



PUG  **COMUNE DI FERRARA**

Piano Urbanistico Generale (PUG)
(Legge Regionale n. 24/2017)
DICHIARAZIONE DI SINTESI art. 46 comma 1 LR 24/2017

ottobre 2024

DS

COMUNE DI FERRARA

Piazza del Municipio, 2
44121 FERRARA
Tel. 800 532532

**Sindaco**

Alan FABBRI

Assessore all'Urbanistica

Nicola LODI

Ufficio di Piano

Arch. Fabrizio MAGNANI (Responsabile UdP)

Ing. Cristiano RINALDO (Coordinatore UdP)

Arch. Anna ALESSIO

Ing. Diego BREGANTIN

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. Barbara BONORA

Arch. Anna ALESSIO

Arch. Silvia MAZZANTI

CAMPO PAESAGGISTICO

Arch. Antonella MAGGIPINTO

CAMPO AMBIENTALE

Ing. Diego BREGANTIN

CAMPO EDILIZIO

Arch. Paola ONORATI

Ing. Mariangela CAMPAGNOLI

CAMPO GIURIDICO

Avv. Roberto OLLARI (esperto esterno)

CAMPO ECONOMICO-FINANZIARIO

Urb. Daniele RALLO (esperto esterno)

GARANTE COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE PER IL PUG

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 (MATE)

Arch. Sergio FORTINI (Città della Cultura)

Arch. Anna LUCIANI (Città della Cultura)

Arch. Chiara CESARINI (MATE)

Arch. Michele AVENALI (Città della Cultura)

Arch. Martina CONTE (Studio Gasparri)

Arch. Lorena PISAPIA (Studio Gasparri)

Arch. Daniele SANDRI (Studio Gasparri)

Pianificazione Urbanistica e supporto**tecnico al coordinatore scientifico**

Arch. Valeria SASSANELLI (Studio Gasparri)

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 LOWENTHAL (MATE)

Materia giuridica

Avv. Roberto OLLARI

Indice

1. PREMESSA.....	4
1. Il nuovo PUG - Piano Urbanistico Generale	4
2. STRUTTURA DEL PIANO URBANISTICO GENERALE	5
3. IL PERCORSO DI ELABORAZIONE E DI PARTECIPAZIONE	7
Consultazione preliminare e formazione del Piano.....	7
Assunzione della proposta di piano e partecipazione pubblica	8
Le Osservazioni al PUG	8
4. IL PROCESSO VALUTATIVO E LE SINERGIE.....	12
5. LE SCELTE ALTERNATIVE	13

1. PREMESSA

Il presente documento costituisce la "Dichiarazione di sintesi" in forma di "prima elaborazione" a seguito delle osservazioni ricevute ed esaminate dal Comune rispetto al PUG che è stato oggetto di assunzione e pubblicazione.

Essa viene redatta ai sensi dell'Articolo 46 della legge Regionale n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", che al comma 1 definisce le modalità della fase di approvazione del Piano e testualmente stabilisce: *"L'organo consiliare dell'amministrazione procedente adotta la proposta di piano, esamina e decide le osservazioni presentate e tenendo conto degli esiti delle altre forme di consultazione eventualmente attuate. La deliberazione è accompagnata da una prima elaborazione della dichiarazione di sintesi che illustra, in linguaggio non tecnico, come si è tenuto conto delle osservazioni e degli esiti delle consultazioni e le ragioni per le quali sono state scelte le soluzioni previste nel piano, alla luce delle ragionevoli alternative che erano state individuate. Qualora in sede di decisione delle osservazioni o di esame degli esiti delle altre attività di consultazione siano apportate innovazioni che modifichino in modo sostanziale le caratteristiche generali della proposta di piano e i criteri generali che la connotano, l'amministrazione procedente provvede alla ripubblicazione del piano"*.

Il presente documento costituisce quindi bozza della Dichiarazione di sintesi ai sensi dell'art. 18 comma 5 della LR 24/2017, che illustra attraverso un linguaggio non tecnico, il processo di Piano e la modalità secondo cui si è tenuto conto delle osservazioni e delle consultazioni; al contempo diviene anche momento per esporre in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel Piano oggetto di approvazione. Essa ottempera a quanto previsto dall'art. 18 comma 1 della L.R. 24/2017, dall'art. 46, comma 1, della medesima legge e dall'art. 17 comma 1 lettera b) del D. Lgs. 152/06.

Fin da ora si può sostenere che il processo integrato di Valutazione Ambientale Strategica, avviato ed affiancato alla redazione del PUG, fin dalle fasi iniziali, ha garantito l'integrazione delle considerazioni ambientali, permettendo di utilizzare, le informazioni conoscitive e le valutazioni raccolte; il Rapporto Ambientale è il documento tecnico che ha supportato il processo di programmazione e ha accompagnato la fase di consultazione del piano permettendo a tutti gli stakeholders di esprimere il proprio parere anche alla luce delle valutazioni ambientali proposte.

Si specifica che il PUG è stato accompagnato da un percorso partecipativo ampio ed articolato a partire dalla individuazione degli obiettivi fino alla definizione delle scelte, con una ampia partecipazione di cittadini, associazioni, enti ed imprese, anche durante la fase di pubblicazione dei documenti adottati.

La presente dichiarazione illustra, pertanto, in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel PUG, e come si è tenuto conto delle informazioni e valutazioni contenute nel Rapporto ambientale, dei pareri espressi e dei risultati delle consultazioni effettuate, per garantire il principio dello sviluppo sostenibile.

1. Il nuovo PUG - Piano Urbanistico Generale

Nel percorso di redazione del PUG, la VALSAT ha assunto un ruolo strategico nell'ottica del cambiamento proposto dalla nuova legge e risultando strumento integrato con l'elaborazione del Piano.

Le importanti innovazioni richieste nascono, da un lato, dalla diversa impostazione del nuovo Piano rispetto agli strumenti previgenti, dall'altro dalla presa d'atto della ridotta utilità ed efficacia dei precedenti strumenti valutativi sino ad ora elaborati.

Nel nuovo modello di pianificazione non si prevede l'identificazione puntuale di alcuna nuova previsione di espansione urbana; appare di fatto inapplicabile il modello di VAS tradizionale (basato su un approccio di tipo quantitativo-localizzativo).

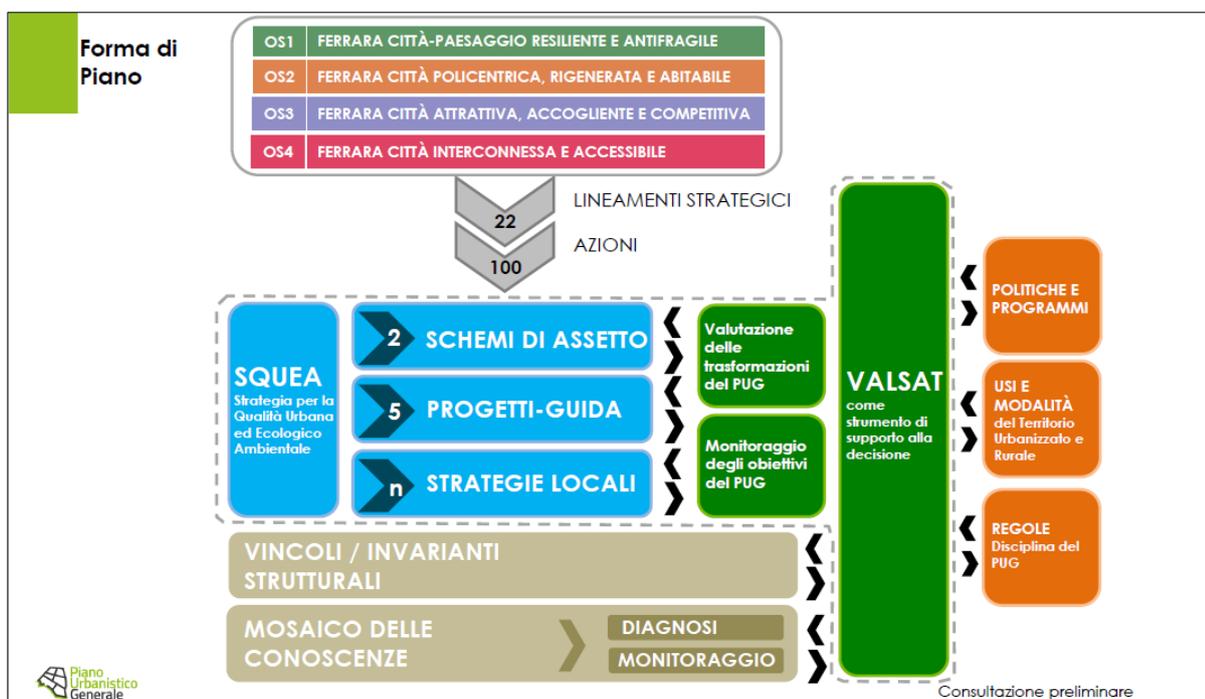
Parallelamente si pone il tema del rinnovamento complessivo dello strumento VALSAT: da un lato si indirizzano i nuovi PUG ad un coinvolgimento sempre più preliminare della parte valutativa (che dovrà essere sempre più elemento di indirizzo, prima ancora che di verifica della sostenibilità delle scelte), dall'altro si auspica un approccio conoscitivo e valutativo sistemico e non più per componenti.

Al fine di coniugare l'approccio regionale con la legge nazionale D. Lgs. 152/06 e procedere adeguatamente alla consultazione è stato dapprima predisposto un documento preliminare di VALSAT corrispondente al Rapporto preliminare di VAS e successivamente al contributo pervenuto da parte degli enti è stato predisposto il documento di Valsat.

Esso in particolare intende evidenziare gli step che sono seguiti all'interno del percorso di redazione di PUG al fine di far percepire al lettore come la sostenibilità della strategia sia stata perseguita e valutata nel corso del processo e gli obiettivi e delle azioni stesse di PUG.

2. STRUTTURA DEL PIANO URBANISTICO GENERALE

L'insieme degli elaborati del PUG costituisce la "Forma del Piano", ben rappresentata dall'immagine sottostante



Schema concettuale – La forma del Piano

La Parte strategica del Piano, SQUEA, si compone di 2 livelli di lettura, una strategia generale e una strategia locale, a loro volta declinate in diverse sottocategorie.

I capisaldi della Strategia sono i 4 Obiettivi strategici definiti articolati sulla base dell'analisi dello stato di fatto e degli obiettivi che l'amministrazione ha intenzione di perseguire, nel rispetto dei principi e degli obiettivi della norma regionale.

Questo quadro strutturato e gerarchizzato di strategie pertinenti e selettive, articolato in Obiettivi, Lineamenti e Azioni, costituisce la base di partenza per il processo di condivisione del PUG, nella prospettiva del confronto con tutti gli attori istituzionali, sociali ed economici.

I 4 Obiettivi strategici, si declinano in Lineamenti strategici (LS) che a loro volta sono specificati in più di 100 azioni progettuali (AP).

Gli obiettivi, i lineamenti e le azioni diventano tangibili attraverso le 2 Schemi di strategici di assetto del Territorio (S1 e S2) che si occupano, appunto di rappresentarne sul territorio i contenuti. Gli schemi sono costituiti da 2 cartografie dal carattere ideogrammatico e indicativo:

- S1 Infrastrutture di paesaggio verdi e blu e mobilità
- S2 Rigenerazione e attrattività del territorio

Collegati e in perfetta coerenza con gli OS, sono i Progetti -Guida (PG), che costituiscono la modalità strategico operativa per individuare in modo selettivo i progetti, le politiche e i programmi prioritari in funzione di alcune rilevanti narrazioni urbane per il futuro della città.

PG1. La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli

PG2. La direttrice della rigenerazione urbana lungo il canale Po di Volano

PG3. Il parco nord della multifunzionalità agraria, dello sport e del tempo libero

PG4. La cintura verde del parco delle Mura

PG5. La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo parco sud

Le strategie di piano si articolano in un ulteriore livello di maggior dettaglio, le "strategie locali" che approfondiscono i temi legati alla qualità urbana ed ambientale dei quartieri della città e dei centri abitati del Forese.

Viste le specificità di questi due diversi contesti, il percorso metodologico di analisi e di proposta di strategie è stato simile, pur portando a due elaborazioni diverse.

L'elaborato SL1 analizza e racconta la città, con i suoi quartieri (per "aggregazioni" rispetto al Centro Storico: Nord, Sud, Est, Ovest) e gli ambiti ad uso produttivo, attraverso schede e schemi semplificati che individuano potenzialità e criticità, nonché le azioni puntuali, indirizzate in particolare alla riqualificazione della Città pubblica, degli spazi aperti e della mobilità dolce. Analogamente, anche le frazioni del Forese sono state analizzate e pianificate attraverso l'accorpamento in "CLUSTER" dei nuclei abitati omogenei tra loro dal punto di vista infrastrutturale ed insediativo. L'elaborato SL2 contiene le schede relative ai 10 cluster in cui si articola il territorio comunale

Concludono l'apparato strategico, le 23 Schede progettuali d'ambito (SL3) costituenti un ulteriore approfondimento riguardante specifici comparti particolarmente importanti per l'attuazione dei Progetti Guida. Per tali aree è pertanto fissata una disciplina specifica (costituita sia da indicazioni e parametri prescrittivi che da indirizzi strategici) finalizzata a garantire, nell'ambito delle singole operazioni di rigenerazione: il potenziamento del sistema degli spazi verdi, pubblici e privati, la dotazione di adeguati spazi e attrezzature collettivi, l'accessibilità e le connessioni lente, ciclabili e pedonali, la tutela di peculiari valori paesaggistici e identitari dei luoghi.

La parte normativa e prescrittiva del Piano è costituita dalla Disciplina e la Cartografia degli "Usi e modalità di intervento", oltre che l'apparato dei "Vincoli e Tutele".

Completa il quadro degli elaborati, la Valsat, strumento che ha accompagnato la formazione della SQUEA e della Disciplina, che ha il compito di individuare, descrivere e valutare i potenziali impatti delle strategie e delle misure messe in atto dal Piano. La Valsat è dotato di un piano di monitoraggio che accompagna il Piano nella sua fase di attuazione.

3. IL PERCORSO DI ELABORAZIONE E DI PARTECIPAZIONE

Consultazione preliminare e formazione del Piano

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 (Valutazione di sostenibilità ambientale e Territoriale).

A seguito del primo incontro gli enti partecipanti (RER, Provincia Ferrara, Agenzia Sicurezza territ e Prot Civile, ARPAE, AIPO Ferrara, Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, Hera S.p.A. e Inrete S.p.A., Soprintendenza ABAT, Ferrovie Emilia Romagna, AUSL, Terna) 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.

Obiettivo dell'Amministrazione, nella fase preliminare all'elaborazione del nuovo piano, era inoltre 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.

Per questo 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)

Sono state raccolte e analizzate 239 istanze, relative principalmente alla perimetrazione del territorio urbanizzato e alla disciplina edilizia.

Parallelamente il Comune ha organizzato, tra la fine del 2022 e i primi mesi del 2023, una serie di incontri con gli stakeholders del territorio (enti pubblici e privati, associazioni economiche e ambientali, ordini professionali...) e attivato con loro un dialogo costante proseguito fino alla fase di Assunzione del PUG.

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
<ul style="list-style-type: none">•1° incontro: 08/11/2022•Partecipazione stakeholders: nov. 2022 - febb. 2023•2° incontro: 27/01/2023	<ul style="list-style-type: none">•Osservazioni Enti competenti e incontri tecnici di approfondimento: dic. 2022 - mag. 2023•Contributi privati: ott. 2022 - febb. 2023	<ul style="list-style-type: none">•Partecipazione stakeholders: giu - sett. 2023•Chiusura consultazione preliminare (3° incontro): 20/06/2023

Assunzione della proposta di piano e 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 2024 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.

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.

Con delibera n. 187 del 21/03/2024 la Giunta Comunale ha stabilito “di attivare “forme di contraddittorio ai sensi dell’art. 45, 8° comma, 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 e di tener conto delle esigenze di tutto il territorio in considerazione della particolare rilevanza e complessità dei contenuti del Piano stesso”; conseguentemente, con medesimo atto, la Giunta ha stabilito di “sospendere il termine di cui all’art. 45, 9° comma, 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”.

Con successiva delibera n. 509 del 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”.

Le 292 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:

- 1) Osservazioni riguardanti modifiche puntuali e/o adeguamento a stato di fatto (“Adeguamento a stato di fatto”);
- 2) Osservazioni riguardanti modifiche alle classi di tutela degli edifici storici (“Classi di tutela edifici”);
- 3) Osservazioni normative (“Disciplina”);
- 4) Osservazioni riguardanti nuove previsioni o aree edificabili (“Nuova area edificabile”);
- 5) Osservazioni riguardanti gli elaborati del Quadro Conoscitivo (“QC”);
- 6) Osservazioni riguardanti la riclassificazione delle dotazioni ecologiche (“Riclassificazione dotazione ecologica”);
- 7) Osservazioni riguardanti la riclassificazione di tessuti consolidati (“Riclassificazione tessuti consolidati”);
- 8) Osservazioni riguardanti le Strategie del PUG (“Strategie”);
- 9) Osservazioni generali (“Varie”);
- 10) Osservazioni riguardanti i vincoli (“Vincoli”).

Nei seguenti paragrafi per ognuna delle suddette macro-famiglie si descrivono le tipologie di osservazione ed i relativi criteri di valutazione

- 1) **Osservazioni riguardanti modifiche puntuali e/o adeguamento a stato di fatto** (n. 28 osservazioni)
Le osservazioni riguardanti modifiche puntuali fanno riferimento alla necessità di introdurre modeste variazioni al perimetro dei tessuti/ambiti o di riclassificare la destinazione urbanistica di alcune aree o di modificare alcune previsioni puntuali del PUG (es. eliminazione di fronti commerciali in Centro Storico, etc.).

Le osservazioni ritenute meritevoli di accoglimento sono riconducibili prevalentemente alle seguenti casistiche:

- aggiornamento dei perimetri e/o dei tessuti/ambiti e/o dei fronti commerciali in adeguamento allo stato reale dei luoghi;
- aggiornamento dei perimetri e/o dei tessuti/ambiti in adeguamento allo stato di diritto delle aree, con particolare riferimento a: (1) previsioni urbanistiche del RUE vigente; (2) pratiche/procedimenti in corso; (3) assetto catastale delle proprietà;

2) Osservazioni riguardanti modifiche alle classi di tutela degli edifici storici (n. 33 osservazioni)

Le osservazioni sulle classi di tutela richiedono, in generale, variazioni alla classe di tutela assegnata dal PUG, per edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale, ubicati in Centro Storico, nella Città consolidata e nel territorio rurale. La normativa principale a cui fanno riferimento le suddette osservazioni è l'articolo 21 della Disciplina, denominato "Edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale".

Le osservazioni ritenute meritevoli di accoglimento sono riconducibili prevalentemente alla modifica di classi di tutela di edifici o parti di essi (riduzione di classe, nuova classe, eliminazione di classe) in coerenza con:

- lo stato di fatto dell'immobile (edifici non più esistenti, etc.);
- la presenza di elementi di contesto di valore storico, architettonico e testimoniale riguardanti l'intero edificio o complesso, compresi annessi parchi, giardini o ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata;
- la presenza di elementi intrinseci di valore architettonico, culturale e testimoniale riconoscibili per l'immobile oggetto di osservazione;
- lo stato di conservazione dell'immobile (elementi e/o condizioni di degrado, condizioni statiche/strutturali, stato di compromissione, etc.).

3) Osservazioni normative (n. 44 osservazioni)

Le osservazioni di tipo normativo, presentate prevalentemente da tecnici professionisti operanti sul territorio, da associazioni ambientali/culturali e da altri portatori di interessi diffusi, richiedono alcune modifiche di carattere generale e/o puntuale alla Disciplina e ad altre disposizioni non di competenza del PUG (es. Regolamento Edilizio).

Le osservazioni ritenute meritevoli di accoglimento riguardano prevalentemente aggiornamenti, correzioni, specificazioni ed integrazioni in adeguamento e miglioramento della Disciplina, nel rispetto dei principi ed in coerenza con gli Obiettivi Strategici che guidano la costruzione del Piano (vedi precedente paragrafo 2). Quelle invece inerenti a temi specifici, come il Regolamento Edilizio, non rientrando nella sfera di competenza del PUG sono state demandate ad essere trattate/approfondite nelle opportune sedi, nel rispetto delle disposizioni normative vigenti.

4) Osservazioni riguardanti nuove previsioni o aree edificabili (n. 34 osservazioni)

Le osservazioni riguardanti nuove previsioni o aree edificabili sono riconducibili alle seguenti casistiche:

- modifiche al perimetro dei tessuti o riclassificazione di aree con previsione di nuove aree edificabili;
- modifiche al perimetro del Territorio Urbanizzato.

Tutte le osservazioni rientranti in questa fattispecie sono respinte in quanto non coerenti con:

- l'obiettivo di azzeramento del consumo di suolo stabilito dalla Legge Regionale n. 14/2017;
- gli Obiettivi Strategici stabiliti dall'Amministrazione Comunale con il PUG (vedi precedente paragrafo 2);
- la definizione del Territorio Urbanizzato (TU) stabilita dall'articolo 32 della Legge Regionale n. 24/2017.

Con riferimento a talune osservazioni, si precisa infine che in sede di attuazione del PUG potranno essere avanzate proposte di Accordo Operativo (AO) per nuove urbanizzazioni all'esterno del Territorio Urbanizzato, in coerenza con quanto disposto dagli articoli 5 e 6 della Legge Regionale n. 24/2017, le Strategie del PUG e le condizioni di sostenibilità fissate dalla Valsat.

5) Osservazioni riguardanti gli elaborati del Quadro Conoscitivo (n. 4 osservazioni)

Le osservazioni sul Quadro Conoscitivo rilevano alcuni errori/incongruenze e/o richiedono ulteriori approfondimenti/aggiornamenti/integrazioni. Sono ritenute accoglibili le osservazioni pertinenti alla sfera di

competenza del PUG e coerenti con la scala urbanistica di un Piano generale come il PUG, riguardanti modifiche, approfondimenti, aggiornamenti, correzioni, rettifica di refusi e/o errori materiali e chiarimenti agli elaborati cartografici.

6) Osservazioni riguardanti la riclassificazione delle dotazioni ecologiche (n. 20 osservazioni)

Le osservazioni riguardano aree classificate dal PUG come dotazioni ecologiche, per le quali si richiede la riclassificazione in tessuti consolidati e/o l'introduzione di nuove aree edificabili. I criteri di valutazione sono analoghi a quelli adottati per le osservazioni riguardanti nuove previsioni o aree edificabili.

7) Osservazioni riguardanti la riclassificazione di tessuti consolidati (n. 26 osservazioni)

Le osservazioni riguardano prevalentemente la riclassificazione di tessuti consolidati posti nel Territorio Urbanizzato (TU), ed in particolare la modifica della destinazione urbanistica con:

- variazione della densità relativa ai tessuti urbani consolidati (es. richiesta di riclassificare il tessuto urbano consolidato da bassa a media densità);
- riclassificazione funzionale (es. richiesta di riclassificare l'area da tessuto consolidato produttivo a tessuto consolidato residenziale);
- riclassificazione da/a ambiti classificati come Attrezzature e spazi collettivi (es. richiesta di riclassificare l'area da Attrezzature e spazi collettivi a tessuto urbano consolidato a bassa densità oppure richiesta di riclassificare l'area da tessuti urbani consolidati a media densità ad Attrezzature e spazi collettivi).

Le osservazioni sono valutate in relazione ad una serie di criteri di coerenza urbanistica, con particolare riferimento a: (1) tessuto di riferimento e contesto urbano circostante; (2) caratteristiche e consistenza dell'area; (3) localizzazione e accessibilità; (4) stato di fatto.

8) Osservazioni riguardanti le Strategie del PUG (n. 83 osservazioni)

Le osservazioni riguardano in particolare le Strategie del PUG, riconducibili prevalentemente all'articolazione degli elaborati di SQUEA: (1) Schemi strategici di assetto del territorio; (2) Paesaggi locali; (3) Progetti-Guida; (4) Strategie Locali (Parti della Città centrale, Cluster del forese e Schede progettuali d'ambito); (5) Valsat. Le osservazioni sono valutate in coerenza con l'articolazione in Obiettivi Strategici del PUG e loro declinazione in Lineamenti Strategici (LS) e Azioni Progettuali (AP). In alcuni casi le osservazioni fanno riferimento a modifiche, approfondimenti, aggiornamenti, correzioni, rettifica di refusi e/o errori materiali e chiarimenti alle parti grafiche e testuali, confermando la forma e l'impianto del Piano e/o migliorando/integrando gli elementi di natura strategico/progettuali presenti negli elaborati di SQUEA.

9) Osservazioni generali (n. 11 osservazioni)

Le osservazioni, riguardanti temi di carattere generale e di varia natura, propongono alcuni interventi correttivi e migliorativi della normativa di Piano e degli altri elaborati progettuali del PUG, nel rispetto dei principi-guida dello strumento urbanistico generale. Tra queste si segnalano quelle presentate da:

- Enti pubblici competenti in materia ambientale, ARPAE e ASTPC;
- Stakeholders (Ordini professionali, ACER, etc.);
- Ufficio di Piano del Comune di Ferrara
- Portatori di interessi (Legacoop, ANCE, etc.).

In particolare, l'osservazione dell'Ufficio di Piano del Comune di Ferrara propone alcune modifiche ed integrazioni agli elaborati del PUG che confermano l'impianto del Piano, i suoi Obiettivi Strategici e la loro articolazione in Lineamenti Strategici e Azioni Progettuali. Si propongono alcune modifiche di carattere puntuale e/o generale agli elaborati del QC, SQUEA, Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale, Vincoli e tutele, Relazione generale e Valsat. Tali modifiche costituiscono approfondimenti, aggiornamenti, correzioni, rettifica di refusi e/o errori materiali e chiarimenti alle parti grafiche e testuali, nel rispetto ed in coerenza della forma e dei principi generali del PUG di Ferrara.

10) Osservazioni riguardanti i vincoli (n. 9 osservazioni)

Le osservazioni sui vincoli riguardano in particolare l'aggiornamento delle tavole (Tutele paesaggistico ambientali, Vincoli paesaggistici; Tutele Storico-culturali-archeologiche - Centro Storico; Rispetti, Rischi naturali, Industriali, Sicurezza), oltre che delle Schede normative dei vincoli.

4. IL PROCESSO VALUTATIVO E LE SINERGIE

Queste considerazioni sono funzionali ad evidenziare come la ValSAT del PUG di Ferrara ha avuto un ruolo di accompagnamento sinergico alla diagnosi, al percorso decisionale del PUG, alla fase di valutazione degli interventi di trasformazione, al percorso di finalizzazione del monitoraggio quale percorso di verifica periodica degli obiettivi strategici del PUG.

La ValSAT è lo strumento per valutare in quale modo gli Obiettivi Strategici trovano declinazione e spazializzazione nel territorio e, nel contempo, come tessuti e ambiti del territorio urbanizzato e rurale rispondano alle strategie del PUG. Lo schema concettuale seguente illustra la circolarità del processo progettuale e valutativo, con ingresso bidirezionale dalle Strategie del PUG o dai Tessuti e ambiti del territorio urbanizzato e rurale.

La ValSAT si pone infatti quale strumento efficace di supporto sia della diagnosi, in fase di valutazione di criticità e opportunità, sia del processo che sottende alla valutazione degli interventi di riuso e rigenerazione urbana e quelli di nuova urbanizzazione all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato.

Sotto il profilo metodologico/operativo, al fine di assicurare la sostenibilità delle azioni del PUG, la VALSAT definisce:

- un set di requisiti prestazionali e condizioni di sostenibilità da soddisfare per gli interventi diretti e indiretti;
- una procedura di valutazione della sostenibilità degli interventi di trasformazione e rigenerazione, riconducibili agli Accordi Operativi (AO) e ai Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP).
- una procedura di valutazione per il monitoraggio ciclico degli Obiettivi Strategici del PUG.

La ValSAT ha quindi aiutato a riconoscere, rispetto agli obiettivi "esterni", le relazioni e la coerenza con il quadro della pianificazione sovracomunale, insieme agli indicatori che li accompagnano. Da questa analisi discendono l'insieme degli obiettivi attinenti la propria realtà territoriale.

Prima di arrivare alla definizione delle Strategie, la ValSAT ha infatti valutato le opportunità e le criticità emerse dal Quadro Conoscitivo Diagnostico (QCD) al fine di verificarne la ricaduta sugli Obiettivi Strategici.

Unitamente alla Diagnosi, con l'individuazione delle criticità e delle opportunità declinate sia per **Sistemi funzionali** sia per **Luoghi**, la ValSAT ha elaborato da un lato lo "scenario zero" e dall'altro lo scenario evolutivo ipotetico in assenza di PUG, a cui è seguita una fase di costruzione e condivisione della Vision strategica del Piano.

Nell'elaborazione della Strategia, la ValSAT vaglia e seleziona l'insieme dei problemi e delle opportunità, dei condizionamenti e delle condizionalità emerse dal QC e dalla sua Diagnosi, al fine di definire gli obiettivi e le politiche-azioni necessarie a garantire i principi di sostenibilità, la capacità di resilienza, equità e competitività del sistema sociale ed economico (efficienza ed efficacia del funzionamento urbano per gli abitanti e le attività insediate), il diritto alla salute, all'inclusione sociale, alla abitazione e al lavoro.

La ValSAT funge infine da strumento di supporto per valutare la sostenibilità degli interventi di trasformazione e rigenerazione, riconducibili agli Accordi Operativi (AO) e ai Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica (PAIP), attraverso l'individuazione di una specifica analisi multi-criteriale per mezzo dell'interazione di criteri di valutazione riconducibili a:

- elementi di rischio/metabolici,
- elementi di vincolo e tutela,
- elementi di prossimità,
- elementi ecosistemici e di permeabilità.

La somma di questi elementi permette di valutare attraverso una tavola sintetica e ideogrammatica “Tavola 1 di Valsat” le trasformazioni complesse fuori dal TU.

La Valsat assume rilevanza anche per definire una procedura di valutazione per il monitoraggio ciclico degli Obiettivi Strategici del PUG, con la finalità di:

- verificare le modalità e il livello di attuazione del PUG;
- registrare il consumo di suolo e i contestuali interventi di desigillazione nelle aree esterne al TU;
- aggiornare periodicamente il quadro delle dotazioni territoriali, sia alla scala comunale complessiva sia alla scala delle “parti urbane” in relazione agli standard previsti dalla DGR 110/2021 e dall’Art. 9 della LR 24/2017;
- valutare gli effetti e i risultati conseguiti dagli interventi realizzati nel tempo rispetto agli Obiettivi Strategici del PUG, con particolare attenzione alle ricadute fisiche, economiche e sociali sul sistema ambientale e insediativo;
- verificare gli impatti negativi imprevisti al fine di adottare le opportune misure correttive;
- verificare le eventuali domande abitative, sociali ed economiche insorgenti per valutare le risposte necessarie, con particolare attenzione alle fasce sociali fragili.

5. LE SCELTE ALTERNATIVE

Appare importante, seppur in modo sintetico, segnalare il percorso logico che ha portato alle scelte di PUG sia in termini di strategia che di sostenibilità, ponendo attenzione alla valutazione delle alternative esplicitate dalla Valsat; l’obiettivo è rendere maggiormente evidente le scelte effettuate e le alternative che sono state prese in considerazione.

Obiettivi Strategici: Gli obiettivi non sono il frutto di una scelta tra diverse scelte progettuali ma di un percorso iniziato con il documento strategico validato dalla Giunta Comunale nel 2022, fondato sulle evidenze del QC e sul Documento unico di Programmazione dell’Amministrazione comunale; percorso che si è poi sviluppato nel corso della Consultazione con gli Enti e con il percorso partecipativo dei cittadini, che ha portato alla ridefinizione di alcuni lineamenti strategici fino alla redazione definitiva.

Progetti Guida: La consapevolezza con cui con cui sono stati sviluppati i cinque Progetti-Guida attiene ai seguenti spunti concettuali, generati da un percorso a intreccio tra considerazioni disciplinari e urgenze contestuali:

- la consapevolezza del ruolo del paesaggio e delle sue ramificazioni di terra e di acqua all’interno del territorio comunale (e non solo) ferrarese;
- la necessità di risolvere alcuni nodi storici, collocati in punti nevralgici del tessuto urbano e periurbano, all’interno del ventaglio di immobili potenzialmente da rigenerare;
- l’opportunità di una messa a sistema tra alcuni lavori in itinere, concepiti e iniziati prima della redazione del Piano Urbanistico Generale e di portata sovralocale, e i nuovi scenari sviluppabili attraverso la rigenerazione;
- la consapevolezza dell’esistenza di un nesso inscindibile tra rigenerazione e accessibilità ai luoghi, ciò che sul territorio ferrarese può avvenire anche e soprattutto attraverso dinamiche inerenti alla mobilità lenta e in logica intermodale.

Schede d’ambito: si è scelto di approfondire le strategie locali con maggiore approfondimento progettuale delle strategie locali per parte urbana redigere delle schede d’ambito con maggiore approfondimento della componente ambientale per ogni ambito attraverso le condizioni di sostenibilità compresa nelle schede.

L’analisi diagnostica delle parti urbana ha restituito alcune aree particolarmente critiche, per le quali si è reso necessario un salto di scala progettuale e, parimenti, l’individuazione di specifiche condizioni di sostenibilità in grado di rispondere alle criticità puntuali rilevate.

DISCIPLINA, MODALITÀ D'USO, TRASFORMAZIONI: a valle dell'individuazione dei Criteri Prestazionali ricavati dalle considerazioni Valsat ma anche e soprattutto dell'analisi Multicriteria effettuata in Valsat, di seguito si espongono in forma sintetica, le scelte alternative oggetto di valutazione.

Requisiti Prestazionali minimi e premialità per gli interventi diretti e gli AO dentro il TU: Il quadro che emerge dal quadro conoscitivo permette di cogliere problematiche complesse che meritano di essere affrontate in modo più ampio su più fronti. Si evidenzia quindi la necessità di utilizzare i seguenti requisiti prestazionali di vario tipo.

RP 1 permeabilità del suolo (ip)

RP 2 densità arborea (da)

RP 3 riduzione vulnerabilità idraulica (vi)

I requisiti che seguono valgono per i grandi comparti di trasformazione:

RP 4 potenziamento dotazioni territoriali (dt)

RP 5 multifunzionalità urbana (mu)

RP 6 risposta alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili (Ers)

Si decide di non includere requisiti legati alla qualità e al risparmio energetico e alla vulnerabilità sismica in quanto le attuali norme nazionali (e gli incentivi) definiscono già disciplina abbastanza stringente.

Le % richieste di permeabilità e densità arborea sono differenziate sulla base delle criticità e quindi del QC.

Requisiti per gli interventi indiretti fuori il TU: la scelta dei requisiti da valutare in sede di AO fuori TU non derivano da scelte pianificatorie ma dalla necessità di fissare dei parametri che possano valorizzare la qualità degli interventi sia da un punto di vista di qualità edilizia, qualità urbana, territoriale ed ambientale nonché sociale; essi si connotano di valenza anche in ragione della lettura incrociata del territorio da un punto di vista di qualità ecosistemica, dato il regime di vincoli e tutele esistenti e dato il metabolismo urbano presente.

Tav 1. di Valsat - Tavola ideogrammatica della propensione e orientamento alla trasformazione AO extra TU: Per consentire che la tavola fosse davvero funzionale alla diversa applicazione dei criteri prestazionali individuati in Valsat per gli accordi operativi fuori TU, si è scelto di affiancare ad ogni "grado" di condizionamenti" individuato in mappa, un coefficiente moltiplicatore. Questo metodo consente di tener maggiormente conto dei luoghi in cui la Proposta di Accordo Operativo chiede di essere collocata.