Allegato alla delibera di Giunta Unione Valli e Delizie n. 53 del 30.09.2021 "PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DELL'UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE (FERRARA) - Assunzione della proposta di piano a norma dell'art. 45 della L.R. 24/2017"

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

PUG PIANO URBANISTICO GENERALE

Valli e Delizie

ARGENTA | OSTELLATO | PORTOMAGGIORE

Unione dei **Comuni**

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

Struttura del Piano

ELAB **REL**

PUG 2021

(Piano Urbanistico generale L.R. 24/2014)

SINDACI
Andrea Baldini
Nicola Minarelli
Elena Rossi

SEGRETARIO GENERALE
Rita Crivellari

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Ing. Luisa Cesari

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE
Geom. Gabriella Romagnoli

UFFICIO DI PIANO
Ing. Luisa Cesari
Geom. Claudia Benini
Ing. Elena Bonora
Dott.ssa Rita Crivellari
Dott. Riccardo Natali
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

1. Struttura del Piano urbanistico generale 7

Il quadro degli elaborati..... 7

2. Il percorso di elaborazione e di partecipazione 10

3. Il perimetro del Territorio Urbanizzato e del sistema insediativo storico 13

Il territorio urbanizzato..... 13

Il perimetro dei tessuti urbani storici (zone A ai sensi della legislazione nazionale)..... 17

4. La Tavola dei Vincoli 21

5. Il Quadro conoscitivo-diagnostico.....23

6. la Griglia degli elementi strutturali (art.35).....25

7. LA Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale.....27

8. La disciplina degli interventi diretti.....29

9. La VALSAT e la VINCA.....31

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 .

Il quadro degli elaborati

Il PUG è composto dai seguenti elaborati:

a) la Relazione tecnica (REL) "**Struttura del Piano**"

b) Il **Quadro Conoscitivo Diagnostico** composto da:

- **Relazione QCD_0: Sintesi del Quadro Conoscitivo Diagnostico per sistemi funzionali**
- **Elaborato QCD_1: Qualità/evoluzione delle risorse ambientali e paesaggistiche**, con relative cartografie allegate:
  - Tav. QCD_1.1.n - Carta dell'uso del suolo (*scala 1:20.000)*
  - Tav. QCD_1.2.n - Carta delle infrastrutture verdi-blu (*scala 1:30.000)*
- **Elaborato QCD_2: Sicurezza del territorio**: con relative cartografie allegate:
  - Tav. QCD_2.1.n - Carta geomorfologica (*scala 1:25.000)*
  - Tav. QCD_2.2 - Carta delle bonifiche (*scala 1:50.000)*
  - Tav. QCD_2.3 – Carta delle riserve idriche sotterranee (*scala 1:100.000)*
  - Tav. QCD_2.4.n - Carta della profondità del letto e del tetto delle lenti sabbiose (*scala 1:4.000)*
  - Tav. QCD_2.5 - Carta dei profili geologici (*scala 1:75.000)*
  - Tav. QCD_2.6 - Carta delle isobate (*scala 1:35.000)*
  - Tav. QCD_2.7 - Carta della isofreatiche (*scala 1:35.000)*
- (costituiscono inoltre riferimento imprescindibile del PUG gli elaborati della Microzonazione sismica di 3° livello, che non vengono ripubblicati in quanto già approvati in precedenza nonché gli elaborati del Piano Generale del Rischio Alluvioni dell'Autorità di bacino distrettuale del Fiume Po)

Elaborati adeguamento del quadro conoscitivo in materia sismica degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, ai fini della redazione del PUG

- **M.S.3 - Relazione illustrativa - Aggiornamento Gennaio 2021**
- **Comune di Argenta:**

Tav. 1a - 1b	Carta delle indagini	scala 1:10.000

Tav. 2a – 2b	Carta geologico tecnica	Scala 1:10.000
Tav. 3a – 3b	Carta delle frequenze naturali dei terreni	Scala 1:10.000
Tav. 4a - 4b	Carta delle indagini	
Tav. 5a - 5b	Carta delle velocità delle onde di taglio S (Vs)	scala 1:10.000
Tav. 6a – 6b	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - FA_{PGA}	scala 1:10.000
Tav. 7a - 7b	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FH_{IS\ 0.1s < To < 0.5s}$	scala 1:10.000
Tav. 8a - 8b	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FH_{IS\ 0.5s < To < 1.0s}$	scala 1:10.000
Tav. 9a - 9b	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FH_{IS\ 0.5s < To < 1.5s}$	scala 1:10.000
Tav. 10a-10b	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA\ 0.1s < To < 0.5s}$	scala 1:10.000
Tav. 11a-11b	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA\ 0.4s < To < 0.8s}$	scala 1:10.000
Tav. 12a-12b	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA\ 0.7s < To < 1.1s}$	scala 1:10.000
Tav. 13a-13b	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA\ 0.5s < To < 1.5s}$	scala 1:10.000
Tav. 14a-14b	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - H_{Sm}	scala 1:10.000
Tav. 15a-15b	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm\ 0.4s-0.8s}$	scala 1:10.000
Tav. 16a-16b	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm\ 0.7s-1.1s}$	scala 1:10.000
Tav. 17a-17b	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm\ 0.5s-1.5s}$	scala 1:10.000

- **Comune di Ostellato:**

Tav. 1c	Carta delle indagini	scala 1:10.000
Tav. 2c	Carta geologico tecnica	Scala 1:10.000
Tav. 3c	Carta delle frequenze naturali dei terreni	Scala 1:10.000
Tav. 4c	Carta delle indagini	
Tav. 5c	Carta delle velocità delle onde di taglio S (Vs)	scala 1:10.000
Tav. 6c	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - FA_{PGA}	scala 1:10.000
Tav. 7c	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FH_{IS\ 0.1s < To < 0.5s}$	scala 1:10.000
Tav. 8c	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FH_{IS\ 0.5s < To < 1.0s}$	scala 1:10.000
Tav. 9c	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FH_{IS\ 0.5s < To < 1.5s}$	scala 1:10.000
Tav. 10c	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA\ 0.1s < To < 0.5s}$	scala 1:10.000
Tav. 11c	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA\ 0.4s < To < 0.8s}$	scala 1:10.000
Tav. 12c	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA\ 0.7s < To < 1.1s}$	scala 1:10.000
Tav. 13c	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA\ 0.5s < To < 1.5s}$	scala 1:10.000
Tav. 14c	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - H_{Sm}	scala 1:10.000
Tav. 15c	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm\ 0.4s-0.8s}$	scala 1:10.000
Tav. 16c	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm\ 0.7s-1.1s}$	scala 1:10.000
Tav. 17	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm\ 0.5s-1.5s}$	scala 1:10.000

- **Comune di Portomaggiore:**

Tav. 1d	Carta delle indagini	scala 1:10.000
Tav. 2d	Carta geologico tecnica	Scala 1:10.000
Tav. 3d	Carta delle frequenze naturali dei terreni	Scala 1:10.000
Tav. 4d	Carta delle indagini	
Tav. 5d	Carta delle velocità delle onde di taglio S (Vs)	scala 1:10.000
Tav. 6d	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - FA_{PGA}	scala 1:10.000
Tav. 7d	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FH_{IS\ 0.1s < To < 0.5s}$	scala 1:10.000
Tav. 8d	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FH_{IS\ 0.5s < To < 1.0s}$	scala 1:10.000
Tav. 9d	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FH_{IS\ 0.5s < To < 1.5s}$	scala 1:10.000
Tav. 10d	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA\ 0.1s < To < 0.5s}$	scala 1:10.000
Tav. 11d	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA\ 0.4s < To < 0.8s}$	scala 1:10.000
Tav. 12d	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA\ 0.7s < To < 1.1s}$	scala 1:10.000
Tav. 13d	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $FA_{SA\ 0.5s < To < 1.5s}$	scala 1:10.000
Tav. 14d	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - H_{Sm}	scala 1:10.000
Tav. 15d	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm\ 0.4s\text{-}0.8s}$	scala 1:10.000
Tav. 16d	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm\ 0.7s\text{-}1.1s}$	scala 1:10.000
Tav. 17	Carta di microzonazione sismica Livello 3 - $H_{Sm\ 0.5s\text{-}1.5s}$	scala 1:10.000

- **Elaborato QCD_3: Società ed economia**
- **Elaborato QCD_4: Accessibilità ed attrattività del territorio**
- **Elaborato QCD 5: Benessere ambientale**
- **Elaborato QCD_6: Sistema dell'abitare e dei servizi urbani:** con relative cartografie allegate:
  - Tav. QCD_6.1.n - Analisi dei tessuti edilizi e dei servizi (*scala 1:4.000)*
  - Tav. QCD_6.2 - Analisi della permeabilità dei suoli urbani (*scala 1:6.000)*
- **Elaborato QCD 7: Relazione della carta del rischio archeologico** (*ex-PSC)* con le relativa Carte allegate*:*
  - Tav. QCD_7.1 - – ARGENTA 1 - Carta di impatto/rischio archeologico (*scala 1:5.000)*
  - Tavola QCD_7.2 – ARGENTA 2- Carta di impatto/rischio archeologico - Confronto fra Catasto Carafa (1776) e Catasto odierno Centro di Argenta Capoluogo (*scala 1:2.000)*
  - Tavola QCD_7.3 – PORTOMAGGIORE - Carta di impatto/rischio archeologico (*scala 1:20.000)*
  - Tavola QCD_7.4 – OSTELLATO - Carta di impatto/rischio archeologico (*scala 1:20.000)*

c) la **Tavola dei Vincoli** (VIN_1.n) e la relativa allegata **Scheda dei Vincoli** (VIN_SCH);

e) il testo " **Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale",** con relative tavole allegate:

- **Tav_ 1**: "Griglia degli elementi strutturali" *(scala 1:35.000)*

- **Tav_2** "Valorizzazione ambientale ed economica del territorio vasto rurale" *(scala 1:35.000)*
- **Tav_3** "Strategie e azioni per la qualità urbana" (relativa ai maggiori centri urbani**)** *(scala 1:6.000)*

f) le Norme **"Disciplina degli interventi edilizi diretti"** con relativi allegati:

- **Tav_4.n** "**Disciplina degli interventi edilizi diretti"** *relativa a tutti i centri urbani (scala 1:4.000)*
- **Tav_5.n** "**Disciplina degli interventi edilizi diretti nei centri storici"** *(scala 1:1.000)*
- **Tav_ 6** "**Disciplina degli interventi edilizi diretti nel territorio rurale"** *(scala 1:35.000)*

g) la **Valsat (VAS), con gli indicatori di monitoraggio e la sua "Sintesi non tecnica" e la VINCA;**

h) **la Zonizzazione Acustica con i suoi elaborati:**

- **ZAC_NTA tecnica**
- **ZAC_REL Relazione** *relativa ai tre Comuni* con relative tavole allegate:
- **ZAC_1.n Zonizzazione acustica comunale -visione d'insieme** *(scala 1:10.000)*
- **ZAC_2.n Zonizzazione acustica comunale - Centri abitati** *(scala 1:4.000)*

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 recepite nella prima stesura preliminare della strategia di piano.

Nella primavera, a seguito dell'esplodere 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.

Il 23 Settembre, 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

Anche questa fase ha dovuto necessariamente svolgersi in forma di conference-call a distanza, che si sono svolte il giorno 23 Settembre 2020 e il giorno 19 ottobre 2020.

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 iberi 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 illustrativi, 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. IL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO E DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO

Il territorio urbanizzato

La definizione del Territorio Urbanizzato alla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017, ossia al 1° gennaio 2018 è necessariamente una delle prime elaborazioni da compiere nell'iter di costruzione del PUG, in quanto risulta discriminante dei diversi regimi del territorio.

Nel caso dei Comuni dell'Unione Valli e Delizie il compito è stato agevolato dal fatto che non era trascorso molto tempo dalla definizione di tale perimetro nel Piano Strutturale Comunale: una dozzina d'anni, segnati peraltro dalla fase di crisi che ha lungamente rallentato l'attività edilizia.

IL Perimetro del T.U. definito nel PSC è stato quindi una base di partenza, è stato comunque rivisto e controllato in ogni suo tratto secondo i criteri precisamente fissati dalla L.R.24/2017, cosa che ha portato a pochissime variazioni quantitativamente significative in aumento (relative a Piani Particolareggiati che sono stai convenzionati nel frattempo), e a numerose variazioni di lieve entità riferite ad una più corretta applicazione dei criteri della nuova legge, queste ultime in prevalenza nella forma della diminuzione, ossia restringimento rispetto al perimetro previgente.

Nella cartografia QCD_6.1 "Analisi dei tessuti edilizi e dei servizi" sono rappresentati sia il T.U. al 1/01/2018 (linea di colore azzurra), sia, ove non coincidente, il T.U. del PSC pre-vigente linea di colore grigio). Il T.U. al 1/01/2018 è poi rappresentato anche nella Tav. 1 e nella Tav. 4.

Nel complesso la variazione della superficie complessiva che è stata considerata ''territorio urbanizzato' è la seguente:

- ai sensi del PSC (approvato nel 2010 ma elaborato dal 2006) : 1463 ettari
- al 1 gennaio 2018 ai sensi del PUG: 1461 ettari
- variazione – 6 ettari (-0,4%)
- quota del 3% ai fini dell'attuazione del PUG: 44 ettari

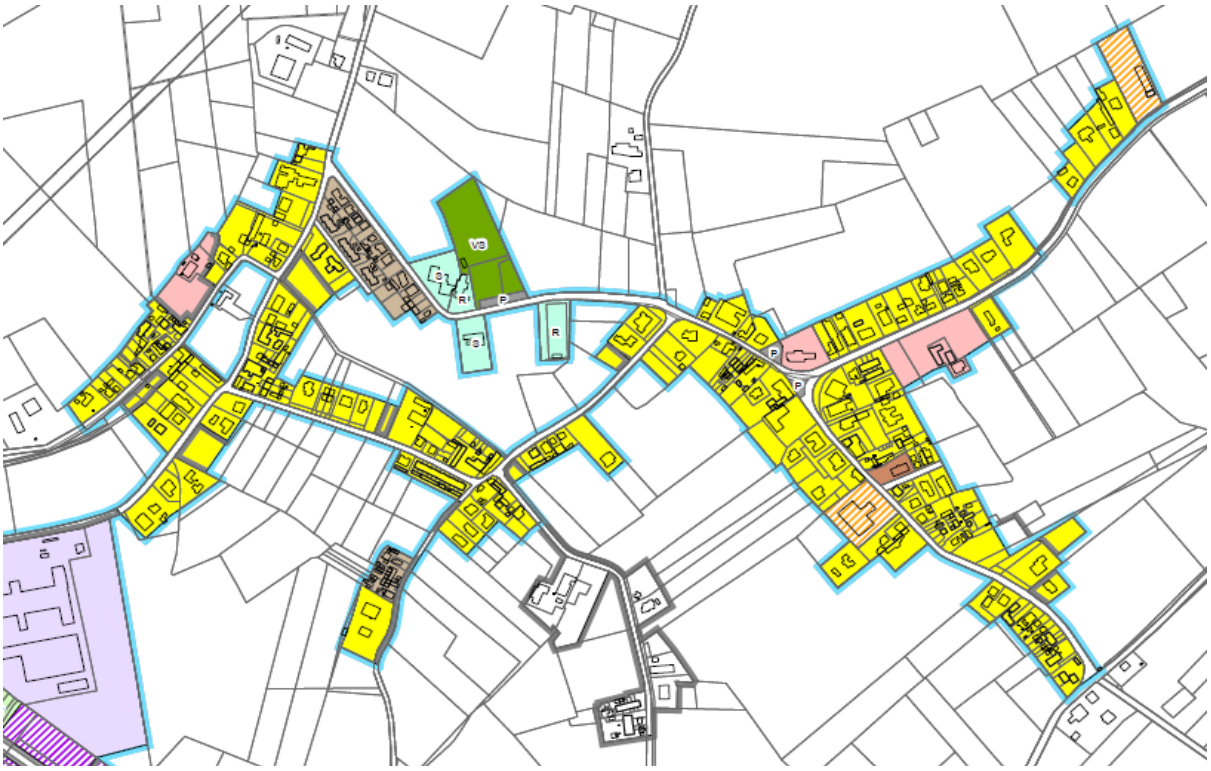
Nella definizione del perimetro del T.U. secondo i criteri indicati dalla nuova legge non sono mancate problematiche e dubbi applicativi, riconducibili alle caratteristiche di talune tipologie insediative presenti in questo territorio.

Si segnalano di seguito alcuni casi emblematici, esponendo i criteri che sono stai utilizzati per la definizione. Le figure seguenti sono tratte dalla tavola QCD_6.1 citata, dove, come sopra detto, è rappresentato con contorno azzurro il T.U. al 1 Gennaio 2018, e con contorno grigio (nei soli tratti cui non coincide con il precedente) il perimetro del T.U. previgente come era stato definito nel PSC.

L'esempio di Ripapersico (comune di Portomaggiore)

Ripapersico è senza dubbio una frazione storica di Portomaggiore: lo dimostra il fatto che ha la chiesa, il cimitero, aveva la scuola elementare, ora riconvertita come centro civico.

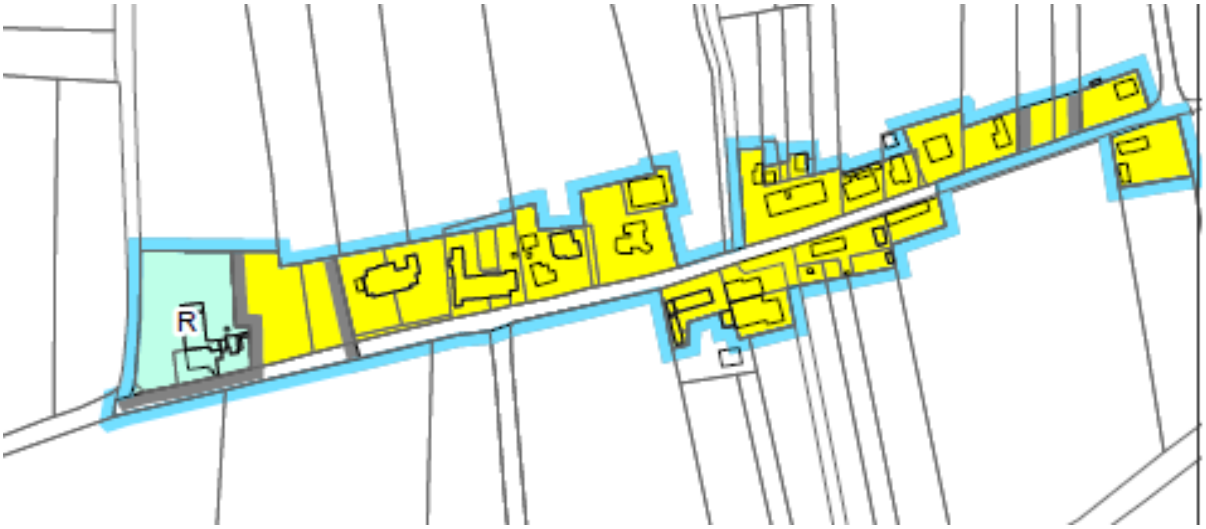
E peraltro ha una forma sfilacciata, essendosi sviluppata come una serie di sequenze lineari di case lungo strade locali preesistenti (non ha nessuna strada che sia frutto di una nuova urbanizzazione recente), cosa che potrebbe indurre a considerarlo non T.U. ma un "*edificato sparso o discontinuo, collocato lungo la viabilità*" come si esprime l'art. 32 della legge.



Si è ritenuto legittimo privilegiare la consistenza storicizzata dei servizi rispetto alla forma. Il perimetro del T.U. ricalca quindi in buona parte il perimetro previgente, salvo includere un paio di lotti liberi interclusi e un edificio con ampio giardino (sul margine nord-ovest), prima considerati esterni; e viceversa escludere alcuni edifici e corti rurali più staccate (nella zona sud, al centro). Nel complesso la superficie considerata “urbanizzata” diminuisce leggermente.

L'esempio di Campolungo

Anche Campoluongo ha forma dell'aggregato lineare lungo una strada storica. Ma si tratta di una caratteristica che è intrinseca all'origine storica degli insediamenti in questo territorio infatti: tutti i centri abitati, grandi e piccoli, per ovvie ragioni di maggiore, ancorché precaria, protezione dagli allagamenti, sono sorti lungo i dossi appena rilevati costruiti geologicamente dai sedimenti degli alvei dei corsi d'acqua, o di antichi paleo alvei.

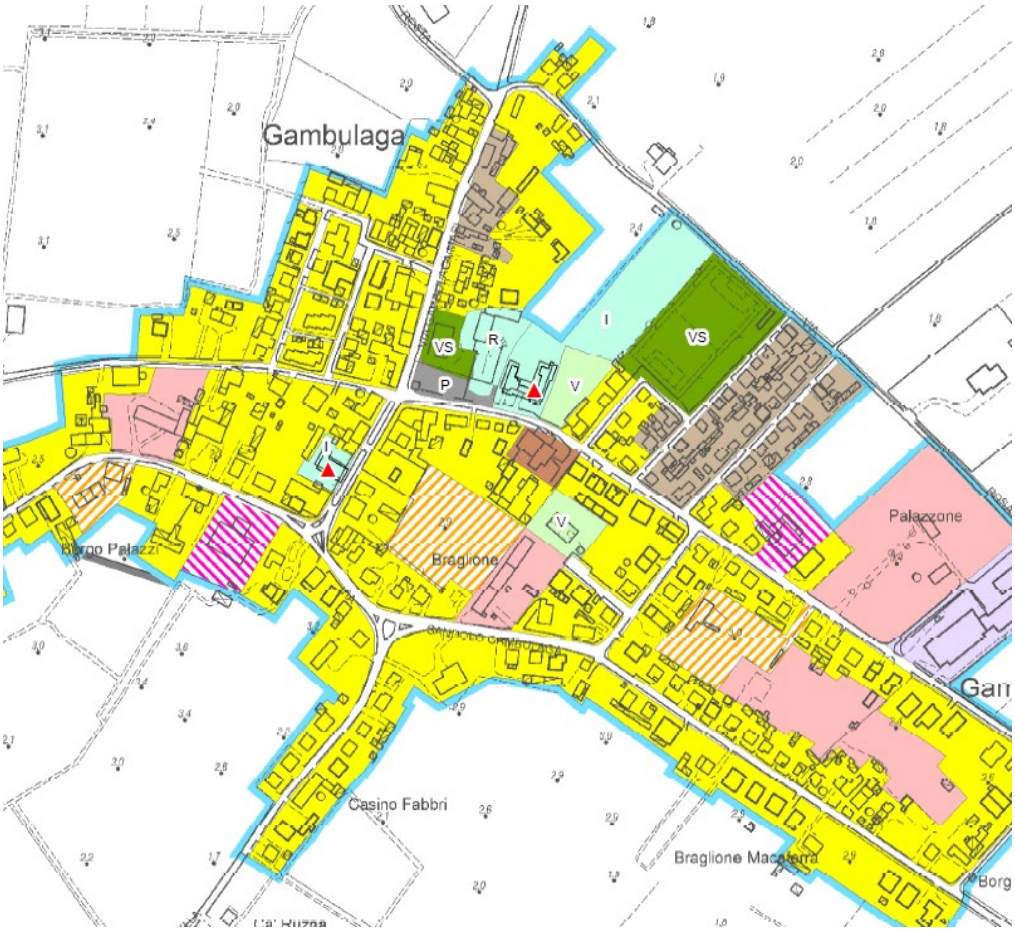


Anche in questo caso si è ritenuto di confermare nella sostanza il perimetro del T.U. previgente, salvo ricomprendervi un lotto intercluso che consente di ricompattare con l'abitato la chiesa (all'estrema sinistra), che nel PSC era considerata territorio urbanizzato ma staccata dal resto.

Area interclusa a Gambulaga

A Gambulaga si pone una problematica diversa. Al centro del paese è presente un'area libera di circa 7.000 mq. che nel PSC è considerata territorio urbanizzato. Potrebbe essere fra quelle "*aree permeabili collocate all'interno delle aree edificate con continuità che non siano dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti*" che la nuova legge indirizza a considerare esterne al T.U..

Ma in realtà l'area è parzialmente urbanizzata: al contorno sono presenti tutte le reti tecnologiche di urbanizzazione. Nel dubbio, anche in questo caso si è considerato sensato dare rilevanza anche alla continuità con le valutazioni previgenti e confermarla dentro al T.U.



Il caso degli stabilimenti produttivi isolati

Un'ultima casistica riguarda insediamenti produttivi di grandi dimensioni, ma isolati rispetto ai centri e nuclei abitati, ad esempio lo stabilimento Bompani, sorto in fregio al Raccordo Autostradale Ferrara-Mare. L'area occupata e insediata è alquanto rilevante: si tratta di oltre 10 ettari.

Ma non è contigua ad alcun centro urbano, né fa parte di un'area industriale, ossia di un'area che sia stata dotata di reti di urbanizzazione e suddivisa in lotti per ospitare un aggregato di insediamenti produttivi.

Quest'area era considerata "territorio urbanizzato" nel PSC ma ai sensi della L.R. 24/2017 è sembrato inevitabile considerarla esterna al T.U. per la suo posizione isolata.

Il perimetro dei tessuti urbani storici (zone A ai sensi della legislazione nazionale)

Per quanto riguarda la perimetrazione dei tessuti urbani definibili "centri storici" il PUG ha confermato in linea generale la perimetrazione già vigente nel PSC e frutto a suo tempo di indagini di campo nonché di approvazione da parte della Regione.

In un solo caso la perimetrazione assunta dal PUG si discosta dal quella pre-vigente: si tratta del borgo di Medelana.

Nel pre-vigente PSC erano individuati a Medelana come centro storico due distinti perimetri:

a) quello comprendente la chiesa e alcuni edifici al suo contorno;
b) e quello comprendente il 'borgo', ossia un aggregato di abitazioni bracciantili in fregio al corso del Volano e lungo la strada che porta alla chiesa.

Le due porzioni di Medelana perimetrale come centro storico nel PSC

In realtà, il 'borgo' è sorto come aggregato disordinato di una serie abitazioni dalla struttura e dalla tipologia alquanto povere, inframmezzate da orti e cortili e piccoli magazzini; alcune di queste abitazioni sono state rimodernate o ampiamente rifatte, mentre altre restano in condizioni degrado o inutilizzate. . Gli unici spazi pubblici sono le stradine, alquanto strette e prive di marciapiedi

Nella "Carta del territorio ferrarese" del 1814 (stralcio qui a fianco) si individua bene il nucleo della chiesa, in basso, mentre dove poi si è addensato il borgo, c'erano solo alcune corti ed edifici sparsi.

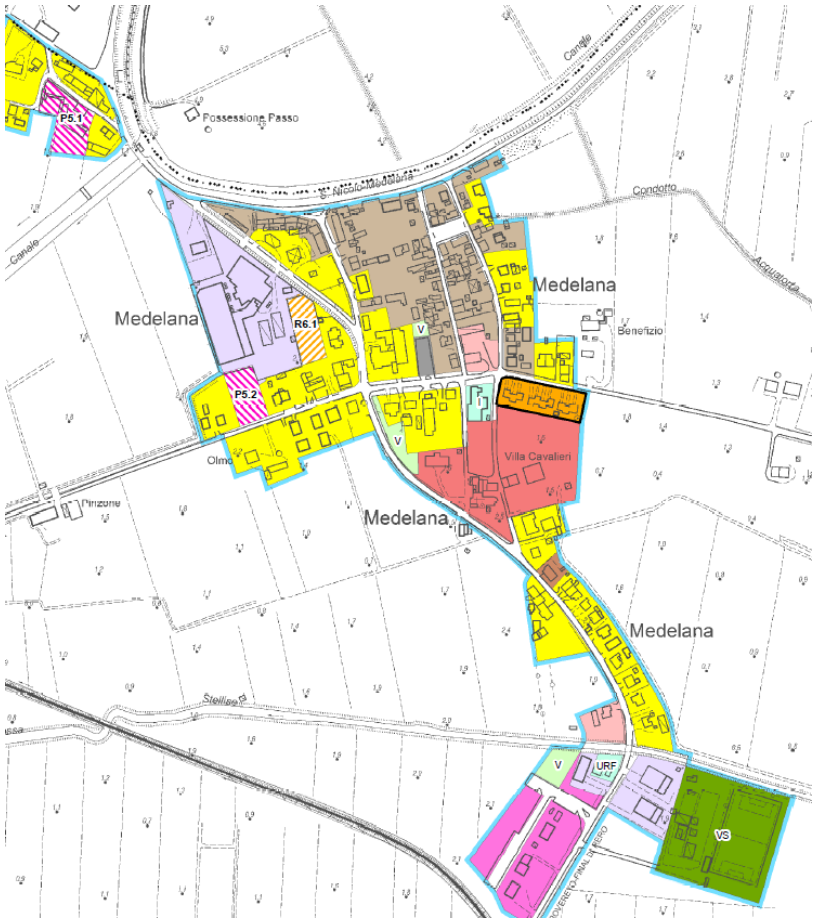
L'individuazione come centro storico anche del 'borgo' era stata una scelta del PSC, a modifica della situazione urbanistica precedente, in quanto, secondo il PRG che l'aveva preceduto veniva tutelava solo la chiesa e il gruppo di edifici al suo contorno.

Peraltro anche in sede di PSC si era consapevoli della debolezza degli elementi di interesse storico o testimoniale e delle diffuse condizioni di degrado del borgo; infatti il PSC considerava l'intero borgo come "*Porzione del*

centro storico interessata dal comma 4 dell'art. A 7 della L.r. 20/2000", ossia come "*parti del tessuto storico urbano prive dei caratteri storico-architettonico, culturali e testimoniali, ai fini dell'eliminazione degli elementi incongrui e del miglioramento della qualità edilizia ed urbanistica*".

Alla luce di una ricognizione aggiornata della situazione, dell'assenza di interventi migliorativi intervenuti in questo frattempo da parte delle proprietà private, si è ritenuto che, piuttosto che una tutela di valori storico-testimoniali sostanzialmente assenti, il borgo avrebbe necessità di un riordino urbanistico e di una riqualificazione dei pochi spazi pubblici che potrebbero trovare lo strumento più adatto in un Piano particolareggiato di recupero di iniziativa pubblica.

Si è pertanto determinato di identificare la porzione di Medelana da tutelare come "insediamento storico" nel solo perimetro attorno alla chiesa, che peraltro viene allargato, rispetto al PSC, per ricomprendervi la ex scuola comunale dismessa, per il suo valore testimoniale. Nel contempo il tessuto del borgo è stato riclassificato come quei tessuti urbani "con carenze dell'impianto viario e nella dotazione di spazi pubblici". Nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico ambientale viene espressamente prospettata per il borgo di l'opportunità di un Piano Particolareggiato di recupero di iniziativa pubblica.



Estratto della Tav. 4 "Disciplina degli interventi edilizi diretti" nella quale è individuata in colore rosa il centro storico di Medelana e in marrone il 'borgo'.

4. LA TAVOLA DEI VINCOLI

Con l'elaborazione del PUG si è provveduto ad Elaborare un'unica Tavola dei Vincoli che copre tutto il territorio dell'Unione. come primo passaggio è' stato svolto un lavoro di normalizzazione, omogeneizzazione dei dati rispetto ai tematismi presenti nelle Tavole dei Vincoli dei tre Comuni allegate agli strumenti urbanistici pre-vigenti.
Come secondo passaggio si è provveduto ad un aggiornamento dei dati in base ai tematismi forniti anche a seguito dei contributi giunti in sede di Consultazione preliminare sia da parte della Regione che degli Enti.
Le principali modifiche apportate sono le seguenti:

- Omogenizzazione dei temi di Tutela dei beni storico testimoniale e culturali;
- Aggiornamento dei Beni culturali vincolati ai sensi della Parte II del Decreto Legislativo n.42/2004 consultando il Webgis del Patrimonio culturale dell'Emilia Romagna;
- Omogenizzazione ed aggiornamento dei Perimetri del Parco del Delta del Po;
- Recepimento ed aggiornamento dei tracciati delle reti infrastrutturali;
- Inserimento del tematisma della Zona di particolare protezione dall'inquinamento luminoso dell'Osservatorio astronomico di Ostellato;
- Localizzazione delle Stazioni radiobase;
- Eliminazione dell'individuazione della Rete ecologica che è stata inserita nella Tavola 2 del PUG – Valorizzazione ambientale ed economica del territorio rurale;

Con riferimento all'attività di co-pianificazione che la Regione e il MiBACT stanno attualmente svolgendo ai fini dell'adeguamento del PTPR al Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.lgs. 42/2004, si è recepito i seguenti tematismi, forniti dalla Regione o direttamente scaricabili dal Portale Minerva:

- Art. 136 D. Lgs. 42/2004: ricognizione degli immobili e aree di notevole interesse pubblico;
- Art. 142 D. Lgs. 42/2004: In merito ai beni paesaggistici, corsi d'acqua e relativa fascia di 150 metri, boschi (comma 1 lettera g).

La "Tavola dei Vincoli" del PUG è corredata da un elaborato denominato "Scheda dei Vincoli" e assolve quanto richiesto dall'art.37 della LR.24/2017, assumendo funzione di strumento conoscitivo utile ad individuare tutti i vincoli gravanti sul territorio che possano precludere, limitare o condizionare l'uso o la trasformazione dello stesso. Si è provveduto in coerenza all'elaborazione della Tavola Unica dei Vincoli ad unificare ed aggiornare anche questo elaborato.

5. IL QUADRO CONOSCITIVO-DIAGNOSTICO

L'elaborazione del Quadro Conoscitivo Diagnostico del PUG ha potuto giovarsi del Quadro Conoscitivo prodotto in occasione del PSC, non troppo invecchiato e ancora valido per diversi aspetti dove on ci si attende di registrare modifiche significative dopo solo un dodicennio: la storia geologica del territorio, la storia dell'evoluzione insediativa, le risorse naturali, le risorse storiche e archeologiche, l'impianto sostanziale delle grandi infrastrutture a rete, ecc..

E pur tuttavia, il QCD del PUG ha rivisitato in qualche misura, quali più quali meno, tutti i temi esaminati dal QC del PSC. E ciò perché, se da un lato alcuni temi richiedevano necessariamente un sostanziale aggiornamento rispetto all'evoluzione in atto nello scenario economico, demografico e sociale, dall'altro tutti i temi hanno richiesto comunque una reinterpretazione per assumere quel taglio, non più solo descrittivo, ma critico-diagnostico (e direttamente propedeutico alla ValSAT) che la nuova legge urbanistica richiede.

Nella prima fase di elaborazione del PUG, si è quindi prodotto un DOCUMENTO PRELIMINARE, articolato secondo il duplice approccio proposto dalla Regione con l'Atto di coordinamento tecnico emanato nel novembre 2019 su contenuti e connotati della SQUEA e della ValSAT:

- un approccio per ***sistemi funzionali***, ossia per aggregati di funzioni, individuati sulla base delle delle problematiche caratterizzanti lo specifico territorio e interpretabili funzionalmente nel processo di Valsat;
- un approccio per ***luoghi***, ossia per ambiti significativi del territorio, anch'essi individuati sulla base delle caratteristiche di questo contesto specifico e del suo sistema di insediamenti.

In ciascuno dei capitoli di tale Documento Preliminare, presentato e discusso a partire dal settembre 2020, si è cercato di tenere strettamente insieme ed integrare gli aspetti descrittivi/conoscitivi con quelli valutativi/diagnostici nonché con prime indicazioni della strategia da perseguire con il Piano. Non si è voluto, quindi, in questa prima fase, produrre elaborati distinti intitolabili "Quadro conoscitivo" da un lato e " Valsat preliminare" dall'altro.

Di seguito si riportano i sei sistemi funzionali che si è ritenuto di individuare ai fini conoscitivo e valutativi:

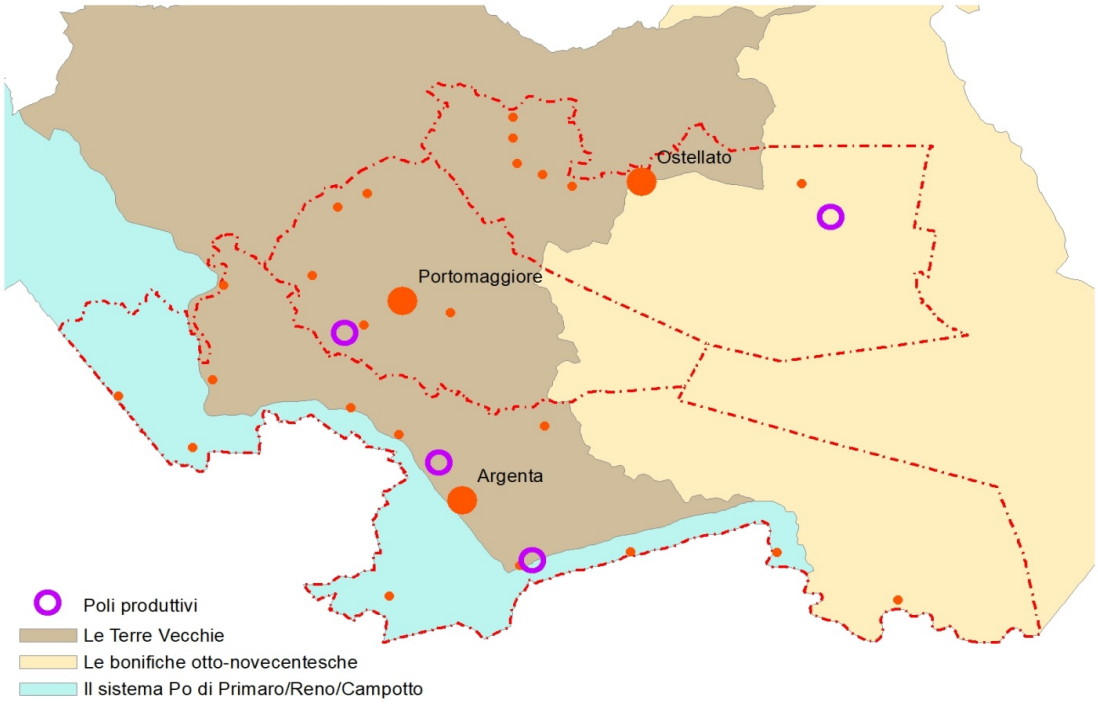
- **qualità/evoluzione delle risorse ambientali e paesaggistiche**: uso del suolo, forme del paesaggio, aree protette, servizi eco-sistemici forniti dal territorio;
- **sicurezza del territorio**: sismica, idrogeologica, protezione civile, rischi di incidenti industriali;
- **società ed economia**: dinamiche demografiche, compagine sociale, occupazione, attività economiche: agricoltura, industria, turismo,
- **accessibilità ed attrattività del territorio**, infrastrutture per la mobilità (extraurbana), trasporto pubblico, aree per insediamenti produttivi;
- **benessere ambientale/servizi ambientali**: cambiamento climatico, qualità dell'aria, acustica, inquinamento elettromagnetico, salute, reti smaltimento acque bianche nere, raccolta rifiuti;
- **sistema dell'abitare e dei servizi urbani:** condizioni del patrimonio edilizio; immobili dismessi; domanda abitativa; qualità dell'offerta urbana: servizi pubblici, servizi privati (commercio, attività culturali/ricreative,…), qualità dello spazio pubblico, verde urbano, ciclabilità urbana permeabilità dei suoli urbani.

e i otto "luoghi" (ovvero gli ambiti territoriali) ritenuti significativi ai fini delle azioni di Piano:

- **Le "terre vecchie"** (o Bonifiche Estensi) con le Delizie,

- **Le bonifiche ottocentesche, il Mezzano e la sua gronda di zone umide**,
- **Il sistema Primaro/Reno/Campotto**.
- **I tre capoluoghi**: Argenta, Ostellato, Portomaggiore;
- **I centri abitati minori**,
- **I poli produttivi**,

I primi tre "luoghi" corrispondono, nel loro complesso, all'intera estensione del territorio dell'Unione: vedi la figura che segue.



Nella stesura finale del Piano, nel rispetto delle disposizioni di legge nazionale che richiedono che siano espressamente individuati e denominati gli elaborati di ValSAT e Vinca, e delle disposizioni della legge regionale che richiede uno specifico elaborato riferito alla "Strategia", la struttura degli elaborati è diventata quella elencata all'inizio della presente relazione.

In specifico, l'analisi conoscitiva e diagnostica "**per sistemi funzionali"** è stata riversata:

- in una forma sintetica/diagnostica nell'elaborato **QCD_0**: "Sintesi del Quadro conoscitivo diagnostico per sistemi funzionali",
- in forma più estesa e analitico/descrittiva nei sei Allegati da **QCD_1** a **QCD_6** (uno per ciascuno dei suddetti sistemi funzionali) e nelle relative cartografie allegate.

Invece per quanto riguarda l'analisi "**per luoghi",** è sembrato meno dispersivo e più efficace non separare la valutazione delle criticità e delle risorse di ciascun "luogo" dall'indicazione delle strategie e delle azioni proposte: pertanto è confluita nell'elaborato **SQUEA** "**Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale"**, che ha assunto quindi la forma di un 'racconto' per luoghi.

6. LA GRIGLIA DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI (ART.35)

La Tavola n. 1 del PUG rappresenta la "*Griglia degli elementi strutturali che connotano il territorio extraurbano e che costituiscono riferimento necessario per le nuove previsioni*" ai sensi dell'art. 35 della L.R. 24/2017.

Per un territorio come questo che rappresenta la sedimentazione attuale di una incessante dinamica storica fra acqua e terra, l'elemento fondamentale e primario della Griglia è dato dal reticolo idrografico; la complessità del sistema idraulico rappresenta la chiave interpretativa sia delle criticità del territorio che delle potenzialità di valorizzazione.

Infatti la rete idraulica (quella oggi esistente e quella sommersa costituita dai paleo-alvei, resi percepibili dai dossi) è 'strutturale' da diversi punti di vista contemporaneamente:

- storicamente è stata la rete portante su cui si è insediato e sviluppato il sistema insediativo,
- oggi, insieme con le aree protette, fornisce il telaio portante delle infrastrutture verdi-blu;
- e ancora costituisce la matrice portante della mobilità lenta e della valorizzazione turistica.

Conformemente al dettato del sopra citato art. 35, nella Tavola 1 sono rappresentati:

1)Il reticolo idrografico: gli "invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua" più il reticolo idrografico minore.

2) L'insieme delle aree soggette a vincoli di natura ambientale e paesaggistica o storico-archeologica che escludono o limitano o condizionano in modo significativo eventuali utilizzazioni edificatorie:

- zone di tutela dei corsi d'acqua,
- zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale,
- zone di tutela naturalistica,
- dossi di rilevanza storico-documentale e paesistica,
- aree di riequilibrio ecologico,
- sistema forestale e boschivo,
- aree ricomprese nel Parco regionale del Delta del Po,
- zone umide,
- Siti di Importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS),
- aree naturali,
- Oasi istituite,
- complessi archeologici,
- aree di accertata rilevanza archeologica,
- aree di concentrazione di materiali archeologici,
- immobili vincolati di interesse archeologico,

3) Le aree caratterizzate da particolari situazioni locali di rischio naturale o industriale (al netto quindi di quelle condizioni di rischio – sismico e idraulico - che interessano l'intero territorio dell'Unione):

- fasce di pertinenza fluviale (PSAI-Reno),
- aree ad alta probabilità di inondazione (PSAI-Reno),
- impianti a rischio di incidente rilevante.

4) La rete portante delle infrastrutture per la mobilità:

- rete ferroviaria,
- stazioni e fermate ferroviarie
- Grande rete regionale,
- Grande rete regionale: nuovi tratti previsti nel PRIT,
- Nodi principali di interconnessione della Grande rete

- Rete di base di interesse regionale,
- Rete di base di interesse regionale: nuovi tratti previsti nel PRIT o proposti dal PUG;
- viabilità secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale,
- proposte migliorative della viabilità secondaria di rilievo provinciale o interprovinciale,
- proposte migliorative della viabilità secondaria di rilievo locale,
- rete ciclabile extraurbana,
- idrovia.

5) Infine i poli produttivi di rilievo sovra comunale.

7. LA STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

Il documento "**Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale"**, (SQUEA), insieme con le **tavole grafiche n. 1, n.2 e n.3** che ne illustrano in termini ideogrammatici alcuni contenuti, rappresenta l'elaborato-chiave della nuova forma-piano proposta dalla Legge regionale emiliana.

Il primo capitolo (intitolato "Lo scenario") riprende in estrema sintesi dal Quadro conoscitivo Diagnostico, le principali criticità di questo territorio, dal punto di vista dell'ambiente, della sicurezza del territorio, dell'evoluzione demografica e socioeconomica, viste nelle loro tendenze evolutive, e quindi evidenzia le sfide che il governo del territorio deve affrontare con questa nuova stagione di pianificazione.

Il secondo capitolo espone la 'vision' di una possibile evoluzione positiva di questo territorio, a partire da quella proposta, ad una scala territoriale più vasta, dal documento preliminare del nuovo Piano Territoriale di Area Vasta (PTAV) contestualmente prodotto dalla provincia di Ferrara, anche tenendo conto dei mutamenti sociali e comportamentali indotti in questo particolare momento storico dall'attraversamento della crisi pandemica del Covid-19.

Da questa derivano le linee generali della strategia assunta per questo territorio, una linea ampiamente riassumibile con il termine polivalente della "rigenerazione" (delle aree urbane, del paesaggio, del patrimonio edilizio, della coesione sociale, delle ragioni di sviluppo economico).

Questa strategia viene declinata in tre principali filoni che costituiscono il titolo e il contenuto dei tre successivi capitoli:

- VALORIZZAZIONE AMBIENTALE ED ECONOMICA DEL TERRITORIO VASTO RURALE
- RIGENERAZIONE E RESILIENZA DEL SISTEMA DEI CENTRI ABITATI, ossia le politiche urbane;
- CONSOLIDAMENTO DELL'ACCESSIBILITA E DELL'ATTRATTIVITÀ ECONOMICA DEL TERRITORIO, ossia le indicazioni strategiche riguardo alla maglia infrastrutturale che sostiene la mobilità e alla rete degli insediamenti produttivi.

Alcuni elementi più significativi di ciascuno di questi tre filoni strategici trovano una forma di rappresentazione grafica ideogrammatica nella **Tavola 1** (Griglia degli elementi strutturali), nella **Tavola 2** (Valorizzazione ambientale ed economica del territorio vasto rurale) e nella **Tavola 3** (Strategie e azioni per la qualità urbana, relativa ai maggiori centri urbani)

Per ciascuno di questi tre filoni (o "macro-strategie") sono ripresi nel testo gli specifici elementi di criticità e le specifiche risorse su cui costruire nuovi assetti, gli obiettivi e le azioni proposte.

Per ciascuno dei tre filoni, gli obiettivi e le azioni sono poi articolati "per luoghi", o parti del territorio evidenziandone le distinte caratteristiche e criticità, e le distinte risorse ed opportunità da sfruttare.

Infine, sempre per ciascuno dei tre filoni strategici, vengono esplicitate:

- le condizioni di sostenibilità e i requisiti da assicurare nel caso di rilevanti trasformazioni, da governare attraverso Accordi Operativi;
- i criteri di qualità da perseguire nella Disciplina degli interventi diretti.

Per maggiore chiarezza si riporta di seguito l'indice/sommario del testo della SQUEA:

1. LO SCENARIO

1.1. Le sfide della nuova stagione di pianificazione

1.2 - Lo scenario ambientale: la sicurezza del territorio e il cambiamento climatico

1.3 - Lo scenario socio-economico

2. - ELEMENTI DI UNASTRATEGIA COMPLESSIVA DI VALORIZZAZIONE

2.1 – La visione strategica ad una dimensione vasta: il PTAV

2.2 – Dopo la pandemia cosa aspettarsi

2.3 – Le carte da giocare per questo territorio

2.4 – Il filo rosso del PUG: la rigenerazione

2.5 – Tre grandi linee strategiche

3. - MACRO-STRATEGIA 1: VALORIZZAZIONE AMBIENTALE ED ECONOMICA DEL TERRITORIO VASTO RURALE

3.1 – Criticità e risorse

3.2 – Obiettivi e azioni

3.3 LE TERRE VECCHIE (O BONIFICHE ESTENSI) CON LE DELIZIE

3.4. LE BONIFICHE OTTOCENTESCHE, IL MEZZANO E IL SUO CONTORNO DI ZONE UMIDE

3.5. IL SISTEMA PO DI PRIMARO/RENO E CAMPOTTO

3.6 - Criteri di qualità da perseguire nella Disciplina degli interventi diretti nel territorio rurale

3.7 - Criteri per eventuali Accordi Operativi relativi al territorio rurale

4 MACRO-STRATEGIA: RIGENERAZIONE E RESILIENZA DEL SISTEMA DEI CENTRI ABITATI

4.1 criticità e risorse

4.2 Obiettivi e azioni

4.3. – I capoluoghi: ARGENTA

4.4. – I capoluoghi: PORTOMAGGIORE

4.5. - I capoluoghi: OSTELLATO

4.6 - I centri abitati minori del comune di ARGENTA

4.7 - I centri abitati minori del comune di Portomaggiore

4.8 - I centri abitati minori del comune di Ostellato

4.9 - Criteri di qualità da perseguire nella Disciplina degli interventi diretti

4.10 - Criteri di allocazione di eventuali nuove aree da urbanizzare entro il limite del 3%145

4.11 - Condizioni di sostenibilità/requisiti minimi dei nuovi insediamenti negli Accordi Operativi

5. MACRO-STRATEGIA: CONSOLIDAMENTO DELL'ACCESSIBILITA E DELL'ATTRATTIVITÀ ECONOMICA DEL TERRITORIO

5.1 – Descrizione, risorse, criticità

5.2 - Obiettivi e azioni

5.3 - Criteri di qualità da perseguire nella Disciplina degli interventi diretti e nel caso di Procedimento unico per le attività produttive

5.4 - Condizioni di sostenibilità/requisiti minimi dei nuovi insediamenti negli Accordi Operativi

8. LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI

Contiene disposizioni normative dettagliate che governano l'attività edilizia ordinaria: tutto (e solo) quello che può essere realizzato per interventi edilizio diretto (o permesso di costruire convenzionato), sia nelle aree urbane che nel territorio non urbano. Il testo normativo è accompagnato da cartografie geometriche (**Tavole 4, 5 e 6**), relative rispettivamente ai centri urbani, ai centri storici e al territorio rurale.

Nell'apparato normativo sono disciplinate le dotazioni territoriali e degli insediamenti, le infrastrutture, la tutela dell'identità storico culturale e paesaggistica, nonchè le zone urbane consolidate suddivise tra residenziali e produttive oltre alle disposizioni generali e dirette per il territorio rurale.

Gli ambiti urbani consolidati a prevalente funzione residenziale sono articolati nella Tav. 4.1. nelle seguenti zone urbanistiche:

R.1. zone o lotti con presenza o contiguità di elementi di pregio storico-culturale (es. edifici di interesse storico-testimoniale) o ambientale (es. orti e giardini privati) da salvaguardare (corrispondente a circa 5% del Tessuto consolidato dell'Unione)

R.2. tessuti urbani omogenei, con buona qualità edilizia e buon livello di dotazioni, prevalentemente frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti (corrispondente a circa 16% del Tessuto consolidato dell'Unione)

R.3. tessuti urbani residenziali e misti, a densità media o con presenza di edifici a 3 o più piani (corrispondente a circa 2% del Tessuto consolidato dell'Unione

R.4. tessuti urbani prevalentemente residenziali, a densità medio-bassa o bassa; con edifici generalmente a 1 o 2 piani abitabili (corrispondente a circa 58% del Tessuto consolidato dell'Unione)

R.5. tessuti urbani ad alta intensità di superficie coperta e con carenze dell'impianto viario e nella dotazione di spazi pubblici (corrispondente a circa 9% del Tessuto consolidato dell'Unione

R.6. situazioni specifiche: edifici a tipologia produttiva all'interno delle zone residenziali, aree intercluse, ecc. (corrispondente a circa 8% del Tessuto consolidato dell'Unione).

Questi comuni sono classificati sismici solo dal 2009 e dall'analisi del Quadro Conoscitivo Diagnostico risulta che Il patrimonio edilizio è per la quasi totalità anteriore al 2009, quindi quasi totalità non è antisismico e non è adeguato ai requisiti più recenti in materia di efficienza energetica.

La normativa è stata basata sul concetto di superare le regole di tipo tradizionale delle zone urbane consolidate, basate su un paio di parametri: un indice fondiario massimo e un'altezza massima.

Questa normativa tradizionale:

- dove l'indice è saturo non incentiva nulla, anzi scoraggia interventi di riqualificazione;
- dove l'indice non è saturo, permette incrementi di edificazione non legati ad obiettivi di miglioramento prestazionale dell'edificio.

La nuova normativa proposta si basa invece sulle caratteristiche e la consistenza del singolo edificio preesistente e del suo contesto.

9. LA VALSAT E LA VINCA

La **VALSAT** assume un ruolo strategico nell'ottica del cambiamento proposto dalla nuova legge e risulta sempre più strumento integrato con la elaborazione del Piano ed il documento di Valsat ha lo scopo principale di evidenziare il processo valutativo che ha condotto alle proposte del PUG, la coerenza delle proposte con le criticità ed opportunità emerse nel quadro diagnostico nonché con le strategie di livello sovraordinato, le eventuali criticità rimaste e le ulteriori opportunità che il piano può cogliere e le indicazioni per il monitoraggio del PUG al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità.

Gli obiettivi strategici/azioni del PUG descritti nel Documento "Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico-Ambientale" (SQUEA), sono stati sintetizzati al par. 6.5, e sono stati messi in relazione con gli obiettivi presenti nei piani sovraordinati e settoriali di livello regionale e provinciale nella cosiddetta "analisi di coerenza esterna".

Il fine dell'analisi di coerenza esterna è proprio quello di verificare le interazioni delle strategie proposte dal Piano con gli obiettivi previsti nel quadro della pianificazione sovraordinata al fine di valutarne la coerenza, la compatibilità e l'integrazione.

Sulla base di quanto emerso dal Quadro Conoscitivo – Diagnostico del PUG e degli obiettivi strategici/azioni individuati dal Piano sono state inoltre valutate le pressioni indotte dal Piano sui seguenti macroambiti:

- Rischi – fragilità – vulnerabilità analizzando: qualità dell'aria, qualità delle acque, impermeabilizzazione, rischi naturali;
- Sistemi naturali, storici e paesaggistici analizzando: sistemi naturali, paesaggio, sistema insediativo storico;
- Aspetti legati al metabolismo analizzando: ciclo dell'acqua, mobilità e traffico, energia, ciclo rifiuti, emissioni acustiche, emissioni luminose, radiazioni/presenza di impianti.

Al termine della valutazione è stata riportata una matrice di valutazione qualitativa nella quale ciascuna strategia/azione è stata messa in correlazione con gli indicatori selezionati per ciascun macro ambito al fine di verificare l'incidenza delle strategie di Piano sull'ambiente. Oltre ai macro ambiti nella matrice sono stati considerati anche gli aspetti legati al benessere.

La colorazione della cella in "VERDE" sta ad indicare che la strategia andrà potenzialmente ad agire positivamente sugli indicatori.

L'analisi a livello strategico permette di segnalare alcune incertezze/criticità da approfondire nell'applicazione progettuale (Accordi Operativi, Piani Urbanistici Attuativi di Iniziativa Pubblica, progetti pubblici e privati). Le stesse nella matrice sono state indicate colorando la cella in "GIALLO".

Nella Valsat sono state inoltre indicate delle considerazioni preliminari sugli Accordi Operativi previsti all'interno della Disciplina: per ciascuno di essi sono state focalizzate le opportunità/potenzialità dell'intervento nonché i punti di attenzione che dovranno essere considerati in fase di attuazione degli interventi.

La **Valutazione di incidenza** è lo specifico procedimento amministrativo, di carattere preventivo, finalizzato alla valutazione degli effetti delle trasformazioni del territorio sulla conservazione della biodiversità. Il riferimento principale per la redazione dello studio di incidenza è stato il documento " Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza (Vinca)" 28/12/2019, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale.

Le "Linee Guida Nazionali per la Valutazione di Incidenza" sono state predisposte nell'ambito della attuazione della Strategia Nazionale per la Biodiversità 2011-2020 (SNB), e per ottemperare agli impegni

assunti dall'Italia nell'ambito del contenzioso comunitario avviato in data 10 luglio 2014 con l'EU Pilot 6730/14, in merito alla necessità di produrre un atto di indirizzo per la corretta attuazione dell'art. 6, commi 2, 3, e 4, della Direttiva 92/43/CEE Habitat.

Per la descrizione dei Siti Rete Natura 2000 ricadenti sul territorio dell'Unione, si è fatto riferimento alla seguente documentazione:

- Standard Data Form Natura 2000, aggiornamento 2019;
- Piano di Gestione con elaborati allegati (per i siti che ne dispongono);
- Misure di conservazione sito-specifiche;
- Carte degli habitat (aggiornamento 2013).

I siti rete natura 2000 presenti sono:

- ZSC/ZPS IT4060001 "Valli di Argenta";
- ZSC/ZPS IT4060002 "Valli di Comacchio";
- ZSC/ZPS IT4060008 "Valle del Mezzano";
- ZPS IT4060017 " Po di Primaro e Bacini di Traghetto";
- ZSC/ZPS IT4070021 – "Biotopi di Alfonsine e Fiume Reno".

Dalle analisi scaturite a livello ambientale, che, dato il particolare periodo storico di redazione del presente documento, sono state effettuate attraverso l'interpretazione dei dati reperiti da altre fonti (regionali, provinciali) e verificando inoltre gli intrecci emersi dalle matrici descritte in precedenza, è possibile affermare di come gli impatti potenziali sugli habitat presenti nelle aree ZSC/ZPS da parte delle previsioni di intervento del PUG redatto siano modesti e di incidenza facilmente mitigabile.
In particolare si sottolinea come, il PUG non preveda interventi all'interno delle aree ZSC o ZPS.
La piccola viabilità da potenziare non interessa habitat riconducibili a quelli menzionati dalle Direttive europee.
Anche le previsioni esterne alle ZSC e alle ZPS non risultano avere riflessi significativi sugli habitat all'interno in quanto non sono previste opere che possono incidere oltre il loro stretto ambito di intervento; anzi in alcuni casi sono previste esplicitamente delle fasce verdi di interposizione tra edificato denso e limiti dei SIC ZPS.
Comunque per il principio di precauzione si deve sempre prevedere che vi possano essere incidenze negative, sopratutto nelle fasi di cantierizzazione e pertanto su questi aspetti si dovrà agire in fase di progettazione attuativa ed esecutiva, con ulteriori approfondimenti al fine di ridurre il disturbo della fauna, a limitare l'occupazione di suolo con presenza di vegetazione e naturalmente a preservare le specie arboree, arbustive e erbacee presenti evitando inutili danneggiamenti, anche se si opera al di fuori di habitat di interesse europeo ma dentro l'area ZSC/ZPS.
Alla luce delle analisi effettuate, tenendo conto delle misure di mitigazione a tutela della fauna contenute, e facenti parte del progetto stesso, è possibile concludere in maniera oggettiva che l'intervento non determinerà incidenza significativa, ovvero non pregiudicherà il mantenimento dell'integrità del sito Natura 2000 tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi.