PUG

COMUNE DI FERRARA

Piano Urbanistico Generale (PUG)

(Legge Regionale n. 24/2017)

VALSAT

INDICE

Settembre 2026

VAS

studio Gasparrini

engineering

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 – Indice del Rapporto Ambientale di ValSAT

Elenco abbreviazioni

PARTE 1 – PREMESSA E METODOLOGIA

1.1 Premessa
1.2 Quadro normativo
1.3 Metodologia di ValSAT
1.3.1 Il ruolo della ValSAT e impostazione metodologica
1.3.2 Dal quadro delle conoscenze diagnostico agli scenari evolutivi e alle valutazioni
1.3.3 La ValSAT come supporto alle decisioni
1.3.4 Struttura del documento di ValSAT

PARTE 2 – I SISTEMI FUNZIONALI E LA SINTESI DEL QUADRO DI CONOSCENZA

2.1 Premessa
2.2 I sistemi funzionali
2.2.1 SF1 - Salute Urbana
2.2.2 SF2 - Qualità ambientale
2.2.3 SF3 - Socio-economica e demografia
2.2.4 SF4 - Sicurezza territoriale
2.2.5 SF5 - Accessibilità
2.2.6 SF6 - Paesaggio e tutele storiche

PARTE 3 – QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

3.1 Premessa
3.2 Considerazioni sul Patrimonio mondiale UNESCO
3.3 Piani e programmi a livello regionale
3.3.1 Strategia di Mitigazione e Adattamento ai Cambiamenti Climatici della Regione Emilia-Romagna
3.3.2 Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)
3.3.3 Piano Aria Integrato Regionale (PAIR)
3.3.4 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)
3.3.5 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.)
3.3.6 Piano per la tutela delle acque (PTA)
3.3.7 Piano Regionale Integrato dei Trasporti (PRIT) 2025
3.3.8 Piano Energetico Regionale 2030
3.3.9 Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti (PRGR)
3.3.10 Programma di Sviluppo Rurale (PSR) 2014-2020
3.3.11 Misure specifiche di conservazione ZSC-ZPS IT4060016
3.3.12 Misure specifiche di conservazione ZPS IT4060017
3.4 Piani e programmi di livello provinciale
3.4.1 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)

3.4.2 Piano Territoriale di Area Vasta per la provincia di Ferrara (PTAV)
3.4.3 Piano Infraregionale Attività Estrattive (P.I.A.E.) per la provincia di Ferrara 2009-2028
3.4.4 Piano d'ambito del servizio idrico integrato 2008-2024
3.4.5 Piano Provinciale per il Commercio
3.4.6 Piano Provinciale di Localizzazione dell'emittenza Radio e Televisiva
3.4.7 Contratto di area umida per il Po di Volano

PARTE 4 – VALSAT COME SUPPORTO ALLA STRATEGIA – GLI OBIETTIVI E LE AZIONI DEL PUG

4.1 Premessa
4.2 La forma del Piano
4.3 Gli Obiettivi Strategici, i Lineamenti Strategici e le Azioni Progettuali
4.3.1 OS1 Ferrara città-paesaggio resiliente e antifragile
4.3.2 OS2 Ferrara città policentrica, rigenerata, abitabile e sicura
4.3.3 OS3 Ferrara città attrattiva, accogliente e competitiva
4.3.4 OS4 Ferrara città interconnessa e accessibile
4.4 Schemi strategici di assetto del territorio
4.5 I Progetti Guida
4.6 I Paesaggi Locali
4.7 Le Strategie Locali

PARTE 5 – COERENZA, APPROFONDIMENTI E VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' DEL PIANO

PARTE 5.A - Scenari evolutivi, verifiche di coerenza, possibili effetti di piano

5.1 Scenario di riferimento e tendenze evolutive
5.1.1 Scenario Zero e le indicazioni per il PUG
5.1.2 Dallo scenario Zero agli obiettivi di sostenibilità da perseguire
5.2 Verifica di coerenza interna
5.2.1 Verifica di Coerenza tra le Linee Strategiche LS del Piano
5.2.2 Coerenza tra Obiettivi Strategici (OS) e Progetti Guida (PG)
5.2.3 Valutazione di coerenza tra strategia e vincoli
5.3 Le azioni di piano e i sistemi funzionali
5.4 Coerenza esterna
5.4.1 Verifica di coerenza con il PTCP
5.4.2 Verifica di coerenza specifica con la strategia di mitigazione e adattamento per i cambiamenti climatici della Regione Emilia-Romagna
5.4.3 Verifica di coerenza con il PTAV
5.4.4 Verifica di coerenza con il POIC
5.4.5 Verifica di coerenza con il PAIR 2030
5.4.6 Verifica di coerenza con il PRGRB (2022-2027)

PARTE 5.B - COERENZA, APPROFONDIMENTI E VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' DEL PIANO - La Valutazione del Piano e le indicazioni per gli strumenti attuativi

5.5 Valutazione degli interventi di rigenerazione interni al TU
- 5.5.1 Inquadramento tipologie di trasformazione, modalità di attuazione e tessuti di riferimento
- 5.5.2 Le condizioni di sostenibilità del PUG per gli interventi interni al TU

5.6 La valutazione per luoghi
- 5.6.1 L'analisi multicriteria
- 5.6.2 La valutazione per luoghi – Schede progettuali d'ambito
- 5.6.3 La valutazione per luoghi – Parti di città e cluster Frazioni

5.7 Valutazione degli interventi di nuova urbanizzazione esterni al TU
- 5.7.1 FASE 0: Compatibilità con Vincoli/Tutele e con il Quadro dei condizionamenti
- 5.7.2 FASE 1: Requisiti e compatibilità con la SQUEA
- 5.7.3 FASE 2: Valutazione delle condizioni per la trasformazione/nuova urbanizzazione

5.8 Valutazione degli interventi di trasformazione o ampliamento aziendale previsti da Art.53 LR 24/2017
- 5.8.1 FASE 0: Requisiti per l'ammissibilità delle proposte
- 5.8.2 FASE 1: Criteri per la valutazione delle proposte

5.9 Dimensionamento del piano
- 5.9.1 Abitanti, Attrezzature e spazi collettive, Dotazioni ecologiche
- 5.9.2 Standard differenziati
- 5.9.3 Valutazione specifica in merito alle dotazioni ERS

PARTE 5.C – VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ DEL PUG APPROFONDIMENTI PER TEMATICHE COMPLESSE

5.10 Approfondimento per le aree sensibili

5.11 Valutazione di approfondimento per l'elaborato E-RIR
- 5.11.1 Considerazioni tra gli areali di danno RIR e le funzioni insediate
- 5.11.2 Valutazione sintetica di coerenza tra gli areali di danno e le strategie/azioni progettuali previste dal PUG
- 5.11.3 Aree precluse all'insediamento di nuovi stabilimenti RIR

5.12 Il sistema commerciale: inquadramento strategico, assi di sviluppo, vicinato e raccordo con il POIC

5.13 Tutela idraulica
- 5.13.1 Inquadramento normativo
- 5.13.2 La tutela idraulica nel PUG
- 5.13.3 PGRA 2027-2033 e Variante al PAI Po

5.14 Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili
- 5.14.1 Inquadramento normativo statale e regionale
- 5.14.2 Monitoraggio autorizzazioni impianti
- 5.14.3 Impianti di produzione da Fonti Rinnovabili e il PUG di Ferrara

5.15 Simulazioni del traffico

5.16 Paesaggi locali

5.17 Il progetto per la rete ecologica locale
- 5.17.1 Progetto per la rete ecologica del PUG - Sintesi diagnostica
- 5.17.2 Sintesi diagnostica e strategie di piano
- 5.17.3 Bibliografia: letteratura scientifica e studi specialistici locali

5.18 Considerazioni in merito alla ZLS
5.19 Sintesi delle scelte alternative

PARTE 6 - ATTUAZIONE E MONITORAGGIO
6.1 Premessa
6.2 Schede monitoraggio degli interventi
6.2.1 Scheda per il monitoraggio degli interventi complessi esterni al TU
6.2.2 Scheda per il monitoraggio degli interventi complessi dentro il TU
6.2.3 Scheda per il monitoraggio per Interventi diretti
6.2.4 Scheda per il monitoraggio per l'attuazione della rete ecologica
6.3 Matrice di monitoraggio del PUG
6.4 Gli obiettivi del PUG e gli indicatori di monitoraggio

PARTE 7 – MODALITA' DI CONSULTAZIONE E PARTECIPAZIONE
7.1 Premessa
7.2 Le fasi della consultazione preliminare e gli incontri con gli enti e gli stakeholders del territorio
7.3 Avviso pubblico per la raccolta di contributi
7.4 Il contributo degli enti al PUG di Ferrara
7.5 Assunzione della proposta di Piano e la partecipazione pubblica
7.6 Le Osservazioni al PUG
7.7 Accordo con Privati – Art. 61 L.R. 24/2017
7.8 Adozione della proposta di Piano e iter verso l'approvazione

ALLEGATI
ALLEGATO 1. Tavola ideogrammatica della propensione e orientamento alla trasformazione
ALLEGATO 2. VINCA - Screening proponente
ALLEGATO 3. VINCA - Relazione di accompagnamento allo screening Vinca
ALLEGATO 4. Studi e simulazioni del Traffico
ALLEGATO 5. Abaco degli elementi prestazionali della rete ecologica
ALLEGATO 6. Tavola di progetto della rete ecologica
ALLEGATO 7. Ricognizione dei vincoli preordinati all'esproprio
ALLEGATO 8. Monitoraggio interventi di rigenerazione e trasformazioni (due tavole)
ALLEGATO 9. Indice ecologico integrato - IEV
ALLEGATO 10. Differenziale di Standard rispetto al fabbisogno potenziale
ALLEGATO 11. Strategie in merito alle politiche Abitative
ALLEGATO 12. Sintesi non tecnica

Elenco abbreviazioni

PUG – ELABORATI COSTITUTIVI

QCD	QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO
SQUEA	STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE
S1	Schemi strategici di assetto del territorio - Infrastrutture di paesaggio verdi e blu e della mobilità
S2	Schemi strategici di assetto del territorio - Rigenerazione e attrattività del territorio
PL	Paesaggi locali
PG1	Progetto guida 1 - La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli
PG2	Progetto guida 2 - La direttrice della rigenerazione urbana lungo il canale Po di Volano
PG3	Progetto guida 3 - Il parco nord della multifunzionalità agraria, dello sport e del tempo libero
PG4	Progetto guida 4 - La cintura verde del parco delle Mura
PG5	Progetto guida 5 - La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo parco sud
SL1	Strategie locali | Parti della Città centrale
SL2	Strategie locali | Cluster del forese
SL3	Schede progettuali d'ambito
U	USI E MODALITÀ DI INTERVENTO del territorio urbanizzato e rurale
U1	Intero territorio comunale
U2	Zone significative
V	VINCOLI E TUTELE
V0	Schede dei vincoli
V1	Cartografia - Tutele paesaggistico ambientali, Vincoli paesaggistici, Tutele Storico-culturali-archeologiche -
V2	Cartografia - Rispetti, Rischi naturali, Industriali, Sicurezza
D	DISCIPLINA
R	RELAZIONE GENERALE
VAS	Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale

SIGLE e ACRONIMI DEL QUADRO CONOSCITIVO

AdBPo	Autorità di Bacino Distrettuale del fiume PO
ARPAE	Agenzia Regionale Prevenzione Ambiente Energia
AUSL	Azienda Unità Sanitaria Locale
FER	Fonti Energetiche Rinnovabili
GIS	Sistemi Informativi Geografici
H	Altezza
IC	Indice di copertura
IP	Indice di permeabilità
ISTAT	Istituto Nazionale di Statistica
IVB	Infrastrutture verdi e blu
MS	Microzonazione Sismica
NDVI	Normalized Difference Vegetation Index
PAESC	Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima
PAI	Piano Assetto Idrogeologico
PAIR	Piano Area Integrato Regionale
PGRA	Piano Gestione Rischio Alluvioni
POC	Piano Operativo Comunale
PRG	Piano Regolatore Generale
PSC	Piano Strutturale Comunale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTR	Piano Territoriale Paesaggistico Regionale
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
PUG	Piano Urbanistico Generale
RFI	Rete Ferroviaria Italiana
RIR	Rischio d'Incidente Rilevante
SF	Sistemi funzionali

SIC	Sito di Importanza Comunitaria
SQUEA	Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale
TPL	Trasporto Pubblico Locale
TU	Territorio Urbanizzato
VINCA	Valutazione di Incidenza
ZPS	Zona di Protezione Speciale
ZTL	Zona a Traffico Limitato

SIGLE e ACRONIMI DELLA DISCIPLINA E VINCOLI E TUTELE

AdP	Accordo di Programma
AI	Area dell'insediamento all'aperto
AO	Accordo Operativo
AP	Azione Progettuale della Strategia del PUG
AT	Accordo Territoriale
CILA	Comunicazione Inizio Lavori Asseverata
CQAP	Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio
Da	Densità arborea/arbustiva
DAL	Delibera Assemblea Legislativa
Dc	Distanza dai confini
DCC	Delibera di Consiglio Comunale
DCR	Delibera di Consiglio Regionale
De	Distanza tra edifici/Distacco
DGC	Delibera di Giunta Comunale
DGR	Delibera di Giunta Regionale
DS	Documento Strategico
Ds	Distanza dalla strada
DM	Decreto Ministeriale
DPR	Decreto del Presidente della Repubblica
H	Altezza dell'edificio
IC	Indice di Copertura
IED	Intervento Edilizio Diretto
IP	Indice di permeabilità
IVB	Infrastrutture Verdi e Blu
LS	Lineamento Strategico
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
OOPP	Opere Pubbliche
OS	Obiettivi Strategici
PIAE	Piano Intercomunale Attività Estrattive
PAI	Piano Assetto Idrogeologico
PAIR	Piano Area Integrato Regionale
PCC	Permesso di Costruire Convenzionato
PCPC	Piano Comunale Protezione Civile
PdC	Permesso di Costruire
PG	Progetto-Guida
PGRA	Piano Gestione Rischio Alluvioni
PGTU	Piano Generale del Traffico Urbano
PSAI	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico
PAIP	Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica
POC	Piano Operativo Comunale
PRA	Programma Riconversione o Ammodernamento dell'attività agricola
PRG	Piano Regolatore Generale
PRSR	Piano Regionale di Sviluppo Regionale
PSC	Piano Strutturale Comunale
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTPR	Piano Territoriale Paesaggistico Regionale

PU	Progetto Urbano
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
PUMS	Piano Urbano Mobilità Sostenibile
PUG	Piano Urbanistico Generale
QC – QCD	Quadro Conoscitivo
QE	Qualificazione Edilizia
REC–RE–Reg.Edil.	Regolamento Edilizio
RER	Regione Emilia-Romagna
RIR	Rischio d'Incidente Rilevante
RU	Ristrutturazione Urbanistica
RUE	Regolamento Urbanistico Edilizio
SA	Superficie accessoria
SABAP	Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attività
SCO	Superficie Coperta
Sf	Superficie fondiaria
SIT	Sistema Informativo Territoriale
SL	Superficie Lorda
Smi	Successive modifiche e/o integrazioni
SP	Superficie Permeabile
St	Superficie Territoriale
SU	Superficie utile
SUAP	Sportello Unico Attività Produttive
SUE	Sportello Unico per l'Edilizia
Sv	Superficie di vendita
TPL	Trasporto Pubblico Locale
TU	Territorio Urbanizzato
UE	Unità edilizia
Uf	Indice di edificabilità fondiaria
UM	Unità Minima
V	Volume totale o Volumetria Complessiva
ZPS	Zona di Protezione Speciale
ZTO	Zona Territoriale Omogenea

SIGLE UTILIZZATE IN VALSAT

IP	Indice di permeabilità
IPN	Indice di pregio naturalistico
IVB	Infrastrutture Verdi e Blu
L	Legge Nazionale
LR	Legge Regionale
LS	Lineamento Strategico
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
OOPP	Opere Pubbliche
OS	Obiettivi Strategici
PIAE	Piano Intercomunale Attività Estrattive
PAI	Piano Assetto Idrogeologico
PAIR	Piano Area Integrato Regionale
PCC	Permesso di Costruire Convenzionato
PdC	Permesso di Costruire
PER	Piano Energetico Regionale
PG	Progetto-Guida
PGRA	Piano Gestione Rischio Alluvioni
PSAI	Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico
PAIP	Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica
POC	Piano Operativo Comunale

PRGR	Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti
PRIT	Piano regionale Integrato dei trasporti
PRSR	Piano Regionale di Sviluppo Regionale
PSC	Piano Strutturale Comunale
PSR	Programma di Sviluppo Rurale
PTA	Piano di Tutela delle Acque
PTCP	Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
PTPR	Piano Territoriale Paesaggistico Regionale
PTR	Piano Territoriale Regionale
PUA	Piano Urbanistico Attuativo
PUMS	Piano Urbano Mobilità Sostenibile
PUG	Piano Urbanistico Generale
QCD	Quadro Conoscitivo Diagnostico
QE	Qualificazione Edilizia
RD	Regio Decreto
REL	Rete ecologica locale
RER	Regione Emilia-Romagna
RIR	Rischio d'Incidente Rilevante
RU	Ristrutturazione Urbanistica
RE	Regolamento Edilizio
SABAP	Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
SCO	Superficie Coperta
Sf	Superficie fondiaria
SIT	Sistema Informativo Territoriale
Smi	Successive modifiche e/o integrazioni
St	Superficie Territoriale
STPC	Servizio Territoriale Protezione Civile
SU	Superficie utile
SUAP	Sportello Unico Attività Produttive
SV	Superficie di vendita
TPL	Trasporto Pubblico Locale
TU	Territorio Urbanizzato
UE	Unione Europea
UM	Unità Minima
VALSAT	Valutazione Sostenibilità Ambientale e Territoriale
V	Volume totale
ZLS	Zona Logistica Semplificata
ZTO	Zona Territoriale Omogenea