



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

150 - SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
RP 151 -- SERVIZIO QUALITA' EDILIZIA - PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

Proposta di Delibera di Consiglio Comunale 2024-130 del 06/11/2024

OGGETTO:

PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DI FERRARA – CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E ADOZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO AI SENSI DELL'ART. 46 COMMA 1 DELLA LEGGE REGIONALE 24/2017

TESTO PROPOSTA

Premesso che:

- la Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 inerente la “Disciplina sulla Tutela e Uso del Territorio” ha rivisto l'intero processo di pianificazione, chiedendo ai Comuni di riformulare l'intera strumentazione e arrivare alla approvazione di un unico Piano Urbanistico Generale meno complesso, rivolto alla riduzione del consumo di suolo ed orientato prevalentemente a promuovere ed incentivare il riuso e la rigenerazione del territorio già urbanizzato;
- il PUG definisce il perimetro del territorio urbanizzato (TU), individua le strategie, gli obiettivi e le azioni da perseguire per migliorare la qualità degli insediamenti e del territorio e definisce la disciplina di dettaglio degli interventi edilizi “ordinari”, sia dentro che fuori dal TU;
- la formazione del nuovo Piano Urbanistico Generale rientra tra gli obiettivi gestionali individuati dal Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) – Parte Obiettivi e dal Piano della Performance per il triennio 2022/2024;
- ai sensi dell'art. 44 della L.R. 24/2017, il procedimento di approvazione del PUG ha inizio con la Consultazione Preliminare con tutte le amministrazioni competenti al rilascio di ogni parere, nulla osta e ogni altro atto di assenso, e che durante tale fase l'amministrazione procedente è chiamata a presentare gli obiettivi strategici che si intendono perseguire e le scelte generali di assetto del territorio (comma 3);
- ai sensi del comma 5 del succitato art. 44 devono essere altresì previsti percorsi partecipativi e di consultazione, aventi ad oggetto tali contenuti pianificatori preliminari;

premessò inoltre che:

- l'art. 55 della legge regionale Emilia-Romagna 21 dicembre 2017, n. 24, recante ad oggetto "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL TERRITORIO", in vigore il 1° gennaio 2018, stabilisce che i Comuni, per l'esercizio delle funzioni di pianificazione urbanistica loro assegnate dalla legge, costituiscano un'apposita struttura denominata "Ufficio di Piano";
- la Giunta regionale, con propria deliberazione 30 luglio 2018, n. 1255, ha definito gli standard minimi degli Uffici di Piano e, con deliberazione n. GC-2020-234 del 21/07/2020, la Giunta Comunale ha provveduto a costituire l'Ufficio di Piano, aggiornato con determina dirigenziale 2022-1428 del 15/07/2022;
- in data 13/05/2022, nelle more della stipula del relativo contratto nella forma dell'atto pubblico amministrativo, sotto riserva di legge (Art. 32, comma 8, D.lgs 50/2016) stante l'urgenza, è stato consegnato il servizio di Redazione degli Elaborati del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) e del Regolamento Edilizio (RE) del Comune di Ferrara al Raggruppamento Temporaneo d'Imprese con capogruppo Mate società cooperativa e mandanti Arch. Carlo Gasparrini, Arch. Francesco Nigro, Studio Silva S.r.l., Avv. Roberto Ollari, Arch. Francesco Vazzano e Città della cultura/Cultura della città società cooperativa;
- con Delibera n. 396 del 02/08/2022 la Giunta ha validato il Documento Strategico del PUG, costituito dai due allegati "*Verso il Documento Strategico*" e "*Documento Strategico*", che definisce l'inquadramento generale dello strumento PUG, gli scopi, i principali temi e obiettivi strategici e i Progetti Guida che si intendono perseguire, ovvero la modalità strategico-operativa per individuare in modo selettivo i progetti, le politiche e i programmi prioritari;
- ai sensi della L.R. del 21 dicembre 2017, n. 24 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", a partire dall'incontro di avvio della Consultazione Preliminare in data 08/11/2022, sono stati organizzati diversi appuntamenti di consultazione e confronto anche con gli Enti e Stakeholders del territorio, con l'obiettivo di presentare il Documento Strategico e le prime risultanze del Quadro Conoscitivo diagnostico del PUG di Ferrara;

dato atto che:

- a seguito dell'"*Avviso pubblico per la presentazione di contributi alla formazione del PUG, ovvero proposte di progetti e iniziative di interesse per la collettività*" approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 540 in data 25/10/2022, con scadenza 15/01/2023 poi prorogata al 15/02/2023 con DGC n. 8 in data 17/01/2023, sono state raccolte e analizzate 239 istanze;
- in data 20/06/2023 si è tenuto l'incontro di chiusura della Consultazione Preliminare, a seguito del quale sono pervenuti contributi da parte di Enti competenti quali Regione Emilia Romagna e Provincia di Ferrara, che sono stati puntualmente recepiti nel documento di proposta di assunzione del PUG;
- con atto n. 536 del 24/10/2023 la Giunta Comunale, a norma dell'articolo 45 comma 2 della L.R. n. 24/2017, ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale completa di tutti gli elaborati costitutivi;

considerato che:

- la proposta di Piano, una volta assunta, ai sensi dall'art. 45, comma 2 della legge urbanistica regionale è stata comunicata al Consiglio Comunale con PG 178500 in data 06/11/2023;
- l'avviso di assunzione della proposta di Piano è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia Romagna (BURERT) n. 309 del 08/11/2023 e la proposta è stata depositata per osservazioni per sessanta giorni decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURERT, presso la U.O. Pianificazione Generale e Paesaggistica, nonché pubblicata all'albo pretorio, sul sito web istituzionale e su apposito sito dedicato www.comune.fe.it/pug, dando la possibilità a chiunque di formulare proprie osservazioni entro il termine del 08/01/2024;
- in virtù della richiesta di proroga dei termini per la presentazione delle osservazioni alla proposta del nuovo PUG di Ferrara da parte degli Stakeholders del territorio, e rilevata la necessità di acquisire in maniera più completa e puntuale tutte le osservazioni di cittadini, Enti e Stakeholders, l'Amministrazione ha motivatamente prorogato di 14 giorni, e pertanto sino al 22/01/2024, il termine di presentazione delle osservazioni, così come stabilito dalla L.R. 24/2017;
- della suddetta proroga dei termini di deposito è stata data comunicazione attraverso la pubblicazione dell'Avviso sul BURERT n. 2 del 03/01/2024, all'albo pretorio nonché sul sito web istituzionale dell'Amministrazione e su apposito sito dedicato www.comune.fe.it/pug;
- sia la proposta di Piano assunta, che la proroga dei termini per la presentazione delle osservazioni alla stessa, sono state oggetto degli adempimenti comunicativi di cui ai commi 2, 4 e 6 dell'art.45 L.R. 24/2017, ovvero sono state divulgate all'autorità competente per la valutazione ambientale, agli enti territoriali operanti nell'ambito territoriale di competenza dell'amministrazione, ai soggetti competenti in materia ambientale e agli altri enti e organismi che hanno partecipato alla consultazione preliminare ai sensi dell'articolo 44, affinché potessero presentare proprie considerazioni e proposte, entro il termine e con le modalità previste per la presentazione di osservazioni;

dato atto che a seguito del periodo di deposito, conclusosi il 22/01/2024, sono pervenute n. 292 osservazioni, di cui:

- 282 osservazioni arrivate entro i termini;
- 1 osservazione d'ufficio, Protocollo Speciale 239, registrata al P.G. 12466/2024 in data 22/01/2024, finalizzata a migliorare gli elaborati inserendo approfondimenti, aggiornamenti, correzioni e rettifiche di refusi e/o errori materiali, e chiarimenti alle parti grafiche e testuali, senza mettere in discussione l'impianto complessivo del Piano né i suoi lineamenti strategici;
- 9 osservazioni arrivate fuori termine;

dato atto inoltre che è pervenuto un Contributo in data 15/02/2024, registrato al P.G. 29248/2024, presentato dall'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile della Regione Emilia-Romagna, che si inquadra nell'ambito della Consultazione e continuo confronto con gli Enti del territorio ai fini dell'elaborazione del Piano di cui all'art. 45 della LR 24/17;

tenuto conto che:

- ai sensi dell'art. 45, c. 9 della Legge regionale n. 24/2017, entro 60 giorni dalla scadenza del termine di deposito, l'organo di governo dell'amministrazione procedente esamina le osservazioni presentate e gli esiti delle eventuali ulteriori attività di consultazione attuate, predisponendo la proposta di decisione delle osservazioni e sottoponendola all'organo consiliare insieme alla conseguente proposta di piano da adottare;
- pertanto, l'Ufficio di Piano del Settore Governo del Territorio ha predisposto una istruttoria tecnica in merito alle osservazioni pervenute, nonché tutti gli elaborati costitutivi il Piano;

considerato che con atto n. 187, in data 21/03/2024 la Giunta Comunale ha deliberato in merito alla istruttoria tecnica in merito alle osservazioni e conseguente proposta di Piano da adottare; ha altresì deliberato:

- di attivare forme di contraddittorio ai sensi dell'art. 45, comma 8, L.R. 24/2017 con coloro che hanno presentato osservazioni con proposta di “non accoglimento” o di “parziale accoglimento”, come risulta dalle valutazioni della Istruttoria tecnica di relazione sopra richiamata, al fine di attuare la massima partecipazione ai contenuti del Piano e di tener conto delle esigenze di tutti gli attori del territorio comunale in considerazione della particolare rilevanza e complessità dei contenuti del Piano stesso;
- di sospendere il termine di cui all'art. 45, comma 9, della L.R. al fine della messa a punto di una proposta di Piano da sottoporre all'organo consiliare per l'adozione, alla luce delle decisioni che verranno assunte sulla base del contraddittorio sulle osservazioni;

dato atto che:

- negli ultimi mesi si sono svolti diversi incontri tra l'Amministrazione e i soggetti privati, atti a valutare e approfondire alcune delle osservazioni proposte;
- alla luce delle interlocuzioni avvenute tra l'Amministrazione e la cittadinanza, con atto n. 509 in data 08/10/2024 la Giunta Comunale ha stabilito di far proprie le conclusioni e le valutazioni della Istruttoria tecnica elaborata dall'Ufficio di Piano, dando altresì mandato allo stesso di effettuare un'attenta analisi degli esiti del confronto tra i referenti politici e alcuni soggetti osservanti per la rivalutazione delle osservazioni ricevute PS 71-214-220 come da all. sub A al presente atto, per poterne verificare la fattibilità tecnica, ferma restando la perfetta aderenza alle Linee Strategiche del Piano e senza modificarne l'impianto generale, ed eventualmente rivalutarne il giudizio finale di accoglimento, procedendo così all'aggiornamento e all'adeguamento degli elaborati del PUG;
- con medesimo atto n. 509 in data 08/10/2024 la Giunta Comunale ha dato mandato all'Ufficio di Piano di:
 - a. aggiornare gli elaborati di PUG con specifiche schede progettuali d'ambito per le aree ex Silla e Cittadella di San Rocco, per consentirne la rigenerazione in coerenza con gli obiettivi di Piano, in quanto i Piani Urbanistici Attuativi risultano ad oggi scaduti e che tali aree risultano inequivocabilmente strategiche per la valorizzazione del Centro Storico;

b. recepire eventuali ulteriori modifiche non sostanziali relative:

- all'aggiornamento delle procedure in corso che in questi mesi hanno avuto uno sviluppo o una conclusione per le quali si ritiene di valutare l'opportunità di inserirle nelle tavole di assetto strategico;
- ai progetti in Variante allo Strumento Urbanistico generale vigente, già recepiti, che interessano il territorio comunale che si ritiene necessario registrare nell'adottando PUG;
- agli aggiornamenti normativi;
- ai refusi e/o errori materiali;

c. integrare gli elaborati cartografici Usi del Suolo (U) e Tavola dei Vincoli (TDV) del PUG, al fine di evitare l'eventualità di avere aree non pianificate all'interno del territorio comunale, stante le incongruenze tra i limiti amministrativi così definiti dalla Carta Geografica Unica e i limiti ufficiali redatti dalla Regione Emilia-Romagna;

dato inoltre atto che con Delibera di Consiglio Comunale n. 104 in data 28 ottobre 2024, sono stati ratificati e approvati, anche in ottica propedeutica all'adozione del Piano Urbanistico Generale, l'aggiornamento della cartografia al Piano urbanistico generale vigente e l'eliminazione della perimetrazione dei Piani urbanistici Attuativi scaduti, per effetto delle disposizioni regionali e nazionali, all'interno della Tavole degli Usi e degli altri elaborati cartografici di progetto del PUG;

evidenziato che, alla luce di quanto sopra, l'organo di Governo dell'Amministrazione comunale, attraverso l'Ufficio di Piano del Settore Governo del Territorio, ha predisposto:

- una "Relazione di controdeduzione" alle osservazioni pervenute, allegata e parte integrante e sostanziale del presente atto sub A, nonché la Proposta di Piano da adottare, completa di tutti gli elaborati costitutivi come riportato di seguito e nell'allegato sub B "*Elaborati Adozione Piano Urbanistico Generale Comune di Ferrara*", allegati e facenti parte integrante del presente atto deliberativo:

0) QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

1) STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

a) SCHEMI STRATEGICI DI ASSETTO DEL TERRITORIO

S1 Infrastrutture di paesaggio verdi e blu e della mobilità (*n. 3 tavole*)

S2 Rigenerazione e attrattività del territorio (*n. 2 tavole*)

b) PAESAGGI LOCALI

c) PROGETTI-GUIDA

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

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

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

PG4 La cintura verde del parco delle Mura

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

d) STRATEGIE LOCALI

SL1 Strategie locali | Parti della Città centrale

SL2 Strategie locali | Cluster del forese

SL3 Schede progettuali d'ambito

- 2) USI E MODALITÀ DI INTERVENTO del territorio urbanizzato e rurale
 - U1 Intero territorio comunale (*n. 1 tavola*)
 - U2 Centro storico (avente solo scopo illustrativo) (*n. 1 tavola*)
 - U2 Zone significative (*n. 18 tavole*)
- 3) VINCOLI E TUTELE
 - V0 Schede normative dei vincoli
 - V1 Tutele paesaggistico ambientali, Vincoli paesaggistici, Tutele Storico-culturali-archeologiche (*n. 10 tavole*)
 - V2 Rispetti, Rischi naturali, Industriali, Sicurezza (*n. 9 tavole*)
- 4) DISCIPLINA
- 5) RELAZIONE GENERALE
- 6) VALSAT

- una “Relazione di aggiornamento PUG – Del. G.C. n. 509/2024” allegata sub C al presente atto, con cui viene data evidenza di quanto integrato e/o modificato in seguito al confronto avvenuto negli ultimi mesi tra l’Amministrazione e la cittadinanza, nonché in merito al recepimento degli aggiornamenti normativi, a quanto disposto nella DCC 29 ottobre u.s. e alla correzione di errori e refusi;
- una relazione denominata “Il PUG Partecipato: resoconto delle attività di comunicazione, consultazione, partecipazione” allegata sub F al presente atto, con cui viene data evidenza delle iniziative partecipative intraprese durante l’intero iter di elaborazione del PUG, a partire dall’avvio della Consultazione Preliminare nel novembre del 2022 ad oggi, e rivolte ai soggetti istituzionali coinvolti nel procedimento di approvazione del PUG, alle realtà sociali ed economiche del territorio e a tutta la cittadinanza;

dato atto che:

- molte delle osservazioni ricevute contengono due o più quesiti, per un totale di n. 382 quesiti, classificati in altrettanti Protocolli Speciali;
- il comma 5 dell'art. 45 della Legge regionale n. 24/2017 disciplina espressamente il divieto di prevedere termini di deposito superiori a 120 giorni e di esaminare osservazioni presentati tardivamente (fuori termine);
- l'analisi dei quesiti ha permesso di distinguere tra i seguenti giudizi sintetici:
 - accoglibile;
 - parzialmente accoglibile;
 - non accoglibile;
 - non valutabile;
- le 292 osservazioni pervenute al Comune sono state suddivise in 382 quesiti e raggruppate in dieci macro-famiglie in relazione alla prevalenza degli argomenti trattati, al fine di poterle valutare secondo criteri di coerenza:
 - A. modifiche puntuali e/o adeguamento allo stato dei luoghi** (“Adeguamento degli elaborati all’effettivo stato dei luoghi”);
 - B. modifiche alle classi di tutela degli edifici storici** (“Classi di tutela edifici”);
 - C. normative** (“Disciplina”);
 - D. nuove previsioni o aree edificabili** (“Nuova area edificabile”);
 - E. elaborati del Quadro Conoscitivo** (“QC”);
 - F. riclassificazione delle dotazioni ecologiche** (“Riclassificazione dotazione ecologica”);

G. riclassificazione di tessuti consolidati ("Riclassificazione tessuti consolidati");

H. strategie del PUG ("Strategie");

I. vincoli ("Vincoli");

J. generali ("Varie");

- la proposta tecnica di controdeduzione alle osservazioni ricevute evidenzia quanto segue:

A. ADEGUAMENTO DEGLI ELABORATI ALL'EFFETTIVO STATO DEI LUOGHI

Quesiti n. 28 (Osservazioni n. 28)

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
4 17 18 19 25 31 35 36 44 48 82 87 109 130 131 137 142 146 168 169 171 204 255 107 203 206	ACCOGLIBILI
63	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
291	NON ACCOGLIBILI
	NON VALUTABILI

B. CLASSI DI TUTELA EDIFICI

Quesiti n. 33 (Osservazioni n. 33)

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
10 16 66 95 136 153 164 209 245 256 261 265 270 21 54 74 233	ACCOGLIBILI
3 20 60 61 148 155 158 181 187 190 191 213 215 230 242 247	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
	NON ACCOGLIBILI

C. DISCIPLINA

Quesiti n. 57 (Osservazioni n. 44)

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
65 150 250.1 250.4 268 281	ACCOGLIBILI
7 24 27 28 29 47 56 57 58 98 125 129 133 147 167 174 205 221 236 240 250.3 250.8 251.1 251.2 251.6 262 267 283	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
45 46 49 55 67 72 73 77 96 124 163 186 224 250.2 250.5 250.6 250.7 250.9 251.3 251.4 251.5 263 277	NON ACCOGLIBILI

D. NUOVA AREA EDIFICABILE

Quesiti n. 34 (Osservazioni n. 34)

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
139	ACCOGLIBILI
8 11 37	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
22 38 43 52 53 59 76 79 94 101 112 135 145 151 165 177 179 180 182 202 207 211 237 243 246 248 259 287 290 292	NON ACCOGLIBILI
	NON VALUTABILI

E. QUADRO CONOSCITIVO*Quesiti n. 4 (Osservazioni n. 4)*

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
162 260	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
100 102	NON ACCOGLIBILI

F. RICLASSIFICAZIONE DOTAZIONE ECOLOGICA*Quesiti n. 20 (Osservazioni n. 20)*

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
71 114 189 214	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
14 34 42 70 128 152 157 160 176 178 199 200 201 210 258 269	NON ACCOGLIBILI

G. RICLASSIFICAZIONE TESSUTI CONSOLIDATI*Quesiti n. 25 (Osservazioni n. 25)*

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
5 15 23 50 68 138 192	ACCOGLIBILI
9 33 75 83 198 249 266	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
2 13 41 108 116 183 184 185 222 254	NON ACCOGLIBILI
288	NON VALUTABILI

H. STRATEGIE*Quesiti n. 90 (Osservazioni n. 83)*

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
80 81 84 85 88 89 92 93 97.3 103 106 110 111 117 127 154 166 229 252 275	ACCOGLIBILI
6 12 40 62 64 78 90 97.1 97.2 99 104 105 113 115 118 119 120 121 126 132 134 144 149 156 159 161 170 172 173 175 188 193 194 196 197 219 223 228 231 232 234 235 238 264.1 264.2 264.3 264.5 264.6 271 272 273 274 278 282	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
122 123 140 195 208 216 218 225 226 257 264.4 276 280	NON ACCOGLIBILI
227 285 286	NON VALUTABILI

I. VINCOLI*Quesiti n. 9 (Osservazioni n. 9)*

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
26 32 51 86 212	ACCOGLIBILI
253	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
1 143	NON ACCOGLIBILI
289	NON VALUTABILI

J. VARIE

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
91 141.9 141.13 217.8 217.20 217.23 217.34 239 241 284.3 284.4	ACCOGLIBILI
141.1 141.3 141.6 141.14 217.1 217.2 217.3 217.5 217.7 217.9 217.11 217.12 217.15 217.16 217.17 217.18 217.19 217.22 217.26 217.27 217.29 217.30 217.31 217.32 217.33 217.35 217.37 217.38 220 279.1 279.2 279.3 279.4 279.5 279.6 284.1 284.2 284.6 284.8 284.9 284.10	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
30 69 141.2 141.4 141.5 141.7 141.8 141.10 141.11 141.12 141.15 217.4 217.6 217.10 217.13 217.14 217.21 217.24 217.25 217.28 217.36 244 284.5 284.7 284.11 284.12 284.13 284.14 284.15	NON ACCOGLIBILI

dato atto che l'osservazione PS 39, relativa a Via Mozzoni e Via Serao, richiede di riclassificare l'area da TUM (tessuti urbani consolidati a media densità) ad Attrezzature e spazi collettivi;

considerato che in relazione alla destinazione della suddetta area, nelle more del procedimento di formazione dello strumento urbanistico generale, sono stati promossi, dai confinanti e dalla società proprietaria dell'area, giudizi sia in sede civile che in sede amministrativa tesi alla verifica della validità del titolo edilizio, titolo edilizio sospeso cautelatamente dal Tribunale di Ferrara, Sezione Unica Civile, con ordinanza del 4 luglio 2024 (R.G. 1375/2024);

valutato che si ritiene di votare in maniera separata e singolarmente in merito all'Osservazione PS 39, da svolgersi ad esito dei lavori della Commissione;

precisato inoltre che nelle more di quanto sopra, per la destinazione dell'area negli Elaborati del Piano - specificatamente nella Tav.2 - Usi e modalità - viene necessariamente confermato quanto previsto nella delibera di assunzione del PUG - Del GC n. 536 del 24/10/2023;

G BIS. RICLASSIFICAZIONE TESSUTI CONSOLIDATI VIA MOZZONI E VIA SERAO

Quesiti n. 1 (Osservazioni n. 1)

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
39	NON ACCOGLIBILE

ritenuto pertanto di far proprie le conclusioni e le valutazioni dell'Istruttoria tecnica di controdeduzione elaborata dall'Ufficio di Piano, precisando che per la destinazione della suddetta area le previsioni di assetto del territorio potranno essere rideterminate in coerenza all'esito dei giudizi civili ed amministrativi in premessa richiamati;

valutato che, come meglio esplicitato nell'allegata relazione sub A, si ritiene opportuno accogliere l'osservazione d'ufficio PS 239 nonché recepire il contributo presentato dall'Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile della Regione Emilia-

Romagna, costituendo un apporto conoscitivo finalizzato alla correzione di alcuni refusi relativamente alla Tavola dei Vincoli;

valutata la proposta trasmessa dalla soc. S.I.L.L.A. s.a.s. con P.G. 172268 in data 27/09/2024;

valutata inoltre la proposta trasmessa dall'Azienda Unità Sanitaria Locale di Ferrara con P.G. 180835 in data 08/10/2024, con riferimento al Piano di recupero di iniziativa pubblica dell'area San Rocco;

ritenuto opportuno integrare gli elaborati di PUG, in particolare l'elaborato SL3-Schede progettuali d'ambito, come di seguito indicato:

- a) Ex Silla: creazione di un collegamento verde con il sistema fruitivo della Mura (connessione diretta attraverso un varco sul retro dell'area); usi ammissibili come da art.19 Disciplina del PUG, inoltre è ammesso l'uso commerciale per strutture con superficie di vendita inferiore a 800 mq;
- b) San Rocco: suddivisione dell'ambito in 2 comparti, attuabili separatamente. Creazione di un collegamento verde di scala urbana con il sistema fruitivo delle Mura, integrato da percorsi di mobilità ciclopedonali e creazione una rete capillare di percorsi ciclopedonali all'interno del sub ambito B in adiacenza al sub ambito A. Usi ammissibili per il sub ambito B: residenziale, turistico-ricettivo, direzionale, commerciale escluse le grandi strutture di vendita, dotazioni territoriali. Usi ammissibili per il sub ambito A: Attrezzature e spazi collettivi;

evidenziato che, ai sensi del DM 09/05/2001 e dell'art. 22 del D.Lgs. 105/2015, è stato redatto l'elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti", denominato E-RIR, contenuto nel Quadro Conoscitivo – Elab. QC 5.11 e che tale elaborato è stato trasmesso in sede di consultazione preliminare agli Enti; l'elaborato E-RIR è stato oggetto di valutazione della Valsat all'interno del documento VAS5, e le risultanze, in particolare le aree di compatibilità territoriale, sono state recepite nella scheda dei vincoli (V0) e nella tavola dei vincoli (V2 - Rispetti, Rischi naturali Industriali e Sicurezza);

considerato inoltre che la L.R. 24/2017 stabilisce:

- all'art 61, che *“Nel corso della fase di formazione del PUG, di cui all'articolo 45, anche in accoglimento di osservazioni o di proposte presentate, gli enti locali possono concludere accordi integrativi con i soggetti privati coinvolti, nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento dei privati, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati, allo scopo di assumere nel PUG previsioni di assetto del territorio di rilevante interesse per la comunità locale condivise dai soggetti interessati e coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione. Gli accordi possono attenere al contenuto discrezionale del Piano, sono stipulati nel rispetto della legislazione e pianificazione vigente e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.”*;
- ai sensi del comma 2, che *“L'accordo indica le ragioni di rilevante interesse pubblico che giustificano il ricorso allo strumento negoziale e verifica la compatibilità delle scelte di pianificazione concordate con i criteri generali cui è conformato il piano, attraverso una motivazione puntuale e circostanziata.”*;
- al comma 3, inoltre, che *“L'accordo costituisce parte integrante della proposta di piano cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e trasparenza. La*

stipulazione dell'accordo è preceduta da una determinazione dell'organo di governo dell'ente. L'accordo è subordinato al recepimento dei suoi contenuti nella delibera con cui l'organo consiliare fa propria la proposta di piano ai sensi dell'articolo 46, comma 1, e alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.”;

dato atto che:

- in data 22/01/2024 il Comune di Ferrara ha ricevuto istanza, registrata al P.G. 12501/2024, inerente un'osservazione al PUG da parte di Coop Alleanza, nella quale si richiede, tra gli altri, l'attivazione del procedimento finalizzato alla sottoscrizione di un Accordo, ai sensi dell'art. 61 della L.R. 24/2017, per l'attuazione degli Ambiti “Foro Boario-Ambito A” ed “Ex Felisatti”;
- la proposta di accordo ex art. 61 L.R. 24/2017 prevede la definizione degli elementi essenziali per la rigenerazione urbana delle aree di proprietà Coop negli ambiti “Foro Boario-Ambito A” ed “Ex Felisatti” definendo basi concrete per l'attuazione degli obiettivi individuati nella Strategia del PUG assunto;
- l'Amministrazione comunale ha ritenuto che il perfezionamento dell'Accordo rivestisse carattere di “rilevante interesse per la Comunità locale”;
- in data 20/02/2024 la Giunta ha accolto e approvato la proposta di Accordo redatta ai sensi dell'art. 61 della L.R. 24/2017, comprensiva delle “Schede Progettuali (Foro Boario-Ambito A ed Ex Felisatti)” e dell’“Accordo ai sensi dell'art. 11 della Legge 241/90” sottoscritto in data 01.03.2023;
- il suddetto Accordo, finalizzato alla definizione degli elementi per la rigenerazione urbana delle aree di proprietà Coop negli ambiti “Foro Boario - Ambito A” ed “Ex Felisatti” in attuazione di strategie del PUG in corso di approvazione, è stato sottoscritto dalle Parti in data 08/03/2024;
- l'Accordo è subordinato alla condizione sospensiva del recepimento dei suoi contenuti nella delibera di Adozione e successiva Approvazione dello strumento di pianificazione cui accede, nella conferma pertanto delle sue previsioni con l'approvazione definitiva del Piano Urbanistico Generale;

evidenziato che:

- ai sensi dell'art. 46, comma 1, della Legge regionale n. 24/2017 *“L'organo consiliare dell'amministrazione procedente adotta la proposta di piano, esamina e decide le osservazioni presentate e tenendo conto degli esiti delle altre forme di consultazione eventualmente attuate. La deliberazione è accompagnata da una prima elaborazione della dichiarazione di sintesi che illustra, in linguaggio non tecnico, come si è tenuto conto delle osservazioni e degli esiti delle consultazioni e le ragioni per le quali sono state scelte le soluzioni previste nel piano, alla luce delle ragionevoli alternative che erano state individuate.”*
- a decorrere dalla data di adozione del Piano e fino alla sua approvazione, così come già determinato in fase di assunzione, si applicano le misure di salvaguardia come previsto dall'art. 27 della L.R. 24/2017;

ritenuto che sussistono i presupposti di conformità alla Legge urbanistica Regionale n. 24 del 2017 e di coerenza con gli obiettivi individuati per procedere all'adozione del Piano Urbanistico Generale (PUG);

dato atto che la presente deliberazione non presenta oneri finanziari a carico dell'Ente;

su proposta della Giunta Comunale, in conformità a quanto previsto dalla Legge Regionale 24/2017, all'art. 45, comma 9;

visti:

la Legge regionale 20/2000;

la Legge regionale 24/2017;

la Legge n. 241/90 e ss. mm;

il T.U. n. 267/2000 ordinamento EE.LL.;

visti gli allegati pareri di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Settore Governo del Territorio e di regolarità contabile espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi e per gli effetti degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della III Commissione Consiliare;

D E L I B E R A

1) di dare atto di quanto espresso in premessa, considerandolo come parte integrante e sostanziale del presente atto;

2) con riferimento alla "Relazione di controdeduzione" alle osservazioni predisposta dalla Giunta, allegata al presente provvedimento sub A, nella quale le osservazioni sono state classificate, suddivise e istruite sulla base della tipologia di richiesta:

2.1 di contro dedurre le osservazioni del blocco, come di seguito riportato:

A. ADEGUAMENTO DEGLI ELABORATI ALL'EFFETTIVO STATO DEI LUOGHI

Quesiti n. 28 (Osservazioni n. 28)

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
4 17 18 19 25 31 35 36 44 48 82 87 109 130 131 137 142 146 168 169 171 204 255	ACCOGLIBILI
107 203 206	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
63	NON ACCOGLIBILI
291	NON VALUTABILI

2.2 di contro dedurre le osservazioni del blocco, come di seguito riportato:

B. CLASSI DI TUTELA EDIFICI

Quesiti n. 33 (Osservazioni n. 33)

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
10 16 66 95 136 153 164 209 245 256 261 265 270	ACCOGLIBILI
21 54 74 233	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
3 20 60 61 148 155 158 181 187 190 191 213 215 230 242 247	NON ACCOGLIBILI

2.3 di contro dedurre le osservazioni del blocco, come di seguito riportato:

C. DISCIPLINA*Quesiti n. 57 (Osservazioni n. 44)*

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
65 150 250.1 250.4 268 281	ACCOGLIBILI
7 24 27 28 29 47 56 57 58 98 125 129 133 147 167 174 205 221 236 240 250.3 250.8 251.1 251.2 251.6 262 267 283	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
45 46 49 55 67 72 73 77 96 124 163 186 224 250.2 250.5 250.6 250.7 250.9 251.3 251.4 251.5 263 277	NON ACCOGLIBILI

2.4 di contro dedurre le osservazioni del blocco, come di seguito riportato:**D. NUOVA AREA EDIFICABILE***Quesiti n. 34 (Osservazioni n. 34)*

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
139	ACCOGLIBILI
8 11 37	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
22 38 43 52 53 59 76 79 94 101 112 135 145 151 165 177 179 180 182 202 207 211 237 243 246 248 259	NON ACCOGLIBILI
287 290 292	NON VALUTABILI

2.5 di contro dedurre le osservazioni del blocco, come di seguito riportato:**E. QUADRO CONOSCITIVO***Quesiti n. 4 (Osservazioni n. 4)*

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
162 260	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
100 102	NON ACCOGLIBILI

2.6 di contro dedurre le osservazioni del blocco, come di seguito riportato:**F. RICLASSIFICAZIONE DOTAZIONE ECOLOGICA***Quesiti n. 20 (Osservazioni n. 20)*

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
71 114 189 214	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
14 34 42 70 128 152 157 160 176 178 199 200 201 210 258 269	NON ACCOGLIBILI

2.7 di contro dedurre le osservazioni del blocco, come di seguito riportato:**G. RICLASSIFICAZIONE TESSUTI CONSOLIDATI***Quesiti n. 26 (Osservazioni n. 26)*

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
5 15 23 50 68 138 192	ACCOGLIBILI

9 33 75 83 198 249 266	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
2 13 39 41 108 116 183 184 185 222 254	NON ACCOGLIBILI
288	NON VALUTABILI

2.8di contro dedurre le osservazioni del blocco, come di seguito riportato:

H. STRATEGIE

Quesiti n. 90 (Osservazioni n. 83)

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
80 81 84 85 88 89 92 93 97.3 103 106 110 111 117 127 154 166 229 252 275	ACCOGLIBILI
6 12 40 62 64 78 90 97.1 97.2 99 104 105 113 115 118 119 120 121 126 132 134 144 149 156 159 161 170 172 173 175 188 193 194 196 197 219 223 228 231 232 234 235 238 264.1 264.2 264.3 264.5 264.6 271 272 273 274 278 282	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
122 123 140 195 208 216 218 225 226 257 264.4 276 280	NON ACCOGLIBILI
227 285 286	NON VALUTABILI

2.9di contro dedurre le osservazioni del blocco, come di seguito riportato:

I.VINCOLI

Quesiti n. 9 (Osservazioni n. 9)

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
26 32 51 86 212	ACCOGLIBILI
253	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
1 143	NON ACCOGLIBILI
289	NON VALUTABILI

2.10 di contro dedurre le osservazioni del blocco, come di seguito riportato:

J. VARIE

Quesiti n. 81 (Osservazioni n. 11)

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
91 141.9 141.13 217.8 217.20 217.23 217.34 239 241 284.3 284.4	ACCOGLIBILI
141.1 141.3 141.6 141.14 217.1 217.2 217.3 217.5 217.7 217.9 217.11 217.12 217.15 217.16 217.17 217.18 217.19 217.22 217.26 217.27 217.29 217.30 217.31 217.32 217.33 217.35 217.37 217.38 220 279.1 279.2 279.3 279.4 279.5 279.6 284.1 284.2 284.6 284.8 284.9 284.10	PARZIALMENTE ACCOGLIBILI
30 69 141.2 141.4 141.5 141.7 141.8	NON ACCOGLIBILI

141.10 141.11 141.12 141.15 217.4 217.6 217.10 217.13 217.14 217.21 217.24 217.25 217.28 217.36 244 284.5 284.7 284.11 284.12 284.13 284.14 284.15	
--	--

3) di confermare, con riferimento all'osservazione PS 39 relativa a Via Mozzoni e Via Serao, le decisioni prese dalla Giunta in occasione della Delibera di Assunzione del PUG, e pertanto **di contro dedurre** l'osservazione come segue:

G BIS. RICLASSIFICAZIONE TESSUTI CONSOLIDATI VIA MOZZONI E VIA SERAO

Quesiti n. 1 (Osservazioni n. 1)

Protocolli Speciali	Giudizi Sintetici
39	NON ACCOGLIBILE

precisando che per la destinazione della suddetta area le previsioni di assetto del territorio potranno essere rideterminate in coerenza all'esito dei giudizi civili ed amministrativi in premessa richiamati;

4) di integrare l'elaborato SL3-Schede progettuali d'ambito, con le schede Ex- Silla e San Rocco contenute, per le motivazioni e con i contenuti indicati in premessa;

5) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46, comma 1, della Legge regionale n. 24/2017, la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG), completa di tutti gli elaborati costitutivi come riportato di seguito e all'allegato sub B "*Elaborati Adozione Piano Urbanistico Generale Comune di Ferrara*", comprensivi delle modifiche relative alle osservazioni così come contro dedotte, allegati e facenti parte integrante del presente atto deliberativo:

0) QUADRO CONOSCITIVO DIAGNOSTICO

1) STRATEGIA PER LA QUALITÀ URBANA ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

a) SCHEMI STRATEGICI DI ASSETTO DEL TERRITORIO

S1 Infrastrutture di paesaggio verdi e blu e della mobilità (*n. 3 tavole*)

S2 Rigenerazione e attrattività del territorio (*n. 2 tavole*)

b) PAESAGGI LOCALI

c) PROGETTI-GUIDA

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

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

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

PG4 La cintura verde del parco delle Mura

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

d) STRATEGIE LOCALI

SL1 Strategie locali | Parti della Città centrale

SL2 Strategie locali | Cluster del forese

SL3 Schede progettuali d'ambito

2) USI E MODALITÀ DI INTERVENTO del territorio urbanizzato e rurale

U1 Intero territorio comunale (*n. 1 tavola*)

U2 Centro storico (n. 1 tavola)

U2 Zone significative (n. 18 tavole)

3) VINCOLI E TUTELE

V0 Schede normative dei vincoli

V1 Tutele paesaggistico ambientali, Vincoli paesaggistici, Tutele Storico-culturali-archeologiche (n. 10 tavole)

V2 Rispetti, Rischi naturali, Industriali, Sicurezza (n. 9 tavole)

4) DISCIPLINA

5) RELAZIONE GENERALE

6) VALSAT

6) di recepire e approvare la “Relazione di aggiornamento PUG – Del. G.C. n. 509/2024” allegata sub C al presente atto, con cui viene data evidenza di quanto integrato e/o modificato in seguito al confronto avvenuto negli ultimi mesi tra l’Amministrazione e la cittadinanza, nonché in merito al recepimento degli aggiornamenti normativi, a quanto disposto nella DCC 28 ottobre u.s. e alla correzione di errori e refusi;

7) di accogliere l’osservazione d’ufficio PS 239 nonché recepire il contributo presentato dall’Agenzia per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile della Regione Emilia-Romagna, registrato con P.G. 29248/2024;

8) di dare atto che la deliberazione è accompagnata, ai sensi dell’art. 46, comma 1, L.R. 24/2017, 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, allegata sub D e parte integrante e sostanziale del presente atto;

9) di dare atto che le modifiche e le integrazioni agli elaborati del Piano Urbanistico Generale (PUG) indicate in premessa, effettuate sulla base delle risultanze dell’attività di controdeduzione alle osservazioni e pareri, nonché sulla base dell’attività di consultazione, non modificano in modo sostanziale le caratteristiche generali della proposta di Piano assunta e i criteri generali che la connotano;

10) di recepire i contenuti dell’Accordo, che si allega sub E, siglato tra il Comune di Ferrara e Coop Alleanza 3.0 soc. coop. ai sensi dell’art. 61 L.R. 24/2017, le cui previsioni dovranno essere confermate con l’approvazione definitiva del Piano Urbanistico Generale;

11) di dare atto che la deliberazione è accompagnata da una relazione denominata “Il PUG Partecipato: resoconto delle attività di comunicazione, consultazione, partecipazione” allegata sub F al presente atto, con cui viene data evidenza delle iniziative partecipative intraprese durante l’intero iter di elaborazione del PUG;

12) di dare atto che l’adozione della presente proposta di Piano comporta l’entrata in vigore del regime di salvaguardia di cui all’art. 27 della L.R. n. 24/2017 fino all’entrata in vigore del PUG, nei termini specificati dalla Disciplina di Piano;

13) di dare mandato al Dirigente del Settore Governo del Territorio e al Garante della comunicazione e della partecipazione, di provvedere, ciascuno per quanto di competenza, a quanto previsto dalla L.R. 24/2017 in merito alla prosecuzione del procedimento di pubblicazione, partecipazione e conclusiva approvazione del Piano, e, in particolare, di:

- provvedere alla trasmissione del Piano adottato, assieme alle osservazioni e ai

contributi presentati nel corso delle fasi di consultazione e formazione del piano, e alla dichiarazione di sintesi, al Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) competente per l'espressione del parere motivato sul Piano, come previsto ai sensi dell'art. 46, comma 2 della L.R. n. 24/2017;

- provvedere alla pubblicazione del presente atto sul sito istituzionale dell'ente, nella Sezione "Amministrazione trasparente - Pianificazione e governo del territorio" ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs n. 33/2013, nonché alla pubblicazione dell'avviso di deposito sul BURERT;

14) di prendere atto che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico/finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

15) di dare atto che il Responsabile del Procedimento è il Dirigente del Settore Governo del Territorio arch. Fabrizio Magnani.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
Fabrizio Magnani / INFOCERT SPA