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

ALLEGATO I

Raccolta dei pareri dei componenti del CUAV della Provincia di Ferrara

con voto consultivo

- **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;

DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

RegioneEmilia-Romagna

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.;

- 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.

SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara

DIPARTIMENTO SANITA' PUBBLICA
U.O.C. IGIENE PUBBLICA
Direttrice dott.ssa Clelia de Sisti

Provincia Di Ferrara
provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

OGGETTO: Risposta a: CUAV DI FERRARA PUG DEL COMUNE DI FERRARA ADOTTATO, AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 24/2017, CON DCC N. 123 DEL 11.12.2024. CONVOCAZIONE 2^ SEDUTA DI CUAV.

In riferimento alla nota di codesta Amministrazione, di pari oggetto, pervenuta in data 23.9.2025 con PG 58829, esaminata la documentazione allegata, considerato che la valutazione igienico-sanitaria degli strumenti di pianificazione urbanistica rientra nei livelli essenziali di assistenza (DPCM 12/1/2017), si esprime, per quanto di competenza e fatte salve le determinazioni di ARPAE in materia ambientale, parere favorevole **.**

Distinti saluti

Firmato digitalmente da:

Alessandro Cucchi
(Dirigente Medico U. O. C. Igiene Pubblica)

Responsabile procedimento:
Daniele Bernardini

Dipartimento di Sanità Pubblica
U. O. C. Igiene Pubblica
Via Boccacanale S. Stefano, 14/E 44121 Ferrara
tel. 0532-235231
dirdsp@pec.ausl.fe.it

Azienda U.S.L. di Ferrara
Via Cassoli, 30 - 44100 FERRARA
Tel 0532/235111
www.ausl.fe.it
Partita IVA 01295960387

AGENZIA PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE
REGIONE EMILIA-ROMAGNA

SETTORE SICUREZZA TERRITORIALE E PROTEZIONE CIVILE DISTRETTO RENO
UFFICIO TERRITORIALE DI FERRARA

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
ALCESTE ZECCHI

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

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

Settore Governo e Qualità del Territorio
Servizi per la pianificazione e osservatorio del territorio
GovernoTerritorio@postacert.regione.emilia-romagna.it

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

In riferimento al procedimento in oggetto, vista la nota di convocazione della seduta conclusiva di CUAV e contestuale richiesta di espressione del parere agli Enti, trasmessa dalla Provincia di Ferrara con prot. n. 19579 del 05/06/2026, registrata al protocollo di questo Ufficio n. 05/06/2026.0035261.E;

Richiamato il contributo già trasmesso da questo U.T. con nota prot. n. 24/02/2025.0014249 a seguito della prima seduta di CUAV e del materiale tecnico all'ora depositato, nonché ad esito delle prime riunioni di STO tenutesi in data 06/02/2025 e 18/02/2025;

Alla luce dei rilievi e le osservazioni esposte da questo Ufficio durante le sedute di STO svoltesi in questi mesi su specifici temi strutturali del PUG, come riportate nei verbali di ciascuna seduta, condivisi fra i vari Enti, in particolare:

- sedute di STO 3^, 4^, 5^ e 6^ rispettivamente nelle date 29/05, 10/06, 12/06 e 23/06, relative alla definizione del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) al 2018;
- 7^ seduta di STO, tenutasi in data in data 08/09/2025, inerente la Tavola e Schede dei Vincoli;
- 8^ seduta di STO, svoltasi in data 23/10/2025, relativa alla Disciplina;
- 9^ seduta di STO, svoltasi in data 10/12/2025, relativa a Tavola e Schede dei Vincoli, Disciplina e Tavole degli Usi;
- 10^ seduta di STO, tenutasi in data 22/01/2026, inerente la Rete Ecologica;
- 11^ seduta di STO, svoltasi in data 04/03/2026, con oggetto la Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale - SQUEA;
- 12^ seduta di STO, tenutasi in data 06-07/05/2026, relativa a Rete Ecologica, Valsat e modifiche minori ad altri elaborati.

Vista la documentazione prodotta dal Comune ad esito delle riunioni STO soprarichiamate, resa disponibile al link https://drive.google.com/drive/folders/1blvKd-ngRczT0kbV8Cjs-OxEnCUCExyu?usp=drive_link e trasmessa dalla Provincia con nota prot. n. 05/06/2026.0035261 per l'espressione del parere conclusivo;

In riferimento agli **aspetti di sicurezza idraulica e della navigazione** di competenza di questo Ufficio, si dà di seguito rilievo delle principali modifiche condivise in sede di ciascuna STO e delle proposte formulate dal Comune in risposta alle osservazioni presentate, come da Allegato 1.b "Prospetto Modifiche":

Quadro Conoscitivo

L'inserimento al paragrafo 5.4.1 della specifica delle competenze di A.R.S.T.P.C. - Ufficio Territoriale di Ferrara quale Autorità Idraulica e della Navigazione per Canale Burana, Canale Boicelli, Po di Primaro e Po di Volano e Risvolte, risponde all'esigenza espressa da questo U.T. di rendere chiare ed evidenti le competenze di questa Agenzia sul territorio ferrarese.

Tavola dei Vincoli

Le modifiche apportate e proposte agli elaborati Tavola dei Vincoli e Schede dei Vincoli, oltre ad individuare in cartografia in modo chiaro e inequivocabile i corsi d'acqua di competenza di questo U.T., rispondono alle esigenze espresse da questo Ufficio al fine di contemperare e conciliare maggiormente gli aspetti di tutela

paesaggistica e ambientale con la tutela del vincolo idraulico, e di restituire una chiara definizione degli Enti Competenti:

- Recepimento nell'apparato vincolistico del PUG dei vincoli V54 *Fiumi e Canali principali* e V56 *Rispetto Arginature* ai sensi del R.D. 523/1904 a tutela dei corsi d'acqua di competenza di questa Agenzia e delle opere idrauliche di pertinenza, e ai sensi del R.D. 959/1913 per gli aspetto legati alla Navigazione Interna;
- proposte di modifica presentate in riferimento al vincolo V101 e V81 nell'Allegato 1.b, relativamente alle aree golenali, che recepiscono le osservazioni espresse da questo Ufficio in sede di 7' STO;
- esclusione delle fasce di rispetto del vincolo idraulico definite dall'art. 96 del R.D. 523/1904 nei vincoli V4 e V25 relativi alle aree boscate,
- inserimento del riferimento al R.D. 523/1904, fra gli altri, nei vincoli V7 *Zone di tutela naturalistica* e V11 *Strade Panoramiche*;
- riconoscimento dell'eccezionalità degli interventi di manutenzione sui rilevati arginali e l'esonero degli obblighi di ripiantumazione e compensazione relativamente alle prescrizioni definite nei vincoli V20, V21, V22 e V23.

Si coglie l'occasione per sottolineare nuovamente che questo Ufficio non è da considerare Ente competente in rifermento a vincoli derivanti da tutele ambientali e dal recepimento di PTPR e PTCP.

Si evidenzia che le nuove *Mappe di Pericolosità e Rischio di Alluvioni relative al Terzo Ciclo Sessennale di Gestione del Rischio di Alluvioni (2027 - 2033) del Distretto Idrografico del Fiume Po*, ancora in fase di approvazione, tengono conto nell'ambito del Reticolo Secondario di Pianura (RSP) anche dei corsi d'acqua di competenza di questo Ufficio, attribuendo alle aree identificate pericolosità P3.

Tavola degli Usi e Perimetrazione TU

Quanto elaborato dal Comune recepisce le osservazioni presentate da questo Ufficio ed indirizzate, esclusivamente per le aree di competenza, a definire un assetto del territorio e delle trasformazioni che non contrasti con le esigenze di mandato di questa Agenzia:

- esclusione dal TU delle aree golenali ad oggi non edificate e particolarmente ridotte (aree identificate al fg. 186, mp.li 7 e 103 e al fg. 179 mp.li 141 -151 - 152 - 44), con attribuzione delle destinazioni Territorio Agricolo Fluviale e Dotazione Ecologica, il quanto l'estensione di tali particelle non avrebbe permesso il rispetto delle distanze di vincolo definite da R.D. 523/1904 in caso di nuova edificazione;

- perimetrazione degli impianti di sollevamento e delle conche di competenza di questa Agenzia e identificazione di alcune aree demaniali di pertinenza di tali impianti come *Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti* (art. 30);
- attribuzione della destinazione *Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti* all'area catastalmente ubicata alla part. 27 del fg 101, già infrastrutturata per il deposito dei sedimenti nell'ambito degli interventi del 'Progetto di Adeguamento dell'Idrovia Ferrarese', e inserimento in elaborato, con destinazione *Dotazione Ecologica e Ambientale* (art. 29), dell'isola di nuova realizzazione nell'ambito del medesimo Progetto Idrovia lungo il Po di Volano;

Si evidenzia nuovamente che le attuali destinazioni d'uso di alcune aree demaniali in sinistra idraulica del Canale Boicelli, oggi *Attrezzature e spazi collettivi* e *Tessuti consolidati produttivi*, sono state definite in ambito di concessione per occupazione di aree di demanio idrico, rilasciata da Arpae – Sede di Ferrara, e pertanto sono da intendersi vincolate alla vigenza dell'atto. Si rimanda a quanto verbalizzato in sede di STO 9' sul tema.

SQUEA – VALSAT

La documentazione e le proposte prodotte dal Comune tengono conto delle osservazioni formulate da questo Ufficio in veste di Autorità Idraulica e della Navigazione, alla luce della centralità data dalle strategie e progettualità definite nel Piano ai corsi d'acqua che attraversano il Comune di Ferrara e alla navigazione. Come riportato nel verbale della 11' STO, a cui si rimanda, questo Ufficio ha infatti ritenuto fondamentale sottolineare in quella sede, insieme ai colleghi del Servizio Trasporti di RER, le principali criticità e caratteristiche dei corsi d'acqua cittadini, evidenziando il proprio ruolo quale soggetto preposto ad una valutazione preventiva di fattibilità dei futuri progetti e interventi nell'ambito della navigazione (approdi, pontili, etc.) in considerazione dello stato del corso d'acqua ai fini della navigabilità, richiedendo l'inserimento di tale prescrizione nell'apparato valutativo e strategico del Piano:

- inserimento nelle Schede Progettuali del riferimento alle competenze di ARSTPC - quale attore da coinvolgere - per i comparti che si affacciano su corsi d'acqua di competenza dell'Agenzia, come specificato in Allegato 1b;
- inserimento nel capitolo 5.6.3 della VALSAT, per le parti di città e i cluster attraversati dal Canale Boicelli, dal Po di Volano e dal Po di Primaro, di prescrizioni inerenti alla necessità di concordare la fattibilità della realizzazione degli approdi con questo Ufficio in veste di autorità per la navigazione, come specificato in Allegato 1b;

- eliminazione dall'apparato strategico e progettuale dei riferimenti alla navigabilità e alla realizzazione di nuovi approdi lungo il Canale Burana, corso d'acqua non classificato navigabile, come specificato in Allegato 1b.

Si prende inoltre atto dell'impegno a recepire in cartografia l'isola in via di realizzazione lungo il Po di Volano, nell'ambito del Progetto Idrovia, e in particolare negli elaborati S1 - Schema di assetto "Infrastrutture di paesaggio verdi e blu e della mobilità" e "Schema supporto tematico: mobilità" e S2 - Schema di assetto "Rigenerazione e attrattività del territorio", come specificato in Allegato 1b;

Rete Ecologica

La proposta di modifica presentata dal comune nell'Allegato 1b risponde alle osservazioni presentate da questo Ufficio in sede di 11' STO, e condivise con AIPO, come da verbale di seduta a cui si rimanda. Le osservazioni riguardano la necessità di conciliare le esigenze di intervento e manutenzione dei corsi d'acqua in capo a questa Agenzia, il rispetto del vincolo idraulico ai sensi del R.D. 523/1904 (rif. V54 e V56), la sicurezza della navigazione e il mantenimento delle reti ecologiche:

- inserimento nel documento *Abaco Prestazionale e Soluzioni NBS per la Rete Ecologica* del riferimento al necessario parere all'Autorità Idraulica competente a valutare la compatibilità degli interventi previsti con gli aspetti di sicurezza idraulica e della navigazione, inserendo anche il riferimento ai vincoli derivanti dal R.D. 523/1904 ripotati in Scheda V0 (es. V54 e V56).

Con riferimento agli **aspetti di protezione civile** di competenza di questo Ufficio, tutte le osservazioni presentate risultano integralmente recepite. In particolare, gli ultimi aggiornamenti relativi agli elaborati "Vincoli e Tutele - V0,V1,V2", mediante l'introduzione del vincolo "V89 CLE Edifici strategici e aree di emergenza: aggiornamento cartografico e allineamento al Piano Intercomunale di Protezione Civile" attestano l'accoglimento anche dell'ultima osservazione in attesa di verifica.

Cordiali saluti

Il Responsabile Dirigente
Alceste Zecchi
firmato digitalmente

	Sigla	Nome elaborato	Versione adottata*	Versione adottata da modificare*	**Versione concordata in STO e definitiva**	**Versione concordata in STO da modificare**	Nuovo elaborato da predisporre
QUADRO CONOSCITIVO	QC.0	Elaborato di sintesi del Quadro Conoscitivo Diagnostico				X	
	QC.1	Pianificazione sovraordinata, vincoli e tutele	X				
	QC.2.4.1	Stato di attuazione della pianificazione attuativa vigente	X				
	QC.2.4.2	Dossier – Piani Urbanistici Attuativi	X				
	QC.3	Piani settoriali, programmi e progetti in atto	X				
	QC.4.1	Paesaggio – Componenti e riconoscimenti	X				
	QC.4.2	Ricognizione dello stato di conservazione e tutela del patrimonio storico ...	X				
	QC.4.3	Ricognizione vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs 42/2004 art. 142	X				
	QC.5.2	Uso del suolo	X				
	QC.5.2.1	Modello altimetrico del Comune di Ferrara	X				
	QC.5.3.1	Atlante di analisi della qualità ecologico-ambientale e urbana	X				
	QC.5.3.2	Aree verdi (pubbliche e private) in ambito urbano	X				
	QC.5.3.3	Aree verdi pubbliche – usi	X				
	QC.5.3.4a	Servizi ecosistemici di regolazione in ambito urbano	X				
	QC.5.3.4b	Servizi ecosistemici culturali in ambito urbano	X				
	QC.5.4	Infrastrutture verdi e blu	X				
	QC.5.4.1	Attuazione della rete ecologica e del verde del PSC			X		
	QC.5.4.2	REL - stato di fatto, criticità e obiettivi prestazionali			X		
	QC.5.4.3	Stato di fatto della REL				X	
	QC.5.5.1	Analisi climatica locale	X				
	QC.5.5.2a	Carta degli allagamenti da forti piogge - centro urbano	X				
	QC.5.5.2b	Studio idraulico area produttiva pmi	X				
	QC.5.5.3a	Carta della permeabilità urbana – metodo ndvi	X				
	QC.5.5.3b	Schede di sintesi della permeabilità – metodo ndvi	X				
	QC.5.5.3c	Carta della permeabilità urbana – metodo unità minime	X				
	QC.5.5.3d	Schede di sintesi della permeabilità – metodo unità minime	X				
	QC.5.5.4a	Carta della temperatura al suolo	X				
	QC.5.5.4b	Mappa termica del centro urbano	X				
	QC.5.5.4c	Mappa delle zone termiche	X				
	QC.5.6	Microzonazione sismica	X				
	QC.5.7	Analisi della condizione limite per l'emergenza	X				
	QC.5.8	Carta degli impianti da fer	X				
	QC.5.9	Catasto impianti di telefonia mobile	X				
	QC.5.10	Siti contaminati	X				
	QC.5.11	Rischio di incidente rilevante	X				
	QC.5.12	Centri di pericolo	X				
	QC.6.1	La dimensione sovralocale	X				
	QC.6.2	Mobilità	X				
	QC.6.3.1	Dotazioni territoriali esistenti – centro urbano			X		
	QC.6.3.2	Dotazioni territoriali esistenti – territorio comunale			X		
	QC.6.3.3a	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti	X				
	QC.6.3.3b	Rete fognaria e sistema depurativo	X				
	QC.6.4.1	Attività edilizia privata 2012-2020	X				
	QC.6.4.3	Patrimonio immobiliare pubblico	X				
	QC.6.4.4	Qualità energetica del patrimonio edilizio	X				
	QC.6.5	Ambiti degradati, dismessi o sottoutilizzati	X				
	QC.6.6	Territorio urbanizzato al 01/01/2018				X	
	QC.7.1	Analisi demografica	X				
	QC.7.2a	Attività economiche	X				
	QC.7.2b	Servizi	X				
	QC.7.3	Analisi socio-economica e demografica	X				
SQUEA	S1	Infrastrutture di paesaggio verdi e blu e della mobilità		X			
	S1	Schema supporto tematico: mobilità		X			
	S1	Schema supporto tematico: Rete Ecologica Locale					X
	S2	Rigenerazione e attrattività del territorio		X			
	PL	Paesaggi locali	X				
	PG1	La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli		X			
	PG2	La direttrice della rigenerazione urbana lungo il canale Po di Volano		X			
	PG3	Il parco nord della multifunzionalità agraria, dello sport e del tempo libero		X			
	PG4	La cintura verde del parco delle Mura		X			
	PG5	La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo parco sud		X			
	SL1	Strategie locali | Parti della Città centrale - ESEMPI PER STO				X	
	SL2	Strategie locali | Cluster del forese - ESEMPI PER STO			X		
	SL3	Schede progettuali d'ambito - ESEMPI PER STO				X	
USI	U1	USI E MODALITÀ DI INTERVENTO Intero territorio comunale			X		
	U2	USI E MODALITÀ DI INTERVENTO Zone significative			X		
	~~U2.CS~~	~~USI E MODALITÀ DI INTERVENTO Centro Storico~~					

	Sigla	Nome elaborato	Versione adottata*	Versione adottata da modificare*	**Versione concordata in STO e definitiva**	**Versione concordata in STO da modificare**	Nuovo elaborato da predisporre
VINCOLI E TUTELE	V0	Schede dei vincoli				X	
	V1	Tutele paesaggistico ambientali, Vincoli paesaggistici				X	
	V1	Tutele Storico-culturali-archeologiche - Centro Storico				X	
	V2	Rispetti, Rischi naturali, Industriali, Sicurezza				X	
DISCIPLINA	D	Disciplina				X	
RELAZIONE	R	Relazione generale		X			
VALSAT	/	Indice e glossario				X	
	Parte 1	Parte 1		X			
	Parte 2	Parte 2		X			
	Parte 3	Parte 3		X			
	Parte 4	Parte 4		X			
	Parte 5.1	Scenario di riferimento e tendenze evolutive				X	
	Parte 5.2	Verifica di coerenza interna				X	
	Parte 5.3	Le Azioni di Piano e i sistemi funzionali				X	
	Parte 5.4	Coerenza esterna				X	
	Parte 5.5	Modalità e criteri di valutazione delle trasformazioni complesse				X	
	Parte 5.6	La valutazione per luoghi				X	
	Parte 5.7	Requisiti e condizioni per le trasformazioni esterne al TU				X	
	Parte 5.8	Requisiti e condizioni per gli art.53				X	
	Parte 5.9	Dimensionamento del Piano				X	
	Parte 5.10	Approfondimento per le aree sensibili	X				
	Parte 5.11	Elaborato E-RIR	X				
	Parte 5.12	Approfondimento in merito alle strutture commerciali			X		
	Parte 5.13	Il PUG e gli strumenti di tutela idraulica				X	
	Parte 5.14	Gli impianti di produzione di Energia da Fonti Rinnovabili			X		
	Parte 5.15	Simulazioni del traffico			X		
	Parte 5.16	Paesaggi locali				X	
	Parte 5.17	Il Progetto di Rete ecologica locale				X	
	Parte 5.18	Considerazioni in merito alla ZLS			X		
	Parte 5.19	Sintesi delle scelte alternative				X	
	Parte 6	Attuazione e monitoraggio				X	
	Parte 7	Modalità di consultazione e partecipazione		X			
	ALL.1	Tavola ideogrammatica della propensione e orientamento alla trasformazione				X	
	ALL.2	VINCA - Screening proponente	X				
	ALL.3	VINCA - Relazione di accompagnamento allo screening Vinca	X				
	ALL.4	Simulazioni del Traffico			X		
	ALL.5	Abaco Prestazionale e Soluzioni NBS per la Rete Ecologica				X	
	ALL.6	Tavola di progetto della rete ecologica				X	
	ALL.7	Tavola monitoraggio Espropri			X		
	ALL.8.a	Tavola monitoraggio interventi di rigenerazione e trasformazioni fuori TU				X	
	ALL.8.b	Tavola monitoraggio altri interventi significativi					X
	ALL.9	IEV – Indice integrato esteso	X				
	ALL.10	Standard differenziati – Analisi per Unità minime (2 tavole)				X	
	ALL.11	Strategie Politiche Abitative del Comune di Ferrara					X
	ALL.12	Sintesi non tecnica		X			

* gli elaborati che non sono stati oggetto di modifica rispetto alla versione adottata dal Consiglio Comunale e trasmessa al CUAV in data 29/01/2025 non sono oggetto della presente trasmissione

QUADRO CONOSCITIVO

QC.0 - elaborato di sintesi

Modifiche recepite

- aggiornamento indice e elenco elaborati
- inserimento del paragrafo 2.7 dedicato alla ricognizione degli atti negoziali/accordi di programma
- integrazione del paragrafo 5.4.1 con la specificazione dei corsi d'acqua per i quali l'Agenzia Regionale per la Sicurezza territoriale e la protezione civile di Ferrara è autorità idraulica e per la navigazione (Canale di Burana, Canale Boicelli, Po di Volano e Po di Primaro)
- inserimento del paragrafo 5.4.4 dedicato alla rete ecologica (primo sottoparagrafo dedicato all'attuazione della rete ecologica del PSC - X° seduta STO - e secondo paragrafo con rimando ai due elaborati dedicati allo stato di fatto della Rete Ecologica Provinciale - XII° seduta STO)
- modifica del paragrafo 5.5.6 Acque superficiali e sotterranee
- modifica del paragrafo 5.8 - Gasdotti
- integrazione del paragrafo 6.1 Dimensione sovralocale
- modifica del paragrafo 6.3.1 Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti
- integrazione del paragrafo 6.3.2 Edilizia residenziale pubblica e sociale
- modifica del paragrafo 6.6 Territorio urbanizzato al 01/01/2018 con aggiornamento del calcolo del 3% e inserimento del prospetto delle trasformazioni avvenute post 01/01/2018 modificative della perimetrazione del TU alla data di approvazione del PUG (si individua l'elenco delle casistiche individuate durante la 3° seduta STO e si precisa che la completa compilazione potrà essere effettuata solo in procinto di approvazione del PUG al fine di registrare l'aggiornamento dello stato di attuazione delle opere di urbanizzazione)

Modifiche da fare per l'approvazione

- riallineamento alle modifiche concordate in STO del paragrafo PROFILI DIAGNOSTICI DEL QUADRO CONOSCITIVO - APPROCCIO PER SISTEMI FUNZIONALI
- nel paragrafo 5.5 le immagini inerenti ai corpi idrici superficiali saranno rese coerenti con le classificazioni indicate nelle tabelle, utilizzando i layer vettoriali disponibili sul portale regionale MINERVA
- ulteriore aggiornamento del prospetto delle trasformazioni avvenute post 01/01/2018 modificative della perimetrazione del TU alla data di approvazione del PUG (paragrafo 6.6) sulla base della verifica dello stato dei luoghi
- Aggiornamento e riallineamento rispetto a ulteriori modifiche concordate in STO in relazione a altri elaborati

QC.5.4.1 - Attuazione della rete ecologica e del verde del PSC

Nuovo elaborato trasmesso in occasione della X seduta di STO

QC.5.4.2 - Relazione: "REL - stato di fatto, criticità e obiettivi prestazionali"

Nuovo elaborato trasmesso in occasione della XII seduta di STO

QC.5.4.2 - Stato di fatto della REL

Nuovo elaborato trasmesso in occasione della XII seduta di STO

Modifiche da fare per l'approvazione

- riallineamento cartografico dei livelli di vestizione

QC.6.3.1 - Dotazioni territoriali esistenti – centro urbano

- Inserimento del layer puntuale "Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale"

QC.6.3.2 - Dotazioni territoriali esistenti – territorio comunale

- Inserimento del layer puntuale "Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale"

QC.6.6 - Territorio urbanizzato al 01/01/2018

- Perimetrazione concordata nella Seconda seduta del CUAV, e recepimento delle ulteriori modifiche concordate in STO successive:
  - inserimento di area in via Carli
  - inserimento di insediamento produttivo esistente in via Pomposa (borgo Pacchenia)
  - refuso comparto POC a Aguscello
  - eliminazione di edificato sparso in via Coronella
  - eliminazione di aree inedificate in golena del Po di Volano (cfr. richiesta ARSTPC)

Modifiche da fare per l'approvazione

- aggiornamento del layer trasformazioni post 01/01/2018 all'esito della verifica dello stato dei luoghi e in particolare del livello di urbanizzazione dei PUA in consumo di suolo convenzionati in data successiva

SQUEA

S1 - Schema di assetto "Infrastrutture di paesaggio verdi e blu e della mobilità"

Modifiche da fare per l'approvazione

- Semplificazione della legenda e della rappresentazione degli strati informativi in modo da migliorare la leggibilità senza modificare i contenuti
- Modifiche correlate a quanto deciso in STO: aggiornamento tessuti consolidati e, in generale, della classificazione e dei tematismi della tavola "U" (es. fronti commerciali, correzione refuso della perimetrazione ZLS, eliminazione riferimenti alla realizzazione del nuovo tracciato AV e a alla navigabilità del Burana, etc.), inserimento del tematismo "Hub commerciali".
- Recepimento cartografico dell'isola di Final di Rero

S1 - Schema di assetto "Schema supporto tematico: mobilità"

Modifiche da fare per l'approvazione

- vedi sopra

S1 - Schema di assetto "Schema supporto tematico: Rete Ecologica Locale"

Modifiche da fare per l'approvazione

- nuovo elaborato contenente una estrapolazione dei principali tematismi concordati in XII STO relativamente alla tavola di ValSAT - Allegato 6 - Tavola di progetto della rete ecologica

S2 - Schema di assetto "Rigenerazione e attrattività del territorio"

Modifiche da fare per l'approvazione

- Semplificazione della legenda e della rappresentazione degli strati informativi in modo da migliorare la leggibilità senza modificare i contenuti
- Modifiche correlate a quanto deciso in STO: aggiornamento tessuti consolidati e, in generale, della classificazione e dei tematismi della tavola "U" (es. fronti commerciali, correzione refuso della perimetrazione ZLS, eliminazione riferimenti alla realizzazione del nuovo tracciato AV e a alla navigabilità del Burana, etc.), inserimento del tematismo "Hub commerciali".
- Recepimento cartografico dell'isola di Final di Rero

Progetti Guida

Modifiche da fare per l'approvazione

- Modifiche correlate a quanto deciso in STO: aggiornamento tessuti di vestizione, correzione refuso della perimetrazione ZLS, eliminazione riferimenti alla realizzazione del nuovo tracciato AV e a alla navigabilità del Burana, recepimento scadenza PUA, etc.)

SL1 Strategie locali | Parti della Città centrale

Modifiche da fare per l'approvazione

(nota: in STO sono state anticipate le schede modificate e integrate di tre parti di città a titolo esemplificativo: Centro storico, Zona sud, PMI. Per l'approvazione si provvederà ad allineare anche le restanti)

- Miglioramento del coordinamento tra elaborati inserendo nelle azioni strategiche il riferimento agli OS/LS/AP e ai Progetti Guida e verificando l'allineamento con le schede progettuali SL3
- Individuazione degli "Interventi prioritari" ai quali sono chiamate a concorrere anche le iniziative private
- integrazione con la sintesi diagnostica delle criticità emerse dalle elaborazioni del PUMS
- Integrazione con le risultanze del monitoraggio degli ambiti commerciali individuati dal POIC
- Integrazione rispetto a quanto previsto dall'art. 40 del PTCP per gli ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale
- Integrazione con le strategie di valorizzazione commerciale (Hub commerciali)
- Integrazione delle parti di città interessate da piani di sviluppo del teleriscaldamento
- Integrazione con i dati relativi allo stato ecologico dei fiumi
- Integrazione con le criticità acustiche

- aggiornamento della parte diagnostica vincolistica (in particolare per le parti di città a destinazione produttiva che riportano stralci cartografici della tavola dei vincoli) e indicazione delle aree inserite nell'anagrafe dei siti contaminati

inoltre si prevedono le seguenti modifiche puntuali:

- inserimento di opportuna dicitura nella scheda relativa alla Zona nord - Pontelagoscuro e Barco al fine di dare maggiore evidenza delle competenze di AIPO e dei divieti contenuti nelle NTA del PAI per gli interventi di trasformazione in area golenale
- correzione del refuso relativo alla perimetrazione della ZLS
- eliminazione di eventuali riferimenti alla navigabilità e a nuovi attracchi lungo il Canale Burana e al nuovo tracciato ferroviario lungo la linea AV; riallineamenti puntuali a quanto concordato in STO incluse modifiche ai livelli di vestizione

SL2 Strategie locali | Cluster del forese

Modifiche da fare per l'approvazione

(nota: in STO sono state anticipate le schede modificate e integrate di tre cluster a titolo esemplificativo. Per l'approvazione si provvederà ad allineare anche le restanti)

- riorganizzazione tra parte diagnostica e parte strategica
- Individuazione degli "Interventi prioritari" ai quali sono chiamate a concorrere anche le iniziative private
- Integrazione con i dati relativi allo stato ecologico dei fiumi

SL3 Schede progettuali d'ambito

Modifiche da fare per l'approvazione

- esplicitazione della competenza di ARSTPC nelle Schede Progettuali d'Ambito relative a comparti che si affacciano su corsi d'acqua di competenza dell'Agenzia. (Cfr. *nota di controdeduzione per XI seduta per elenco completo*)
- eliminazione di eventuali riferimenti alla navigabilità e a nuovi attracchi lungo il Canale Burana e al nuovo tracciato ferroviario lungo la linea AV;
- eliminazione dei riferimenti al DM 1444/68 e riallineamento delle voci relative a dotazioni territoriali, ERS e monetizzazioni a quanto concordato in STO e elaborato relativamente all'applicabilità degli standard differenziali
- Indicazione dei piani di sviluppo del teleriscaldamento all'interno dei comparti interessati
- riallineamento con il paragrafo della Valsat 5.6.2 Valutazione per luoghi, con particolare attenzione ai seguenti profili:
    - integrazione con la sintesi diagnostica delle criticità emerse dalle elaborazioni del PUMS
    - Integrazione con i dati relativi allo stato ecologico dei fiumi
    - Integrazione con le criticità acustiche (15 schede)
- correzione refuso nella perimetrazione della scheda "San Rocco"
- correzione refuso: in taluni ambiti da rigenerare, la scheda progettuale prevede l'attuazione mediante AO con procedura di VALSAT, anziché Verifica di Assoggettabilità a VAS, come previsto dall'art. 39 della L.R. 24/2017;

- riallineamenti puntuali a quanto concordato in STO incluse modifiche ai livelli di vestizione, e aggiornamento a eventuali scadenze di PUA prima della data di approvazione del PUG

USI E MODALITA' DI INTERVENTO NEL TERRITORIO URBANIZZATO E RURALE
(con riferimento alla versione trasmessa tra i materiali per la IX seduta di STO)

Modifiche recepite

- eliminazione del layer relativo ai perimetri dei procedimenti in consumo di suolo dal 01/01/2018 all'approvazione del PUG (per i quali si rimanda all'elaborato QC.6.6)
- recepimento di tutte le modifiche concordate e verbalizzate nelle STO (perimetro TU e classificazione dei tessuti, scadenza PUA, rettifica perimetri ambiti di rigenerazione, fronti commerciali, etc)

Modifiche da fare per l'approvazione

- ulteriore aggiornamento delle aree interessate da trasformazioni post 01/01/2018, sulla base della ricognizione e della verifica dell'effettivo stato dei luoghi alla data di approvazione del PUG , da effettuarsi per l'aggiornamento del paragrafo QC.6.6.

VINCOLI

Si condividono gli elaborati relativi a Vincoli e Tutele - V0, V1, V2 - già trasmessi per la IX seduta di STO del 10/12/2025 che recepiva gli aggiornamenti concordati nella XII seduta di STO del 08/09/2025

Modifiche, già concordate, da fare per l'approvazione.
Lo schema "Allegato 1.c" illustra lo stato di aggiornamento e individua per ciascun vincolo la tipologia di modifica di seguito dettagliata

- *V101 Golene: nella Scheda del Vincolo si stralcia il riferimento all'Agenzia Regionale STPC dalla fonte del vincolo, mantenendolo solo nel p.to 4 riferito al nulla osta idraulico, e riformulazione punto 4: "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: nella Scheda del Vincolo si stralcia il riferimento all'Agenzia Regionale STPC quale Ente competente per le valutazioni inerenti il PGRA e riformulazione punto 4: "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 si inserisce la 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: nella Tavola dei Vincoli si stralcia la perimetrazione rappresentata e si recepisce 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 si inserisce il riferimento all'art. 4 di PLERT;*
- *V11 Strade panoramiche: nella Tavola dei Vincoli si recepiscono i dati cartografici vettoriali del PTCP;*
- *V36 Complessi archeologici: nella Tavola dei Vincoli si recepiscono i dati cartografici vettoriali del PTCP;*
- *V37 Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica: nella Tavola dei Vincoli si recepiscono i dati cartografici vettoriali del PTCP;*
- *V38 Aree di concentrazione di materiali archeologici: nella Tavola dei Vincoli si recepiscono i dati cartografici vettoriali del PTCP;*
- *V100 PTPR20_2 Dossi di rilevanza idrogeologica: nella Scheda del Vincolo si stralciano il riferimento normativo all'art. 34, co. 10, del PTCP e si aggiorna la cartografia delle aree precluse all'insediamento di nuovi impianti RIR;*
- *V31 ALT Sito Unesco - Core zone: nella Scheda del Vincolo si inserisce il riferimento normativo all'art. 34, co. 10, del PTCP e si aggiorna la cartografia delle aree precluse all'insediamento di nuovi impianti RIR;*
- *V97 RIR Aree precluse all'insediamento di nuovi stabilimenti a rischio incidente rilevante: nella Tavola dei Vincoli si adegua la perimetrazione delle Aree di riequilibrio ecologico (in part. Area Schiaccianoci) e delle Oasi di protezione della fauna (in part. Zona Radar);*
- *V31 ALT Sito Unesco - Core zone e V32 Zona tampone UNESCO: si integrano le schede in recepimento delle nuove normative sulle FER;*
- *V13, 15, 16, 17 REP: si coordina la Scheda dei Vincoli 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";*
- *Scheda dei Vincoli V0/V0* - Tavola V2/V2* (vincoli da n. 76/76* a 83/83* e da 103/103* a n. 107*): aggiornamento con inserimento di nuove schede specifiche per recepimento di:*

  PAI - fascia C del Fiume Po e del Fiume Reno, definita e regolamentata rispettivamente dagli artt. 28 e 31 delle NA del PAI Po;

  PAI - progetto di Variante al PAI Po, in regime di salvaguardia, prevedendo eventualmente una tavola aggiuntiva funzionale a rappresentare la situazione transitoria;

PGRA - mappe del terzo ciclo di pianificazione, in regime di salvaguardia, prevedendo eventualmente una tavola aggiuntiva funzionale a rappresentare la situazione transitoria;

PGRA - scenario di pericolosità L-P1 relativo al Reticolo Principale (RP) del Fiume Po e del Fiume Reno (PGRA secondo ciclo);

PGRA - 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);

- *V86 Area a ridotta soggiacenza della falda freatica: integrazione della scheda condivisa nella STO 12 (ALL_3_VINCOLI);*
- *V102 Qualità dell'aria: introduzione della scheda condivisa nella STO 12 che richiama le misure prescrittive contenute nel vigente PAIR2030 (ALL_3_VINCOLI);*
- *V39 e V40 Edifici di interesse: allineamento cartografico con aggiornamento delle classi di intervento condivise e approvate nella XII sedita di STO (rif. Allegato 5)*
- *V43 Corti storiche: allineamento cartografico per modifica edificio demaniale a Ravalle (rif. modifiche usi IX seduta di STO)*
- *V48 Zone di rispetto stradale: Aggiornamento cartografico di tratti di rispetto stradale in base allo spostamento di cartelli (via Modena, frazione Marrara...)*
- *V73 Corridoi infrastrutturali: aggiornamento cartografico tratto ferroviario Polo Chimico*
- *V89 CLE - Edifici strategici e aree di emergenza: aggiornamento cartografico e allineamento al Piano Intercomunale di Protezione Civile pubblicato*

DISCIPLINA

Si invia in allegato la versione della Disciplina inviata per la STO del 6-7 maggio comprensiva delle modifiche puntualmente concordate in STO:

- aggiornamento dell'elenco elaborati
- aggiornamento dell' art. 2 comma 3 dedicato alla cogenza degli elaborati
- all'art. 3, co. 9 è demandata al Regolamento Edilizio la disciplina degli usi temporanei, in modo da garantire maggiore flessibilità rispetto alla loro gestione.
- all'art. 7 è introdotta una premessa che tenga conto delle disposizioni di norme statali di carattere settoriale (cfr "Salva Casa")
- integrazione dell'art. 12 ("Paesaggi locali e Rete ecologica") con le disposizioni relative alla rete ecologica; è fatto espresso richiamo all'Abaco progettuale per gli elementi della rete non indicati esplicitamente (gorghi, maceri etc) e inserimento richiamo alla funzione dell'abaco come direttiva per il Regolamento del Verde, è inserito un comma successivo al 6 ove è 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 attengono al principio generale di non comprometterne le finalità (art. 27 quater, co. 6, del PTCP)
- all'art. 21, co. 8, è eliminato l'improprio riferimento al territorio rurale
- all'art. 29, co. 3 è inserita la dicitura "idraulici" come richiesto da AIPO
- correzione dei riferimenti ai capitoli della ValSAT in coerenza con l'indice riformulato e concordato in STO:
    - Art. 2 c. 3
    - Art. 7 c. 12 e 40

        - Art. 15 c. 2
        - Art. 16 c. 4
        - Art. 17 c. 8
- riallineamento di OS/LS/AP:
    - modifica di OS3 LS1 AP6 in allineamento agli ulteriori elaborati della strategia e della cartografia U
    - OS4-LS1-AP2: eliminato ulteriore riferimento alla possibilità di potenziamento della linea ferroviaria Bologna Padova su tracciato autonomo rispetto a quello attuale promiscuo

Modifiche da fare per l'approvazione

- Allineamento al Sistema Vincoli e Tutele (artt. 33-34) e alla previsione dell'ulteriore tavola dei vincoli V2*
- Allineamento delle disposizioni relative all'attuabilità per stralci dei permessi di costruire convenzionati (art. 5 comma 4 e art. 7 comma 31) per un più puntuale recepimento di quanto concordato durante la IX seduta di STO (verbale pag. 9)
- Integrazione di OS3 LS1 AP5 come segue " […]; incentivare l'utilizzo di tecniche irrigui in funzione del maggior risparmio in rapporto alle esigenze colturali"
- all'art. 31 c. 16 sarà stralciata la facoltà di prevedere nuove edificazioni per usi residenziali in aree contigue al territorio urbanizzato, ma comunque esterne ad esso, con modalità diverse dalle misure di delocalizzazione definite all'art. 36, co. 5, lett. e); sarà precisato che la disposizione non applica in caso di edifici dismessi o in corso di dismissione (fattispecie che deve essere assoggettata necessariamente ai disposti definiti all'art. 36, co. 5)

RELAZIONE

Modifiche da fare per l'approvazione

- modifiche concordate in STO:
    - Cispadana: sarà inserito all'interno della Relazione Generale nel paragrafo 2.3, al capoverso di "OS4 | Ferrara città interconnessa e accessibile" che inizia con "Si tratta di una integrazione necessaria", modificandolo in questo modo: "Si tratta di una integrazione necessaria per lo sviluppo del territorio, in sinergia con la rete dei comuni circostanti, che passa attraverso la riorganizzazione della rete ferroviaria (con l'adeguamento e il potenziamento delle connessioni con la rete e i corridoi TEN-T), il potenziamento dei nodi-stazione esistenti e di progetto lungo la linea FS/metropolitana, l'innesto della nuova autostrada regionale Cispadana sulla A13, l'intermodalità ferro-gomma-acqua, lo sviluppo di un sistema diffuso di mobilità slow centrato sul potenziamento della rete ciclopedonale e idroviaria e il miglioramento dei collegamenti con la rete dei nuclei urbani della campagna."
    - Vie d'acqua: correzione a pag. 31 (OS4/LS3)
    - Obiettivi della ValSAT: correzione refuso a pagina 27 "*2) registrare il consumo di suolo e i contestuali interventi di desigillazione nelle aree esterne al TU;*"
- coordinamento rispetto alle modifiche che hanno interessato gli altri elaborati di piano (elenco elaborati a pagina 9, sostituzione immagini, eventuali riferimenti normativi,

articolazione dei tessuti e della tavola U a pagina 21 e 51, correzione refuso a pagina 10, etc.)

VALSAT

Modifiche da fare per l'approvazione

Indice/Glossario - PARTE 1 - PARTE 2 - PARTE 3 - PARTE 4 - PARTE 5 - PARTE 6

- semplificazione e eliminazione di ripetizioni e ridondanze con altri elaborati non più utili per la stesura definitiva
- aggiornamento in recepimento delle modifiche apportate agli elaborati del PUG e concordati nell'ambito delle riunioni della STO

PARTE 3

- Parte 3.3.6 "Piano per la tutela della qualità delle acque":
  - si corregge il titolo in "Piano di tutela delle acque";
  - si descrive il Piano di Gestione distrettuale del fiume Po 2021-2027 come da dettagli dei seguenti link: https://pianoacque.adbpo.it/piano-di-gestione-2021 https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/acque/pianificazione/piani-di-gestione
- Parte 3.4.7 "Contratto di Fiume per Ferrara":
  - si integra con il percorso partecipativo denominato "Contratto di area umida per il Po di Volano": uno strumento nato per affrontare le sfide del cambiamento climatico e per progettare, elaborare e mettere in atto azioni comuni capaci di valorizzare e migliorare l'area umida individuata e le comunità che vi abitano. L'iniziativa si inserisce nelle attività del progetto GREW "Governance of Wetlands in Italy-Croatia cross border region", finanziato dal programma Interreg Italia Croazia 2021-2027, di cui il Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara è partner e il cui soggetto capofila è l'Università IUAV di Venezia.

PARTE 5.A

- capitolo 5.2.1 Scenario Zero e tendenze evolutive - Matrice S1 - Salute urbana - "Dotazioni territoriali" si integra con la problematica relativa allo scarico del depuratore di via Gramicia nel Po di Volano
- capitolo 5.2.1 Scenario Zero e tendenze evolutive - Matrice S2 - Qualità ambientale - "Acque superficiali e sotterranee" si integra con la classificazione dei corpi idrici, ai sensi della Direttiva 2000/60/CE
- riformulazione completa (e cambio denominazione) del capitolo 5.4.1.4 dedicato alla verifica di coerenza con il Titolo IV del PTCP
- capitolo 5.4.5 Verifica di coerenza con il PAIR 2030: eliminazione del termine "misurabile" in merito alle Buffer zones previste nell'abaco della Rete ecologica locale
- integrazione della matrice di coerenza con la pianificazione sovraordinata (cfr. capitolo 5.4) con il confronto rispetto al PRGRB

PARTE 5.B

<u>cap. 5.5 e 5.7 Valutazione delle trasformazioni complesse (interne e esterne al TU)</u>

- riscrittura dei capitoli 5.5 e 5.7: semplificazione e armonizzazione delle fasi di valutazione

- estensione del procedimento valutativo (cap. 5.5, 5.7) proposto per gli Accordi Operativi anche ad altri procedimenti complessi di trasformazione del territorio non disciplinati dalla LR 24/17, particolarmente qualora abbiano contenuti di variante al PUG;
- rispetto alle trasformazioni complesse, che saranno attuate tramite AO/PAIP, esplicitazione 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)
- ridefinizione della sezione relativa al Quadro dei condizionamenti in recepimento delle indicazioni di ARPAE e Provincia come specificato nel verbale della XII seduta STO.
- integrazione della matrice di valutazione per gli accordi AO e altri procedimenti complessi, in recepimento delle indicazioni di ARPAE e Provincia come specificato nel verbale della XII seduta STO (in particolare requisito 1.2 per procedimenti fuori TU)
- integrazione dei requisiti 1.1 e 1.4 con riferimenti a SL1/SL2 e a quanto disposto nel cap. 5.2 con riferimento alla parte di città o frazione limitrofa alla proposta di AO fuori TU
- definizione più puntuale del requisito prestazionale 2.3 Paesaggio
- in merito alla mitigazione paesaggistica, esplicitazione che i contenuti dell'art.12 "paesaggi locali" devono essere tenuti in considerazione per ogni significativa trasformazione del territorio (in modo non esaustivo si citano: AO, PAIP, Art. 53, AU per l'installazione di impianti da fonti rinnovabili e PAUR)

<u>cap. 5.6 Valutazione per luoghi</u>

- capitolo 5.6.1: rivisitazione delle tavole sinottiche in recepimento del progetto di rete ecologica e delle risultanze del terzo ciclo di pianificazione del PGRA
- capitolo 5.6.2:
  - integrazione con indicazioni e prescrizioni in relazione alle interferenze e all'implementazione della rete ecologica
  - correzione refuso: riallineamento alla disposizione di legge che prevede la Verifica di Assoggettabilità a VAS per gli interventi di rigenerazione
  - riallineamento delle voci relative a dotazioni territoriali, ERS e monetizzazioni a quanto concordato in STO e elaborato relativamente all'applicabilità degli standard differenziali
- capitolo 5.6.3:
  In STO sono state anticipate le schede modificate e integrate di tre parti di città e tre cluster di frazioni a titolo esemplificativo. Per l'approvazione si provvederà a completare le elaborazioni per tutte le parti di città e tutti i cluster, inoltre:

  - integrazione con indicazioni e prescrizioni in relazione alle interferenze e all'implementazione della rete ecologica
  - sostituzione delle tavole sinottiche
  - scheda Polo Chimico e Zona Ovest: in analogia con quanto presentato per la PMI, le condizioni di sostenibilità saranno elaborate in coerenza 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
  - per le parti di città e i cluster attraversati dal Canale Boicelli, dal Po di Volano, e dal Po di Primaro verranno inserite prescrizioni inerenti la necessità di concordare la fattibilità della realizzazione degli approdi con l'autorità per la navigazione

cap. 5.9 Dimensionamento del Piano

- predisposizione elaborato cartografico esemplificativo delle parti di città
- integrazione del capitolo 5.9.3 Valutazione specifica in merito alle dotazioni ERS, con l'introduzione al nuovo Allegato 12 nel quale vengono esplicitate le ulteriori strategie che il Comune sta adottando, o ha in previsione di adottare, per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo
- correzione refuso del capitolo 5.9.3 Valutazione specifica in merito alle dotazioni ERS mediante sostituzione con il seguente testo: "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."
- dimensionamento e standard differenziati: controllo e aggiornamento dei dati e delle mappe

PARTE 5.C

cap. 5.13 Il PUG e gli strumenti di tutela idraulica

- integrazione in recepimento delle risultanze del terzo ciclo di pianificazione del PGRA
- correzione refusi in recepimento delle indicazioni di RER - Difesa del Territorio (cfr. verbale della XII seduta STO)
- inserire la previsione che, per specifiche opere di mitigazione del rischio o valutazioni puntuali sul tema della sicurezza territoriale, in sede di progettazione attuativa siano considerati eventuali incrementi della pericolosità che possono scaturire dagli interventi di mitigazione del rischio idraulico nelle aree circostanti, utilizzando come dati utili ai fini delle verifiche tiranti e velocità pubblicati dal Decreto del Segretario Generale n. 44/2022 del 11/04/2022

cap. 5.16 Paesaggi locali

- correzione refusi (in particolare sostituire, in "PL.uc.2 Borgo San Luca - Via Bologna" e "PL.uc.3 Borgo Punta - Frutteti - Quacchio – via Comacchio", "Canale Burana" con "Po di Volano")

cap. 5.17 Il Progetto di Rete ecologica locale

- aggiornamento del paragrafo in coerenza con quanto concordato in STO, ed in particolare con le modifiche previste per l'Abaco (allegato 5) e la Tavola di progetto (allegato 6).

cap. 5.19 Sintesi delle scelte alternative

- esplicitazione delle 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")

PARTE 6

- 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)

PARTE 7

- Aggiornamento del capitolo dedicato alle “Modalità di consultazione e partecipazione”

Allegato 1 - Tavola ideogrammatica della propensione e orientamento alla trasformazione

- recepimento del progetto di rete ecologica e delle risultanze del terzo ciclo di pianificazione del PGRA

Allegato 5 - Abaco Prestazionale e Soluzioni NBS per la Rete Ecologica

- inserire il riferimento al necessario parere degli enti competenti a valutare la compatibilità degli interventi con il rischio idraulico (e riferimento al numero del vincolo)

Allegato 6 - Tavola di progetto della rete ecologica

- coordinamento terminologico nella legenda e con gli elementi inseriti nella tav. dei vincoli
- correzioni di alcuni refusi all’interno della tavola di progetto (inserimento del Parco delle Mura come nodo ecologico, inserimento perimetro TU, etc.)
- individuazione, laddove l’individuazione cartografica dei nodi e corridoi della REP (1^ livello) presenti situazioni di significativa discontinuità, di aree verdi urbane come punti di appoggio della Rete, che garantiscano la continuità del sistema (art. 27 quater, co. 11, del PTCP)

Allegato 7 - Tavola monitoraggio Espropri

- eventuale aggiornamento

Allegato 8a - Tavola monitoraggio interventi di rigenerazione e trasformazioni fuori TU

- verifica e completamento della ricognizione

Allegato 8b - Tavola monitoraggio altri interventi significativi

- predisposizione del nuovo elaborato finalizzato a raccogliere gli esiti cartografici del monitoraggio (i.e. POIC, FER, ciclabili, etc)

Allegato 10 - Standard differenziati – Analisi per Unità minime (2 tavole)

- rielaborazione delle mappe relative all’applicabilità degli standard differenziati secondo la metodologia concordata durante la XI seduta STO

Allegato 11 - Strategie Politiche Abitative

- documento di approfondimento relativo alle 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

Allegato 12 - Sintesi non tecnica

- aggiornamento e riallineamento

		V0		V1/ V2		V0*/V2*
n. Vincolo	**Denominazione vincolo** **(in rosso i nuovi vincoli da aggiungere)**	Versione condivsa 9° - STO	Versione da modifcare o nuovo vincolo da inserire	Versione condivsa 9° STO	Versione da modificare post 9°STO oppure nuovo vincolo	**Tavola vincoli PGRA periodo transitorio**
1	Rete Natura 2000	X		X		
2	Aree di riequilibrio ecologico	X		X		
3	Oasi di protezione della fauna	X		X		
4	Sistema forestale e boschivo	X		X		
5	Invasi ed alvei dei corsi d'acqua		X	X		
6	Zone di tutela dei corsi d'acqua	X		X		
7	Zone di tutela naturalistica	X		X		
8	Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale		X	X		
9	Ambiti di Paesaggio notevole		X	X		
10	Dossi di rilevanza storico documentale e paesistica	X		X		
100	Dossi di rilevanza idrogeologica		X	X		
101	Golene		X	X		
11	Strade panoramiche	X			X	
12	Alberi monumentali			X		
13	Nodo ecologico di progetto		X	X		
14	Aree protette		X	X		
15	Corridoio ecologico primario		X	X		
16	Corridoio ecologico secondario		X	X		
17	Ambiti di trasformazione territoriale		X	X		
18	Specchi d'acqua	X		X		
19	Maceri	X		X		
20	Alberi isolati	X		X		
21	Filari e siepi	X		X		
22	Strade di rilievo paesaggistico	X		X		
23	Fasce di rispetto delle strade panoramiche e di rilievo paesaggistico	X		X		
24	Fiumi e corsi d'acqua - Art. 142 co 1 lett c) D.Lgs 42/2004	X			X	
25	Boschi - Art. 142 co 1 lett g) D.Lgs 42/2004		X	X		
26	Zone di interesse archeologico - Art. 142 co 1 lett m) D.Lgs 42/2004	X			X	
27	Perimetro di esclusione - Art. 142 co 2	X			X	
28	Immobili ed aree di notevole interesse pubblico - Art. 136 D.Lgs 42/2004	X		X		
95	Insediamenti urbani e storici e strutture insediative storiche non urbane	X		X		
29	Strade storiche	X		X		
30	Idrografia storica	X		X		
31	Sito Unesco – core zone		X	X		
32	Sito Unesco – buffer zone		X	X		
33	Immobili soggetti a tutela diretta dei beni culturali con provvedimento formale	X		X		
34	Immobili soggetti a tutela diretta dei beni culturali ope legis	X		X		
35	Immobili soggetti a tutela indiretta dei beni culturali	X		X		
36	Complessi archeologici	X			X	
37	Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica	X			X	
38	Aree di concentrazione di materiali archeologici	X			X	
39	Edifici di interesse storico-architettonico	X			X	
40	Edifici di interesse culturale e testimoniale	X			X	
41	Edifici incongrui	X		X		
90	Negozi storici	X		X		

		V0		V1/ V2		V0*/V2*
n. Vincolo	**Denominazione vincolo** **(in rosso i nuovi vincoli da aggiungere)**	Versione condivsa 9° - STO	Versione da modifcare o nuovo vincolo da inserire	Versione condivsa 9° STO	Versione da modificare post 9°STO oppure nuovo vincolo	**Tavola vincoli PGRA periodo transitorio**
42	Ville storiche	X		X		
43	Corti agricole storiche	X			X	
44	Parchi storici	X				
45	Altri canali storici	X				
46	Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico	X				
47	Aree del centro storico a medio potenziale archeologico	X				
48	Zone di rispetto stradale	X			X	
49	Zone di rispetto ferroviario	X		X		
50	Zone di rispetto cimiteriale	X		X		
51	Zone di rispetto dei gasdotti	X		X		
52	Zone di rispetto dei depuratori	X		X		
99	Agglomerati esistenti (art. 74 TUA)	X		X		
54	Fiumi e canali principali	X		X		
55	Canali di bonifica	X		X		
56	Rispetto delle arginature		X	X		
98	Aree soggette a sortumazione e a presenza di fontanazzi	X		X		
57	Paleoalvei	X		X		
58	Zone di tutela dei corpi idrici sotterranei	X		X		
91	Impianti di captazione	X		X		
92	Zone di rispetto degli impianti di captazione	X		X		
59	Elettrodotti - linee AAT e AT	X		X		
60	Elettrodotti - linee MT	X		X		
61	Distanze di prima approssimazione-linee AAT e AT	X		X		
62	Stazioni primarie	X		X		
63	Cabine elettriche	X		X		
64	Impianti emittenza radio-televisiva	X		X		
65	Zone di rispetto degli impianti emittenza radio-televisiva	X		X		
66	Aree escluse dalla possibilità di collocazione o mantenimento di impianti radioTV	X		X		
67	Aree di attenzione per la localizzazione a condizioni di impianti radioTV	X		X		
68	Impianti fissi per telefonia mobile	X		X		
69	Zone di rispetto aeroportuale	X		X		
70	Zone di tutela dei Piani di Rischio aeroportuale	X		X		
71	Zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso	X		X		
53	Cave	X		X		
93	Pipeline	X		X		
72	Fascia di rispetto della pipeline	X		X		
73	Corridoi infrastrutturali	X			X	
102	**Qualità dell'aria**		X		X	
74	Categorie territoriali compatibili con gli stabilimenti a rischio d'incidente rilevante (RIR)	X		X		
97	Aree precluse all'insediamento di stabilimenti a rischio d'incidente rilevante (RIR)		X		X	
75	Siti oggetto di procedura di bonifica	X		X		
96	Anagrafe siti contaminati	X		X		
76	Fiume Po | H-P3: Alluvioni frequenti (TR: 20-50 anni) - Elevata probabilità	X		X		
76*	**Fiume Po | H-P3: PGRA 3 ciclo (salvaguardia)**					X
77	Fiume Po | M-P2: Alluvioni meno frequenti (TR: 100-200 anni) - Media probabilità	X		X		

		V0		V1/ V2		V0*/V2*
n. Vincolo	**Denominazione vincolo** **(in rosso i nuovi vincoli da aggiungere)**	Versione condivsa 9° - STO	Versione da modifcare o nuovo vincolo da inserire	Versione condivsa 9° STO	Versione da modificare post 9°STO oppure nuovo vincolo	**Tavola vincoli PGRA periodo transitorio**
77*	**Fiume Po | M-P2: PGRA 3 ciclo (salvaguardia)**					X
103	**Fiume Po | L-P1**		X		X	
103*	**Fiume Po | L-P1: PGRA 3 ciclo (salvaguardia)**					X
78	Fiume Reno | H-P3: Alluvioni frequenti (TR: 20-50 anni) - Elevata probabilità	X		X		
78*	**Fiume Reno | H-P3: PGRA 3 ciclo (salvaguardia)**					X
79	Fiume Reno | M-P2: Alluvioni meno frequenti (TR: 100-200 anni) - Media probabilità	X		X		
79*	**Fiume Reno | M-P2: PGRA 3 ciclo (salvaguardia)**					X
104	**Fiume Reno | L-P1**		X		X	
104*	**Fiume Reno | L-P1: PGRA 3 ciclo (salvaguardia)**					X
80	Reticolo Secondario di Pianura | H-P3: Alluvioni frequenti (TR: 20-50 anni) - Elevata proba	X		X		
80*	**Reticolo Secondario di Pianura | H-P3: PGRA 3 ciclo (salvaguardia) - Fiume Po**					X
105	**Reticolo Secondario di Pianura | M-P2 - Fiume Po**		X		X	
105*	**Reticolo Secondario di Pianura | M-P2 - PGRA 3 ciclo (salvaguardia) - Fiume Po**					X
81	Reticolo Secondario di Pianura | Altre aree allagabili		X	X		
82	Fascia A piano di bacino Po	X		X		
82*	**Fascia A piano di bacino Po - PAI variante**					X
83	Fascia B piano di bacino Po	X		X		
83*	**Fascia B piano di bacino Po - PAI variante**					X
106	**Fascia C piano di bacino Po**	X		X		
106*	**Fascia C (Fiume Po e Reno) - PAI variante**					X
107*	**Reticolo Secondario di Pianura | M-P2 - PGRA 3 ciclo (salvaguardia) - Fiume Reno**					X
84	Fascia a rischio di effetto dinamico	X		X		
85	Aree di vulnerabilità idrogeologica e di particolare tutela per la pianificazione comunale	X		X		
86	Aree a ridotta soggiacenza della falda freatica		X	X		
87	Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali	X		X		
88	Zone suscettibili di instabilità	X		X		
89	CLE – Edifici strategici e aree di emergenza	X			X	
94	CLE – Infrastrutture di connessione e di accessibilità	X		X		

All'Amministrazione Provinciale di Ferrara
CUAV – Comitato Urbanistico di Area Vasta
Corso Isonzo, 26 - 44121 FERRARA
PEC: provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

Ferrara, lì 18/06/2026

Prot. (vedi PEC di trasmissione)

Classifica: 6.10.20

Oggetto: **CUAV DI FERRARA – PUG DEL COMUNE DI FERRARA ADOTTATO, AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 24/2017, CON DCC N. 123 DEL 11.12.2024.**
Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAV - Verbale seduta conclusiva del 17/07/2026.
Parere idraulico di competenza AIPo

ACQUISITO la Vs nota prot. n. 17682 del 08/06/2026, relativa alla convocazione della seduta conclusiva del CUAV del 17/07/2026 e richiesta di parere;

PREMESSO che le competenze di questa Agenzia nelle aree in oggetto sono limitate alle arginature del fiume Po e relative fasce di rispetto, ed alle attività nelle aree golenali;

VISTO il T.U. sulle Opere Idrauliche delle diverse categorie di cui al R.D. 25/07/1904 n° 523 e successive modifiche ed integrazioni,

il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (P.A.I.) predisposto dall'Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po ed approvato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 26/2001 del 18/12/2001 e DPCM 10 marzo 2025 per la parte in variante;

CONSIDERATO che a seguito di prima seduta STO, con nota prot. 5562 del 25/02/2025 questo Ufficio ha trasmesso la sintesi delle osservazioni al PUG relativamente agli argomenti di propria competenza, nonché un elaborato planimetrico per le finalità delle osservazioni suddette riportante le criticità arginali (insufficienza di quota e/o sagoma) e le aree soggette a sormontazione;

che durante le varie sedute STO questo Ufficio ha avanzato diverse segnalazioni di natura tecnico-idraulica, successivamente valutate dalla Commissione e acquisite in conformità alle normative afferenti al PUG;

che, come richiesto, sono state trasmesse per le vie brevi gli shapefile relativi all'unghia arginale di progetto e relativa fascia di rispetto di 4 m e 10 m, nonché quelli concernenti le aree soggette a sormontazione e fontanazzi;

giovanngiuseppe.tuccillo@agenziapo.it
giuseppe.mirarchi@agenziapo.it
marco.zerzan@agenziapo.it
AREA
www.agenziapo.it
ufficio-fe@agenziapo.it
ufficio-fe@cert.agenziapo.it

ESAMINATA la documentazione del PUG ritenuta d'interesse dell'Agenzia, in particolare quella relativa ai vincoli;

Tutto ciò premesso, per quanto di competenza AIPo, si esprime parere idraulico favorevole al PUG del Comune di Ferrara.

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti

Nel rassegnare quanto sopra si porgono distinti saluti.

Il Dirigente della Direzione Territoriale
Idrografica Emilia-Romagna Orientale
(Dott. Ing. Massimo Valente)

Documento informatico firmato digitalmente ai
sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 s.m.

Referente: Il Geom. Giuseppe Tuccillo +3954771524 giovangiuseppe.tuccillo@agenziapo.it
P.I. Ing. Giuseppe Mirarchi +3954951 7591 giuseppe.mirarchi@agenziapo.it
P.I. Ing. Marco Zorzan +3937186543(53) marco.zorzan@agenziapo.it
SETTORE: DIREZIONE TERRITORIALE IDROGRAFICA
AREA: EMILIA ROMAGNA ORIENTALE
UFFICIO OPERATIVO: FERRARA

Viale Cavour, 77 - 44121 FERRARA
Tel. 0532-225579 - Fax. 0532/344364
www.agenziapo.it
ufficio-fe@agenziapo.it
ufficio-fe@cert.agenziapo.it

Ministero della cultura

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA
Codice fiscale 91474080370 - Codice IPA T0O8YV

Bologna, data segnatura

Alla Provincia di Ferrara
provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

E p.c.

Alla Commissione regionale di garanzia presso
la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e
Paesaggio per la città metropolitana di Bologna
sabap-bo.garanzia@cultura.gov.it

Prot. rif. segnatura *Pos. Archivio* PUG Ferrara
Class. 34.28.04/07/2025 *Allegati*

risposta al foglio 19579 del 05/06/2026
pervenuto il 05/06/2026
(ns. prot. 8932 del 05/06/2026)

Oggetto: **Comune di Ferrara (FE)**
CUAV DI FERRARA – PUG DEL COMUNE DI FERRARA ADOTTATO, AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 24/2017, CON DCC N. 123 DEL 11.12.2024.
Convocazione seduta conclusiva e richiesta pareri enti con voto consultivo
Parere di competenza

Con riferimento alla convocazione della seduta conclusiva del CUAV per il PUG di Ferrara,

- *vista* la nostra nota prot. 2373 del 27/01/2023 con la quale si trasmettevano le prime osservazioni al PUG di Ferrara ed in particolare si rimandava l'emissione del parere alla ricezione di elaborati finalizzati a comprendere la consistenza e la localizzazione dei beni tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. oltre che la loro interazione con le strategie/politiche/azioni di piano da valutare all'interno della Valsat;
- *richiamato* il vostro riscontro pervenuto con nota prot. 8383 SABAP BO del 27/03/2023 con la quale si trasmettevano gli elaborati richiesti in merito all'identificazione dei beni tutelati, mentre rispetto alle valutazioni delle strategie di piano della Valsat e rispetto al contributo relativo agli aspetti archeologici si rimandava agli elaborati messi a disposizione con il link trasmesso in data 08/06/2023;
- *richiamando* le precedenti note di questo Istituto inviate con prot. n. 2373 SABAP BO del 27/01/2023 e prot. n. 17407 SABAP BO del 21/06/2023 per la fase di consultazione preliminare;
- *rilevando* che le prescrizioni sotto precisate per la *Scheda dei vincoli* debbono avere un valore normativo e non solo ricognitivo e pertanto, qualora necessario a questo scopo, debbano essere inserite anche nella disciplina del Piano nei punti che si ritengono più opportuni;

questo Ufficio riporta di seguito le prescrizioni articolate per profili di competenza.

ASPETTI RELATIVI ALLA TUTELA MONUMENTALE E AL CENTRO STORICO:
Prescrizioni relative ai profili di competenza di questo Ufficio

- M.1 Con riferimento alla riga 33 della *Scheda dei vincoli*, come del resto già richiesto nella nota prot. n. 17407 del 21/06/2023, si chiede che venga aggiunto un punto 3. nella colonna "REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI" che di seguito si riporta:
  "Le valutazioni della Soprintendenza in merito agli interventi sugli immobili in oggetto sono prevalenti rispetto alla disciplina particolareggiata individuata dal PUG".
- M.2 Con riferimento alla riga 34 della *Scheda dei vincoli* si chiede che vengano aggiunti i seguenti punti nella colonna "REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI":

"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»";

- M.3 Con riferimento alla riga 35 della *Scheda dei vincoli* si chiede che vengano aggiunti i seguenti punti nella colonna "REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI":

  "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";

- M.4 Con riferimento alla *Tavola dei vincoli* (elaborato V1.CS), in merito all'individuazione degli edifici oggetto di tutela ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004, si rilevano alcune discrepanze tra quanto rappresentato e quanto agli atti di questa Soprintendenza, con specifico riferimento ad alcune errate o mancanti perimetrazioni. Si invita pertanto ad operare una revisione cartografica basandosi sul geodatabase del portale Webgis - Patrimonio Culturale dell'Emilia-Romagna, interfacciandosi con la *Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna* per l'ottenimento degli shape-files. Si rammenta, tuttavia, che tale strumento non ha valore probante ed è pertanto necessario attenersi al contenuto dei provvedimenti di vincolo già emanati.

  Considerato il fatto che le dichiarazioni di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. sono notificate da parte della *Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna* al Comune di ubicazione dell'immobile tutelato, si raccomanda di effettuare, ai sensi dell'art 37 co.5 della L.R. n. 24/2017, una ricognizione di aggiornamento dei vincoli monumentali diretti ai sensi degli artt. 10-12-13 e dei vincoli indiretti ai sensi dell'art. 45 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

Indicazioni relative alla conservazione del patrimonio architettonico e del centro storico

- M.5 Richiamato quanto già esposto al punto A.1 della nota prot. 17407 del 21/06/2023, si ribadisce il suggerimento 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;
- M.6 Si suggerisce di inserire nella Disciplina del Piano, ove ritenuto opportuno, la seguente 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";

Altro

- M.7 Con riferimento alla *Scheda dei vincoli,* si segnala che tra gli *enti competenti* è ripetutamente indicato il "*Segretariato Regionale del MIC*", che non risulta più in essere a seguito del D.P.C.M. n. 57 del 13 marzo 2024. Le competenze del Segretariato sono state assunte dalla *Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna,* che pertanto dovrà essere indicata quale ente competente per i procedimenti di cui ai punti 24, 25, 26, 27 e 28 insieme alla *Regione*, e per i punti 33, 34 e 35 insieme a *Regione* e *Soprintendenza APAB per le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara*.

ASPETTI RELATIVI ALLA TUTELA PAESAGGISTICA:

Quale premessa si ritiene indispensabile ricordare che è stato avviato il processo di pianificazione relativo all' "Adeguamento cartografico del PTPR al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", con la pubblicazione degli esiti della ricognizione dei beni paesaggistici condotta dal RER e MIC in co-pianificazione ai sensi dell'art. 133 del D. Lgs. 42/2004 che si apprende in parte essere stati recepiti nel presente Piano.

Si prende atto che nelle tavole dei vincoli si è provveduto a differenziare la rappresentazione in relazione alle varie voci di legge. Si segnala ancora una difficoltà di lettura relativi ai beni paesaggistici all'interno del centro storico superabile

comunque con le mappe interattive messe a disposizione dal Comune e con il loro inserimento nella Tavola specifica relativa al centro storico.

Prescrizioni relative ai profili di competenza di questo Ufficio

- P.1 Con riferimento alle righe 24, 25, 26, 28 della *Scheda dei vincoli* si chiede che venga aggiunto un punto nella colonna "REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI" che faccia riferimento a quanto previsto ai sensi dell'art. 153 del D. Lgs. 42/2004 che di seguito si riporta:

  "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"
- P.2 alla riga 26 della *Scheda dei vincoli* si chiede di valutare l'opportunità di modificare i file vettoriale prendendo come fonte la recente ricognizione effettuata nell'ambito dell'adeguamento cartografico del PTPR al Codice dei BCP;
- P.3 Con riferimento alla riga 27 della *Scheda dei vincoli* si ricorda che sarà necessario rispettare quanto previsto dal comma 2 dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004, inserendo pertanto le descrizioni con riferimento alla legge.
- P.4 Con riferimento alla *Tavola dei vincoli V1* e rispetto allo specifico tematismo di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del D. Lgs. 42/2004, si chiede di aggiornare il tematismo con quanto riportato dalla ricognizione effettuata nell'ambito dell'adeguamento cartografico del PTPR al Codice ad esito dell'elaborazione e approvazione della nuova Carta Forestale regionale.
- P.5 Con riferimento alla *Tavola dei vincoli di dettaglio del centro storico* si ritiene indispensabile inserire anche i beni paesaggisti tutelati ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004, che spesso corrispondono ad alcuno Parchi storici con la seguente dicitura in Legenda

  "Beni paesaggistici tutelati con specifico provvedimento ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 ricadenti nel centro storico"

  La fonte del dato è la medesima indicata nella Scheda dei vincoli.
- P.6 Con riferimento alla *VALSAT* ed in particolare alla Tabella "5.6.2. VALUTAZIONE PER LUOGHI - LE SCHEDE PROGETTUALI D'AMBITO SL3" si fa presente che nella colonna "TUTELE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE, STORICO CULTURALI, ARCHEOLOGICHE" occorre correggere i refusi che danno indicazioni sulla tutela indiretta come se fosse una tutela paesaggistica.

Indicazioni relative alla materia paesaggistica

- P.7 Si prende atto della sostanziale assenza di tutela paesaggistica nelle aree antistanti il Po di Volano nel tratto urbano, esclusione sulla base di dati in possesso del Comune. Pur tuttavia si ritiene necessario segnalare che, con particolare riferimento agli interventi di riqualificazione di cui alle schede progettuali d'ambito, al Progetto guida 2 – La direttrice di rigenerazione lungo il canale Po di Volano - e alla progettazione degli spazi pubblici, tali spazi dovranno essere progettati conservando o creando punti di vista sul corso d'acqua, elemento che qualifica il paesaggio urbano e "infrastruttura" determinante per la storia della città. La qualità dei progetti va valutata anche con riferimento alla presenza di vegetazione, all'adozione di materiali il più possibile compatibili con il contesto fluviale e con l'urbanizzazione storica che si è sviluppata lungo il suo corso. Si suggerisce di favorire un accesso pubblico al corso d'acqua qualora le aree di trasformazione si trovino a ridosso del Po di Volano.

  Si precisa che eventuali attracchi che occupano il Po di Volano sono comunque soggetti ad autorizzazione paesaggistica anche nel tratto urbano, in quanto il corso d'acqua non può essere tra le aree escluse di cui al comma 2 dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004.

Altro

- P.8. Si ricorda che rispetto alla *Scheda dei vincoli* pervenuta quale aggiornamento, si dovrà provvedere alle righe 31 e 32 relative alle *aree core* e *buffer* del sito UNESCO ad adeguare i contenuti della colonna "REGOLE PRESCRITTIVE, LIMITI E CONDIZIONAMENTI" con 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. Tale aggiornamento va fatto anche con riferimento alle medesime tabelle riportate nella VALSAT a pg. 194

ASPETTI RELATIVI ALLA TUTELA ARCHEOLOGICA:

Prescrizioni relative ai profili di competenza di questo Ufficio

- *considerato quanto previsto dalla Convenzione internazionale de La Valletta, ratificata con* L. 57/2015*, di cui si richiamano l'**art. 2** Ogni Parte si impegna ad adottare, secondo le modalità proprie a ciascuno Stato, un regime giuridico per la **protezione del patrimonio archeologico** che preveda: i) la gestione di un inventario del proprio*

patrimonio archeologico e la classificazione dei monumenti e delle zone protette; ii) la costituzione di riserve archeologiche, anche dove non vi siano evidenti reperti in superficie o sott'acqua, per conservare le testimonianze materiali, affinché le generazioni future possano studiarle [...]*; e all'**art. 5** Ogni Parte si impegna: [...] a cercare di conciliare e **articolare i bisogni dell'archeologia e della pianificazione**, facendo in modo che degli archeologi partecipino: a) alle politiche di **pianificazione** volte a definire delle strategie equilibrate di protezione, conservazione e valorizzazione dei siti di interesse archeologico; b) allo svolgimento delle diverse fasi dei programmi di pianificazione; ii) **a garantire una consultazione sistematica tra archeologi, urbanisti e pianificatori del territorio, al fine di permettere**: a) la modifica dei progetti di pianificazione che rischiano di alterare il patrimonio archeologico;*

- *considerato quanto disposto dall'art. 8 del PTPR;*
- *considerati* gli artt. 33, 35, 37 della L.R.24/2017 sulla necessità di consentire al PUG di ricostruire la griglia degli elementi strutturali – tra cui il sistema delle tutele ambientali, paesaggistiche e storico-culturali (esistenti e in corso di realizzazione) - che connotano il territorio e che costituiscono riferimento necessario per le nuove previsioni;
- *considerate* le *Linee guida per l'elaborazione della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio*, approvate con DGR 274 del 03/03/2014, pubblicate il 14 marzo 2014 dalla Regione Emilia-Romagna, in applicazione dell'Art.10 dell'Accordo tra regione Emilia-Romagna, Ministero per i beni e le attività culturali e le Associazione delle Autonomie Locali del 9 ottobre 2003;
- *considerate* le *Linee guida per l'elaborazione della Carta delle potenzialità archeologiche del territorio*, approvate con DGR 274 del 03/03/2014, pubblicate il 14 marzo 2014 dalla Regione Emilia-Romagna, in applicazione dell'Art.10 dell'Accordo tra regione Emilia-Romagna, Ministero per i beni e le attività culturali e le Associazione delle Autonomie Locali del 9 ottobre 2003;
- *considerata,* quindi, la necessità di avere un quadro conoscitivo aggiornato sulle preesistenze archeologiche del territorio al fine di giungere ad una corretta pianificazione degli interventi che comportino opere di modifica dell'assetto del sottosuolo, e in modo da garantire la tutela del patrimonio archeologico esistente;

tutto ciò *richiamato* e *premesso*, questa **Soprintendenza**, per quanto di competenza, **richiede** che**: nel Quadro Conoscitivo del PUG vengano inseriti 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 art.21.**

Si richiede inoltre di modificare le norme tecniche attuative relative all'alto potenziale archeologico (n. 46) in: "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."

Si richiede inoltre di modificare le norme tecniche attuative relative all'alto potenziale archeologico (n. 46) in: "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."

Indicazioni relative alla materia archeologica

- Per una migliore tutela del patrimonio archeologico, inoltre, si consiglia di redigere e adottare **la Carta delle Potenzialità Archeologiche anche per la parte esterna al centro storico, con relative prescrizioni all'interno delle norme tecniche attuative del piano urbanistico generale,** ai fini di una migliore pianificazione degli interventi che comportino opere di modifica dell'assetto del sottosuolo.
- Si consiglia inoltre di delineare una procedura amministrativa per le richieste da inviare alla Soprintendenza, per cui si suggerisce: a) fase preliminare: prima di intraprendere la realizzazione dell'opera in progetto, la proprietà, o il tecnico da essa incaricato, dovrà inviare al SUE/SUAP/Ufficio preposto alle attività di costruzione private del Comune una comunicazione che contenga: modulo di richiesta disponibile su sito web del Comune compilato; relazione tecnica illustrativa sintetica del progetto; elaborati cartografici quali: ubicazione dell'area di progetto sulla carta di potenzialità archeologica del PUG e l'indicazione della prescrizione relativa al rischio archeologico individuato; planimetria, sezioni e quanto utile a comprendere l'entità ed estensione di tutti gli scavi previsti. Il SUE/SUAP/Ufficio preposto del Comune inoltrerà la comunicazione alla Soprintendenza che, entro 30 giorni dal ricevimento, potrà comunicare eventuali prescrizioni. (Per le aree in cui sia comprovata la manomissione del

terreno, fino alla quota interessata dal progetto, e per interventi che non comportano nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle impegnate da manufatti esistenti dovrà essere comunque presentata istanza in Soprintendenza indicandolo nell'apposito spazio nel modulo di richiesta. b) fase verifica/controllo: esecuzione delle verifiche archeologiche e/o altro (se richieste). La ditta incaricata responsabile delle indagini archeologiche deve essere in possesso dei requisiti previsti dall'art.9bis del D.Lgs.42/2004 e dal DM 244/2019, ed esterna alla committenza. Sono ricomprese tutte le necessarie indagini archeologiche, e qualunque ulteriore attività di indagine archeologica motivatamente ritenuta necessaria dalla Soprintendenza competente. c) fase conclusiva: espletate le indagini archeologiche, ed esaurita qualunque ulteriore attività di indagine archeologica motivatamente ritenuta necessaria dalla Soprintendenza, la ditta archeologica incaricata trasmette alla SABAP, la "Relazione archeologica", redatta secondo gli standard richiesti dalla Soprintendenza stessa e sulla base delle direttive impartite dalla Direzione Scientifica in capo alla Soprintendenza carica i risultati delle stesse all'interno del webgis della Soprintendenza compilando le relative schede. Sulla base degli esiti documentati nella "Relazione archeologica" la Soprintendenza comunicherà al proprietario o all'avente titolo, entro 30 giorni (trenta) dal ricevimento della relazione, l'assenso, il diniego (preceduto dalla comunicazione dei motivi ostativi) all'esecuzione dei lavori o eventuali ulteriori disposizioni di tutela.

IL SOPRINTENDENTE

Arch. Eugenia Valacchi

Firmato digitalmente
O= MiC
C= IT

Responsabili dell'istruttoria:
Funzionario architetto per la tutela monumentale: arch. Keoma Ambrogio
Funzionario architetto per la tutela paesaggistica: arch. Barbara Marangoni
Funzionario architetto per la tutela archeologica: dott.ssa Carolina Ascari Raccagni

Collaboratrice all'istruttoria:
Funzionario architetto per la tutela monumentale: arch. Francesca Gardino

SERVIZIO SANITARIO REGIONALE
EMILIA-ROMAGNA
Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara

DIPARTIMENTO DI SANITA' PUBBLICA
U.O.C. IGIENE PUBBLICA
Direttrice dott.ssa Clelia de Sisti

Provincia Di Ferrara
provincia.ferrara@cert.provincia.fe.it

OGGETTO: Risposta a: (Rif: 2026/19579 PROT) CUAV DI FERRARA PUG DEL COMUNE DI FERRARA ADOTTATO, AI SENSI DELL?ART. 46 DELLA L.R. 24/2017, CON DCC N. 123 DEL 11.12.2024. CONVOCAZIONE SEDUTA CONCLUSIVA E RICHIESTA PARERI ENTI CON VOTO CONSULTIVO

In riferimento alla nota di codesta spettabile Amministrazione, di pari oggetto, pervenuta in data 5.6.2026 con PG AUSL 37632, esaminata la documentazione allegata, considerato che la valutazione igienico-sanitaria degli strumenti di pianificazione urbanistica rientra nei livelli essenziali di assistenza (DPCM 12/1/2017), nell'impossibilità per il personale della scrivente Unità Operativa Complessa Igiene Pubblica di prendere parte alla seduta conclusiva, prevista per il giorno 17.7 p.v. alle ore 11, si conferma quanto già espresso con PG AUSL 60289 del 30.9.2025, ovverosia parere **favorevole**.

Distinti saluti

Firmato digitalmente da:

Daniele Bernardini
(Dirigente Medico U.O.C. Igiene Pubblica)

Responsabile procedimento:
Daniele Bernardini

Dipartimento di Sanità Pubblica
U.O.C. Igiene Pubblica
Via Cassoli, 30 - 44121 Ferrara
tel. 0532-235231
dirdsp@pec.ausl.fe.it

Azienda U.S.L. di Ferrara
Via Cassoli, 30 - 44100 FERRARA
Tel 0532/235111
www.ausl.fe.it
Partita IVA 01295960387

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
serviziopianificazioneterritoriale@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.

Il PUG adottato è costituito da: Quadro Conoscitivo Diagnostico, Strategia per la Qualita' 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'esaustiva 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 raccordata 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 Arpae 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 Arpae 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 meteoclimatiche.
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_a1b). 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.

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

ALLEGATO II [1]

Raccolta dei seguenti verbali delle sedute di Comitato e di Struttura Tecnica Operativa convocate per l'esame del PUG del Comune di Ferrara:

- Verbale seduta di STO 1 del 06/02/2025 - verifica di completezza (PG n. 4814/2025)
- Verbale I seduta di CUAV del 25/02/2025 - Richieste di integrazioni e chiarimenti, in allegato le proposte della STO 2 (verbale PG n. 8171/2025)
- Verbale seduta di STO 7 del 08/09/2025 - Tavola e Schede dei Vincoli (verbale PG n. 34412/2025)
- Verbale II seduta di CUAV del 08/02/2025, PG n. 6452 del 04/03/2024, riassuntivo dell'attività istruttoria svolta dalla STO nelle sedute n. 3, 4, 5, 6 per la definizione del perimetro di TU
- Verbale seduta di STO 8 del 23/10/2025 - Disciplina (verbale PG n. 42788/2025)
- Verbale seduta di STO 9 del 10/12/2025 - Tavola e Schede dei Vincoli, Disciplina, precisazioni al Perimetro di TU ed alla tavola "Usi e modalità d'intervento" (verbale PG n. 1093/2026)
- Verbale seduta di STO 10 del 22/01/2026 - Rete Ecologica, precisazioni a Tavola e Schede dei Vincoli (verbale PG n. 4309/2026)
- Verbale seduta di STO 11 del 04/03/2026 - Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, precisazioni a Disciplina, Tavola e Schede dei Vincoli e Quadro Conoscitivo Diagnostico (verbale PG n. 9704/2026)
- Verbale seduta di STO 12 del 06 e 07/05/2026 - Valsat, Rete Ecologica e ulteriori precisazioni (verbale PG n. 18154/2026)
- Verbale seduta conclusiva di CUAV del 17/07/2026 (PG n. 28822 del 10/08/2026) [2]

[1] Per contenere le dimensioni del documento i verbali sono qui riportati privi degli allegati costituiti dalla documentazione tecnica predisposta dal Comune, conservata agli atti

[2] Per contenere la dimensione del documento ed evitare duplicazioni, il verbale della seduta conclusiva di CUAV è qui riportato omettendo:
- l'Allegato 1 - verbali di CUAV e di STO precedenti (già ricompresi nel presente ALLEGATO II al Parere Motivato)
- l'Allegato 2 - Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara n. 104/2026 (già presente nell'ALLEGATO III al Parere Motivato).

Protocollo 4814 del 07/02/2025
Classificazione 012.007.019
Fascicolo 2025/1

Oggetto: STRUTTURA TECNICA OPERATIVA (S.T.O.) DEL CUAV DI FERRARA - STRUMENTO URBANISTICO ESAMINATO: PUG DEL COMUNE DI FERRARA. VERBALE I° SEDUTA DEL 06/02/2025.

In data odierna, 06 febbraio 2025, alle ore 10.00 si svolge la prima seduta della Struttura Tecnica Operativa (STO) del CUAV di Ferrara, convocata a mezzo posta elettronica in data 30/01/2025.

La seduta viene tenuta in modalità a distanza via Meet al link *https://meet.google.com/rya-cbsj-fbb*, alla presenza dei seguenti tecnici appositamente designati dagli Enti/organismi che costituiscono i componenti necessari e con voto consultivo del CUAV-FE:

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

per RER –Stefania Comini, Giuseppe De Togni, Sonia Bellicchi, Irene Magri, Emanuele Moretti, Massimo Farina, Irene Evangelisti

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

per AIPO – Marco Zorzan e Giovangiuseppe Tuccillo

per ARPAE – Simona Righi, Francesca Galliera, Tiziana Melfi, Paola Leuci

per Agenzia Regionale Sicurezza Territoriale e Protezione Civile (ARSTPC) –Annamaria Pangallo, Elisa Grandi, Donatella Casanova

Sono presenti anche i consulenti del Comune di Ferrara Morena Scrascia, Fabio Vanin, Francesco Vazzano, Sergio Fortini, e Valeria Sassanelli

I temi all'ordine del giorno:

1. verifica della completezza della documentazione tecnica e amministrativa trasmessa;

2. termini del procedimento avviato e modalità di svolgimento dell'iter istruttorio;

3. presentazione del PUG da parte del Comune;

4. varie ed eventuali

Si chiede l'assenso ai partecipanti per la registrazione della seduta che verrà utilizzata ai soli fini della verbalizzazione. Acquisito l'assenso si procede con lo svolgimento della seduta.

_____

1. Coppari (Provincia): Comunica che il primo adempimento riguarda la verifica completezza documentale e viene formalizzato in questa seduta, benché una valutazione in tal senso si stata fatta per le vie brevi da Cavicchi (Provincia), Comini (RER) prima della trasmissione della documentazione al CUAV.

Cavicchi (Provincia) illustra l'esito della prima verifica di completezza della documentazione tecnica e amministrativa ritenendo gli elaborati completi ai sensi dell'art. 46, co.2, LR 24/2017, concordando altresì che non risulta necessario procedere ad interrompere i termini per richiedere documenti integrativi ai sensi dell'art. 8 della DGR 954/2018.

2. Coppari (Provincia): precisa che, avendo attestato la completezza documentale, si può considerare il procedimento avviato a far data dall'arrivo della documentazione al CUAV il giorno 29/01/2025.

Cavicchi (Provincia): illustra i termini per l'attività della STO e del CUAV ai sensi di legge:

- entro 10 gg lavorativi dalla ricezione del Piano (entro l'08/02/2025) la STO verifica la completezza della documentazione tecnica e amministrativa trasmessa e richiede i documenti mancanti (art. 8 DGR 954/2018);
- entro 30 gg dal ricevimento del Piano (entro il 28/02/2025) il CUAV può richiedere, per una sola volta, chiarimenti e integrazioni istruttorie, con atto del Presidente. La richiesta sospende i termini del procedimento che riprendono a decorrere per il periodo residuo dalla data del completo ricevimento della documentazione richiesta (art. 9 DGR 954/2018 e art. 46, co. 3, LR 24/2017);
- entro 120 gg dal ricevimento (entro il 29/05/2025), salvo eventuale sospensione dei termini, il CUAV acquisisce e valuta tutta la documentazione presentata ed esprime il proprio parere motivato sul Piano; decorso inutilmente tale termine si considera espressa una valutazione positiva (art. 46, co. 2 e 5, LR 24/2017).

Precisa che, per necessità organizzative legate alla disponibilità dei componenti necessari, la prima seduta di CUAV è stata concordata per il giorno 25/02/2025 secondo le seguenti modalità:

- dalle 9.30 alle 11.30 seduta di STO con odg: illustrazione delle richieste di chiarimenti e integrazioni da parte degli Enti/Autorità invitati ai lavori del CUAV di Ferrara;
- dalle 11.30 alle 12.30 1^ seduta di CUAV con odg: formalizzazione degli esiti istruttori di cui alla STO appena conclusa e formulazione di eventuali richieste di chiarimenti e integrazioni.

seguirà formale convocazione via PEC.

Precisa, inoltre, che, come già comunicato a tutti gli Enti/Autorità partecipanti al CUAV di Ferrara (ns nota

PG n. 1215/2025) l'istruttoria del PUG nel CUAV avverrà secondo queste modalità organizzative:

- tutti gli approfondimenti necessari ad espletare l'attività istruttoria dei PUG sottoposti al parere del Comitato saranno svolti nell'ambito della STO, composta dai tecnici istruttori individuati da ciascun Ente facente parte del CUAV;
- le sedute di CUAV, alle quali dovranno partecipare i rappresentanti unici degli Enti costituenti il CUAV, saranno circoscritte ad assumere le determinazioni conseguenti agli esiti della STO, limitatamente agli adempimenti previsti per il Comitato dalla Legge regionale.

3. Rinaldo (Comune): presentata il PUG adottato con l'ausilio di slides che si allegano al presente verbale (allegato A).

4. Grandi (ARSTPC) anticipa la necessità di prevedere un'illustrazione specifica riguardante le tematiche di competenza dell'Agenzia inerenti, in particolare, il rischio idraulico e la protezione civile.

Sentita la disponibilità del Comune, si programma un tavolo tecnico per il giorno 18/02/2025 dalle ore 12.00 alle 13.00 finalizzato ad una breve illustrazione dei contenuti del PUG inerenti le suddette tematiche.

_____

In conclusione la STO concorda di:

I. ritenere la documentazione tecnica e amministrativa presentata completa e, di conseguenza, considerare il procedimento avviato a far data dall'arrivo della documentazione al CUAV il giorno 29/01/2025;

II. procedere alla convocazione della 1^ seduta di CUAV per la data concordata (25/02/2025), secondo questa modalità:

- dalle 9.30 alle 11.30 seduta di STO con odg: illustrazione delle richieste di integrazioni da parte degli Enti;
- dalle 11.30 alle 12.30 1^ seduta di CUAV con odg: formalizzazione degli esiti istruttori di cui alla STO appena conclusa e formulazione di eventuali richieste di integrazione.

III. prevedere un tavolo tecnico per il giorno 18/02/2025 alle ore 12, finalizzato all'illustrazione specifica dei contenuti del PUG inerenti il rischio idraulico e la protezione civile.

La seduta si chiude alle ore 12.10.

Il seguente verbale, verificato nei contenuti dai partecipanti, viene sottoscritto dalla Responsabile della STO.

Ferrara, 07/02/2025

La Responsabile della STO
Il Responsabile del Servizio
COPPARI MANUELA

Documento informatico firmato digitalmente

PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

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

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

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

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

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

Sono presenti anche:

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

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

PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

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

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

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

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

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

_____

1. Insediamento del CUAV

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

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

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

modalità di informazione sugli esiti dello stesso;

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

Precisa, inoltre, che la Provincia di Ferrara:

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

2. Esito dei lavori istruttori condotti nella STO

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

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

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

2 e 5, LR 24/2017).

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Provincia (Coppari): Evidenzia come il PUG sia uno strumento complesso, dai molteplici contenuti intersettoriali, che richiede impegno nella redazione ma anche nella relativa valutazione condotta dal CUAV per esprimersi con il *Parere Motivato*. Per garantire la più ampia condivisione delle considerazioni e riflessioni condotte dai componenti del CUAV sul PUG in esame, è previsto che il Comune ne faccia parte integrante quale *Componente necessario* di un organismo che si esprime collegialmente.
Evidenzia anche che non tutte le numerose richieste anticipate nella seduta odierna (e che faranno parte integrante del verbale CUAV) necessiteranno di impegnativi approfondimenti: in alcuni casi potranno essere sufficienti chiarimenti o modifiche/correzioni puntuali.
Precisa, infine che la successiva seduta di CUAV verrà convocata a seguito della presentazione delle integrazioni da parte del Comune.

Conclusioni

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

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

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

Al presente verbale sono allegati i seguenti documenti:

- Allegato A – "*Proposta di richiesta integrazioni, approfondimenti e chiarimenti*"
- Allegato B – Arpae APA – Richieste di integrazioni e chiarimenti

La seduta si chiude alle ore 13.00

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

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

ALLEGATO A

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

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

Indice:

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

Regione Emilia-Romagna

Prime considerazioni istruttorie e richiesta di integrazioni/chiarimenti

DGCTA - DIREZIONE GENERALE
CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

AREA TERRITORIO, CITTÀ, PAESAGGIO
IL RESPONSABILE
MARCELLO CAPUCCI
marcello.capucci@regione.emilia-romagna.it

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

PREMESSA

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

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

CITTÀ PUBBLICA E WELFARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STRATEGIE LOCALI

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

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

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

PAESAGGI LOCALI

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

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

FORESTAZIONI

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

SISTEMA FERROVIARIO / TPL

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

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



SISTEMA STRADALE / AUTOSTRADALE

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

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

SISTEMA LOGISTICO

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





SISTEMA IDROVIARIO

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





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

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

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

VALSAT

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

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

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

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

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

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

Per quanto attiene ai requisiti finalizzati al conseguimento dell'obiettivo strategico *OS2. Ferrara città policentrica, rigenerata, abitabile e sicura:*
RP4. Potenziamento dotazioni territoriali (Dt)
RP5. Multifunzionalità urbana (Mu)
RP6. Risposta alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili (ERS)
non pare pienamente rispondente ai principi della L.R. 24/2017 una declinazione di tali requisiti in termini meramente quantitativi. Si richiama l'importanza, sancita nell'Atto di coordinamento approvato con D.G.R. 11072021, di considerare lo "standard urbanistico" non solo una mera dotazione di superfici, ma riconoscendo il ruolo che le attrezzature e spazi pubblici possono svolgere nella riorganizzazione del territorio e della città, tramite un **approccio qualitativo e prestazionale**. Analoga considerazione si applica anche al requisito prestazionale RP1.1 *"Dotazione di servizi"* definito nell'ambito della fase 2 della valutazione di proposte di trasformazione complesse.

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

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

1) verifica di coerenza

2) valutazione dei requisiti prestazionali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISCIPLINA

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

TERRITORIO URBANIZZATO

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

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

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

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

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

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

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

TERRITORIO RURALE - MISURE PREMIALI

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

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

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

TAVOLA E SCHEDE DEI VINCOLI

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

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

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

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

QUALITÀ DELL'ARIA - PAIR 2030

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

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

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

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

TUTELA E GESTIONE ACQUA

Si richiama, in premessa, il quadro di riferimento:

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

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

Corpi Idrici sotterranei

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

Corpi Idrici superficiali

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

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

I layer vettoriali possono essere reperiti sul portale regionale MINERVA al link: https://datacatalog.regione.emilia-romagna.it/catalogCTA/dataset?q=corpi+idrici&sort=score+desc%2C+metadata_modified+desc&ext_bbox=&ext_prev_extent=8.942871093749998%2C42.827638636242284%2C13.768554 6875%2C45.96642454131025.

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

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

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

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

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

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

Nel documento di Valsat, Parte 3, al paragrafo 3.3.6 *"Piano per la tutela della qualità delle acque",* si richiede di correggere il titolo in *"Piano di tutela delle acque"* e, inoltre, di descrivere il Piano di Gestione distrettuale del fiume Po 2021-2027 come da dettagli dei seguenti link:
https://pianoacque.adbpo.it/piano-di-gestione-2021/
https://ambiente.regione.emilia-romagna.it/it/acque/pianificazione/piani-di-gestione

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

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

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

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

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

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

ENERGIA ED ECONOMIA VERDE

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

5.8 - Energie rinnovabili

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

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

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

6.4.4 - Qualità energetica del patrimonio edilizio

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 7 - Dotazioni territoriali

MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

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

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

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

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

Tra i documenti citati, risultano mancare:

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

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

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

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

Art. 19 - Tessuti storici

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

Art. 32 - Ambiti del territorio agricolo

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

Marcello Capucci
(firmato digitalmente)

Regione Emilia-Romagna e Provincia di Ferrara

Valutazioni e rilievi congiunti

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

LEGENDA

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

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

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

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

PTPR

Art. 9 - Sistema dei crinali e sistema collinare;

Art. 10 - Sistema forestale e boschivo;

Art. 12 - Sistema costiero;

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

Art. 14 - Zone di salvaguardia della morfologia costiera;

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

Art. 16 - Colonie marine;

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

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

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

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

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

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

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

Art. 23 - Zone di interesse storico-testimoniale;

Art. 24 - Elementi di interesse storico-testimoniale;

Art. 25 - Zone di tutela naturalistica.

PTCP Ferrara

Art. 9 - Gli ambiti di paesaggio notevole

Art. 10 - Il sistema forestale e boschivo

Art. 12 - Sistema costiero

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

Art. 14 - Zone di salvaguardia della morfologia costiera

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

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

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

Art. 19 - Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale

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

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

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

Art. 23 - Zone di interesse storico-testimoniale

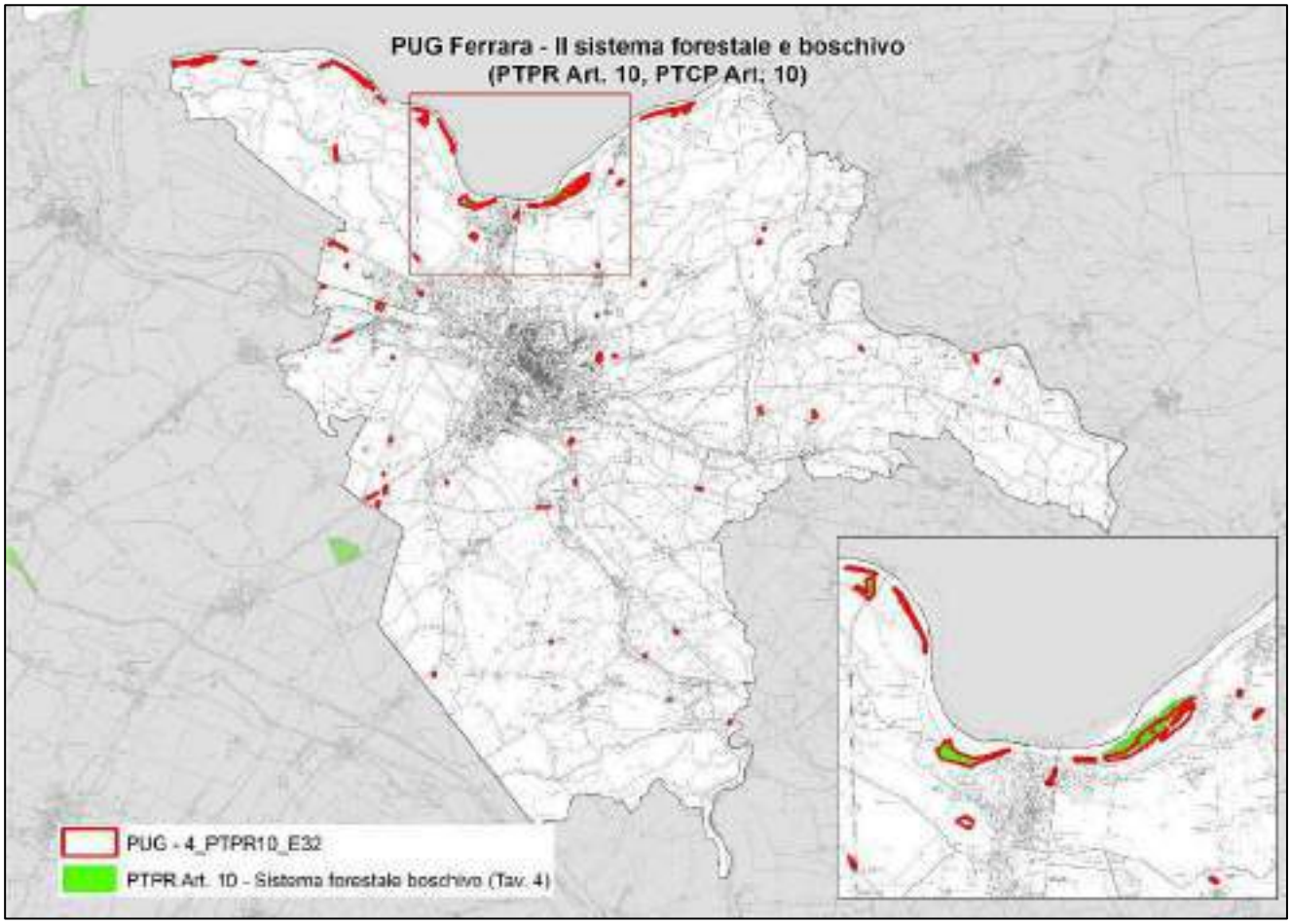
Art. 24, c.1a - Elementi di interesse storico-testimoniale - Viabilità storica e viabilità panoramica

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

Art. 25 - Zone di tutela naturalistica

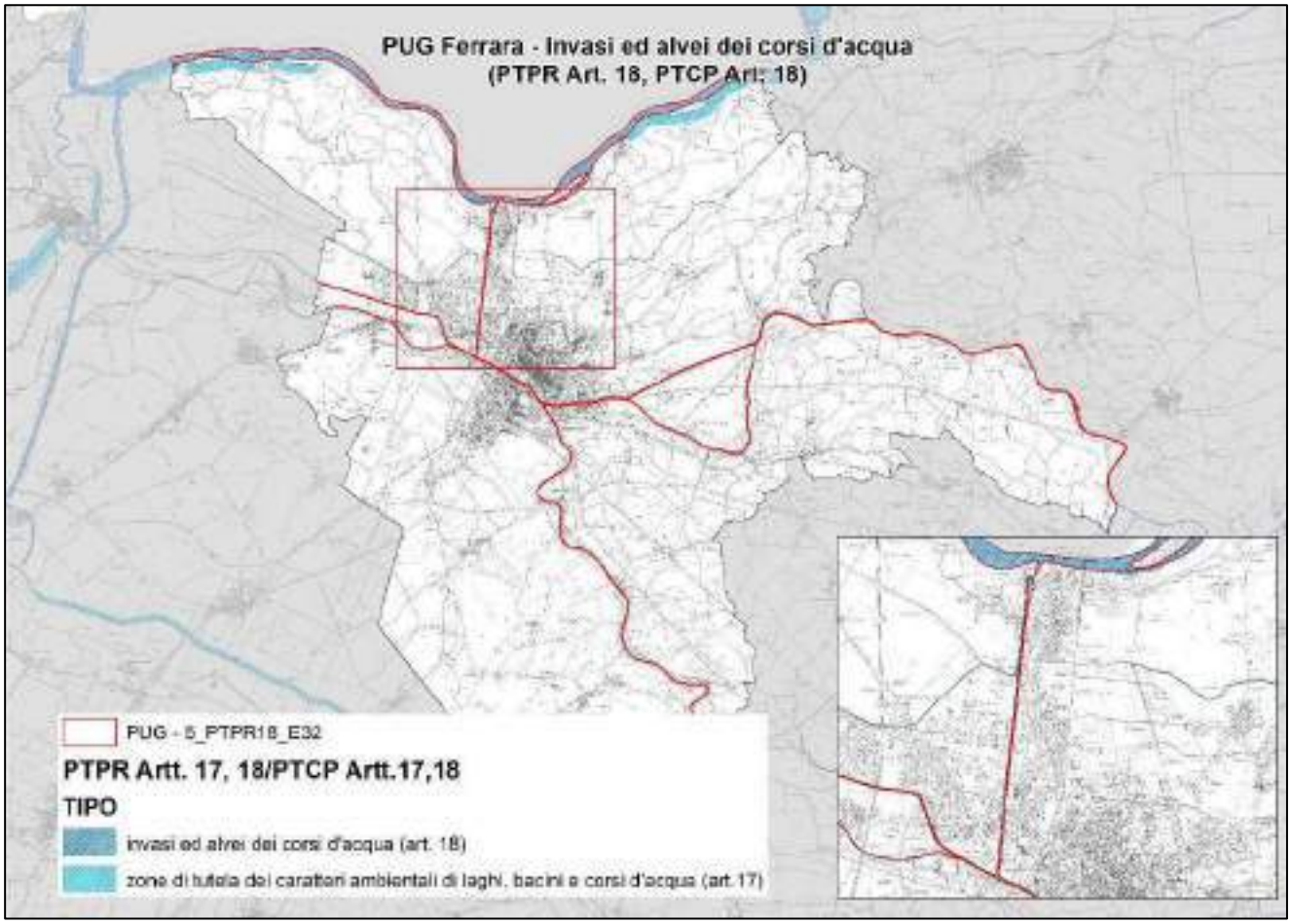
Art. 10 - Il sistema forestale e boschivo

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



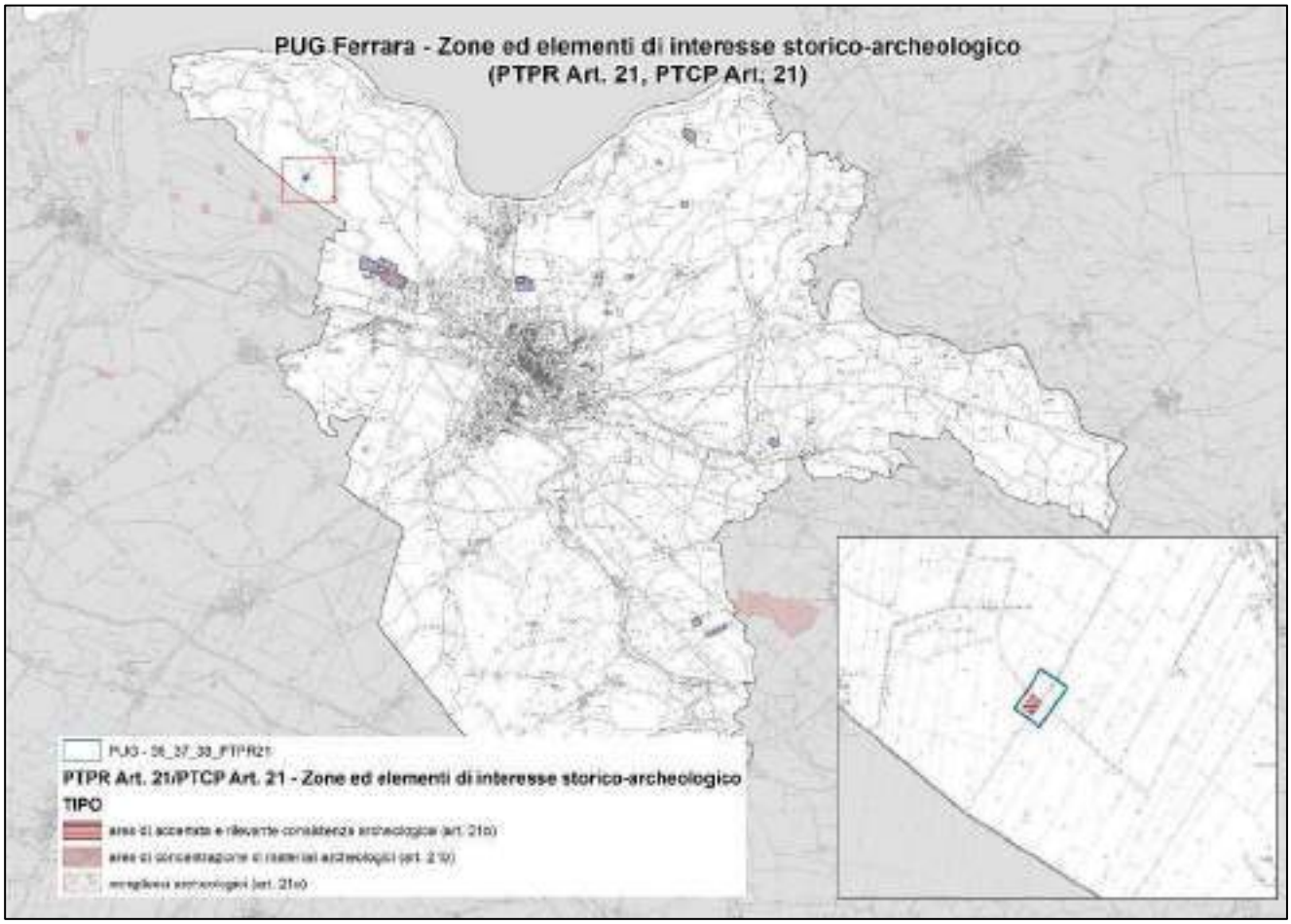
Art. 18 - Invasi ed alvei dei corsi d'acqua

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



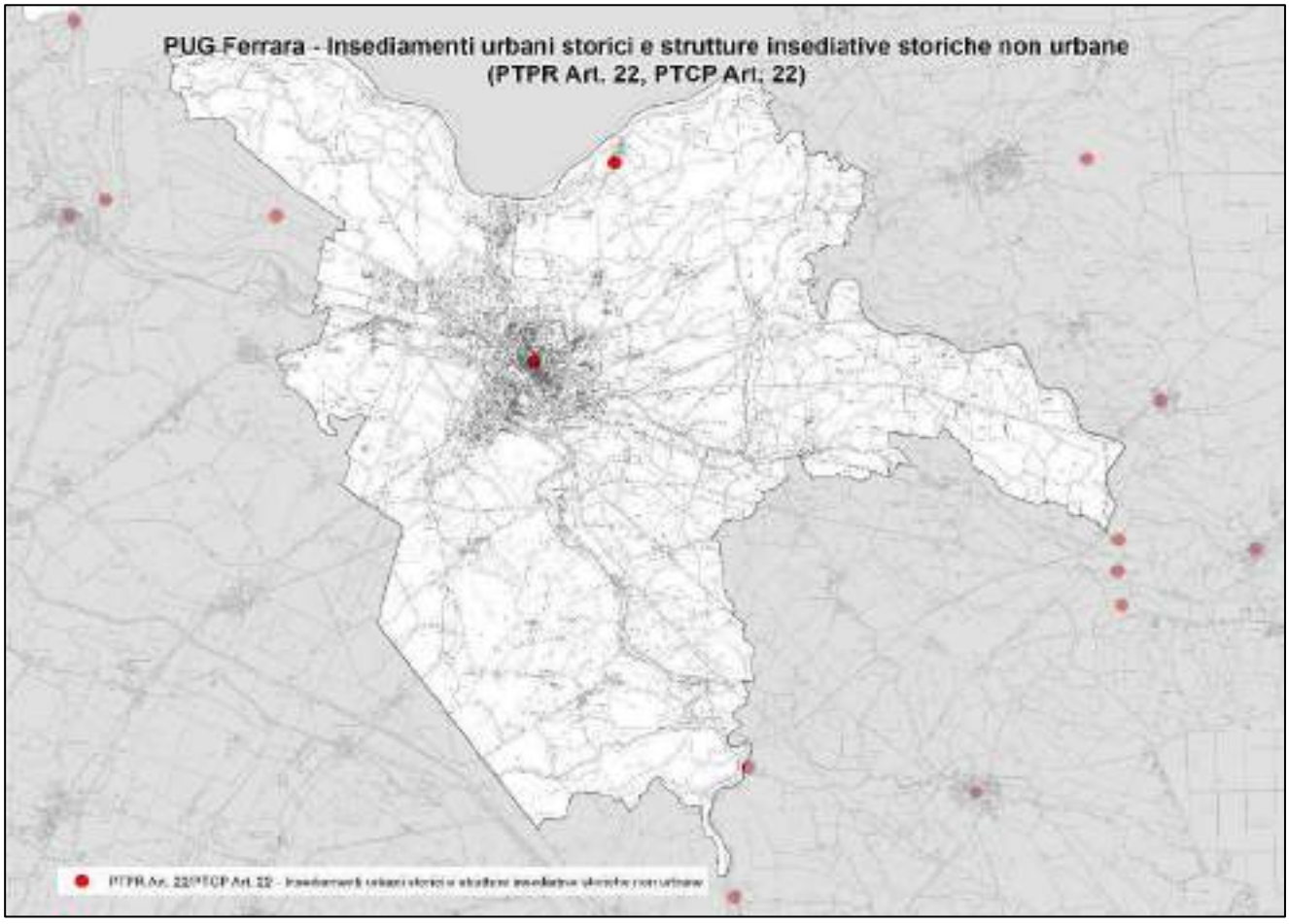
Art. 21 - Zone ed elementi di interesse storico-archeologico

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



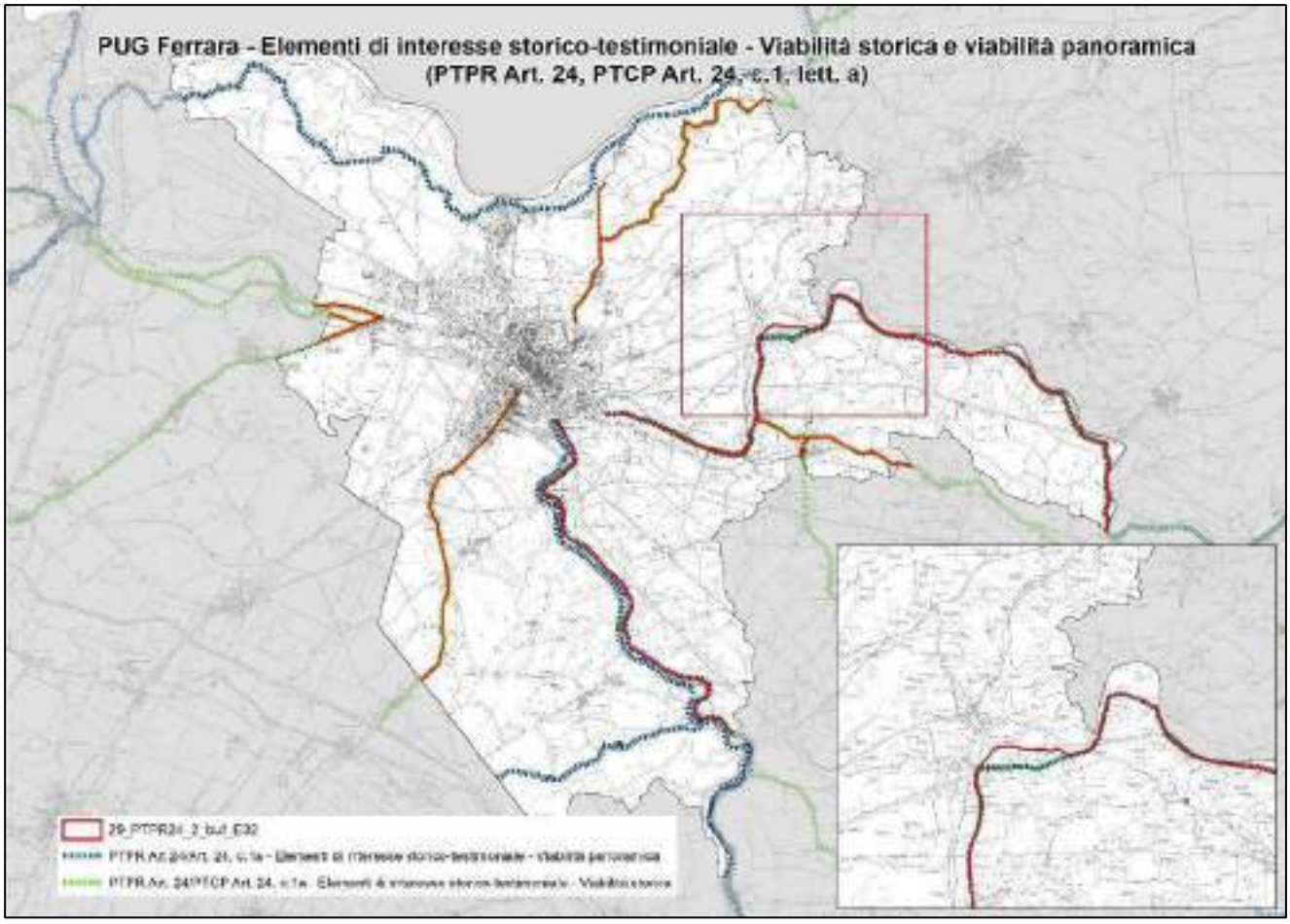
Art. 22 - Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane

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



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

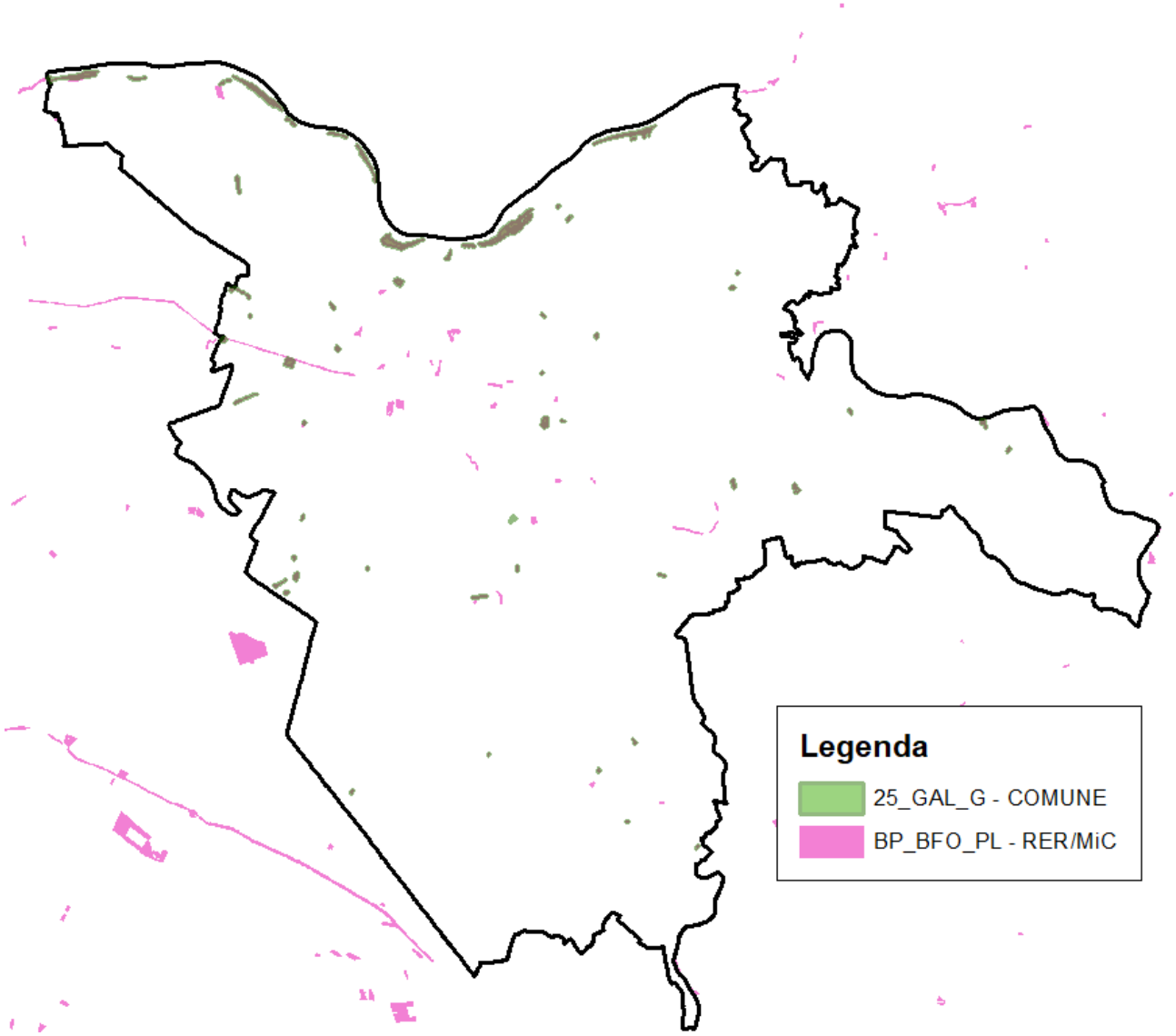
Art. PTPR	Art. PTCP	Tav. PTCP	Vettoriale PTCP/PUG	PRESENZA Tavola dei Vincoli PUG	COERENZA *tra shape PTCP e PUG*
24	24, c.1a	Tav. 5	VIA_STO.shp, VIA_PAN.shp 29_PTPR24_2_buf.shp	**PRESENTE**	**NON CONFORME**



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

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

Boschi



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

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



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

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

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1: OGGETTO ED ELABORATI DEL PIANO

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

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

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

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

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

VALORE DEGLI ELABORATI

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

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

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

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

AGGIORNAMENTO DEGLI ELABORATI

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

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

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

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

Conseguentemente, dovranno essere cassati:

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

VARIANTI AL PUG

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

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

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

Si invita ad aggiungere i riferimenti a:

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

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

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

CAPO 2: USI E ATTUAZIONE

ART. 5 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

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

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

Si chiede, inoltre, di:

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

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

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

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

ART. 6 - GESTIONE DEGLI STRUMENTI ATTUATIVI NEL TEMPO

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

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

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

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

7. Strumenti attuativi in corso di validità
È ammessa la facoltà di rimodulazione dei diritti edificatori e delle dotazioni territoriali connesse, nei casi in cui si rendesse opportuna una diversa organizzazione e finalità per garantire il raggiungimento degli Obiettivi Strategici del PUG, nel rispetto della SQUEA e delle regole stabilite dalla Disciplina.
Su istanza dei soggetti attuatori, compatibilmente con gli obiettivi stabiliti dal PUG, possono essere valutate proposte di variante agli strumenti urbanistici attuativi in corso di validità che propongano modifiche per rispondere ad eventuali nuove esigenze legate all'evoluzione nel tempo della domanda, purché non comportino incremento del carico urbanistico e garantiscano le condizioni di equilibrio economico e quantitativo tra diritti edificatori e opere di urbanizzazione, nonché i livelli minimi di standard urbanistici.
Su istanza dei soggetti attuatori possono essere presentate, con Permesso di Costruire inerente alle dotazioni territoriali, attuazioni, anche per stralci funzionali, dei Piani attuativi di iniziativa pubblica vigenti.
È comunque sempre consentita la modifica degli strumenti attuativi attraverso nuovi strumenti attuativi (AO/PAIP o PCC), secondo le modalità stabilite dal PUG.

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

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

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

8. Strumenti attuativi scaduti
a) <u>Strumenti attuativi scaduti e con opere di urbanizzazione ultimate</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dovrà precisarsi che nei nuclei residenziali in territorio rurale:

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

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

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

CAPO 1: SQUEA E OBIETTIVI STRATEGICI (OS)

ART. 9 - OBIETTIVI STRATEGICI DEL PUG

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

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

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

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

CAPO 2: ARTICOLAZIONE DELLA SQUEA E STRUMENTI DI VALUTAZIONE

ART. 12 - PAESAGGI LOCALI

2. Il PUG definisce i seguenti Paesaggi Locali:

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

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

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

DEFINIZIONE

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

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

DIRETTIVE E INDIRIZZI PER LE STRATEGIE LOCALI

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

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

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

DIRETTIVE E INDIRIZZI PER LE SCHEDE PROGETTUALI D'AMBITO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. La Valsat stabilisce le modalità ed i criteri per valutare gli interventi di trasformazione all'esterno del perimetro del TU, oltre ad una preventiva verifica di coerenza con:
a) gli elaborati relativi ai VINCOLI e alle TUTELE del territorio;
b) il quadro di Obiettivi Strategici (OS), Lineamenti Strategici (LS) e Azioni Progettuali (AP);
c) gli elaborati SCHEMI STRATEGICI DI ASSETTO DEL TERRITORIO riferiti agli Obiettivi Strategici (OS);
d) l'elaborato PAESAGGI LOCALI;
e) gli elaborati PROGETTI-GUIDA;
f) l'elaborato STRATEGIE LOCALI;

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

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

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

ART. 17 - REQUISITI PRESTAZIONALI E PREMIALITÀ

ELABORATI DEL PUG DI RIFERIMENTO

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

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

REQUISITI PRESTAZIONALI E PREMIALITÀ URBANISTICHE

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

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

6. <u>Requisiti prestazionali per PCC interni al TU</u>

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

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

7. <u>Requisiti prestazionali per AO interni al TU</u>

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

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

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

TITOLO III: USI E MODALITÀ DI INTERVENTO

CAPO 1: DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 18 - ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO E RURALE

ARTICOLAZIONE IN TESSUTI ED AMBITI
3. Il PUG individua i seguenti tessuti ed ambiti del territorio urbanizzato e rurale: […]
Città consolidata residenziale ZTO B
NTR Nuclei residenziali in territorio rurale (art. 24) B3 […]

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

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

CAPO 2: CITTÀ STORICA

ART. 19 - TESSUTI STORICI

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

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

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

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

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

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

ART. 20 - INSEDIAMENTI STORICI URBANI CON PARCHI PRIVATI
b) <u>Corti agricole storiche</u> (IS/b)
Comprendono i nuclei insediativi, costituiti da residenze ed edifici di servizio, storicamente connessi all'uso agricolo del territorio, che costituiscono l'ossatura portante dell'appoderamento storico e, in genere, hanno conservato la tipologia insediativa originaria, pur essendo in taluni casi non più legati alla produzione agricola, per intervenuti mutamenti nell'organizzazione del sistema produttivo, oppure in quanto ormai inseriti in un tessuto edificato più complesso.

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

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

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

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

CAPO 3: CITTÀ CONSOLIDATA RESIDENZIALE

ART. 22 - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DEFINIZIONE

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

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

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

ART. 24 - NUCLEI RESIDENZIALI IN TERRITORIO RURALE

DEFINIZIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPO 4: CITTÀ CONSOLIDATA PRODUTTIVA

ART. 25 - TESSUTI CONSOLIDATI PRODUTTIVI

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

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

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

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

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

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

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

ART. 26 - TESSUTI CONSOLIDATI DEL POLO CHIMICO
DEFINIZIONE

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

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

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

ART. 27 - TESSUTI CONSOLIDATI TERZIARI
DEFINIZIONE
1. Comprendono le parti del territorio caratterizzate da complessi, edifici e impianti per attività terziarie e/o miste, situate prevalentemente nel quadrante nord-ovest, lungo gli assi di via Eridano, via Modena e via Padova, e nel quadrante sud-ovest di via Bologna.

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

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

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

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

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

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

CAPO 5: DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

ART. 29 - PARCO AGRO-URBANO BASSANI
DEFINIZIONE
1. Comprende le parti di territorio riconoscibili nel Parco Bassani, situate tra il Centro storico di Ferrara e il fiume Po e costituite dagli spazi aperti verdi di qualità paesaggistica ed ecosistemica.

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

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

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

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

CAPO 6: TERRITORIO RURALE

ART. 32 - AMBITI DEL TERRITORIO AGRICOLO

2. Il territorio rurale si articola nelle seguenti sottozone:
a) Territorio agricolo fluviale (TAF)
b) Territorio agricolo periurbano multifunzionale (TPM)
c) Territorio agricolo esteso (TAE)

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

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

In applicazione del principio di non duplicazione dovranno essere stralciate le parti che costituiscono mera riproduzione dei disposti di cui al p.to 3.1.1 *"Natura, obbligatorietà e ambito di applicazione del PRA: gli interventi edilizi soggetti a PRA"* dell'Atto di coordinamento tecnico richiamato, mantenendo unicamente le specificazioni ulteriori apportate dal PUG:
- *nel "territorio agricolo periurbano multifunzionale", per gli interventi con SU progetto > 500 mq;*
- *nel "territorio agricolo esteso", per gli interventi con SU progetto > 1.000 mq;*
- *interventi di nuova costruzione di abitazioni aziendali agricole funzionali alla produzione agricola.*

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI PER INTERVENTI FUNZIONALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

12. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti funzionali all'attività agricola, ove ammessi dal PUG, si attuano nel rispetto dei parametri seguenti.
a) <u>abitazioni aziendali</u>
per aziende di superficie fondiaria Sf > 5 ha, due alloggi di SU complessiva 160 mq, dei quali:
- *il primo da destinarsi esclusivamente ai lavoratori agricoli la cui continuativa presenza in azienda è necessaria ai fini della produzione agricola, nonché ai conduttori del fondo ancorché collocati a riposo;*
- *il secondo con la medesima destinazione, oppure destinato ai nuclei familiari di primo grado del conduttore del fondo; la costruzione del secondo alloggio è condizionata alla demolizione di edifici del territorio rurale non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola e privi di valore storico, di superficie netta totale non inferiore;*

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

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

c) serre fisse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[…]

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

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

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

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

17. Territorio agricolo fluviale (TAF)

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

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

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

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

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

17. Territorio agricolo fluviale (TAF)
b) Edifici esistenti
... È altresì consentita la delocalizzazione di edifici finalizzata a conseguire l'obiettivo di ridurre le condizioni di rischio idraulico, secondo le modalità da stabilirsi in sede di Accordo Operativo (AO).

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

18. Territorio agricolo periurbano multifunzionale (TPM)

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

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

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

TITOLO IV: DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 33 - EFFICACIA DEL PUG E MISURE DI SALVAGUARDIA
1. Dalla data di pubblicazione nel BUR dell'avviso di adozione del PUG fino all'entrata in vigore dello stesso, si applicano le misure di salvaguardia previste dall'Art. 27 della LR 24/2017.

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

ART. 34 - ENTRATA IN VIGORE DEL PUG
3. Dall'entrata in vigore, il PUG assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili nell'intero territorio comunale, e si conclude il periodo di salvaguardia nonché il periodo transitorio di cui agli artt. 3 e 4 della LR 24/2017.

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

4. È fatta salva:

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

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

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

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

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

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

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

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

1. aree classificate agricole nel PSC (fabbricati esistenti in zona agricola limitrofa al territorio urbanizzato possono essere ricompresi nel TU, al verificarsi di due condizioni: avvenuta legittima conversione ad uso civile di fabbricati ex agricoli e continuità insediativa);

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

3. aree verdi non attrezzate con valenza ecologica;

4. aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimiteri, infrastrutture tecnologiche, servizi tecnici, infrastrutture viarie non intercluse, parchi/orti periurbani);

5. aree produttive isolate non adeguatamente infrastrutturate;

6. aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a qualificarli lotti di completamento;

7. insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa;

8. aree nelle quali sono insediate funzioni presumibilmente agricole;

9. aree interessate da procedimenti attivati nel corso della fase transitoria della LUR (nell'elaborato *QC6.6_Territorio Urbanizzato 2018* dovranno essere censite tutte le aree interessate).

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

1. a, b, i, r, z, aa, ab, af, ai, bd, bh

2. c, d, e, h, l, n, o, p, q, t, u, v, ac, ad, ae, ag, ah, al, am, aq, au, av, bb, bc, bf, bg, bi, bq, bn, bo, bt, bu, ci, cm, cn, co, cp, cq

9. f, g

4. m, s, an, ao, ap, ar, at, az, be, bl, bm, br, bs, bv, cg, cl, cr

7. as, ba, bz, ca, cb, cc, cd, ce, cf, ch, cs

8. bp

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

Porporana

6. a, b, c, d

Ravalle

6. a

Casaglia

1. b

2. a

6. c, d

7. e

Cassana – Porotto

4. a, b

2. c, d, e, f, m

6. g, h

8. i, l

Uccellino

4. a

San Martino

2. a, b, e, f, g

1. c, d

Montalbano

1. a, c

2. b

7. d

Marrara

1. a, c

2. b

4. d, e

7. f, g

Monestirolo

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

2. e

4. f

7. f

5. g

San Bartolomeo in Bosco

4. a

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

5. c

2. e

Torre Fossa

7. a

2. b

6. c

Fossanova San Biagio

1. a, b, c

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

Gaibanella

1. a

2. b

4. c

5. d, e, f

7. g

Gaibana

1. a

Cocomaro di Cona

2. a, b

7. c

Cocomaro di Focomorto

1. a

Cocomaro di Cona

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

7. f, g, m, n, o

1. i, r

4. l, p, q

Codrea

1. a

2. b, c

6. e

Quartesana

4. a

6. b, c, i, q, v

7. d, e, l

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

8. m, n

2. o, r

4. p

Viconovo

1. a

Albarea

1. a

Villanova

7. a, h, l

2. b

6. c, e, f, g

1. d

4. i

Denore

6. a, b, c, d

1. e

Contrapò

2. a, b, d

6. c

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

Corlo

2. a, b, c

Malborghetto di Correggio

2. a, b, c, d

1. e

7. f

5. g

Correggio

1. a

Francolino

2. a, b

1. c, d, i

6. g

7. h

Pescara

6. a

7. b

1. c, d

Sabbioni – Fossa d'Albero

1. a, b

Malborghetto di Boara

1. a, b

7. c

4. d

Boara

7. a, f, g

2. b, c

1. d, e

Pontegradella

1. a, b, c

6. d

Focomorto

1. a

Aguscello

6. a

Chiesuol del Fosso

1. a

2. b, c

7. d, e, f

Perimetrazione del Territorio Urbanizzato al 01/01/2018

- Territorio Urbanizzato - art.32 c.2
- Edificato sparso - art.32 c.3b
- Aree rurali - art.32c.3a
- Aree permeabili - art.32 c.3c

0 0,425 0,85 1,7 2,55 3,4 Chilometri

PUG COMUNE DI FERRARA

Piano Urbanistico Generale (PUG)

Legge Regionale n. 24/2017

TERRITORIO URBANIZZATO AL 01/01/2018

TAV. **Q.C.6.6**

ver. 2
mar. 2024

scala 1:36.000

Architetto Francesco NIGRO

Pianificazione territoriale e urbanistica, ecologia, ambiente
Arch. Francesco NIGRO
Dott. for. Paolo RIGONI (SILVA)
Dott. for. Marco SASSANELLI (SILVA)

Sistema Informativo Territoriale (SIT)
Urb. Lisa DE GASPER (MATE)
Urb. Marco ROSSATO (MATE)

Valutazione ambientale
Ing. Elettra LOVERTHAL (MATE)

Materia giuridica
Avv. Roberta CLARI

Progettisti *Direttore scientifico*
Prof. Arch. Carlo GASPARRINI
Responsabile Contrattuale
Urb. Raffaele GEROMETTA (MATE)
Coordinatore Gruppo di Lavoro
Urb. Daniele RULLO (MATE)
Coordinatore Operativo
Urb. Fabio VARIN (MATE)

Esperti specialistici
Pianificazione strategica
Arch. Francesco VAZZANO (MATE)
Arch. Sergio FORTINI (Città della Cultura)
Arch. Anna LUCIANI (Città della Cultura)
Arch. Chiara ZUCCHELLI (MATE)
Arch. Michele AVENALI (Città della Cultura)
Pianificazione Urbanistica a supporto
Pianificazione Urbanistica di dettaglio
Arch. Valeria SASSANELLI (Studio Gasparrini)

Ufficio di Piano
Arch. Fabrizio MAGNANI (Resp. UdP)
Ing. Cristiano FRANCOLDO (Coord. UdP)
Arch. Alice FERRARI
Ing. Diego BREGANTIN
Arch. Andrea CHEREGATTI
Arch. Stella CAVALLARI
Arch. Antonella MAGISPINTO
Arch. Silvia MAZZANTI
Dott.ssa Maria Antonia PAVIA
Dott.ssa Federica PARIS
Dott. Dario REFUTO

Sindaco
Alan FABBRI

Vicesindaco
Nicola LODI

Strutture organizzative correlate
Arch. Barbara BONORA
(U.O. Pianificazione strategica)
Arch. Paola POMINI
(U.O. Sportello Unico Edilizia)
Ing. Mariangela CAMPAGNOLI
(U.O. Sviluppo economico)
Dott.ssa Sara AGIDI
(U.O. SUAP)

Perimetrazione del Territorio Urbanizzato al 01/01/2018

- Territorio Urbanizzato - art.32 c.2
- Edificato sparso - art.32 c.3b
- Aree rurali - art.32c.3a
- Aree permeabili - art.32 c.3c

0 0,425 0,85 1,7 2,55 3,4 Chilometri

PUG COMUNE DI FERRARA

Piano Urbanistico Generale (PUG)

Legge Regionale n. 24/2017

TERRITORIO URBANIZZATO AL 01/01/2018

TAV. **Q.C.6.6**

ver. 2
mar. 2024

scala 1:36.000

Piano Urbanistico Generale

Sindaco
Alan FABBRI

Vicesindaco
Nicola LODI

Ufficio di Piano
Arch. Fabrizio MAGNANI (Resp. UdP)
Ing. Caterina FERRARO (Coord. UdP)
Arch. Anna FESSINA
Ing. Diego BREGANTIN
Arch. Andrea CHIEREGATTI
Arch. Rebecca DELLA
Arch. Antonella MAGGIPINTO
Arch. Silvia MAZZANTI
Dott.ssa Maria Luisa MAZZOLI
Dott.ssa Federica PARIS
Dott. Dario REFUTO

Struttura organizzativa correlata
Arch. Barbara BONORA
(U.O. Pianificazione attuativa)
Arch. Paola NOVELLI
(U.O. Sportello Unico Edilizia)
Ing. Mariangela CAMPAGNOLI
(U.O. Sportello Unico Attività)
Dott.ssa Sara AGNO
(U.O. SUAP)

Progettisti
Pianificazione strategica e strutturale
Prof. Arch. Carlo GASPARRINI
Responsabile Contrattuale
Urb. Raffaele GEROMETTA (MATE)
Coordinatore Gruppo di Lavoro
Urb. Daniele RALLO (MATE)
Coordinatore Operativo
Urb. Fabio VARIN (MATE)

Esperti specialistici
Pianificazione strategica
Arch. Francesco VAZZANO (MATE)
Arch. Sergio FORTINI (Città della Cultura)
Arch. Anna LUCIANI (Città della Cultura)
Arch. Chiara SCARAMUZZI (MATE)
Arch. Michela AVENALI (Città della Cultura)
Pianificazione Urbanistica a supporto
Pianificazione Urbanistica attuativa
Arch. Valeria SASSANELLI (Studio Gasparrini)

Paesaggio, territorio agricolo, ecologia, ambiente
Arch. Francesco NIGRO
Dott. for. Paolo RIGONI (SILVA)
Dott. for. Marco SASSATELLI (SILVA)
Sistema Informativo Territoriale (SIT)
Urb. Lisa DE GASPER (MATE)
Urb. Marco ROSSATO (MATE)

Valutazione ambientale
Ing. Elettra LOVERTHAL (MATE)
Materia giuridica
Avv. Roberta CLARI

Provincia di Ferrara

Valutazioni istruttorie e richieste di integrazioni e chiarimenti

Protocollo 7773 del 28/02/2025
Classificazione 012.007.019
Fascicolo 2025/1

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

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

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

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

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

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

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

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

ESAMINATI gli elaborati tecnici e amministrativi trasmessi al CUAV;

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

Ciò visto e considerato, si propongono al CUAV le seguenti

RICHIESTE DI INTEGRAZIONI E CHIARIMENTI

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

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

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

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

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

3. Conformità del piano alla normativa vigente

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

4. Coerenza con la pianificazione provinciale

Le valutazioni inerenti alla coerenza del PUG adottato con i Piani di rango provinciale sono articolate a partire dal Contributo reso in sede di Consultazione Preliminare.
In generale si apprezza il lavoro svolto dal Comune a seguito della Consultazione Preliminare, per l'elaborazione del nuovo piano nonché la proficua collaborazione con la STO per giungere ad una maggiore corrispondenza dello strumento al quadro di riferimento programmatico.
Si conferma la convergenza tra obiettivi e strategie del PUG rispetto ai contenuti del PTAV in itinere, con particolare riferimento alla rinnovata sensibilità in materia di sostenibilità degli insediamenti rispetto agli attuali scenari climatici e ambientali; all'attenzione alla sicurezza del territorio; alla priorità attribuita all'obiettivo del contenimento del consumo di suolo, alla tutela e la piena valorizzazione dei valori paesaggistici, ambientali e culturali e alla centralità del tema delle connessioni sostenibili.
Si rilevano, tuttavia, alcuni aspetti riguardanti la coerenza con i piani di rango provinciale meritevoli di successivi approfondimenti.

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

4.1.1 Rete Natura 2000 e Rete Ecologica

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PTCP	
QC	– **Rete ecologica provinciale - Schede quadro conoscitivo -all.ti al quadro conoscitivo del PTCP** **a**l link *https://www.provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Documenti-di-supporto/Rete-ecologica-provinciale-Schede-quadro-conoscitivo* – **All.to 96 "REP Abaco Interventi"** – **All.to 97 "REP Unità di Paesaggio ed elementi di interesse"** – **All.to 98 "REP Elementi prestazionali"** al link *https://www.provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Documenti-di-supporto/Piano-Territoriale-di-Coordinamento-Provinciale-vigente*
Elaborati	– **Tavole del Gruppo 5.1 "Assetto della Rete Ecologica Provinciale"** al link *https://www.provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Documenti-di-supporto/Piano-*

Cartografici	*Territoriale-di-Coordinamento-Provinciale-vigente*
NORME	– art. 27 – art. 27-bis – art. 27-ter – art. 27-quater – art. 27-quinques – art. 27-sexies – art. 28 **All.to 90 "Norme di tutela paesistica"** al link *https://www.provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Documenti-di-supporto/Piano-Territoriale-di-Coordinamento-Provinciale-vigente*

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

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

4.1.2 Sistema della mobilità e dell'accessibilità

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- art. 28 quater, co. 2, 5 e 7;
- art. 28 quinquies, co. 1;
- art. 28 septies, co. 3, 4 e5;
- art. 28 novies, co.2;
- art. 28 undecies, co. 1 e2;
- art. 28 ter decies, co. 2 e 3;

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

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

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

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

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

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

4.1.3 Sistema produttivo

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

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

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

- l'ambito specializzato per attività produttive di rilievo sovracomunale *SC4 – Ferrara nord ovest*, per il quale e necessario riferirsi alle specifiche direttive per l'attuazione previste dall'art. 40, co. 5;
- l'ambito specializzato per attività produttive con potenzialità sovracomunale *PT1 – Ferrara sud – Poggio Renatico*, per il quale si rimanda alle specifiche direttive per l'attuazione previste dall'art. 41, co. 2;

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

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

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

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

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

4.1.4 Stabilimenti a Rischio Incidente Rilevante (RIR)

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

incidente rilevante RIR (art. 34).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

POIC, inserendo il rimando alle disposizioni del piano provinciale;

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

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

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

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

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

4.4 - Tavola e scheda dei vincoli

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

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

In riferimento ai contenuti specifici dell'elaborato si richiama quanto espresso nel documento condiviso con la Regione Emilia-Romagna denominato "*Tavola e Schede dei Vincoli – verifica tav. V1*" oltre alle seguenti ulteriori valutazioni.

Relativamente alla Tavola dei Vincoli:

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

Relativamente alla Scheda dei Vincoli, si chiede di:

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

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

articoli:

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

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

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

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

4.5 – Strumenti negoziali vigenti

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

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

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

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

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

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

Si chiede pertanto che:

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

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

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

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

5. Efficacia delle azioni di piano

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

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

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

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

6. VALSAT

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

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

La nuova legge urbanistica inquadra il ruolo della VALSAT come strumento necessario di supporto alla decisione in riferimento alle possibili istanze di trasformazione che possono interessare il Comune di Ferrara: tale strumento dovrà quindi consentire al Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati, di poter valutare le istanze di trasformazione coerentemente con le strategie del PUG.
Il documento di VALSAT, organizzato per parti in relazione ai contenuti trattati, contiene i seguenti allegati specifici:

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

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

6.1 Impostazione del documento di VALSAT

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

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

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

6.2 Valutazione di coerenza esterna e interna

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

Coerenza interna (Parte 5 paragrafo 3)

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

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

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

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

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

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

Coerenza con la pianificazione sovraordinata - esterna

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

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

6.3 Analisi delle alternative

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

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

6.4 Sistema di valutazione delle trasformazioni

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

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

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

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

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

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

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

In generale:

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

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

Per le trasformazioni all'interno del TU:

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

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

Per le trasformazioni all'esterno del TU:

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

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

- il requisito *2.5 Grado di riduzione dei possibili impatti sulla matrice ambientale ARIA* dovrà essere maggiormente contestualizzato rispetto alle disposizioni del PAIR 2030;
- il requisito *2.5 Contributo alla realizzazione valorizzazione della rete ecologica e all'aumento del valore ecosistemico* dovrà essere correlato alle indicazioni della SQUEA e delle Tavole di Assetto Strategico /Strategie Locali ove dovrà essere rappresentato il progetto di Rete Ecologica. Si evidenzia che, per proposte di AO su elementi funzionali della RE, la piena soddisfazione di tale requisito prestazionale risulta condizione di ammissibilità dell'intervento;
- il sistema non prevede una valutazione di ammissibilità urbanistica in relazione a specifici fattori d'impatto (impatto sulla mobilità e sul traffico, impatto sull'ambiente sonoro, impatto sulle reti e sulle infrastrutture per l'urbanizzazione, impatti specifici correlati a criticità dei tessuti esistenti) o a specifiche tipologie di insediamenti (FER, impianti inerenti rifiuti, RIR, …), né identifica idonee misure mitigative da assolvere. Si rende necessaria un'integrazione in tal senso;

- in riferimento alla Fase 3 si chiede di:
  - chiarire l'utilizzo della tavola sinottica di propensione all'atterraggio del 3%, se funzionale solo all'applicazione del coefficiente ovvero se ad ogni categoria di trasformabilità sia associata la verifica dei criteri da traguardare indicati nella tabella di pag. 64. Inoltre, si valuta non opportuno vietare la presentazione di AO in talune aree del territorio, per non precludere opportunità di valorizzazione. Valuti il Comune se, per tali aree, possa essere più efficace circoscrivere la presentazione di AO ai soli interventi ivi ammissibili;
  - chiarire la funzione delle Schede proposte al paragrafo *5.9 Valutazione preliminari di "atterraggio" del 3% attraverso la Tav 1. di Valsat – tavola ideogrammatica della propensione e orientamento alla trasformazione,* in quanto non richiamate dall'art. 17, co.8, della Disciplina.

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

6.5 Misure di mitigazione e compensazione

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

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

6.6 Monitoraggio del PUG

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

Il monitoraggio si articola in diverse parti:

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

In generale si rileva che:

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

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

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

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

7. Valutazione di Incidenza – VINCA

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

Ferrara, 28/02/2025

La Responsabile del Servizio
COPPARI MANUELA

Documento informatico firmato digitalmente

Agenzia Interregionale per il fiume Po

Osservazioni

OSSERVAZIONI AL PUG

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

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

  ELEMENTI IDRAULICI DI COMPETENZA INTERESSATI

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

  MODIFICHE PROPOSTE

  - Negli atti di riferimento inserire la Convenzione tra AIPo, Comune Ferrara e Associazione AREA

- **SISTEMA FORESTALE E BOSCHIVO (Punto 4)**

  ELEMENTI IDRAULICI DI COMPETENZA INTERESSATI

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

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

MODIFICHE PROPOSTE

- Per le aree arginali e pertinenziali, inserire tra le Leggi il riferimento al RD n.523/1904 art. 96

- **INVASI ED ALVEI DI FIUMI E CANALI PRINCIPALI (Punto 5)**

MODIFICHE PROPOSTE

- Inserire tra le Leggi il riferimento anche alle NTA del PAI e tra gli Enti competenti ADBPo e AIPo

- **ZONE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA (Punto 6)**

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

MODIFICHE PROPOSTE

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

- **ZONE DI TUTELA NATURALISTICA (Punto 7)**

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

ELEMENTI IDRAULICI DI COMPETENZA INTERESSATI

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

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

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

MODIFICHE PROPOSTE:

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

- Perimetrare come Opera idraulica il Bacino demaniale di contropressione di Ravalle, di competenza AIPo per la parte idraulica.

- **GOLENE E DOSSI DI VALORE STORICO DOCUMENTALE (punto 10)**
  - Non sembra riguardino le golene e arginature del fiume Po.

- **ELEMENTI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE - STRADE PANORAMICHE (Punto 11)**

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

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

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

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

  Trattasi delle piste arginali esterne al Sito UNESCO.

  ELEMENTI IDRAULICI DI COMPETENZA INTERESSATI

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

  MODIFICHE PROPOSTE

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

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

  ELEMENTI IDRAULICI DI COMPETENZA INTERESSATI

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

  MODIFICHE PROPOSTE

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

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

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

  MODIFICHE PROPOSTE

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

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

  ELEMENTI IDRAULICI DI COMPETENZA INTERESSATI

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

  MODIFICHE PROPOSTE

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

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

  ELEMENTI IDRAULICI DI COMPETENZA INTERESSATI

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

  MODIFICHE PROPOSTE

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

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

  ELEMENTI IDRAULICI DI COMPETENZA INTERESSATI

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

MODIFICHE PROPOSTE

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

- **FASCIA A - PIANO DI BACINO PO (punto 82) e FASCIA B - PIANO DI BACINO PO (punto 83)**
  - Non corretta delimitazione nelle Tavole dei Vincoli della fascia A del PAI che in realtà, sulla base delle mappe elaborate dall'ADBPo, arriva fino all'unghia arginale a campagna in coincidenza con il limite della fascia B.
  - Per quanto sopra dovranno essere eventualmente aggiornati gli speciali vincoli e limitazioni, con riferimento agli interventi urbanistici

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

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

- **FASCIA A RISCHIO DI EFFETTO DINAMICO (punto 84)**
    - Trattasi di area in fascia C del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (PAI Po) soggetta, in caso di rotta del Po, al rischio di effetti dinamici in relazione alla velocità di fuoriuscita delle acque, per la quale il PUG non ammette interventi che comportino aumenti dell'esposizione della popolazione al rischio. Vedi colonna delle regole/limiti e condizionamenti del documento "V0 - Schede Normative Tavola dei Vincoli".

MODIFICHE PROPOSTE: Nessuna

2. ALTRE OSSERVAZIONI RILEVANTI

- Per le aree a ridosso dell'arginatura del fiume Po interessate da allagamenti, viste anche le controdeduzioni alle osservazioni pervenute dalla frazione di Francolino riportate nell'elaborato "Proposta tecnica di controdeduzioni alle osservazioni", evidenziato che non tutti gli allagamenti sono conseguenti a stati di piena del fiume Po e per gli altri, riscontrato, in molti casi, la mancanza o l'insufficienza del collegamento alla rete scolante a campagna, considerato che l'eccesso di allagamento in aree al piede dell'arginatura determina il rammollimento del terreno di fondazione dell'argine mettendone a rischio la stabilità, si conferma la necessità di interventi sulla rete scolante a campagna da parte dei proprietari dei fondi oltreché da parte degli Enti competenti.

- Esistenza di fabbricati in fascia A del fiume Po come: Canottieri Ferrara e vari edifici privati in loc.Pontelagoscuro, oltre altri fabbricati (Es. Loc. Pescara), per i quali, come da art. 40 delle NTA del PAI, i Comuni possono attuare idonee Procedure a favore della rilocalizzazione degli edifici in aree a rischio.

- Con riguardo la destinazione di rigenerazione per interventi di riuso e rigenerazione dell'area Canottieri Ferrara, come da elaborato della SQUEA "SL1_StrategieLocali_PartiCittaCentrale_2024_12_11" si segnala il divieto espresso dalle NTA del PAI con riguardo la Fascia A per:
    - le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
    - la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto.

AIPo
Agenzia Interregionale per il fiume Po

Direzione territoriale idrografica - Emilia Romagna Orientale
Ufficio Operativo di Ferrara

Planimetrie di dettaglio

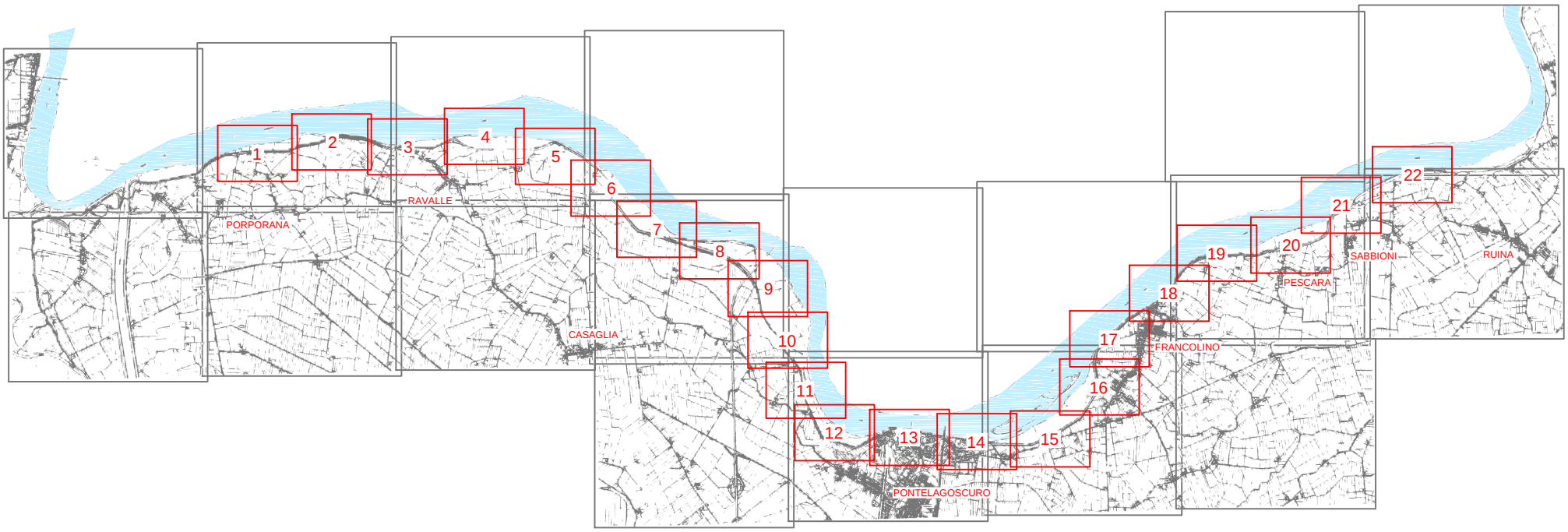
tavole da 1 a 22 (scala 1:500)

Localizzazione criticità arginali ed aree soggette a sortumazione fiume Po

Legenda

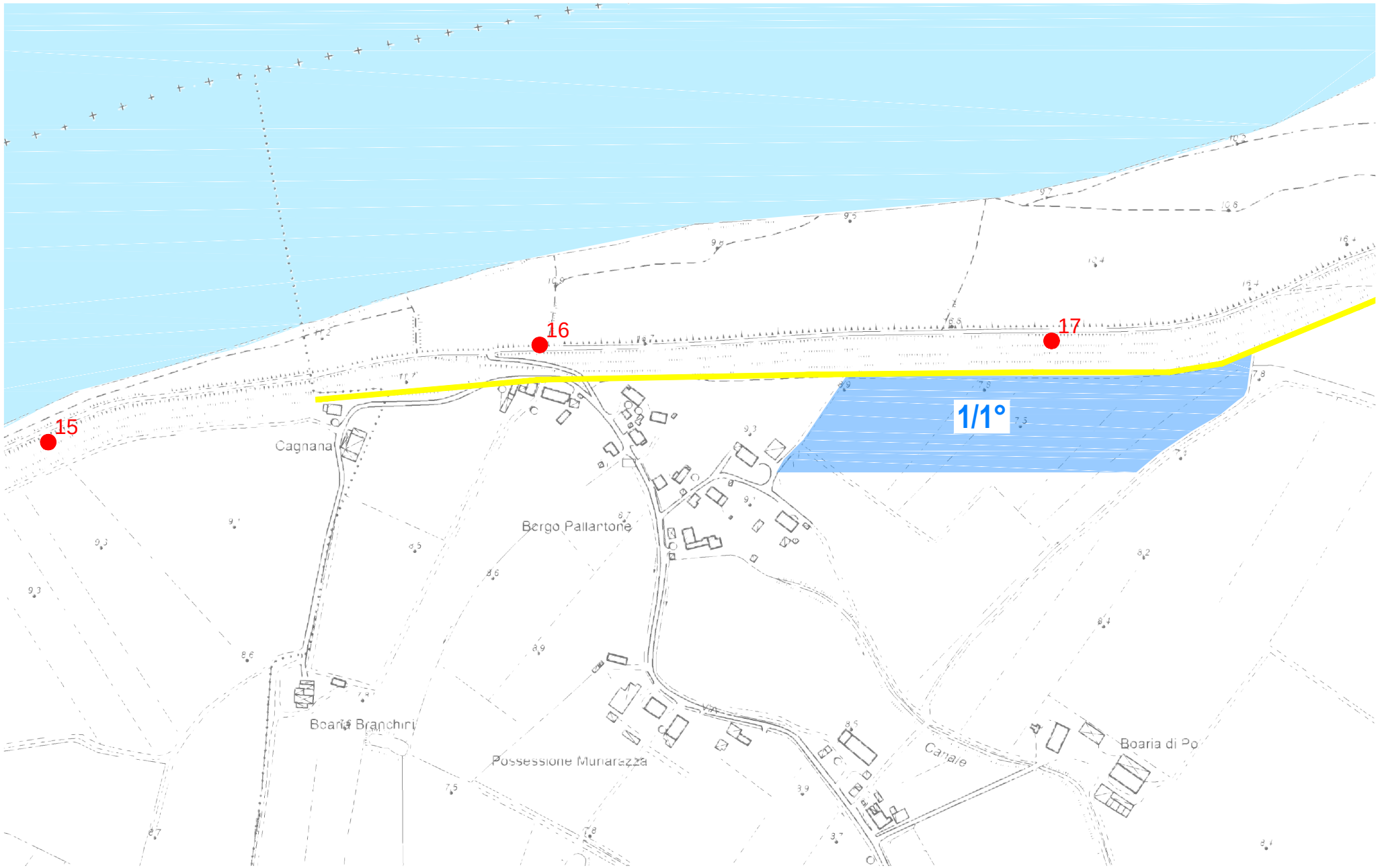
- Insufficienza quota arginale
- Insufficienza quota e sagoma arginale
- Insufficienza sagoma arginale
- Aree soggette a sortumazione

Febbraio 2025



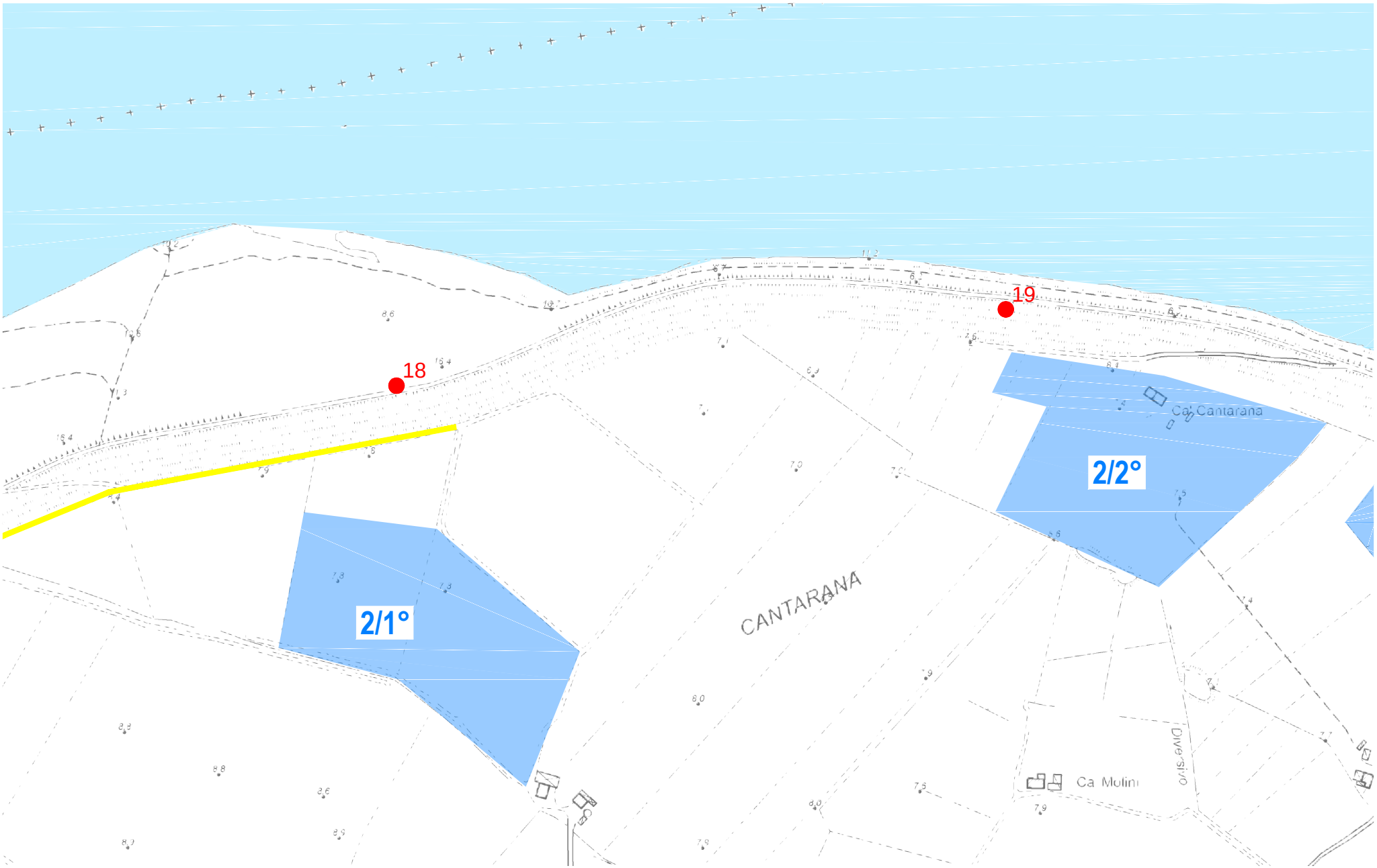
AIPo

Quadro d'unione



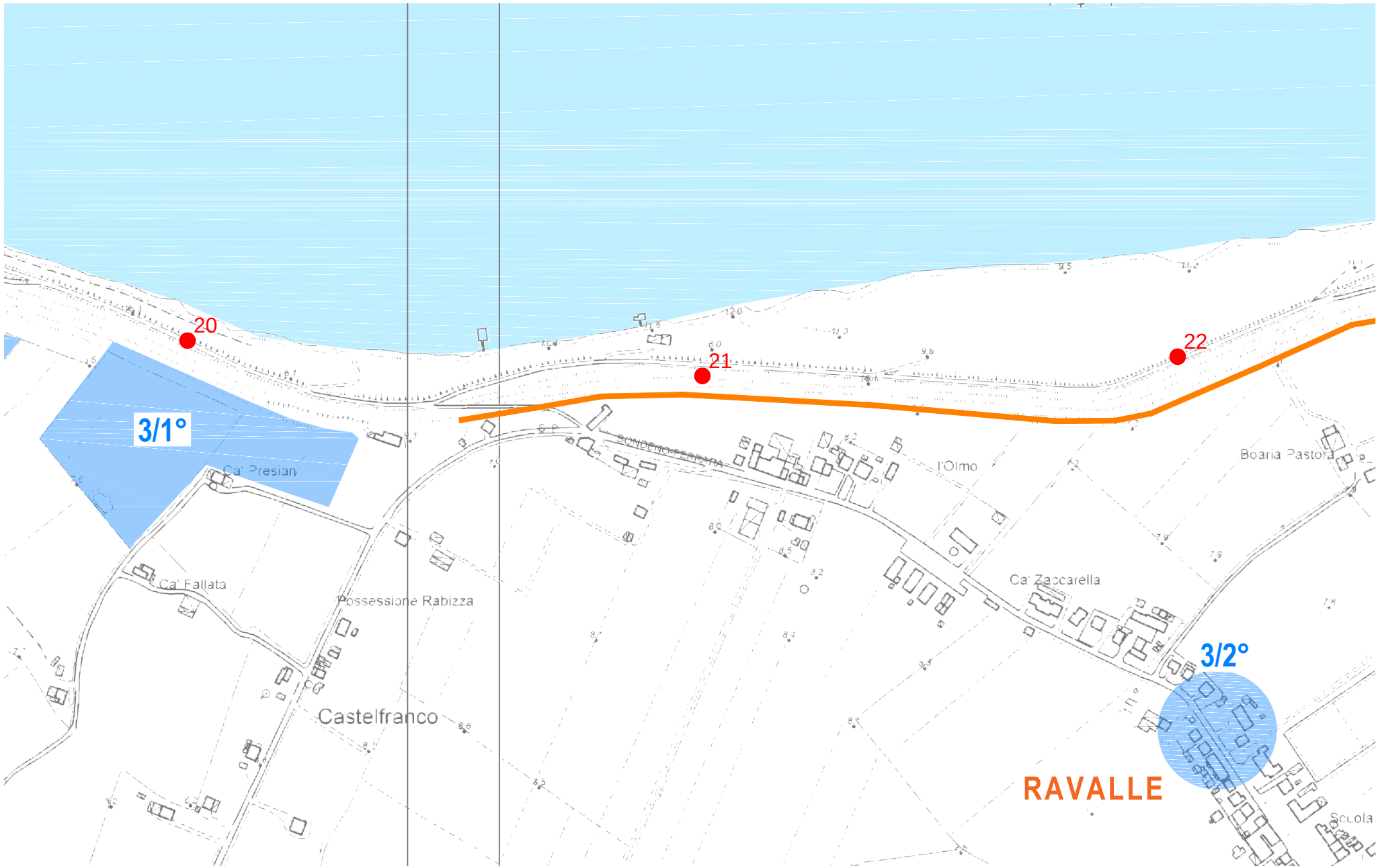
AIPo

Tavola 1



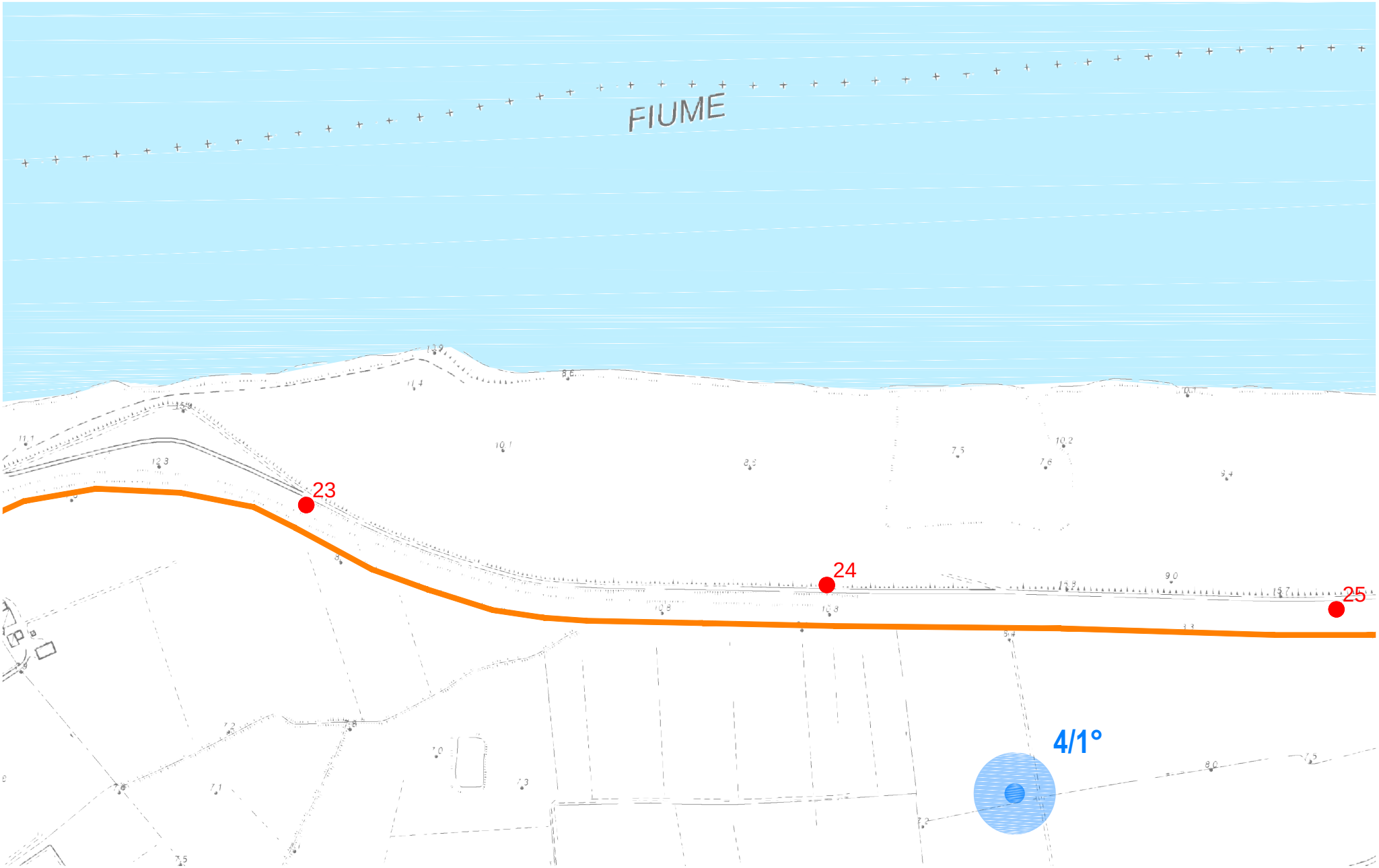
AIPo

Tavola 2



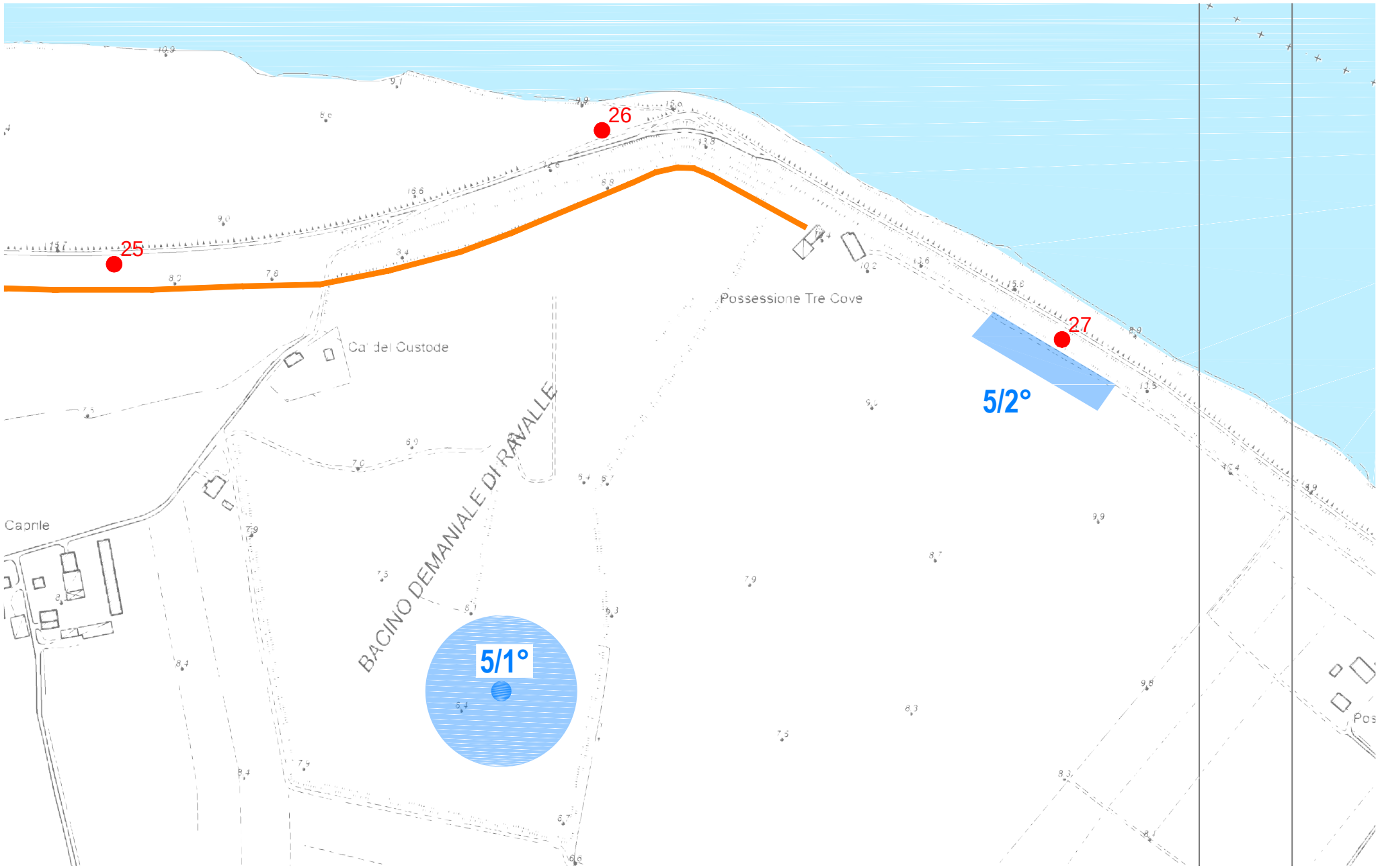
AIPo

Tavola 3



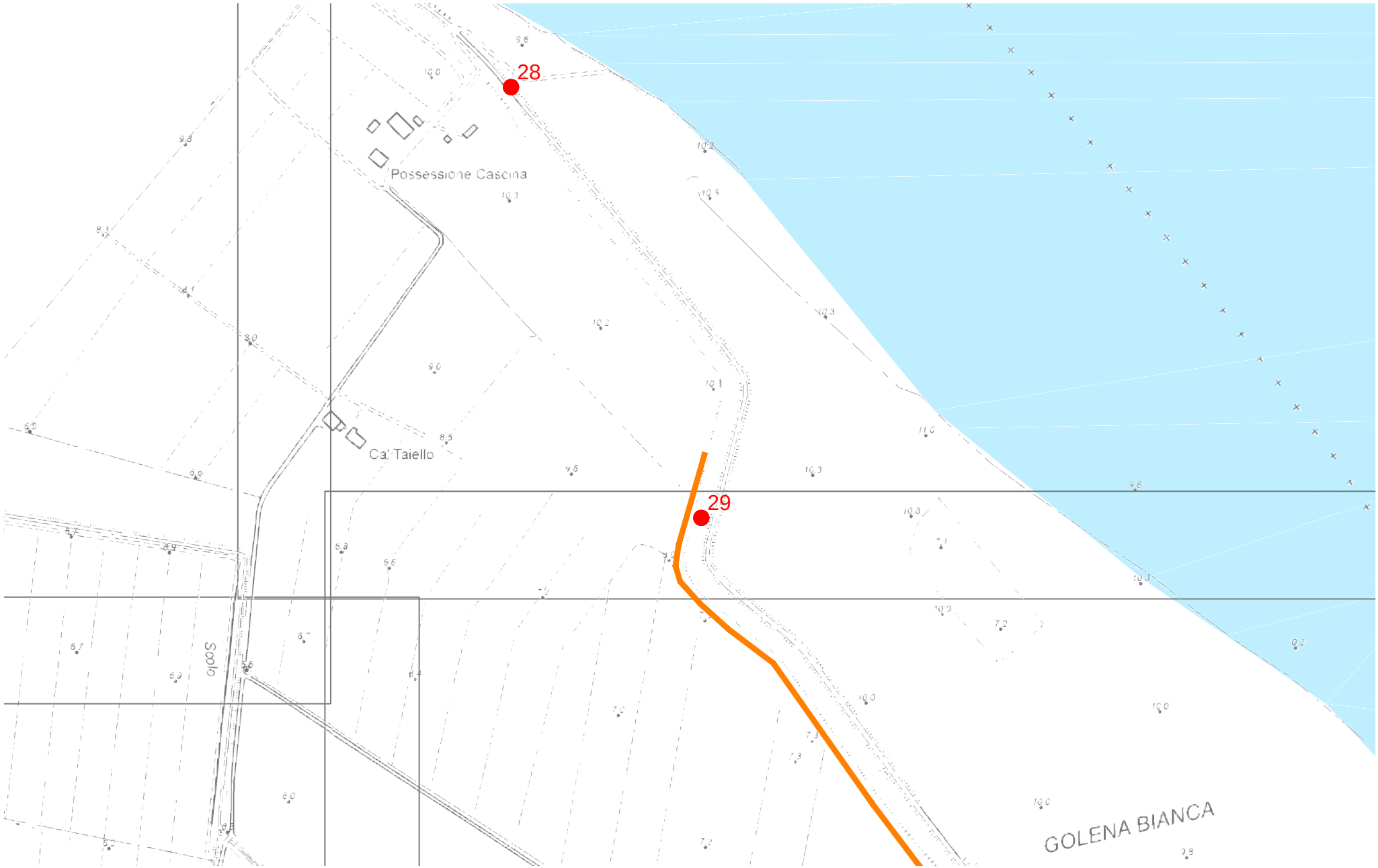
AIPo

Tavola 4



AIPo

Tavola 5



AIPo

Tavola 6



AIPo

Tavola 7



AIPo

Tavola 8



AIPo

Tavola 9



AIPo

Tavola 10



AIPo

Tavola 11

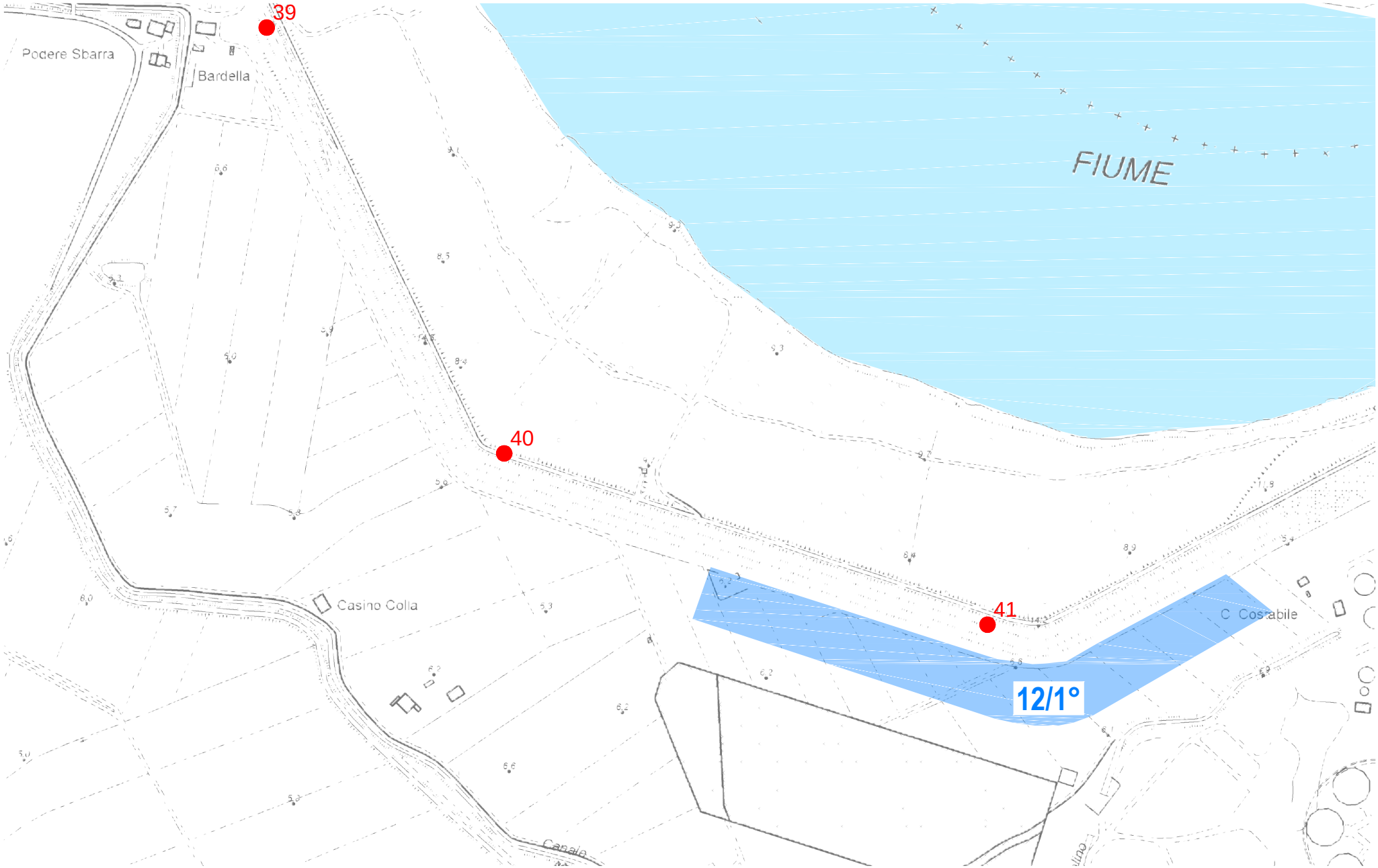
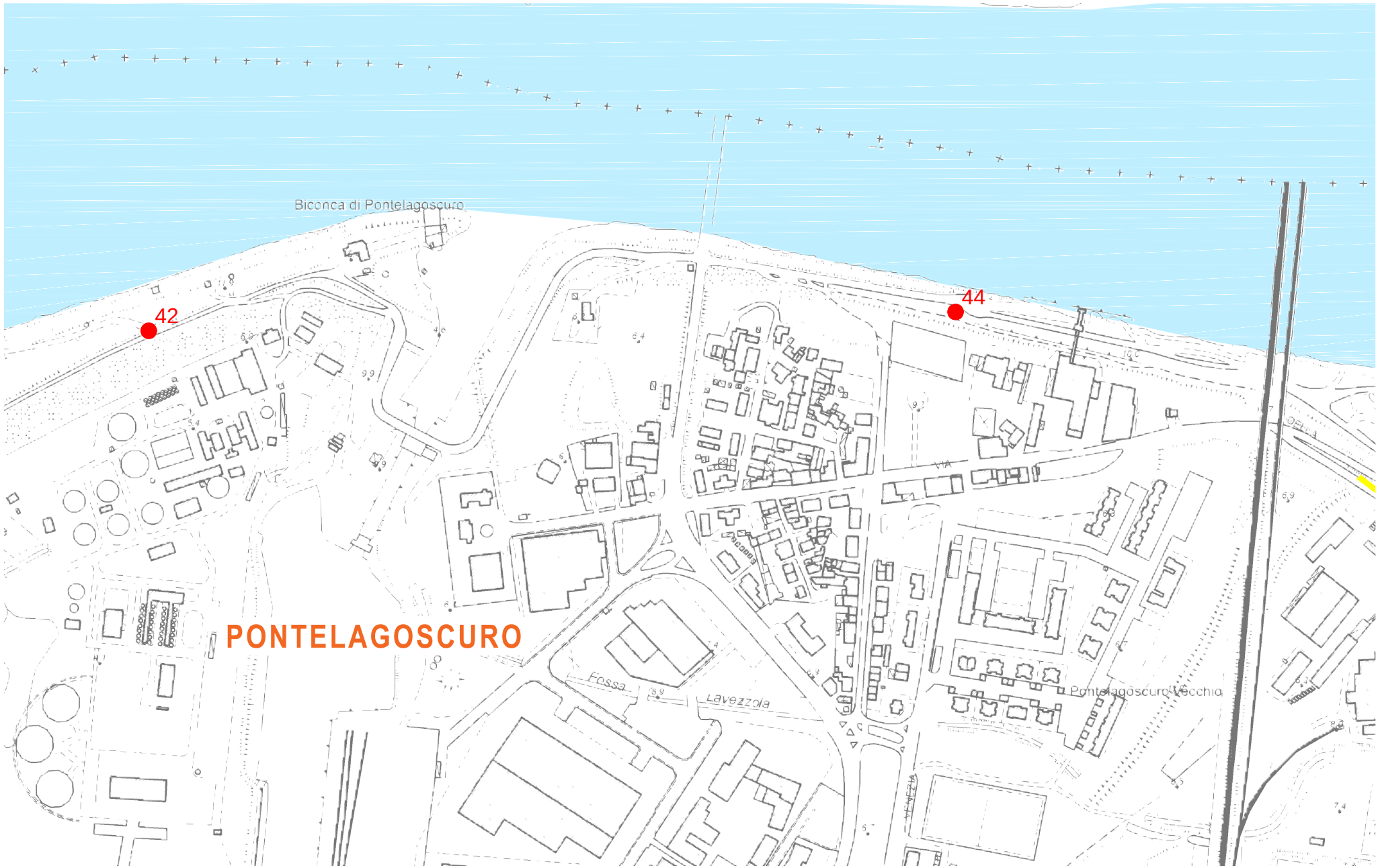
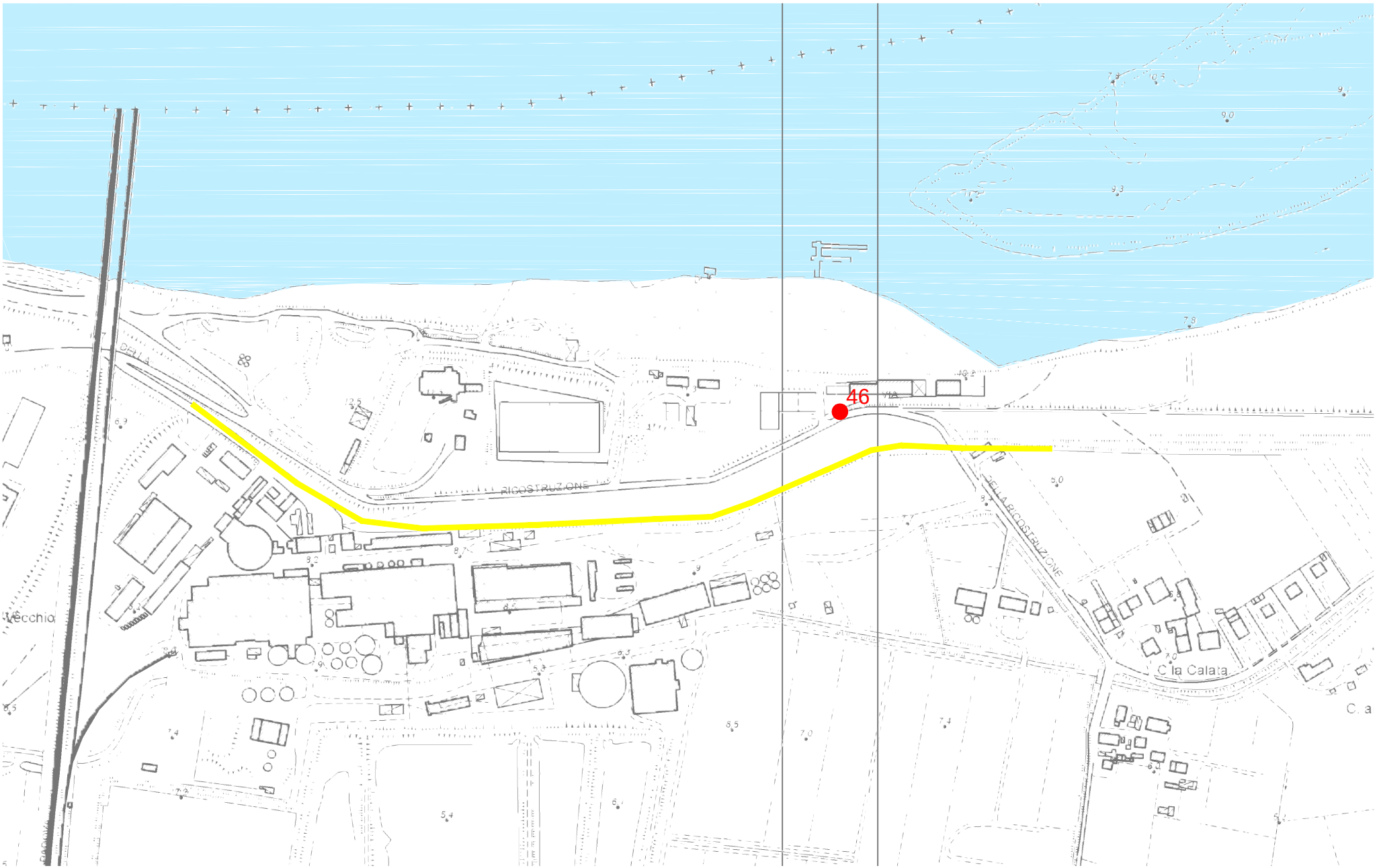

39
Podere Sbarra
Bardella
FIUME
40
41
Casino Colla
C. Costabile
12/1°
Canale

Tavola 12



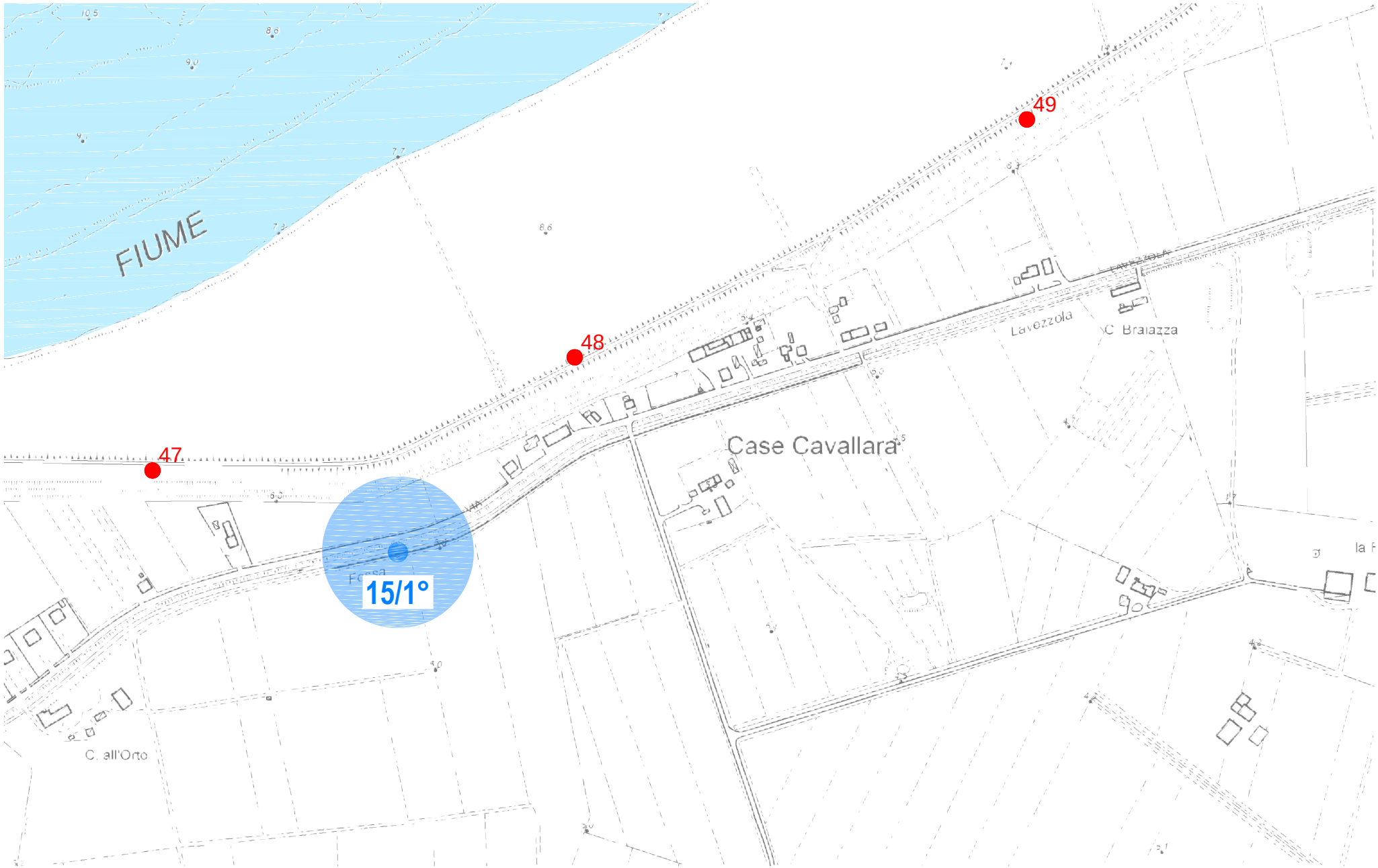
AIPo

Tavola 13



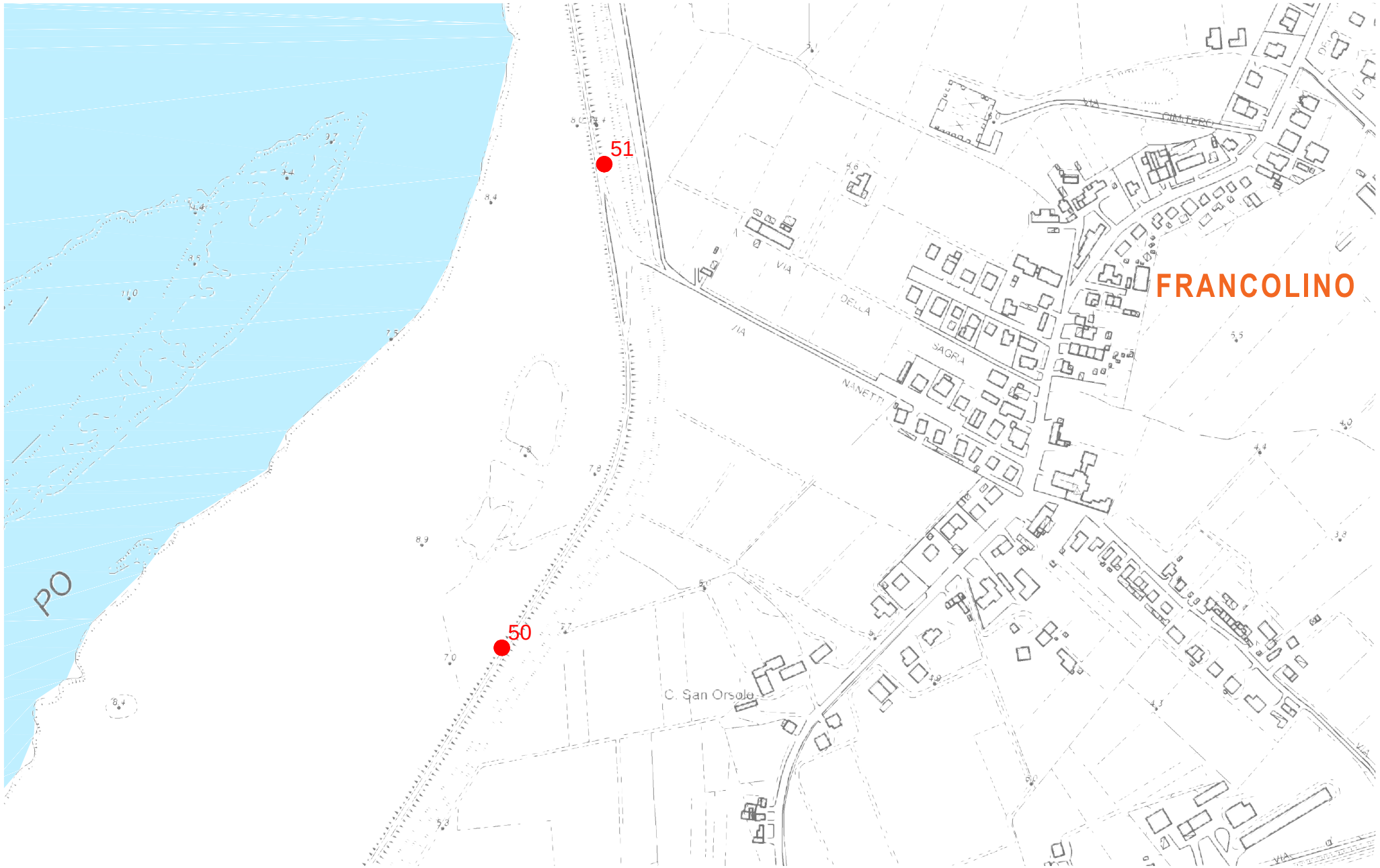
AIPo

Tavola 14



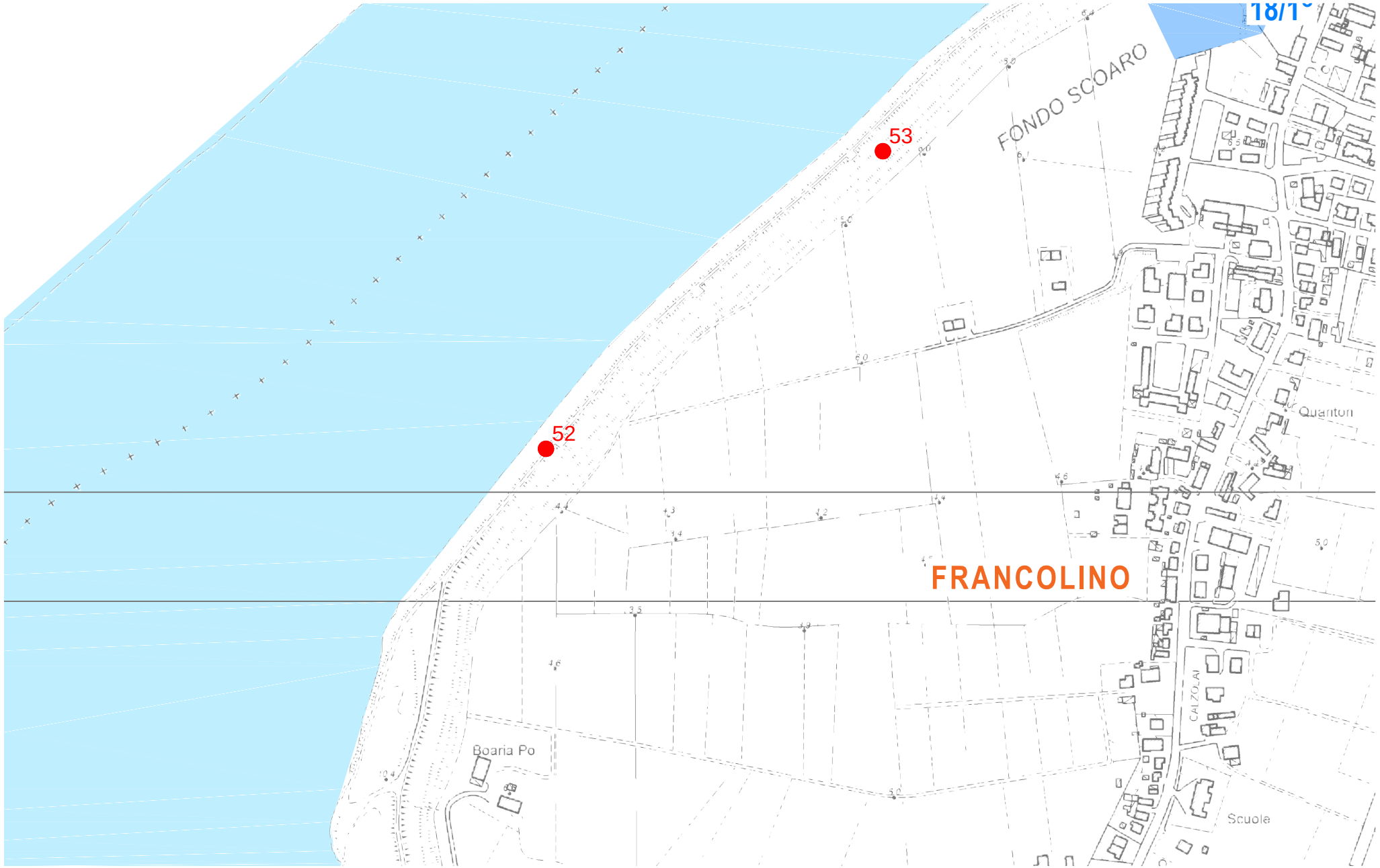
AIPo

Tavola 15



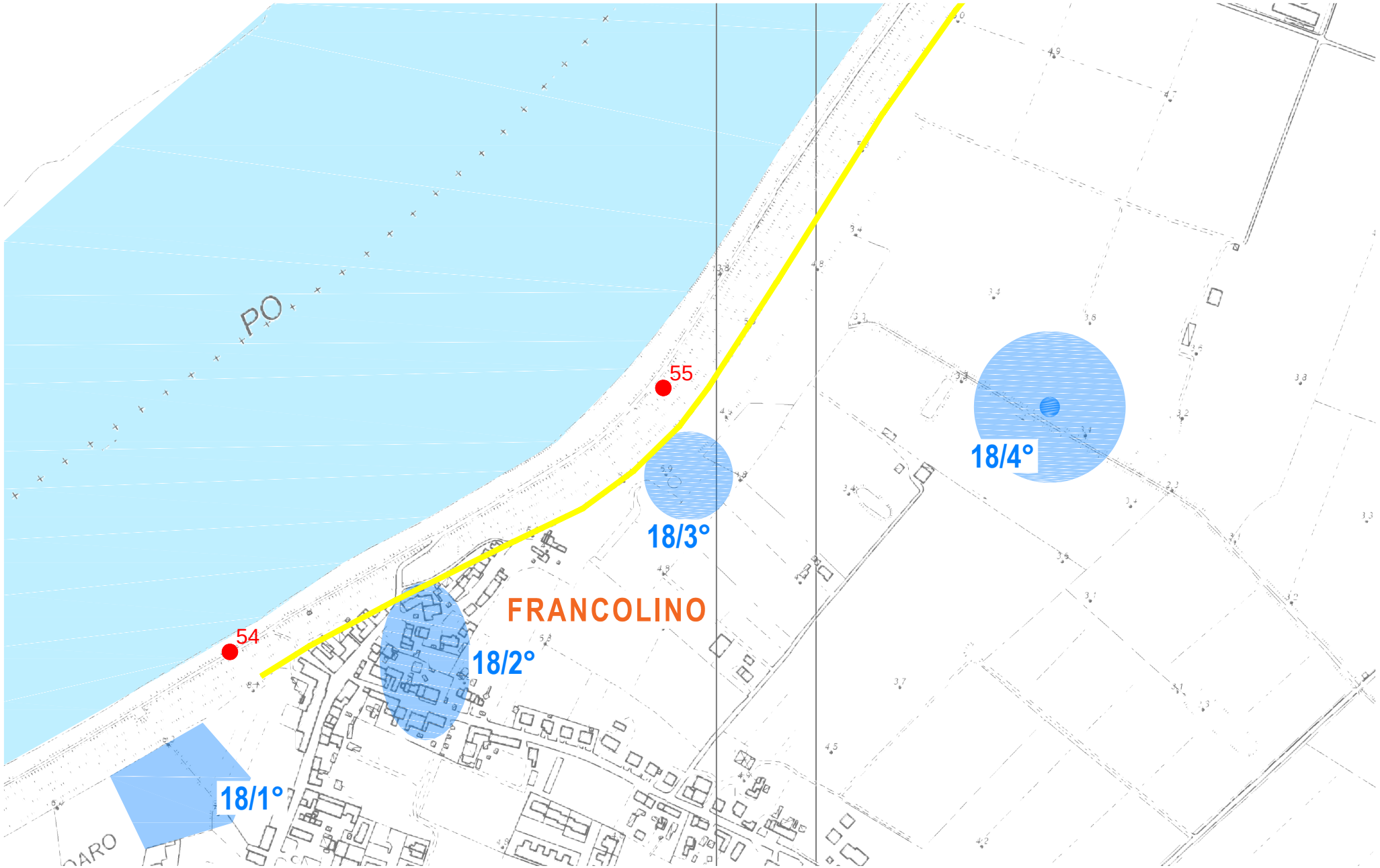
AIPo

Tavola 16



AIPo

Tavola 17



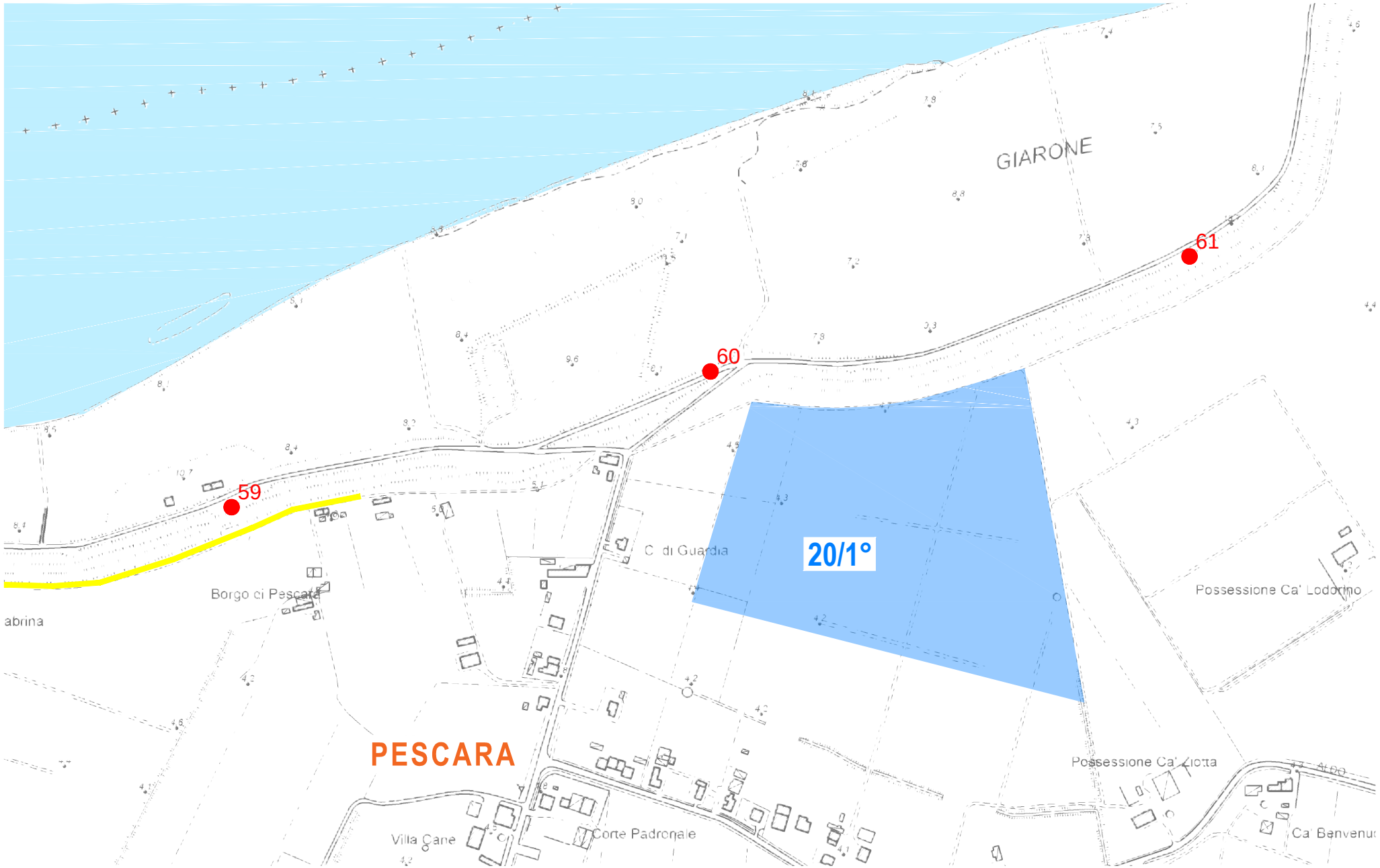
AIPo

Tavola 18



AIPo

Tavola 19



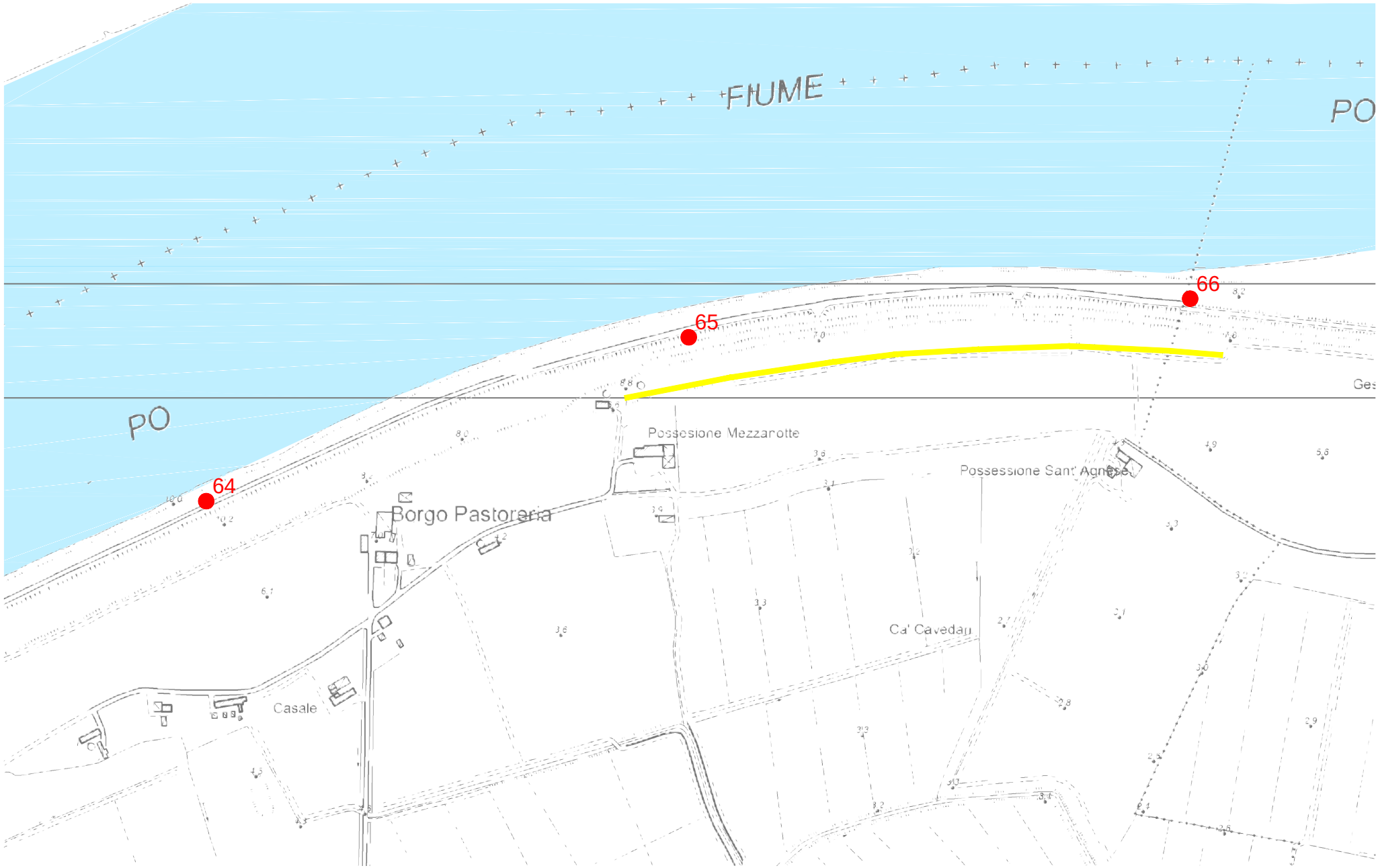
AIPo

Tavola 20



AIPo

Tavola 21



AIPo

Tavola 22

Agenzia Regionale Sicurezza Territoriale e Protezione Civile (ARSTPC Ferrara)

Contributo in relazione alle materie di competenza

SETTORE SICUREZZA TERRITORIALE E PROTEZIONE CIVILE DISTRETTO RENO
UFFICIO TERRITORIALE DI FERRARA

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
ALCESTE ZECCHI

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

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

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

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

a seguito degli esiti delle riunioni di STO tenutesi in data 06/02/2025 e 18/02/2025;

si invia la presente nota di richiesta integrazioni e chiarimenti, per gli aspetti di competenza:

ASPETTI IDRAULICI e della NAVIGAZIONE

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

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

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

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

c) Si sottolinea nuovamente, come da contributi precedenti, che la definizione concordata e lo sviluppo di piani di manutenzione e gestione delle opere e interventi da realizzarsi lungo i corsi d’acqua indicati e interferenti le opere idrauliche in gestione a questa Agenzia (dagli spazi verdi alle ciclabili, dai pontili/attracchi ai sistemi di trasporto fluviale o di ulteriori progetti in capo al Comune, ai privati e/o altri Enti) è un aspetto fondamentale per la fattibilità degli interventi ed è funzionale alla divisione

delle competenze fra i vari soggetti coinvolti.

d) Relativamente alla scheda dei vincoli, si chiede:
   - di revisionare il riferimento all'ASTPC come Ente Competente in riferimento al vincolo riportato al punto 5, derivante da PTCP e PTPR, in quanto aspetti paesaggistici e ambientali non di competenza di questo Ufficio;
   - di inserire il riferimento all'ASTPC come Ente Competente in riferimento al vincolo riportato al punto 81.

e) Si chiede di integrare i riferimenti normativi riportati in disciplina con l'apparato normativo relativo alle competenze di questo Ufficio:
   - L.R. 07/2004 e L.R. 13/2015 relativo alle ripartizioni delle competenze;
   - R.D. 523/1904 e R.D. 959/1913 relativi agli aspetti inerenti vincolo Idraulico e della Navigazione.

f) Si recepisce con favore il rilievo dato agli aspetti relativi il rischio idraulico in Valsat, nella valutazione di sostenibilità, nei requisiti prestazionali e premialità (RP3). A questo proposito si ritiene necessario evidenziare nuovamente che il territorio comunale di Ferrara è caratterizzato dalla presenza di ampie aree golenali urbanizzate, sia nel contesto cittadino che in alcune frazioni ubicate -ad esempio- lungo il Po di Primaro e il Po di Volano Risvolta di Cona, particolarmente problematiche per densità urbana e fragilità del territorio, anche e soprattutto per gli aspetti di sicurezza idraulica e di accessibilità ai corsi d'acque per interventi di manutenzione ordinaria e straordinario in capo a questo Ufficio.
   A questo proposito preme segnalare alcune problematiche peculiari le aree citate, che potrebbero essere oggetto di specifiche ed ulteriori valutazioni, premialità/ requisiti prestazionali da inserire in Valsat e/o disciplina, quali ad esempio:
   - Alleggerimento del carico edificato lungo le sponde e nelle aree golenali;
   - Consolidamento delle sponde prospicenti le proprietà private;
   - (Ri)Apertura di accessi al corso d'acqua per garantire le attività di polizia idraulica e interventi manutentivi in capo a questa Agenzia.

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

PROTEZIONE CIVILE

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

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

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

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

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

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

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

Cordiali saluti

Il Responsabile Dirigente
Alceste Zecchi
firmato digitalmente

ALLEGATO B

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

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

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

Richieste di integrazioni e chiarimenti

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

Spett.le **Provincia di Ferrara**
Settore lavori pubblici, pianificazione territoriale e mobilità
Servizio pianificazione territoriale e urbanistica
CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA
c.a. Daniele Garuti
Manuela Coppari
Chiara Cavicchi

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

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

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

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

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

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

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 aoofe@cert.arpa.emr.it**
Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | PEC dirgen@cert.arpa.emr.it | www.arpae.it | P.IVA 04290860370

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

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

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

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

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

Distinti saluti

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

Documento firmato elettronicamente secondo le norme vigenti.

PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

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

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

---

1. Sintesi dei lavori istruttori condotti nella STO

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

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

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

---

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

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

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

Gruppo 1 – suddiviso nei seguenti sottogruppi:

PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

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

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

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

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

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

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

Rammentando che il quadro di riferimento è costituito dagli strumenti urbanistici vigenti, nonché dal loro stato di attuazione alla data di entrata in vigore della legge (1 gennaio 2018), illustra come l'esame istruttorio sia stato condotto raffrontando l'elaborato *QC6.6_Territorio Urbanizzato 2018* con le informazioni contenute nel portale della cartografia digitale del Piano Urbanistico comunale (classificazione ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti, ortofoto del territorio comunale), nonché negli elaborati *QC2.4.1_Stato Attuazione PUA* e *QC6.3.1_DotazioniCentroUrbano.* Gli elementi che hanno necessitato di approfondimenti per valutare la piena rispondenza ai criteri definiti all'art. 32 della L.R. 24/2017 sono stati ricondotti alle seguenti categorie:

1. aree classificate agricole nel vigente PSC;
2. aree assoggettate a POC per le quali non risultano PUA vigenti;
3. aree verdi non attrezzate con valenza ecologica;
4. aree per dotazioni pubbliche / infrastrutture che non presentano caratteri urbani;
5. aree produttive isolate non adeguatamente infrastrutturate;
6. aree permeabili non edificate in tessuti insediativi che non presentano una densità insufficiente a

qualificarli lotti di completamento;

7. insediamenti sparsi/discontinui nei quali non si ravvisa la necessaria continuità insediativa;
8. aree nelle quali sono insediate funzioni presumibilmente agricole;
9. aree interessate da procedimenti insediativi attivati nel corso della fase transitoria della LUR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

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

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

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

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

per le quali il Comune avanza la seguente proposta:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusioni

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

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

PROVINCIA DI FERRARA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

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

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

Al presente verbale sono allegati i seguenti documenti:

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

La seduta si chiude alle ore 12.30

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

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

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^ 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 Chieregatti, Antonella Maggipinto;

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

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_ Disciplina 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*

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 ASTPC 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

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'unghia arginale di progetto"
- V56 punto 2 – si richiede di inserire "unghia arginale di progetto" in aggiunta a "unghia 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'unghia 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): Dichiara 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.

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.

- 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:

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 evidenzi le modifiche proposte e ne argomenti 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 riperimetrazione 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 affinchè se ne

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): Dichiara 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

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.

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 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^ 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 Chieregatti, 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

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

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 inviato 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 modiche 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

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^ 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 costituivi 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'opportuni 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".

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, attualizzano 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;

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 **s**i 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:*

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 state compiutamente realizzate 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: …*

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);

- 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 una tantum nella misura di 30 mq di SU complessivi per l'intero fondo, e comunque non superiore al 20% della SU esistente dell'edificio, da realizzare nell'edificio principale esclusi i proservizi, ***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*

[…] 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).

RER (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.

RER (Comini):
ART. 31 (EX 32) - AMBITI DEL TERRITORIO AGRICOLO
Nuova costruzione e ampliamento funzionali all'attività agricola ***[17.*** *TAF,* ***18.*** *TPM,* ***19.*** *TAE]*

[…] 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 cogenza 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,***

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.

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 stato 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 sovralocali 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, oltra 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 /

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.

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 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^ seduta STO, convocata via mail in data 02/12/2025, in modalità a distanza tramite Meet al link *https://meet.google.com/ewv-rhmg-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 Chieregatti, Antonella Maggipinto, Anna Alessio, Barbara Bonora, Marcella Leoni, Paola Onorati, Mariangela Campagnoli, Francesca Chieregato, Simone Zappaterra, Michele Pancaldi, Virginia Merighi;

per Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia (Arpae) – 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**

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 stati 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

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,

Comune (Rinaldo): precisa che non è mai stato 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 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 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 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 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.

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

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 inscritte 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 e 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.

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

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

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 auspicate dal Comune. Pertanto, accoglie il rilevo 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**

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;

- 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

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;

- *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.

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;

- **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 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^ SEDUTA DI S.T.O. DEL 22/01/2026.

In data odierna, 22 gennaio 2026, alle ore 11.00 si svolge la 10^ 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 Bregantin, Silvia Mazzanti, Andrea Chieregatti, Antonella Maggipinto, Anna Alessio, Michele Pancaldi;

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

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 contenete 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.

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 riposta 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 appartenete 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

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:

- 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 rilevi 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,

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

20/2000 (in quanto la variante relativa alla Rete Ecologica è stata approvata in vigenza 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

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

Allegati:

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

- Testo di sintesi contenete 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 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^ 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 Chieregatti, 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;

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 avanziate 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.

RER (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.

RER (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.

RER (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:

- 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

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*:

"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.

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;

- 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 rilevi 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..) recepiscano, 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 rilevo 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 PTPC definisce puntualmente i contenuti che dovranno essere sviluppati dalla pianificazione comunale (artt. 39 e 40 che vengono utilmente riportati in nota[1]), 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;*

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 princìpi 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."*

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.

<u>Efficacia delle azioni di piano</u>

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 puntale. Ad esempio nella SL1 – PMI vengono evidenziate puntuali criticità riferite alla impermeabilizzazione del suolo,

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 rilevo 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

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)

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

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_Parti_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

- Allegato_10_Tutela_acque
- Allegato_11_QCD_5_8

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^ seduta STO, convocata via mail in data 09/04/2026, in modalità a distanza tramite Meet al link https://meet.google.com/xyc-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 Chieregatti, Anna Alessio, Barbara Bonora, Marcella Leoni, Paola Onorati, Mariangela Campagnoli, Michele Pancaldi, Paola Grillo, Simone Zappaterra, Virginia Merighi, Federica Paris, Francesca Chieregato;

per Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia (Arpae) – 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 Scrascia, 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:

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

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 in 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.

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)

- 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 monovarietali, 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:

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 ARPAe sulla difficoltà a quantificare il loro contributo ai valori fissati dal Piano e pertanto si propone di togliere il termine "misurabile".

- 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 Arpae; 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 irrigui 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 finire 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

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. Concorda 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

standard di accessibilità dettati dal PTCP (Artt. 28-quater, quinquies, septies, novies, undecies, ter decies) 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

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);

- 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.

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;

- 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.

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 inedificato (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.

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.

<u>Comune</u> (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

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 procedimentali 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

(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-vmo*.

Parte II in data 07/05/2026

In data odierna, 7 maggio 2026, alle ore 11.00 si svolge la seconda parte della 12^ 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 Chieregatti, Anna Alessio, Barbara Bonora, Mariangela Campagnoli, Federica Paris, Francesca Chieregato;

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. <u>Provincia</u> (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

valutazioni di competenza provinciale inerenti alla **Rete Ecologica - All. 2**.

(Cavicchi): La **REP** - Rete Ecologica Provinciale - viene definita dal PTCP come **rete di 1^ 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*

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 gorghi, 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.

<u>Comune</u> (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;

- 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 gorghi, 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;

- 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 froldo (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.

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 prescrittive 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.

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.

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.

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

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 procedimentali, 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;

- dalla ricezione della documentazione verrà assegnato un termine perentorio per l'espressione degli Enti (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.

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^ livello) presenta situazioni di significativa discontinuità (per la presenza di abitato consolidato o altri aspetti rilevati nel QCD), è opportuno riconosce 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 diposizioni 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;

- 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);

<u>Parte 6 – Monitoraggio</u>

- 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);

- 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 (gorghi, 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*";

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

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***

- ***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***

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.

Allegato C)

Contributo RER Settore Difesa del Territorio inerente al rischio idraulico

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

PUG del Comune di Ferrara

Contributo del Settore Difesa del Territorio per la fase di CUAV

RISCHIO IDRAULICO

Premessa

Per quanto riguarda gli aspetti della pericolosità e del rischio idraulico, si informa che sono state recentemente pubblicate sul sito web dell'Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po (AdBPo) i seguenti atti inerenti all'aggiornamento del PGRA III ciclo dell'AdBPo, comprendenti per il 2025, la Valutazione Globale Provvisoria e le mappe di pericolosità e rischio.

- **Del. CIP n. 9/2025 del 18/12/2025**
  VALUTAZIONE GLOBALE PROVVISORIA INTEGRATA DEI PRINCIPALI PROBLEMI DI GESTIONE DELLE ACQUE PER IL RIESAME E L'AGGIORNAMENTO DEL PIANO DI GESTIONE ACQUE, DEL PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI E DEL PIANO STRALCIO DEL BILANCIO IDRICO DEL DISTRETTO IDROGRAFICO DEL FIUME PO PER IL CICLO SESSENNALE DI PIANIFICAZIONE 2027-2033.
  https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/ur2DE001.sto?StwEvent=101&DB_NAME=n1232263&IdDelibere=3986

- ***Del. CIP n. 10/2025 del 18/12/2025***
  PRESA D'ATTO DEGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 14, COMMA 2, DIRETTIVA 2007/60/CE: RIESAME E AGGIORNAMENTO DELLE MAPPE DI PERICOLOSITÀ E RISCHIO DI ALLUVIONI.
  https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/ur2DE001.sto?StwEvent=101&DB_NAME=n1232263&IdDelibere=3987

- ***Del. CIP n. 11/2025 del 18/12/2025***
  MAPPE DELLA PERICOLOSITÀ E DEL RISCHIO DI ALLUVIONI DEL PGRA – RIESAME E AGGIORNAMENTO AI SENSI DELLA DIRETTIVA 2007/60/CE E DEL DECRETO LEGISLATIVO N. 49/2010. DISPOSIZIONI CONSEGUENTI ALLA DELIBERAZIONE CIP N. 10/2025 E ADOZIONE DI MISURE TEMPORANEE DI SALVAGUARDIA.
  https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/ur2DE001.sto?StwEvent=101&DB_NAME=n1232263&IdDelibere=3988

Inoltre, per quanto riguarda le mappe di pericolosità del PGRA, come riportato nel dispositivo delle Delibere CIP n. 10 e 11 sopra citate, il Segretario dell'Autorità di bacino provvede, con proprio decreto, agli adempimenti conseguenti riguardanti la pubblicazione delle mappe stesse assicurando adeguate forme di pubblicità e di partecipazione attiva ai sensi delle norme vigenti:

- ***Decreto SG n. 4/2026 del 19/01/2026***

"*ART. 1 DELLA DELIBERAZIONE DELLA CONFERENZA ISTITUZIONALE PERMANENTE N. 10/2025 DEL 18 DICEMBRE 2025. DISPOSIZIONI CONSEGUENTI ALLA PRESA D'ATTO DELLE MAPPE DI PERICOLOSITÀ E RISCHIO DI ALLUVIONI RELATIVE AL TERZO CICLO SESSENNALE DI GESTIONE DEL RISCHIO DI ALLUVIONI (2027 – 2033) DEL DISTRETTO IDROGRAFICO DEL FIUME PO, AI SENSI DELL'ART. 14, PAR. 2 DELLA DIRETTIVA 2007/60/CE E DELL'ART. 12, COMMA 2 DEL D. LGS. N. 49/2010*"
https://cloud.urbi.it/urbi/progs/urp/ur2DE001.sto?StwEvent=101&DB_NAME=n1232263&IdDelibere=4017

A seguito delle numerose richieste pervenute dal territorio e considerata la complessità dei contenuti tecnici della Variante al PAI Po, direttamente proporzionali alla complessità delle criticità idrauliche ed idrogeologiche manifestatesi durante gli eventi alluvionali recenti e confermate anche negli approfondimenti conoscitivi sviluppati a supporto della Variante medesima, l'Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po ha ritenuto necessario disporre una proroga dei termini, con Decreto SG n. 15/2026 del 11/03/2026, per la presentazione delle osservazioni per i seguenti strumenti:

- **dal 30 marzo 2026 al 31 maggio 2026 compreso**, per il Progetto di Variante al PAI Po, adottato con Deliberazione di CIP n. 13 del 18 dicembre 2025;
- **dal 19 aprile 2026 al 31 maggio 2026 compreso**, per l'Aggiornamento delle mappe di pericolosità di alluvione del PGRA, adottato con Deliberazioni di CIP nn. 10 e 11 del 18 dicembre 2025 e pubblicato con Decreto del Segretario Generale n. 4 del 19 gennaio 2026.

Si invita a tener conto del nuovo quadro conoscitivo e vincolistico emerso in conseguenza degli atti e dei progetti di aggiornamento sopra citati, verificando eventuali modifiche nelle perimetrazioni e di conseguenza nei vincoli (per effetto delle misure di salvaguardia temporanee) che possano essere occorse nel territorio di interesse del PUG.

Sulla base della documentazione resa disponibile, a seguito del precedente contributo espresso in data 13/07/2023 prot. 0687987_I e degli aggiornamenti normativi sopra richiamati, si formulano le seguenti considerazioni:

Valsat

Nel capitolo 5.13 "Tutela idraulica" viene disposto l'inquadramento normativo solo per il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) ma non per il PAI.
Nella descrizione del PGRA (II° ciclo) viene sempre e solo trattato il tema del Reticolo Principale senza fare riferimento al Reticolo Secondario di Pianura, che interessa la quasi totalità del territorio comunale.
Nel testo non viene fatto riferimento al Progetto di Variante del PAI Po, adottato con Deliberazione di CIP n. 13/2025 del 18/12/2025 come citato in premessa, che interessa il territorio comunale relativamente al Fiume Reno, soggetto ad estensione e riperimetrazione delle fasce fluviali.

Nel capitolo relativo all'aggiornamento delle mappe di pericolosità e del rischio alluvioni, per il III° ciclo di pianificazione (2027-2033), non vengono menzionate le "*Aree a potenziale rischio significativo di alluvione (APSFR*)", adottate con DSG n. 64 del 29/07/2025, contestualmente all'adozione definitiva dell'aggiornamento della "*Valutazione preliminare del rischio alluvione"*. La definizione delle Aree a Potenziale Rischio Significativo di alluvione (APSFR), è stata la base di partenza per l'aggiornamento delle mappe di pericolosità e del rischio alluvioni.

Le APSFR del Comune di Ferrara, attualmente vigenti relative al II ciclo di pianificazione (2021-2027), sono:

APSFR Regionali:

- ITN008_ITBABD_APSFR_2019_RP_FD0001 - Fiume Po da Torino al mare;
- ITI021_ITBABD_APSFR_2019_RP_FD0001- Fiume Reno dalla Chiusa di Casalecchio di Reno al mare.

Rispetto al secondo ciclo di gestione è stata effettuata una considerevole revisione delle APSFR. Nel terzo ciclo, la metodologia di individuazione delle APSFR è stata perfezionata per poter ricomprendere nelle APSFR tutte le aree allagabili complessive del Distretto, pur mantenendo efficace il criterio di gerarchizzazione fra il livello distrettuale e quello regionale e, per quest'ultime, con un criterio di diversificazione attraverso due ulteriori livelli di significatività (livello 1 e livello 2) si è conservata la suddivisione negli ambiti territoriali già in uso nel Distretto (RP, RSP, RSCM, ACL). Le APSFR del Comune di Ferrara, relativamente al III ciclo di pianificazione (2027-2033), sono le seguenti:

APSFR Distrettuali:

- ITN008_ITBABD_APSFR_2019_RP_FD0001 - Fiume Po da Torino a mare;
- ITI021_ITBABD_APSFR_2019_RP_FD0001 - Fiume Reno dalla chiusa di Casalecchio al mare;

APSFR Regionali:

- ITN008_ITCAREG08_APSFR_2025_RSP2_FD0001 - Reticolo di bonifica dell'UoM Po;

Tali aree saranno utili ai fini dello sviluppo di strategie e azioni da intraprendere nel piano.
Le misure più opportune da attuare per raggiungere gli obiettivi prefissati di riduzione del rischio e mitigazione del danno da alluvione sono:

- prevenzione (M2) come studi, mantenimento e ripristino piane alluvionali, politiche gestionali e pianificatorie;
- protezione (M3) come manutenzione e nuova realizzazione di opere di difesa e sistemazioni idrauliche;
- preparazione (M4) come sistemi di allertamento, pianificazione dell'emergenza, informazione e comunicazione di protezione civile;
- ricostruzione e valutazione post-evento (M5) come interventi di soccorso, attivazione stato di emergenza, ordinanze, ripristino condizioni pre-evento, analisi evento e valutazione danni.

Inoltre, nello stesso capitolo, si riporta una piccola imprecisione nel seguente testo:

La Deliberazione n. 11 stabilisce che tali Mappe costituiscono integrazione al quadro conoscitivo dei PAI vigenti e che, fino all'adozione del Progetto di aggiornamento del PGRA 2027–2033, alle aree individuate dalle nuove Mappe di pericolosità, come misure temporanee di salvaguardia, si applicano le disposizioni dei PAI vigenti e le norme regionali emanate ai sensi dell'art. 65 del D.Lgs. 152/2006.

Come misure di salvaguardia si applicano le disposizioni dei PAI vigenti "*riguardanti il coordinamento fra il PGRA e i PAI medesimi e le conseguenti disposizioni emanate dalle Regioni per l'attuazione del PGRA nel settore urbanistico di cui all'art.65 comma 6 del D. Lgs. n. 152/2006".* Tali disposizioni regionali, sono in fase di aggiornamento, secondo i criteri emanati dallo stesso Decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino distrettuale del fiume Po agli artt. 7 e 8.
L'aggiornamento delle mappe di pericolosità per il terzo ciclo di pianificazione vede la modifica ed estensione del Reticolo Secondario di Pianura (RSP) del bacino idrografico del Fiume Reno, che andrà ad interessare parte del territorio comunale, a differenza del precedente ciclo di pianificazione che non lo coinvolgeva. I canali del Reticolo Secondario di Pianura (RSP), gestiti dall'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile (ARSTPC), sono il Canale Boicelli, il Canale Burana, Po di Volano, Risvolto di Cona, Po di Primaro e Risvolto di Fossalta.

Strategie

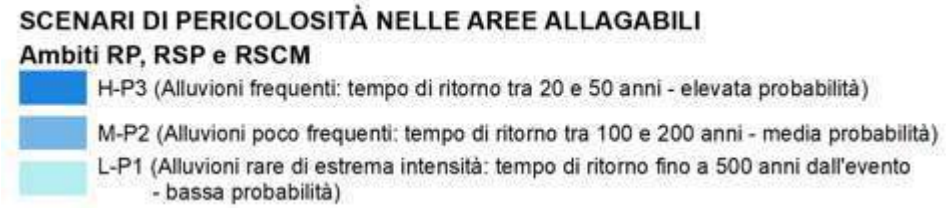
Si segnala che dovrà essere fatto particolare riferimento, con una tavola specifica o in relazione, al nuovo Progetto di Variante al PAI Po e all'aggiornamento delle mappe di pericolosità e del rischio alluvioni per il terzo ciclo di pianificazione (attualmente in regime di salvaguardia), che comportano grandi cambiamenti sotto il profilo idraulico per il territorio comunale.
Per le specifiche opere di mitigazione del rischio o a valutazioni puntuali sul tema della sicurezza territoriale si rimanda allo strumento attuativo di riferimento. In sede di progettazione attuativa dell'intervento di rigenerazione, si chiede di considerare eventuali incrementi della pericolosità che possono scaturire dagli interventi di mitigazione del rischio idraulico (es. sistema di paratie) 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.

Scheda e Tavola dei Vincoli

Nelle Tavole dei Vincoli (V1 e V2) si evidenzia che non è stata rappresentata la Fascia C del Fiume Po, definita e regolamentata rispettivamente dagli artt. 28 e 31 delle NA del PAI Po.
Nelle stesse tavole, in riferimento al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) per il II° ciclo di pianificazione (2021-2027), si rileva che per i Reticoli Principali (RP), sia del Fiume Po che del Fiume Reno, non vengono perimetrate le aree allagabili per scenario di pericolosità P1 e non vengono riportati i relativi riferimenti in legenda (*vedi immagine di seguito*).



In merito al Reticolo Secondario di Pianura del Bacino idrografico del Fiume Po, si rileva che le tavole non riportano o non è ben identificabile, la perimetrazione per lo scenario di pericolosità P2, che interessa tutto il territorio comunale. Inoltre, in legenda lo stesso vincolo viene descritto genericamente come "*PGRA- Reticolo Secondario di Pianura - Altre aree allagabili" (vedi figura sotto riportata)*, pertanto si chiede di riportare la dicitura formalmente corretta, come di seguito riportata:



In linea generale si suggerisce di rendere più leggibili le Tavole dei Vincoli relativamente ai contenuti legati alla sicurezza territoriale per quanto riguarda il rischio idraulico.
Si chiede di utilizzare per i tematismi poligonali una vestizione con tonalità di colore differenti per distinguere il Reticolo Principale e il Reticolo Secondario di Pianura. La semplice retinatura può essere mantenuta per indicare le Fasce Fluviali.
I riferimenti dei vincoli mancanti, oltre che a trovare riscontro in legenda dovranno essere inseriti all'interno della Scheda dei Vincoli.
Si esprimono perplessità sulle "Disposizioni di livello comunale" inserite alla lettera c) per i vincoli 76, 77, 78, 79, 80 e 81, in quanto per interventi di ristrutturazione edilizia e di cambio d'uso si prevede la rifunzionalizzazione di piani interrati e seminterrati, con possibilità di camere da letto al piano terra qualora si prevedano opere per minimizzare il rischio idraulico, soprattutto nel caso di abitazioni che si sviluppano interamente al piano terra o costituite da piani seminterrati che presentano le caratteristiche di locali abitabili. Si rimanda infatti all'art. 11 della Disciplina, più precisamente al comma 7 "Lineamenti Strategici e Azioni Progettuali per gli Obiettivi Strategici" dove, agli "Obiettivi Strategici 2 (OB2)" nei "Lineamenti Strategici 2 (LS2)" all'Azione Progettuale 3 (AP3), si dichiara: "*Incentivare processi adattivi di riduzione della vulnerabilità dei tessuti edilizi nelle aree in condizioni multirischio di origine naturale e antropica (idrogeologico, idraulico e sismico), anche attraverso opportune regolamentazioni degli usi compatibili dei piani terra e seminterrati.*"

Si segnala inoltre che, come riportato in premessa, con Deliberazione n. 13/2025 del 18/12/2025 è stato adottato il "*Progetto di Variante al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Idrografico del Fiume Po (PAI Po): estensione ai bacini idrografici del Reno, dei*

Romagnoli, del Conca Marecchia e al bacino del Fissero, Tartaro, Canalbianco (D. Lgs.152/2006 e ss.mm.ii., art.64, c.1 lett. b, numeri da 2 a 7)", che per il territorio comunale di Ferrara ha comportato la modifica delle Fasce Fluviali relative al bacino idrografico del Fiume Reno, interessando con la Fascia C una porzione della zona sud della città. La stessa Deliberazione ha adottato all'art. 4, comma 1, misure temporanee di salvaguardia consistenti nell'applicazione, per le nuove perimetrazioni introdotte, delle Norme di Attuazione del PAI Po, salvo norme più restrittive dettate dal vigente PAI.

Al contempo con Decreto n. 4 del 19/01/2026 è stato pubblicato l'aggiornamento delle mappe di pericolosità e del rischio alluvioni del PGRA, relative al terzo ciclo di pianificazione (2027-2033), che ha comportato l'introduzione di nuovi scenari di tracimazione e rottura arginale e la modifica delle perimetrazioni delle aree allagabili secondo i diversi scenari di pericolosità, sia per il bacino idrografico del Fiume Po che per quello del Fiume Reno, attualmente sottoposti a regime di salvaguardia.

Si chiede pertanto, di prevedere un'ulteriore tavola che rappresenti la situazione transitoria, del PAI Po e del PGRA terzo ciclo, sopra descritta.

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):

Componenti necessari	
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);

Componenti con voto consultivo	
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 rilevi 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 si 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 istruttoria 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, Arpae 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 a 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 Provincie 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.

<u>Comune</u> (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 riguardo 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 Sovrintendenza 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 Sovrintendenza.
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 rilevo 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 rilevo 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 P**arere 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 esisti 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) *Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005*
Regione Emilia-Romagna	Daniele Capitani *Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005*
Comune di Ferrara	Stefano Vita Finzi Zalman *Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005*

Allegati:

1. Verbale della seconda seduta di CUAV (PG n. 8343/2025) e verbali delle sedute delle STO di approfondimento tematico[1]:
   - 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 3

Contributo del Rappresentante Unico Regionale

RegioneEmilia-Romagna

DIREZIONE GENERALE
CURA DEL TERRITORIO E
DELL'AMBIENTE
auspic

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO

IL RESPONSABILE
ING. DANIELE CAPITANI

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNATURA 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

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 traguardare, 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 strategia 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 inedificato (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)

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

ALLEGATO III [1]

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)*"

[1] Per contenere la dimensione del documento ed evitare duplicazioni, il Decreto del Presidente della Provincia n. 104/2026 è qui riportato omettendo:
- l'Allegato A - 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 (già presente nell'ALLEGATO I al Parere Motivato)
- l'Allegato B - Parere relativo alla sostenibilità ambientale delle previsioni del PUG, formulato da Arpae SSA (già presente nell'ALLEGATO I al Parere Motivato).

Provincia di Ferrara

****

DECRETO DEL PRESIDENTE

Decreto. n. 104 del 24/07/2026

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 PRESIDENTE

Con la partecipazione del Segretario Generale, dott. Virgilio Mecca

Su proposta della E.Q. Manuela Coppari

ADOTTA 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

copia informatica per consultazione

dal sopracitato DP n. 54/2026.

ADOTTA 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

copia informatica per consultazione

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 Arpae 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:

copia informatica per consultazione

- *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;

copia informatica per consultazione

- 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;

copia informatica per consultazione

- 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_Trasmissione_CUAV - Google Drive* e, contestualmente, ha convocato per il giorno 25.02.2025 la seconda seduta di STO e la prima seduta di CUAV;
- in data 25.02.2025 si è svolta la prima seduta di Comitato Urbanistico, nella quale, condividendo gli esiti delle risultanze istruttorie illustrate dalla STO svoltasi immediatamente prima, sono state formalizzate richieste di integrazioni e chiarimenti, ai sensi dell'art.46, co.3, della L.R. 24/2017; a decorrere da tale data il procedimento è stato sospeso fino alla completa trasmissione della documentazione richiesta;
- con nota PG n.8171 del 04.03.2026 il Presidente ha trasmesso il verbale della prima seduta di CUAV, e relativi allegati, ai componenti del Comitato, successivamente integrato con PG n.8673 del 06.03.2025 a rettifica di un allegato incompleto;
- in attuazione delle indicazioni operative per lo svolgimento delle attività del Comitato (nota PG n. 1215 del 14.01.2025), gli approfondimenti necessari ad espletare l'attività istruttoria dei PUG sottoposti al parere del Comitato 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 rilevi 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^ 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;

copia informatica per consultazione

- in attuazione della convenzione sottoscritta in data 26.06.2024, con nota PG n. 25242 del 14.07.2026 Arpae-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, Arpae-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**

copia informatica per consultazione

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^ 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 Arpae 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^ 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

copia informatica per consultazione

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^ 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^ 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

copia informatica per consultazione

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 rilevo 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 rilevo 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

copia informatica per consultazione

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.

copia informatica per consultazione

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;

copia informatica per consultazione

- 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^ 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

copia informatica per consultazione

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

copia informatica per consultazione

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 (gorghi, 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

copia informatica per consultazione

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

copia informatica per consultazione

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

copia informatica per consultazione

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;

copia informatica per consultazione

- 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

copia informatica per consultazione

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^ 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.

copia informatica per consultazione

- 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

copia informatica per consultazione

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

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

copia informatica per consultazione

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

copia informatica per consultazione

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 disponibile 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);

copia informatica per consultazione

- 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) 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**l CUAV (componenti con voto consultivo):**

- **RER Settore Aree Protette, Foreste e sviluppo zone montane, Area biodiversità,** Valutazione di incidenza con esito positivo (PG n. 29147 del 11/08/2025);
- **AUSL,** parere di competenza per gli aspetti igienico-sanitari favorevole con prescrizioni per la fase attuativa (PG n. 36112 del 01/10/2025);
- **Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le Provincie 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

- **Agenzia Sicurezza Territoriale Protezione Civile, parere favorevole condizionato** del

copia informatica per consultazione

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 Qualita' 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

copia informatica per consultazione

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.

copia informatica per consultazione

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

copia informatica per consultazione

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

copia informatica per consultazione

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

copia informatica per consultazione

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

copia informatica per consultazione

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

copia informatica per consultazione

ESAME DI CONFORMITÁ 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)

copia informatica per consultazione

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-lne 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

copia informatica per consultazione