PUG

COMUNE DI FERRARA

Piano Urbanistico Generale (PUG)

(Legge Regionale n. 24/2017)

VALSAT – Parte 7

Modalità di consultazione e partecipazione

Agosto 2026

VAS 7

studio Gasparrini

Piano Urbanistico Generale

COMUNE DI FERRARA
Piazza del Municipio, 2
44121 FERRARA
Tel. 800 532532

Sindaco
Alan FABBRI

Assessore all'Urbanistica
Stefano VITA FINZI ZALMAN

Ufficio di Piano
Arch. Fabrizio MAGNANI (Responsabile UdP)

Ing. Cristiano RINALDO (Coordinatore UdP)
Arch. Anna ALESSIO
Ing. Diego BREGANTIN
Arch. Andrea CHIEREGATTI
Arch. Antonella MAGGIPINTO
Arch. Silvia MAZZANTI
Dott. Michele PANCALDI
Dott.ssa Federica PARIS

Strutture organizzative correlate
Arch. Barbara BONORA (U.O. Pianificazione attuativa)
Arch. Paola ONORATI (U.O. Sportello Unico Edilizia)
Ing. Mariangela CAMPAGNOLI (U.O. Sismica, vigilanza e accessibilità)
Arch. Marcella LEONI (U.O. SUAP)

Competenze professionali (DGR n. 1255/2018)

CAMPO PIANIFICATORIO
Arch. Fabrizio MAGNANI (Dirigente Governo del territorio)
Arch. Anna ALESSIO
Arch. Barbara BONORA
Arch. Andrea CHIEREGATTI
Arch. Silvia MAZZANTI
CAMPO PAESAGGISTICO
Arch. Antonella MAGGIPINTO
CAMPO AMBIENTALE
Ing. Diego BREGANTIN
CAMPO EDILIZIO
Arch. Paola ONORATI
Ing. Mariangela CAMPAGNOLI
Ing. Francesca CHIEREGATO
Ing. Simone ZAPPATERRA
CAMPO GIURIDICO
Avv. Roberto OLLARI (esperto esterno)
CAMPO ECONOMICO-FINANZIARIO
Urb. Daniele RALLO (esperto esterno)
GARANTE COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE
Arch. Silvia MAZZANTI

GRUPPO DI LAVORO
Progettisti
Responsabile tecnico scientifico
Prof. Arch. Carlo GASPARRINI
Responsabile Contrattuale
Urb. Raffaele GEROMETTA (MATE)
Coordinatore del Gruppo di Lavoro
Urb. Daniele RALLO (MATE)
Coordinatore Operativo
Urb. Fabio VANIN (MATE)

Esperti specialistici
Pianificazione Urbanistica
Arch. Francesco VAZZANO (Città della Cultura)
Arch. Sergio FORTINI (Città della Cultura)
Arch. Anna LUCIANI (Città della Cultura)
Arch. Chiara CESARINI (MATE)
Urb. Alberto Cristofori (MATE)
Arch. Martina CONTE (Studio Gasparrini)
Arch. Lorena PISAPIA (Studio Gasparrini)
Arch. Daniele SANDRI (Studio Gasparrini)

Pianificazione Urbanistica e supporto tecnico al coordinatore scientifico
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
Urb. Morena SCRASCIA (MATE)
Ing. Elettra LOWENTHAL (MATE)

Materia giuridica
Avv. Roberto OLLARI

VALSAT - PARTE 7 – MODALITA' DI CONSULTAZIONE E PARTECIPAZIONE

Indice

7.1 Premessa....5
7.2 Le fasi della consultazione preliminare e gli incontri con gli enti e gli stakeholders del territorio....5
7.3 Avviso pubblico per la raccolta di contributi....9
7.3 Il contributo degli enti al PUG di Ferrara....10
7.4 Assunzione della proposta di Piano e la partecipazione pubblica....12
7.5 Le Osservazioni al PUG....13
7.6 Accordo con Privati – Art. 61 L.R. 24/2017....14
7.7 Adozione della proposta di Piano e iter verso l'approvazione....16

7.1 Premessa

Il processo partecipativo all'interno della redazione del Piano permette di creare una dinamica condivisa sulle scelte più generali di gestione del territorio. La partecipazione è da considerarsi non solo come applicazione di una norma ma come opportunità di crescita di una coscienza e consapevolezza che contrasta la tendenza dei processi di pianificazione di scindere nettamente le conoscenze "scientifico-disciplinari" dei tecnici e degli amministratori dalla conoscenza diffusa degli abitanti che vivono e fruiscono il territorio.

La finalità generale di innescare un processo partecipativo è infatti quello di aumentare il grado di consapevolezza dei cittadini sulle scelte di piano, a partire dai requisiti di fattibilità e di opportunità delle diverse alternative progettuali, cercando di allontanarsi dalla scala del singolo per avvicinarsi alle esigenze del bene pubblico. In particolare gli obiettivi più specifici possono essere schematizzati in quattro punti chiave:

- rafforzare il senso di appartenenza dei cittadini;
- aumentare la responsabilità dei singoli nei confronti della cosa pubblica, promuovendo l'atteggiamento costruttivo e propositivo anziché passivo e di richiesta;
- aumentare il grado di consapevolezza da parte di tecnici, amministratori e cittadini sulle reali esigenze della città e del territorio;
- attuare scelte il più possibile condivise dal contesto sociale.

A tal fine è importante creare contesti che mettano in relazione la società civile, le istituzioni/amministrazione e i tecnici in modo da far interagire e integrare le diversità di approccio al territorio, ai problemi e alle esigenze del territorio della Provincia di Ferrara.

Il percorso partecipativo per il PUG di Ferrara sarà articolato in funzione della dualistica tipologia dei diversi soggetti interessati allo svolgimento della valutazione ambientale:

- da una parte gli attori che svolgono un ruolo "istituzionale" nella procedura di VAS: il proponente, l'autorità procedente, l'autorità competente, i soggetti competenti in materia ambientale, gli enti territorialmente interessati;
- dall'altra parte il pubblico ed il pubblico interessato, inteso nell'accezione più ampia di cittadini singoli o gruppi di interesse o associazioni.

Si riportano in questa parte di ValSAT, in modo sintetico, le date degli eventi di partecipazione intercorsi con i vari stakeholders, shareholders, cittadni e il contributo ricevuto dagli enti.

7.2 Le fasi della consultazione preliminare e gli incontri con gli enti e gli stakeholders del territorio

Dopo la validazione del Documento Strategico del PUG da parte della Giunta Comunale con atto n. 396 del 02/08/2022, in data 8 novembre 2022 è stato avviato l'iter della Consultazione Preliminare con gli enti e gli stakeholders del territorio. L'obiettivo della consultazione preliminare, come stabilito dall'art. 44 della L.R. 24/2017, è quello di illustrare il Documento Strategico e raccogliere i contributi per il Quadro Conoscitivo Diagnostico e l'elaborazione delle Strategie di Piano.

Nel corso della prima riunione della Consultazione, i tecnici del Comune e i referenti RTI hanno illustrato il Documento Strategico del PUG, in particolare:

- la descrizione degli Obiettivi strategiche e dei Progetti Guida;
- alcuni elaborati in merito alla bozza del Quadro conoscitivo diagnostico;
- l'illustrazione metodologica del documento preliminare di ValSAT.

A seguito del primo incontro gli enti partecipanti hanno fornito contributi conoscitivi e valutativi, avanzando proposte in merito ai contenuti di piano illustrati e al livello di dettaglio delle informazioni da includere nel documento.
Sulla base delle osservazioni e integrazioni ricevuti sono stati meglio definiti tutti gli elaborati del PUG condivisi nel corso dell'incontro del 20/06 in sede dell'incontro di chiusura della consultazione preliminare.

Le diverse fasi di attuazione della Consultazione Preliminare possono essere sintetizzate nello schema seguente:

Avvio Consultazione preliminare	Raccolta Contributi/Osservazioni	Formazione del Piano
•1° incontro: 08/11/2022 •Partecipazione stakeholders: nov. 2022 - febb. 2023 •2° incontro: 27/01/2023	•Osservazioni Enti competenti e incontri tecnici di approfondimento: dic. 2022 - mag. 2023 •Contributi privati: ott. 2022 - febb. 2023	•Partecipazione stakeholders: giu - sett. 2023 •Chiusura consultazione preliminare (3° incontro): 20/06/2023

Si riportano inoltre le tabelle di sintesi dei vari incontri che si sono tenuti nel periodo di consultazione preliminare a partire dalla data del 08/11/22 unitamente allo schema dei contributi/osservazioni di enti e privati ricevuti.

Incontri con Enti pubblici e gestori di reti

Data	Enti partecipanti	Temi discussi
08/11/2022	1° incontro: Avvio Consultazione preliminare Agenzia Sicurezza territoriale e protezione civile Ferrara AIPO Ferrara Hera S.p.A. e Inrete S.p.A. Soprintendenza ABAT Ferrovie Emilia Romagna AUSL ARPAE Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara TERNA Regione Emilia-Romagna, Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente, Area Difesa del suolo, della costa e bonifica Comune di Occhiobello Unione Comuni Argenta-Portomaggiore-Ostellato "Valli e Delizie" Comune di Bondeno	Primo momento pubblico di presentazione agli enti del territorio del lavoro svolto finora e rappresenta l'avvio del processo di co-pianificazione del PUG. Tematiche discusse: innovazioni e iter, QC, obiettivi strategici, azioni progettuali, progetti guida, ValSAT
02/12/2022	1° incontro: RER, Provincia Fe, Arpae	
13/01/2023	Incontro tecnico con RER e Provincia Fe	Indicazioni per la definizione e formazione del TU
27/01/2023	2° incontro: Regione Emilia Romagna - Servizio Pianificazione territoriale e urbanistica, dei trasporti e del paesaggio Regione Emilia Romagna - Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile Regione Emilia Romagna - Servizio area Reno e Po di Volano Regione Emilia Romagna – Servizio Difesa Del Suolo, della Costa e Bonifica Regione Emilia Romagna – Servizio geologico, sismico e dei suoli Provincia di Ferrara - P.O. Pianificazione Territoriale e Urbanistica ARPAE - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia Romagna UO Autorizzazioni Complesse e energia ARPAE-SAC - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia Romagna Area Prevenzione Ambientale Centro Sede di Ferrara - Struttura Autorizzazioni e Concessioni Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara AIPO Ferrara	- contributi e osservazioni a QC e documento strategico; - aggiornamento tavola dei vincoli; - metodologia per l'elaborazione del documento di ValSAT; - approfondimenti diagnostici sul disagio socio-economico e valutazioni sulla propensione all'intervento edilizio

	Soprintendenza ABAT AUSL Unione Terre e Fiumi	
15/05/2023	Incontro tecnico con RER e Provincia Fe	Strategie locali e sovra locali e metodologia per la perimetrazione del territorio urbanizzato
15/06/2023	Incontro tecnico con RER e Provincia Fe	Approfondimento ambiti commerciali e coerenza con il POIC della Provincia di Ferrara
20/06/2023	3° incontro: chiusura della Consultazione Preliminare	Quadro conoscitivo diagnostico (versione definitiva); Tavola e scheda dei vincoli; Strategie locali e sovra locali; metodologia per la perimetrazione del territorio urbanizzato; approfondimento di un progetto guida

Contributi/Osservazioni ricevute dagli Enti:

Il Comune di Ferrara ha ricevuto osservazioni e contributi dai seguenti Enti: Snam, Atersir, RFI, AIPO, Hera/Inrete, Arpae, Soprintendenza, Consorzio di Bonifica, Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, ACER Ferrara, Regione Emilia Romagna, Provincia di Ferrara.
In riferimento alle tematiche elencate nei diversi documenti inviati sono stati poi organizzati i seguenti tavoli tematici di approfondimento e, in alcuni casi, sono stati richiesti ai gestori di reti dati cartografici aggiornati.

Tavoli tecnici sulla base delle osservazioni ricevute

Data	Enti partecipanti	Temi discussi
23/01/2023	Agenzia RER Protezione Civile	
14/02/2023	SNAM	Differenze tra i tracciati rete gas di Comune e Snam
01/03/2023	Hera + Atersir	Fognatura - acque reflue; acque meteoriche – rischio di allagamento; acquedotto; gas; TLR
03/03/2023	- Regione Emilia Romagna (Area Pianificazione Territoriale Urbanistica, Trasporti e Paesaggio; Servizio Difesa Del Suolo, della Costa e Bonifica; Agenzia per la sicurezza territoriale e la protezione civile) - Agenzia per la Sicurezza Territoriale e Protezione Civile – Ferrara - Consorzio di Bonifica - Autorità di bacino distrettuale del fiume Po - Provincia di Ferrara	Piano Gestione Rischio Alluvioni e eventuali Varianti ai Piani di Assetto idrogeologico dei fiumi che interessano il territorio comunale
13/03/2023 – 11/04/2023 – 21/04/2023 – 22/05/2023	Incontri tecnici interni: Servizi qualità edilizia e pianificazione territoriale + infrastrutture e pianificazione mobilità	Coordinamento PUG/PUMS
19/04/2023	STPC	Disciplina aree golenali
03/05/2023	Arpae	Aggiornamento QC e ValSAT
01/06/2023	Hera	Fognatura - acque reflue; acque meteoriche – rischio di allagamento; acquedotto; gas; TLR
02/10/2023	RER/STPC	Disciplina PUG rischio idraulico
11/10/2023	Provincia di Ferrara	Approfondimento contributo al PUG

Richieste dati cartografici a enti gestori di reti:
Snam (rete gas), Hera (reti fognatura, acqua, teleriscaldamento), Enel/Terna (elettrodotti), Edison (rete gas), Consorzio di Bonifica (bacini di scolo; alvei dei canali scolanti; impianti idrovori; chiaviche; sottobacini)

Incontri con gli stakeholders del territorio – 1° fase

Data	Enti partecipanti	Temi discussi
03/11/2022	Gruppi di Maggioranza	PUG: - innovazioni e iter – pubblicazione sito dedicato + avviso contributi - quadro conoscitivo diagnostico, - obiettivi strategici, - azioni progettuali, - progetti guida, - ValSAT
11/11/2022	Mobilità trasporti: AMI, TPer, FerraraTua	
14/11/2022	Servizi alla persona: ASP Ferrara, ACER Ferrara	
15/11/2022	Ordini professionali: Architetti, Ingegneri, Geometri, Periti ind., ANCE ER	
18/11/2022	IFM Polo Chimico: ENI Versalis, Lyondell Basell, Filiera Chimica Farmaceutica, IFM, Sapio, Yara, Taropol, SEF	
22/11/2022	Associazioni economiche: Confindustria, Sipro, Legacoop, ANCE Emilia, Ascom, Confagricoltura, Confcooperative, Cna, Camera Commercio, Confesercenti, CIA	
22/11/2022	Associazioni ambientali-sociali: Rete Giustizia Climatica	
13/12/2022	Collegio geometri	Incontro formativo; Temi trattati: Disciplina, ValSAT, Iter PUG
15/12/2022	Ordine architetti	Incontro formativo
18/01/2023	Confesercenti	Approfondimento QC e tematiche Commercio/Fronti commerciali
07/02/2023	Ascom	Incontro formativo per i soci presso la sede Ascom
16/05/2023	Confindustria Emilia – ANCE Emilia Romagna	Incontro formativo per i soci presso la sede Confindustria Emilia

Incontri con gli stakeholders del territorio – 2° fase

Data	Enti partecipanti	Temi discussi
15/06/2023	Gruppi di Maggioranza	Sintesi dei contributi ricevuti; Strategie locali e sovra locali; Metodologia per la perimetrazione del territorio urbanizzato
25/07/2023	Ordini professionali: Architetti, Ingegneri, Geometri, Geologi, ANCE ER	Sintesi dei contributi ricevuti; Strategie locali e sovra locali; Metodologia per la perimetrazione del territorio urbanizzato
01/08/2023	IFM Polo Chimico: ENI Rewind, Versalis, Lyondell Basell, Sapio, Yara, Taropol, SEF, ITI Polymers	Sintesi dei contributi ricevuti; Strategie locali e sovra locali; Metodologia per la perimetrazione del territorio urbanizzato
03/08/2023	Enti partecipati, Associazioni economiche, Associazioni ambientali: Confindustria, CNA, Ascom, Legacoop, Sipro, Ance ER, Ami, ACER, Fiab, Italia Nostra, M5S, Forum Ferrara Partecipata	Sintesi dei contributi ricevuti; Strategie locali e sovra locali; Metodologia per la perimetrazione del territorio urbanizzato
29/09/2023	Acer Ferrara	Approfondimento tematiche contributo al PUG

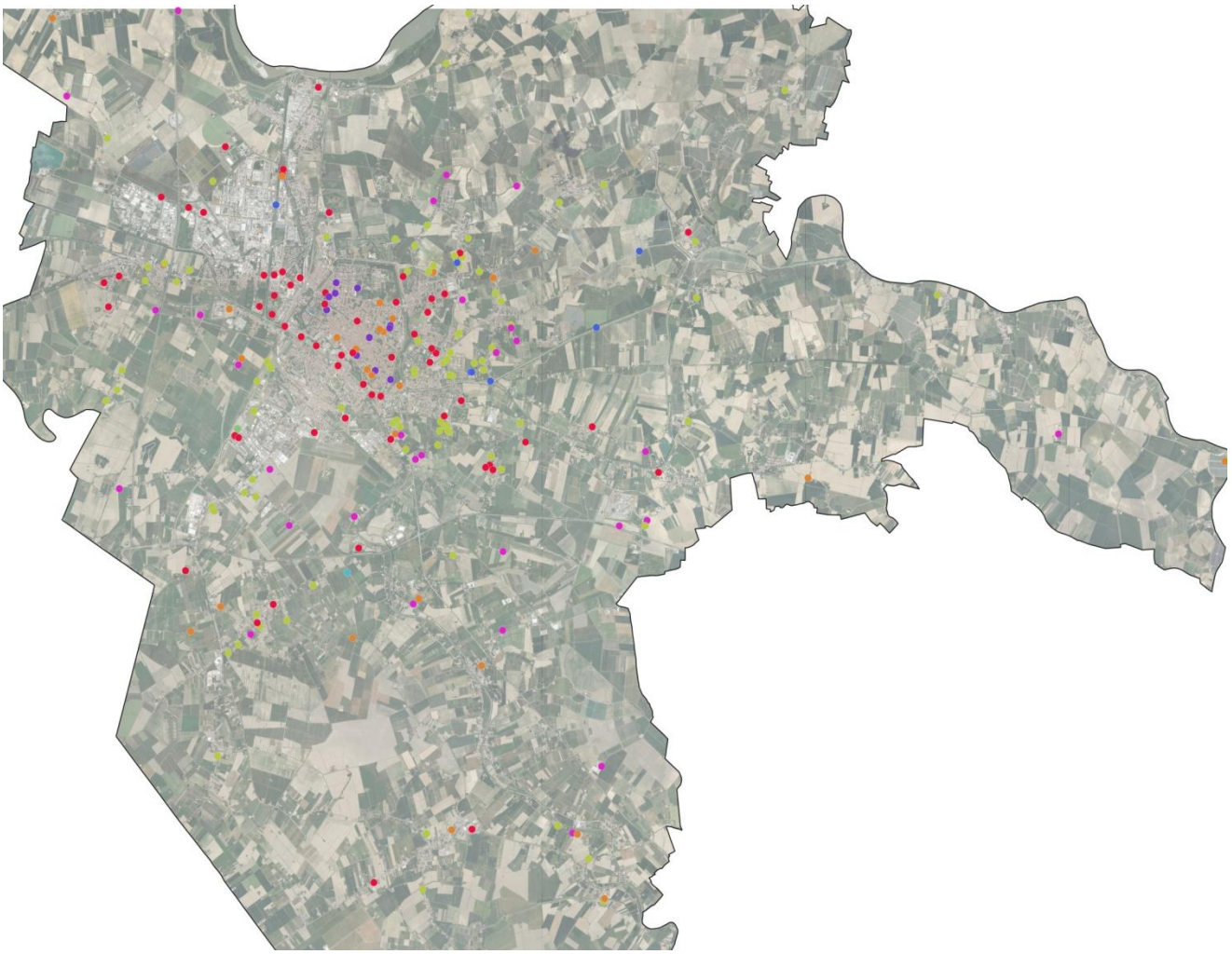
7.3 Avviso pubblico per la raccolta di contributi

Con le DELIBERE DI GIUNTA COMUNALE DEL 25/10/2022 e 17/01/2023 il Comune di Ferrara ha approvato l'avviso di *"Presentazione di PROGETTI E INIZIATIVE DI INTERESSE PER LA COLLETTIVITÀ IN COERENZA CON IL DOCUMENTO STRATEGICO" (dal 15/11/2022 al 15/02/2023)*

L'Obiettivo dell'Amministrazione, nella fase preliminare all'elaborazione del nuovo piano, e' stato quello di promuovere e condividere le prime elaborazioni e il Documento Strategico, e dare possibilità di presentare progetti di modifiche del territorio e di interesse per la comunità locale, da valutare ai fini dell'inserimento nella proposta di PUG.

Sono state raccolte e analizzate 239 istanze così suddivise:

- 13 ISTANZE CON PROPOSTE DI **CARATTERE STRATEGICO** O SU OPERE PUBBLICHE E MOBILITA'
- 97 ISTANZE RELATIVE ALLA **PERIMETRAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO / INTERVENTI IN CONSUMO DI SUOLO** (62% sono richieste di aree di espansione per lottizzazioni residenziali)
- 58 ISTANZE RELATIVE A **DISCIPLINA EDILIZIA (INDICI, DESTINAZIONI D'USO, etc.)**
- 33 ISTANZE PER LA **RIGENERAZIONE** DI COMPARTI DISMESSI O OGGETTO DI PIANI ATTUATIVI
- 35 ISTANZE PER IL DECLASSAMENTO DI **EDIFICI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE**
- 13 ISTANZE PER LA RIMOZIONE DEL VINCOLO **FRONTE COMMERCIALE (art. 105 RUE)**



7.3 Il contributo degli enti al PUG di Ferrara

Ente	Contributo_sintesi	Aggiornamento Ufficio di Piano a seguito confornto con Enti
SNAM RETE GAS	Invio **documento cartografico informatizzato (CARTESIO)** dei metanodotti Snam Rete Gas ricadenti sul territorio. La rete, seppur inserita in un sistema georiferito, non può essere considerata georeferenziata in quanto la posizione della stessa sulla rappresentazione planimetrica non è conseguente ad un rilevamento con il G.P.S. sul territorio. I tracciati sono aggiornati al 30.09.2022.	Aggiornamento cartografia e tavola dei vincoli: inserita anche fascia di rispetto con i dati forniti da Ente gestore
ATERSIR	**Integrazione QC e predisposizione Valsat:** valutazione preliminare sarà seguita dal SII (Gestore del Servizio Idrico Integrato), Atersir subentrerà, se necessario, in seguito.	Effettuate riunioni tecniche con L'ente gestore in cui si sono approfondite alcune tematiche e aggiornato QC
	Atersir valuterà la Valsat che dovrà includere i contenuti della nota Atersir, registrata con protocollo n. PG.AT/2016/0005777 del 14/09/2016. Dovrà essere indicata, anche graficamente, la proposta di eventuali modifiche agli agglomerati esistenti e/o la previsione di nuovi agglomerati.	
	ATERSIR si esprimerà sul PUG "assunto" dalla Giunta, con le modalità per la presentazione delle osservazioni ai piani, nel caso in cui si verifichi: necessità di realizzare nuove infrastrutture del SII o adeguare quelle esistenti, ai fini della previsione delle esigenze infrastrutturali da inserire nella programmazione d'ambito del SII; l'incidenza delle previsioni urbanistiche sulle aree di salvaguardia e/o sulle zone di riserva della risorsa idrica destinata al consumo umano	Le indicazioni preliminari di Atersir saranno prese in considerazione per la definizione di Strategia - Accordi Operativi
	Valsat_rete idropotabile: si suggerisce l'aggiornamento dell'elaborato inserendo i dati messi a disposizione da ARERA riferiti alle annualità 2016 – 2021	Si provvederà ad aggironare il Documento di Valsat
	Valsat_Piano Atersir: interventi previsti sono nel sito http://www.atersir.it nella sezione "Servizio Idrico\Programma interventi". Con deliberazione del Consiglio Locale di Ferrara n. 13 del 24/05/2022 è stata approvata la revisione straordinaria del Programma operativo degli interventi 2020-23 per le annualità 2022 e 2023.	Il piano investimenti ATERSIR è stato utilizzato per l'elaborazione della tavola Q.C_6.3.4 che rappresenta lo stato di fatto delle reti di fognatura e depuratori e individua gli interventi già finanziati.
RFI	Indicazioni riguardo le modalità di intervento su **fascia di rispetto ferroviaria e le aree ferroviarie** che dovranno essere opportunamente identificate nelle cartografie del PUG.	Effettuato aggiornamento nella Tavola dei vincoli (Cfr Elaborato TDV_2)
AIPO	**Fascia C del PAI:** all'amministrazione comunale competono verifiche su strumenti urbanistici, ad Autorità idraulica verifiche su ambiti fissati dal RD 523/1904. Nelle **Fasce A e B** gli interventi dovranno avvenire rispettando le NTA del PAI e le problematiche di sicurezza idraulica.	La Tavola dei Vincoli contiene le fasce A, B, C; nella disciplina del Piano si provvederà a definire prescrizioni e limitazioni per la fascia C e recepire le indicazioni
HERA/INRETE	**Analisi dei servizi - Fognatura:** descrizione della situazione degli impianti di depurazione, relative criticità e programmi di intervento; prescrizioni generali su invarianza idraulica e progettazione fognature.	Aggiornate tavole reti di fognatura, autorizzazioni agli scarichi e depuratori sulla base dei riscontri e dei dati ricevuti: la tavola Q.C_6.3.4 che rappresenta lo stato di fatto del sistema fognario e depurativo e che individua gli interventi già finanziati.
	Analisi dei servizi - Acquedotto: criticità e programma di investimenti - dovranno essere verificati eventuali incrementi di fabbisogni.	
	Analisi dei servizi - Teleriscaldamento: principali progetti di sviluppo 2022-2026 (estensione zona Nord, TLR in via Bologna e utenze Comunali); proposte per PUG (contenuti accordi operativi..);	
	Analisi dei servizi - Gas: necessario elenco aree per nuovi insediamenti per definire interventi di potenziamento di SII e Servizio Gas, in mancanza di queste informazioni Hera e Inrete si esprimeranno nel dettaglio solo in fasi successive di pianificazione.	
	Osservazioni generali: evitare realizzazione di complessi residenziali in aree non servite da fognatura; per eventuali nuovi interventi sarà valutato caso per caso l'opportunità di nuove condotte.	
ARPAE	**Integrazioni QC - Acque superficiali:** possibilità di utilizzare "Report dello stato delle acque superficiali fluviali - sessennio 2014-2019"; sviluppare approfondimento su sistema fognario e depurativo.	Aggiornato cap. 5.5 della relazione Q.C_0
	Integrazioni QC - Acque sotterraneee: vedere Report "Valutazione dello stato delle acque sotterranee 2014-2019" presente sul sito di Arpae e nell'Allegato 3 alla DGR n. 2293.	Aggiornato cap. 5.5 della relazione Q.C_0
	Integrazioni QC - Suolo: visionare carte consumo di suolo 2015-2022.	Studio di permeabilità su unità minime nel territorio - aggiornato Q.C.0_5.2.1: le informazioni contenute nel contributo di ARPAE andranno ad integrare gli elaborati già predisposti, in particolare, saranno utilizzati i dati di sintesi con trend storico e confronto con gli altri comuni capoluogo della Regione.
	Integrazioni QC - Subsidenza: aggiornare Valsat con dati che saranno pubblicati nel 2023 per il periodo 2017-2021.	
	I**ntegrazioni QC - Aria e Clima:** aggiornare QC con descrione sintetica su qualità dell'aria. Aggiornare Valsat con tabella esplicativa della configurazione della RRQA. Nel capitolo 3.2.7 sono presenti numerosi errori e alcune descrizioni in bozza.	
	Integrazioni QC - Inquinamento elettromagnetico: DPA non rappresentate nella tavola QC_6_3_3; il QC dovrebbe comprendere descrizione sintetica su impatto elettromagnetico. Nella tavola QC_6_3_ sono presenti stazioni RTV ma QC e Valsat non riportano elenco aggiornato di queste infrastrutture.	L'ente gestore delle Linee Elettriche, allo stato attuale (giugno 2023) non ha fornito individuazione delle linee elettriche e delle relative DPA Nella tavola dei vincoli (TDV_2) sono inserite gli elettrodotti aggiroanti al 2019 e presenti nella tavola dei vincoli del Piano urbanistico vigente Per quello che riguarda le SRB è stata inserita cartografia dedicata nel QC (rif. QC 5.9)
	Integrazioni QC - Rumore: tema CLAC va approfondito.	Si provvederà ad aggiornare la CLAC in modo da renderla coerente con il PUG
	Integrazioni QC - Inquinamento luminoso: prevedere "Piano della luce" con interventi per risparmio energetico.	Il Comune di Ferrara ha approvato il PRIC - Piano Regolatore Illuminazione Comunale. Nell'elaborato A le due definizioni - PRIC/Piano luce - sono assimilate. Q.C_0 integrato con paragrafo 3.13
	Integrazioni Valsat - indicazioni per gli interventi nel PG4.	Il contributo sarà tenuto in consdeirazione nella definizione di dettaglio del PG 4
	Scheda e tavola dei vincoli - riportare elementi di natura antropica (fasce rispetto elettrodotti, cave, impianti ftv..)	Tavola Vincoli: è stata aggiornata. Impianti ftv non inseriti nella tavola dei vincoli ma in tavole di assetto/uso del territorio. Aggiornata tav. Q.C.5.8
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LA CITTÀ METROPOLI TANA DI BOLOGNA E LE PROVINCE DI MODENA, REGGIO EMILIA E FERRARA	**Tutela monumentale e paesaggistica:** − cartografia che individui i beni sottoposti a tutela (parte II e III3 D. lgs. 42/2004 e s.m.i.) sia con provvedimento formale sia ope legis. Andranno riportati anche gli immobili e le aree tutelate con provvedimenti di tutela indiretta (art. 45 del Codice) e le relative prescrizioni. Per i provvedimenti ai sensi dell'art. 136 andrà riportato il provvedimento completo di eventuali prescrizioni. − sovrapposizione tra le aree sottoposte a tutela ai sensi della parte II e III del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. e le previsioni del Piano Urbanistico. Per quanto riguarda la ricognizione del patrimonio storico, di cui agli elaborati QC_4_2, si richiede di identificare gli immobili e le aree sottoposte a tutela. Si richiede inoltre di specificare puntualmente per i beni tutelati l'eventuale aumento o abbassamento delle classi nel passaggio dagli strumenti urbanistici attuali al POC. − analisi di eventuali impatti/interferenze che il piano potrebbe potenzialmente generare dal punto di vista paesaggistico e monumentale	Tavola Vincoli: è stata aggiornata
	Tutela archeologica: necessità di affidare ad una ditta specializzata in studi archeologici e territoriali l'aggiornamento della carta di Potenziale, confermando al contempo la volontà di mettere a disposizione di Codesta Amministrazione tutti i dati e le informazioni in proprio possesso che possano concorrere all'integrazione del Quadro Conoscitivo e della Valutazione di Sostenibilità Ambientale Territoriale e a collaborare per fornire le indicazioni necessarie alla corretta zonizzazione.	Si prende altto del contributo della Sovrintendenza e al terine della CP si farà il quadro generale degli aggironamenti necessari del quadro conoscitivo del PUG

Ente	Contributo_sintesi	Aggiornamento Ufficio di Piano a seguito confornto con Enti
Consorzio di Bonifica	**Aggiornamento VALSAT**: descrizione sistema idraulico riporta informazioni non aggiornate. Diversi dati relativi ai bacini idrografici risultano non più corretti	Si è provveduto ad aggiornare e sistemare QC e Valsat
Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile	**Aspetti idraulici e della navigazione:** non si fa menzione dei corsi d'acqua (Canale di Burana, Canale Boicelli, Conca di Pontelagoscuro, Po di Volano, Po di Volano – Risvolta di Cona, Po di Volano – Risvolta di Fossalta, Po di Primaro) in relazione al rischio idraulico, né dell'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile - Distretto Reno, Ufficio Territoriale di Ferrara come autorità idraulica, anche per gli aspetti relativi alla navigazione. **QC+Tavola Vincoli:** manca l'indicazione del vincolo idraulico ai sensi del R.D. 523/1904 e di quello derivante dal R.D. 959/1913 sulla navigazione, da cui derivano delle fasce di rispetto; manca l'indicazione dell'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile - Settore Sicurezza Territoriale e Protezione Civile - Distretto Reno, Ufficio Territoriale di Ferrara fra gli Enti competenti alla tutela idraulica. Si chiede di produrre un **elaborato grafico** con indicazione degli argini dei corsi d'acqua di competenza di questo Ufficio e delle aree allagabili/golenali, così che sia possibile localizzare il vincolo idraulico ai sensi del R.D. 523/1904 e gli interventi oggetto di nullaosta idraulico da parte di questo Ufficio. Le **sommità arginali** coincidenti con la viabilità stradale sono oggetto di concessione ad uso viabilità da parte di Arpae SAC di Ferrara e di nulla osta idraulico da parte di questo Ufficio. Richiamare nel QC **gli aspetti riferiti alla presenza di argini/opere idrauliche** (talvolta coincidenti con assi viari), **alle aree allagabili/golenali** e alle relative problematiche che ne derivano (soprattutto per gli aspetti delle edificazioni diffuse). Si chiede di riportare il richiamo al vincolo idraulico anche nel Dossier Frazioni, alcune delle quali particolarmente problematiche dal punto di vista della densità urbana e della presenza di agglomerati urbani in area golenale. Tema/problema degli **scarichi diretti nei corsi d'acqua**, in assenza di sistema fognario (anche in aree SIC ZPS, es. Po di Primaro). **Rischio sismico:** manca analisi CLE. Si dovrà realizzare un apposito apparato normativo per la riduzione del rischio simico **Protezione Civile**: sarà fondamentale considerare nel Piano: - le tipologie di rischio presenti sul territorio comunale, e pertanto le aree di pericolosità su scala comunale in relazione alla vulnerabilità e all'esposizione, - 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. - gli edifici strategici e le relative pertinenze, ai fini dell'articolazione dei soccorsi; - gli elementi derivanti dalla microzonazione sismica e dalla CLE che rappresentano un'importante informazione da tenere in considerazione per favorire la valutazione e la successiva riduzione del rischio.	Sono stati aggiornati gli elaborati QC, Schede frazioni, Tavola dei vincoli
REGIONE EMILIA ROMAGNA	Indicazioni e considerazioni su Quadro conoscitivo, SQUEA, Territorio urbanizzato e disciplina, Tavola dei Vincoli, Valsat Allegato 1 Area tutela e gestione acqua Allegato 2 Qualità dell'aria: obiettivi PAIR 2020; aggiornamento tavola dei vincoli	Sono stati aggiornati gli elaborati
PROVINCIA DI FERRARA	Indicazioni e considerazioni su Quadro conoscitivo, SQUEA, Territorio urbanizzato e disciplina, Tavola dei Vincoli, Valsat Allegato 1: aggiornamento albo immobili resi disponibili per la rigenerazione	Sono stati aggiornati gli elaborati
ACER FERRARA	Indicazioni e considerazioni su Quadro conoscitivo, SQUEA, Territorio urbanizzato e disciplina, Tavola dei Vincoli, Valsat	Sono stati aggiornati gli elaborati

7.4 Assunzione della proposta di Piano e la partecipazione pubblica

La Giunta Comunale, con Deliberazione DGC. 2023-536 del 24/10/2023, ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) a norma dell'articolo 45 comma 2 della L.R. n. 24/2017.

Con la pubblicazione dell'avviso di deposito del Piano sul BUR e all'Albo pretorio in data 08/11/2023, e la relativa pubblicazione online degli elaborati costituenti la proposta di piano assunta, è iniziato il decorso dei termini per la presentazione delle osservazioni, pari a 60 giorni secondo quanto previsto dall'art. 45 co. 5. della L.R. n. 24/2017.

Con Delibera di Giunta n. 711/2023, i predetti termini sono stati prorogati di ulteriori 14 giorni. In data 22/01/2024 si è quindi chiusa l'ultima fase di osservazioni prevista dall'iter di approvazione del PUG.

Al fine di agevolare gli interessati nel prendere visione degli elaborati costituenti la proposta di PUG, per tutto il periodo di deposito è rimasto attivo lo SPORTELLO APERTO a cura dei tecnici dell'Ufficio di Piano.

A seguito dell'inizio del periodo di osservazioni si è aperta la fase di partecipazione pubblica e coinvolgimento di Cittadini, Enti e Stakeholders del territorio.

Parallelamente all'attività dello Sportello Aperto presso l'Ufficio di Piano si sono realizzati:

- n. 5 presentazioni pubbliche: nel periodo novembre/dicembre 2023 si sono tenuti incontri informativi indirizzati alla cittadinanza (11 e 16 novembre); agli Ordini professionali (23 novembre e 6 dicembre) e alle Associazioni economiche ed ambientali (23 novembre).
- n. 1 Brochure "Guida al PUG".
- n.1 Sito web dedicato con tutti gli elaborati del PUG adottato, il modulo per presentare le "osservazioni", un sondaggio per i cittadini.



Nei mesi di novembre e dicembre 2023 è proseguita inoltre l'interlocuzione con i tecnici di Regione (vari settori) e Provincia per approfondire alcuni aspetti del Piano in vista dell'adozione.

Il Sondaggio

Il form pubblicato sul sito web dedicato al PUG aveva l'obiettivo di raccogliere impressioni e suggerimenti generali sul Piano da parte di cittadini.

Si elenca di seguito la sintesi dei risultati:

- tipologia partecipanti: residenti in centro urbano (centro storico, zona est e zona sud) - fascia d'età 25-64
- **tematiche generali:** contenimento del consumo di suolo, valorizzazione aree verdi, recupero di edifici esistenti sottoutilizzati, intermodalità, riqualificazione Polo Chimico come driver di sviluppo economico
- temi prevalenti area centro urbano:
  - riattivazione delle aree sottoutilizzate
  - riorganizzazione della circolazione automobilistica
  - sviluppo del cicloturismo
  - potenziamento delle aree verdi intorno al centro storico in chiave ecologica
- temi prevalenti area forese:
  - potenziamento TPL e collegamenti con i centri abitati
  - rifunzionalizzazione del patrimonio pubblico esistente.

7.5 Le Osservazioni al PUG

Si è conclusa il 22 gennaio la fase di deposito del Piano assunto e presentazione delle osservazioni.

Sono pervenute agli uffici n. 292 osservazioni, di cui:

- 282 osservazioni arrivate entro i termini;
- 1 osservazione d'ufficio, Protocollo Speciale 239, registrata al P.G. 12466/2024 in data 22/01/2024, finalizzata a migliorare gli elaborati inserendo approfondimenti, aggiornamenti, correzioni e rettifiche di refusi e/o errori materiali, e chiarimenti alle parti grafiche e testuali, senza mettere in discussione l'impianto complessivo del Piano né i suoi lineamenti strategici;
- 9 osservazioni arrivate fuori termine che non sono valutabili ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 45, comma 5 della Legge Regionale n. 24/2017.;

e così suddivise:

- n. 13 da Enti territoriali
- n. 48 da Comitati/Stakeholders
- n. 231 da Privati.

Le osservazioni pervenute al Comune sono state suddivise in 382 quesiti e raggruppate in dieci macro-famiglie in relazione alla prevalenza degli argomenti trattati, al fine di poterle valutare secondo criteri di coerenza:

A. modifiche puntuali e/o adeguamento allo stato dei luoghi ("Adeguamento degli elaborati all'effettivo stato dei luoghi");
B. modifiche alle classi di tutela degli edifici storici ("Classi di tutela edifici");
C. normative ("Disciplina");
D. nuove previsioni o aree edificabili ("Nuova area edificabile");
E. elaborati del Quadro Conoscitivo ("QC");
F. riclassificazione delle dotazioni ecologiche ("Riclassificazione dotazione ecologica");
G. riclassificazione di tessuti consolidati ("Riclassificazione tessuti consolidati");
H. strategie del PUG ("Strategie");
I. vincoli ("Vincoli");
J. generali ("Varie")

Con atto n. 187, in data 21/03/2024 la Giunta Comunale ha deliberato in merito alla istruttoria dell'Ufficio di Piano in relazione alle osservazioni (accoglibile / parzialmente accoglibile / non accoglibile / non valutabile) decidendo di attivare

forme di contraddittorio (art. 45 comma 8 - L.R. 24/2017) con coloro che hanno presentato osservazioni con proposta di non accoglimento o di parziale accoglimento, al fine di attuare la massima partecipazione ai contenuti del Piano.
Nell'atto è stata inoltre deliberata la sospensione dei termini di cui all'art. 45 comma 9 della L.R. al fine della messa a punto di una proposta di Piano da sottoporre all'organo consiliare per l'adozione, alla luce delle decisioni che verranno assunte sulla base del contraddittorio sulle osservazioni

Contestualmente, la Delibera ha recepito i contenuti dell'Accordo siglato tra il Comune di Ferrara e Coop Alleanza 3.0 soc. coop. ai sensi dell'art. 61 L.R. 24/2017, le cui previsioni dovranno essere confermate con l'approvazione definitiva del Piano Urbanistico Generale.

Con successiva delibera n. 509 dell'08/10/2024, la Giunta Comunale ha dato mandato all'Ufficio di Piano di:
- "effettuare un'attenta analisi degli esiti del confronto tra i referenti politici e alcuni privati per la rivalutazione delle osservazioni ricevute di seguito esplicitate, per poterne verificare la fattibilità tecnica, fermi restando la perfetta aderenza alle Linee Strategiche del Piano e senza modifiche all'impianto generale del Piano stesso, ed eventualmente rivalutarne il giudizio finale di accoglimento, procedendo così all'aggiornamento e all'adeguamento degli elaborati del PUG" (riferimento alle osservazioni PS 71, PS 214 e PS 220);
- "integrare gli elaborati di PUG con specifiche schede progetto per le aree ex Silla e Cittadella di San Rocco, per consentirne la rigenerazione in coerenza con gli obiettivi di Piano, in quanto i Piani Urbanistici Attuativi risultano ad oggi scaduti […]", "recependo il progetto del Settore Opere Pubbliche e Patrimonio per la realizzazione di un nuovo parcheggio scambiatore in via Beethoven in prossimità della sede della Polizia Locale di Ferrara";
- "recepire eventuali ulteriori modifiche non sostanziali" (procedimenti in corso, progetti in Variante allo Strumento Urbanistico vigente, perimetrazione PUA vigenti in recepimento della delibera di Giunta Comunale n. 458 del 10/09/2024, aggiornamenti normativi e minimi refusi e/o errori materiali);
- "integrare gli elaborati cartografici Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale (U) e Tavole dei Vincoli (TdV) del PUG, al fine di evitare l'eventualità di avere aree non pianificate all'interno del territorio comunale, stante le incongruenze tra i limiti amministrativi così definiti dalla CGU e i limiti ufficiali redatti dalla Regione Emilia-Romagna".

7.6 Accordo con Privati – Art. 61 L.R. 24/2017

Accordo ai sensi della LR 24/2017, art.61 – Accordo con Privati – finalizzato alla definizione degli elementi per la rigenerazione urbana delle aree di proprietà Coop negli ambiti "Foro Boario - Ambito A" ed "Ex Felisatti" in attuazione di strategie del PUG in corso di approvazione.

La L.R. 24/2017 prevede all'Art 61 che:

- "*Nel corso della fase di formazione del PUG, di cui all'articolo 45, anche in accoglimento di osservazioni o di proposte presentate, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, allo scopo di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale del piano, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*";
- "*L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata.*";
- "*L'accordo costituisce parte integrante della proposta di piano cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e trasparenza. La stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo di governo dell'ente. L'accordo è subordinato al recepimento dei suoi contenuti nella delibera con cui l'organo consiliare fa propria la proposta di piano ai sensi dell'articolo 46, comma 1, e alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*".

In riferimento a quanto sopra citato, si riportano in questo paragrafo le modalità e i contenuti dell'Accordo ai sensi dell'Art. 61 della LR 24/2017 che il Comune di Ferrara ha sottoscritto con la società privata Coop Alleanza 3.0.

<u>Fasi 1 – Definizione dell'Accordo</u>

- In data 01-03-2023 il Comune di Ferrara e Coop Alleanza 3.0 soc. coop. hanno sottoscritto Accordo ex Art. 11 L.241/90 per la realizzazione di un Nuovo Palazzetto dello Sport finanziato con Fondi PNRR in area Foro Boario, con il quale Coop ha ceduto gratuitamente al Comune di Ferrara le aree già facenti parte dell'ambito Foro Boario e

contestualmente il Comune di Ferrara ha assunto l'impegno di sottoscrivere un Accordo Art. 61 della LR 24/2017 per la riqualificazione degli ambiti "Foro Boario-Ambito A" ed "Ex Felisatti" da recepire nel PUG;

- l'Accordo è stato preliminarmente approvato dalla Giunta Comunale in data 17/01/2023 con Delibera n. 9 e successivamente ratificato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2023-23 del 20 aprile 2023;

Fase 2 – Presentazione e approvazione della proposta progettuale

- In fase di pubblicazione del PUG assunto, in data 22/01/2024 Coop Alleanza 3.0 ha presentato la propria osservazione al Piano (registrata al P.G. 12501/2024) nella quale si richiede, tra gli altri, l'attivazione del procedimento finalizzato alla sottoscrizione di un Accordo, ai sensi dell'art. 61 della L.R. 24/2017, per l'attuazione degli Ambiti "Foro Boario-Ambito A" ed "Ex Felisatti", secondo quanto individuato da specifiche Schede Progettuali d'Ambito. La proposta di accordo ex art. 61 L.R. 24/2017 prevede l'individuazione degli elementi essenziali per la rigenerazione urbana delle aree di proprietà Coop negli ambiti "Foro Boario-Ambito A" ed "Ex Felisatti" definendo basi concrete per l'attuazione degli obiettivi individuati nella Strategia del PUG assunto;

- In data 20/02/2024 la Giunta Comunale con Delibera n. 24/2024 accoglie e approva la proposta di Accordo ridefinita comprensiva dei due allegati "Schede Progettuali (Foro Boario-Ambito A ed Ex Felisatti)" ai fini della definizione degli elementi per la rigenerazione urbana delle aree di proprietà di Coop Alleanza 3.0 soc. coop. negli ambiti "Foro Boario-Ambito A" ed "Ex Felisatti" in attuazione di strategie del PUG in corso di attivazione e in accoglimento dell'osservazione al PUG presentata da Coop Alleanza 3.0.

Fase 3 – Recepimento dell'Accordo

L'Accordo tra il Comune di Ferrara e Coop Alleanza 3.0, come definito dalla LR 24/2017, costituisce parte integrante del PUG per cui fa parte, con tutti gli allegati, dei documenti di Piano presentati al Consiglio Comunale per la delibera di Adozione e successiva Approvazione dello strumento di pianificazione.

7.7 Adozione della proposta di Piano e iter verso l'approvazione

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;

Successivamente il PUG adottato è stato pubblicato sul BUR e trasmesso al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) ai fini dell'espressione del parere motivato ai sensi dell'art. 46, co. 2. Nel corso del 2025 e nei primi mesi del 2026 si sono svolte varie sedute di Struttura Tecnica Operativa (STO) con l'obiettivo di agevolare i lavori del CUAV. In particolare a seguito della formulazione di richieste di chiarimenti e integrazioni in sede di 1° CUAV si è data priorità all'analisi e condivisione del perimetro del Territorio Urbanizzato che è stato condiviso e approvato nel 2° CUAV che si è tenuto ilo 01/10/2025.
Per agevolare la consultazione e la comprensione dell'entità delle modifiche apportate rispetto alla versione adottata, in concomitanza con la pubblicazione dei materiali sul sito istituzionale provinciale, l'adeguamento della perimetrazione del territorio urbanizzato al 1/1/2018 è stato pubblicato anche sul portale della cartografia digitale del Comune di Ferrara accompagnato da una nota tecnica esplicativa e presentato agli Ordini e ai Collegi professionali in sede di Consulta del Territorio che si è tenuta in data 02/10/2025.

A seguito della seconda seduta di CUAV focalizzata sul perimetro del Territorio Urbanizzato, i lavori del CUAV si sono focalizzati su tutti gli altri elaborati di Piano fino ad arrivare alla versione condivisa su cui tutti gli Enti competenti hanno espresso parere motivato favorevole durante la terza e conclusiva seduta di CUAV che si è svolta in data 17/07/2026.

Nei periodo di salvaguardia compreso tra l'adozione e l'approvazione del PUG gli uffici tecnici comunali hanno continuato a ricevere tecnici, privati, aziende e associazioni fornendo tutti i chiarimenti richiesti.

Nello specifico in data 02/04/2025 si è tenuta una riunione della Consulta del territorio nel corso della quale sono state presentate le modalità di consultazione della cartografia digitale del PUG adottato. Nei mesi successivi il PUG adottato è stato presentato ai professionisti nel corso dei seguenti eventi/convegni aggiornando di volta in volta la platea riguardo i lavori del CUAV verso la definitiva approvazione del Piano:

- 19/06/2025: Corso presso il Collegio dei Geometri;
- 05/12/2025: Assemblea Ordine Architetti PPC.

Il sito del PUG del Comune di Ferrara è aggiornato con i documenti di Piano, le principali notizie e l'iter procedurale