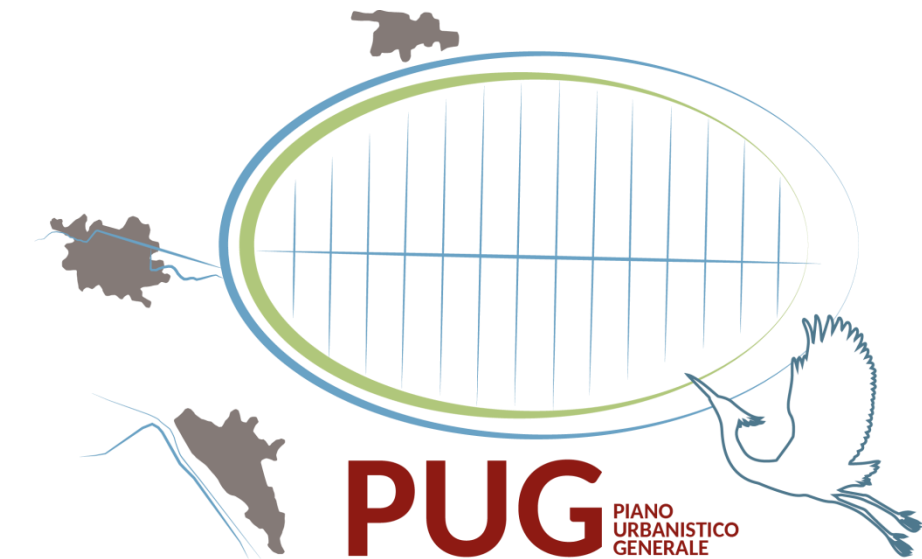




Allegato alla delibera di Consiglio Unione Valli e Delizie n. 30 del 04.08.2022 "PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DELL'UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE (FERRARA) – Adeguamento del PUG adottato con delibera CU n.6 del 24.02.2022 al parere motivato espresso dal CUAV – Approvazione del PUG a norma dell'art. 46 comma 6 della L.R. 24/2017 e contestuale approvazione della Zonizzazione Acustica ai sensi dell'art. 3 della L.R. 15/2001"

COPIA CONFORME ai sensi dell'art.23, comma 1 del D.Lgs. n.82/2005 dell'originale sottoscritto con firma digitale e memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

Il Segretario Generale
D.ssa Rita Crivellari

Valli e Delizie

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Unione dei Comuni

ELAB

Piano Urbanistico Generale (PUG) L.R. 24/2017

Dichiarazione di Sintesi (ai sensi dell'art. 46 commi 1 e 7 della LR 24/2017)

Sintesi

PUG 2021

(Piano Urbanistico generale L.R. 24/2017)

SINDACI

Andrea Baldini
Dario Bernardi
Elena Rossi

SEGRETARIO GENERALE

Rita Crivellari

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Alice Savi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

Geom. Gabriella Romagnoli

UFFICIO DI PIANO

Ing. Alice Savi
Geom. Claudia Benini
Ing. Elena Bonora
Dott.ssa Rita Crivellari
Dott. Francesca Pirani
Geom. Paolo Orlandi
Dott.ssa Barbara Peretto
Geom. Gabriella Romagnoli
Arch. Rita Vitali

GRUPPO LAVORO ATI

MATE soc coop

Urb. Raffaele Gerometta - Direttore tecnico
Urb. Daniele Rallo - Coordinatore gruppo di lavoro
Arch. Chiara Biagi
Arch. Rudi Fallaci
Ing. Elettra Lowenthal
Dott. Paolo Trevisani
Ing. Giuseppe Federzoni



STUDIO SILVA

Dott. Paolo Rigoni
Dott.ssa Gloria Marzocchi



GEOLOGIA

Dott.Geol. Raffaele Brunaldi

Sommario

PREMESSA.....	6
1. STRUTTURA DEL PIANO URBANISTICO GENERALE	6
2. IL PERCORSO DI ELABORAZIONE E DI PARTECIPAZIONE.....	6
3. ASSUNZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO	8
4. OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA DI PIANO	9
5. VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI	10
6. PRINCIPALI TEMI AFFRONTATI NELLE OSSERVAZIONI	11
7. ADOZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO.....	12
8. COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA DELLA PROVINCIA DI FERRARA (CUAV).....	12
9. ADEGUAMENTO DEL PIANO AL PARERE MOTIVATO DEL CUAV	14
10. APPROVAZIONE DEL PIANO E MONITORAGGIO.....	14
ALLEGATO ALLA DICHIARAZIONE DI SINTESI	16

PREMESSA

A differenza della stesura allegata al PUG adottato, redatta in forma di “prima elaborazione” in cui descriveva come si era tenuto conto delle osservazioni ricevute ed esaminate dall’Unione rispetto al PUG oggetto di assunzione e pubblicazione, il presente documento costituisce la “Dichiarazione di sintesi” completata con l’illustrazione sintetica:

- del percorso di adozione e delle sedute del CUAV, sino alla presente approvazione;
- delle modalità con cui le considerazioni ambientali e territoriali presenti nel parere motivato del CUAV sono state integrate nel piano.

Essa viene quindi 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: *"Omissis... 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. Omissis..."*

e completata ai sensi dell’Articolo 46 comma 7 lettera b) che recita: *"Ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo n. 152 del 2006, l'atto di approvazione del piano è pubblicato integralmente sui siti web dell'amministrazione procedente e dell'autorità competente per la valutazione ambientale, assieme alla seguente documentazione:*

- a) al parere del CU, comprensivo del parere motivato espresso dall'autorità competente per la valutazione ambientale;*
- b) alla dichiarazione di sintesi di cui comma 1 del presente articolo, completata con l'illustrazione sintetica del modo con cui le considerazioni ambientali e territoriali presenti nel parere di cui alla lettera a) del presente comma sono state integrate nel piano;*
- c) alle misure adottate in merito al monitoraggio dell'attuazione del piano."*

Pertanto il presente documento fotografa e sintetizza il processo di PUG/VALSAT fino al presente atto di approvazione e illustra come sono stati trattati i temi emersi dalle osservazioni, nei pareri ambientali e nel parere motivato del CUAV.

1. STRUTTURA DEL PIANO URBANISTICO GENERALE

I Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore che compongono l’Unione “Valli e Delizie” avevano già consolidato una comune politica urbanistica attraverso l’elaborazione in forma associata e fortemente unitaria dei tre pre-vigenti Piani Strutturali Comunali, così come i tre RUE, un’elaborazione sviluppata a partire dal 2003 che ha portato all’approvazione definitiva di questi strumenti urbanistici fra il 2009 e il 2010. Questo consolidamento è proseguito negli anni con la costituzione dell’Unione e con l’istituzione del SUE e del SUAP unitari a livello di Unione.

La formazione del Piano Urbanistico Generale dell’Unione ha potuto quindi, su un piano formale, applicare la procedura semplificata prevista dall’art. 3 comma 2 della L.R. 24/2017, ossia è stata elaborata *“un'unica variante generale diretta a unificare e conformare le previsioni dei piani vigenti”* ai contenuti e alla forma-piano previsti nella nuova legge urbanistica, anche se, come si dirà nel punto che segue, ciò non ha significato rinunciare alle forme di consultazione preliminare e di partecipazione previste per la procedura ordinaria .

2. IL PERCORSO DI ELABORAZIONE E DI PARTECIPAZIONE

L’elaborazione del Piano ha preso le mosse verso la fine del 2019, a seguito dell’aggiudicazione della gara per l’appalto di servizio dello studio ed elaborazione del PUG e Regolamento Edilizio.

Anche se da un punto di vista strettamente procedurale si è trattato, ai sensi dell’art. 3 comma 2 della L.R. 24/2017, di *“un'unica variante generale diretta a unificare e conformare le previsioni dei piani vigenti ai contenuti del Piano urbanistico generale (PUG)”*, che quindi, non richiedeva di attivare una fase

formale di “consultazione preliminare”, tuttavia si è ritenuto utile promuovere ugualmente una serie di iniziative di ascolto e consultazioni preliminari, sia con gli Enti previsti all’art. 44 (ARPAE, Regione, Provincia, Ente Parco), sia con le forme associative e rappresentative della cittadinanza.

Una prima fase di ascolto e partecipazione si è svolta in sei incontri svolti il 9, il 10 e il 13 gennaio 2020, nei quali si sono svolte una serie di interviste strutturate ad un elenco selezionato di “testimoni privilegiati”, sulla base di un breve documento/questionario pre-inviato agli invitati e di una presentazione in power-point dei contenuti della nuova legge urbanistica; in tale forma sono stati consultati rappresentanti delle Associazioni sportive, delle Associazioni culturali, del mondo della scuola, delle Pro-Loco, delle Associazioni di categoria (CONFARTIGIANATO, ASCOM, CNA, CONFESERCENTI, UNIONE AGRICOLTORI, COLDIRETTI, CIA, CONFAGRICOLTURA, COPAGRI), nonché degli Ordini e Collegi professionali della Provincia di Ferrara (architetti, ingegneri, geometri e geologi).

Il percorso di ascolto e partecipazione ha contribuito in particolar modo alla costruzione condivisa di una visione sulle problematiche e opportunità di sviluppo di questo territorio nel prossimo futuro, e, in particolare, ha fatto emergere diverse criticità e preoccupazioni che sono stati recepiti nella prima stesura preliminare della strategia di piano.

Nella primavera, a seguito dell’esplosione della pandemia da Covid-19, gli incontri preliminari con rappresentanti della Regione, della Provincia e dell’ARPAE sono stati necessariamente svolti in forma di video-conferenza.

Un aspetto rilevante che ha fornito valore aggiunto all’elaborazione del PUG dell’Unione è stata la contestualità con la parallela elaborazione del PAESC (Piano d’Azione per l’Energia Sostenibile e il Clima) dell’Unione), che si è tradotta in una sinergia non solo nel merito e negli obiettivi, ma anche già nella fase di partecipazione e consultazione, utile ad estendere la consapevolezza delle interazioni fra pianificazione del territorio e lotta al cambiamento climatico.

L’attivazione, anche se non dovuta, della Consultazione Preliminare di cui all’art. 44 della LR 24/2017 è avvenuta il 23 Settembre 2020.

A seguito della prima seduta di Consultazione Preliminare, sono stati resi disponibili nel sito dell’Unione un pacchetto organico di elaborati testuali e cartografici di carattere conoscitivo, diagnostico e insieme propositivo, costituenti il “Documento Preliminare del PUG. Su questa base è stata avviata una formale consultazione preliminare con gli enti competenti, chiamati a *“mettere a disposizione dell’Amministrazione procedente i dati e le informazioni in loro possesso, che possano concorrere all’integrazione, implementazione e aggiornamento”* di quanto prodotto.

Sono stati invitati i diversi uffici della Regione, la Provincia di Ferrara, l’ARPAE, l’AUSL, l’Ente Parco Delta del Po, l’Autorità di Bacino del Po, i tre Consorzi di Bonifica, la Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio, la Provincia di Ravenna, tutti i Comuni confinanti, gli enti gestori delle reti infrastrutturali e dei pubblici servizi.

La seduta conclusiva della Consultazione, che ha dovuto necessariamente svolgersi in forma di conference-call a distanza, si è svolta il giorno 19 ottobre 2020.

Dopo la chiusura della Consultazione Preliminare, tra ottobre e novembre 2020, si sono tenuti due ulteriori incontri puntuali di approfondimento su particolari tematiche emerse dalla stessa:

- il primo incontro ad oggetto i piani di stazione del Parco del Delta del Po e l’areale del Mezzano, a cui hanno partecipato l’Ente Parco ed il Comune di Comacchio;
- il secondo incontro di approfondimento su vari temi (perimetrazione del territorio urbanizzato – proposte di miglioramento della viabilità – policentrismo a grana fine areale del Mezzano), a cui hanno partecipato la Provincia di Ferrara ed il Comune di Comacchio;

A seguito della Consultazione Preliminare sono pervenuti i seguenti contributi, di cui si è tenuto conto nella stesura del PUG:

- SNAM (prot. 23449 del 06.10.2020)
- Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara (prot. 23523 del 07.10.2020)
- Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio (prot. 23860 del 12.10.2020)
- HERA - IN RETE (prot. 24484 del 16.10.2020)
- Comune di Comacchio (prot. 24521 del 19.10.2020)
- ARPAE - Monitoraggio acque e analisi/valutazioni complesse (prot. 25238 del 23.10.2020)
- Provincia di Ferrara (prot. 25260 del 23.10.2020) contente il Contributo di ARPAE-SAC - UO Autorizzazioni complesse e Energia
- Regione Emilia Romagna - Servizio Geologico, Sismico e dei Suoli (prot. 25445 del 27.10.2020)
- Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale (prot. 26986 del 10.11.2020)
- Ente Parco Delta del Po (prot. 4803 del 17.02.2021).

Infine, nel novembre 2020 si sono tenute due video-conferenze allargate a cui sono state invitate le Associazioni di categoria, le Associazioni varie operanti sul territorio dell'Unione (ambientaliste, sportive, culturali, sociali, ecc.), nonché i liberi professionisti iscritti a Ordini e Collegi (architetti, ingegneri, geometri e geologi)

- il 17.11.2020: Incontro collegiale Illustrativo/informativo sul Documento Preliminare del PUG;
- il 26.11.2020: Incontro collegiale Illustrativo/informativo sul Documento Preliminare del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile ed il Clima (PAESC).

A questi incontri sono stati invitate le associazioni di categoria e le associazioni operanti sul territorio dell'Unione (ambientaliste, culturali, sociali e sportive di ciascun Comune) e Liberi professionisti iscritti a Ordini e Collegi (collegio dei geometri della provincia di Ferrara, Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ferrara, Ordine degli Architetti della Provincia di Ferrara, Associazione dei Geologi della Provincia di Ferrara).

In questi due incontri, i due Piani sono stati illustrati utilizzando due filmati, anche consultabili e scaricabili dal sito dell'Unione, così come sono stati resi consultabili e scaricabili tutti gli altri elaborati testuali e cartografici prodotti per la fase preliminare.

Nel dicembre 2020 si sono tenute due altre video-conferenze, rivolte agli interlocutori invitati alle due precedenti, chiedendo questa volta il loro riscontro in termini di valutazioni, critiche, proposte, sia sul PUG che sul PAESC:

- il 15.12.2020, invitando le Associazioni di categoria e le altre forme associative operanti sul territorio dell'Unione (ambientaliste, sportive, culturali, sociali, ecc.);
- il 17.12.2020 invitando i liberi professionisti iscritti a Ordini e Collegi.

Purtroppo il rispetto delle restrizioni dovute alla pandemia da Covid-19, che ha costretto a svolgere in video-conferenza tutti gli incontri successivi al 2020, non ha favorito la partecipazione e ha certamente ridotto il numero di interlocutori che si è potuto coinvolgere, ma d'altra parte non erano possibili alternative.

3. ASSUNZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO

Dell'esame dello stato del territorio, dalla sintesi di tutti i percorsi partecipativi, sulla base degli studi effettuati dai tecnici incaricati della redazione del piano in collaborazione con l'Ufficio di Piano dell'Unione Valli e Delizie e tenuto conto delle strategie dell'organo politico per lo sviluppo del territorio, si è pervenuti alla redazione della Proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), che si compone di 162 elaborati così raggruppabili:

- QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO, che ricomprende anche l'aggiornamento della microzonazione sismica di III livello
- TAVOLA DEI VINCOLI che riporta tutto il sistema dei vincoli gravanti sul territorio (paesaggistici – ambientali – infrastrutturali)
- STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (SQUEA) e relative tavole, che illustra le decisioni strategiche assunte con il PUG per il futuro del territorio
- PUG comprensivo della disciplina normativa e relativa cartografia di zonizzazione del territorio
- VALSAT e VINCA relative alla verifica di sostenibilità delle scelte assunte
- ZONIZZAZIONE ACUSTICA COMUNALE (ZAC).

La Giunta dell'Unione dei comuni Valli e Delizie, con **delibera di GU n. 53 del 30.09.2021**, ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG).

L'avviso di assunzione è stato pubblicato sul bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna - BURERT n. 307 del 27.10.2021.

La proposta PUG è stata **depositata per totali 60 giorni a decorrere dal 27.10.2021** (data di pubblicazione dell'avviso sul BURERT), costituiti, a norma del combinato disposto degli articoli 3.2 e 45.5, da 30 giorni di deposito ordinario e dalla proroga di ulteriori 30 giorni.

La proroga è stata ritenuta opportuna in relazione alla complessità degli elaborati che compongono il piano, al fine di assegnare un termine congruo per la relativa disamina e per la presentazione di eventuali osservazioni, considerata l'importanza che assumono l'informazione e la partecipazione nel procedimento di elaborazione del nuovo PUG.

Durante il periodo di deposito, l'Unione in coordinamento con il Garante della comunicazione, ha promosso un **incontro pubblico** in presenza di presentazione del Piano, al fine di fornire una completa informazione sul progetto e acquisire elementi di conoscenza e giudizio utili all'assunzione delle determinazioni conclusive sul piano stesso. Tale incontro, organizzato con modalità e forme comunicative non tecniche, così da consentire la partecipazione e la comprensione anche ai non addetti ai lavori, si è svolto nella giornata del **16.11.2021**, presso il Teatro dei Fluttuanti ad Argenta e sono stati invitati gli ordini professionali operanti sul territorio, gli imprenditori e commercianti, le associazioni di categoria regionali o provinciali, le associazioni comunali nonché i singoli cittadini.

Il termine di scadenza del deposito, è avvenuto il 27.12.2021

4. OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA DI PIANO

Nel periodo di deposito sono pervenute da parte di privati n. 54 osservazioni entro il termine perentorio previsto dalla L.R. 24/2017, tra le quali una presentata dallo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE).

Si è provveduto alla redazione di un Protocollo Speciale delle Osservazioni, in cui sono stati registrati i dati essenziali delle istanze (numero protocollo speciale, anagrafici, protocollo generale, data di ricezione e sintesi della richiesta).

Sono pervenuti altresì i seguenti contributi da parte di Enti:

- FER (prot. 34336 del 17.11.2021)
- Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio (prot. 38541 del 12.12.2021)
- Regione Emilia Romagna - Servizio trasporto pubblico e mobilità sostenibile (prot. 38829 del 23.12.2021)
- HERA - IN RETE (prot. 38964 del 24.12.2021)
- Regione Emilia Romagna - Servizio sicurezza territoriale e protezione civile (prot. 39016 del 24.12.2021)
- Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale (prot. 26986 del 29.12.2021).

Solo un'osservazione dei privati ha interessato specificatamente i documenti relativi alla Valsat ed allo studio di incidenza. I documenti di Valsat e della Vinca hanno comunque tenuto conto delle ricadute di quanto è stato recepito in sede controdeduttiva in funzione delle diverse osservazioni pervenute.

5. VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

Delle osservazioni, proposte e pareri pervenuti nel periodo successivo all'assunzione, cioè in fase di pubblicazione e deposito degli atti, si è tenuto conto attraverso una specifica istruttoria ed un esame analitico, che ha condotto alla proposta di decisioni da approvare da parte del Consiglio dell'Unione in sede di adozione, ed apportando al piano le modifiche, integrazioni e specificazioni conseguenti all'accoglimento parziale o totale delle osservazioni stesse.

Tali osservazioni/contributi sono stati oggetto di approfondimenti e momenti di confronto in sede tecnica e con gli organi dell'Amministrazione (Giunta Unione del 16.12.2021).

Rispetto ai contributi degli enti, questi sono stati recepiti integrando i documenti di piano interessati ed in particolare la Tavola dei Vincoli e la Valsat.

Relativamente alle osservazioni pervenute dai privati, si è pervenuti ad esprimere un giudizio sui contenuti delle osservazioni come di seguito definito, avuto presente che:

- a) DEDUZIONI POSITIVE - le osservazioni accolte integralmente possono risultare utili al miglioramento dello strumento urbanistico in quanto tese ad eliminare meri errori materiali o riconoscimento di stati di fatto, ovvero perché incidenti positivamente sulle scelte compiute durante il percorso di formazione del piano;
- b) DEDUZIONI PARZIALMENTE POSITIVE - le osservazioni accolte solo parzialmente possono rivestire la stessa efficacia, limitatamente alla parte accolta, di quelle di cui alla precedente lettera a), mentre, invece, la parte di esse che si propone di respingere, trova motivazione (come specificatamente indicato negli elaborati di controdeduzione) nell'incompatibilità con le scelte compiute durante il percorso di formazione del piano;
- c) DEDUZIONI NEGATIVE - le osservazioni respinte integralmente trovano la stessa motivazione descritta precedentemente e cioè il palese contrasto con le finalità che il Piano si prefigge e, a volte, con le disposizioni di legge e regolamentari che disciplinano la materia.

Sinteticamente, a seguito del giudizio tecnico / politico, le risultanze della valutazione sulle 54 osservazioni pervenute sono così riassumibili:

- N. 25 Accolte
- N. 13 Parzialmente accolte
- N. 16 Respinte

Non sono state accolte osservazioni che comportino effetti ambientali non analizzati e valutati nel documento di ValSAT.

I contenuti dell'istruttoria sopradescritta sulle osservazioni e pareri pervenuti, e le proposte conseguenti per le decisioni da assumere da parte dell'Unione Valli e Delizie, sono riportati negli appositi elaborati di controdeduzione:

- Controdeduzioni OSSERVAZIONI PUG
- Controdeduzioni CONTRIBUTI PUG – ENTI.

A seguito del recepimento delle osservazioni e dei contributi, la Proposta di Piano oggetto di adozione si compone di 172 elaborati, come meglio elencati nell'Allegato A dell'atto deliberativo consigliare.

6. PRINCIPALI TEMI AFFRONTATI NELLE OSSERVAZIONI

I temi su cui si sono concentrate le osservazioni pervenute, al di là delle osservazioni puntuali legate ad interessi personali, sono raggruppabili nei seguenti macro-argomenti.

Regolamentazione degli alloggi nelle aree produttive

Sono arrivate numerose osservazioni inerenti le abitazioni pertinenti alle attività artigianali, adibite a residenza del titolare o del custode.

Su tutto il territorio, e soprattutto nell'area artigianale di Portomaggiore di Via Donatori di Sangue (osservazione n.49), numerose attività sono cessate e le abitazioni risultano occupate dai proprietari in quiescenza, che intendono vendere i laboratori/magazzini e mantenere la residenza.

Le osservazioni **vengono accolte in questi termini**. L'urbanistica non può porre dei limiti alle compravendite, e quindi il vincolo urbanistico di pertinenza non impedisce di separare la superficie produttiva dalla superficie abitativa realizzata come pertinenza dell'attività stessa. Nelle norme del PUG si preclude però la possibilità di prevedere ulteriori nuove abitazioni da parte dei futuri acquirenti, perché tale possibilità confliggerebbe con una "pertinenza" che è già stata utilizzata, con l'effetto (sicuramente non ammissibile) di moltiplicare un uso residenziale, in violazione di quei consolidati principi che impediscono (ad esempio, con "frazionamenti" successivi) di rigenerare una capacità edificatoria già consumata.

Senza considerare l'incremento del carico urbanistico che inevitabilmente si genererebbe a livello residenziale, con tutte le problematiche note nelle zone produttive.

Disciplina delle sanatorie in regime di PUG

Sono pervenute numerose osservazioni, fra cui anche quella del SUE, relative a tale argomento. Le norme del PUG non contengono più una disciplina "conformativa" con degli indici di edificabilità, ma solo degli incentivi planivolumetrici a fronte del miglioramento sismico ed energetico dell'edificio oggetto di ampliamento o nuova costruzione. A fronte di tale scelta, che sposa appieno le indicazioni della LR 24/2017, nasce però il problema delle sanatorie sia per piccoli ampliamenti che per ristrutturazioni ed opere interne, in quanto sarà possibile verificare la conformità ai vecchi piani generali al momento della realizzazione dell'opera (dotati di indici planivolumetrici), ma non quella verso il PUG, tenuto conto che non è ammesso realizzare opere contestuali per adeguamento sismico/energetico finalizzate al raggiungimento della conformità dell'immobile (circolare regionale).

Le osservazioni **vengono accolte** inserendo nella normativa del PUG un comma che fa coincidere l'attuale conformità al fatto che l'intervento non fosse in contrasto con le norme vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

In tal modo vengono sanati solo gli abusi "formali" e cioè quelli consistenti nella sola mancanza della previa richiesta del titolo, dato che l'intervento (se fosse stata presentata la richiesta) sarebbe risultato sicuramente assentibile.

Modifiche al perimetro del territorio urbanizzato

Numerose osservazioni vertono al ricomprendere immobili o addirittura interi nuclei edificati all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU). La LR 24/2017 ha completamente modificato i criteri di inclusione nel TU rispetto al POC, e conseguentemente numerosi immobili sono stati stralciati, soprattutto l'edificato sparso o discontinuo collocato lungo la viabilità.

Tutte le osservazioni in merito sono state attentamente vagliate dall'Ufficio di Piano e dallo studio che ha redatto il PUG, verificando soprattutto l'eventuale presenza di opere infrastrutturali tipo fognatura, acquedotto e illuminazione pubblica, al fine di meglio motivare l'accoglimento o meno delle stesse.

Adeguamento sismico dei capannoni produttivi e commerciali

E' stata presentata una osservazione generica zone P1, in cui si chiede di modificare il paragrafo relativo alle opere di miglioramento o adeguamento sismico in caso di ampliamento, riconducendo il tutto alle prescrizioni contenute nelle norme tecniche per le costruzioni.

L'osservazione **viene accolta** prevedendo che il miglioramento minimo delle prestazioni sismiche sia pari al 10% in conformità alla NTC, anziché il 60% previsto nel PUG, dati soprattutto i costi che le imprese dovrebbero sostenere.

In analogia viene anche modificata la norma delle zone P4 per gli insediamenti commerciali.

7. ADOZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO

A norma dell'articolo 45 comma 9 della L.R. 24/2017, la **Giunta Unione con atto n. 7 del 21.02.2022** ha deliberato la proposta di decisione sulle osservazioni e la conseguente proposta di piano da adottare per sottoporle all'organo consiliare.

Il Consiglio dell'Unione dei comuni Valli e Delizie, ha adottato la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) con giusta **delibera di CU n. 6 del 24.02.2022**.

Rispetto alla Proposta di Piano assunta dalla Giunta dell'Unione con delibera di GU n. 53 del 30.09.2021, il piano adottato dal Consiglio Unione tiene conto delle osservazioni dei cittadini e dei contributi degli Enti pervenuti nel periodo di deposito successivo all'assunzione, apportando all'impianto documentale le modifiche, integrazioni e specificazioni conseguenti all'accoglimento parziale o totale delle osservazioni/contributi stessi.

Documentazione adottata - A seguito del recepimento delle osservazioni e dei contributi, la Proposta di Piano oggetto di adozione si compone di 172 elaborati, consultabili e scaricabili nell'apposita sezione del sito istituzionale dell'Unione Valli e Delizie.

La proposta di piano adottata è stata altresì versata al Polo Archivistico dell'Emilia-Romagna (PARER) attraverso la piattaforma PING.

Salvaguardia - A decorrere dal 24.02.2022 (data di adozione) e fino all'entrata in vigore del PUG, vengono applicate le misure di salvaguardia di cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio" e come meglio specificate all'art. 1.5 della Disciplina degli interventi edilizi diretti.

Pur rimanendo quindi in vigore la strumentazione urbanistica di cui alla LR 20/2000 (PSC-RUE-POC), saranno sospesi gli interventi in contrasto con il PUG.

8. COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA DELLA PROVINCIA DI FERRARA (CUAV)

In attuazione dell'art. 46 "*Fase di approvazione del piano*" della L.R.24/2017, che definisce e regola le fasi di approvazione del nuovo strumento urbanistico PUG, dopo l'adozione sono state espletate le di seguito descritte azioni.

Con nota prot.6492 del 04.03.2022, l'Unione ha trasmesso il PUG adottato al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Ferrara, ai fini dell'espressione del parere motivato ai sensi dell'art. 46 comma 2, ribadendo che il PUG dell'Unione ricade nelle casistiche di cui all'art.3 comma 2 della LR 24/2017, con i termini previsti dall'art.46 per il parere motivato CUAV ridotti della metà (60 giorni).

Dal momento della trasmissione del materiale al CUAV è iniziata un'intensa **attività di esame** da parte degli Enti coinvolti e conseguente perfezionamento da parte dell'Unione, così riassumibile:

- con nota PG n. 8340 del 09.03.2022, il Presidente del CUAV ha reso disponibile la documentazione trasmessa dall'Unione e, contestualmente, ha convocato la prima seduta del CUAV per il giorno 29.03.2022;
- in data 17.03.2022 si è svolta la prima seduta di Struttura Tecnica Operativa (STO) di supporto al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV), nella quale si è attestata la completezza documentale della documentazione presentata e si è ritenuto di proporre la presentazione del PUG al CUAV e la conseguente discussione in due sedute focalizzando la presentazione, a partire

dai temi meritevoli di approfondimento, rispettivamente su “Territorio urbanizzato” e “Territorio rurale”;

- si sono svolte due sedute di CUAV, nei giorni 29.03.2022 e 11.04.2022 in modalità a distanza, secondo quanto proposto dalla STO e recepito dal Comitato stesso;
- in data 26.04.2022 si è svolta una seduta di STO finalizzata alla sistematizzazione delle valutazioni emerse in sede di CUAV, da trasmettere all’Unione quali richieste di approfondimenti;

In quella sede il Rappresentante Unico dell’Unione ha formalizzato la richiesta *“di prorogare i termini a fine maggio per l’espressione del parere motivato del CUAV, onde poter produrre un documento di deduzione aggiornando quello consegnato in data odierna con riferimento a quanto discusso nella presente seduta di STO e meglio articolato rispetto ai pareri pervenuti, che espliciti chiaramente le modalità di recepimento degli stessi indicando puntualmente non solo il documento su cui si interagirà, ma anche la modalità ed i contenuti”*.

Inoltre, il medesimo Rappresentante ha comunicato che *“si produrranno inoltre le Tavv. 1 e 2 della strategia opportunamente rettificata. L’Unione altresì inoltrerà in CUAV un documento contenente alcune rettifiche da apportare alla documentazione del PUG adottato, come emerse a seguito dell’applicazione pratica del piano nel periodo di salvaguardia, consistenti soprattutto in correzioni cartografiche ed aggiustamenti alla normativa”*;

- con nota PG n. 15041 del 02.05.2022, il Presidente del CUAV:
 - ha trasmesso il verbale di STO del 26.04.2022, quale utile aggiornamento relativamente al procedimento in corso;
 - ha convocato la seduta conclusiva del CUAV per il giorno 24.05.2022;
 - ha richiesto agli Enti componenti con voto consultivo, di far pervenire le proprie determinazioni, ai sensi dell’art. 46 comma 4 della L.R. 24/2017 in tempo utile per la predisposizione degli atti conclusivi del Comitato;
- con nota prot. 13877 del 10.05.2022, l’Unione ha trasmesso al CUAV e alla STO il documento denominato *“Deduzioni ai rilievi espressi in sede di CUAV e rettifiche al PUG adottato”*, completo di nuove tavole 1 e 2, ed il documento contenente alcune rettifiche da apportare alla documentazione del PUG adottato, come emerse a seguito dell’applicazione pratica del piano nel periodo di salvaguardia, consistenti soprattutto in correzioni cartografiche ed aggiustamenti alla normativa;
- in data 24.05.2022 si è svolta la seduta conclusiva del CUAV.

Nell’ambito dei vari momenti di consultazione e sedute del CUAV, sono pervenuti alla Provincia di Ferrara i seguenti **pareri** dei soggetti componenti con voto consultivo:

- Rete Ferroviaria Italiana – RFI (PG n. 14318 del 27.04.2022);
- Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale (PG n. 14479 del 28.04.2022);
- Arpae-SSA contributo tecnico ambientale (PG n. 14932 del 02.05.2022);
- Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Settore sicurezza territoriale e protezione civile distretto Reno – UT di Ferrara, parere di competenza, ai sensi del R.D. 523/1904 e della L.R. 13/2015, e rapporto istruttorio relativo alla compatibilità con il rischio sismico, art. 5 L.R. 19/2008 (PG n. 15652 del 05.05.2022);
- Ferrovie Emilia-Romagna – FER (PG n. 15637 del 05.05.2022);
- Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per la Città Metropolitana di Bologna e le Province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara (PG n. 15635 del 05.05.2022);
- AUSL (PG n. 15721 del 05.05.2022);
- Consorzio Bonifica Renana (PG n. 16248 del 10.05.2022);
- Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità – Delta del PO, parere di conformità e valutazione di incidenza (PG n. 16912 del 13.05.2022);

- Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara (PG n. 16798 del 12.05.2022).
- HERA prot. 40885-18273 del 02.05.2022 il cui parere è stato trasmesso unicamente all'Unione in sede di CUAV (Prot. Unione n.12880 del 02.05.2022), e di cui si è tenuto conto in fase di stesura definitiva del PUG.

A seguito della seduta conclusiva del CUAV, la Provincia di Ferrara si è espressa sulle materie di sua competenza con il Decreto del Presidente ad oggetto "COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA DI FERRARA - PUG DELL'UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE ADOTTATO CON DCU N. 6 DEL 24/02/2022, AI SENSI DELL'ART. 46 DELLA L.R. 24/2017. PARERE AMBIENTALE (D.LGS. 152/2006 E SS.MM.II., L.R. 24/2017 ART. 19, L.R. 9/2008 ART. 1, CO. 4) E VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ CON IL RISCHIO SISMICO (ART. 5 L.R. 19/2008)".

Il parere motivato favorevole con prescrizioni espresso dal CUAV ai sensi dell'art. 46 comma 2 della LR 24/2017, è stato trasmesso dalla Provincia di Ferrara con nota del 14.07.2022 e registrato al prot. Unione n. 22050 del 15.07.2022, ed i suoi contenuti sono sinteticamente così riassumibili:

- si valuta che il processo intrapreso dall'Unione Valli e Delizie per la definizione del PUG, appare adeguatamente sviluppato, nei dovuti passaggi istituzionali, consultivi e partecipativi, in coerenza alla disciplina di cui alla Legge urbanistica regionale e, in particolare, agli artt. da 43 a 46, e risulta completo degli atti tecnici e amministrativi richiesti dalla Legge;
- viene tuttavia riconosciuta la necessità di apportare, preliminarmente all'approvazione, precisazioni e integrazioni al Piano ai sensi dell'art. 46 comma 4 della L.R. 24/2017, secondo:
 - indicazioni condivise per il perfezionamento dei documenti di Piano;
 - integrazioni necessarie da ottemperare;
- vengono inoltre esplicitati gli elementi rispetto ai quali il CUAV non è giunto a condividere una posizione comune ed a cui l'Unione darà riscontro in sede di approvazione del PUG.

9. ADEGUAMENTO DEL PIANO AL PARERE MOTIVATO DEL CUAV

Dell'adeguamento del PUG al parere motivato favorevole con prescrizioni espresso dal CUAV, si dà compiutamente atto nell'allegato alla presente "*Dichiarazione di Sintesi*" e nel capitolo 1.3 della VALSAT. In tali elaborati trovano evidenza le modifiche ed integrazioni apportate riguardo alle considerazioni ambientali e territoriali contenute nel parere, e viene dato riscontro agli elementi rispetto ai quali il CUAV non è giunto a condividere una posizione comune.

In fase di adeguamento sono state altresì apportate alcune rettifiche alla documentazione PUG, proposte dall'Unione e condivise in CUAV, a correzione di alcuni refusi o incongruenze emersi in sede di applicazione pratica dello strumento urbanistico nel periodo di salvaguardia, consistenti soprattutto in correzioni cartografiche ed aggiustamenti alla normativa

10. APPROVAZIONE DEL PIANO E MONITORAGGIO

Il PUG verrà **approvato** con delibera di Consiglio Unione e sarà composto 169 elaborati così raggruppabili:

- la presente DICHIARAZIONE DI SINTESI
- RELAZIONE – STRUTTURA DEL PIANO
- QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO, che ricomprende anche l'aggiornamento della microzonazione sismica di III livello
- TAVOLA DEI VINCOLI che riporta tutto il sistema dei vincoli gravanti sul territorio (paesaggistici – ambientali – infrastrutturali)
- STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE (SQUEA) e relative tavole, che illustra le decisioni strategiche assunte con il PUG per il futuro del territorio

- PUG comprensivo della disciplina normativa e relativa cartografia di zonizzazione del territorio
- VALSAT e VINCA relative alla verifica di sostenibilità delle scelte assunte
- ZONIZZAZIONE ACUSTICA COMUNALE (ZAC).

Il Piano entrerà in vigore dalla data di pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURERT), da effettuarsi a cura della Regione stessa dopo che l'Unione avrà provveduto al versamento del piano al Polo Archivistico dell'Emilia-Romagna (PARER) attraverso la piattaforma PING.

Il PUG approvato verrà inoltre integralmente pubblicato nell'apposita sezione del sito istituzionale dell'Unione, nel rispetto della normativa di settore e di quella sulla trasparenza. Una copia sarà altresì depositata per la libera consultazione al pubblico.

Dal momento dell'approvazione e successiva entrata in vigore del PUG, l'Unione e l'Ufficio di Piano dovranno **monitorare** e controllare nel tempo gli effetti ambientali significativi prodotti in applicazione del piano, onde verificare la coerenza tra le azioni attuate e gli obiettivi di miglioramento della sostenibilità generale che ci si è posti.

Il processo di Valutazione ambientale prosegue quindi nella fase di attuazione e gestione con il monitoraggio, che ha il compito di:

- fornire informazioni necessarie per valutare gli effetti ambientali delle strategie di piano consentendo di verificare se esse sono effettivamente in grado di conseguire i traguardi di qualità ambientale che il piano si è posto;
- permettere l'individuazione tempestiva di misure correttive qualora si rendessero necessarie.

Allo scopo è stato predisposto un capitolo nella Valsat *"Indicazioni in merito al Monitoraggio"*, che contiene gli aspetti da monitorare e i relativi indicatori, l'Ente detentore del dato, la frequenza di aggiornamento e la tipologia di indicatore.

Oltre agli indicatori propri del PUG, si è ritenuto opportuno ricomprendere all'interno del monitoraggio della Valsat anche i monitoraggi delle azioni del PAESC, ai fini della valutazione degli effetti sinergici tra l'attuazione del PUG e del PAESC.

ALLEGATO ALLA DICHIARAZIONE DI SINTESI

Esposizione e argomentazione del modo con cui le considerazioni e rilievi espressi nel Parere motivato del CUAV e nel Decreto del Presidente della Provincia n. 101 del 22/06/22 sono state integrate nel piano

SOMMARIO

Esposizione e argomentazione del modo con cui le considerazioni e rilievi espressi nel Parere motivato del CUAV e nel Decreto del presidente della Provincia n. 101 del 22/06/22 sono state integrate nel piano 3

1. - Indicazioni condivise per il perfezionamento dei documenti di Piano..... 3
- 2 - Integrazioni necessarie da ottemperare.....8
- 3 - Elementi di dissenso da parte della Regione Emilia-Romagna..... 17

ESPOSIZIONE E ARGOMENTAZIONE DEL MODO CON CUI LE CONSIDERAZIONI E RILIEVI ESPRESSI NEL PARERE MOTIVATO DEL CUAV E NEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA PROVINCIA N. 101 DEL 22/06/22 SONO STATE INTEGRATE NEL PIANO

Il Comitato Urbanistico di Area Vasta, nell'esprimere **PARERE MOTIVATO FAVOREVOLE** ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017 sul Piano Urbanistico Generale intercomunale dell'Unione Valli e Delizie, adottato con DCU n. 6 del 24/02/2022, ai sensi dell'art. 46 comma 4 della L.R. 24/2017 a condizione che vengano recepite in sede di approvazione le indicazioni condivise per il perfezionamento dei documenti di piano e le integrazioni necessarie da ottemperare.

1. - Indicazioni condivise per il perfezionamento dei documenti di Piano

- *Esplicitare chiaramente nella disciplina di piano la cogenza (ovvero prescrittività o non prescrittività) delle condizioni/criteri/prestazioni per le trasformazioni deducibili dalla SQUEA e dalla VALSAT. A tal fine si suggerisce di definire più chiaramente quali documenti (e quali contenuti degli stessi) sono prescrittivi e quali non lo sono, definendo un quadro/griglia di riferimento a supporto delle valutazioni sugli interventi di trasformazione (partic. AO, opere infrastrutturali, PAIP) coerente con i dichiarati obiettivi e strategie di piano.*

Nell'elaborato "Relazione sulla Struttura del Piano" e nella Valsat si è provveduto ad esplicitare il significato e l'efficacia dei diversi elaborati che compongono il PUG attraverso una griglia nella quale sono indicati a quali elaborati del PUG devono rispondere i diversi procedimenti attuativi urbanistici ed edilizi, e in quali termini: ossia se in termini di CONFORMITA' (nel caso degli elaborati prescrittivi) o di COERENZA nel caso degli elaborati di natura strategico programmatica o degli elaborati cartografici ideogrammatici. La stessa è stata riportata anche al cap. 6.6 del Documento di Valsat.

Con riguardo al **Quadro conoscitivo diagnostico**:

- *implementare opportunamente il QCD con riferimento alle valutazioni della consistenza delle Dotazioni Territoriali, sviluppando un'analisi puntuale in merito alle caratteristiche prestazionali, alle condizioni di accessibilità, alla multi-prestazionalità e flessibilità, ed estendendo le valutazioni effettuate nel PUG adottato anche al fabbisogno di ERS/ERP, alle caratteristiche e consistenza dei Servizi Ecosistemici, delle infrastrutture blu, del sistema dell'accessibilità nonché ad eventuali ambiti di sofferenza del sistema depurativo e delle reti di approvvigionamento idrico. Per quelle funzioni/servizi a valenza sovralocale non presenti nei Comuni dell'Unione (es. impianti di cremazione) la valutazione dovrà opportunamente riguardare anche i territori limitrofi.*
- *integrare la documentazione con la nuova Carta habitat recentemente approvata dalla Regione Emilia-Romagna, reperibile al seguente link: <https://ambiente.regione.emiliaromagna.it/it/parchi-natura2000/rete-natura-2000/habitat-e-specie-di-interesse-europeo/habitat/habitat-ue>*

Si è provveduto ad implementare l'elaborato QCD_6 "Sistema dell'abitare e dei servizi urbani" con riguardo alla consistenza quantitativa e qualitativa delle Dotazioni territoriali nei diversi centri abitati e secondo le diverse tipologie di dotazioni. Il medesimo elaborato è stato implementato anche riguardo patrimonio disponibile di Edilizia pubblica e alle sue caratteristiche: vetustà, livello di efficienza, nonché con considerazioni riguardo alla domanda sociale in relazione alle specifiche condizioni di mercato.

La nuova "Carta habitat" della Regione è stata recepita producendo un nuovo elaborato del Quadro Conoscitivo: la Tavola QCD_1.3.

Con riguardo alla **Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale**:

- *Per ciascuna macro-strategia di Piano, esplicitare, negli elaborati grafici a corredo della Strategia, le modalità di conseguimento di obiettivi e strategie, attraverso una loro rappresentazione sul territorio.*
- *Identificare in modo più puntuale e inequivocabile i criteri per la valutazione e l'attuazione degli interventi complessi e degli AO/ PAIP: i criteri di allocazione del 3% saranno implementati traendo considerazioni e condizioni dal QCD in relazione a servizi ecosistemici, rete ecologica, infrastrutture verdi e blu, accessibilità e intermodalità, ambiti di sofferenza del sistema fognario depurativo e delle reti di approvvigionamento idrico, elementi di rischio e/o di vincolo (contenuti da collocarsi più propriamente nella Valsat).*

Si è provveduto a rielaborare e integrare le Tavole n. 1 e n. 2 del PUG che espongono in modo ideogrammatico le macro-strategie del Piano.

Si è provveduto ad introdurre nella SQUEA un nuovo capitolo (cap. 4.11 - "Criteri di valutazione degli accordi operativi e degli altri strumenti attuativi non diretti per interventi all'interno del T.U.").

Si è provveduto ad implementare nella SQUEA il capitolo 4.10 ("Criteri di allocazione di eventuali nuove aree da urbanizzare entro il limite del 3%") con ulteriori criteri riferiti alle condizioni di vicolo e di vulnerabilità rispetto ai rischi sistemici, ai servizi ecosistemici, alla rete ecologica, alla rete ciclabile (mentre i criteri riguardo al sistema fognario e all'approvvigionamento idrico erano già presenti nell'ex-cap. 4.11 ora 4.12).

Infine si è provveduto ad implementare nella SQUEA il capitolo 3.7 ("Criteri per eventuali accordi operativi, accordi di programma o procedimenti unici relativi al territorio rurale") con ulteriori criteri riferiti alle condizioni di vicolo e di vulnerabilità rispetto ai rischi sistemici, ai servizi ecosistemici, alla rete ecologica, alla rete ciclabile.

Con riguardo alla **Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale**

- *Per la valutazione ambientale del piano ai sensi dell'art. 19 della L.R. 24/2017, si rimanda alle prescrizioni/indicazioni/raccomandazioni connesse al parere ambientale, contenute nel Decreto del Presidente n. 101 del 22/06/2022 (ALLEGATO III).*

Si riporta di seguito quanto richiesto dal Decreto:

C.1 dovrà essere integrata la verifica di coerenza esterna con la trattazione approfondita:

- *delle tematiche del PTCP richiamate al paragrafo 4 - partic. punti da 4.1 a 4.14 (Rete Ecologica Provinciale, Sistema della mobilità e dell'accessibilità, Stabilimenti a Rischio Incidente Rilevante-RIR, Polarità funzionali, Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale) nei termini puntuali ivi espressi;*

Sono stati affrontati al cap. 1.3 del Documento di Valsat i seguenti temi: Rete Ecologica Provinciale: punto B1; Sistema della mobilità e dell'accessibilità: punto 2; stabilimenti RIR al punto 4, polarità funzionali punto 5, Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale: punto 6. Inoltre relativamente alla coerenza è stato riportato un approfondimento al cap. 7.1.3.

- *del Piano per la Localizzazione dell'emittenza radio e televisiva – PLERT;*

Affrontata al punto 7 dell'ultimo prospetto del cap. 1.3 oltre che al cap. 4.3.3 del Documento di Valsat.

- *del Piano operativo degli insediamenti commerciali – POIC;*

Affrontata al punto 8 dell'ultimo prospetto precedente oltre che al cap. 4.3.4 del Documento di Valsat.

- *del Piano Rifiuti Regionale adottato con DGR 2265/2021;*

Affrontata al cap. 4.2.9 del Documento di Valsat.

- degli indirizzi della Strategia di Mitigazione e Adattamento ai Cambiamenti Climatici della Regione Emilia-Romagna;

Affrontata al cap. 4.2.12 del Documento di Valsat.

C.2 dovrà essere integrata la verifica di coerenza interna, con le valutazioni riferite agli obiettivi e alle conseguenti azioni del piano, anche al fine di prevedere una diversa modulazione di queste ultime ovvero misure di mitigazione/compensazione;

La VALSAT contiene al cap 6.5 il quadro sinottico obiettivi - strategie che viene integrato con un quadro di coerenza considerando anche la disciplina e gli elaborati grafici al cap. 6.6.

C.3 dovranno essere esplicitate le alternative di piano, ancorché il PUG derivi dalla elaborazione di una variante unica agli strumenti di pianificazione ex LR 20/00 vigenti nei comuni dell'Unione;

Aspetto trattato al cap. 7.2.9 del Documento di Valsat.

C.4 conseguentemente a quanto rilevato al paragrafo 4 (partic. punti da 4.1 a 4.17), dovrà essere previsto l'inserimento di specifiche condizioni di sostenibilità in ordine a:

- stabilimenti a rischio incidente rilevanti (RIR) sia esistenti che di nuova previsione;
- interventi di trasformazione che possono incidere sulla funzionalità della rete ecologica, in particolare per garantire il superamento della frammentazione e delle minacce alla continuità, nonché per definire le condizioni alle trasformazioni nelle aree all'interno (e in prossimità) degli elementi della rete,
- in coerenza con il PTCP (artt. 27 bis e seguenti);
- trasformazioni che comportano la realizzazione di percorsi ciclabili, in coerenza con la gerarchia del sistema ciclabile di interesse provinciale, come declinata nel PTCP, e con le priorità da perseguire anche ai fini della realizzazione dell'intermodalità;
- trasformazioni previste all'interno del territorio urbanizzato, coerentemente con le finalità di rafforzamento del sistema degli assi forti del TPL su gomma e di previsione/implementazione delle funzioni di nodi di interscambio (artt. 28 quater, 28 quinquies, 28 sexies e 28 septies del PTCP), quali strumenti per la qualificazione dell'accessibilità territoriale e della mobilità;
- trasformazioni ammesse negli insediamenti produttivi di rilievo sovracomunale, coerentemente con prestazioni e obiettivi di miglioramento previsti dal piano provinciale (artt. 40 e 28 quinquies del PTCP);
- insediamento di strutture commerciali di rilevanza provinciale, sovracomunale e comunale, in coerenza con criteri, obiettivi e limiti previsti dal POIC (artt. 6, 7, 8).

Per tale aspetti è stato integrato il cap. 9 del Documento di Valsat.

- Per ciascuna macro-strategia di Piano, esplicitare le modalità di conseguimento di obiettivi e strategie attraverso un'integrazione a requisiti, prestazioni, indicatori; la definizione di criteri più puntuali dovrà essere finalizzata a rendere più chiara la metodologia per la valutazione del beneficio pubblico connesso alla realizzazione degli eventuali interventi complessi di trasformazione territoriale (AO / PAIP).

Con riferimento al sistema insediativo la SQUEA descrive complessivamente nel capitolo 4.1 le criticità generali e diffuse dei tessuti urbani di questo territorio e del patrimonio edilizio, e nel successivo capitolo 4.2 individua gli obiettivi ed azioni (anche questi di valenza diffusa) volti a migliorare la qualità e la resilienza delle aree urbane (di tali obiettivi e azioni viene verificata nella Valsat la coerenza interna). Successivamente nei capitoli 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7 e 4.8 della SQUEA si descrivono criticità specifiche e opportunità specifiche di miglioramento della qualità urbana, e in particolare della città pubblica, con riferimento a ciascun centro abitato maggiore e in ciascun centro minore: ciò naturalmente ove esistano criticità specifiche significative, perché non è detto che esistano ovunque criticità specifiche, mentre sono presenti ovunque le criticità individuate come generali e pervasive.

Occorre prendere atto del fatto che nelle aree urbane di questo territorio sono più rilevanti le criticità diffuse e pervasive che non quelle localizzate in determinate porzioni urbane, che pure ovviamente esistono, e dove esistono sono state descritte.

Si è infatti argomentato nel QCD sul fatto che, in materia di dotazioni territoriali e sistema dei servizi pubblici di base, questi Comuni dispongano di una dotazione più che abbondante in termini patrimonio di aree pubbliche, ma anche in termini di immobili pubblici:

- che se ci sono carenze nelle dotazioni pubbliche sono carenze molto localizzate e riguardano le urbanizzazioni primarie piuttosto che quelle secondarie, in quelle porzioni limitate di tessuto edilizio che sono state espressamente individuate come R5 dove ci sono strade molto strette, spesso senza marciapiedi, carenza di parcheggi;
- che anche il verde urbano è adeguato in termini di aree pubbliche a verde, mentre dovrebbe essere potenziata (in modo diffusivo!) la dotazione di alberature urbane, e questo è stato posto fra gli obiettivi sia del PUG che del PAESC, ai fini della mitigazione e adattamento al cambiamento climatico;
- che la dimensione dei centri non è tale da dare luogo a situazioni di isola di calore, salvo in situazioni limitatissime puntualmente descritte;
- che quindi per l'insieme degli spazi della città pubblica vanno perseguiti miglioramenti qualitativi più che quantitativi;
- Infine che anche l'offerta di ERS, per ragioni già argomentate nel QCD, non è stata individuata come uno degli obiettivi da ottenere dalla rigenerazione urbana.

Viceversa sono importanti e pervasivi gli obiettivi di riqualificazione (o sostituzione) del patrimonio edilizio dal punto di vista energetico e da quello sismico, anche in rapporto al rischio co-sismico di liquefazione, anche questo presente in modo pervasivo, nella quasi totalità dei centri abitati, a causa della matrice storica degli abitati sui dossi o paleodossi. Così come si è considerato importante e diffusa l'esigenza che la rigenerazione urbana possa contribuire a rafforzare la qualità dell'offerta di servizi privati.

Le porzioni urbane che sono state individuate come “aree problema/opportunità di trasformazione” sono solo quelle ove sono presenti criticità specifiche (es. immobili dismessi, situazioni di maggiore disordine urbano o degrado), o opportunità specifiche, dove quindi è stato necessario esporre nella SQUEA una descrizione specifica della situazione e delle opportunità, ma queste poche aree non possono in alcun modo esaurire e concentrare il tema pervasivo della rigenerazione urbana.

Occorre considerare che gli interventi diretti daranno certo dare un contributo importante alla Strategia del Piano, ma sarà un contributo inevitabilmente limitato nelle forme e nella qualità: sostanzialmente dagli interventi diretti ci si può attendere il miglioramento prestazionale degli edifici, micro-contributi locali di incremento degli spazi di parcheggio pubblico attraverso la cessione degli standard, qualche limitato contributo all'incremento del verde privato. Ma non c'è dubbio che miglioramenti significativi dell'immagine urbana e dell'offerta urbana, nella direzione degli obiettivi elencati nel capitolo 4.2, possono ottenersi attraverso operazioni più complesse da governare con Accordi Operativi, e questi sono certamente auspicabili, ancorché debolmente probabili in queste condizioni di mercato, in qualsiasi porzione urbana.

E in qualsiasi porzione urbana, nel processo di valutazione, negoziazione e approvazione di eventuali Accordi Operativi, si potrà ben *“verificare oggettivamente l'interesse pubblico che legittima l'intervento privato”* verificando la coerenza della proposta rispetto alle criticità, agli obiettivi generali e alle azioni elencate al Capitolo 4.1 e 4.2 e, limitatamente ai centri maggiori, espone nella Tav. 3: per verifica di coerenza intendendo che l'intervento deve essere non in contrasto con le esigenze o criticità ivi evidenziate e gli obiettivi generali e specifici ivi elencati e deve anzi contribuire, nei limiti delle condizioni specifiche e del contesto specifico, ad avvicinare tali obiettivi e a mitigare tali criticità.

Comunque, per gli interventi governati da Accordi Operativi e da altre procedure attuative non dirette si è provveduto ad introdurre nella SQUEA un nuovo capitolo (cap. 4.11 - “Criteri di valutazione degli accordi operativi e degli altri strumenti attuativi non diretti per interventi all’interno del T.U.” con riferimento a tutti i centri abitati); e sono stati integrati nella SQUEA (capitolo 3.7 e capitolo 4.10) i requisiti e le prestazioni di natura ambientale, con riferimento alla fornitura di servizi ecosistemici, all’eventuale interazione con la Rete ecologica, all’eventuale interazione con la rete dei percorsi ciclabili, all’eventuale interazione con le aree del Sito UNESCO, all’eventuale interazione con i progetti di valorizzazione individuati dal PUG stesso.

Considerazioni analoghe si possono fare per eventuali Accordi Operativi in territorio rurale (diversi da quelli volti all’urbanizzazione di nuove aree entro il limite del 3%).

Con riferimento al territorio rurale la SQUEA descrive complessivamente nel capitolo 3.1 le criticità generali e le risorse valorizzabili, e nel successivo capitolo 3.2 individua gli obiettivi ed azioni (prevalentemente di valenza diffusa) volti a conservare e meglio valorizzare le risorse ai fini di un equilibrato sviluppo economico e sociale fra i quali, lo sviluppo delle attività del turismo e del tempo libero (cap. 3.2.5). Anche per il territorio rurale quindi, nel processo di valutazione, negoziazione e approvazione di eventuali Accordi Operativi, si potrà “verificare oggettivamente l’interesse pubblico che legittima l’intervento privato” verificando la coerenza della proposta rispetto alle criticità, agli obiettivi generali e alle azioni

- *Per la **Valutazione di Incidenza** (VINCA), contemplare indirizzi tesi a ridurre le attività legate all'agricoltura intensiva a favore di attività agricole maggiormente sostenibili e al mantenimento e ampliamento delle fasce alberate presenti, nei limiti delle competenze del PUG.*

Con riguardo alla VINCA è stato integrato nel senso indicato il cap. 3.4.2 della SQUEA.

Con riguardo alla **Disciplina degli interventi diretti**

- *Negli articoli che consentono interventi con necessità di dismissione e/o bonifica dei luoghi, valutare l'opportunità di inserire l'obbligo di presentazione di idonea fidejussione, commisurata alle opere necessarie a rendere effettivo tale obbligo.*

Per gli interventi che prevedono l’impegno alla demolizione bonifica nel caso di dismissione si è provveduto ad introdurre l’obbligo di idonea fidejussione, ma solo nel caso dell’area tutelata del Mezzano, e non per gli interventi che riguardano gli allevamenti zootecnici in altre zone.

- *Disposizioni generali e definizioni – Dotazioni territoriali e infrastrutture (Titolo I e II)*

Sostituire alcuni contenuti più pertinenti del Regolamento Edilizio, quali le definizioni delle destinazioni d'uso urbanistiche (Parte 1, lett. b), i requisiti delle aree per attrezzature e spazi collettivi, i criteri d'intervento sugli edifici tutelati e sul patrimonio edilizio rurale (Parte 2, Titolo III), con rimandi alle norme di RE, come già proposto per l'art. 2.13. Per maggiori dettagli, si rinvia allo schema tipo di Regolamento Edilizio, approvato con D.G.R. 922/2017.

Relativamente ai criteri d'intervento sugli edifici tutelati e sul patrimonio edilizio rurale, si precisa che si ritengono pertinenti al Titolo III – Disposizioni per la qualità urbana, prescrizioni costruttive e funzionali dello schema di regolamento Edilizio tipo e, nello specifico, al Capo V – Recupero urbano, qualità architettonica e inserimento paesaggistico, i seguenti articoli della Disciplina di Piano:

- *Art. 3.3 “Criteri generali di intervento sugli edifici tutelati”;*
- *Art. 3.8 “Criteri morfo-tipologici per i nuovi edifici nel territorio rurale, per le disposizioni aventi prettamente carattere edilizio”.*

Riguardo alle definizioni delle destinazioni d’uso, ai requisiti delle dotazioni territoriali e infrastrutture, nonché agli artt. 3.3 e 3.8 della Disciplina adottata, si è provveduto a recepire l’indicazione spostando questi argomenti nel Regolamento Edilizio. E’ stata pure spostata nel Regolamento Edilizio la definizione dei

requisiti prestazionali da raggiungere negli interventi con incentivi premiali nelle zone residenziali e produttive.

- *Rigenerazione urbana con interventi edilizi diretti (Titolo IV)*

Definire modalità di concorso all'attuazione della Strategia, ulteriori rispetto al miglioramento prestazionale del patrimonio edilizio privato, per interventi edilizi diretti non ricadenti in zona R.6 oppure P.5, con particolare riguardo alla qualificazione della città pubblica e all'incremento della resilienza territoriale.

Riguardo al concorso degli interventi diretti all'attuazione della Strategia, e in particolare alla resilienza urbana, si è provveduto ad integrare gli artt. 4.4, 4.6, 4.7 e 4.8 introducendo la prescrizione di una quota minima di Superficie Permeabile anche negli interventi di ampliamento e non solo in quelli di ricostruzione. E' stato inoltre introdotto un nuovo articolo 4.11 che introduce la dotazione minima di alberature nella superficie permeabile dei lotti residenziali, nonché un nuovo comma 4 nell'art. 4.14 per introdurre un'analoga prescrizione per il lotti produttivi.

- *Territorio rurale (Titolo V e VI)*

Definire modalità di concorso all'attuazione della Strategia da parte delle aziende agricole finalizzate all'incremento della qualità ecologica diffusa ed alla valorizzazione del sistema degli spazi aperti agricoli e dei corsi d'acqua, anche al fine di promuovere la componente turistica a vocazione ambientale.

Riguardo al concorso da parte delle aziende agricole all'incremento della qualità ecologica diffusa sono state introdotte integrazioni: nel cap. 3.6 della SQUEA "Criteri di qualità da perseguire nella disciplina degli interventi diretti nel territorio rurale"; e nell'Art. 6.3 della Disciplina; "Tipologia, localizzazione e impatto paesaggistico ed ecologico dei nuovi edifici in territorio rurale"

2. - Integrazioni necessarie da ottemperare

Con riguardo al **Quadro conoscitivo diagnostico**:

1. *Approfondire le valutazioni relative al sistema dell'accessibilità territoriale e della mobilità al fine di individuarne obiettivi e strategie da attuare nella pianificazione comunale (artt. 28 bis e seguenti del PTCP), come puntualmente esposto nel Decreto del Presidente n. 101 del 22/06/2022 cui si rimanda (ALLEGATO III).*

Sono state introdotte integrazioni nell'elaborato QCD_4 e nei capitoli 4.3.1, 4.4.2 e 5.1.1 della SQUEA.

Per quanto riguarda la rete ciclabile, la gerarchia ai sensi della Tav. 2.4.1 del PTCP è stata recepita e evidenziata nella nuova stesura della Tav. 2 del PUG, nella quale sono evidenziati anche i nodi in cui può avvenire lo scambio intermodale.

Per quanto riguarda le stazioni ferroviarie il tema del rafforzamento della loro funzionalità di nodo urbano non è apparso trattato in modo specifico e adeguato nella Strategia del Piano. Questa apparente sottovalutazione deriva dal fatto che le due stazioni con un volume di utenza di una qualche consistenza (Portomaggiore e Argenta) si trovano in contesti consolidati dove non vi sono in vista, purtroppo, significative opportunità di trasformazione urbanistica che possano contribuire al rafforzamento funzionale del contorno della Stazione, mentre altre stazioni (Ostellato, Dogato, Consandolo) si trovano all'estremo margine dell'abitato.

Per la Stazione di Portomaggiore l'opportunità più significativa per poter allocare nuove funzioni attrattive, sinergiche con il ruolo della Stazione, sarebbe data dalla trasformazione dell'area interessata dalla Centrale elettrica, tema assunto e ben evidenziato nella SQUEA ma la cui maturazione purtroppo non appare

prossima nel tempo. E' stata anche esaminata l'ipotesi di riqualificazione per nuove funzioni urbane delle aree produttive retrostanti la stazione stessa, oltre il fascio dei binari, ma in relazione alle attività in essere è stata considerata ancora non matura e quindi non introdotta fra le opportunità strategiche.

Per Argenta l'unica opportunità di rafforzamento del nodo stazione con nuove funzioni consisterebbe nell'allontanamento del Molino SIMA; anche questa ipotesi è stata presa in esame ma considerata non all'ordine del giorno.

Pertanto nella SQUEA ci si è limitati a prevedere il miglioramento della "accessibilità multimodale" alle aree di stazione, che in questi casi assume la forma 'minimalista' del miglioramento dei percorsi pedonali e ciclabili: percorsi che naturalmente già ci sono tutti (individuati nella Tav. 3), e possono al massimo essere migliorati da un punto di vista qualitativo, ad es. con alberature ombreggianti ove manchino. Ad Ostellato è stato pure realizzato in anni recenti un apposito sottopasso ciclopedonale per raggiungere la stazione in sicurezza dal centro abitato. Anche la posizione delle fermate del TPL per l'interscambio col servizio ferroviario è soddisfacentemente risolta (al netto della bassa frequenza di entrambi i servizi). A questi dettagli si riduce qui il tema della "accessibilità multimodale".

E' appena il caso di aggiungere che comunque il PUG consente l'auspicabile inserimento di nuove funzioni commerciali, terziarie, culturali ecc. nel contorno delle stazioni, sia per intervento diretto, sia attraverso auspicabili, ancorché poco probabili, Accordi Operativi.

Per quanto riguarda i servizi di Trasporto Pubblico, su ferro e su gomma, il PUG non può che prendere atto della situazione in essere e degli investimenti previsti a livello sovraordinato, non avendo questi Comuni né la competenza né le risorse per intervenire operativamente. Più che individuare gli "Assi forti" del TPL (quali in questo territorio?), il PUG individua ed evidenzia a chi di dovere gli aspetti deboli: la debolezza del servizio fra Portomaggiore e Ostellato, l'interruzione sine-die del servizio sulla linea ferroviaria Portomaggiore-Dogato che serviva anche la Delizia del Verginese.

Per quanto riguarda le condizioni per le trasformazioni, nella SQUEA (cap. 4.11 "Condizioni di sostenibilità e requisiti minimi dei nuovi insediamenti negli Accordi Operativi"), sono definite, sotto la voce "Mobilità sostenibile", le prestazioni prescritte agli eventuali nuovi insediamenti: viene chiesto di connettere la propria rete interna di mobilità dolce con la rete dei percorsi urbani che connettono il sistema dei servizi pubblici, fra cui ovviamente le Stazioni, le maggiori concentrazioni di servizi privati (assi commerciali) e le connessioni ciclabili extraurbane; rete che è rappresentata per i capoluoghi nella Tav. 3.

I requisiti tecnici dei percorsi pedonali, delle piste ciclabili e delle strade carrabili e dei parcheggi sono invece contenuti nel Regolamento Edilizio.

2. Recepire gli studi relativi alla Condizione Limite di Emergenza (CLE), che dovranno essere opportunamente adeguati all'aggiornamento della microzonazione sismica.

Con riferimento alla CLE si rileva che i Comuni dell'Unione Valli e Delizie sono dotati di un Piano speditivo di protezione civile dell'Unione, approvato nel 2019. Gli elaborati di analisi della Condizione Limite di Emergenza non sono allegati al PUG in quanto approvati con un proprio procedimento approvativo precedente e pubblicati sul sito istituzionale dell'unione Valli e Delizie.

L'elaborazione del PUG si è confrontata con il tema della CLE, valutando che:

- le aree di emergenza (per ammassamento o ricovero o attesa) sono tutte aree pubbliche o comunque accessibili al pubblico e la disciplina degli interventi edilizi ivi ammissibili non pone conflitti in nessun caso con l'utilizzo previsto in emergenza;
- la presenza di unità strutturali interferenti è fortunatamente limitata e costituita in vari casi da edifici pubblici. La loro interferenza con le infrastrutture di connessione è mitigata dal fatto che si tratta per lo più di edifici che non superano i due piani di altezza, con la rilevante eccezione dei campanili;

- poiché siamo in un contesto di pianura, e le porzioni storiche degli abitati hanno un'estensione limitata, la viabilità urbana presenta in genere una maglia che consente più alternative di accesso alle aree di emergenza.

In approvazione, nella Tavola dei Vincoli e Scheda dai Vincoli sono state introdotte le infrastrutture per l'accessibilità e la connessione individuate nella CLE e le aree di emergenza. Inoltre sono stati introdotti richiami alla CLE nei capitoli 4.3.1, 4.3.2, 4.4.1, 4.4.2, 4.5.1 e 4.5.2 della SQUEA. Sono state introdotte disposizioni normative negli artt. 4.3 e 4.13 della Disciplina degli interventi diretti.

3. *Aggiornare il paragrafo A.1.4.1 Parco Naturale Regionale "Delta del Po" rispetto ai valori delle superfici che, attualmente, sono: area a parco 20.536 ha, area contigua 34.761 ha.*

Sono state recepite le nuove misure fornite.

4. *Nel documento QDC-0 al capitolo A5, aggiornare la ricognizione degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante (RIR) ubicati sui territori comunali, in quanto attuale riferimento è il 2018. Si raccomanda di riportare esclusivamente le aree di danno validate dai rispettivi Comitati di valutazione (CVR per gli stabilimenti di soglia inferiore e CTR per quelli di soglia superiore), e le considerazioni di compatibilità territoriali estratte dagli Elaborati RIR dei comuni di Argenta e Ostellato, di cui non si ravvisa la presenza.*
5. *Recepire gli "Elaborati E-RIR" dei comuni di Argenta e Ostellato quale parte integrante e sostanziale dello strumento urbanistico e, qualora necessario, aggiornarli preliminarmente all'approvazione. Si precisa che le leggi nazionale e regionale, oltre ad imporre l'obbligatorietà all'interno del PUG, attribuiscono agli "Elaborati E-RIR" effetto giuridico conformativo del territorio, che si sostanzia, oltre che nell'individuazione ed aggiornamento delle aree di danno, nella regolamentazione degli usi e delle trasformazioni del territorio ammissibili all'interno di tali aree.*

Per quanto riguarda gli stabilimenti RIR esistenti, individuati nel QCD, nella Tav. 1 del PUG nonché nella Tavola dei Vincoli, è stato prodotto un nuovo elaborato di Quadro Conoscitivo Diagnostico denominato "Rischio di Incidenti Rilevanti", comprendente l'individuazione delle aree di danno e gli altri elementi di cui all'Allegato al DM 09.05.2001.

Si precisa che la Tavola dei Vincoli individua non solo i tre stabilimenti RIR ma contestualmente anche le relative aree di danno, in quanto, in due casi, queste sono comprese all'interno dell'area di pertinenza dello stabilimento, e nel terzo caso l'area di danno fuoriesce, ma in una misura talmente piccola che non può essere leggibile alla scala della Tavola dei Vincoli. Questa è naturalmente meglio evidenziata nell'elaborato RIR.

Per quanto riguarda l'eventualità di insediamento ex-novo di uno stabilimento RIR, è stato precisato, sia nella SQUEA nel cap. 5.2.2, sia nella Disciplina degli interventi diretti (Art. 4.12 comma 8), che l'insediamento di un nuovo stabilimento RIR sarà ammissibile esclusivamente nei due poli produttivi di rilievo provinciale (SIPRO e Argenta-S. Antonio) oppure nelle due ulteriori aree produttive individuate dal PUG come suscettibili di sviluppo (Ripapersico e S. Biagio).

Con riguardo alla **Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale**:

6. *La SQUEA dovrà essere resa coerente alle indicazioni/disposizioni/condizioni e prescrizioni del PTCP - relative alle tematiche Rete Ecologica, Sistema della mobilità e dell'accessibilità, Stabilimenti a Rischio Incidente Rilevante (RIR) Polarità funzionali, Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale - del PLERT e del POIC, come dettagliato al p.to A.3 del Decreto del Presidente n. 101 del 22/06/2022, a cui si rimanda (ALLEGATO III).*

Nella SQUEA è stato introdotto un nuovo capitolo 3.2.2bis dedicato alla Rete Ecologica Provinciale e locale, e sono stati integrati i Cap. 3.6 e 4.10, introducendo nuove condizioni relative alla REC nella valutazione degli Accordi operativi, nei Procedimenti Unici e nei PRA. Inoltre

Per quanto riguarda gli stabilimenti RIR si veda al punto precedente.

Per quanto riguarda i Poli funzionali (Ospedale e centro commerciale “I Tigli”), in relazione ai limiti delle competenze del Comune e dell’Unione in materia di organizzazione sanitaria e di pianificazione delle attività commerciali di rilevanza provinciale, non può che rimettersi agli strumenti di programmazione dei servizi sanitari a livello regionale e di AUSL, da un lato e al POIC della provincia di FE dall’altro, limitandosi ad occuparsi delle loro problematiche relative alla collocazione urbana, all’accessibilità, ad eventuali impatti con il contesto, con particolare riferimento all’Ospedale. I due poli sono stati individuati nella Tav. 1 ed è stato modificato e integrato il capitolo 4.3.1 relativamente alle loro caratteristiche e alle problematiche relative alla loro localizzazione.

Per quanto riguarda gli Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale sono stati modificati e integrati i capitoli 5.2.2 e 5.2.4, introducendo le disposizioni richieste dal PTCP. Per i due ambiti produttivi riconosciuti di rilievo provinciale dal PTCP (SIPRO e Argenta-S.Antonio), sono state richiamate e verificate le condizioni di sostenibilità ambientale e connessione funzionale di cui all’art. 40 del PTCP commi 2 (per la SIPRO) e comma 4 (per l’area di Argenta S.Antonio). E’ stato inoltre richiamato che la gestione urbanistica complessiva di ciascuno di tali due ambiti, e in particolare l’eventuale ampliamento dell’area ad oggi urbanizzata, deve essere definito in sede di Accordo Territoriale fra l’Unione e la Provincia di Ferrara, nel quale andranno stabilite e concordate le specifiche opere necessarie per la sostenibilità ambientale e connessione funzionale di cui sopra, ai fini della progressiva evoluzione dell’ambito come APEA. L’Accordo Territoriale sarà anche la sede idonea per sviluppare le potenzialità strategiche derivanti dall’inserimento dei due poli all’interno della proposta di istituzione della Zona Logistica Semplificata dell’Emilia-Romagna.

Per gli altri due ambiti produttivi riconosciuti dal PUG come ambiti potenzialmente sviluppabili, è stata in primo luogo tolta la definizione di “rilievo sovra-comunale”; inoltre sono state precisate le condizioni di sostenibilità ambientale e le condizioni di infrastrutturazione indispensabili all’eventuale sviluppo, in analogia, per quanto applicabile, con quanto previsto per i due poli “provinciali”.

Per quanto riguarda il PLERT è stata integrata la Tavola dei Vincoli e la Scheda dei Vincoli ed è stato introdotto il nuovo art. 2.15 nella Disciplina degli interventi diretti.

Per quanto riguarda il POIC è stato modificato il cap. 4.10 della SQUEA:

- da un lato, a recepimento di quanto indicato nella tabella C del POIC, è stata confermata la possibilità di insediamento di medie e grandi strutture commerciali ad espansione dei poli industriali di Ripapersico (Portomaggiore), della SIPRO di Ostellato, ed eventualmente di quello di S.Antonio, ma limitando tale possibilità al solo settore merceologico non alimentare, e per quello di S.Antonio, condizionando tale possibilità alla preventivo avvenuto recupero e trasformazione dell’area dell’ex stabilimento logistico-agroalimentare a nord di Argenta;
- dall’altro escludendo la possibilità di realizzare altre strutture commerciali di rilevanza sovracomunale nelle eventuali aree urbanizzabili entro il limite del 3%, fatto salvo il caso dei poli produttivi suddetti.

Non si è ritenuto di definire ulteriori limitazioni all’inserimento di destinazioni commerciali all’interno del TU, sia in quanto la SQUEA individua e argomenta l’obiettivo di un rafforzamento dell’offerta di servizi privati, anche commerciali, con particolare riferimento al settore dei prodotti non alimentari, sia in quanto si è ben consapevoli che sovente una quota di funzioni commerciali costituisce il ‘motore’ delle operazioni di rigenerazione urbana, o comunque un ingrediente senza il quale il quadro economico delle operazioni di rigenerazione fatica a trovare l’equilibrio. E anche ben consapevoli che, mentre nuove grandi strutture d’attrazione spesso aumentano la mobilità, nuove medie strutture la diminuiscono, riducendo le percorrenze e aumentando la platea di persone che possono comprare ciò di cui hanno bisogno a distanza pedonale, o ciclabile.

Le aree interne al TU in cui sarebbe più che auspicabile che ospitassero nuove attività commerciali di taglia superiore alle medio-piccole saranno quindi in primo luogo tutte quelle individuate e singolarmente descritte nel PUG come “aree problema/opportunità di trasformazione”, e secondariamente quelle più

piccole individuate nella Tav. 4 come “P5” (immobili a tipologia non residenziale ricadenti in contesti residenziali). In ogni caso, si è ritenuto che le procedure e condizioni previste dal combinato disposto della D.C.R N.1253/1999 e successive modificazioni e integrazioni, del POIC e del PUG (sintetizzabili in: Accordo Operativo per ogni struttura che superi la dimensione della singola medio-piccola struttura di vendita, parere degli altri Comuni dell’Ambito per le strutture che assumano rilevanza sovracomunale, Accordi Territoriali e Conferenze di Servizi nei casi ove sia prescritto, e infine condizioni di sostenibilità e requisiti minimi degli Accordi Operativi di cui al punto 4.11 della SQUEA, fra cui quelli sulla mobilità sostenibile) siano quelle necessarie e sufficienti a governare auspicabili proposte di trasformazioni all’interno del TU.

In conclusione, il PUG si limita a disciplinare le possibilità di insediamento di strutture commerciali di rilevanza comunale. Strutture di rilevanza sovracomunale sono sostanzialmente demandate a quanto consente l’attuale pianificazione provinciale (o futura di area vasta), e comunque escludendo che possano collocarsi al di fuori del territorio urbanizzato (salvo i due casi considerati idonei dal POIC stesso di Ripapersico e della SIPRO). Pertanto non risultano conflitti o incompatibilità fra il PUG e il POIC.

Con riguardo alla **Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale**

7. *Integrare la Valsat con la definizione di condizioni di sostenibilità derivanti dalla pianificazione provinciale, riportate al p.to C.4 del Decreto del Presidente n. 101 del 22/06/2022, cui si rimanda (ALLEGATO III).*

E’ stato integrato il cap. 9 del Documento di Valsat.

8. *Integrare la verifica di coerenza esterna, relativamente a PTCP, PLERT, POIC, Piano Rifiuti Regionale, indirizzi della Strategia di Mitigazione e Adattamento ai Cambiamenti Climatici della Regione Emilia-Romagna.*

Sono stati riportati gli approfondimenti ai capitoli 4.2.9, 4.2.12, 4.3.3, 4.3.4, 7.1.3 del Documento di Valsat

9. *Sviluppare opportunamente la verifica di coerenza interna con valutazioni riferite ad obiettivi e conseguenti azioni del Piano, anche al fine di prevedere una diversa modulazione delle azioni di piano ovvero la previsione di misure di mitigazione/compensazione.*

È stato effettuato un approfondimento sulla coerenza interna al cap. 6.6 del Documento di Valsat

10. *Sviluppare il Piano di Monitoraggio, ampliando il paniere di indicatori di risultato, nel quale si invita ad effettuare una distinzione tra indicatori di adattamento e indicatori di mitigazione in prospettiva futura, considerando la sempre maggior rilevanza degli effetti dei cambiamenti climatici nelle scelte amministrative.*

E’ stato integrato il Piano di Monitoraggio al cap. 10 del Documento di Valsat.

11. *Relativamente alla **Valutazione di Incidenza** (VINCA):*

- *modificare le Norme di Piano, al fine di rendere più cogente il prevalere della normativa richiamata nella Tavola dei vincoli relativa al “Sistema Rete Natura 2000 - Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS)” sulle norme generali del PUG;*
- *integrare le Norme di Piano, inserendo uno specifico articolato nel Titolo IV, dedicato alle aree protette di maggior pregio naturalistico (sottozone B e C) coerente con il disposto del Piano di Stazione “Campotto di Argenta”;*
- *integrare le Norme di Piano, inserendo puntuali disposizioni che non consentano nuove edificazioni nel sito IT4060008 (Mezzano), al fine di rendere efficace quanto dichiarato nello Studio d’Incidenza relativamente ai siti Rete Natura 2000.*

La prevalenza di tutte le Norme di tutela derivanti dalla Tavola dei Vincoli e Scheda dei Vincoli sulle norme del PUG era già chiaramente espressa nell'art. Art. 1.3 – “Prevalenza delle norme di tutela sulle presenti norme”, articolo che è stato comunque integrato ulteriormente.

Nel capitolo 4.6.3 della SQUEA e nel Titolo IV della Disciplina degli interventi diretti (artt. 4.3, 4.14 e 4.15) è stato richiamato il sovraordinato rispetto delle disposizioni del Piano di Gestione della Stazione di Campotto per quelle porzioni urbane che ricadono entro il perimetro del Parco. E' stato introdotto un richiamo ai piani di Stazione anche nel Titolo VI della Disciplina e precisamente nell'art. 6.3 comma 2.

Con riguardo all'area del Mezzano è stato modificato nel senso richiesto l'art. 6.10 escludendo la costruzione ex-novo anche di magazzini agricoli.

12. Integrare opportunamente la Valsat, al fine di dotare il Piano di misure per la riduzione del rischio sismico discendenti dagli studi di microzonazione sismica e dall'analisi della CLE.

E' stato integrato il cap. 9 del Documento di Valsat.

Disciplina degli interventi diretti

13. Rendere coerente la Disciplina alle indicazioni/disposizioni/condizioni e prescrizioni del PTCP - relative alle tematiche Rete Ecologica, Sistema della mobilità e dell'accessibilità, Stabilimenti a Rischio Incidente Rilevante (RIR) Polarità funzionali, Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale - del PLERT e del POIC, come dettagliato al p.to A.3 del Decreto del Presidente n. 101 del 22/06/2022, a cui si rimanda (ALLEGATO III).

Con riferimento alla Rete Ecologica è stato introdotto il nuovo Art. 5.14 – “Contributo degli interventi edilizi al consolidamento e rafforzamento della funzionalità della Rete Ecologica” ed è stato integrato l'Art. 6.3 – “Tipologia, localizzazione e impatto paesaggistico ed ecologico dei nuovi edifici in territorio rurale”.

Per quanto riguarda gli stabilimenti RIR, nella Disciplina degli interventi diretti (Art. 4.12 comma 8), è stato precisato che l'insediamento di un nuovo stabilimento RIR sarà ammissibile esclusivamente nei due poli produttivi di rilievo provinciale (SIPRO e Argenta-S.Antonio) oppure nelle due ulteriori aree produttive individuati dal PUG come suscettibili di sviluppo (Ripapersico e S.Biagio).

Per quanto riguarda il PLERT nella Disciplina è stato introdotto il nuovo art. 2.15.

Per quanto riguarda gli ambiti produttivi di rilievo sovracomunale sono state introdotte disposizioni specifiche applicative del PTCP nel comma 2 dell'art. 4.14.

Per quanto riguarda il POIC, oltre a quanto è stato modificato e integrato nella SQUEA, non è stato necessario introdurre modifiche alla Disciplina degli interventi diretti

14. Riformulare l'art. 2.6, co. 5, per garantire la piena coerenza con quanto previsto dall'art. 35, co. 3 della LR 24/2017, sostituendo la dicitura “in via orientativa, e non vincolante, si indicano le seguenti quantità ogni 100 mq. di SC” con “nelle quantità minime di seguito indicate ogni 100 mq. di SC”. Inoltre dovranno essere inseriti specifici rimandi ai paragrafi della SQUEA e della VALSAT nei quali sono contenute le indicazioni/condizioni relative a:

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

L'art. 2.6, comma. 5 è stato riformulato come richiesto.

15. *Riformulare l'art. 4.5, co. 1, stralciando la facoltà di apportare variante ai PUA vigenti, atteso che, dopo l'approvazione del PUG, sono ammesse le sole modifiche espressamente previste dalle norme di Piano attuativo, in quanto non ne costituiscono variante.*

L'art. 4.5, comma. 1 è stato modificato come richiesto.

16. *Riformulare l'art. 5.6 "Interventi di qualificazione edilizia degli edifici abitativi", che ammette la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica destinato ad autorimesse pertinenziali, eliminando la possibilità di ammettere la nuova costruzione di volumi non funzionali alla conduzione di fondi agricoli.*

L'art. 5.6, è stato modificato come richiesto.

17. *Integrare opportunamente l'apparato normativo al fine di dotare il Piano di misure per la riduzione del rischio sismico discendenti dagli studi di microzonazione sismica e dall'analisi della CLE.*

Le disposizioni richieste finalizzate alla riduzione del rischio sismico e co-sismico, per quanto riguarda gli interventi diretti, sono state introdotte nel Regolamento Edilizio, nell'articolo 3.1.3 che riguarda i requisiti degli edifici Requisiti in materia di sicurezza statica e antisismica (mentre per quanto attiene ai procedimenti di approvazione di A.O. o PAIP sono stati implementati nella SQUEA, nel cap. 4.12)

18. *In merito alle modifiche/integrazioni disposte dalla Valutazione d'incidenza – VINCA, si rimanda al precedente p.to 11.*

Vedi il punto 11.

Perimetro del territorio urbanizzato

19. *Adeguare il perimetro del territorio urbanizzato, in tutti gli elaborati di Piano, in conformità alle decisioni assunte dal Comitato nella seduta del 24 maggio 2022, i cui esiti sono riportati nel verbale conclusivo (contenuto nell'ALLEGATO I) e nel documento denominato "Definizione del perimetro del territorio urbanizzato – verifica di coerenza rispetto alle casistiche definite all'art. 32, co. 2, della L.R. 24/2017" (ALLEGATO II), a cui si rimanda.*

Il perimetro del T.U. è stato modificato conformemente alle determinazioni assunte in sede di CUAV, per condivisione unanime ovvero sulla base di votazione.

20. *Aggiornare coerentemente la quantificazione dell'estensione del territorio urbanizzato alla data del 01/01/2018, nonché la quota massima di consumo di suolo ammissibile nell'arco temporale definito dalla Legge (3% del TU).*

La quantificazione dell'estensione del territorio urbanizzato alla data del 01/01/2018 è stata conseguentemente modificata e ridotta a 1465,0069 ettari. Parimenti la quota del 3% è stata ricalcolata in 43,95 ettari. Tali dati sono riportati nell'elaborato "Rel -Struttura del Piano" e nel cap. 4.10 della SQUEA.

21. *Includere eventuali interventi afferenti alla fase transitoria nel perimetro del territorio urbanizzato, pur precisando che tali interventi non concorrono al consumo della quota massima del 3% che la Legge consente ai Comuni di utilizzare entro il 2050.*

L'unica area che è stata urbanizzata sulla base di un atto urbanistico posteriore al 1/01/2018 è stata espressamente evidenziata con apposito perimetro nella Tav. 4_A1.

Tavola e scheda dei vincoli

22. Adeguare la Tavola e scheda dei Vincoli ai contenuti dei Piani provinciali, al fine di recepire:

- le limitazioni previste dagli artt. 30 “Divieto di Installazioni Pubblicitarie” e 30 bis “Riduzione dell’inquinamento luminoso” del PTCP;
- il perimetro e le limitazioni del PLERT;

Inoltre, si raccomanda di procedere, prima dell’approvazione del piano, ad un controllo puntuale delle tutele del PTCP allineando il sistema vincolistico schedato nel PUG agli shp file del piano provinciale che la Provincia mette a disposizione. Al fine di rettificare le difformità tra le perimetrazioni dei due strumenti, a mero titolo di esempio, si segnalano:

- art. 25 “Zone di tutela naturalistica” - area ex zuccherificio di Bando;
- art. 10 “Il sistema forestale e boschivo” - alcune aree boscate.

Le Tavole e la Scheda dei Vincoli sono state adeguate in materia di Divieto di Installazioni Pubblicitarie”, di “Riduzione dell’inquinamento luminoso” e di Impianti PLERT. Inoltre è stata corretta la Tavola dei vincoli riguardo all’individuazione delle “Zone di tutela naturalistica” (le vasche dell’ex zuccherificio di Bando non erano state considerate soggette a tutela, presumibilmente in quanto all’epoca dello zuccherificio erano considerate zona produttiva e Territorio Urbanizzato), e del Sistema forestale e boschivo (per un errore non erano stati considerati i boschi considerati ‘ceduo’).

23. Portare a conformità gli elaborati di Piano secondo le puntuali indicazioni fornite dalla Regione Emilia-Romagna nella nota “Approfondimenti specifici e ulteriori contenuti conoscitivi” contenute nel fascicolo documentale di cui all’ ALLEGATO I.

Oltre ai temi già richiamati al punto precedente sono state recepite le ulteriori indicazioni fornite dalla Regione in materia di Tutele ambientali e paesaggistiche. Gli alberi monumentali segnalati risultano già presenti nella Tavola dei Vincoli. Sono stati inoltre implementati i temi del rischio sismico (facendo riferimento alla Microzonazione sismica di 3° livello), delle “Aree soggette al rischio alluvioni” (facendo riferimento al PGRA) e alla Condizione Limite di Emergenza (riportando le infrastrutture di accessibilità e connessione e le aree di ammassamento e di ricovero).

Per quanto riguarda la ricognizione delle Aree escluse dal Vincolo paesaggistico ex-art. 142 comma 2 del Dlgs 42/2004, si ribadisce e si conferma l’individuazione puntuale effettuata nel 2007 in occasione dell’elaborazione del PSC, e validata con l’atto di approvazione del PSC stesso.

24. Portare a conformità gli elaborati di Piano secondo le puntuali indicazioni contenute nei pareri espressi dagli Enti componenti il CUAV con voto consultivo contenuti nel fascicolo documentale di cui all’ ALLEGATO I e, in particolare:

- parere di Rete Ferroviaria Italiana – RFI;
- parere del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale;
- parere dell’Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Settore sicurezza territoriale e protezione civile distretto Reno – UT di Ferrara;
- parere di Ferrovie Emilia-Romagna – FER;
- parere dell’Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità – Delta del PO;

Con riferimento al parere del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale è stata corretta la tavola del Quadro Conoscitivo “QCD_2.2 - Carta delle bonifiche” nella quale la porzione di territorio dell’Unione Valli e Delizie ricadente nel comprensorio del Consorzio di Bonifica della Romagna Occidentale era stata erroneamente cartografata come tributaria del “Saiarino”.

Con riferimento al parere del Consorzio di Bonifica Renana è stato richiamato nel cap. 3.2.2 della SQUEA, quale ‘buona pratica’ da estendere, il Progetto Life ‘Green4Blue’, coordinato da tale Consorzio, che

sperimenta tecniche di gestione mirata della vegetazione spondale e acquatica e la realizzazione di micro-bassure umide connesse ai canali, in funzione ecologica.

Con riferimento al parere dell'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità – Delta del PO:

- è stato integrato l'art. 5.1 comma 2 della Disciplina degli interventi diretti, secondo quanto richiesto;
- la scheda dei vincoli relativa al "Sistema Rete Natura 2000 – è stata integrata richiamando anche la Direttiva "Uccelli" e "Habitat" fra le discipline da applicare;
- le schede dei vincoli relative alle Aree naturali e alle Oasi istituite sono state integrate richiamando la normativa dei Piani di Stazione "Campotto di Argenta", "Centro Storico di Comacchio" e "Valli di Comacchio".
- l'area pertinenziale di un impianto produttivo isolati in territorio rurale, che sconfinava leggermente entro il perimetro del Parco, è stata ridelimitata in riduzione in modo da escludere interferenze fra la normativa applicabile ad essa e la tutela del Parco;
- le disposizioni che regolano le possibilità di intervento edilizio in funzione delle esigenze produttive delle aziende agricole nel Mezzano (art. 6.10 della Disciplina) sono state riformulate escludendo, anche per i magazzini agricoli, la possibilità di realizzare fabbricati ex-novo, e consentendo soltanto, sulla base della valutazione di un PRA che ne documenta l'esigenza in rapporto al programma di sviluppo dell'azienda agricola, l'eventuale ampliamento (o ricostruzione ampliata) dei magazzini agricoli già legittimamente in essere; inoltre per tali eventuali si prevede l'obbligo di demolizione e bonifica del terreno in caso di dismissione garantito attraverso idonea fidejussione.
- l'indirizzo a "ridurre le attività legate all'agricoltura intensiva a favore di attività agricole maggiormente sostenibili, oltre che il mantenimento e l'ampliamento delle fasce alberate presenti" è stato ripreso e assunto nel cap. 3-1-3 e 3.4.2 della SQUEA.

Con riferimento al parere dell'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile – Settore sicurezza territoriale e protezione civile distretto Reno, è stata integrata nella Tavola dei Vincoli n.1.9 la rappresentazione delle fasce di pertinenza fluviale del Torrente Sillaro dello PSAI Reno e del Torrente Idice. Inoltre sono stati integrati l'elaborato QCD_0 e la SQUEA nei termini proposti. Infine nella Scheda dei Vincoli con riferimento agli alvei fluviali è stato aggiunto il riferimento al R.D. 523/1904 Vicolo idraulico.

Con riferimento ai pareri di RFI, di FER, della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio e dell'Azienda U.S.L. di Ferrara non sono state necessarie modifiche degli elaborati.

E' stato infine consultato e considerato il parere espresso da HERA, anche se pervenuto solo all'Unione e quindi non contemplato fra gli allegati del verbale del CUAV

Limiti amministrativi

25. *Confermare l'attuale confine del Comune di Ostellato, conforme al dato detenuto dal servizio cartografico regionale, introducendo, in sede di approvazione, un'apposita norma finalizzata a disciplinare la situazione transitoria; una sua eventuale modifica deve obbligatoriamente essere operata seguendo la procedura prevista per l'accertamento dei limiti amministrativi comunali (D.G.R. n. 1316/2019).*

Nelle cartografie del PUG sono stati rappresentati con grafie diverse due confini:

- Limite amministrativo comunale (fonte Regione Emilia-Romagna - Edizione 2020),
- Porzioni modificate del Limite amministrativo comunale (fonte Unione Valli e Delizie) sulla base del procedimento di rettifica del tracciato, approvato dai Comuni con specifiche Delibere Comunali, in attesa di "accertamento" da parte della Regione.

chiarendo che il campo di competenza territoriale su cui il PUG esplica i suoi effetti (vincoli, strategia, disposizioni normative), è, in via transitoria al momento dell'approvazione del PUG, quello definito dal confine amministrativo di fonte regionale, mentre tale campo di competenza diventerà il secondo dal giorno in cui questo riceverà la certificazione da parte della Regione.

Modello dati

26. *Dopo l'approvazione, ai sensi dell'art. 46, co. 9, della L.R. 24/2017, gli elaborati costituenti il modello dati del PUG devono essere trasmessi in copia integrale ed esclusivamente in modalità digitale alle strutture regionali competenti che ne curano la pubblicazione sul BURERT: tale adempimento costituisce, insieme alla pubblicazione sul sito web dell'amministrazione procedente, condizione per l'acquisizione dell'efficacia del PUG. I criteri per la definizione del modello dati per la digitalizzazione dei piani urbanistici comunali sono stati definiti con Atto di coordinamento tecnico, approvato con D.G.R. 731/2020. Si invita, pertanto, l'Amministrazione, una volta approvato il PUG, a procedere alla trasmissione del modello dati secondo le modalità indicate, pena l'inefficacia dello strumento di pianificazione.*

Si procederà a seguito dell'approvazione del PUG.

3. - Elementi di dissenso da parte della Regione Emilia-Romagna

Nel Parere motivato si dà atto, infine, che permangono i seguenti due aspetti rispetto ai quali il Comitato non è giunto a condividere una posizione comune.

A. STRATEGIA E VALSAT – *Nel verbale conclusivo di CUAV si dà atto che non è stata avanzata al Comitato alcuna proposta di integrazione degli obiettivi della Strategia, declinandoli per luoghi e corredandoli, nella Valsat, con uno specifico e strutturato sistema di supporto alle decisioni, come espressamente richiesto nel verbale agli atti della seconda seduta di STO. Permane, quindi, l'impossibilità di verificare oggettivamente l'interesse pubblico che legittima l'intervento privato e, pertanto, non si ritiene possibile per l'Amministrazione attivare trasformazioni con il ricorso ad Accordo Operativo al di fuori delle previsioni descritte nelle schede relative agli ambiti di potenziale trasformazione urbana, atteso che tali contenuti non possono legittimamente essere introdotti ex novo nella successiva fase attuativa.*

Deduzioni: Non si ritiene corretto affermare che nella Strategia, al di fuori di quelle che abbiamo chiamato "aree problema/opportunità di trasformazione", manchi l'individuazione degli obiettivi da perseguire nelle trasformazioni urbane e quindi, al di fuori di tali specifiche aree, non sia possibile "verificare oggettivamente l'interesse pubblico che legittima l'intervento privato".

Con riferimento al sistema insediativo la SQUEA descrive complessivamente nel capitolo 4.1 le criticità generali e diffuse dei tessuti urbani di questo territorio e del patrimonio edilizio, e nel successivo capitolo 4.2 individua gli obiettivi ed azioni (anche questi di valenza diffusa) volti a migliorare la qualità e la resilienza delle aree urbane (di tali obiettivi e azioni viene verificata nella Valsat la coerenza interna). Successivamente nei capitoli 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7 e 4.8 della SQUEA si descrivono criticità specifiche e opportunità specifiche di miglioramento della qualità urbana, e in particolare della città pubblica, con riferimento a ciascun centro abitato maggiore e in ciascun centro minore: ciò naturalmente ove esistano criticità specifiche significative, perché non è detto che esistano ovunque criticità specifiche, mentre sono presenti ovunque le criticità individuate come generali e pervasive.

Altre indicazioni volte a prospettare possibili Accordi Operativi sono contenute anche nella Disciplina degli interventi edilizi diretti, laddove sono individuate delle zone R6 e zone P5 per le quali si prescrive che, al di là di interventi di portata limitata definiti nella Disciplina stessa, una loro trasformazione più sostanziale dovrà essere governata con Accordo operativo.

Occorre prendere atto fino in fondo del fatto che nelle aree urbane di questo territorio sono più rilevanti le criticità diffuse e pervasive che non quelle localizzate in determinate porzioni urbane, che pure ovviamente esistono, e dove esistono sono state descritte.

Si è infatti in precedenza argomentato sul fatto che:

- che in materia di dotazioni territoriali e sistema dei servizi pubblici di base, questi Comuni dispongano di una dotazione più che abbondante in termini patrimonio di aree pubbliche, ma anche in termini di immobili pubblici;
- che se ci sono carenze nelle dotazioni pubbliche sono carenze molto localizzate e riguardano le urbanizzazioni primarie piuttosto che quelle secondarie, in quelle porzioni limitate di tessuto edilizio che sono state espressamente individuate come R5, dove ci sono strade molto strette, spesso senza marciapiedi, carenza di parcheggi;
- che anche il verde urbano è adeguato in termini di aree pubbliche a verde, mentre dovrebbe essere potenziata (in modo diffusivo!) la dotazione di alberature urbane, e questo è stato posto fra gli obiettivi (generali) sia del PUG che del PAESC, ai fini della mitigazione e adattamento al cambiamento climatico;
- che la dimensione dei centri non è tale da dare luogo a situazioni di isola di calore, salvo in situazioni limitatissime puntualmente descritte;
- che quindi per l'insieme degli spazi della città pubblica vanno perseguiti miglioramenti qualitativi più che quantitativi;

Infine che anche l'offerta di ERS, per ragioni già argomentate precedenza e che sono state implementate nel QCD,, non è stata individuata come uno degli obiettivi da ottenere dalla rigenerazione urbana.

Viceversa sono importanti e pervasivi gli obiettivi di riqualificazione (o sostituzione) del patrimonio edilizio dal punto di vista energetico e da quello sismico, anche in rapporto al rischio co-sismico di liquefazione, anche questo presente in modo pervasivo, nella quasi totalità dei centri abitati, a causa della matrice storica degli abitati sui dossi o paleodossi. Così come si è considerato importante e diffusa l'esigenza che la rigenerazione urbana possa contribuire a rafforzare la qualità dell'offerta di servizi privati.

Le porzioni urbane che sono state individuate come "aree problema/opportunità di trasformazione" sono solo quelle ove sono presenti criticità specifiche (es. immobili dismessi, situazioni di maggiore disordine urbano o degrado), o opportunità specifiche, dove quindi è stato necessario esporre nella SQUEA una descrizione specifica della situazione e delle opportunità, ma queste poche aree non possono in alcun modo esaurire e concentrare il tema pervasivo della rigenerazione urbana.

Occorre considerare che gli interventi diretti daranno certo un contributo importante alla Strategia del Piano, ma sarà un contributo inevitabilmente limitato nelle forme e nella qualità: sostanzialmente dagli interventi diretti ci si può attendere il miglioramento prestazionale degli edifici, micro-contributi locali di incremento degli spazi di parcheggio pubblico attraverso la cessione degli standard, qualche limitato contributo all'incremento del verde privato. Ma non c'è dubbio che miglioramenti significativi dell'immagine urbana e dell'offerta urbana, nella direzione degli obiettivi elencati nel capitolo 4.2, possono ottenersi attraverso operazioni più complesse da governare con Accordi Operativi, e questi sono certamente auspicabili, ancorché debolmente probabili in queste condizioni di mercato, in qualsiasi porzione urbana.

E in qualsiasi porzione urbana, nel processo di valutazione, negoziazione e approvazione di eventuali Accordi Operativi, si potrà ben "verificare oggettivamente l'interesse pubblico che legittima l'intervento privato" verificando la coerenza della proposta rispetto alle criticità, agli obiettivi generali e alle azioni elencate al Capitolo 4.1 e 4.2 e nelle Tavole 1 e 2 e, limitatamente ai centri maggiori, esposte nella Tav. 3: per verifica di coerenza intendendo che l'intervento deve essere non in contrasto con le esigenze o criticità

ivi evidenziate e gli obiettivi generali e specifici ivi elencati e deve anzi contribuire, nei limiti delle condizioni specifiche e del contesto specifico, ad avvicinare tali obiettivi e a mitigare tali criticità.

Si è già detto più sopra che si è provveduto ad introdurre nella SQUEA un nuovo capitolo (cap. 4.11 - “Criteri di valutazione degli accordi operativi e degli altri strumenti attuativi non diretti per interventi all’interno del T.U.”), mentre per gli A.O. per nuove urbanizzazioni entro il 3%, si è provveduto ad implementare il capitolo 4.10 (“Criteri di allocazione di eventuali nuove aree da urbanizzare entro il limite del 3%”) con ulteriori criteri riferiti alle condizioni di vicolo e di vulnerabilità rispetto ai rischi sistemici, ai servizi ecosistemici, alla rete ecologica, alla rete ciclabile.

Considerazioni analoghe si possono fare per eventuali Accordi Operativi in territorio rurale (diversi da quelli volti all’urbanizzazione di nuove aree entro il limite del 3%).

Con riferimento al territorio rurale, la SQUEA descrive complessivamente nel capitolo 3.1 le criticità generali e le risorse valorizzabili, e nel successivo capitolo 3.2 individua gli obiettivi ed azioni (prevalentemente di valenza diffusa) volti a conservare e meglio valorizzare le risorse ai fini di un equilibrato sviluppo economico e sociale fra i quali, lo sviluppo delle attività del turismo e del tempo libero (cap. 3.2.5) ed in particolare: “favorire la nascita di nuova imprenditoria e nuove attività nei servizi turistici e agrituristici”. Poi nei capitoli 3.3, 3.4 e 3.5 le criticità e le opportunità di valorizzazione sono meglio articolate con riferimento a tre porzioni del territorio rurale corrispondenti ad opportune aggregazioni delle Unità di Paesaggio. Quindi obiettivi e linee di azione ci sono, in modo diffuso.

Si prenda ad esempio che venga avanzata la proposta di recuperare un complesso rurale in disuso per offrire servizi turistici, corredandolo di aree attrezzate per campeggio e per la sosta di camper e di attrezzature sportive all’aperto. Una tale proposta sarebbe perfettamente coerente con gli obiettivi e le azioni descritte nella SQUEA (fra l’altro viene segnalata una specifica esigenza di servizi rivolti ai camperisti).

E’ vero che la SQUEA e la correlata Tav. 2 del PUG individuano anche degli itinerari potenzialmente più favorevoli e più strutturati o strutturabili per la valorizzazione e la fruizione delle risorse ambientali e storiche del territorio ai fini del turismo e del tempo libero, e che questi itinerari rappresentano anche una indicazione alla nuova imprenditoria, nel senso che una collocazione di nuove attività lungo o in prossimità di questi itinerari potrebbe giovare di maggiori sinergie con altri investimenti pubblici e privati lungo quello stesso itinerario, e quindi avere migliori potenzialità di ritorno economico. Ma viene anche chiaramente esplicitato che questa indicazione non è intesa a precludere tali investimenti anche al di fuori di questi itinerari.

Una tale proposta, per le sue diverse implicazioni e impatti da valutare non potrebbe essere assentita per intervento diretto: richiederebbe un Accordo Operativo, di cui naturalmente andrebbe verificata la piena conformità rispetto a tutte le limitazioni della Tavola dei Vincoli e Scheda dei Vincoli, nonché a quanto dispone la legge (fra cui il divieto di realizzare nuovi edifici salvo che siano necessari alla conduzione del fondo e delle attività connesse), nonché la coerenza e il possibile contributo positivo rispetto al potenziamento della rete ecologica e all’incremento dei servizi ecosistemici, alla valorizzazione dei Siti Unesco, ecc..

In conclusione, negare la possibilità di Accordi Operativi nel territorio rurale vorrebbe dire vanificare un tassello importante della Strategia del Piano.

B. DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE – Si ribadisce il radicale mutamento introdotto con la Legge Regionale n. 24/2017 in materia di pianificazione del territorio rurale: pertanto, non avendo il PUG previsto criteri specifici, articolati sulla base degli esiti diagnostici delle analisi territoriali, per operare la valutazione degli impatti attesi e previsti dalla realizzazione di nuovi fabbricati aziendali produttivi, si ritiene illegittima l’attribuzione a priori di potenzialità edificatorie alle unità fondiari agricole, attuabile

per intervento diretto senza previa presentazione di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA).

Deduzioni: La L.R. 24/2017, all'art. 36 afferma: *“L'esigenza della costruzione di nuovi fabbricati aziendali produttivi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale, secondo i criteri definiti dal PUG, è dimostrata attraverso la presentazione, in allegato alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, di un Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA) asseverato da tecnico abilitato in conformità alla normativa di settore. Gli interventi che non comportano gli impatti considerati rilevanti dal PUG sono subordinati, ai fini urbanistici ed edilizi, alla presentazione unicamente del titolo abilitativo edilizio. La Giunta regionale, con apposito atto di coordinamento tecnico emanato ai sensi dell'articolo 49, può stabilire criteri uniformi per l'individuazione dei fabbricati aziendali produttivi aventi un rilevante impatto ambientale e territoriale”*.

Dalla lettura dell'articolo se ne deduce che, poiché la RER non ha ancora emanato un atto di coordinamento tecnico in materia, sia il PUG che ha l'onere di definire quale sia la soglia al di sopra della quale l'intervento abbia un rilevante impatto ambientale per cui richiedere il PRA. In sede di assunzione e di adozione del PUG si è ritenuto di applicare la legge definendo nell'art. 6.5 tale soglia, attraverso un indice di edificabilità rapportato alla superficie aziendale associato ad una superficie massima totale di edifici di servizio nell'azienda, ritenendo che al di sotto di tali due parametri si tratti dei normali fabbisogni di fabbricati per il ricovero dei prodotti e delle attrezzature aziendali.

Pare di capire che ciò che la Regione non ritiene opportuno sia l'utilizzo di un indice, ossia di un meccanismo che potrebbe dare la possibilità di costruire un edificio ex-novo, sia pure contenuto, alla sola condizione del possesso di un determinato terreno e alla qualifica di Imprenditore Agricolo.

Si osserva che, per altre casistiche di interventi nel territorio agricolo parimenti previste nella normativa adottata dal PUG, non siano state sollevate riserve su meccanismi normativi che consentono per intervento diretto un contenuto ampliamento una tantum di edifici preesistenti: così è per gli edifici abitativi non agricoli (art. 5.6: possibilità di ampliamento o di ricostruzione ampliata del 15% a fronte di assicurare determinate prestazioni energetiche e sismiche) e per gli edifici per attività produttive non agricole (art. 5.7: possibilità di ampliamento o di ricostruzione ampliata del 20%). Si presume che in questa diversa valutazione si sia considerato che in questi casi si tratta di edifici che già esistono e non di diritti edificatori ex-novo.

Pertanto, per andare incontro al punto di vista espresso dalla Regione, anche per gli edifici produttivi di servizio all'agricoltura, si è provveduto a sostituire la possibilità di intervento diretto in base ad un indice edificatorio con la possibilità di ampliamento una tantum (del 20%) degli edifici preesistenti, confermando peraltro il tetto massimo di 4.000 mq di SC per azienda, e confermando la richiesta di PRA per ogni esigenza che ecceda tali limiti.

Con l'occasione si è provveduto a correggere nella stessa direzione anche l'art. 5.5 relativo alle costruzioni ad uso abitativo al servizio dell'azienda agricola, prescrivendo anche per questi l'obbligo del PRA nel caso l'azienda non disponga già di un edificio abitativo, e mantenendo ad intervento diretto i casi i cui si l'azienda intervenga (entro i limiti previsti) a partire da edifici abitativi di cui già dispone.

Si dà altresì riscontro alle seguenti considerazioni espresse dalla Regione.

C. PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO – *Stante il permanere di posizioni discordanti in merito alla perimetrazione del territorio urbanizzato (TU), nella seduta finale del CUAV l'Unione ha chiesto che per alcune specifiche aree si procedesse a votazione, i cui esiti sono riportati nel verbale conclusivo e richiamati al punto 19 delle integrazioni da ottemperare. Essendosi verificato, in alcuni casi, che la decisione di includere nel TU le aree sia stata assunta a maggioranza con voto contrario della Regione, si richiamano, in sintesi, le ragioni del dissenso, ampiamente esaminate nell'Allegato al verbale conclusivo di CUAV “Definizione del perimetro del territorio urbanizzato – verifica di coerenza rispetto alle casistiche definite all'art. 32, co. 2, della L.R. 24/2017” (ALLEGATO II al presente atto): si*

ritiene che non presentino le condizioni di diritto richieste dalla legge per un legittimo inserimento all'interno del perimetro del territorio urbanizzato:

- *le aree permeabili inedificate classificate nel previgente PSC come “ambiti per nuovi insediamenti”;*
- *l'area oggetto di Piano Urbanistico Attuativo, approvato nel 2011 e decaduto per la parte non convenzionata, in quanto per il secondo stralcio non risulta stipulata la convenzione urbanistica;*
- *le aree che esprimono funzioni pubbliche estranee ed esterne ad ogni carattere urbano, come quelle di natura ecologico-ambientale.*

Al riguardo, si evidenzia come la rigorosa definizione del TU non incide solo sulla determinazione della quota complessiva del consumo di suolo ammissibile, ma soprattutto sulla disciplina delle trasformazioni ammissibili, in termini di funzioni insediabili, e sulla corretta applicazione della nuova disciplina del contributo di costruzione.

Con riguardo al perimetro del territorio Urbanizzato, il PUG nella stesura finale per l'approvazione si attiene alle determinazioni, condivise oppure esito di votazione, assunte in sede di CUAV.

Per quanto riguarda le aree permeabili inedificate interne al T.U. si è argomentato con riferimento alla loro dimensione contenuta, alla dotazione in genere buona di urbanizzazioni primarie e secondarie nel loro contesto urbano, e al fatto che, nella maggior parte dei casi, fossero considerate T.U. già nella pianificazione comunale previgente.

Per quanto riguarda l'area a Portomaggiore oggetto di Piano Urbanistico Attuativo approvato nel 2011 e solo parzialmente convenzionato, si è argomentato che la convenzione per il primo stralcio ha previsto a carico della proprietà l'onere di realizzazione di una serie di opere di urbanizzazione finalizzate e dimensionate anche ai fini del secondo stralcio (rete fognaria, vasca di laminazione, interrimento di una linea elettrica, ecc.). L'avvenuta realizzazione di tali opere consente oggi di considerare la porzione del secondo stralcio come area urbanizzata (anche se non compiutamente).

Per quanto riguarda le aree che esprimono funzioni pubbliche (stazione ferroviaria e Parco urbano di Ostellato, cimitero di Argenta) si è ribadito che proprio in relazione alla posizione contigua alle aree residenziali, alla loro distanza pedonale dal centro urbano e alla loro effettiva funzione urbana, debbano essere considerate aree urbane.