l’impianto normativo del piano attuativo che le ha generate per salvaguardare tale omogeneità, escludendo quindi incrementi volumetrici.*»

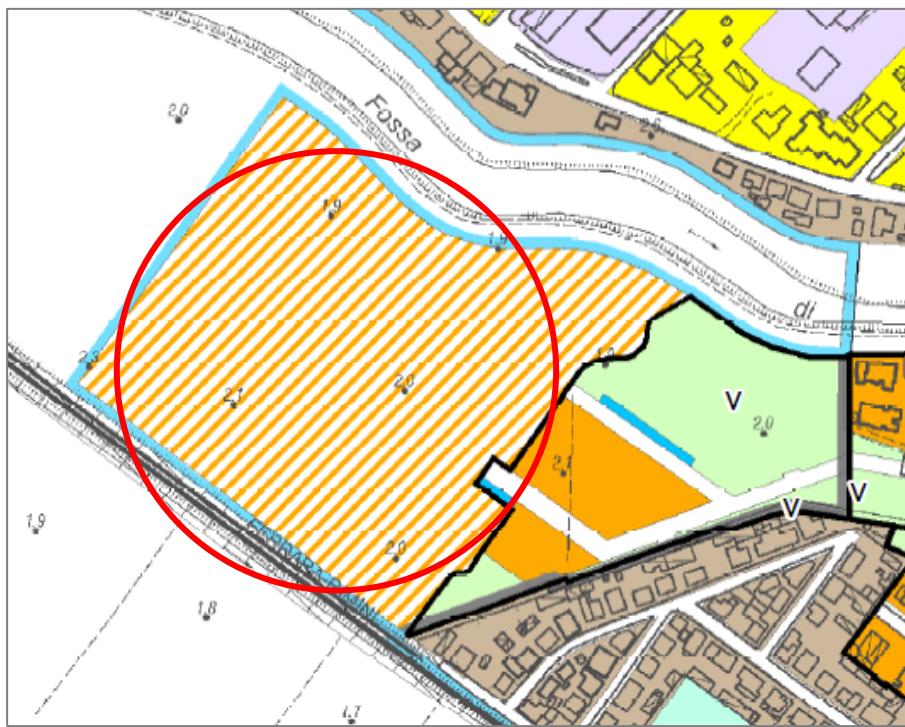
Alla luce di tale ulteriore specifica, si declinano le casistiche che possono presentarsi:

- i Piani Urbanistici Attuativi in corso di validità rientrano legittimamente all’interno del perimetro del territorio urbanizzato, purché gli interventi previsti siano attuati nel rispetto delle condizioni definite dalla L.R. 24/2017;
- i Piani Urbanistici Attuativi, dei quali risulta già decorso il termine di validità della Convenzione, rientrano legittimamente all’interno del perimetro del territorio urbanizzato solo a condizione che gli impegni convenzionali siano stati compiutamente ottemperati da parte dei soggetti attuatori; eventuali diverse condizioni di fatto non ne consentono l’inserimento nel TU;

- le aree interessate da previsioni di PUA decadute che hanno titolo per essere ricomprese all'interno del TU devono, comunque, essere ripianificate ora nel PUG, disciplinando i lotti residui ad intervento diretto, non potendo rinviare a norme di Piano non più vigenti;
- dopo l'approvazione del PUG, non sono ammesse varianti ai PUA vigenti e, pertanto, tale facoltà dovrà essere stralciata dalla Disciplina (art. 4.5, co. 1); sono fatte salve le sole modifiche espressamente ammesse dalle norme di Piano attuativo, in quanto non ne costituiscono variante.

Con riferimento all'area permeabile inedificata rappresentata nell'estratto cartografico seguente (**P.1**), ubicata a Portomaggiore e classificata in "Zona R6" (STER = 4,5 ha c/a), nel documento di deduzioni l'Ufficio di Piano dell'Unione ha fornito il seguente approfondimento circa lo stato di fatto e di diritto:

«L'area in questione costituisce il secondo stralcio di un'area complessivamente destinata ad



essere urbanizzata, di cui è stato convenzionato ed attuato il primo stralcio (approvazione con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 10/08/2011). La convenzione per il primo stralcio ha previsto a carico della proprietà l'onere di realizzazione di una serie di opere di urbanizzazione finalizzate e dimensionate anche ai fini del secondo stralcio

(rete fognaria, vasca di laminazione, interramento di una linea elettrica, ecc.). L'avvenuta realizzazione di tali opere consente oggi di considerare la porzione del secondo stralcio come area urbanizzata, anche se non compiutamente. Di conseguenza si introduce l'area nel T.U. come zona R6, prevedendo peraltro che nell'Accordo Operativo con cui si procederà a disciplinare il completamento del secondo stralcio, il privato dovrà soddisfare le condizioni di sostenibilità dell'intervento, con particolare riferimento alle carenze infrastrutturali ancora esistenti, con specifico riferimento al potenziamento della rete idrica.»

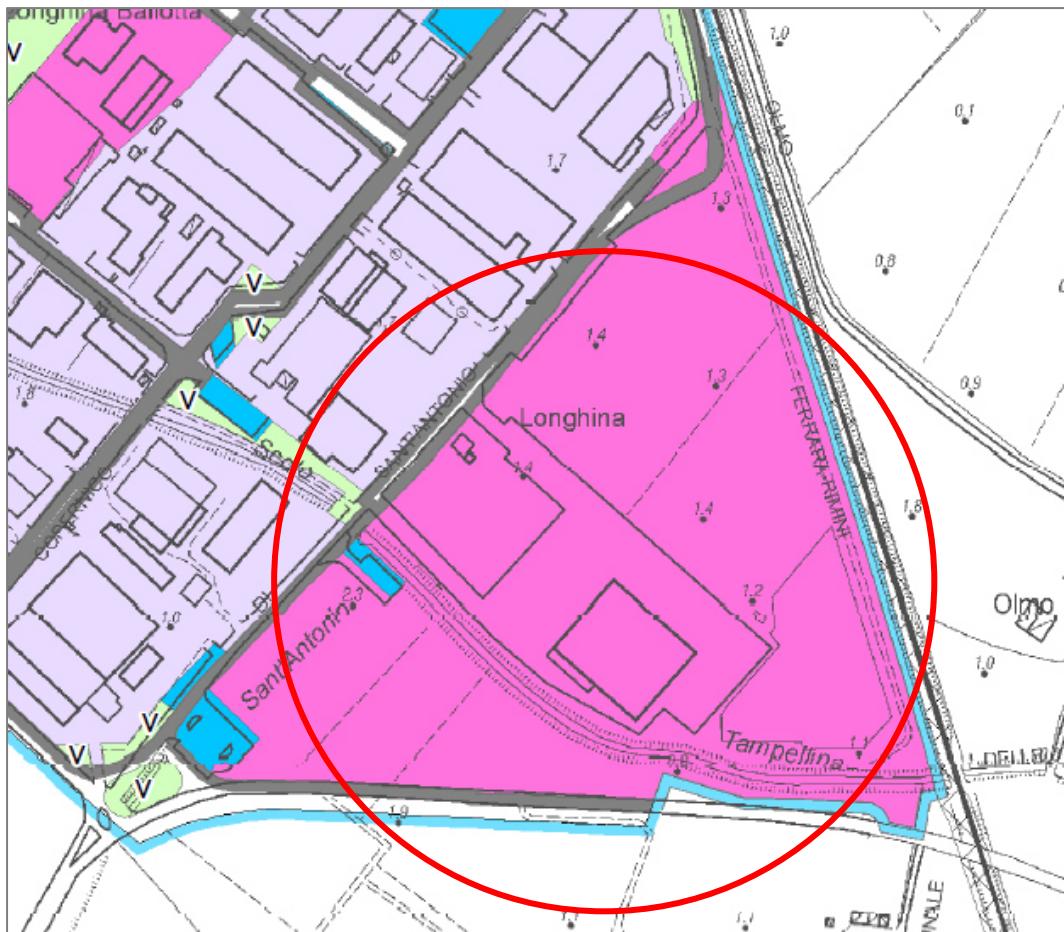
In merito alle argomentazioni fornite a supporto dell'inserimento all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, valutato che:

- nei casi in cui un Piano attuativo prevede un'articolazione in più stralci, questi devono risultare funzionalmente autonomi, cioè provvisti della quota di dotazioni pubbliche di competenza delle superfici edificabili private ammesse nel medesimo stralcio;
- il mancato convenzionamento del secondo stralcio attuativo ha determinato l'impossibilità di conseguire il titolo abilitativo edilizio per poter legittimamente realizzare le dotazioni pubbliche previste dal Piano al suo interno;
- essendo decorsi dieci anni dall'approvazione del Piano, lo stesso risulta decaduto per la parte non convenzionata e, pertanto, alla data di adozione del PUG – 24/02/2022 – il secondo stralcio del Piano attuativo non era più convenzionabile;
- secondo quanto disposto dalla L.R. n. 24/2017, art. 32, co. 2, lett. b), possono essere ricomprese nel perimetro del territorio urbanizzato le aree assoggettate a pianificazione attuativa, qualora siano state stipulate le relative convenzioni urbanistiche;

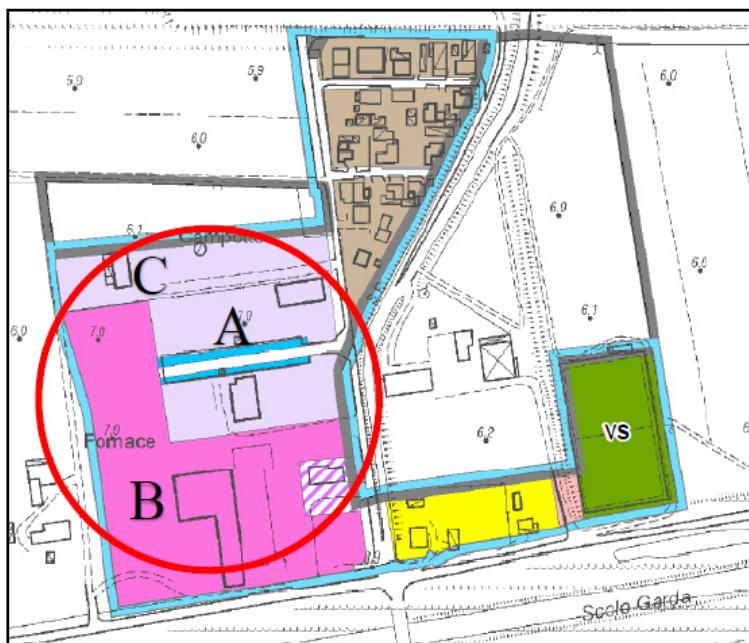
si rilevano alcuni elementi non condivisibili e, nello specifico:

- la realizzazione di infrastrutture urbanizzative all'interno del primo stralcio, ancorché con un dimensionamento funzionale anche all'allacciamento delle reti del secondo stralcio, non pare possa considerarsi equivalente al compiuto assolvimento di quelli che avrebbero dovuto costituire gli obblighi convenzionali del secondo stralcio attuativo;
- l'area in esame non presenta le condizioni di diritto richieste dalla L.R. n. 24/2017 per il suo inserimento all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e, pertanto, dovrà essere stralciata.

Con riferimento all'area rappresentata nell'estratto cartografico seguente (A.6), ubicata ad Argenta e classificata in "Zona P2", nel documento di deduzioni l'Ufficio di Piano dell'Unione ha fornito il seguente approfondimento circa lo stato di diritto: *«Si tratta del Piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 54 del 29/09/2009 e successiva variante, giusta delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 12/04/2010, tuttora vigente.»*



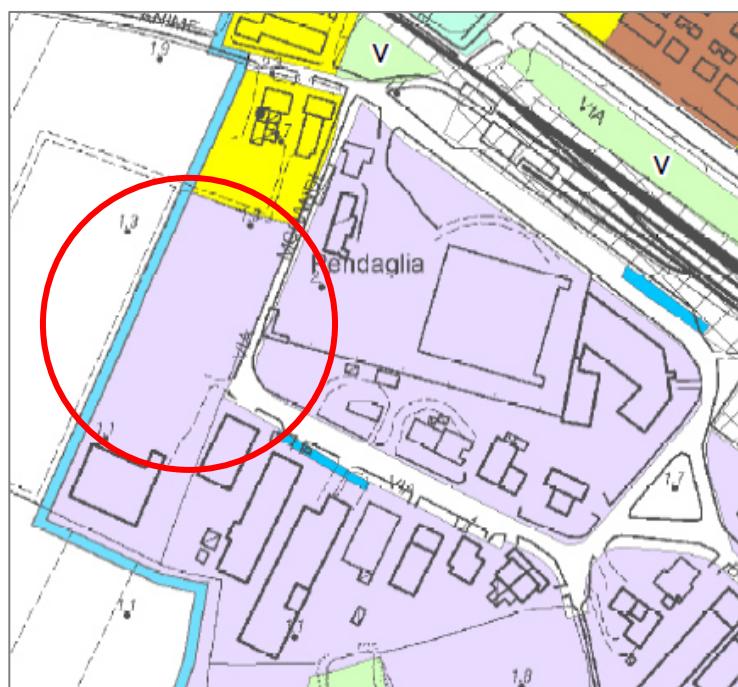
Con riferimento all'area rappresentata nell'estratto cartografico seguente (A.7), ubicata ad Argenta, nel documento di deduzioni l'Ufficio di Piano dell'Unione ha fornito il seguente approfondimento circa lo stato di fatto e di diritto: «*La porzione A è stata oggetto di un Piano di lottizzazione, ormai scaduto, nel quale sono state completate tutte le opere di urbanizzazione previste. Il lotto C ospita un'attività produttiva. L'intera parte B costituisce l'area di pertinenza di una ex-fornace ridotta rudere con i suoi ex-piazzali di stoccaggio, e necessita di opere di bonifica. Pertanto, è stata considerata come TU in relazione alla sua storia, ed è stata prevista come area da ri-urbanizzare, ancora per attività produttive, tramite Accordo Operativo.*»



Alla luce degli elementi conoscitivi forniti, si condivide l'inserimento dell'intera area all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Si rileva, tuttavia, che sono del tutto assenti indicazioni specifiche di Piano per valutare le proposte di trasformazione e si invita, pertanto, ad integrare opportunamente Strategia e Valsat di PUG con una proposta più organica rispetto a quella fatta nel documento di deduzioni (mantenimento della ciminiera quale elemento di valore testimoniale).

Con riferimento all'area rappresentata nell'estratto cartografico seguente (**P.2.nord est**), ubicata a Portomaggiore, nel documento di deduzioni l'Ufficio di Piano dell'Unione ha fornito il seguente approfondimento circa lo stato di fatto e di diritto: «*L'area artigianale di Via Donatori di sangue nasce con un Piano di lottizzazione di iniziativa pubblica approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 134 del 02/08/1973. A seguito del completamento dell'urbanizzazione, in fase di redazione di successiva variante generale al PRG, l'area fu poi trasformata in zona produttiva D1 ad intervento diretto. Quello individuato a nord-est è l'unico lotto ancora non edificato che faceva parte fin dall'inizio del Piano di lottizzazione.*»

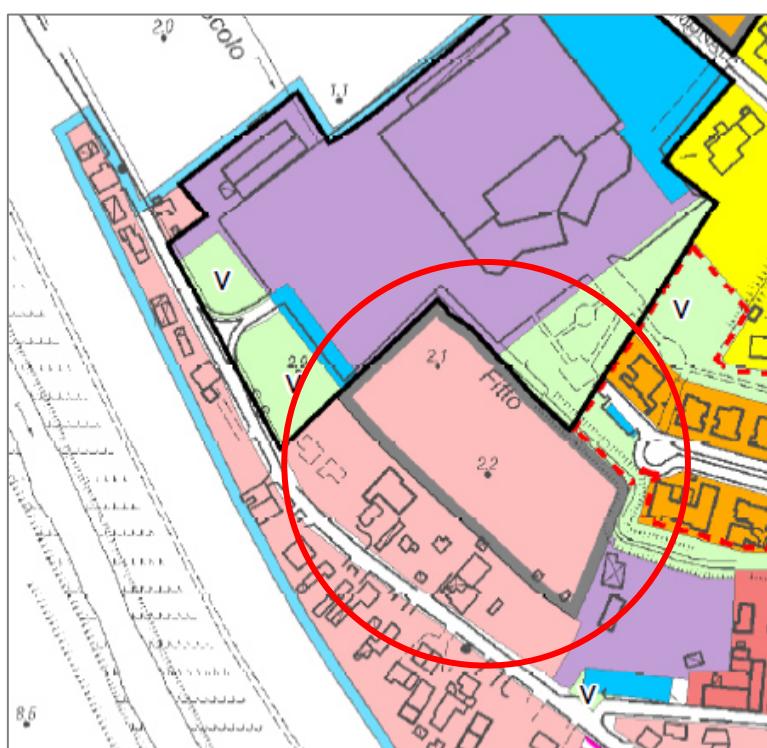


Alla luce degli elementi conoscitivi forniti, si condivide l'inserimento dell'area all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

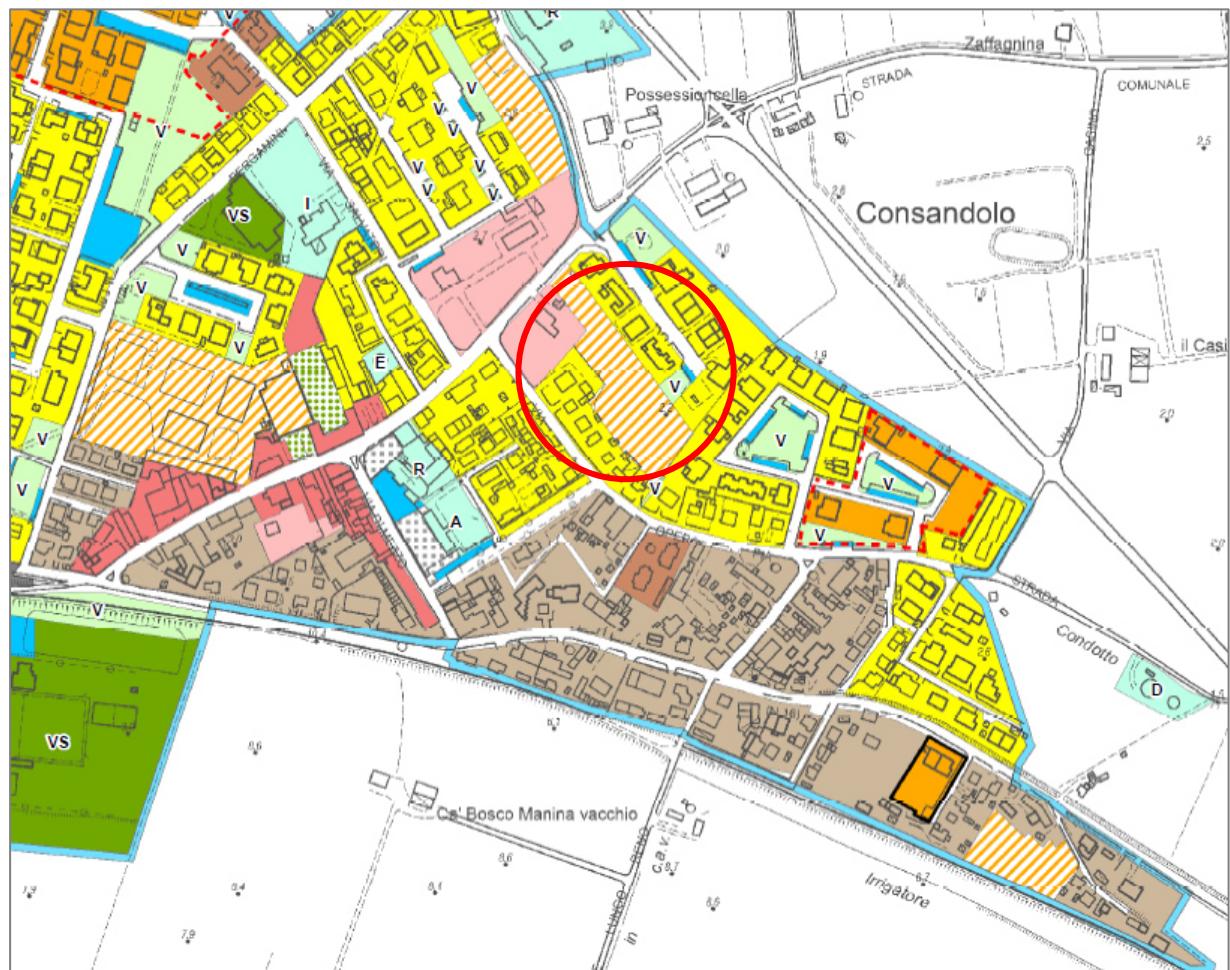
Aree inedificate permeabili discendenti da ambiti per nuovi insediamenti non attuati del previgente PSC

Si elencano, di seguito, le aree che nel documento di deduzioni l’Ufficio di Piano dell’Unione ha dichiarato essere classificate nel previgente PSC come **“ambiti per nuovi insediamenti”**, rappresentandole su estratti cartografici di Quadro conoscitivo diagnostico **“QCD_6.1 Analisi dei tessuti edilizi e dei servizi”**.

ARGENTA

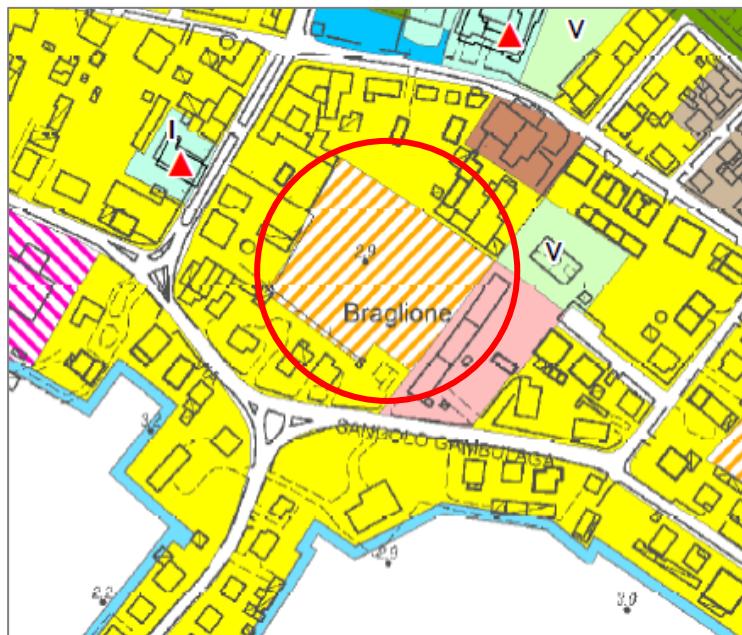


A.5 Area inedificata permeabile (STER = 11.000 mq c/a) classificata nel PSC come ambito per nuovi insediamenti. Rispetto alla volontà di salvaguardare la presenza di elementi di pregio ambientale (orti e giardini privati) anche in funzione di dotazioni ecologiche, si rammenta che, ai sensi dell’art. 9, co. 1, lett. b), della L.R. 24/2017, le aree permeabili collocate all’interno del territorio urbanizzato sono destinate prioritariamente alla realizzazione di dotazioni ecologiche e ambientali.



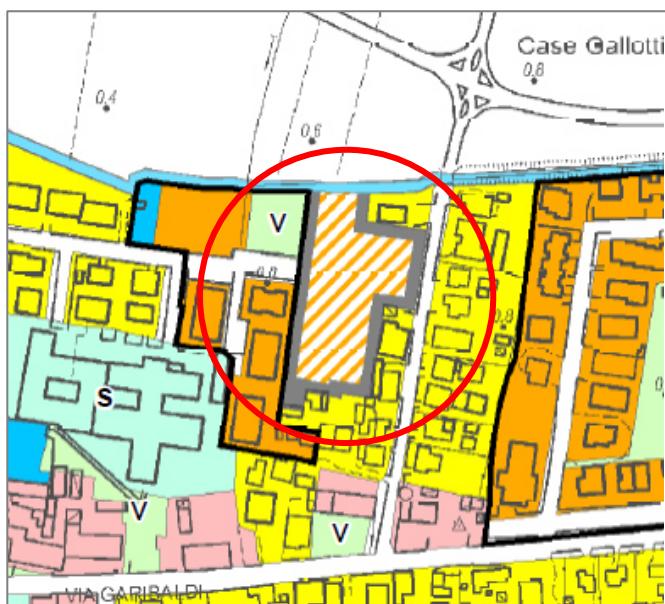
A.8.centro Area inedificata permeabile (STER = 6.700 mq c/a) classificata nel PSC come ambito per nuovi insediamenti

PORTEMAGGIORE

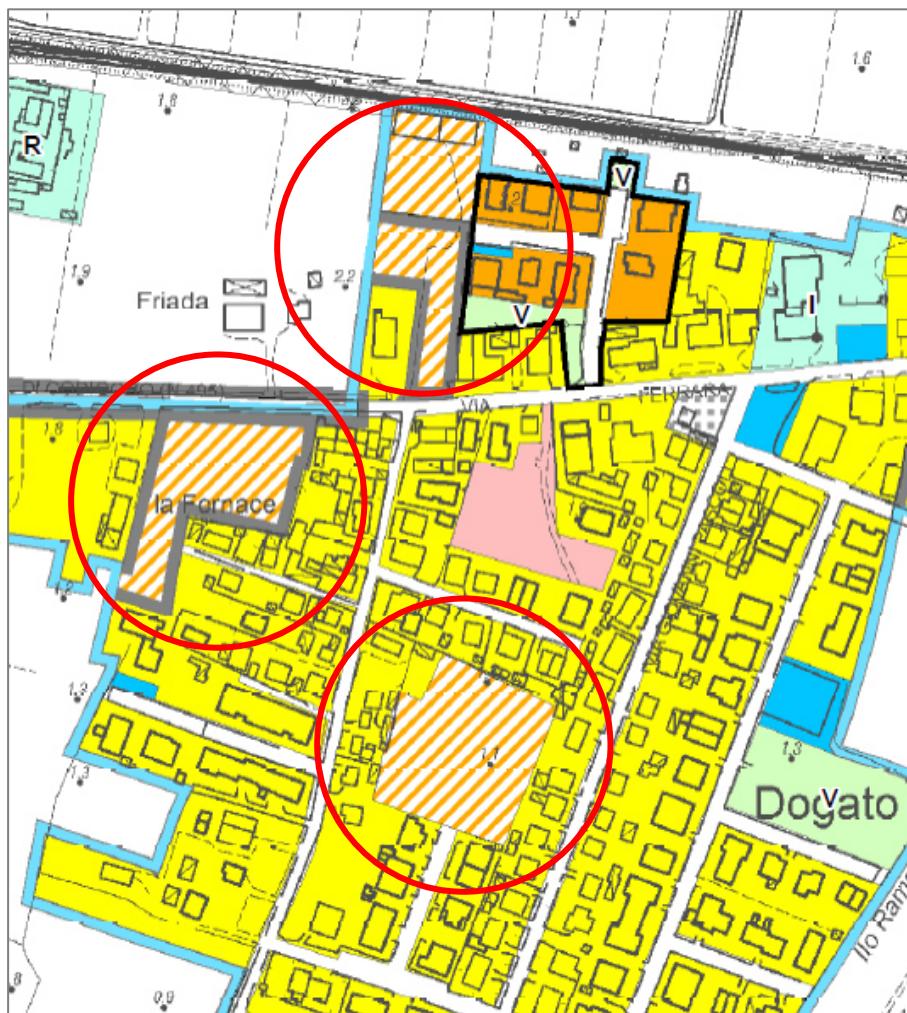


P.6 Gambulaga – Area inedificata permeabile (STER = 7.900 mq c/a) classificata nel PSC come ambito per nuovi insediamenti

OSTELLATO



O.2 Area inedificata permeabile (STER = 5.550 mq c/a) classificata nel PSC come ambito per nuovi insediamenti



O.4 Dogato – n. 3 aree permeabili inedificate (STER = 6.500 c/a) classificate nel PSC come ambiti per nuovi insediamenti (fa eccezione la porzione edificata con un fabbricato posto in aderenza ai binari ferroviari)

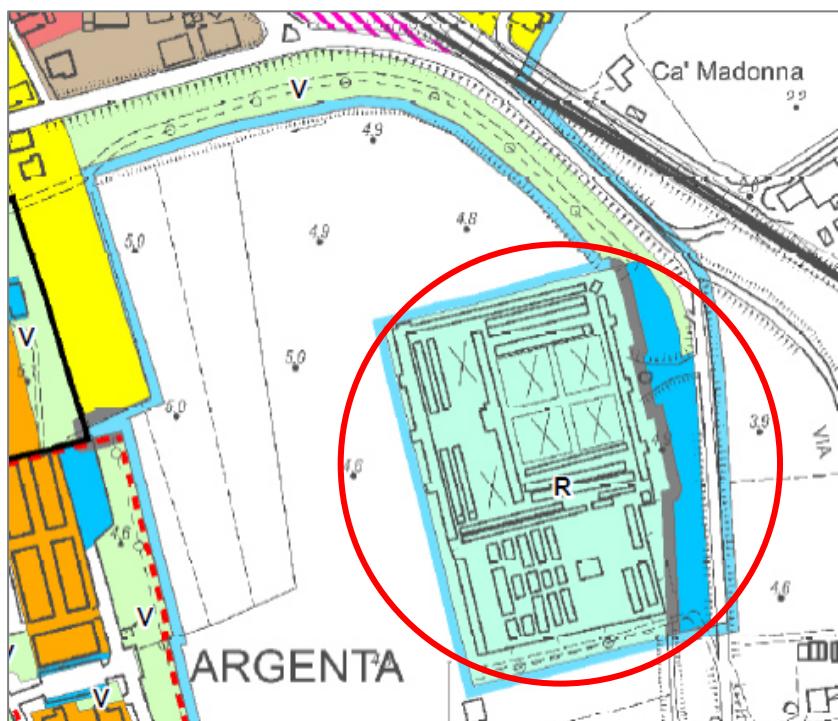
In merito alle argomentazioni fornite, si ritiene che tutte le aree permeabili inedificate classificate nel previgente PSC come ***“ambiti per nuovi insediamenti”*** non presentino le condizioni di diritto richieste dalla L.R. n. 24/2017 per il loro inserimento all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e, pertanto, se ne richiede lo stralcio.

In particolare, si evidenzia come non solo la determinazione della quota complessiva del consumo di suolo ammissibile, ma soprattutto la corretta definizione delle funzioni insediabili, nonché della nuova disciplina del contributo di costruzione, richieda che siano classificate quali ***“aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità”***, ai sensi dell'art. 32, co. 3, lett. c), della L.R. n. 24/2017. Tali aree sono destinate dalla legge prioritariamente alla realizzazione di dotazioni ecologiche e ambientali e al mantenimento dei cunei verdi tra territorio rurale e territorio urbanizzato.

Arearie per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani

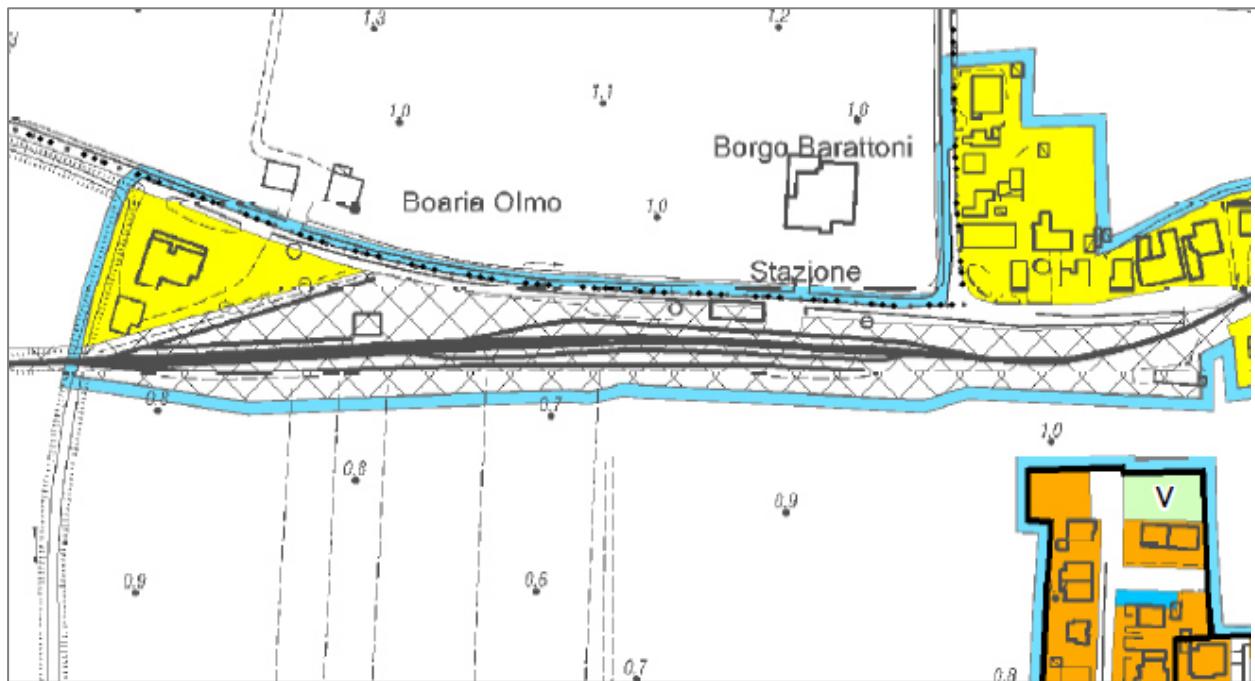
Dall'analisi del quadro diagnostico disponibile, integrato con gli ulteriori elementi conoscitivi forniti nel documento di deduzioni, inoltre, si rileva la presenza di alcune aree che, pur ospitando dotazioni pubbliche, non presentano caratteri urbani e che, pertanto, non si ritiene opportuno includere nel perimetro del TU.

ARGENTA

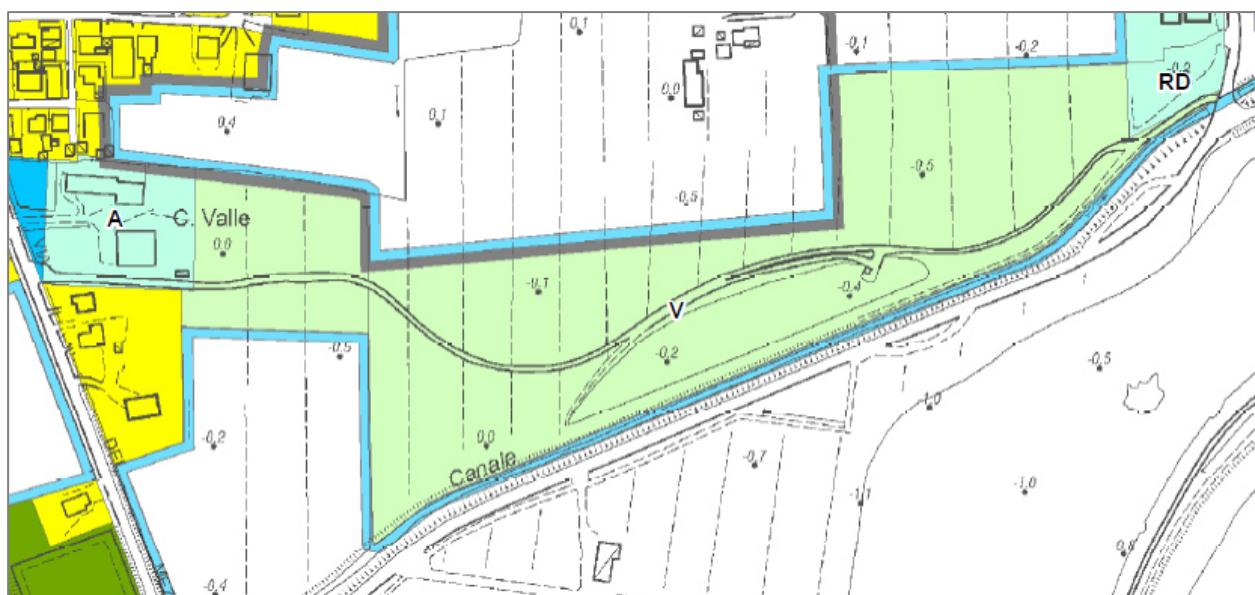


A.2 L'area del cimitero per la funzione che ospita e per la sua collocazione marginale rispetto al centro abitato, in osservanza delle norme igienico-sanitarie, non presenta caratteri di dotazione urbana, seppur raggiungibile con un percorso verde attrezzato.

OSTELLATO



O.1 L'area della stazione ferroviaria non presenta caratteri di dotazione urbana, valutazione che si ritiene rafforzata, peraltro, dall'approfondimento fornito *“E' stato recentemente realizzato un sottopassaggio pedonale e ciclabile per raggiungerla in sicurezza dal centro di Ostellato.”* Ciò non sminuisce in alcun modo la centralità che potrebbe costituire per il centro urbano, ma prende atto della sua attuale connotazione, limitata al servizio ferroviario e scarsamente integrata con altre funzioni urbane.



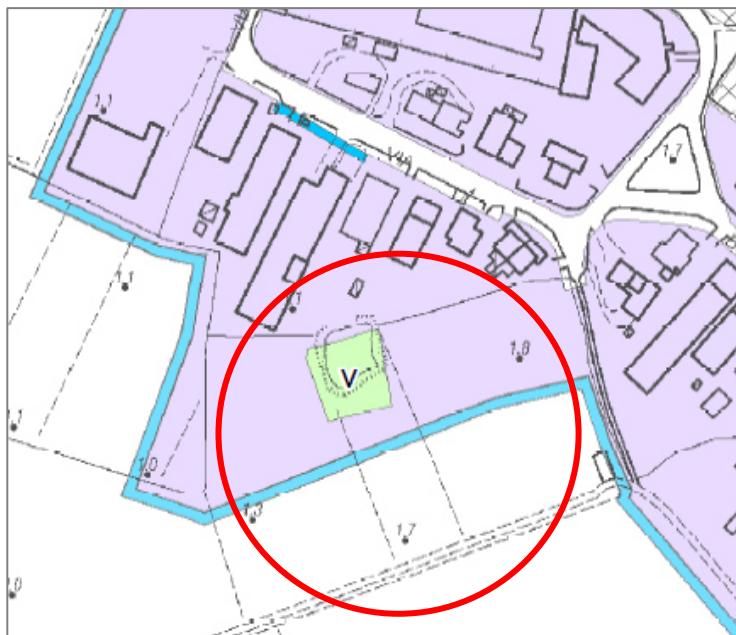
O.3 L'ampia area verde in fregio al canale presenta caratteri più prettamente ecologici che non di dotazione urbana, valutazione che si ritiene rafforzata, peraltro, dall'approfondimento fornito

“Il parco comunale a sud di Ostellato è attrezzato con una ciclabile che dal Museo del Territorio, a sinistra, raggiunge un laghetto e una torretta di osservazione rivolta alle zone umide.”

Arene che non presentano i caratteri di “lotto di completamento”

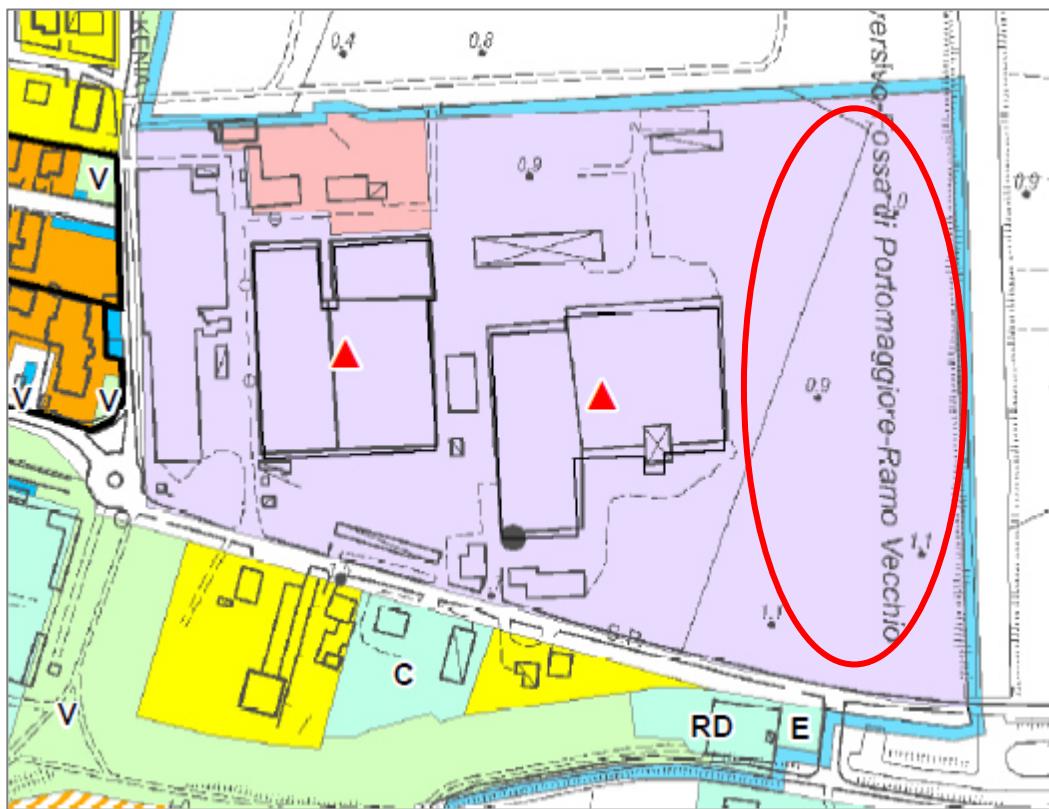
Dall’analisi del quadro diagnostico disponibile, integrato con gli ulteriori elementi conoscitivi forniti nel documento di deduzioni, inoltre, si rileva la presenza di alcune aree inedificate che non presentano i caratteri di “lotto di completamento” e che, pertanto, non si ritiene opportuno includere nel perimetro del TU.

PORTOMAGGIORE



P.2.sud Le aree inedificate all’interno di questo ambito produttivo sono consistenti e presentano caratteri rurali; l’approfondimento fornito conferma la presenza di consistenti superfici fondiarie non attuate: *“L’area artigianale di Via donatori ... venne ampliata verso sud con variante al PRG (delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 29/03/2007). Una delle attività produttive a confine si è poi effettivamente ampliata. Si condivide di stralciare dal TU la porzione inedificata a sud, demandando ad eventuali Procedimenti unici ex- art. 53 le possibili esigenze di ampliamento delle attività in essere. Si intende mantenere invece i due lotti con affaccio diretto sulla viabilità esistente, onde consentire l’immediato l’insediamento di ditte eventualmente interessate.”*

Si chiede invece che, per una più corretta applicazione della L.R. 24/2017 rispetto ai profili richiamati in premessa, nonché per omogeneità di trattamento, sia stralciata dal perimetro del TU l’intera area non edificata.



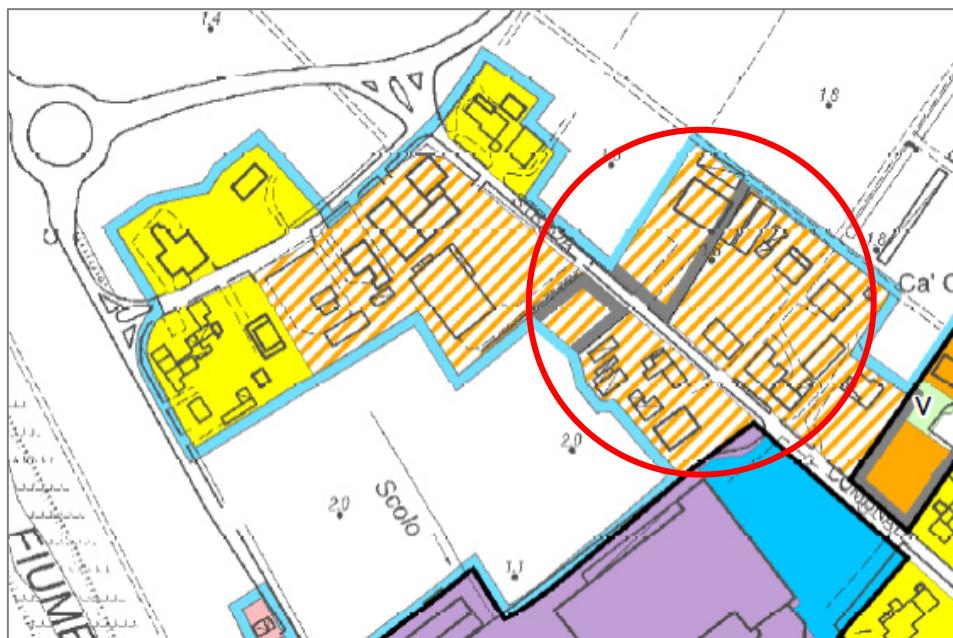
P.3 L'area inedificata all'interno di questo ambito produttivo è consistente e presenta caratteri rurali; nel documento di deduzioni l'Ufficio di Piano dichiara che: *“La porzione individuata non costituisce un “lotto di completamento” ma è parte di un unico grande complesso produttivo dismesso, individuato nella SQUEA come una delle principali “aree-problema/opportunità” di Portomaggiore (cap 4.4.4: area ex-Colombani).”*

Si conferma la richiesta di stralcio dal perimetro del TU, precisando che è riferita alla porzione orientale dell'area per una profondità di circa 90-100 metri dal canale diversivo (come evidenziata nell'estratto cartografico), che risulta esterna al perimetro del sito produttivo e presenta caratteri rurali.

Aree di transizione tra i centri urbani ed il territorio rurale

Dall'analisi del quadro diagnostico disponibile, integrato con gli ulteriori elementi conoscitivi forniti nel documento di deduzioni, inoltre, si rileva la presenza di alcune aree che presentano caratteri di transizione tra i centri urbani ed il territorio rurale.

ARGENTA

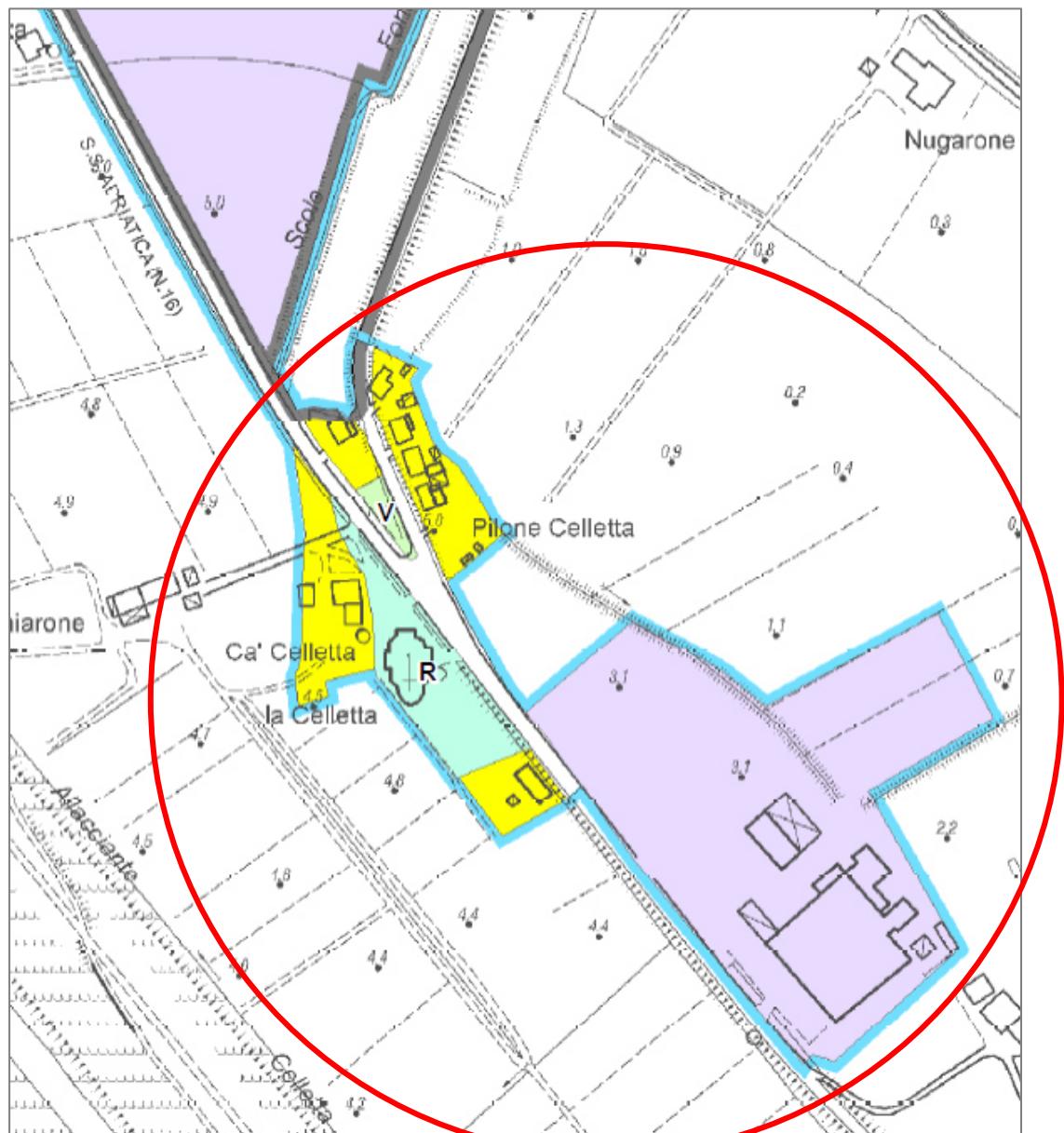


A.1 Estesa area marginale, parzialmente esterna al perimetro del TU di PSC, che presenta caratteri di marcata eterogeneità, comprendendo anche immobili di matrice rurale; nel documento di deduzioni per l'area di Via Crocetta si rimanda alla Strategia (cap. 4.3.4): *“Si tratta di un insieme di aree per circa 3 ettari, all'estremo nord-est dell'abitato, dove all'originaria presenza di edifici agricoli si sono aggiunte nel tempo alcune altre residenze e alcuni edifici artigianali o magazzini, dando luogo quindi ad un certo 'disordine' urbanistico. Alcuni immobili sono attualmente in disuso o sottoutilizzati. Il recupero o sostituzione delle parti sottoutilizzate può accompagnarsi ad un sostanziale addensamento di volumi e di funzioni che riproponga un'immagine complessiva più compiutamente urbana.”*

Alla luce degli elementi conoscitivi forniti, si condivide l'inserimento dell'intera area all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Si rileva, tuttavia, come gli obiettivi di città pubblica non siano adeguatamente esplicitati, mancando indicazioni specifiche di piano per valutare le proposte di trasformazione.

Inoltre, in assenza della volontà dei proprietari degli immobili di procedere congiuntamente con un Accordo Operativo esteso all'intera *“area-opportunità”* (nel caso specifico R6.29 e R6.30), sono consentiti unicamente interventi diretti conservativi e senza mutamenti d'uso: pare una condizione fortemente limitante in questo contesto.



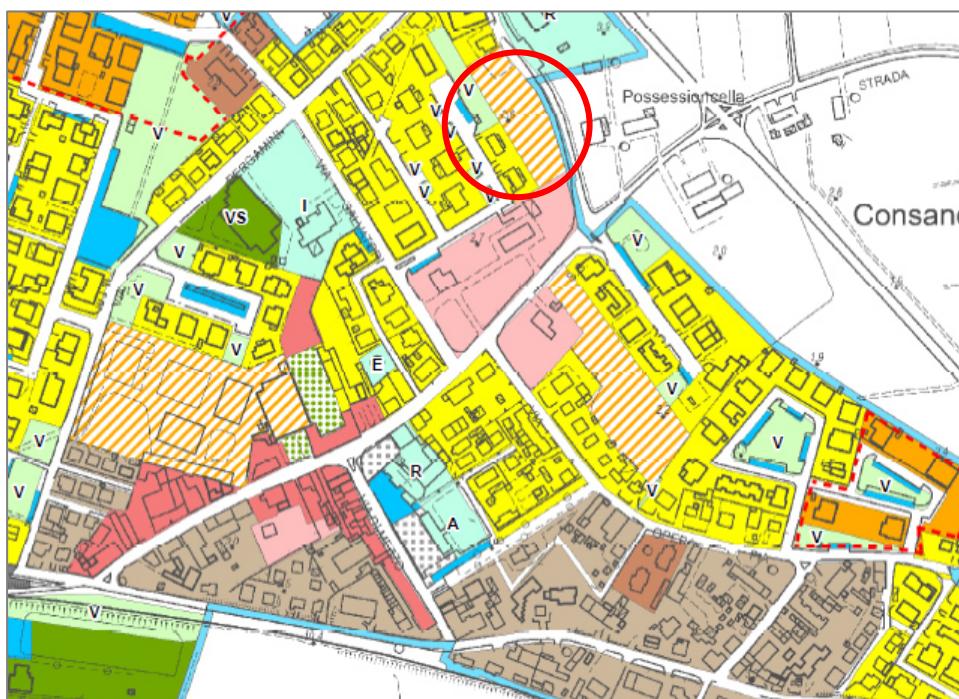
A.3 Con riferimento all'area individuata come zona produttiva P1, nel documento di deduzioni, si dichiara che *“è in corso di urbanizzazione, sulla base di un atto urbanistico successivo al 01/01/2018 (Autorizzazione Unica n. 679/2020 del 08/10/2021) per l'ampliamento di stabilimento industriale per la produzione e commercializzazione di pasta alimentare rilasciata in variante al POC, giusta Delibera di Consiglio Unione n. 14 del 17/06/2021. Si corregge l'errore togliendola dal TU riferito all'anno 2018, mentre nelle tavole della disciplina sarà ricompresa nel TU riferito alla data di approvazione del PUG.*

Dall'esame degli atti richiamati, si è verificato che, ricadendo l'impianto produttivo in territorio rurale, il progetto d'impresa è stato autorizzato a condizione che fosse sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo (corredato da idonea garanzia fidejussoria) finalizzato a garantire che, nel caso di dismissione dell'attività in questione ed in assenza di opportunità di riutilizzo compatibili con la zona agricola, venga demolito l'edificio realizzato e sia bonificare il sito.

Si chiede quindi, per coerenza, che la zona produttiva sia stralciata anche dal perimetro del TU riferito alla data di approvazione del PUG, classificandola quale impianto produttivo in territorio rurale

Si conferma anche la richiesta di stralcio dal TU delle modeste aree residenziali e per servizi che non presentano una significativa continuità il centro urbano.

CONSANDOLO

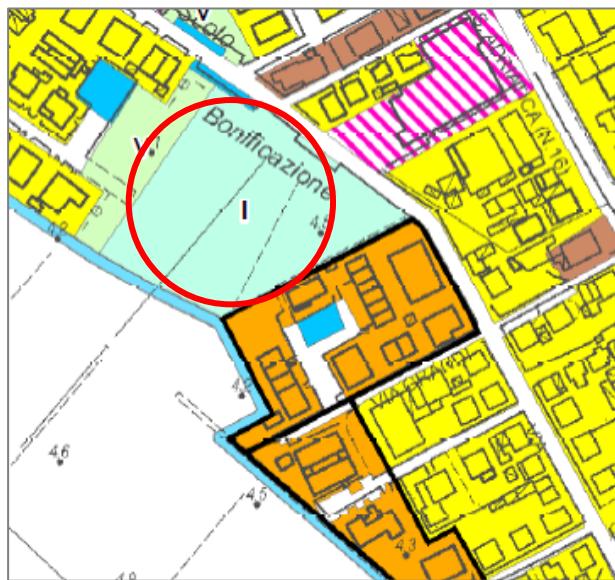


A.8.nord Rispetto all'area inedificata permeabile di dimensioni piuttosto consistenti in rapporto all'entità del centro frazionale, nel documento di deduzioni è stato fornito il seguente approfondimento conoscitivo: *“Lotto classificato nel PSC come interno al TU, di completamento, di circa 4.380 mq. La disciplina del PUG, per la menzionata zona R6.25 prevede l'attuazione con Permesso di Costruire Convenzionato secondo i parametri definiti dalla disciplina stessa all'art. 4.10 comma 19.”*

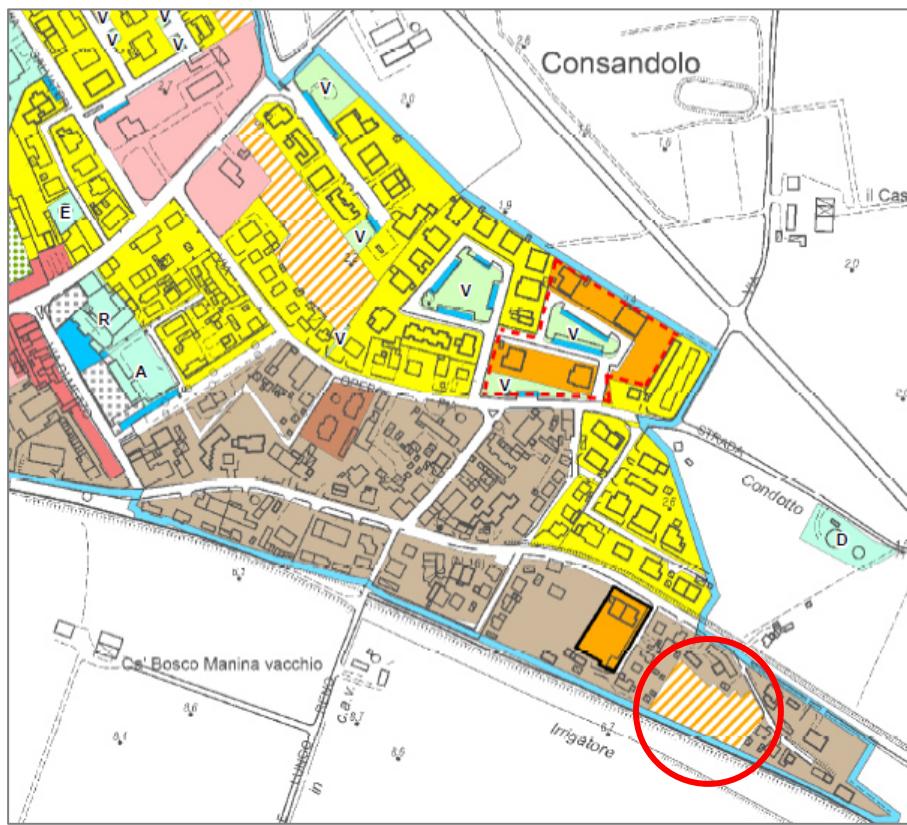
Alla luce degli elementi conoscitivi forniti, si condivide l'inserimento dell'area all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Infine, si prende atto della condivisione da parte dell’Ufficio di Piano dell’Unione della opportunità di stralciare dal perimetro del territorio urbanizzato le seguenti aree:

ARGENTA



A.4 Si provvede a mantenere nel TU la sola porzione di area di proprietà comunale, destinata da tempo alla realizzazione di una scuola d’infanzia, modificando contestualmente la destinazione dell’area pubblica individuata come “V” – acquisita a suo tempo come standard a verde della contigua lottizzazione – riclassificandola come “I” – istruzione.

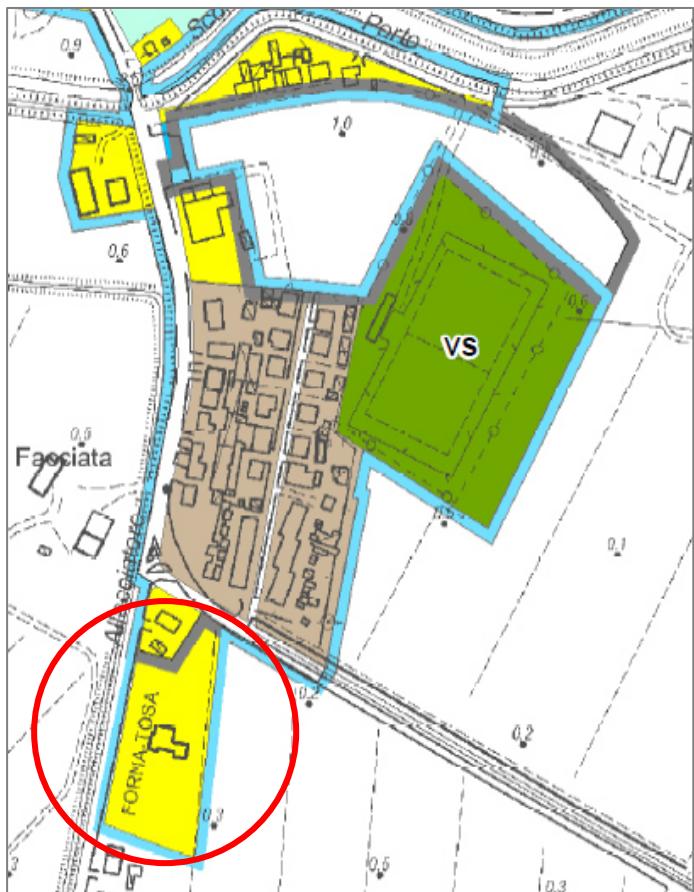


A.8.sud Area marginale all'abitato e in fregio all'argine antico del Primaro, ora percorso ciclabile di pregio nonché potenziale corridoio ecologico locale, che si procederà ad escludere dal TU.

PORTEMAGGIORE



P.4 Aree inedificate permeabili esterne al perimetro del TU di PSC, che presentano caratteri rurali, che si procederà ad escludere dal TU.



P.5 Zona R4 sul margine meridionale del centro di Portoverrara che non presenta caratteri urbani: si procederà ad escludere dal TU.