PUG COMUNE DI FERRARA

Piano Urbanistico Generale (PUG)

(Legge Regionale n. 24/2017)

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Relazione metodologica

ottobre 2024

Doc. **A**

studioGasparrini

Piano Urbanistico Generale

Piano Urbanistico Generale (PUG) di Ferrara

Legge Regionale n. 24 del 2017

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Relazione metodologica

COMUNE DI FERRARA
Piazza del Municipio, 2
44121 FERRARA
Tel. 800 532532

COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

Sindaco
Alan FABBRI

Assessore all'Urbanistica
Nicola LODI

Ufficio di Piano
Arch. Fabrizio MAGNANI (Responsabile UdP)

Ing. Cristiano RINALDO (Coordinatore UdP)
Arch. Anna ALESSIO
Ing. Diego BREGANTIN
Arch. Antonella MAGGIPINTO
Arch. Silvia MAZZANTI
Dott. Michele PANCALDI
Dott.ssa Federica PARIS

Strutture organizzative correlate
Arch. Barbara BONORA (U.O. Pianificazione attuativa)
Arch. Paola ONORATI (U.O. Sportello Unico Edilizia)
Ing. Mariangela CAMPAGNOLI (U.O. Sismica, vigilanza e accessibilità)
Arch. Marcella LEONI (U.O. SUAP)

Competenze professionali (DGR n. 1255/2018)
CAMPO PIANIFICATORIO
Arch. Fabrizio MAGNANI (Dirigente Governo del territorio)
Arch. Barbara BONORA
Arch. Andrea CHIEREGATTI
Arch. Silvia MAZZANTI
CAMPO PAESAGGISTICO
Arch. Antonella MAGGIPINTO
CAMPO AMBIENTALE
Ing. Diego BREGANTIN
CAMPO EDILIZIO
Arch. Paola ONORATI
Ing. Mariangela CAMPAGNOLI
CAMPO GIURIDICO
Avv. Roberto OLLARI (esperto esterno)
CAMPO ECONOMICO-FINANZIARIO
Urb. Daniele RALLO (esperto esterno)
GARANTE COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE PER IL PUG
Arch. Silvia MAZZANTI

studio Gasparrini
MATE ENGINEERING
Architetto Francesco NIGRO STUDIO
SILVA

GRUPPO DI LAVORO
Progettisti
Responsabile tecnico scientifico
Prof. Arch. Carlo GASPARRINI
Responsabile Contrattuale
Urb. Raffaele GEROMETTA (MATE)
Coordinatore del Gruppo di Lavoro
Urb. Daniele RALLO (MATE)
Coordinatore Operativo
Urb. Fabio VANIN (MATE)

Esperti specialistici
Pianificazione Urbanistica
Arch. Francesco VAZZANO (MATE)
Arch. Sergio FORTINI (Città della Cultura)
Arch. Anna LUCIANI (Città della Cultura)
Arch. Chiara CESARINI (MATE)
Arch. Michele AVENALI (Città della Cultura)
Arch. Martina CONTE (Studio Gasparrini)
Arch. Lorena PISAPIA (Studio Gasparrini)
Arch. Daniele SANDRI (Studio Gasparrini)

Pianificazione Urbanistica e supporto tecnico al coordinatore scientifico
Arch. Valeria SASSANELLI (Studio Gasparrini)

Paesaggio, territorio agricolo, ecologia, ambiente
Arch. Francesco NIGRO
Dott. for. Paolo RIGONI (SILVA)
Dott. for. Marco SASSATELLI (SILVA)

Sistema Informativo Territoriale (SIT)
Urb. Lisa DE GASPER (MATE)
Urb. Marco ROSSATO (MATE)

Valutazione ambientale
Ing. Elettra LOWENTHAL (MATE)

Materia giuridica
Avv. Roberto OLLARI

Piano Urbanistico Generale (PUG) | Comune di Ferrara

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
Relazione metodologica

Legge Urbanistica Regionale n. 24/2017

Ottobre 2024

0. PREMESSA

1. PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO E OSSERVAZIONI PERVENUTE

2. OBIETTIVI GENERALI PER LA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

3. CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

0. PREMESSA

La presente relazione istruttoria descrive i criteri e la metodologia adottati per la valutazione delle osservazioni pervenute al Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Ferrara.

Il nuovo strumento urbanistico generale (PUG) della Città di Ferrara, assunto con delibera di Giunta Comunale n. 536 del 24 ottobre 2023, si pone all'interno di uno scenario di grandi cambiamenti climatici e ambientali, economici e sociali, che negli ultimi vent'anni hanno investito profondamente i nostri territori. Non ultimi, gli effetti legati alla pandemia, che hanno inciso in profondità molti dei nostri comportamenti, stravolgendo le relazioni sociali ed economiche e la percezione dell'ambiente e dello spazio in cui viviamo e lavoriamo. Ma anche la crisi energetica, che ha amplificato le fragilità ambientali e socio-economiche delle città e dei territori di fronte alla molteplicità dei rischi.

Il Piano, nella consapevolezza dell'importanza del suolo e della sicurezza del territorio e della conclusione della fase di crescita in espansione della Città, si pone come obiettivo-guida quello di avviare un processo di lunga durata di rigenerazione urbanistica e ambientale della città esistente, prendendo atto della necessità di non consumare più suolo fuori dai confini fisici della Città costruita, riconducibile al perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) definito dall'articolo 32 della Legge Regionale n. 24 del 2017.

1. PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO E OSSERVAZIONI PERVENUTE

Il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) di Ferrara è stato assunto con delibera di Giunta Comunale n. 536 del 24/10/2023, ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 45, comma 2 della Legge Regionale n. 24/2017. Successivamente all'assunzione:

- la proposta di Piano è stata comunicata al Consiglio Comunale;
- 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;
- 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 di formulare le proprie osservazioni entro il termine del 08/01/2024;
- sono stati prorogati i termini per la presentazione delle osservazioni di 14 giorni, quindi sino al 22/01/2024 (deliberazione della Giunta Comunale n. 711 del 19/12/2023), su richiesta degli stakeholders e al fine di garantire la massima partecipazione dei cittadini e dei portatori di interessi diffusi sul territorio.

Il Piano, in fase propedeutica di formazione ed anche successivamente all'assunzione, ha previsto un ampio coinvolgimento dei cittadini, dei portatori di interessi diffusi sul territorio e, più in generale, degli stakeholders che a diverso titolo convergono sui temi del PUG e sulle scelte pianificatorie conseguenti.
Durante il periodo di deposito sono state organizzate forme di pubblicità, informazione e consultazione dei cittadini, sia in forma singola che associata, con particolare riferimento a:

- la presentazione pubblica del Piano alla cittadinanza in due incontri distinti che hanno visto il coinvolgimento della popolazione attraverso un ascolto attivo, portando i cittadini a intervenire in maniera proattiva con contributi e osservazioni;
- incontri mirati di consultazione e confronto con gli Stakeholders del territorio e gli Ordini Professionali;
- l'istituzione, durante il periodo di deposito, di uno "Sportello Aperto" a cura dei tecnici dell'Ufficio di Piano, con libero accesso agli uffici tutti i giorni, al fine di agevolare gli interessati a prendere visione degli elaborati costituenti la proposta di PUG.

Successivamente ai termini di deposito e pubblicazione del Piano (dal 8 novembre 2023 al 22 gennaio 2024), sono pervenute agli uffici n. 292 osservazioni, di cui n. 8 osservazioni fuori termine, che non sono valutabili ai sensi di quanto stabilito dall'articolo 45, comma 5 della Legge Regionale n. 24/2017.

Con delibera n. 187 del 21/03/2024 la Giunta Comunale ha stabilito "*di attivare "forme di contraddittorio ai sensi dell'art. 45, 8° comma, L.R. 24/2017 con coloro che hanno presentato osservazioni con proposta di non accoglimento o di parziale accoglimento, al fine di attuare la massima partecipazione ai contenuti del Piano e di tener conto delle esigenze di tutto il territorio in considerazione della particolare rilevanza e complessità dei contenuti del Piano stesso*"; conseguentemente, con medesimo atto, la Giunta ha stabilito di "*sospendere il termine di cui all'art. 45, 9° comma, della L.R. al fine della messa a punto di una proposta di Piano da sottoporre all'organo consiliare per l'adozione, alla luce delle decisioni che verranno assunte sulla base del contraddittorio sulle osservazioni*".

Con successiva delibera n. 509 del 08/10/2024, la Giunta Comunale ha dato mandato all'Ufficio di Piano di:

- "*effettuare un'attenta analisi degli esiti del confronto tra i referenti politici e alcuni privati per la rivalutazione delle osservazioni ricevute di seguito esplicitate, per poterne verificare la fattibilità tecnica, fermi restando la perfetta aderenza alle Linee Strategiche del Piano e senza modifiche all'impianto generale del Piano stesso, ed eventualmente rivalutarne il giudizio finale di accoglimento, procedendo così all'aggiornamento e all'adeguamento degli elaborati del PUG*" (riferimento alle osservazioni PS 71, PS 214 e PS 220);
- "integrare gli elaborati di PUG con specifiche schede progetto per le *aree ex Silla* e *Cittadella di San Rocco*, per consentirne la rigenerazione in coerenza con gli obiettivi di Piano, in quanto i Piani Urbanistici Attuativi risultano ad oggi scaduti […]", "recependo *il progetto del Settore Opere Pubbliche e Patrimonio per la realizzazione di un nuovo parcheggio scambiatore in via Beethoven in prossimità della sede della Polizia Locale di Ferrara*";
- "recepire eventuali ulteriori modifiche non sostanziali" (procedimenti in corso, progetti in Variante allo Strumento Urbanistico vigente, perimetrazione PUA vigenti in recepimento della delibera di Giunta Comunale n. 458 del 10/09/2024, aggiornamenti normativi e minimi refusi e/o errori materiali);
- "*integrare gli elaborati cartografici U19, U18 e TDV 1.6 del PUG, al fine di evitare l'eventualità di avere aree non pianificate all'interno del territorio*

comunale, stante le incongruenze tra i limiti amministrativi così definiti dalla CGU e i limiti ufficiali redatti dalla Regione Emilia-Romagna".

Per le osservazioni è stato predisposto un prospetto tabellare di sintesi, con l'indicazione dei seguenti dati e/o informazioni e/o elementi di valutazione:

- protocollo speciale (numero progressivo delle osservazioni da 1 a 288);
- protocollo generale;
- osservante;
- parte urbana di riferimento;
- località e/o indirizzo dell'area oggetto di osservazione;
- dati catastali di riferimento (foglio, mappale/i);
- tema principale (con riferimento ai criteri descritti al successivo paragrafo 3): (1) Adeguamento a stato di fatto; (2) Classi di tutela edifici; (3) Disciplina; (4) Nuove aree edificabili; (5) QC; (6) Riclassificazione dotazioni ecologiche; (7) Riclassificazione tessuti consolidati; (8) Strategie; (9) Varie; (10) Vincoli;
- oggetto dell'osservazione (sintesi di quanto richiesto dall'osservante);
- valutazione e giudizio sintetico: accoglibile, parzialmente accoglibile, non accoglibile, non valutabile;
- parere espresso dal Consiglio Comunale.

2. OBIETTIVI GENERALI PER LA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

Le osservazioni pervenute al Comune sono state valutate dal gruppo di lavoro affidatario del servizio di progettazione del Piano con la collaborazione dell'Ufficio di Piano, tenendo in considerazione gli obiettivi generali dell'Amministrazione Comunale che hanno guidato l'elaborazione del nuovo strumento urbanistico generale.

Tali obiettivi, assunti come riferimento per la valutazione delle osservazioni, sono declinati e riassunti per completezza di seguito:

1) OS1 | Ferrara città-paesaggio resiliente e antifragile

L'Obiettivo Strategico fa riferimento alla capacità della città e del territorio ferrarese di adattarsi, auto-organizzarsi e rispondere con consapevolezza alle condizioni di stress e cambiamento connesse alla interazione di una molteplicità di rischi di origine naturale e antropica (a partire da quelli sismico, idrogeologico e idraulico), riducendo quindi l'esposizione e la vulnerabilità, rilanciando e attualizzando la propria identità da un punto di vista spaziale, paesaggistico e della coesione sociale.

Si tratta di una strategia alla doppia scala, territoriale e locale, che fa riferimento principalmente alla creazione di una rete di Infrastrutture di paesaggio verdi e blu (Ivb) di qualità paesaggistica, a partire da quelle esistenti, capace di contrastare condizioni di fragilità e al contempo di massimizzare la biodiversità e la produzione di servizi ecosistemici, anche in ambito urbano, in sintonia con le strategie europee su Green Infrastructure (2013) e Biodiversity (2020), con la Carta di Bologna per l'Ambiente (2017), con il Piano Europeo per l'ambiente European Green Deal (2019) e il Next Generation EU (2020).

Ciò presuppone soluzioni nature based per la desigillazione dei suoli, nuovi sistemi di drenaggio urbano e incremento delle dotazioni vegetali, mirati a garantire crescenti produzioni di ossigeno e stoccaggio di carbonio, cattura di polveri sottili e diminuzione della temperatura nelle "isole di calore".

Ma presuppone anche politiche innovative di mobilità sostenibile, di contenimento energetico e di produzione da fonti rinnovabili a cui ricondurre un diverso ciclo dei rifiuti e degli scarti delle filiere domestiche e produttive.

L'Obiettivo Strategico punta anche a valorizzare il vasto territorio agricolo ferrarese, incentivando la produzione di servizi ecosistemici.
Diverse sono le azioni condotte in questi ultimi anni, capaci di dare una lettura contemporanea e non scontata al territorio: la visione strategica di Metropoli di Paesaggio, le politiche sviluppate attraverso i progetti europei Perfect e Air Break, quelle interconnesse all'applicazione del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima (PAESC), del Piano Urbano per la Mobilità Sostenibile (PUMS) e alla programmazione relativa alle opere pubbliche hanno segnato un percorso definito verso i temi di cambiamento climatico, resilienza, riforestazione, infrastrutture verdi e blu, pensando alla mobilità sostenibile intermodale (terra-acqua) come catalizzatore di azioni e di processi. Tali programmi e azioni hanno indicato un nuovo valore paesaggistico ed ecologico-ambientale per gli spazi aperti, pubblici e privati, il cui assetto organizzato, integrato e messo a sistema costituisce la struttura del PUG.

2) OS2_Ferrara città policentrica, rigenerata, abitabile e sicura

L'Obiettivo Strategico fa riferimento alla necessità di concretizzare un processo di lunga durata di rigenerazione urbana, paesaggistica ed ecologico-ambientale della città esistente, nel rispetto delle diverse identità stratificate nel territorio ferrarese. Questa esigenza si traduce nell'obiettivo congiunto di non consumare più suolo e di rigenerare i tessuti e la rete degli spazi aperti esistenti, semplificando e razionalizzando i percorsi procedurali, normativi e gestionali.
Si tratta di attivare una nuova stagione dei processi di riciclo, riuso e riqualificazione di una vasta e articolata gamma di condizioni insediative, spaziali, sociali e funzionali che va dal centro storico alla città consolidata, alle espansioni post belliche e a quelle pubbliche in particolare, fino ai nuclei della campagna, ricercando mix funzionali adeguati e forme di integrazione delle fasce più deboli della popolazione. Ma anche attribuendo una centralità ineludibile alla città pubblica rappresentata innanzitutto dalla rete degli spazi aperti e delle attrezzature connesse, come progetto di suolo di qualità ecologica e paesaggistica, in grado di costituire una componente strutturante e caratterizzante delle infrastrutture verdi e blu che innervano l'intero territorio ferrarese, in cui dimensione ambientale e culturale si intrecciano profondamente. Un progetto di suolo dunque che dovrà tener conto anche della ricerca di un'adeguata sicurezza degli spazi aperti pubblici per abitanti,

turisti e city users, sulla base di un complesso di interventi integrati e diffusi di rivitalizzazione, presidio funzionale e collaborazione tra il Comune e le tante forme di cittadinanza attiva esistenti.

Tutto ciò richiede un cambiamento profondo del ciclo edilizio tradizionale in via di esaurimento (legato esclusivamente all'espansione edilizia) e un rinnovamento radicale, aziendale e tecnologico, dei soggetti imprenditoriali e tecnici. Allo stesso tempo presuppone il rafforzamento dei processi di partecipazione e condivisione delle scelte di rigenerazione, di riappropriazione degli spazi aperti, di cooperazione pubblico-privata con il coinvolgimento degli attori sociali e imprenditoriali. Una politica integrata, quindi, di nuovo welfare urbano che assuma diverse declinazioni (spazi pubblici, attrezzature e servizi per fasce sociali disagiate, sicurezza, processi collaborativi e strumenti pattizi), compresa quella relativa alla diversificazione dell'offerta abitativa non garantita dal libero mercato, per dare risposta alle domande delle categorie sociali più deboli e marginali e comunque maggiormente colpite dalla crisi economica in atto.

3) OS3_Ferrara città attrattiva, accogliente e competitiva

L'Obiettivo Strategico fa riferimento alla necessità di rafforzare le condizioni urbanistiche, sociali e imprenditoriali per dare forza all'identità economica e spaziale di Ferrara, riconducibile al rapporto sinergico tra le risorse del territorio e le filiere economiche legate all'agricoltura di qualità, alla cultura e ai diversi 'turismi'. La crescita di queste ultime è in grado di alimentare il processo stesso di rigenerazione urbana e paesaggistico-ambientale. In questa prospettiva la cultura costituisce una componente centrale di una economia urbana capace di alimentare anche la stessa rigenerazione della città e del suo territorio.

La salvaguardia dello straordinario patrimonio di beni culturali e paesaggistico-ambientali e la produzione culturale densa e diversificata costituiscono componenti connotanti della città da potenziare ulteriormente, in cui un ruolo importante svolgono anche la formazione di livello universitario e la ricerca di alto profilo. In questo senso è possibile rafforzare specifici distretti della tutela e dell'innovazione culturale e ambientale nelle aree più attrattive del territorio comunale.

La varietà e ricchezza di potenzialità attrattive consente di destagionalizzare la presenza turistica attraverso una fruizione integrata della rete delle risorse

storico-ambientali durante tutto l'anno: dal patrimonio UNESCO, alle aree di naturalità del territorio, alla filiera enogastronomica e del tempo libero, intesi come asset strategici fondamentali del territorio.

La prospettiva di una "filiera del cibo" a km zero consente di valorizzare il rapporto stretto che può crearsi tra lo sviluppo di una 'agricoltura di precisione' di elevata sostenibilità ambientale con requisiti di produzione biologica, l'affermazione di specifiche produzioni tipiche/protette e di agro-biodiversità, forme anche innovative di commercializzazione e trasformazione di scala locale, qualificazione della cultura enogastronomica strettamente legata alle tipicità agricole di questo territorio. Una filiera, quest'ultima, che può collocarsi dentro un'economia circolare in grado di utilizzare fonti energetiche rinnovabili, ridurre drasticamente il ricorso a pratiche dannose per il suolo e a sostanze chimiche, evitare processi dissipativi e controllare il ciclo dei rifiuti in un rapporto fertile tra città e territorio agro-forestale.

Allo stesso tempo, sollecitare l'insediamento di attività industriali 4.0, logistiche e terziarie di qualità può creare le necessarie sinergie con le attività di ricerca universitaria già sviluppate sul territorio e alimentare il processo di rigenerazione green anche all'interno dei tessuti della dismissione industriale.

4) OS4 | Ferrara città interconnessa e accessibile

L'Obiettivo Strategico punta al rafforzamento di una rete infrastrutturale multiscalare e fortemente interconnessa, capace di dare risposte integrate a diverse domande di mobilità, da quella internazionale, produttiva e turistica, a quella locale connessa all'accessibilità del territorio urbanizzato e dei nuclei della campagna.

Si tratta di una integrazione necessaria per lo sviluppo del territorio, in sinergia con la rete dei comuni circostanti, che passa attraverso la riorganizzazione della rete ferroviaria (con l'adeguamento e il potenziamento delle connessioni con la rete e i corridoi TEN-T), il potenziamento dei nodi-stazione esistenti e di progetto lungo la linea FS/metropolitana, l'intermodalità ferro-gomma-acqua, lo sviluppo di un sistema diffuso di mobilità slow centrato sul potenziamento della rete ciclopedonale e idroviaria e il miglioramento dei collegamenti con la rete dei nuclei urbani della campagna.

Questa rete, qualificata dalle infrastrutture verdi e blu di qualità paesaggistico-ambientale e accompagnata da un'ampia copertura del territorio comunale con infrastrutture digitali ed energetiche, deve garantire

sia la risposta ad una domanda diffusa di mobilità degli abitanti, dei pendolari e dei turisti nella città e nel territorio, sia alla domanda concentrata nei nodi di eccellenza del sito UNESCO e delle risorse paesaggistico-ambientali, della ricerca e della formazione, contribuendo così al miglioramento dell'abitabilità della città e del territorio, della loro competitività e della capacità di generare e attrarre investimenti e competenze in settori innovativi della produzione agricola e industriale, del terziario e del quaternario.

3. CRITERI PER LA VALUTAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

Le osservazioni pervenute al Comune sono state raggruppate, in relazione alla prevalenza degli argomenti trattati, in dieci macro-famiglie, al fine di poterle valutare secondo criteri di coerenza:

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

Nelle pagine seguenti per ognuna delle suddette macro-famiglie si descrivono le tipologie di osservazione ed i relativi criteri di valutazione.

1) Osservazioni riguardanti modifiche puntuali e/o adeguamento a stato di fatto (n. 28 osservazioni)

Le osservazioni riguardanti modifiche puntuali fanno riferimento alla necessità di introdurre modeste variazioni al perimetro dei tessuti/ambiti o di riclassificare la destinazione urbanistica di alcune aree o di modificare alcune previsioni puntuali del PUG (es. eliminazione di fronti commerciali in Centro Storico, etc.).

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

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

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

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

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

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

- lo stato di conservazione dell'immobile (elementi e/o condizioni di degrado, condizioni statiche/strutturali, stato di compromissione, etc.).

3) Osservazioni normative (n. 44 osservazioni)

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento a talune osservazioni, si precisa infine che in sede di attuazione del PUG potranno essere avanzate proposte di Accordo Operativo (AO) per nuove urbanizzazioni all'esterno del Territorio Urbanizzato, in

coerenza con quanto disposto dagli articoli 5 e 6 della dalla Legge Regionale n. 24/2017, le Strategie del PUG e le condizioni di sostenibilità fissate dalla Valsat.

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

Le osservazioni sul Quadro Conoscitivo rilevano alcuni errori/incongruenze e/o richiedono ulteriori approfondimenti/aggiornamenti/integrazioni. Sono ritenute accoglibili le osservazioni pertinenti alla sfera di competenza del PUG e coerenti con la scala urbanistica di un Piano generale come il PUG, riguardanti modifiche, approfondimenti, aggiornamenti, correzioni, rettifica di refusi e/o errori materiali e chiarimenti agli elaborati cartografici.

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

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

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

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

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

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

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

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

9) Osservazioni generali (n. 11 osservazioni)

Le osservazioni, riguardanti temi di carattere generale e di varia natura, propongono alcuni interventi correttivi e migliorativi della normativa di Piano e degli altri elaborati progettuali del PUG, nel rispetto dei princìpi-guida dello strumento urbanistico generale. Tra queste si segnalano quelle presentate dagli stakeholders (Ordini professionali, ARPAE, ACER, etc.), l'osservazione presentata dall'Ufficio di Piano del Comune di Ferrara e quelle dei portatori di interessi (Legacoop, ANCE, etc.). In particolare, l'osservazione dell'Ufficio di Piano del Comune di Ferrara propone alcune modifiche ed integrazioni agli elaborati del PUG che confermano l'impianto del Piano, i suoi Obiettivi Strategici e la loro articolazione in Lineamenti Strategici e Azioni Progettuali. Si propongono alcune modifiche di carattere puntuale e/o generale agli elaborati del QC, SQUEA, Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale, Vincoli e tutele, Relazione generale e Valsat. Tali modifiche costituiscono approfondimenti, aggiornamenti, correzioni, rettifica

di refusi e/o errori materiali e chiarimenti alle parti grafiche e testuali, nel rispetto ed in coerenza della forma e dei principi generali del PUG di Ferrara.

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

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

PUG COMUNE DI FERRARA

Piano Urbanistico Generale (PUG)

(Legge Regionale n. 24/2017)

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Doc. A

ottobre 2024

Piano Urbanistico Generale

studioGasparrini

MATE engineering

COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

Sindaco
Alan FABBRI

Assessore all'Urbanistica
Nicola LODI

Ufficio di Piano
Arch. Fabrizio MAGNANI (Responsabile UdP)

Ing. Cristiano RINALDO (Coordinatore UdP)
Arch. Anna ALESSIO
Ing. Diego BREGANTIN
Arch. Antonella MAGGIPINTO
Arch. Silvia MAZZANTI
Dott. Michele PANCALDI
Dott.ssa Federica PARIS

Strutture organizzative correlate
Arch. Barbara BONORA (U.O. Pianificazione attuativa)
Arch. Paola ONORATI (U.O. Sportello Unico Edilizia)
Ing. Mariangela CAMPAGNOLI (U.O. Sismica e vigilanza)
Arch. Marcella LEONI (U.O. SUAP)

Competenze professionali (DGR n. 1255/2018)
CAMPO PIANIFICATORIO
Arch. Fabrizio MAGNANI (Dirigente Governo del territorio)
Arch. Barbara BONORA
Arch. Andrea CHIEREGATTI
Arch. Silvia MAZZANTI

CAMPO PAESAGGISTICO
Arch. Antonella MAGGIPINTO

CAMPO AMBIENTALE
Ing. Alessio STABELLINI (Dirigente Qualità Ambientale)
Ing. Cristiano RINALDO

CAMPO EDILIZIO
Arch. Paola ONORATI
Ing. Mariangela CAMPAGNOLI

CAMPO GIURIDICO
Avv. Roberto OLLARI (esperto esterno)

CAMPO ECONOMICO-FINANZIARIO
Urb. Daniele RALLO (esperto esterno)

GARANTE COMUNICAZIONE
E PARTECIPAZIONE PER IL PUG
Arch. Silvia MAZZANTI

studioGasparrini
Architetto Francesco NIGRO STUDIO
MATE engineering
SILVA

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Responsabile tecnico scientifico
Prof. Arch. Carlo GASPARRINI
Responsabile Contrattuale
Urb. Raffaele GEROMETTA (MATE)
Coordinatore del Gruppo di Lavoro
Urb. Daniele RALLO (MATE)
Coordinatore Operativo
Urb. Fabio VANIN (MATE)

Esperti specialistici

Pianificazione Urbanistica
Arch. Francesco VAZZANO (MATE)
Arch. Sergio FORTINI (Città della Cultura)
Arch. Anna LUCIANI (Città della Cultura)
Arch. Chiara CESARINI (MATE)
Arch. Michele AVENALI (Città della Cultura)
Arch. Martina CONTE (Studio Gasparrini)
Arch. Lorena PISAPIA (Studio Gasparrini)
Arch. Daniele SANDRI (Studio Gasparrini)

Pianificazione Urbanistica e supporto
tecnico al coordinatore scientifico
Arch. Valeria SASSANELLI (Studio Gasparrini)

Paesaggio, territorio agricolo, ecologia, ambiente
Arch. Francesco NIGRO
Dott. for. Paolo RIGONI (SILVA)
Dott. for. Marco SASSATELLI (SILVA)

Sistema Informativo Territoriale (SIT)
Urb. Lisa DE GASPER (MATE)
Urb. Marco ROSSATO (MATE)

Valutazione Ambientale
Ing. Elettra LOWENTHAL (MATE)
Arch. Morena SCRASCIA (MATE)

Materia giuridica
Avv. Roberto OLLARI

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
1	15/11/2023	185251	Arvieri Torazzi Alberto	Centro Storico	Via delle Erbe, 29	fg 378 mapp 375-376	Vincoli	Si chiede che non venga svolta alcuna attività nell'attuale area coop. Terraviva e che tutta l'area rimanga zona verde senza alcuna costruzione e con la conseguente demolizione dei fabbricati esistenti.	Premesso che trattasi di area ubicata all'interno del perimetro del Centro storico, considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, interessata dalla presenza di edifici esistenti e spazi dismessi/sottoutilizzati, si propone di individuare la stessa con perimetro di "Ambito di rigenerazione urbana di progetto". L'ambito ricade in fascia di rispetto cimiteriale, subordinata al rispetto del RD 1265/1934, come modificato dall'Art. 28 della Legge 166/2002, che stabilisce che "all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma del DPR 380/2001". Per quanto sopra l'osservazione non è accoglibile.	**NON ACCOGLIBILE**	
2	21/11/2023	188647	Toselli Mario	Malborghetto di Boara - Boara - Focomorto - Pontegradella	Via dei Calzolai, 64	fg 109 mapp 1063	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	Premesso che trattasi di area inserita in un tessuto parzialmente edificato, intercluso e di bordo, prevalentemente caratterizzato da una significativa presenza di verde permeabile, la proposta di riclassificare l'area da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
3	23/11/2023	189823	Balbo Enghelbert per soc. Roberta spa	Rurale	Codrea, via Cà Bruciate snc	fg 178 mapp 29-32-220	Classi di tutela edifici	Si chiede il ripristino tipologico di n. 4 edifici della ex Possessione Negrisole in via Ca' Bruciate a Codrea in prossimità del civico 48.	Premesso che i fabbricati per i quali l'osservante chiede l'assegnazione di categoria di tutela ed il ripristino tipologico non sono più esistenti, l'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con lo stato di fatto degli immobili.	**NON ACCOGLIBILE**	
4	28/11/2023	192943	Zappaterra Simona	Centro Storico	Via degli Armari, 21	fg 381 mapp 389	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede la rimozione del fronte commerciale dell'immobile indicato e si consiglia di rimuovere il fronte su via Armari da via Lollio a Corso Ercole I d'Este	Premesso che il fronte su via Armari compreso tra via Lollio e Corso Ercole I d'Este risulta ad oggi in stato di degrado ed è caratterizzato da numerosi immobili sfitti, ravvisata la quasi totale assenza di attività commerciali, si propone di accogliere l'osservazione e di rimuovere il fronte commerciale nel tratto suddetto	**ACCOGLIBILE**	
5	29/11/2023	193448	Parrocchia S. Nicolò	Cocomaro di Focomorto - Cocomaro di Cona - Cona - Codrea - Quartesana	Via della Ginestra, 161 Cocomaro di Focomorto	fg 201 mapp 19	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area, caratterizzata dalla presenza di due fabbricati collabenti dietro la chiesa, da Attrezzature e spazi collettivi a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità), per una futura alienazione.	Premesso che l'area è interessata da alcuni fabbricati fatiscenti, con porzioni della copertura già crollate e ad oggi non recuperabili, considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area (i suddetti immobili non vengono più utilizzati dalla Parrocchia per attività di culto o di servizio di interesse collettivo di alcun tipo), si propone di riclassificare la stessa da Attrezzature e spazi collettivi a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	**ACCOGLIBILE**	
6	6/12/2023	197747	Savini Francesca per Gruppo Ferrara Nostra	Centro Storico	Via Darsena, 69	fg 160 mapp 385	Strategie	Si chiede di: a) mantenenre la totale inedificabilità dell'area ex Riseria Campiverdi (lotto incluso nell'ex PUA Darsena, ora scaduto), ai fini della tutela paesaggistica e di adattamento al cambiamento climatico b) estendere tale vincolo di inedificabilità a tutte le aree affacciate lungo corsi d'acqua di rilievo paesaggistico	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: a) EX RISERIA CAMPI VERDI: parzialmente accoglibile. Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone di modificare la scheda progettuale d'ambito ricomprendendo anche l'area vicina (edifici su fronte strada di via Darsena), con l'obiettivo di prevedere un ridisegno complessivo dell'ambito, che dovrà garantire un'adeguata fascia a verde di rispetto sull'area di affaccio al fiume, il completamento della connessione ciclabile lungo fiume e una consistente quota di spazi e servizi per la collettività. b) RISCHIO IDRAULICO: parzialmente accoglibile. Il PUG attribuisce una rilevanza strategica al tema della sicurezza idraulica sia nella SQUEA, sia in Disciplina, sia nella tavola dei vincoli, come richiesto ed evidenziato nella Valsat. In particolare: - OS1. Con l'Obiettivo Strategico OS1 "Ferrara città-paesaggio resiliente e antifragile" il PUG attribuisce rilevanza strategica alla capacità della città e del territorio ferrarese di adattarsi, auto-organizzarsi e rispondere con consapevolezza alle condizioni di stress e cambiamento connesse alla interazione di una molteplicità di rischi di origine naturale e antropica (con particolare riferimento a quelli idrogeologici e idraulici), riducendo quindi l'esposizione e la vulnerabilità, rilanciando e attualizzando la propria identità da un punto di vista spaziale, paesaggistico e della coesione sociale. In particolare, il Lineamento Strategico LS1/OS1 è finalizzato a "favorire l'adattamento ai rischi idraulici e qualificare il ciclo delle acque e del drenaggio urbano e territoriale" - PAESAGGI FLUVIALI. Il PUG individua specifici ambiti di paesaggio denominati "paesaggi fluviali", per i quali prevede la realizzazione di aree di laminazione e di stoccaggio delle acque, il ripristino di processi idraulici e morfologici naturali dei corsi d'acqua, la salvaguardia/qualificazione dei boschi ripariali nelle aree golenali, in coerenza con la normativa del PAI/PGRA per le fasce fluviali - VINCOLI IDRAULICI. Il PUG si occupa di tutelare le aree golenali del Po di Primaro e Po di Volano con vincoli di natura idraulica più restrittivi di quelli previsti dalla normativa vigente. Inoltre definisce delle premialità urbanistiche (vedi requisito prestazionale RP3 "Riduzione vulnerabilità idraulica") contenenti prescrizioni ancora più significative finalizzate a ridurre il rischio idraulico . - VALSAT. Si propone di integrare la Tavola di "propensione alla trasformazione", che si riferisce al territorio esterno al Territorio Urbanizzato, con ulteriori penalizzazioni per eventuali interventi all'interno delle aree golenali del Po di Primaro e Po di Volano indicate come scarsamente idonee alla trasformazione.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
7	7/12/2023	198415	Punzetti Giampaolo	Rurale	Via Ricciarelli, 349	fg 258 mapp 292 sub 5-6	Disciplina	Si chiede la modifica dell'Art. 32, comma 16, lett. a) della Disciplina, in merito alla possibilità di variare l'uso di una porzione di edificio ora ad uso magazzino agricolo (2e) in residenziale, come SU (fino al limite dei 30 mq concessi una tantum), anche se l'unità edilizia non è al momento dotata di autorimessa pertinenziale.	L'osservante chiede di modificare l'Art. 32, comma 16, lett. a) della Disciplina, che riguarda il recupero degli edifici con originaria funzione abitativa non aventi interesse storico-architettonico, culturale, testimoniale e non connessi all'attività agricola (Art. 36, comma 5, lett. a, LR 24/2017). La proposta di variare l'uso della porzione destinata a magazzino (circa 60 mq) in superficie utile non è ammessa in quanto in contrasto con la Legge Tonioli (Legge 122/1989) e con gli obiettivi del PUG, che stabilisce la necessità negli interventi di recupero degli edifici abitativi di dotare ogni alloggio di almeno un posto auto. Considerato quanto segnalato dall'osservante, ossia la necessità di realizzare contestualmente sia l'autorimessa sia l'aumento di superficie utile per altri usi, si propone di riformulare il penultimo periodo del comma 16 come segue: "Qualora le unità edilizie oggetto di intervento di riuso siano già dotate di autorimessa pertinenziale nella misura minima di almeno un posto auto per alloggio, o per le quali ne sia prevista la realizzazione nell'ambito del medesimo intervento, i vani di cui sopra possono essere utilizzati come superficie utile (SU) per l'ampliamento una tantum di SU di cui sopra".	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
8	7/12/2023	198723	Osti Leila per Agrimm società ss	Rurale	Via Ravenna snc angolo Via Marvelli snc	fg 229 mapp 5-407-408	Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare l'area da agricola a commerciale per la realizzazione di edifici ad uso commerciale e nuovo parcheggio scambiatore in via Marvelli.	Premesso che trattasi di area ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di riclassificare l'area da agricola a commerciale non è meritevole di accoglimento. Tuttavia, si ritiene che la trasformazione dell'area in commerciale possa essere valutata, in sede di attuazione del PUG e nei limiti di consumo di suolo fissati dalla LR 24/2017, nell'ambito di un Accordo Operativo per interventi di nuova urbanizzazione esterni al TU, nel rispetto delle Strategie del PUG (vedi in particolare il PG5, che prevede la realizzazione di un HUB intermodale: parcheggio di interscambio su via Wagner) e nel rispetto delle condizioni di sostenibilità e dei requisiti prestazionali stabiliti nella parte 5 della Valsat.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
9	11/12/2023	198911	Bruni Nino per Bruni Investimenti srl	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via Guido Carli snc	fg 111 1023-1032-1075-1077-1084-1030-1087	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area da residenziale a commerciale.	Premesso che trattasi di area oggetto di PUA approvato e convenzionato, caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici abbandonati e fatiscenti, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, si precisa che: 1) la destinazione urbanistica assegnata dal PUG assunto di TUD (Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare) già consente l'uso commerciale con superficie di vendita fino a 1.500 mq (la destinazione commerciale è stabilita e declinata all'Art. 23, comma 2 della Disciplina); 2) l'area è oggetto di strumento attuativo in corso di validità, per la quale è consentito il superamento del PUA vigente con un nuovo strumento attuativo (Accordo Operativo), secondo le modalità stabilite dall'Art. 6, comma 7 (Strumenti attuativi in corso di validità) e dall'Art. 23 (Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare) della Disciplina. L'osservazione è parzialmente accoglibile limitatamente all'uso commerciale per medio-piccole strutture di vendita. Per collocazione, caratteristiche e contesto urbanistico (area inserita in contesto urbano/residenziale e prossima al Centro storico) non si ritiene accoglibile l'estensione degli usi alle medio-grandi e grandi strutture di vendita. Si precisa, infine, che in tale sede non viene valutato il progetto proposto dall'osservante: l'attuazione dell'intervento (e quindi la valutazione progetto) potrà avvenire successivamente all'approvazione del PUG.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
10	11/12/2023	198938	Bucci Vincenzo	Centro Storico	Borgo Leoni, 71A-73-75	fg 381 mapp 377	Classi di tutela edifici	Si chiede di modificare la classe di tutela da T2 ad A2 della porzione di Palazzo Manfredini, sito in via Borgo dei Leoni 71A-73-75 a Ferrara, che contenendo il vano della scala monumentale, si ritiene avere lo stesso interesse della porzione principale.	Premesso che trattasi di corpo di fabbrica di interesse culturale e testimoniale individuato dal PUG con classe di tutela T2 (edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di interesse storico-culturale e testimoniale), considerati lo stato di fatto ed il pregio storico, artistico e architettonico che caratterizza gli interni del vano scala, si propone di modificare la classe della piccola porzione lato corte contenente il vano scala monumentale da T2 ad A2 (Edifici e manufatti di notevole interesse storico-architettonico) al fine di rendere omogenea la tutela dell'intero palazzo.	**ACCOGLIBILE**	
11	12/12/2023	200576	Osti Leila	Rurale	Via Guido Carli snc	fg 111 mapp 983-1062-1063-1061	Nuova area edificabile	Si chiede di ampliare l'area edificabile per la realizzazione di edificio commerciale e nuovo parcheggio scambiatore.	Premesso che trattasi di area ricadente parte in TCT (Tessuti consolidati terziari) e parte nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile riclassificando la porzione inedificata da agricola a commerciale non è meritevole di accoglimento. Tuttavia, si ritiene che la trasformazione dell'area in commerciale possa essere valutata, in sede di attuazione del PUG e nei limiti di consumo di suolo fissati dalla LR 24/2017, nell'ambito di un Accordo Operativo per interventi di nuova urbanizzazione esterni al TU, nel rispetto delle Strategie del PUG, delle condizioni di sostenibilità e dei requisiti prestazionali stabiliti nella parte 5 della Valsat.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
12	13/12/2023	200936	Bruni Sara	Rurale	Via Pontegradella snc	fg 138 mapp 1246-1579-214-1045-1067	Strategie	Si chiede di riclassificare l'area da agricola a residenziale, con superficie utile di 3.500 mq, unitamente alla realizzazione di pista ciclabile, parco pubblico, ripristino del ponte ciclopedonale e piazzola autobus.	Premesso che trattasi di area: a) posta in ambito intercluso della Citta consolidata residenziale; b) inedificata dotata di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, collocata in adiacenza alle aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale (Art. 32, comma 2, LR 24/2017) in quanto confinante: - ad ovest e a sud con i tessuti urbani consolidati a media ed alta densità (TUM e TUA); - ad est con via Pontegradella, che funge da limite fisico dell'ambito urbano; - a nord con un'area parzialmente edificata in territorio rurale. Considerato che la Strategia del PUG per la suddetta area è finalizzata a: a) potenziare la rete ciclopedonale favorendo il collegamento tra il percorso esistente di via Mauro Rostagno e quello posto su via Pontegradella; b) potenziamento del trasporto pubblico locale; c) contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente; d) ridurre i rischi naturali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, mediante: a) l'aggiornamento degli elaborati delle Strategie in virtù di quanto sopra, ed in particolare dell'obiettivo di integrare la rete ciclopedonale; b) l'ampliamento del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) verso nord per una fascia di ampiezza pari a circa 80 metri (corrispondenti alla profondità delle due fila di lotti posti ad ovest); c) la riclassificazione di parte dell'area da TPM (territorio agricolo periurbano multifunzionale) a TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità), in coerenza con le Strategie del PUG.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
13	13/12/2023	200939	Negri Stefano	Sud: Via Bologna	Via Toscanini, 33	fg 191 mapp 27 sub 2-3-10-24	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area da TCP (tessuto consolidato produttivo) a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità) per civile abitazione costruita a servizio di opificio in zona produttiva.	Premesso che trattasi di lotto edificato inserito in un tessuto consolidato produttivo, considerato che l'abitazione esistente è stata edificata in qualità di alloggio per il titolare dell'azienda o il personale di custodia a servizio di opificio in zona produttiva, non è accoglibile la proposta di riclassificare l'area da produttiva a residenziale in quanto non coerente con il contesto urbanistico, le caratteristiche dell'area e la concessione edilizia rilasciata come abitazione di servizio all'attività produttiva.	**NON ACCOGLIBILE**	
14	14/12/2023	201826	Roncarati Remo	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via Chendi, 18	fg 163 mapp 300-311-1340-1358- 1359	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede di ampliare l'area classificata TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) a scapito della zona "dotazioni ecologiche e ambientali" per crescita dell'attività di autocarrozzeria che richiede spazio per il deposito delle auto. L'area verrà pavimentata con stabilizzato/ghiaia.	Premesso che la porzione di terreno per la quale si richiede l'ampliamento risulta di fatto inedificata e caratterizzata dalla presenza di verde permeabile, la proposta di estendere l'area edificabile non è accoglibile in quanto non coerente con l'obiettivo del PUG di perseguire gli obiettivi di transizione ecologica, di attuare le strategie di mitigazione e adattamento per i cambiamenti climatici e a tutela della persone e dell'ambiente, di ridurre i rischi naturali e industriali e di migliorare la qualità dell'ambiente urbano.	**NON ACCOGLIBILE**	
15	14/12/2023	202160	Finalca srl	Centro Storico	Viale Cavour, 174	fg 376 mapp 146 sub 14-16-20	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area, su cui insiste il fabbricato adiacente all'edificio sede dell'INPS, da Attrezzature e spazi collettivi a TS (Tessuti storici) al fine di riqualificare l'edificio.	Premesso che trattasi di porzione di edificio (composta da n. 5 piani, n. 53 vani abitativi e n. 52 vani accessori) adiacente all'edificio sede dell'INPS, considerato che a seguito della dismissione da parte di INSP della suddetta porzione immobiliare e che nell'immobile non viene più svolta alcuna funzione pubblica, si propone di riclassificare l'area da Attrezzature e spazi collettivi a TS (Tessuti storici) al fine di addivenire ad un complessivo intervento di recupero e riqualificazione dell'immobile, nel rispetto della categoria di tutela assegnata dal PUG.	**ACCOGLIBILE**	
16	15/12/2023	202483	Bruni Sara	Uccellino - Uccellino - San Martino - Montalbano - Montalbano	Via Corazza, 25	fg 282 mapp 543 sub 1-2-3-4-8	Classi di tutela edifici	Si chiede l'eliminazione delle classi di tutela T2 poste su due fabbricati facenti parte di una corte agricola storica, situata in via Corazza 25 a San Martino per ristrutturarli ottenendo più unità immobiliari. Di conseguenza si chiede l'eliminazione della tutela all'insediamento.	Premesso che trattasi fabbricati di interesse culturale e testimoniale individuati dal PUG con classe di tutela T2 (edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di interesse storico-culturale e testimoniale), considerati lo stato di fatto e l'assenza di elementi di interesse culturale e/o testimoniale (entrambi i fabbricati hanno perso i caratteri tipologici e testimoniali originari e inoltre la corte agricola ha perso la sua leggibilità unitaria), si propone di: a) eliminare la classe di tutela (tavola usi e modalità e tavola vincoli), in adeguamento allo stato di fatto; b) riclassificare l'area da ISb (corti agricole storiche) a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità), in coerenza con il contesto urbanistico.	**ACCOGLIBILE**	
17	18/12/2023	203035	Osti Leila per Agrimm società ss	Rurale	Via Boschetto snc (zona San Bartolo)	fg 197 mapp 269-333-334-335-336- 536	Adeguamento a stato di fatto	Si rinuncia alla richiesta di edificabilità.	Premesso che l'area è compresa nel territorio rurale, considerato che la stessa risulta già classificata in Territorio agricolo periurbano multifunzionale (TPM) dal PUG assunto, l'osservazione è già meritevole di accoglimento.	**ACCOGLIBILE**	
18	18/12/2023	203203	Soavi Maria Grazia	Nord: Pontelagoscuro - Barco	Via Mazzolino angolo Via Maragno e Via Padova		Adeguamento a stato di fatto	Si chiede che l'area sia mantenuta in dotazione ecologica.	Premesso che l'area è compresa in ambito verde non edificabile, considerato che la stessa risulta già classificata in Dotazione ecologica e ambientale dal PUG assunto, l'osservazione è già meritevole di accoglimento.	**ACCOGLIBILE**	
19	18/12/2023	203353	Osti Leila per Agrimm società ss	Rurale	Via Ravenna angolo Via Pellegrina angolo Via Bernardi	fg 229 mapp 318-472-22	Adeguamento a stato di fatto	Si rinuncia alla richiesta di edificabilità.	Premesso che l'area è compresa nel territorio rurale, considerato che la stessa risulta già classificata in Territorio agricolo periurbano multifunzionale (TPM) dal PUG assunto, l'osservazione è già meritevole di accoglimento.	**ACCOGLIBILE**	
20	19/12/2023	204527	Montanari Paolo per Sigma srl	Centro Storico	Porta Mare, 12-12a-12b	fg 383 mapp 1 sub 2-3-17-19-20	Classi di tutela edifici	Si chiede di modificare la classe di tutela da A2 a A3 del fabbricato sito in via Porta Mare 12/12A/12B a Ferrara per consentire l'apertura in facciata di portoni carrabili con la trasformazione di n. 2 locali (ex botteghe) in garage.	Premesso che trattasi di fabbricato di interesse storico-architettonico individuato dal PUG con classe di tutela A2 (edifici e manufatti di notevole interesse storico-architettonico), considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'immobile, la proposta di modificare la classe di tutela da A2 a A3 non è accoglibile per la presenza di elementi di rilievo storico-architettonico e tipologico omogenei al corpo di fabbrica principale avente accesso su Piazza Ariostea e anch'esso in classe A2.	**NON ACCOGLIBILE**	
21	20/12/2023	204873	Mattei Stefano per Silla	Centro Storico	Via Bologna 27 angolo Via Volano	fg 162 mapp 560 sub 1-3 mapp 566 mapp 7 sub 1-2-3-4-5-6-7	Classi di tutela edifici	Si contestano le categorie di tutela imposte sugli immobili, la drastica riduzione dell'indice di edificabilità (It) e le condizioni di sostenibilità (ERS) richieste in caso di Accordo Operativo.	Premesso che trattasi di area compresa nei Tessuti storici (TS) ed oggetto di PUA scaduto ai sensi di Legge, si propone l'elaborazione di una scheda progettuale d'ambito al fine di indirizzare la rigenerazione dell'area, con indice di edificabilità territoriale di base pari a 0,35 mq/mq, anche attraverso la realizzazione di un percorso ciclopedonale tra le Mura e via Bologna che attraversi l'area in direzione est-ovest ed il mantenimento del cono visuale verso le Mura. Con riferimento alle categorie di tutela poste sugli immobili, si propongono le seguenti modifiche: 1) edificio classificato con categoria T1, posto perpendicolarmente a viale Volano nella parte centro-ovest dell'ambito (individuato con lettera "A" nell'osservazione): considerato che trattasi di edificio novecentesco ad oggi in buono stato di conservazione, con prospetto di qualità storico-architettonica ben visibile da via Bologna, si propone il mantenimento della categoria di tutela assegnata dal PUG assunto; 2) edificio classificato con categoria T2, posto perpendicolarmente a viale Volano nella parte centrale dell'ambito e prospicente a viale Volano (individuato con lettera "B" nell'osservazione): considerato che l'edificio risulta privo di valore storico in quanto oggetto di alcuni interventi che hanno alterato in maniera significativa i prospetti, si propone di eliminare la categoria di tutela T2; 3) tettoia/magazzino classificato con categoria T1, posto a est dell'ambito, vicino al parcheggio di via dei Baluardi (individuato con lettera "C" nell'osservazione): considerato che l'edificio risulta sensibilmente compromesso e tale da richiedere interventi di rinnovo strutturale, si propone di eliminare la categoria di tutela T1.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
22	20/12/2023	205121	Marmi Aurelio per soc. Marmi di Marmi Aurelio	Rurale	Via Buttifredo snc San Martino	fg 299 mapp 2-155	Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) o a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico (la porzione a sud di via Buttifero presenta edificazioni rade), la proposta di riclassificare l'area da agricola a residenziale non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche ed estensione territoriale (l'area ha una superficie significativa, non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserita in un contesto agricolo) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato.	**NON ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
23	22/12/2023	206349	Comelli Gianfranco	Uccellino - Uccellino - San Martino - Montalbano - Montalbano	Via Bologna, 1327	fg 316 mapp 685-686-687-688-689- 690-691-692-693-694	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità).	Trattasi di area inserita nel tessuto residenziale di Montalbano, caratterizzato da isolati di dimensione variabile e forma regolare, con bassa densità fondiaria e tipologie edilizie mono o bifamiliari di edifici isolati su lotto, a 2 o 3 piani fuori terra, con una buona dotazione di aree scoperte a giardino. Considerate le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone di riclassificare l'intera zona urbanistica (l'area oggetto di osservazione e il suo contesto edificato circostante) da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità).	**ACCOGLIBILE**	
24	27/12/2023	207382	Tosi Miria per Litografia Tosi di Tosi Riccardo	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via Pomposa, 227	fg 164 mapp 59 sub 8	Disciplina	Si chiede di riclassificare l'area da TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) a TCP (tessuto consolidato produttivo).	Trattasi di attività artigianale esistente (litografia) ricadente all'interno di un tessuto consolidato residenziale a media densità. Considerato il contesto urbanistico in cui ricade l'area oggetto di osservazione, non è accoglibile la proposta di riclassificazione in tessuto consolidato produttivo. Tuttavia, al fine di consentire il mantenimento dell'attività artigianale esistente, si propone di integrare le destinazioni d'uso (Art. 22, comma 3 della Disciplina) inserendo anche la destinazione produttiva, limitatamente alle attività di "artigianato produttivo" e "commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica", a condizione che tali usi siano compatibili con la residenza e di limitate dimensioni.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
25	27/12/2023	207408	Babolin Gaia	CAS - Centro Artigianale San Giorgiosana - Porotto - Borgo Scoline - Fondo Reno	Via Canal Bianco snc	fg 94 mapp 65	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di escludere dal TU il mappale 65 (ex 49) e di riclassificare l'area da ISb (corti agricole storiche) a TAF (territorio agricolo fluviale).	Premesso che l'area è inserita di fatto in un contesto ad uso agricolo, considerato che la stessa risulta inedificata e non si configura come pertinenza di corte agricola storica, si propone di escludere l'area dal TU e di riclassificarla da ISb (corti agricole storiche) a TAF (territorio agricolo fluviale), in coerenza con lo stato di fatto.	**ACCOGLIBILE**	
26	27/12/2023	207447	Baglioni Gian Paolo	Centro Storico	Via San Giacomo, 51	fg 158 mapp 2 sub 1-2 mapp 840	Vincoli	Si chiede la modifica della fascia di rispetto ferroviario prendendo come riferimento i binari esistenti e operativi, in modo da semplificare le pratiche in caso di intervento edilizio dell'immobile.	A seguito di nota pervenuta dall'Ente gestore delle Ferrovie (RFI) si propone di modificare la fascia di rispetto inserita nella Tavola dei vincoli (riferimento TdV2 - vincolo n. 49).	**ACCOGLIBILE**	
27	27/12/2023	207449	Baglioni Gian Paolo	Centro Storico	Via San Giacomo, 51	fg 158 mapp 2 sub 1-2 mapp 840	Disciplina	Si chiede di inserire nella disciplina un dettato normativo che consenta la realizzazione di manufatti di servizio alle attività commerciali, ai pubblici esercizi e alle attività ricettive anche fuori da indici e parametri urbanistici di zona.	Premesso che il PUG pone tra i suoi obiettivi strategici l'attrattività del territorio anche attraverso la valorizzazione del sistema commerciale e della rete delle botteghe storiche, si propone di: a) integrare l'OS2/LS2/AP5 (Art. 11, comma 7 della Disciplina), in coerenza con le risultanze dell'approfondimento socio-economico effettuato da Unife e riportato nell'elaborato QC.7.3, promuovendo la valorizzazione delle botteghe storiche e, al di fuori del Centro storico dei pubblici esercizi e degli esercizi di vicinato con incentivi fiscali ed urbanistico/edilizi; b) dare rilievo alla rete delle botteghe storiche anche nello Schema strategico di assetto del territorio riconducibile all'elaborato S2 "Rigenerazione e attrattività del territorio". La realizzazione di manufatti a servizio delle attività commerciali potrà essere più opportunamente trattata nel Regolamento Edilizio (RE).	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
28	27/12/2023	207451	Baglioni Gian Paolo	Centro Storico	Via Acquedotto, 5	fg 71 mapp 23	Disciplina	Si chiede di aumentare il numero di unità abitative realizzabili da 2 a 4 unità, con un limite minimo di SU pari a 120 mq al massimo 4 unità abitative con SU min 120 mq in caso di recupero di edifici di interesse storico-architettonico, culturale, testimoniale non connessi all'attività agricola (Art. 32, comma 15 della Disciplina).	Premesso che il recupero di edifici di interesse storico-architettonico, culturale, testimoniale non connessi all'attività agricola è disciplinato dall'Art. 36, comma 5 della LR 24/2017, la proposta di aumentare il numero di unità abitative da 2 a 4 negli "altri ambiti del territorio rurale", con conseguente incremento del carico urbanistico, non è accoglibile in quanto non coerente con la dotazione di infrastrutture e di servizi esistenti nel territorio rurale. Tuttavia, al fine di incentivare il recupero degli edifici di dimensioni significative (edifici con superficie coperta esistente maggiore di 500 mq), si propone di integrare l'Art. 32, comma 15, lett. b) della Disciplina precisando che per gli edifici esistenti con superficie coperta superiore a 500 mq è consentito il ricavo al massimo di n. 3 unità abitative.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
29	2/1/2024	49	Peroni Flaminio per soc. BS Invest srl	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone	Via Puglisi angolo Via Scalambra	fg 35 mapp 912 sub 2	Disciplina	Si chiede di integrare le destinazioni d'uso con lo studentato su fabbricato degradato.	Premesso che trattasi di area oggetto di PUA approvato e convenzionato, caratterizzata dalla presenza di un edificio abbandonato, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, si precisa che: 1) la destinazione urbanistica assegnata dal PUG assunto di TUD (Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare) già consente lo studentato (riconducibile alla categoria funzionale residenziale di cui all'Art. 23, comma 2 della Disciplina); 2) l'area è oggetto di strumento attuativo in corso di validità, per la quale è consentito il superamento del PUA vigente con un nuovo strumento attuativo (Accordo Operativo), secondo le modalità stabilite dall'Art. 6, comma 7 (Strumenti attuativi in corso di validità) e dall'Art. 23 (Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare) della Disciplina.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
30	2/1/2024	63	Lisa Calanca	\	\	\	Varie	Si chiede di approfondire i temi legati all'accessibilità per disabili/non vedenti (pavimentazione marciapiedi, pensiline bus).	L'osservazione non è pertinente all'ambito di competenza del PUG così come definito dalla LR 24/2017 ma del servizio Mobilità e trasporti e degli uffici competenti al suo interno. Alcune delle specifiche tecniche richieste relative ai modi e alle tecnologie per migliorare la segnaletica stradale per i non vedenti potranno anche essere inserite nel Regolamento Edilizio.	**NON ACCOGLIBILE**	
31	2/1/2024	70	Carpani Cristiana Frigati Marco	Sud: Via Bologna	via Sitti, 9-11	fg 161 mapp 1658-1666-1668-1664- 1667-1669	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di modificare il perimetro della Dotazione ecologica e ambientale in coerenza con lo stato di fatto e l'assetto catastale delle proprietà.	Premesso che trattasi di area classificata dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale, considerati lo stato reale dei luoghi e l'assetto catastale delle proprietà, si propone di riperimetrare la stessa in modo più aderente alla attuale e consolidata situazione urbanistica.	**ACCOGLIBILE**	
32	2/1/2024	629	Stefano Masola per FER (Ferrovie Emilia Romagna)	Sud: Via Bologna			Vincoli	Si chiede di riportare in cartografia (tavole vincoli e usi e modalità) parte dei nuovi tracciati ferroviari delle linee in gestione FER (es. linea ferroviaria Ferrara – Codigoro, raccordo in area urbana tra le linee Ferrara - Codigoro e Suzzara – Ferrara in fase di realizzazione).	Con riferimento a quanto segnalato da FER, si propone di aggiornare la tavola dei vincoli e la tavola usi e modalità di intervento inserendo parte dei nuovi tracciati ferroviari delle linee in gestione FER (es. linea ferroviaria Ferrara – Codigoro, raccordo in area urbana tra le linee Ferrara - Codigoro e Suzzara – Ferrara in fase di realizzazione).	**ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
33	3/1/2024	910	Secchieri Maria Cristina	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via Calzolai, 31	fg 109 mapp 208-210	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area da Attrezzature e spazi collettivi a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità).	Trattasi di area inserita nel tessuto residenziale di via dei Calzolai, caratterizzato da un lotto edificato con bassa densità fondiaria, a 2 piani fuori terra, con una buona dotazione di area scoperta a giardino. Considerate le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone di: 1) riclassificare la porzione edificata antistante la viabilità comunale da Attrezzature e spazi collettivi a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità), in coerenza con il tessuto edificato lungo-strada; 2) riclassificare la porzione inedificata (1.600 mq) posta nella parte retrostante l'edificio esistente da Attrezzature e spazi collettivi a TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità).	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
34	3/1/2024	1335	Giuliano Miani	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone	Via Schiavoni nsc	fg 134 mapp 1535	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità), con ampliamento dell'area edificabile per la realizzazione di un fabbricato pertinenziale come deposito attrezzi e garage.	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente in ambito classificato dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico (area collocata in adiacenza al canale Burana), la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito non presenta i requisiti e le caratteristiche per essere classificato in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
35	5/1/2024	2168	Piva Raffaella	Rurale	Via Ravenna 699 - Gaibana	fg 325 mapp 111	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di ricomprendere tutto il mapp. 111 del Fg 325 nell'area che delimita l'insediamento storico (ISa | Ville con parco storico).	Premesso che l'area si configura di fatto come pertinenza scoperta del fabbricato storico, considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone di riperimetrare l'insediamento storico (ISa | Ville con parco storico) inglobando l'intero mapp. 111 del Fg 325, in coerenza con lo stato di fatto.	**ACCOGLIBILE**	
36	9/1/2024	3400	Pedroni Vittorio	Rurale	Via Pasetta, 25	fg 113 mapp 647	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di ripristinare la zona NTR (nuclei nel territorio rurale) come da RUE vigente, ampliando l'area di 8 ml lato ovest e 10 ml lato nord.	Premesso che l'area si configura di fatto come pertinenza scoperta del fabbricato ricadente in NTR (nuclei residenziali in territorio rurale), si propone di ampliare l'area sul mapp. 647 di 8 ml sul lato ovest e di 10 ml sul lato nord.	**ACCOGLIBILE**	
37	9/1/2024	3404	Bergamini Franco per Diaber Srl	Porporana - Ravalle - CAS - Centro Artigianale San Giorgioaglia	Via Ranuzzi, 95/B	fg 22 mapp 318-414-315	Nuova area edificabile	Si chiede di ampliare il perimetro del Territorio Urbanizzato fino al limite del Fg 22, mapp. 318, includendo anche parte dei mapp. 414 e 315, ad oggi ad uso agricolo.	Considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente al lotto intercluso e incuneato nel tessuto urbano consolidato a media densità, trattandosi di area inedificata dotata di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, collocata in adiacenza alle aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale (Art. 32, comma 2, LR 24/2017). Si propone di ampliare il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) e il tessuto TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità) in allineamento con il limite del tessuto posto immediatamente ad ovest dell'area oggetto di osservazione.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
38	9/1/2024	3720	Arch. Grazzi Paolo per Plaid Srl	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via delle Nazioni, Via Pomposa, Via Prinella	fg 164 mapp 869-1270-1272	Nuova area edificabile	Si chiede di ampliare il perimetro del Territorio Urbanizzato e di riclassificare l'area da Dotazioni ecologiche e ambientali a TCT (tessuti consolidati terziari).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di riclassificare l'area da Dotazioni ecologiche e ambientali a TCT (tessuti consolidati terziari) non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche ed estensione territoriale (l'area ha una superficie significativa, non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserita in un contesto agricolo) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato.	**NON ACCOGLIBILE**	
39	9/1/2024	3943	Fiorito Piera	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Vie Mozzone e Via Serao	fg 136 mapp 1054	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area da TUM (tessuti urbani consolidati a media densità) ad Attrezzature e spazi collettivi.	Premesso che trattasi di lotto inedificato classificato nel RUE vigente tra gli insediamenti prevalentemente residenziali (aree a media densità), considerato che sull'area oggetto di osservazione è stato rilasciato un Permesso di costruire per la realizzazione di un edificio composto da due corpi di fabbrica bifamiliari, si propone di confermare la destinazione urbanistica assegnata dal PUG assunto di TUM (tessuti urbani consolidati a media densità). Pertanto l'osservazione non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
40	9/1/2024	4045	Amelio Marco per Ascom	Centro Storico			Strategie	Si chiede di inserire la rete di attività di prossimità tra i fattori attivi della strategia per la Qualità Urbana Ecologica ed Ambientale (SQUEA) aggiungendo agli strumenti già previsti nel PUG alcune tematiche che possono contribuire al rafforzamento del ruolo economico e sociale della rete della attività di vicinato. Si propone l'attivazione in attuazione del PUG di Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, (ai sensi dell'Art. 38 della LR 14/2017), con l'obiettivo di consolidare e rafforzare il dna del commercio nel cuore della città (ad es, (percorsi commerciali tra Stazione, Darsena e Centro storico; riqualificazione mercato coperto; miglioramento segnaletica etc..): - il Centro Storico come Centro Commerciale naturale di Ferrara	Le strategie del PUG indicano le attività commerciali di prossimità tra gli elementi di vitalità funzionali alla rigenerazione sociale e funzionale del patrimonio insediativo ed edilizio nella Città storica, consolidata e nei cluster della Città policentrica (cfr. OS2/LS2/AP5-AP6 di cui all'art. 11 della Disciplina). Si propone di inserire gli interventi suggeriti nell'osservazione come approfondimenti delle Azioni Progettuali dell'OS2 e specificando in modo esplicito il ruolo degli esercizi di vicinato tra le attività partecipi e propulsive per la sicurezza e la vitalità sociale dei diversi tessuti della città. Si sottolinea tuttavia che esse possono trovare concreta attivazione attraverso una politica urbana di settore sul tema della valorizzazione del commercio di vicinato (e non attraverso un PAIP che è uno strumento urbanistico poco idoneo all'obiettivo condiviso) in cui l'Amministrazione comunale individuerà le risorse e le iniziative più idonee per raggiungere gli obiettivi strategici individuati, con le ulteriori precisazioni suggerite dall'osservante.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
41	10/1/2024	4435	Monari Marisa per Soc. La Nuova Residenza	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via Favero snc	fg 136 mapp 974	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area da Attrezzature e spazi collettivi a TUM (tessuti urbani consolidati a media densità).	Premesso che trattasi di area classificata nel RUE vigente tra le Attrezzature e spazi collettivi, considerato che la stessa si configura di fatto come area verde a servizio del comparto residenziale, l'osservazione non è meritevole di accoglimento in quanto non coerente con il contesto urbanistico e con l'obiettivo di garantire un ambito di verde permeabile a servizio dell'abitato.	**NON ACCOGLIBILE**	
42	10/1/2024	4439	Monari Marisa per Soc. La Nuova Residenza	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via Quintavalle snc	fg 163 mapp 1332	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede di ampliare l'area edificabile riclassificando la stessa da Dotazione ecologica e ambientale a TUM (tessuti urbani consolidati a media densità).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente in ambito classificato dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento in quanto non coerente con lo stato di fatto ed il contesto urbanistico e ricompresa in fascia di rispetto cimiteriale.	**NON ACCOGLIBILE**	
43	10/1/2024	4698	Brunelli Dina	Rurale	Via Spinazzino snc	fg 353 mapp 225	Nuova area edificabile	Si chiede il mantenimento della destinazione d'uso dell'attuale PSC (insediamenti prevalentemente residenziali).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserito in un contesto agricolo, pertanto non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
44	11/1/2024	5595	Salvi Giuseppe per Mapo Honey	Nord: Pontelagoscuro - Barco	Via Bentivoglio, Corso del Popolo	fg 66 mapp vari	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale a TPM (territorio agricolo periurbano multifunzionale).	Premesso che l'area è inserita in un contesto di fatto ad uso agricolo, considerato che sulla stessa risulta in corso di autorizzazione un progetto per la realizzazione di un impianto fotovoltaico, si propone di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale a TPM (territorio agricolo periurbano multifunzionale), in coerenza con lo stato di fatto e in virtù dell'iter autorizzativo in corso di espletamento.	**ACCOGLIBILE**	
45	11/1/2024	5606	Ruffoni Enolo	Uccellino - San Martino - Montalbano	Via Bologna, 948/A	fg 297 mapp 104	Disciplina	Si chiede di rimuovere il vincolo che limita l'uso abitativo esclusivamente a servizio dell'attività produttiva.	Premesso che trattasi di lotto edificato inserito in un tessuto consolidato produttivo, considerato che l'abitazione esistente è stata edificata in qualità di alloggio per il titolare dell'azienda o il personale di custodia a servizio dell'attività produttiva, non è accoglibile la proposta di rimuovere il vincolo che limita l'uso abitativo esclusivamente a servizio dell'attività produttiva in quanto non coerente con il contesto urbanistico, le caratteristiche dell'area e la concessione edilizia rilasciata come abitazione di servizio all'attività produttiva.	**NON ACCOGLIBILE**	
46	11/1/2024	5609	Pozzati Gabriele	CAS - Centro Artigianale San Giorgio	Via Virginia Woolf, 13	fg 194 mapp 164 sub 4	Disciplina	Si chiede di rimuovere il vincolo che limita l'uso abitativo esclusivamente a servizio dell'attività produttiva.	Premesso che trattasi di lotto edificato inserito in un tessuto consolidato produttivo, considerato che l'abitazione esistente è stata edificata in qualità di alloggio per il titolare dell'azienda o il personale di custodia a servizio dell'attività produttiva, non è accoglibile la proposta di rimuovere il vincolo che limita l'uso abitativo esclusivamente a servizio dell'attività produttiva in quanto non coerente con il contesto urbanistico, le caratteristiche dell'area e la concessione edilizia rilasciata come abitazione di servizio all'attività produttiva.	**NON ACCOGLIBILE**	
47	11/1/2024	5612	Bruni Nino per Bruni investimenti	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via Guido Carli snc	fg 111 mapp vari	Disciplina	Si chiede di riclassificare l'area da residenziale a residenziale e commerciale, consentendo oltre alla residenza anche insediamenti per studi medici, poliambulatori, uffici direzionali ed attività commerciali di vario tipo.	Premesso che trattasi di area oggetto di PUA approvato e convenzionato, caratterizzata dalla presenza di alcuni edifici abbandonati e fatiscenti, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, si precisa che: 1) la destinazione urbanistica assegnata dal PUG assunto di TUD (Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare) già consente, oltre alla destinazione residenziale, anche altri usi ad essa compatibili (direzionale, commerciale con superficie di vendita fino a 1.500 mq, etc.), secondo quanto stabilito dall'Art. 23, comma 2 della Disciplina); 2) l'area è oggetto di strumento attuativo in corso di validità, per la quale è consentito il superamento del PUA vigente con un nuovo strumento attuativo (Accordo Operativo), secondo le modalità stabilite dall'Art. 6, comma 7 (Strumenti attuativi in corso di validità) e dall'Art. 23 (Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare) della Disciplina. L'osservazione è parzialmente accoglibile limitatamente agli usi compatibili con la residenza. Per collocazione, caratteristiche e contesto urbanistico (area inserita in contesto urbano/residenziale e prossima al Centro storico) non si ritiene accoglibile l'estensione degli usi alle medio-grandi e grandi strutture di vendita.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
48	11/1/2024	5922	Magri Carlo	Rurale	Via del Gorgo snc	fg 257 mapp 289	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a NTR (nuclei residenziali in territorio rurale).	Premesso che trattasi di area edificata inserita in un agglomerato insediativo caratterizzato dalla presenza di un insediamento urbano storico, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, si propone di riclassificare gli agglomerati edificati posti a ovest di via del Gorgo da TAE (territorio agricolo esteso) a NTR (nuclei residenziali in territorio rurale).	**ACCOGLIBILE**	
49	11/1/2024	6473	Montini Barbara	Rurale	Via Fossetta 8/7	fg 121 mapp 198	Disciplina	Si chiede di prevedere un ampliamento una tantum di 10/15 mq di SU per unità immobiliare ubicata in territorio agricolo, al posto degli attuali 30 mq previsti per l'intero edificio/lotto.	Premesso che il recupero degli edifici con originaria funzione abitativa è disciplinato dall'Art. 36, comma 5 della LR 24/2017, la proposta di prevedere un ampliamento per unità immobiliare anziche per l'intero edificio/lotto non è accoglibile poichè determina un significativo aumento del carico urbanistico, non coerente con la dotazione di infrastrutture e di servizi esistenti nel territorio rurale, con particolare riferimento agli edifici che risultino già frazionati in 2 o più unità immobiliari.	**NON ACCOGLIBILE**	
50	12/1/2024	6958	Frasson Natascia per Comune di Ferrara Servizio Beni monumentali e Patrimonio	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone	Via Marconi snc, Via Padova snc	fg 102 mapp vari	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area, oggetto di permuta tra Comune e Privato, da Attrezzature e spazi collettivi a TUA (Tessuti urbani consolidati ad alta densità).	Premesso che trattasi di area oggetto di permuta tra Comune e Privato, considerato che la stessa risulta inserita in un tessuto consolidato residenziale ad alta densità (vedi in particolare gli isolati residenziali posti più a nord dell'area oggetto di osservazione), si propone di accogliere l'osservazione e riclassificare l'area da Attrezzature e spazi collettivi a TUA (Tessuti urbani consolidati ad alta densità). La variazione urbanistica è funzionale ad una ricomposizione fondiaria tra le due proprietà, con una migliore conformazione dei due fondi che potrà consentirne la trasformazione con riqualificazione di un'area all'ingresso della città e già ampiamente dotata nelle immediate vicinanze di tutti i servizi.	**ACCOGLIBILE**	
51	15/1/2024	7370	Pandolfi Costantino per Ente Nazionale Aviazione Civile	\	Aeroporto Aguscello e Ferrara San Luca	\	Vincoli	L'ENAC conferma che, con nota prot. ENAC 10934 del 03/02/2014, aveva espresso parere favorevole al Piano di Rischio per l'Aeroporto di Ferrara. Il Comune di Ferrara può procedere con l'iter approvativo del PUG in coerenza alle previsioni del piano di rischio vigente e verificando il rispetto dei livelli di tutela vigenti nelle aree limitrofe gli aeroporti definite nel richiamato piano, anche in termini di carico antropico e destinazioni d'uso.	Si prende atto dell'osservazione formulata da ENAC. Si propone di inserire nell'elaborato il perimetro delle Zone di Rispetto aeroportuale, presente nella legenda, ma non graficizzato in tavola per mero errore materiale.	**ACCOGLIBILE**	
52	15/1/2024	7377	Marchetti Luciano S.S. Ferrara Struzzi di Luciano Marchetti e Daniela Dall'Olio	Rurale	Via Viazza snc	fg 115 mapp 297	Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare l'area da agricola a edificabile.	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserito in un contesto agricolo, pertanto non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
53	15/1/2024	7386	Pizzi Daniele	Rurale	Via Andrey Sacharov snc	fg 227 mapp 457	Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare l'area da TPM (territorio agricolo periurbano multifunzionale) a TU (territorio urbanizzato).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserito in un contesto agricolo, pertanto non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
54	15/1/2024	7405	Lo Mastro Giovanni	\	Piazzale della Chimica, 16	fg 65 mapp 198	Classi di tutela edifici	Si chiede di: a) eliminare la classe di tutela T1 dal fabbricato sito in piazzale della Chimica 16 a Pontelagoscuro (Fg 65, mapp. 198), al pari degli altri edifici tutti posti sul piazzale e costruiti contemporaneamente con unico progetto PG 20572/58 da parte della Montedison, con identiche caratteristiche costruttive e formali. 2) riclassificare parte delle aree al Fg 65 B, mapp. 640-641 come viabilità e non come Dotazioni ecologiche e ambientali	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: a) eliminazione categoria di tutela: non accoglibile. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'immobile, la proposta di eliminare la classe di tutela T1 (edifici e manufatti prevalentemente novecenteschi di interesse storico-culturale e testimoniale) non è accoglibile in quanto l'edificio presenta elementi di interesse storico-culturale e testimoniale, in coerenza con le valutazioni contenute nell'elaborato QC_4_2 Ricognizione del Patrimonio storico. b) riclassificazione area da Dotazione ecologica e ambientale a viabilità: accoglibile. Si propone di riclassificare in viabilità alcune aree di proprietà del comune di Ferrara riportate all'interno dei mappali 641 e 640 (tratto di strada Piazzale Spielberg e tratto di strada Piazzale della Chimica), in coerenza con lo stato di fatto (trattasi di aree adibite a strada di uso pubblico e di accesso agli edifici limitrofi e ai rispettivi garages).	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
55	15/1/2024	7752	Ceccarelli Felice	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via dei Morari, snc	fg 136 mapp 1355	Disciplina	Si chiede di modificare le schede dei vincoli (distacchi tra edifici), inserendo la deroga alla distanza tra fabbricati (10 metri) nel caso di edifici di altezza massima inferiore a 3 metri, come da RUE vigente (Art. 119.11 del RUE).	La distanza minima assoluta di 10 ml tra pareti finestrate e pareti di edifici o corpi di fabbrica antistanti non è derogabile per gli edifici, ancorchè di altezza inferiore a 3 metri, per esigenze legate alla necessità di garantire i requisiti igienico-sanitari e di salubrità di Legge. Pertanto l'osservazione non è meritevole di accoglilmento. Considerato che il tema delle distanze è più afferente al Regolamento Edilizio (RE), si propone di spostare dalle schede dei vincoli al RE tale normativa.	**NON ACCOGLIBILE**	
56	15/1/2024	7848	Imbrogno Francesco per Imbrogno srl	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone	Via Girotti, snc	fg 135 mapp 1485-73	Disciplina	Si chiede di modificare i seguenti parametri urbanistici per l'area (classificata in tessuto urbano dismesso): N. piani = modificare da 3 a 6, e comunque non inferiore a quello degli edifici esistenti (5 piani) It = modificare da 0,2 mq/mq a 0,4 mq/mq	Premesso che l'area risulta classificata in TUD (tessuti urbani dismessi) ed è assoggettata a scheda progettuale d'ambito, considerata la diagnosi effettuata e le criticità rilevate, preso atto che ciascuna scheda ha specifiche criticità/opportunità, si propone di precisare in Disciplina (Art. 23) che le schede progettuali d'ambito possano stabilire una disciplina puntuale prevalente rispetto alle norme generali di ciascun tessuto. Per quanto sopra e considerati il contesto urbanistico e le caratteristiche dell'area, si propone un aggiornamento della scheda progettuale oggetto di osservazione, limitatamente agli aspetti finalizzati a risolvere le criticità rilevate e/o a contestualizzare l'intervento rispetto alla situazione attuale/futura.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
57	16/1/2024	8231	Tosano Andrea per Supermercati Tosano Cerea srl	Area PMI	Via Eridano - Diamantina - Roffi	fg 98 mapp 682-987	Disciplina	Si chiede di: 1) procedere con variante al POIC provinciale, riclassificando l'area in "centro commerciale" 2) riclassificare l'area (centro commerciale "il Diamante" e limitrofo magazzino) in "grande struttura di vendita anche per tipologia centro commerciale" 3) aumentare i parametri urbanistici (superficie coperta, superficie utile, superficie di vendita) 4) espunzione area parcheggio pubblico a privato dalle aree compatibili per l'installazione di impianti fotovoltaici	Premesso che l'area risulta classificata in TCT (tessuti consolidati terziari) e che la stessa è perimetrata in "ambito di rigenerazione urbana di progetto" da assoggettare ad Accordo Operativo, si precisa che il PUG per la suddetta area già consente l'uso commerciale per grandi strutture di vendita. La possibilità di procedere in variante al POIC provinciale sarà valutata in sedi di Accordo Operativo, in attuazione del PUG. Con riferimento all'incremento dei parametri urbanistici, si precisa che gli stessi potranno essere valutati in sede di Accordo Operativo, nel rispetto dei limiti e delle premialità stabiliti dal PUG. Si ritiene infine di mantenere le indicazioni relative agli elaborati delle Strategie di PUG in quanto orientate al miglioramento ecologico-ambientale ed energetico del comparto.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
58	16/1/2024	8237	Tosano Filippo per Società Esseti spa	Area PMI	Via Eridano - Diamantina - Roffi	fg 98 mapp vari	Disciplina	Si chiede di: 1) procedere con variante al POIC provinciale, riclassificando l'area in "centro commerciale" 2) riclassificare l'area (centro commerciale "il Diamante" e limitrofo magazzino) in "grande struttura di vendita anche per tipologia centro commerciale" 3) aumentare i parametri urbanistici (superficie coperta, superficie utile, superficie di vendita) 4) espungere l'area parcheggio pubblico a privato dalle aree compatibili per l'installazione di impianti fotovoltaici	Premesso che l'area risulta classificata in TCT (tessuti consolidati terziari) e che la stessa è perimetrata in "ambito di rigenerazione urbana di progetto" da assoggettare ad Accordo Operativo, si precisa che il PUG per la suddetta area già consente l'uso commerciale per grandi strutture di vendita. La possibilità di procedere in variante al POIC provinciale sarà valutata in sedi di Accordo Operativo, in attuazione del PUG. Con riferimento all'incremento dei parametri urbanistici, si precisa che gli stessi potranno essere valutati in sede di Accordo Operativo, nel rispetto dei limiti e delle premialità stabiliti dal PUG. Si ritiene infine di mantenere le indicazioni relative agli elaborati delle Strategie di PUG in quanto orientate al miglioramento ecologico-ambientale ed energetico del comparto.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
59	16/1/2024	8239	Sorti Anna	Rurale	Via dell'Uccellino, 38	fg 248 mapp 31	Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserito in un contesto agricolo, pertanto non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
60	16/1/2024	8242	Ori Rita	Fossanova San Marco - Fossanova San Biagio - Torre Fossa - Gaibanella - Gaibana - Sant'Egidio	Via Ravenna, 333	fg 255 mapp 38	Classi di tutela edifici	Si chiede di eliminare la classe di tutela T1 dal fabbricato sito in via Ravenna 333 a Fossanova S. Marco (Fg 255, mapp. 38) per procedere alla completa demolizione senza ricostruzione dell'intero corpo di fabbrica oggi ancora esistente.	Premesso che il fabbricato per il quale l'osservante ha formulato richiesta di eliminazione della classe di tutela T1 è stato oggetto di ricognizione e schedatura in sede di formazione del PUG (elaborato QC_4_2 Ricognizione del patrimonio storico), considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'immobile, l'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con i caratteri formali e tipologici dell'edificio, testimonianza storica delle modalità compositive e costruttive dell'epoca. Inoltre l'osservazione risulta parzialmente documentata e non risulta supportata da una esaustiva relazione storica e illustrativa.	**NON ACCOGLIBILE**	
61	16/1/2024	8244	Masnada Daniele	Sud: Via Bologna	Via Putinati, 18	fg 162 mapp 459-97	Classi di tutela edifici	Si chiede di modificare la classe di tutela da T1 a T2 per il fabbricato sito in via O. Putinati 18 a Ferrara (Fg 162, mapp. 459-97) adibito a magazzino di stoccaggio merci, per procedere con intervento di ristrutturazione edilizia.	Premesso che il fabbricato per il quale l'osservante ha formulato richiesta di modificare la classe di tutela da T1 a T2 è stato oggetto di ricognizione e schedatura in sede di formazione del PUG (elaborato QC_4_2 Ricognizione del patrimonio storico), considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'immobile, l'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con i caratteri formali e tipologici dell'edificio, testimonianza storica delle modalità compositive e costruttive dell'epoca. Inoltre l'osservazione risulta parzialmente documentata e non risulta supportata da una esaustiva relazione storica e illustrativa.	**NON ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
62	16/1/2024	8252	Sateriale Maria Caterina per Associazione Cohousing solidaria San Giorgio solidaria	Sud: Via Bologna			Strategie	Si propone la valorizzazione del Po di Primario come infrastruttura verde e blu.	Nelle strategie del PUG (cfr. Disciplina, art. 10 e 11 ed elaborato S1), il Po di Primaro è oggetto di azioni progettuali finalizzate alla sua qualificazione e fruizione sostenibile, soprattutto basata sulla ciclopedonalità, come richiesto. La via Ravenna è uno dei tracciati strutturanti della viabilità facenti parte della rete delle infrastrutture verdi e blu, da qualificare dal punto di vista funzionale ed eco-pesaggistico (cfr. elaborato S1) e pertanto dovrà essere interessata anche dal migliormaento delle condizioni di fruizione e di sicurezza soprattutto nel tratto urbano a nord dell'incrocio con via Wagner. L'osservazione risulta quindi già soddisfatta dal PUG assunto.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
63	16/1/2024	8255	Donnarumma Marisilva	Centro Storico	Via Pescherie Vecchie, 32	fg 388 mapp 463	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede la rimozione del fronte commerciale su via Spronello.	Premesso che il fronte su via Spronello gode di buona accessibilità poichè è posto in prossimità del parcheggio "Baluardo San Lorenzo" e che lo stesso riveste una potenzialità per il consolidamento delle attività commerciali, la proposta di rimuovere l'asse commerciale non è accoglibile in quanto non coerente con le caratteristiche funzionali del fronte urbano ed il suo contesto urbanistico.	**NON ACCOGLIBILE**	
64	16/1/2024	8642	Lipani Domenico Giuseppe per Italia Nostra di Ferrara	Centro Storico	Parco Urbano Nord		Strategie	Si chiede di specificare, nella scheda del Progetto Guida n.3 (e di conseguenza in disciplina), le funzioni incompatibili con la natura del Parco Bassani, chiedendo in particolare di esplicitare, alla dicitura "spazi verdi per eventi temporanei", l'esclusione di quelli a forte affluenza di pubblico per i quali si ritengono più idonee le aree del futuro parco sud nella zona dell'aeroporto (Progetto Guida n. 5). Infine si chiede di inserire in entrambi i Progetti Guida, prescrizioni cogenti al fine di escludere insediamenti incompatibili	La richiesta di specificare "le funzioni incompatibili con la natura del parco" Bassani fa riferimento al Titolo III della Disciplina (Usi e modalità di intervento) e, nel caso specifico, all'Art. 29 comma 2, nel quale vengono descritte le destinazioni d'uso ammesse. Tra queste, il PUG prevede "spazi aperti attrezzati per il gioco, la ricreazione e il tempo libero per una fruizione integrata e un'accessibilità diffusa attraverso la mobilità slow". Gli eventi temporanei richiamati nell'elaborato PG3 rientrano in queste destinazioni d'uso e, inoltre, la destinazione "tempo libero" non può considerarsi in contraddizione con la classificazione di nodo ecologico nel PTCP. Non si ritiene accoglibile la richiesta di rafforzare la natura cogente dei Progetti Guida, poiché tali elaborati nascono con una forte valenza strategica, non prescrittiva, coni l ruolo di indirizzare le progettualità e la messa a terra di futuri finanziamenti (cfr. art. 13 della Disciplina).	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
65	16/1/2024	8654	Lipani Domenico Giuseppe per Italia Nostra di Ferrara	Centro Storico			Disciplina	Si chiede di: a) Art. 19, comma 2 (Tessuti storici): eliminare la frase "esclusivamente nelle unità immobiliari che si affacciano su un fronte commerciale, come individuato nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale"." b) di inserire le attività culturali no profit e gli edifici per il culto nella categoria funzionale G2 (dotazioni territoriali) anziché D (direzionali).	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante: a) si propone di modificare l'Art. 19, comma 2 (Tessuti storici) eliminando la frase "esclusivamente nelle unità immobiliari che si affacciano su un fronte commerciale, come individuato nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale".", ciò al fine di favorire le attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo. b) si precisa che le attività culturali no profit e gli edifici per il culto possono rientrare sia nella categoria funzionale G2 (Attrezzature e spazi collettivi) sia nella categoria D (direzionali), a seconda se venga svolta un'attività di interesse pubblico regolata da convenzione o di natura privata.	**ACCOGLIBILE**	
66	16/1/2024	8664	Ferrari Eleonora	Centro Storico	Via Frescobaldi, 11	fg 382 mapp 435	Classi di tutela edifici	Si chiede di: a) modificare la classe di tutela A3 dell'immobile sito in via Frescobaldi 11 a Ferrara (Fg 382, mapp. 435) in qualsiasi altra classe priva di carattere conservativo (trattandosi di un corpo accessorio di recente costruzione); b) in alternativa, inserire in norma, la possibilità di eseguire nel Centro storico interventi in diminuzione di volume, demolendo in modo totale o parziale, parti incongrue legittime afferenti a tutte le classi di tutela.	Premesso che trattasi di edificio di interesse storico-architettonico classificato dal PUG con categoria di tutela A3 (altri edifici e manufatti di interesse storico-architettonico), considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'immobile, privo di interesse storico-architettonico e culturale-testimoniale (trattasi di edificio di recente costruzione regolarizzato con concessione in sanatoria PG 44913/85 - PT 19759/85 per costruzione di autorimessa), si propone di accogliere l'osservazione ed eliminare la classe di tutela assegnata all'edificio. Si propone altresì di precisare in Disciplina (Art. 19) la possibilità di eseguire interventi con diminuzione di volume e superficie coperta per demolizione, totale o parziale, di parti incongrue, anche se legittimate da titoli abilitativi edilizi: i parametri V e IC possono essere anche inferiori all'esistente.	**ACCOGLIBILE**	
67	16/1/2024	8692	Tomasotti Paola	Fossanova San Marco - Fossanova San Biagio - Torre Fossa - Gaibanella - Gaibana - Sant'Egidio	Via Ravenna, 571/A	fg 310 mapp vari	Disciplina	Si chiede di modificare l'Art. 20, comma 5 (insediamenti storici urbani con parchi privati) al fine di consentire la realizzazione una tantum per ogni singola unità immobiliare di un carpot fotovoltaico (pensilina solare per auto) per massimo due posti auto esclusivamente dedicato alla produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) per il solo autoconsumo, la cui dimensione non possa eccedere 30 mq nel limite del 30% della superficie scoperta e altezza non superiore a 3 ml, previa acquisizione di conforme parere della CQAP.	Premesso che la disciplina del PUG assunto già consente la realizzazione di volumetrie modeste per esigenze funzionali (es. realizzazione di posti auto), la proposta di ampliare ulteriormente il volume esistente negli insediamenti storici urbani con parchi privati non è accoglibile in quanto non coerente con il valore storico, architettonico e testimoniale di tali insediamenti, compresi gli annessi parchi, giardini o ambienti naturali che formano un insieme organico con la parte edificata.	**NON ACCOGLIBILE**	
68	16/1/2024	8945	Becchetti Gualtiero	Malborghetto di Boara - Boara - Focomorto - Pontegradella	Via Copparo, 214	fg 117 mapp 400-401	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	Trattasi di area edificata inserita nel nucleo edificato di Boara, caratterizzato da isolati a forma regolare, con media densità fondiaria e tipologie edilizie miste. Considerate le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone di: a) riclassificare la porzione edificata fronte strada oggetto di osservazione da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità); b) riclassificare la porzione inedificata retrostante da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a Dotazioni ecologiche e ambientali.	**ACCOGLIBILE**	
69	16/1/2024	8950	Fantinati Daniele	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone	Via Mario Agni, 5N	fg 102 mapp 1343	Varie	Si chiede di intervenire affinché l'area ex PUA GEI diventi di pertinenza comunale e venga sanato lo stato di degrado attuale.	L'Amministrazione Comunale ha rivolto particolare attenzione nel PUG alla finalità della sua rigenerazione in tempi ragionevoli, riservandole una specifica scheda progettuale d'ambito nell'elaborato di natura strategica SL3 dove precisa le strategie per la sua rigenerazione. La Disciplina del PUG relativa ai "Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare" (art. 23 della Disciplina) di cui l'area fa parte mira in effetti al massimo snellimento delle procedure e fornisce incentivi alla rigenerazione (art. 17 della Disciplina). La richiesta relativa alla sistemazione di strade dissestate interne all'area, inserimento di cartellonistica stradale, manutenzione di aree con vegetazione spontanea cresciuta per incuria e rimozione di rifiuti abbandonati sempre interni all'area, fa riferimento ad azioni che non sono di competenza del PUG.	**NON ACCOGLIBILE**	
70	17/1/2024	9042	Zaccarini Marzio	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via Polonia	fg 163 mapp 1407	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede la riclassificare: a) la parte sud-est dell'area da Dotazione ecologica e ambientale a TUM (tessuti urbani consolidati a media densità); b) la parte sud-ovest dell'area da Dotazione ecologica e ambientale a Attrezzature e spazi collettivi.	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente in ambito classificato dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale, la proposta di riclassificare l'area parte in TUM (tessuti urbani consolidati a media densità) e parte in Attrezzature e spazi collettivi non è meritevole di accoglimento in quanto non coerente con lo stato di fatto ed il contesto urbanistico e ricompresa in fascia di rispetto cimiteriale.	**NON ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
71	17/1/2024	9051	Ascanelli Ferruccio	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via Caldirolo Via Frutteti	fg 137 mapp 1399-1401-1403	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede di: a) realizzare un Parco urbano prospicente l'ex Bastione di San Rocco; b) realizzazione una nuova edificazione a completamento dei lotti prospicenti lungo le vie Frutteti, del Castagno e del Melo c) realizzare un percorso ciclopedonale che collega il sottomura ai centri di quartiere Borgo Punta, Frutteti e Pomposa d) completare il tratto di strada urbana di via del Melo verso la rotatoria di via Caldirolo / G. Turchi	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservazione: a) PARCO: accoglibile. Si propone di recepire negli elaborati delle Strategie la proposta di realizzare un Parco urbano prospicente l'ex Bastione di San Rocco b) NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE: parzialmente accoglibile. Premesso che trattasi di area inedificata ricadente in Dotazione ecologica e ambientale, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico (ambito adiacente al Parco circolare delle mura), la proposta di riclassificare l'intera area in edificabile non è meritevole di accoglimento. Tuttavia, considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area nonché il recente progetto della Regione ER "*Central Bosc - Il grande orizzonte verde a est di Ferrara*" (approvazione aprile 2024), che interessa un'estesa porzione di territorio compresa tra via Caldirolo, via Turchi e via Frutteti, si propone di riclassificare una limitata porzione di territorio (circa. 3.000 mq) in TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità). L'intervento, da attuarsi mediante PCC, è subordinato a: - realizzazione e cessione gratuita al Comune di percorso ciclabile di collegamento tra via G. Turchi e via Frutteti, per una lunghezza pari a circa 350-380 ml; - cessione gratuita al Comune di aree destinate a Dotazioni ecologiche e ambientali, censite catastalmente al FG 317, mapp. 17, 1399, 1401 e 1403, per una superficie complessiva di circa 41.500 mq, esclusa una fascia di larghezza pari a circa 17 ml, che rimane area privata di dotazione ecologica. L'inserimento di tale variazione urbanistica nel PUG è subordinato alla presentazione di Atto unilaterale d'obbligo prima dell'adozione del Piano in Consiglio Comunale, registrato e trascritto, mediante il quale il soggetto proponente si impegni a formalizzare i propri impegni all'AC; in particolare dovrà essere esplicitato che il soggetto proponente si impegna a sottoscrivere con l'AC un accordo ai sensi dell'Art. 11 Legge 241/90 nel quale venga formalizzato che il rilascio del primo Permesso di costruire dei fabbricati residenziali sarà condizionato alla cessione gratuita delle aree destinate a dotazioni ecologiche e alla realizzazione e cessione del percorso ciclabile. Qualora il soggetto proponente non dovesse presentare il suddetto atto, oppure nell'eventualità in cui l'Atto unilaterale venisse presentato con contenuti solo parzialmente conformi a quelli richiesti dall'AC, tale proposta verrà rigettata e l'osservazione non sarà meritevole di accoglimento in quanto non legittimata da un dichiarato interesse pubblico. c) PERCORSO CICLO-PEDONALE: parzialmente accoglibile. Si propone di recepire negli elaborati delle Strategie, in particolare nella SL1 "Parti di città" Quacchio-Borgo Punta-via Comacchio, la proposta di realizzare un percorso ciclopedonale che collega via Frutteti a via G.Turchi. d) NUOVA STRADA: non accoglibile. Non è accoglibile la proposta di realizzare una nuova viabilità poichè comporta l'impermeabilizzazione del suolo e la compromissione di un'area di verde.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
72	17/1/2024	9056	Baroni Mauro	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via Pomposa, 50	fg 163 mapp 298	Disciplina	Si chiede di realizzare un intervento di demolizione e ricostruzione ex novo della pasticceria ad un solo piano di circa 250 mq, con aumento dell'indice If a 0,9 mq/mq	Premesso che trattasi di lotto di superficie fondiaria pari a 2.134 mq, si precisa che l'indice stabilito dal PUG assunto (0,4 mq/mq) assegna allo stesso una capacità edificatoria pari a 854 mq (superiore rispetto ai 250 mq richiesti dall'osservante). Si precisa, inoltre, che il PUG stabilisce una premialità ulteriore fino ad un massimo del 30% per interventi diretti. Considerati lo stato di fatto (edificio ad un solo piano fuori terra adibito a pasticceria, con locali accessori al piano interrato), le caratteristiche dell'area e del tessuto circostante (caratteristiche tipo-morfologiche e densità esistente), si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento in quanto non coerente con il contesto urbanistico.	**NON ACCOGLIBILE**	
73	17/1/2024	9057	Veronesi Mauro	Rurale	Via della Ginestra, 278	fg 236 mapp 213	Disciplina	Si chiede di modificare l'Art. 32, comma 16, lett. b (edifici produttivi, ricettivi e terziari esistenti non più funzionali all'attività agricola) e comma 17, lett. b (recupero edifici esistenti nel territorio agricolo fluviale) al fine di consentire il recupero dei fabbricati rurali di modeste dimensioni in residenziale.	Premesso che l'Art. 36, comma 5, lett e) della LR 24/2017 stabilisce che nei casi di edifici non funzionali all'attività agricola "il piano prevede la stipula di accordi operativi per disciplinare interventi volti al recupero di una quota progressivamente minore della superficie coperta originaria, comunque non superiore al 10 per cento della stessa", la proposta di modificare la normativa inerente al recupero ad usi abitativi dei suddetti edifici non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
74	17/1/2024	9062	Soffritti Alessandro	Malborghetto di Boara - Boara - Focomorto - Pontegradella	Via Viazza, 80	fg 115 mapp 507	Classi di tutela edifici	Si chiede di: a) modificare la fascia di rispetto stradale rispetto al cartello stradale attestandola sul cartello di inizio centro abitato, eliminandola pertanto dal manufatto più largo posto più a est (fienile); b) eliminare la classe T2 dalla porzione lunga e stretta del fabbricato e la tutela di corte agricola storica; c) inserire in Disciplina i contenuti dell'Art. 102 di RUE relativi alla possibilità di costruire Sa in percentuale alla Su esistente.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante: a) FASCIA DI RISPETTO: accoglibile. Si propone di aggiornare la fascia di rispetto stradale attestandola sul limite del centro abitato; b) CLASSE DI TUTELA: non accoglibile. Premesso che i fabbricati sono stati oggetto di indagine ricognitiva, considerato l'accertamento dell'interesse testimoniale di entrambi in quanto appartenenti ad una corte agricola già presente nel Catasto Regio anno 1844, si conferma la tutela stabilita dal PUG assunto. c) Art. 102 di RUE. La possibilità di costruire superficie accessoria in percentuale alla superficie utile esistente potrà essere più opportunamente trattata nell'ambito del Regolamento Edilizio (RE), e più specificatamente nell'Allegato riguardante le definizioni urbanistiche ed edilizie, che si propone di spostare dall'elaborato di Disciplina al RE.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
75	17/1/2024	9375	Savini Francesca per Gruppo Consiliare Ferrara Nostra	Centro Storico	Via Darsena	fg 158 mapp 110	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area da TCT (tessuti consolidati terziari) ad Attrezzature e spazi collettivi, con proposta di riqualificazione e demolizione dell'edificio dismesso ivi presente e rifunzionalizzazione in area a servizi.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si condivide la segnalazione circa la necessità di riqualificare l'area di via Darsena n. 75 su cui insiste un immobile in stato di abbandono. Si precisa che per la suddetta area, classificata in TCT (tessuti consolidati terziari), il PUG stabilisce delle condizioni di sostenibilità (con particolare riferimento alla permeabilità del suolo e alla densità arborea/arbustiva) e introduce delle premialità per incentivare le operazioni di demolizione con ricostruzione. Tuttavia, trattandosi di area di proprietà privata, il PUG non può imporne la demolizione nè la trasformazione in area adibita ad attrezzature e spazi collettivi, se non con costi significativi di acquisizione dell'area da parte del Comune. In alternativa, per l'ex Riseria Campiverdi (posta nelle immediate vicinanze) si propone l'elaborazione di una scheda progettuale con l'obiettivo di prevedere un ridisegno complessivo dell'ambito, che dovrà garantire un'adeguata fascia a verde di rispetto sull'area di affaccio al fiume, il completamento della connessione ciclabile lungo fiume e una consistente quota di spazi e servizi per la collettività.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
76	17/1/2024	9379	Rossatti Bruno per Imm. Primavera	Rurale	Via Tebaldeo snc	fg 111 mapp vari	Nuova area edificabile	Si chiede di ampliare il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) per individuare alcuni lotti edificabili.	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche ed estensione territoriale (l'area ha una superficie significativa, non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserita in un contesto agricolo) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato.	**NON ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
77	17/1/2024	9511	Rossatti Bruno per Imm. Primavera	Malborghetto di Boara - Boara - Focomorto - Pontegradella	Via Tebaldeo snc	fg 111 mapp vari	Disciplina	Si chiede di modificare la densità fondiaria per i TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) da 0,40 mq/mq a 0,50 mq/mq.	Premesso che per i tessuti urbani consolidati a media densità il PUG stabilisce una densità fondiaria pari a 0,40 mq/mq, considerato che tale densità è incrementabile fino ad un massimo del 30% per interventi edilizi diretti (corrispondente ad un indice massimo complessivo di 0,52 mq/mq), si precisa che la capacità edificatoria richiesta dall'osservante è già consentita dal PUG attraverso l'applicazione dei requisiti prestazionali.	**NON ACCOGLIBILE**	
78	17/1/2024	9514	Corbella Stefano Sesa per Valreo SPV srl	Centro Storico	Via Darsena	fg 160 mapp 385	Strategie	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale a TUD (tessuto urbano dismesso), destinando a parco lineare la fascia prospicente il canale di Burana e lasciando spazio per la costruzione di un edificio a destinazione mista, residenziale con piccoli servizi e attività che possano garantire un presidio dell'area.	Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone di modificare la scheda progettuale d'ambito ricomprendendo anche l'area vicina (edifici su fronte strada di via Darsena), con l'obiettivo di prevedere un ridisegno complessivo dell'ambito, che dovrà garantire un'adeguata fascia a verde di rispetto sull'area di affaccio al fiume, il completamento della connessione ciclabile lungo fiume e una consistente quota di spazi e servizi per la collettività.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
79	17/1/2024	9519	Ridolfi Massimiliano	Rurale	Via del Gorgo snc	fg 257 mapp 250	Nuova area edificabile	Si chiede il mantenimento dell'edificabilità garantita dallo strumento urbanistico vigente.	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. Considerato che trattasi di verde permeabile alberato, l'area non presenta i requisiti per essere riclassificata in NTR (nuclei residenziali in territorio rurale).	**NON ACCOGLIBILE**	
80	18/1/2024	9813	Zanni Valentina Maria	Francolino - Pescara - Sabbioni - Fossa d'Albero	Via dello Storione, 23	fg 45 1331	Strategie	Si chiede di inserire nelle strategie del PUG (OS1 ed elaborato SL2) interventi atti a mitigare i fenomeni di allagamento molto frequenti a Francolino (con conseguenti gravi disagi) con vasche di laminazione, potenziamento rete fognaria, ripristino pervietà canali di scolo, pompe idrauliche e quant'altro.	L'intera frazione di Francolino è individuata nell'elaborato S1 tra le "aree urbanizzate a rischio allagamento per le quali adeguare le reti di smaltimento e stoccaggio delle acque e incrementare la permeabilità dei suoli" (cfr. OS1/LS1/AP5 dell'art. 10 della Disciplina). Inoltre i fenomeni di allagamento degli ultimi anni sono documentati nell'elaborato QC.5.5.2a dove Francolino è interamente interessata dalla voce di legenda "Altre aree allagate" e dalle segnalazioni sul portale del Comune di Ferrara degli allagamenti dell'agosto 2022. Anche l'elaborato SL2 indica come criticità di Francolino il "rischio idraulico da Fiume Po" senza tuttavia evidenziare anche la condizione di inadeguatezza delle reti di smaltimento aggravata dalle esondazioni del Po. Si ritiene utile pertanto integrare l'elaborato SL2 nella parte dedicata a Francolino, inserendo esplicito riferimento alle problematiche legate allo smaltimento delle acque e alla necessità di interventi strutturali per eliminare i fenomeni di allagamento. Contestualmente viene opportunamente integrato anche il capitolo 5.8 "Valutazione per luoghi della Valsat".	**ACCOGLIBILE**	
81	18/1/2024	9819	Zanni Fabrizio	Francolino - Pescara - Sabbioni - Fossa d'Albero	Via Guido Filini, 6	fg 45 mapp 185	Strategie	Si chiede di inserire nelle strategie del PUG (OS1 ed elaborato SL2) interventi atti a mitigare i fenomeni di allagamento molto frequenti a Francolino (con conseguenti gravi disagi) con vasche di laminazione, potenziamento rete fognaria, ripristino pervietà canali di scolo, pompe idrauliche e quant'altro.	L'intera frazione di Francolino è individuata nell'elaborato S1 tra le "aree urbanizzate a rischio allagamento per le quali adeguare le reti di smaltimento e stoccaggio delle acque e incrementare la permeabilità dei suoli" (cfr. OS1/LS1/AP5 dell'art. 10 della Disciplina). Inoltre i fenomeni di allagamento degli ultimi anni sono documentati nell'elaborato QC.5.5.2a dove Francolino è interamente interessata dalla voce di legenda "Altre aree allagate" e dalle segnalazioni sul portale del Comune di Ferrara degli allagamenti dell'agosto 2022. Anche l'elaborato SL2 indica come criticità di Francolino il "rischio idraulico da Fiume Po" senza tuttavia evidenziare anche la condizione di inadeguatezza delle reti di smaltimento aggravata dalle esondazioni del Po. Si ritiene utile pertanto integrare l'elaborato SL2 nella parte dedicata a Francolino, inserendo esplicito riferimento alle problematiche legate allo smaltimento delle acque e alla necessità di interventi strutturali per eliminare i fenomeni di allagamento. Contestualmente viene opportunamente integrato anche il capitolo 5.8 "Valutazione per luoghi della Valsat".	**ACCOGLIBILE**	
82	18/1/2024	9849	Brunelli Luca per Blanca & Co. srl	Fossanova San Marco - Fossanova San Biagio - Torre Fossa - Gaibanella - Gaibana - Sant'Egidio	Via Fabbri, 612	fg 253 mapp 24	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di: a) riclassificare la porzione di mapp. 253 da TPM (territorio agricolo periurbano multifunzionale) a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità); b) eliminare la categoria di tutela "T2" del fabbricato.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante: a) da TPM a TUB: accoglibile. Considerata la conformazione del lotto, si propone di ridefinire il perimetro di TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità) in coerenza con lo stato di fatto e con la morfologia della particella catastale; b) CATEGORIA TUTELA: accoglibile. Considerato l'avanzato stato di degrado che interessa l'edificio, in virtù delle evidenti lesioni strutturali e della copertura (il tetto è parzialmente crollato), si propone di accogliere l'osservazione ed eliminare la categoria di tutela T2.	**ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
83	18/1/2024	9852	Bosi Marcello per MCM Costruzioni	Sud: Via Bologna	Via Bonacioli snc	fg 193 mapp vari	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di: a) riclassificare l'area da TUD (tessuto urbano dismesso) a TUA (tessuto urbano consolidato ad alta densità), riconfermando la capacità edificatoria convenzionata; b) considerare la superficie fondiaria tenendo conto della porzione già ceduta al Comune per la realizzazione delle dotazioni territoriali e che queste ultime possano essere realizzate a scomputo.	Premesso che trattasi di area oggetto di strumento urbanistico attuativo approvato e convenzionato, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, si precisa quanto segue: 1) da TUD a TUA: parzialmente accoglibile. Considerati lo stato di fatto, l'estensione territoriale (trattasi di lotto intercluso nel tessuto urbano) e le caratteristiche dell'area, che in passato ospitava alcune volumetrie dismesse e incongrue (officina), la proposta di riclassificare l'area da TUD (tessuto urbano dismesso, sottoutilizzato o interstiziale da rigenerare) a TUA (tessuto urbano consolidato ad alta densità) non è accoglibile in quanto non coerente con lo stato di fatto ed il tessuto circostante. In virtù del contesto urbanistico e delle caratteristiche tipo-morfologiche del tessuto circostante, si propone di riclassificare l'area da TUD (tessuto urbano dismesso, sottoutilizzato o interstiziale da rigenerare) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità). Si precisa, infine, che qualora l'area oggetto di osservazione sia oggetto di strumento attuativo vigente, continuano ad applicarsi le norme di cui allo strumento attuativo e/o richiamate nella convenzione urbanistica, fino alla sua scadenza o, eventualmente, al recesso dallo strumento attuativo e dalla convenzione in essere. In tal caso, si applica la nuova disciplina stabilita dal PUG per l'area in oggetto. 2) DOTAZIONI TERRITORIALI: parzialmente accoglibile. Le dotazioni territoriali sono quelle stabilite in sede di strumento attuativo e/o nella convenzione urbanistica. Qualora si proceda con un nuovo strumento attuativo, dovranno essere garantite le dotazioni territoriali minime indicate dall'Art. 23, comma 7 e dall'Art. 7 della Disciplina. Le aree già cedute non concorrono al calcolo della Sf, ma si precisa che saranno riconosciute, per il calcolo delle dotazioni da cedere, le aree già oggetto di cessione sulle quali il soggetto attuatore dovrà completare le opere.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
84	18/1/2024	9867	Bulzoni Stefano per Associazione amici della terra	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio			Strategie	Si rileva che nella tav. del Quadro Conoscitivo QC_5_10 (Siti contaminati) l'area compresa tra lo scolo San Rocco, a nord, e via Contardo d'Este, a sud , sia indicata come "procedimento di bonifica in corso per accertato superamento delle condizioni di rischio". Essendo parte di tale area adibita un tempo discarica RSU, non risulta perimetrata nella Tav. S2.	Si propone di accogliere l'osservazione integrando la Tav. S1 "Infrastrutture di paesaggio verdi e blu e della mobilità".	**ACCOGLIBILE**	
85	18/1/2024	9876	Bulzoni Stefano per Associazione amici della terra	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio			Strategie	Si rileva che nella tav. del Quadro Conoscitivo QC_5_10 (Siti contaminati) l'area a sud di via Contardo d'Este (Ex Cogef) è indicata come contaminazione in corso di accertamento.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si precisa che a ottobre 2023 si è concluso il procedimento di bonifica con limitazioni d'uso alle sole attività terziarie/produttive. Per quanto sopra, si propone di aggiornare la tavola dei vincoli (TDV2) e la tavola del del Quadro Conoscitivo QC_5_10 (Siti contaminati). Si provvede inoltre ad integrare la scheda progettuale d'ambito "Ex Cogef", inserendo come condizione di sostenibilità che ogni intervento previsto dovrà essere coerente con quanto previsto dal provvedimento di conclusione del procedimento di bonifica e dovrà in ogni caso essere concordato con il servizio Ambiente.	**ACCOGLIBILE**	
86	18/1/2024	9886	Bertoncelli Luigi per ASD Stop and Go	Sud: Via Bologna	Via Veneziani snc angolo Via Puccini snc	fg 192 mapp 756	Vincoli	Si chiede di regolarizzare graficamente la fascia di rispetto da via Veneziani.	Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di rettificare la fascia di rispetto stradale come definita dal Codice della Strada.	**ACCOGLIBILE**	
87	18/1/2024	9932	Pevere Vermiglia	Sud: Via Bologna	Via Foro Boario, 135	fg 161 mapp 1664-1667	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale a tessuto urbano consolidato.	Premesso che trattasi di area classificata dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale, considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area (area di ridotte dimensioni e priva di alberture) ed il contesto urbanistico circostante (oggetto di edificazioni recenti), si propone di riclassificare la stessa in TUA (tessuti urbani consolidati ad alta densita), in coerenza con l'adiacente tessuto urbano.	**ACCOGLIBILE**	
88	18/1/2024	10097	Baglioni Riccardo	Francolino - Pescara - Sabbioni - Fossa d'Albero	Via del Luccio, 26	fg 45 mapp 850	Strategie	Si chiede di inserire nelle strategie del PUG (OS1 ed elaborato SL2) interventi atti a mitigare i fenomeni di allagamento molto frequenti a Francolino (con conseguenti gravi disagi) con vasche di laminazione, potenziamento rete fognaria, ripristino pervietà canali di scolo, pompe idrauliche e quant'altro.	L'intera frazione di Francolino è individuata nell'elaborato S1 tra le "aree urbanizzate a rischio allagamento per le quali adeguare le reti di smaltimento e stoccaggio delle acque e incrementare la permeabilità dei suoli" (cfr. OS1/LS1/AP5 dell'art. 10 della Disciplina). Inoltre i fenomeni di allagamento degli ultimi anni sono documentati nell'elaborato QC.5.5.2a dove Francolino è interamente interessata dalla voce di legenda "Altre aree allagate" e dalle segnalazioni sul portale del Comune di Ferrara degli allagamenti dell'agosto 2022. Anche l'elaborato SL2 indica come criticità di Francolino il "rischio idraulico da Fiume Po" senza tuttavia evidenziare anche la condizione di inadeguatezza delle reti di smaltimento aggravata dalle esondazioni del Po. Si ritiene utile pertanto integrare l'elaborato SL2 nella parte dedicata a Francolino, inserendo esplicito riferimento alle problematiche legate allo smaltimento delle acque e alla necessità di interventi strutturali per eliminare i fenomeni di allagamento. Contestualmente viene opportunamente integrato anche il capitolo 5.8 "Valutazione per luoghi della Valsat".	**ACCOGLIBILE**	
89	18/1/2024	10112	Battaglia William	Francolino - Pescara - Sabbioni - Fossa d'Albero	Via del Luccio, 31	fg 45 mapp 834	Strategie	Si chiede di inserire nelle strategie del PUG (OS1 ed elaborato SL2) interventi atti a mitigare i fenomeni di allagamento molto frequenti a Francolino (con conseguenti gravi disagi) con vasche di laminazione, potenziamento rete fognaria, ripristino pervietà canali di scolo, pompe idrauliche e quant'altro.	L'intera frazione di Francolino è individuata nell'elaborato S1 tra le "aree urbanizzate a rischio allagamento per le quali adeguare le reti di smaltimento e stoccaggio delle acque e incrementare la permeabilità dei suoli" (cfr. OS1/LS1/AP5 dell'art. 10 della Disciplina). Inoltre i fenomeni di allagamento degli ultimi anni sono documentati nell'elaborato QC.5.5.2a dove Francolino è interamente interessata dalla voce di legenda "Altre aree allagate" e dalle segnalazioni sul portale del Comune di Ferrara degli allagamenti dell'agosto 2022. Anche l'elaborato SL2 indica come criticità di Francolino il "rischio idraulico da Fiume Po" senza tuttavia evidenziare anche la condizione di inadeguatezza delle reti di smaltimento aggravata dalle esondazioni del Po. Si ritiene utile pertanto integrare l'elaborato SL2 nella parte dedicata a Francolino, inserendo esplicito riferimento alle problematiche legate allo smaltimento delle acque e alla necessità di interventi strutturali per eliminare i fenomeni di allagamento. Contestualmente viene opportunamente integrato anche il capitolo 5.8 "Valutazione per luoghi della Valsat".	**ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
90	18/1/2024	10117	Nicoli Pierluigi per Società Agricola San Lazzaro s.s.	Rurale	Via Pomposa	fg 164 mapp 781-1012	Strategie	Si chiede di riclassificare l'area da TPM (territorio agricolo periurbano multifunzionale) a TUM (tessuto urbano consolidato a bassa densità) e parte ad Attrezzatura e spazio collettivo.	Premesso che trattasi di area: a) posta in ambito intercluso della Citta consolidata residenziale; b) inedificata dotata di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, collocata in adiacenza alle aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale (Art. 32, comma 2, LR 24/2017) in quanto confinante: - ad ovest con i tessuti urbani consolidati a media densità (TUM); - a sud con la viabilità comunale (via Pomposa); - ad est con un insediamento storico urbano (ISb). Considerato che la Strategia del PUG per la suddetta area è finalizzata a: a) garantire la riqualificazione dei cunei verdi di connessione tra le aree agricole periurbane e il centro della città; b) integrare gli assi ciclabili di connessione tra città e frazioni c) contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente; d) ridurre i rischi naturali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, mediante: a) l'aggiornamento degli elaborati delle Strategie in virtù di quanto sopra, ed in particolare dell'obiettivo di integrare la rete ciclopedonale; b) l'ampliamento del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) verso nord per una fascia di ampiezza pari a circa 60 metri (in allineamento al limite nord del tessuto ISb); c) la riclassificazione di parte dell'area da TPM (territorio agricolo periurbano multifunzionale) a TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità), in coerenza con le Strategie del PUG.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
91	18/1/2024	10444	Lo Mastro Dario per Comune di Ferrara Servizio Beni monumentali e Patrimonio	Centro Storico			Varie	Si chiede di valutare la coerenza delle valorizzazioni programmate nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni del Comune di Ferrara rispetto al PUG.	Con riferimento all'osservazione formulata dall'Ufficio Patrimonio, inerente alla verifica di coerenza delle valorizzazioni programmate nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 11/12/2023, si è proceduto ad una verifica puntuale, svolta di concerto tra Ufficio Patrimonio e Ufficio di Piano, al fine di valutare la coerenza con le previsioni del PUG. Si propone di aggiornare conseguentemente gli elaborati del PUG.	**ACCOGLIBILE**	
92	18/1/2024	10466	Benetti Sandro	Francolino - Pescara - Sabbioni - Fossa d'Albero		fg 45 mapp 850	Strategie	Si chiede di inserire nelle strategie del PUG (OS1 ed elaborato SL2) interventi atti a mitigare i fenomeni di allagamento molto frequenti a Francolino (con conseguenti gravi disagi) con vasche di laminazione, potenziamento rete fognaria, ripristino pervietà canali di scolo, pompe idrauliche e quant'altro.	L'intera frazione di Francolino è individuata nell'elaborato S1 tra le "aree urbanizzate a rischio allagamento per le quali adeguare le reti di smaltimento e stoccaggio delle acque e incrementare la permeabilità dei suoli" (cfr. OS1/LS1/AP5 dell'art. 10 della Disciplina). Inoltre i fenomeni di allagamento degli ultimi anni sono documentati nell'elaborato QC.5.5.2a dove Francolino è interamente interessata dalla voce di legenda "Altre aree allagate" e dalle segnalazioni sul portale del Comune di Ferrara degli allagamenti dell'agosto 2022. Anche l'elaborato SL2 indica come criticità di Francolino il "rischio idraulico da Fiume Po" senza tuttavia evidenziare anche la condizione di inadeguatezza delle reti di smaltimento aggravata dalle esondazioni del Po. Si ritiene utile pertanto integrare l'elaborato SL2 nella parte dedicata a Francolino, inserendo esplicito riferimento alle problematiche legate allo smaltimento delle acque e alla necessità di interventi strutturali per eliminare i fenomeni di allagamento. Contestualmente viene opportunamente integrato anche il capitolo 5.8 "Valutazione per luoghi della Valsat".	**ACCOGLIBILE**	
93	18/1/2024	10471	Residence Cristina	Francolino - Pescara - Sabbioni - Fossa d'Albero	Via dei Calzolai, 581	fg 45 mapp 18	Strategie	Si chiede di inserire nelle strategie del PUG (OS1 ed elaborato SL2) interventi atti a mitigare i fenomeni di allagamento molto frequenti a Francolino (con conseguenti gravi disagi) con vasche di laminazione, potenziamento rete fognaria, ripristino pervietà canali di scolo, pompe idrauliche e quant'altro.	L'intera frazione di Francolino è individuata nell'elaborato S1 tra le "aree urbanizzate a rischio allagamento per le quali adeguare le reti di smaltimento e stoccaggio delle acque e incrementare la permeabilità dei suoli" (cfr. OS1/LS1/AP5 dell'art. 10 della Disciplina). Inoltre i fenomeni di allagamento degli ultimi anni sono documentati nell'elaborato QC.5.5.2a dove Francolino è interamente interessata dalla voce di legenda "Altre aree allagate" e dalle segnalazioni sul portale del Comune di Ferrara degli allagamenti dell'agosto 2022. Anche l'elaborato SL2 indica come criticità di Francolino il "rischio idraulico da Fiume Po" senza tuttavia evidenziare anche la condizione di inadeguatezza delle reti di smaltimento aggravata dalle esondazioni del Po. Si ritiene utile pertanto integrare l'elaborato SL2 nella parte dedicata a Francolino, inserendo esplicito riferimento alle problematiche legate allo smaltimento delle acque e alla necessità di interventi strutturali per eliminare i fenomeni di allagamento. Contestualmente viene opportunamente integrato anche il capitolo 5.8 "Valutazione per luoghi della Valsat".	**ACCOGLIBILE**	
94	19/1/2024	11133	Caselli Chiara per H.B. SRL	Rurale	Via della Crispa	fg 166 mapp 470-472	Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di riclassificare l'area da agricola a residenziale e a servizi non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche ed estensione territoriale (l'area ha una superficie significativa, non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserita in un contesto agricolo) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
95	18/1/2024	10468	Soc. Agricola Penna di Comm. Primo Ori & C. sas	Rurale	Via della Cembalina snc	fg 359 mapp 62	Classi di tutela edifici	Si chiede di eliminare la classe di tutela T2 dell'immobile agricolo ad uso magazzino sito in via Cembalina angolo via Imperiale (Fg 359, mapp. 62) in precario stato di conservazione, al fine di riutilizzare il terreno dell'intero lotto per la coltivazione agricola.	Premesso che trattasi di edificio di interesse culturale e testimoniale classificato dal PUG con categoria di tutela T2 (edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di interesse storico-culturale e testimoniale), considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'immobile, privo di interesse interesse culturale e testimoniale (trattasi di edificio agricolo ad uso magazzino in precarie condizioni di conservazione, con buona parte della struttura primaria e secondaria della copertura collassata), si propone di accogliere l'osservazione ed eliminare la classe di tutela assegnata all'edificio.	**ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
96	19/1/2024	11158	Lipani Domenico Giuseppe per Italia Nostra di Ferrara	Centro Storico			Disciplina	Si chiede di modificare la disciplina dei tessuti urbani consolidati (Art. 22, comma 7): a) TUA (alta densità): modificare il numero massimo di piani da 8 a 6 e l'altezza massima da 25 a 19 ml; b) TUM (media densità): modificare il numero massimo di piani da 6 a 5 e l'altezza massima da 19 a 16 ml; Si chiede una consistente riduzione di parametri ed indici, in particolare per gli isolati classificati TUA e TUM posti in prossimità delle Mura.	Premesso che l'obiettivo cardine della LR 24/2017 e declinato nel PUG di Ferrara riguarda la rigenerazione urbana della Città consolidata esistente, con conseguente contenimento del consumo di suolo agricolo, considerato che la stessa legge urbanistica promuove interventi di addensamento o sostituzione urbana per la riqualificazione dell'esistente, si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento in quanto in contrasto con l'obiettivo OS2 del PUG, che fa riferimento alla necessità di concretizzare un processo di lunga durata di rigenerazione urbana, paesaggistica ed ecologico-ambientale della città esistente, nel rispetto delle diverse identità stratificate nel territorio ferrarese. Questa esigenza si traduce nell'obiettivo congiunto di non consumare più suolo e di rigenerare i tessuti e la rete degli spazi aperti esistenti, semplificando e razionalizzando i percorsi procedurali, normativi e gestionali.	**NON ACCOGLIBILE**	
97.1	22/1/2024	12129	Mastella Massimo	Centro Storico			Strategie	97.1_Interventi sulla mobilità dolce 1a) Si chiede il completamento ciclabile della cinta muraria storica, completando i tratti ad oggi mancanti, in particolare nella zona sud ovest del Centro storico (via Podgora, piazza XXIV maggio, via Fortezza); 1b) Si propongono miglioramenti su alcuni spazi contigui alle Mura come ad esempio, la realizzazione di una piazza alberata in corrispondenza dell'ex terminal bus di Rampari S.Paolo, l'apertura della porta degli angeli, la riqualificazione di via O.Furioso, la riqualificazione del parcheggio "Centro Storico" attualmente asfaltato. 1c) Si propongono alcuni interventi per migliorare la funzionalità, la fruibilità e l'accessibilità all'anello ciclabile-pedonale delle mura; in particolare una migliore segnalazione del percorso, la sistemazione del fondo e delle pendenze, l'inserimento in norma di alcuni requisiti generale (larghezza, pendenza, caratteristiche del fondo, segnaletica etc) da rispettare nella sistemazione della rete dell'anello delle Mura.	97.1_Interventi sulla mobilità dolce 1a) Per quanto riguarda i percorsi della mobilità dolce da completare e potenziare con riferimento alla cinta muraria, questi sono esplicitamente indicati negli elaborati S1 "Infrastrutture di paesaggio verdi e blu e della mobilità" (con particolare riferimento allo schema di supporto tematico sulla mobilità che riporta anche le previsioni del PUMS), nel PG4 "La cintura verde del Parco delle mura" alla voce "Rete ciclopedonale anulare e trasversale alle mura cui dare continuità e rafforzare le connessioni con i tracciati ciclabili intra ed extra moenia" e infine nella Strategia locale SL1 Centro storico. Alcune delle indicazioni sono già presenti in questi elaborati, ma si propone di integrare l'elab. SL1 individuando la ricucitura ciclabile di via R. Rampari S. Paolo – viale IV Novembre tra le azioni progettuali a scala locale. 1b) La qualificazione dei parcheggi esistenti con opere di desigillazione e incremento delle dotazioni vegetali è indicata nell'elaborato S1 (voce di legenda "parcheggi alberati e permeabili") e nell'OS1 (cfr. OS1/LS2/AP2, OS1/LS4/AP2, art. 10 della Disciplina); si propone, in ogni caso, di inserire nell'elab. SL1 , tra le azioni progettuali, il miglioramento del parcheggio "Centro storico" (desigillazione, inserimento alberature). 1c) Le richieste legate alla sicurezza, segnaletica, miglioramento del fondo delle piste ciclabili, etc. non sono pertinenti all'ambito di competenza del PUG (così come definito dalla LR 24/2017) ma del PUMS e di altri strumenti di programmazione settoriale del Servizio Mobilità e trasporti e, per alcuni aspetti, potranno anche essere inseriti nel Regolamento Edilizio.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
97.2	22/1/2024	12129	Mastella Massimo	Centro Storico			Strategie	97.2_Interventi sulla mobilità (in particolare mobilità dolce) e viabilità su gomma 2a) Si propongono alcuni interventi di miglioramento alla rete della viabilità su gomma che potrebbero comportare fluidificazione del traffico. In particolare si rileva come si potrebbero effetturare interventi, a basso costo, di ampliamento delle rotatorie via Ravenna/via Wagner, via Wagner/Bologna, via Mandela/SS723, via SS723/via Modena. 2b) Si propongono interventi di miglioramento del TPL.	97.2_Interventi sulla mobilità (in particolare mobilità dolce) e viabilità su gomma 2a) Si propone di accogliere l'osservazione nella tavola di assetto strategico S1, individuando le rotatorie riportate nell'osservazione e indicando possibili interventi di fluidificazione del traffico viario 2b) Gli approfondimenti richiesti relativi al TPL, ai programmi della viabilità su gomma e alle specifiche tecniche per migliorare la segnaletica stradale e le infrastrutture a terra sono competenza del PUMS, del Servizio Mobilità e trasporti e degli uffici preposti al suo interno e, per alcuni aspetti, potranno anche essere inseriti nel Regolamento Edilizio. Per quel che riguarda la rete stradale, gli elaborati grafici del PUG hanno un valore strategico non prescrittivo e quindi, laddove sarà necessario aggiornare il PUMS nel tempo, tali correzioni potranno essere recepite dal PUG senza costituire variante.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
97.3	22/1/2024	12129	Mastella Massimo	Centro Storico			Strategie	97.3_Altezza nei Tessuti urbani consolidati a bassa densità (TUB) del forese Si chiede la riduzione, nei Tessuti urbani consolidati a bassa densità (TUB) del forese, di cui all'art. 22 della Disciplina, dell'altezza massima consentita e del numero di piani fuori terra.	97.3_Altezza nei Tessuti urbani consolidati a bassa densità (TUB) del forese Si propone di accogliere l'osservazione, fissando come N.Piani f.t. <= 3 e altezza max 12m nei tessuti urbani a bassa densità.	**ACCOGLIBILE**	
98	22/1/2024	12098	Lipani Domenico Giuseppe per Italia Nostra di Ferrara	Centro Storico			Disciplina	Si chiede di modificare alcuni articoli della Disciplina: a) Art. 5, comma 5 (Accordi Operativi): eliminare la possibilità di prevedere in sede di AO altezze o distanze diverse da quelle stabilite dal PUG; b) Art. 7, comma 47 (autorimessa nei tessuti urbani consolidati e nei nuclei residenziali in territorio rurale): si chiede di precisare che la norma non si applica alla Città storica c) Art. 10 (Piani di riferimento per gli elaborati di SQUEA): inserire il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale d) Art. 17, comma 6, lett. a (requisiti prestazionali per PCC): si chiede di eliminare le premialità per PCC nella Città storica e) Art. 19, comma 6, lett. a (edifici soggetti a IED nei Tessuti storici): si chiede di escludere anche gli edifici di categoria T2 dalla possibilità di sopraelevazione f) Art. 21, comma 4 (categorie di tutela): per la categoria A1 si chiede di eliminare la dicitura "gli interventi di restauro riguardano l'unità architettonica nella sua interezza" g) Art. 21, comma 4 (categorie di tutela): per le categorie A2 e A3 si chiede: - per le "fronti" di eliminare la dicitura "strombatura delle finestre" - per i "portici" di aggiungere la specificazione "nei portici interni" o "prospettanti su spazi interni" - per le "strutture" di sostituire l'ultimo capoverso delle modalità di intervento con il seguente: "in situazioni di gravi carenze strutturali dovrà essere richiesto agli uffici comunali sopralluogo di controllo e di assenso alla demolizione di parti dell'edificio non recuperabili, comunque entro il limite del 30% delle strutture fuori terra" h) Art. 21, comma 4 (categorie di tutela): per la categoria A3 si chiede: - per le "fronti" di eliminare del tutto la possibilità di eseguire sui fronti strada coibentazione esterna effettuata mediante "cappotto" - per gli "interni" di aggiungere "nei casi in cui non sia applicabile quanto previsto dall'Art. 10, comma 2 della Legge 120/2020" dopo le parole "...e della linea di gronda" i) Art. 21, comma 4 (categorie di tutela): per gli edifici di classe T1 e T2 aggiungere "intervento di restauro e risanamento	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante: a) Art. 5, comma 5 (Accordi Operativi): non accoglibile. Si ritiene che il PUG debba garantire la necessaria flessibilità per incentivare la rigenerazione degli ambiti assoggettati ad AO. b) Art. 7, comma 47 (autorimessa nei tessuti urbani consolidati e nei nuclei residenziali in territorio rurale): accoglibile. Si precisa che la norma non si applica alla Città storica. c) Art. 10 (Piani di riferimento per gli elaborati di SQUEA): accoglibile. Si propone di inserire il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale d) Art. 17, comma 6, lett. a (requisiti prestazionali per PCC): non accoglibile. La premialità si applica solo agli ambiti perimetrati dal PUG come "ambiti di rigenerazione urbana" di cui all'Art. 19, comma 4, lett. b) e c) della Disciplina. e) Art. 19, comma 6, lett. a (edifici soggetti a IED nei Tessuti storici): non accoglibile. Si ritiene di favorire la rigenerazione con sopraelevazione anche per le categorie T2, ferme restando le prescrizioni contenute nell'Art. 21, comma 4 f) Art. 21, comma 4 (categorie di tutela): accoglibile. Per la categoria A1 si precisa che l'intervento di restauro può avvenire anche per porzione dell'edificio nel rispetto dell'intera unità g) Art. 21, comma 4 (categorie di tutela): parzialmente accoglibile. Per le categorie A2 e A3 si propone: - per le "fronti" di eliminare la dicitura "strombatura delle finestre" - per i "portici" di mantenere la dicitura generale dei portici e non dei portici interni - per le "strutture" di eliminare le percentuali indicate sostituendo con "Non è consentita la demolizione integrale e parziale dell'edificio" h) Art. 21, comma 4 (categorie di tutela): parzialmente accoglibile. Per la categoria A3: - per i "fronti" si propone di eliminare la possibilità di eseguire sui fronti strada coibentazione esterna effettuata mediante "cappotto" - per gli "interni" non è accoglibile la proposta formulata dall'osservante perchè si ritiene sempre possibile la modifica dell'altezza interna degli ambienti per ragioni igienico sanitarie i) Art. 21, comma 4 (categorie di tutela): non accoglibile in quanto in contrasto con il DPR 380/2001, che prescrive	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
								conservativo o intervento di ristrutturazione edilizia" dopo le parole "intervento di ristrutturazione edilizia" l) Art. 32, comma 15: per favorire il recupero degli edifici storici/testimoniali si chiede che sia possibile l'esonero dal contributo sul costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione (Art. 10, comma 1, lett. h della Legge 120/2020)	l'assegnazione specifica della categoria di intervento e la precisazione delle modalità di intervento per ciascun edificio l) Art. 32, comma 15: parzialmente accoglibile. L'esonero dal contributo di costruzione potrà essere stabilito con apposita delibera di Consiglio Comunale.		
99	22/1/2024	12261	Forni Riccardo per Osservatorio Ferrara Ambiente e Territorio Ferrara Civica Rete Civica ER	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone			Strategie	Nel rapporto tra viabilità su gomma e mobilità su ferro e idroviaria, l'osservazione rileva incongruenze tra le AP con riferimento alla intermodalità e all'obiettivo di riduzione del traffico su gomma, chiedendo chiarimenti in merito a: a) il collegamento tra ZLS, autostrade, ferrovia e idrovia b) strutturazione e interconnessioni della viabilità su gomma autostradale con la rete ferroviaria e l'idrovia c) collegamento ferroviario delle merci da PMI e Polo chimico all'hub della stazione ferroviaria d) progetto della Gronda nord in relazione al nuovo Ponte Bardella sul Canale Boicelli e) Sviluppo del progetto idrovia in caso non sia possibile garantire il passaggio del traffico di V classe nel tratto cittadino	a) Collegamenti della ZLS con la rete autostradale, ferroviaria e l'idrovia. La potenzialità intermodale era requisito necessario per procedere alla candidatura di aree in ZLS, pertanto si evidenzia che il sistema di aree individuato sia a ridosso del casello Ferrara Nord e dell'asse idroviario del Canale Boicelli, nonchè potenzialmente allacciabile alla rete ferroviaria grazie alle tratte esistenti all'interno del Polo chimico (cfr. OS3/LS2/AP2); b) Strutturazione e interconnessioni della viabilità su gomma autostradale con la rete ferroviaria e l'idrovia. La connessione da ovest alla città, e quindi anche dal casello nord dell'autostrada, verrà migliorato con il progetto finanziato dal PNRR Accesso nord-ovest della città, ricucitura e miglioramento del decoro urbano", che ha come finalità il miglioramento dell'accessibilità alla città da ovest e la connessione con il centro storico, in particolare attraverso la ristrutturazione delle arterie e delle intersezioni inerenti via del Lavoro; a completamento dell'intervento nella scheda progettuale d'ambito "Felisatti"si propone di potenziare i parcheggi pubblici a servizio della stazione ferroviaria e del nuovo terminal degli autobus. Per quanto riguarda l'intermodalità con l'idrovia i progetti guida PG2 e PG1 individuano attracchi idroviari di progetto in corrispondenza della Darsena cittadina, dell'incile tra il Boicelli e il Po di volano e infine in corrispondenza del ponte su via Roiti. c) Collegamento ferroviario delle merci da PMI e Polo chimico all'hub della stazione ferroviaria. La riqualificazione e il potenziamento della linea di connessione ferroviaria del Polo chimico con la stazione ferroviaria di Ferrara potrà essere realizzata successivamente all'attivazione della ZLS, e potrà concretizzarsi attraverso un investimento pubblico-privato concordato con le aziende coinsediate nel Polo. Per l'area PMI, il PUG non prevede un collegamento dedicato con la stazione ferroviaria. d) Progetto della Gronda nord in relazione al nuovo Ponte Bardella sul Canale Boicelli. Si rimanda alla fase di progettazione dell'opera pubblica la valutazione in merito alla possibilità di allacciarsi al Ponte Bardella, così come recentemente adeguato nell'ambito del cantiere regionale dell'Idrovia; e) Sviluppo del progetto idrovia in caso non sia possibile garantire il passaggio del traffico di V classe nel tratto cittadino Le valutazioni sulla gestione del Progetto Idrovia Ferrarese sono di competenza della Regione	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
100	19/1/2024	10762	Malaguti Marco	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via Gerani	fg 137 mapp 1248-1259-1091-645	QC	Si rileva che nella tav. del Quadro Conoscitivo QC_5_10 (Siti contaminati) l'area di via dei Gerani è indicata come zona con procedimento di bonifica in corso, per accertato superamento delle concentrazioni di rischio. Si chiede di rendere disponibili i dati relativi all'inquinamento della zona.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, l'osservazione non è accoglibile in quanto non pertinente all'ambito di competenza del PUG così come definito dalla LR 24/2017: la messa a disposizione dei dati relativi a eventuali procedimenti di bonifica in corso è di competenza del servizio Ambiente e Agricoltura del Comune di Ferrara e dell'Ente procedente al procedimento di bonifica . La tavola del Quadro Conoscitivo QC_5_10 (Siti contaminati) ha l'obiettivo di fornire un patrimonio informativo e di conoscenze, oltre che costituire la base per l'individuazione di eventuali vincoli e/o condizionamenti sull'utilizzo di aree oggetto di procedimenti di bonifica. Si precisa inoltre che i procedimenti di bonifica conclusi con limitazioni d'uso sono riportati nella Tavola dei Vincoli (TDv 2)	**NON ACCOGLIBILE**	
101	22/1/2024	11634	Pro Loco Viconovo APS	Rurale	VICONOVO		Nuova area edificabile	Si chiede di considerare l'ampliamento del centro abitato della frazione di Viconovo fino a comprendere: a) verso ovest tutta via della Rampa e le abitazioni dislocate lungo la strada medesima; b) verso est fino a inglobare la borgata di via del Passo egli edifici di via Massafiscaglia perché parti integranti della frazione.	Premesso che trattasi di nuclei abitati non contigui all'ambito urbanizzato, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) non è meritevole di accoglimento in quanto in contrasto con quanto stabilito dall'Art. 32, comma 2 della LR 24/2017.	**NON ACCOGLIBILE**	
102	19/1/2024	10756	Malaguti Marco	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via Gerani	fg 137 mapp 1560-1559	QC	Si evidenzia che la tavola degli allagamenti QC 5_5_2 non è esaustiva per quanto riguarda via dei Gerani e richiede quali siano le fonti di dati.	Con riferimento agli elaborati del QC riguardanti gli allegamenti da forti piogge, si precisa che l'elaborato QC.5.5.2a "Carta degli allagamenti da forti piogge" è stato elaborato: a) mediante una mappatura empirica delle aree urbane che vanno in sofferenza idraulica in occasione di forti piogge; b) a partire dalle segnalazioni pervenute alla Protezione Civile, ai del Vigili del Fuoco e nella pagina segnalazioni del portale web del comune, negli anni 2017-2019 e in occasione del fortunale dell'agosto 2022. Inoltre la mappa è stata integrata con le risultanze di uno studio effettuato da Hera, società che gestisce la rete di fognatura, nel quale sono individuate aree che tendono ad allagarsi con eventi di 30, 50 e 80 mm di pioggia. Per quanto sopra l'osservazione non è meritevole di accoglimento in quanto la tavola risulta essere approfondita alla scala urbanistica, secondo i criteri riportati nella relazione del Quadro Conoscitivo e secondo i dati di rilievo forniti nell'ambito del progetto europeo USAGE.	**NON ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
103	19/1/2024	10697	Buoso Enzo	Francolino - Pescara - Sabbioni - Fossa d'Albero	Via Fillini 15	fg 45 mapp 779	Strategie	Si chiede di inserire nelle strategie del PUG (OS1 ed elaborato SL2) interventi atti a mitigare i fenomeni di allagamento molto frequenti a Francolino (con conseguenti gravi disagi) con vasche di laminazione, potenziamento rete fognaria, ripristino pervietà canali di scolo, pompe idrauliche e quant'altro.	L'intera frazione di Francolino è individuata nell'elaborato S1 tra le "aree urbanizzate a rischio allagamento per le quali adeguare le reti di smaltimento e stoccaggio delle acque e incrementare la permeabilità dei suoli" (cfr. OS1/LS1/AP5 dell'art. 10 della Disciplina). Inoltre i fenomeni di allagamento degli ultimi anni sono documentati nell'elaborato QC.5.5.2a dove Francolino è interamente interessata dalla voce di legenda "Altre aree allagate" e dalle segnalazioni sul portale del Comune di Ferrara degli allagamenti dell'agosto 2022. Anche l'elaborato SL2 indica come criticità di Francolino il "rischio idraulico da Fiume Po" senza tuttavia evidenziare anche la condizione di inadeguatezza delle reti di smaltimento aggravata dalle esondazioni del Po. Si ritiene utile pertanto integrare l'elaborato SL2 nella parte dedicata a Francolino, inserendo esplicito riferimento alle problematiche legate allo smaltimento delle acque e alla necessità di interventi strutturali per eliminare i fenomeni di allagamento. Contestualmente viene opportunamente integrato anche il capitolo 5.8 "Valutazione per luoghi della Valsat".	**ACCOGLIBILE**	
104	19/1/2024	10860	Malaguti Marco	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via Gerani	fg 137 mapp 645-1091-1259-1248	Strategie	Si chiede la realizzazione di un sistema per lo smaltimento delle acque che non scarichi sulla rete fognaria di via dei Gerani.	Premesso che l'osservazione presuppone l'approfondimento di temi specifici che necessitano di una scala di maggior dettaglio rispetto a quella del piano urbanistico generale, da sviluppare nell'ambito di piani, programmi e progetti di attuazione del PUG, del piano triennale delle opere pubbliche e del piano investimenti dell'Ente gestore, si propone di aggiornare l'elaborato SL1 "Strategie Locali | Parti della Città centrale" individuando l'ambito oggetto di osservazione tra gli "areali urbani con criticità di gestione delle acque meteoriche" (sintesi degli elementi di forza e debolezza); inoltre si propone di aggiungere tra le strategie locali della parte di città, la risoluzione dei problemi di allagamento e di gestione delle acque meteoriche.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
105	19/1/2024	10856	Malaguti Marco	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via Gerani	fg 137 mapp 559-1560	Strategie	a) Si segnalano allagamenti per insufficienza delle rete di fognatura acque meteoriche in corrispondenza di via dei Gerani. b) Si chiede il collegamento della rete fognaria con i canali di scolo della bonifica presenti nelle vicinanze o la realizzazione di aree di accumulo delle precipitazioni per evitare allagamenti.	Premesso che l'osservazione presuppone l'approfondimento di temi specifici che necessitano di una scala di maggior dettaglio rispetto a quella del piano urbanistico generale, da sviluppare nell'ambito di piani, programmi e progetti di attuazione del PUG, del piano triennale delle opere pubbliche e del piano investimenti dell'Ente gestore, si propone di aggiornare l'elaborato SL1 "Strategie Locali | Parti della Città centrale" individuando l'ambito oggetto di osservazione tra gli "areali urbani con criticità di gestione delle acque meteoriche" (sintesi degli elementi di forza e debolezza); inoltre si propone di aggiungere tra le strategie locali della parte di città, la risoluzione dei problemi di allagamento e di gestione delle acque meteoriche.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
106	19/1/2024	10683	Silva Vincenzi	Francolino - Pescara - Sabbioni - Fossa d'Albero	Via dei Pescatori 5/A	fg 45 mapp 1228	Strategie	Si chiede di inserire nelle strategie del PUG (OS1 ed elaborato SL2) interventi atti a mitigare i fenomeni di allagamento molto frequenti a Francolino (con conseguenti gravi disagi) con vasche di laminazione, potenziamento rete fognaria, ripristino pervietà canali di scolo, pompe idrauliche e quant'altro.	L'intera frazione di Francolino è individuata nell'elaborato S1 tra le "aree urbanizzate a rischio allagamento per le quali adeguare le reti di smaltimento e stoccaggio delle acque e incrementare la permeabilità dei suoli" (cfr. OS1/LS1/AP5 dell'art. 10 della Disciplina). Inoltre i fenomeni di allagamento degli ultimi anni sono documentati nell'elaborato QC.5.5.2a dove Francolino è interamente interessata dalla voce di legenda "Altre aree allagate" e dalle segnalazioni sul portale del Comune di Ferrara degli allagamenti dell'agosto 2022. Anche l'elaborato SL2 indica come criticità di Francolino il "rischio idraulico da Fiume Po" senza tuttavia evidenziare anche la condizione di inadeguatezza delle reti di smaltimento aggravata dalle esondazioni del Po. Si ritiene utile pertanto integrare l'elaborato SL2 nella parte dedicata a Francolino, inserendo esplicito riferimento alle problematiche legate allo smaltimento delle acque e alla necessità di interventi strutturali per eliminare i fenomeni di allagamento. Contestualmente viene opportunamente integrato anche il capitolo 5.8 "Valutazione per luoghi della Valsat".	**ACCOGLIBILE**	
107	19/1/2024	10678	Soc. Diana di S. Tubertini Bonati Stefania	Uccellino - San Martino - Montalbano	Via Chiesa 387	fg 284 vari mappali	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazioni ecologiche e ambientali a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità).	Premesso che trattasi di ambito degradato e sottoutilizzato, con la presenza di edifici esistenti in cattivo stato di conservazione e spazi scoperti con elevato grado di impermeabilizzazione, considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, si propone di riclassificare l'intero ambito da Dotazioni ecologiche e ambientali e TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità) a TUD (tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiali da rigenerare).	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
108	22/1/2024	11637	Fanaro Silvia	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	VIA BRIOSI snc	fg 163 mapp 555	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area da TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) a TUA (tessuto urbano consolidato ad alta densità)	Premesso che trattasi di area inedificata interclusa nel tessuto urbano consolidato a media densità, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico (tessuto circostante), caratterizzato dalla prevalenza di edifici a 2 o 3 piani fuori terra con densità fondiaria, si ritiene di confermare la classificazione urbanistica assegnata dal PUG assunto. Pertanto, l'osservazione non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
109	19/1/2024	10673	Minotti Massimiliano	Rurale	Via Fabbri snc	fg 253 mapp 194	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di riclassificare l'area da TPM (territorio agricolo periurbano multifunzionale) a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità).	Premesso che trattasi di terreno (circa 1.000 mq di superficie del lotto) classificato dal RUE vigente tra gli insediamenti prevalentemente residenziali, considerato che trattasi di singolo lotto di completamento individuato dal RUE vigente e collocato in adiacenza alle aree edificate con continuità (Art. 32, comma 2, lett. c della LR 24/2017) e che lo stesso si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente, si propone di: a) ampliare il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU); b) riclassificare il lotto da TPM (territorio agricolo periurbano multifunzionale) a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità), in coerenza con lo stato di fatto.	**ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
110	22/1/2024	12138	Mastella Massimo	Centro Storico	centro storico		Strategie	Si chiede di integrare gli elaborati del PUG (in particolare la SQUEA) riguardanti la cintura verde del Parco delle Mura e il percorso della cinta muraria: a) PG4 (parco Mura): - dare continuità all'anello delle mura ricongiungendo il tratto tra la nuova piazza alberata di via Rampari, corso Isonzo, le aree verdi di via Podgra, dell'Acquedotto e della piazza XXIV Maggio, via Fortezza fino all'intersezione con viale IV Novembre - individuare piazza XXIV Maggio come "centralità urbana e locale" - aggiungere tra le "strade carrabili intorno alle mura [...] da qualificare [...]" le seguenti: lato nord di viale Po, l'inizio di via Modena al di là del sottopasso ferroviario, via Canapa, via Copparo, via Bologna e via Foro Boario b) PG3 (parco agricolo nord): - dare continuità all'anello delle mura; - tra le "infrastrutture di paesaggio verdi e blu e della mobilità" completare l'anello attraverso l'indicazione del sedime delle mura anche nel tratto tra via Rampari, via Podgora, piazza XXIV Maggio e via Fortezza - inserire il tratteggio "rete ciclopedonale di struttura [...]" per dare continuità all'anello ciclopedonale attorno alle mura c) Usi e Modalità di intervento: individuare il sistema delle mura storiche tra le Attrezzature e spazi collettivi con una graficizzazione ulteriore in modo da distinguerli dalle altre Attrezzature integrando opportunamente anche la Disciplina	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si propone di: a) integrare gli elaborati di SQUEA (vedi in particolare PG3 e PG4) con le strategie e le azioni finalizzate a potenziare la cintura verde del Parco delle Mura e il percorso della cinta muraria b) aggiornare l'elaborato "Usi e Modalità" inserendo il sistema delle mura tra le Attrezzature e spazi collettivi con grafia differenziata rispetto alle altre attrezzature collettive. Inoltre si propone di integrare la Disciplina, ed in particolare l'Art. 28 con l'inserimento di un comma che normi il sistema della Mura con opportune indicazioni e prescrizioni al fine di garantire la tutela e le indicazioni strategiche.	**ACCOGLIBILE**	
111	22/1/2024	11638	Giornali Pier Ugo	Francolino - Pescara - Sabbioni - Fossa d'Albero	VIA CALZOLAI 601	fg 45 mapp 220	Strategie	Si chiede di inserire nelle strategie del PUG (OS1 ed elaborato SL2) interventi atti a mitigare i fenomeni di allagamento molto frequenti a Francolino (con conseguenti gravi disagi) con vasche di laminazione, potenziamento rete fognaria, ripristino pervietà canali di scolo, pompe idrauliche e quant'altro.	L'intera frazione di Francolino è individuata nell'elaborato S1 tra le "aree urbanizzate a rischio allagamento per le quali adeguare le reti di smaltimento e stoccaggio delle acque e incrementare la permeabilità dei suoli" (cfr. OS1/LS1/AP5 dell'art. 10 della Disciplina). Inoltre i fenomeni di allagamento degli ultimi anni sono documentati nell'elaborato QC.5.5.2a dove Francolino è interamente interessata dalla voce di legenda "Altre aree allagate" e dalle segnalazioni sul portale del Comune di Ferrara degli allagamenti dell'agosto 2022. Anche l'elaborato SL2 indica come criticità di Francolino il "rischio idraulico da Fiume Po" senza tuttavia evidenziare anche la condizione di inadeguatezza delle reti di smaltimento aggravata dalle esondazioni del Po. Si ritiene utile pertanto integrare l'elaborato SL2 nella parte dedicata a Francolino, inserendo esplicito riferimento alle problematiche legate allo smaltimento delle acque e alla necessità di interventi strutturali per eliminare i fenomeni di allagamento. Contestualmente viene opportunamente integrato anche il capitolo 5.8 "Valutazione per luoghi della Valsat".	**ACCOGLIBILE**	
112	19/1/2024	11030	Pocaterra Davide	Rurale	Via della Pontonara snc	fg 282 mapp 383	Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a tessuto urbano consolidato (zona di completamento).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche ed estensione territoriale (l'area ha una superficie significativa, non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserita in un contesto agricolo) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
113	22/1/2024	11642	Comitato Coesione22	Sud: Via Bologna	ZONA VIALE KRASNODAR		Strategie	Si chiede una migliore definizione dei percorsi ciclabili e un miglior collegamento tra le polarità urbane della parte di città "Ferrara Sud", in particolare: a) una maggior evidenza della segnaletica dedicata alle piste attuali e future b) ul miglioramento dei sottopassi di via Gandini e via Beethoven inserendoli in un organico percorso ciclo-pedonale ben evidenziato e illuminato che unisca il Foro Boario alle Corti di Medoro c) la realizzazione di due collegamenti ciclopedonali: pista 1) sottopasso piscina via Beethoven-via Kramer-via Nievo-sovrappasso ferroviario-via dello zucchero-accesso alla stazione e al centro città; pista 2) via Gandini-via Verga-viale Krasnodar-via dell'amicizia-attraversamento ferrovia interrata-via del Bove-via Ravera	Premesso che il PUG non entra nel dettaglio delle caratteristiche tecnico-costruttive di percorsi ciclabili e ciclopedonali o della segnaletica, si specifica che all'interno della strategia si fa diffuso riferimento al miglioramento della ciclabilità e della mobilità slow; in particolare all'interno di tutte le Strategie Locali - Parti della città centrale, sono riportati gli obiettivi e le azioni relative al potenziamento della "maglia di connessioni ciclo-pedonali interne ai quartieri". Inoltre, premesso il carattere ideogrammatico degli elaborati della Strategia, all'interno della strategia locale 1 per la parte di città centrale "zona sud - via Bologna" sono già individuate due connessioni nord-sud tra i quartieri a ovest di via Bologna, seppure con alcuni scostamenti e rappresentate con grafie diversificate per i tratti esistenti e i tratti di progetto. Si ritiene ad ogni modo opportuno esplicitare nel testo del suddetto elaborato che l'implementazione dei percorsi ciclabili riguarderà in particolare il collegamento delle polarità: Corti di Medoro, Palazzetto dello sport nel Foro Boario, centro polifunzionale per famiglie Ex Pietro Lana.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
114	19/1/2024	10872	Zanzi Franco	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via Ravenna/Via Boschetto	fg 195 mapp 2164	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede di: a) riclassificare l'area da Dotazioni ecologiche e ambientali a tessuto urbano consolidato (parte in TUM a media densità e parte in TUB a bassa densità) b) inserire nel PG5 un nuovo percorso ciclopedonale su via Boschetto	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante: a) da dotazione ecologica a TUM/TUB: non accoglibile. Premesso che trattasi di area inedificata ricadente in ambito classificato dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche ed estensione territoriale (ampia area verde collocata ai margini della Città consolidata) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale. b) nuovo percorso ciclopedonale su via Boschetto: accoglibile. Si propone di inserire negli elaborati di SQUEA (vedi in particolare gli elaborati PG5 "La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo parco sud" e SL2 "Strategie locali | Cluster del forese") un nuovo percorso ciclopedonale su via Boschetto.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
115	22/1/2024	11642	Comitato Coesione22	Sud: Via Bologna	ZONA VIALE KRASNODAR		Strategie	Si propone di potenziare la frequenza del TPL da viale Krasondar al centro e la riduzione delle tariffe. Si propongono interventi di dissuasione e controllo della velocità dei veicoli e la realizzazione di una piazza centrale al rione per rallentare il traffico e per la sua funzione di aggregazione, socialità e accesso ai servizi scuole, chiesa, market.	Relativamente al TPL, il PUG non incide direttamente sulla gestione del servizio di TPL, ma può fornire indirizzi sul suo miglioramento. Si propone di accogliere i rilievi fatti sul traffico in viale Kransodar per riportarli nella Diagnosi e nelle Strategie Locali della Parte di città "Ferrara Sud". Relativamente alla tipologia di interventi per mitigare il traffico o la realizzazione di spazi pubblici il PUG demanda la loro definizione ai PAIP, al Programma delle OOPP e ai Piani di settore.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
116	19/1/2024	10866	Lambertini Mauro	Sud: Via Bologna	Via Bologna 625	fg 251 mapp 207	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di classificare l'area da TCT (tessuti consolidati terziari) a TUP (tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità).	Premesso che trattasi di lotto edificato situato in un tessuto consolidato produttivo, considerato che l'abitazione esistente è inserita nel tessuto prevalentemente terziario (già classificato nel RUE tra le aree prevalentemente terziarie), la proposta di riclassificare l'area da TCT (tessuti consolidati terziari) a TUP (tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità) non è accoglibile in quanto non coerente con il contesto urbanistico e le caratteristiche del tessuto circostante.	**NON ACCOGLIBILE**	
117	22/1/2024	11577	Contenti Pietro	Francolino - Pescara - Sabbioni - Fossa d'Albero	via della Trota 6	fg 45 mapp 894	Strategie	Si chiede di inserire nelle strategie del PUG (OS1 ed elaborato SL2) interventi atti a mitigare i fenomeni di allagamento molto frequenti a Francolino (con conseguenti gravi disagi) con vasche di laminazione, potenziamento rete fognaria, ripristino pervietà canali di scolo, pompe idrauliche e quant'altro.	L'intera frazione di Francolino è individuata nell'elaborato S1 tra le "aree urbanizzate a rischio allagamento per le quali adeguare le reti di smaltimento e stoccaggio delle acque e incrementare la permeabilità dei suoli" (cfr. OS1/LS1/AP5 dell'art. 10 della Disciplina). Inoltre i fenomeni di allagamento degli ultimi anni sono documentati nell'elaborato QC.5.5.2a dove Francolino è interamente interessata dalla voce di legenda "Altre aree allagate" e dalle segnalazioni sul portale del Comune di Ferrara degli allagamenti dell'agosto 2022. Anche l'elaborato SL2 indica come criticità di Francolino il "rischio idraulico da Fiume Po" senza tuttavia evidenziare anche la condizione di inadeguatezza delle reti di smaltimento aggravata dalle esondazioni del Po. Si ritiene utile pertanto integrare l'elaborato SL2 nella parte dedicata a Francolino, inserendo esplicito riferimento alle problematiche legate allo smaltimento delle acque e alla necessità di interventi strutturali per eliminare i fenomeni di allagamento. Contestualmente viene opportunamente integrato anche il capitolo 5.8 "Valutazione per luoghi della Valsat".	**ACCOGLIBILE**	
118	22/1/2024	11642	Comitato Coesione22	Sud: Via Bologna	ZONA VIALE KRASNODAR		Strategie	Si chiede il potenziamento delle attrezzature collettive in zona Krasnodar, proponendo che: a) si recuperino gli edifici nell'area di Foro Boario e nell'area ancora in stato di abbandono dell'ex palazzo degli Specchi (le corti di Angelica); si pensi a dar vita a luoghi di aggregazione sociale; b) si creino luoghi aperti alla comunità nel centro per le famiglie previsto nell'ex-scuola Pietro Lana; c) si realizzi una piazza tra la parrocchia Sant'Agostino e la scuola IC De Pisis, per riqualificare il tessuto locale, riducendo la circolazione delle auto in transito, favorendo la circolazione pedonale e quindi conferendo all'area un nuovo carattere di luogo di condivisione per la socialità; d) si recuperi e si riqualifichi il centro sociale ex Rodari di via Labriola (e altri locali pubblici già presenti nel quartiere) per un suo utilizzo comunitario.	Premesso che le proposte si pongono in coerenza con la strategia del PUG - in particolare con i lineamenti strategici e le azioni progettuali afferenti all'OS2 - con la diagnosi e la strategia delineata dal PUG per la Parte di città centrale "Ferrara Sud", considerato che tutte le aree sono individuate in Disciplina come destinate ad Attrezzature e spazi collettivi o "Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare" e che la scheda progettuale d'ambito di Foro Boario prevede già l'inserimento di spazi pubblici e funzioni pubbliche, si demanda al Programma delle OOPP, alla definizione dei PAIP o degli AO e agli altri Piani di settore la definizione puntuale e la localizzazione degli interventi attuativi per l'attuazione della strategia, senza specificare ulteriori azioni puntuali. Si accoglie parzialmente la proposta individuando il centro sociale ex Rodari di via Labriola come "Ambito di rigenerazione urbana" nelle tavole "Usi e modalità di intervento".	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
119	22/1/2024	11642	Comitato Coesione22	Sud: Via Bologna	ZONA VIALE KRASNODAR		Strategie	Si propone la riqualificazione delle aree verdi di viale Krasnodar, con l'inserimento delle seguenti azioni: a) qualificazione e connessione del sistema degli spazi verdi publici presenti nel quartiere Krasnodar migliorando le dotazioni ricreative, sportive, econogiche (vedi Bosco e bacino di laminazione - Spina verde) b) progetto di riqualificazione del quartiere Krasnodar (Nomisma per ACER Ferrara) c) riqualificazione della zona verde ed ex campo da tennis adiacente alla ex scuola Pietro Lana d) creazione di corridoi per insetti impollinatori e azioni mirate a favorire la biodiversità	Premesso che le proposte si pongono in coerenza con gli obiettivi, i lineamenti strategici e le azioni progettuali della strategia del PUG e con la diagnosi e la strategia delineata dal PUG per la Parte di città centrale "Ferrara Sud", si demanda al Programma delle OOPP, alla definizione dei PAIP o degli AO e agli altri Piani di settore la definizione puntuale e la localizzazione degli interventi attuativi per l'attuazione della strategia, senza specificare ulteriori azioni puntuali e di dettaglio.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
120	22/1/2024	11642	Comitato Coesione22	Sud: Via Bologna	ZONA VIALE KRASNODAR		Strategie	Si chiedono azioni volte a incentivare la riqualificazione edilizia, urbanistica, abitativa e del paesaggio urbano del quartiere Krasnodar. Si suggerisce un censimento delle strutture in cemento e metallo, un tempo dedicate a cartelli pubblicitari, al fine di valorizzare maggiormente il paesaggio, sia dal punto di vista ecologico che estetico.	Premesso che la maggior parte del patrimonio edilizio dell'ambito analizzato è individuato come Tessuto urbano consolidato, si segnala che il PUG promuove e incentiva gli interventi di qualificazione edilizia e riqualificazione urbana, sia nella definizione degli obiettivi e delle azioni progettuali della strategia, sia attraverso i meccanismi di premialità di cui all'Art. 17 della Disciplina. Premesso che il miglioramento della qualità urbana ed ecologico ambientale è l'obiettivo principale del PUG, non si ritiene che l'attività di censimento puntuale della cartellonistica proposto rientri nell'ambito di competenza del PUG secondo quanto stabilito dalla LR 24/2017.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
121	22/1/2024	11684	Martinucci Marilena	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio			Strategie	Si propone un'integrazione del QC diagnostico e delle Strategie Locali della Zona Est per quanto riguarda la gestione delle acque. Si evidenza che le criticità legate ad allagamenti per piogge intense non sono adeguatamente descritte in diagnosi (con riferimento ai profili idrogeologici, oltre che idraulici) e chiedono di implementare le strategie prevedendo specifici interventi.	Si precisa che il PUG assunto contiene tra i suoli elaborati: - la tav. QC.5.5.2a "Carta degli allagamenti da forti piogge", che riporta una mappatura empirica delle aree urbane che vanno in sofferenza idraulica in occasione di forti piogge partire dalle segnalazioni pervenute alla Protezione Civile, ai del Vigili del Fuoco e nella pagina segnalazioni del portale web del Comune, negli anni 2017-2019 e in occasione del fortunale dell'agosto 2022, integrata con le risultanze di uno studio effettuato da Hera, nel quale sono individuate aree che tendono ad allagarsi con eventi di 30, 50 e 80 mm di pioggia; - l'elaborato sullo stato della rete fognaria 6.3.3b, redatto in accordo con Servizio ambiente e Ente gestore delle reti; - le schede e le tavole dei vincoli (Tdv2 , vincoli da 79 a 84) che recepisce il PAI e il PGRA, definendo vincoli più prescrittivi delle norme di settore. In ogni caso, si propone di aggiornare l'elaborato SL1 "Strategie Locali | Parti della Città centrale" individuando l'ambito oggetto di osservazione tra gli "areali urbani con criticità di gestione delle acque meteoriche" (sintesi degli elementi di forza e debolezza) inoltre si propone di aggiungere tra le strategie locali della parte di città, la risoluzione dei problemi di allagamento e di gestione delle acque meteoriche. In relazione alle indicazioni applicative relative agli scarichi, si rimanda alle indicazioni e prescrizioni del Regolamento Edilizio per gli interventi diretti (fatta salva la competenza in capo al servizio Ambiente e all'ente gestore), e alla fase di pianificazione attuativa per gli interventi indiretti (AO/PAIP)	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
122	22/1/2024	11683	Comitato Caldirolo Libera	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone	VIA LUIGI TURCHI 13	fg 134 mapp 257	Strategie	Si chiede che sia inserita una scheda progettuale d'ambito relativa all'area dell'ex stabilimento Cerestar in via Turchi, al fine di prevedere un intervento di riforestazione.	Premesso che l'area è oggetto di PUA vigente le cui previsioni hanno piena efficacia fino a che mantiene validità la relativa convenzione urbanistica, il PUG ha individuato il complesso come TUD (Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare) da attuare con la disciplina prevista all'Art. 23 ed in coerenza con le indicazioni del Progetto Guida 1 "La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli". Per quanto sopra, si ritiene che per l'area oggetto di osservazione il PUG stabilisca indirizzi e regole prescrittive per la sua rigenerazione, pertanto si conferma tale previsione urbanistica.	**NON ACCOGLIBILE**	
123	22/1/2024	11681	Comitato Caldirolo Libera	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	VIA PONTEGRADELLA 79, 81	fg 137 mapp 51	Strategie	Si chiede di inserire una scheda progettuale d'ambito SL3 dedicata all'area Ex Eldo (via Pontegradella) con la previsione di impianti sportivi indoor.	Premesso che l'ambito in oggetto è già riconosciuto dal PUG quale ambito di rigenerazione urbana e classificato TUD "Tessuto urbano, dismesso, sottoutilizzato o interstiziale da rigenerare" (art. 23), si ritiene non accoglibile la proposta di inserimento di una nuova scheda progettuale in quanto, per dimensioni e caratteristiche, la rigenerazione del comparto ha rilevanza edilizia e perché si ritiene preferibile garantire maggiore flessibilità. Per la medesima ragione non si ritiene ammissibile la proposta di vincolare la destinazione a attrezzature sportive.	**NON ACCOGLIBILE**	
124	22/1/2024	11679	Comitato Caldirolo Libera	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	VIA SAN LAZZARO, VIA DURAN	fg 164 mapp 1165	Disciplina	Si chiede che il Comune si faccia carico della ultimazione dei lavori dello stabile per destinare l'uso ad attività come palestre o luoghi di incontro e spazi collettivi.	Premesso che trattasi di area per la quale è stato sottoscritto Accordo POC in data 03/05/2017 avente come obiettivo l'ampliamento di edificio destinato ad attività sanitarie private e attività sportive ad uso pubblico, considerato che la stessa è oggetto di una pratica edilizia, la proposta che il Comune si faccia carico dei lavori dello stabile non è accoglibile poichè non pertinente con i contenuti del PUG ai sensi della LR 24/2017 e in quanto area di proprietà privata.	**NON ACCOGLIBILE**	
125	22/1/2024	11674	Sambri Davide	Rurale	\	\	Disciplina	Si chiede di ampliare gli usi della categoria funzionale "F" inserendo la possibilità di insediare l'attività di pensione per animali e addestramento cinofilo (Art. 32, comma 12, lett. f della Disciplina).	La realizzazione di centri di addestramento, educazione e pensione per animali d'affezione, già definita all'Art. 32, comma 12, lett. f) della Disciplina, potrà essere più opportunamente trattata nel Regolamento Edilizio (RE), e più specificatamente nell'Allegato riguardante le destinazioni d'uso, che si propone di spostare dall'elaborato di Disciplina al RE.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
126	22/1/2024	11665	Pro Loco Viconovo APS	Viconovo - Albarea - Villanova - Denore	\	\	Strategie	Si chiede di modificare le Strategie Locali relative al Cluster 12 (Viconovo, Albarea, Villanova, Denore). In particolare: a) si chiede di riconsiderare la scelta di Villanova come centro di gravitazione del Cluster perché non rispetta le dinamiche esistenti, ritenendo migliore la non individuazione di un n. 1 centro ma di n. 5 centri complementari tra loro per i servizi; b) si osserva come l'ex scuola elementare di Viconovo possa fungere da contenitore per lo sviluppo di nuovi servizi con la disponibilità della Pro loco a collaborare per la loro gestione.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: a) Ridefinizione Cluster 12: non accoglibile. La scelta di Villanova come centro di gravitazione del Cluster 12 deriva dal confronto delle valutazioni qualitative tra frazioni del cluster (Viconovo, Albarea, Villanova, Denore) da cui è emersa la scelta di tale nucleo in quanto maggiormente dotato di servizi, spazi e attrezzature pubbliche, reti e accessibilità. b) Scuola elementare di Viconovo: accoglibile. Nelle strategie locali, è indicato il recupero del fabbricato predisponendo spazi per attività ludico-sportive dirette in particolare alla popolazione anziana, in conformità all'azione progettuale OS2/LS3/AP3.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
127	22/1/2024	11659	Comitato per Francolino	Francolino - Pescara - Sabbioni - Fossa d'Albero	VIA MONSIGNOR GIOVANNI STEGANI 31	fg 45 mapp 705	Strategie	Si chiede di inserire nelle strategie del PUG (OS1 ed elaborato SL2) interventi atti a mitigare i fenomeni di allagamento molto frequenti a Francolino (con conseguenti gravi disagi) con vasche di laminazione, potenziamento rete fognaria, ripristino pervietà canali di scolo, pompe idrauliche e quant'altro.	L'intera frazione di Francolino è individuata nell'elaborato S1 tra le "aree urbanizzate a rischio allagamento per le quali adeguare le reti di smaltimento e stoccaggio delle acque e incrementare la permeabilità dei suoli" (cfr. OS1/LS1/AP5 dell'art. 10 della Disciplina). Inoltre i fenomeni di allagamento degli ultimi anni sono documentati nell'elaborato QC.5.5.2a dove Francolino è interamente interessata dalla voce di legenda "Altre aree allagate" e dalle segnalazioni sul portale del Comune di Ferrara degli allagamenti dell'agosto 2022. Anche l'elaborato SL2 indica come criticità di Francolino il "rischio idraulico da Fiume Po" senza tuttavia evidenziare anche la condizione di inadeguatezza delle reti di smaltimento aggravata dalle esondazioni del Po. Si ritiene utile pertanto integrare l'elaborato SL2 nella parte dedicata a Francolino, inserendo esplicito riferimento alle problematiche legate allo smaltimento delle acque e alla necessità di interventi strutturali per eliminare i fenomeni di allagamento. Contestualmente viene opportunamente integrato anche il capitolo 5.8 "Valutazione per luoghi della Valsat".	**ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
128	22/1/2024	11652	Vitelletti Davide	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	VIA CARETTI	fg 164 mapp 797	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazioni ecologiche e ambientali ad Attrezzature e spazi collettivi o a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente in ambito classificato dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di riclassificare in area a servizi o di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche e localizzazione (area verde collocata ai margini della Città consolidata) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
129	22/1/2024	11604	Deretti Mario	Rurale	via Ca'vecchia	fg 228 mapp 111	Disciplina	Si chiede di ampliare gli usi della categoria funzionale "F" inserendo tra gli usi anche le attività agricole interaziendali (silvicoltura, arboricoltura e altre).	Premesso che nel territorio rurale sono ammessi esclusivamente usi e trasformazioni urbanistiche ed edilizie funzionali all'attività agricola e a quelle connesse, secondo le modalità previste dall'Art. 36 della LR 24/2017 ("Territorio rurale"), dall'Atto di coordinamento tecnico (DGR 623/2019 come integrata con DGR 713/2019), si ritiene che le "attività agricole interaziendali" siano già comprese tra le "attività aziendali agricole" di cui alla categoria funzionale F1, nei limiti stabiliti dalla LR 24/2017 e relativo Atto di coordinamento regionale. Per quanto sopra, si propone di integrare la definizione relativa alla categoria funzionale F1 con le suddette attività, il cui contenuto potrà essere opportunamente trattato nel Regolamento Edilizio (RE), e più specificatamente nell'Allegato riguardante le destinazioni d'uso, che si propone di spostare dall'elaborato di Disciplina al RE.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
130	19/1/2024	11138	Benini Lorenzo	Malborghetto di Boara - Boara - Focomorto - Pontegradella	Via dei Calzolai snc	fg 110 mapp 696	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazioni ecologiche e ambientali a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	Premesso che trattasi di lotto intercluso di modeste dimensioni (circa 1.200 mq di superficie del lotto) ricadente in ambito classificato dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale, considerato che trattasi di lotto interno al tessuto urbano consolidato e collocato in adiacenza alle aree edificate con continuità (Art. 32, comma 2, lett. c della LR 24/2017), si propone di adeguare i perimetri allo stato di fatto, ed in particolare: a) ampliare il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU); b) riclassificare il lotto da Dotazione ecologica e ambientale a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità). Si propone altresì di eliminare la porzione di Dotazione ecologica e ambientale posta più a nord-est dell'area oggetto di osservazione (trattasi dei giardini privati di pertinenza delle abitazioni) e di riclassificare l'area in TPM (territorio agricolo periurbano multifunzionale).	**ACCOGLIBILE**	
131	19/1/2024	11132	Beltrami Stefano	Sud: Via Bologna	Via Renato Sitti	fg 161 mapp 1676-1674	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di riclassificare l'area in verde privato.	Premesso che trattasi di area a standard derivante dal Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con DGC prot. generale n. 40945 del 20/06/2005 e successiva variante approvata con DGC n. 247/2014, considerato che con proprio indirizzo la Giunta Comunale nella seduta del 07/02/2012 ha ritenuto di non procedere all'acquisizione della proprietà dell'area che di fatto si configura come standard in eccedenza rispetto ai minimi di legge, si propone di riclassificare la stessa da Attrezzature e spazi collettivi a Dotazioni ecologiche e ambientali.	**ACCOGLIBILE**	
132	22/1/2024	11651	Macchi Davide	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	AREA DI RIEQUILIBRIO ECOLOGICO SCHIACCIANOCI	\	Strategie	L'osservazione è relativa al Parco di riequilibrio Schiaccianoci, e chiede: a) informazioni più approfondite sui procedimenti di bonifica b) l'attuazione di un adeguato progetto di bonifica nel quadrante Est c) interventi di piantumazione del Parco di riequilibrio ecologico Schiaccianoci per mitigare i gas di risalita d) interventi di piantumazione del Parco in confine con via Caretti per la mitigazione dell'inquinamento da traffico e) l'inserimento di opportuna cartellonistica soprattutto per la presenza di cani liberi f) uno studio di fattibilità per la realizzazione in parco di una vasca di laminazione a modello biologo con drenaggio superficiale canalizzato e di un fossato non impattante sul perimetro dell'ARE e sul campo sportivo verso via dei Gerani.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: 1) L'osservazione non è accoglibile in quanto non pertinente all'ambito di competenza del PUG così come definito dalla LR 24/2017: la messa a disposizione dei dati relativi a eventuali procedimenti di bonifica in corso è di competenza del Settore Ambiente e Agricoltura del Comune di Ferrara e dell'Ente procedente al procedimento di bonifica. La tavola del Quadro Conoscitivo QC_5_10 (Siti contaminati) ha l'obiettivo di fornire un patrimonio informativo e di conoscenze, oltre che costituire la base per l'individuazione di eventuali vincoli e/o condizionamenti sull'utilizzo di aree oggetto di procedimenti di bonifica. 2), 3), 4) 5) L'osservazione richiede la definizione di temi specifici da sviluppare nell'ambito di piani, programmi e progetti di attuazione del PUG, del piano triennale delle opere pubbliche e degli altri piani settoriali. 6) L'osservazione tratta temi specifici da sviluppare nell'ambito di piani, programmi e progetti di attuazione del PUG, del piano triennale delle opere pubbliche e degli altri piani settoriali; si ritiene opportuno esplicitare, nell'elaborato SL1 Zona est, la priorità della risoluzione delle problematiche di allagamento del quartiere.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
133	22/1/2024	11604	Deretti Mario	Rurale	via Ricciarelli	fg 197 mapp 521	Disciplina	Si chiede di prevedere nella disciplina degli interventi in TPM (territorio agricolo periurbano multifunzionale) la possibilità della demolizione totale con conseguente ricostruzione e delocalizzazione nell'ambito dello stesso fondo di proprietà (se vicino alla strada o altri edificati aggregati) in posizione e con l'accesso al fabbricato più consoni, con l'obbligo della rinaturalizzazione dell'area oggetto della demolizione.	Con riferimento alla proposta dell'osservante di demolire fabbricati con originaria funzione abitativa, privi di interesse storico/testimoniale e non connessi all'attività agricola, si propone di integrare l'Art. 32, comma 16, lett. a) della Disciplina ("Edifici con originaria funzione abitativa (Art. 36, comma 5, lett. a, LR 24/2017)") precisando che è consentita la demolizione e ricostruzione della superficie utile esistente di edifici abitativi in aree all'interno del TU o contigue allo stesso. L'intervento è subordinato a PCC che preveda, a cura e spese degli interessati, la completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione dell'area di pertinenza e la ricollocazione della capacità edificatoria in aree all'interno del TU o contigue allo stesso, a condizione che siano presenti le infrastrutture e i servizi necessari a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli interventi, con particolare riferimento alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti (strada pubblica, fognatura, illuminazione, gas, etc.).	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
134	22/1/2024	11644	Macchi Davide	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	VIA DEI GERANI 104	fg 137 mapp 749	Strategie	Si chiede la previsione di azioni per contrastare il rischio idraulico (in particolare per allagamento) della zona est in prossimità di via dei Gerani. Si pongono inoltre richieste in merito a: impianti di illuminazione pubblica su via dei Gerani e potatura del verde	Per quanto riguarda i fenomeni di allagamento su via dei Gerani, l'osservazione evidenzia un tema specifico e puntuale che potrà essere sviluppato con gli strumenti attuativi del PUG, con il piano triennale delle opere pubbliche e con il piano investimenti dell'Ente gestore. Si propone di aggiornare l'elaborato SL1 "Strategie Locali | Parti della Città centrale" individuando l'ambito oggetto di osservazione tra gli "areali urbani con criticità di gestione delle acque meteoriche" (sintesi degli elementi di forza e debolezza). Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica l'osservante fa riferimento a un tema puntuale di manutenzione ordinaria che non è di competenza del PUG secondo quanto stabilito dalla LR 24/2017, e per il quale si rimanda al settore opere pubbliche.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
135	22/1/2024	11604	Zanzi Lucia	Rurale	via Ricciarelli	fg 197 mapp 1190	Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare l'area da TPM (territorio agricolo periurbano multifunzionale) a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità) o TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad altà permeabilità).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di riclassificare l'area da agricola a residenziale non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche ed estensione territoriale (l'area ha una superficie significativa, non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserita in un contesto agricolo) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
136	19/1/2024	11274	Pasquali Silvia per Gibacoa Costruzioni srl	Nord: Pontelagoscuro - Barco	via Padova 97	fg 64 mapp 22	Classi di tutela edifici	Si chiede di eliminare la tutela T1 da n. 2 fabbricati siti in via Padova 97 e 99 (Fg 64, mapp. 22) perché privi di valore testimoniale.	Premesso che trattasi di n. 2 edifici di interesse culturale e testimoniale con classe di tutela T1 (Edifici e manufatti prevalentemente novecenteschi di interesse storico-culturale e testimoniale), considerati il contesto ambientale, l'attuale stato di conservazione, lo scarso valore architettonico dei fabbricati e la perdita di unitarietà del progetto originario essendo stati già demoliti quelli a loro allineati e speculari, si propone di accogliere l'osservazione ed eliminare la categoria di tutela assegnata agli edifici.	**ACCOGLIBILE**	
137	22/1/2024	11607	Deretti Giampietro per ARRA sas	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone	via Guglielmo Marconi/XVII Novembre	fg 102 vari mappali	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di riclassificare l'area da Attrezzature e spazi collettivi a TUA (tessuto urbano consolidato ad alta densità) a seguito di permuta tra Privato e Comune.	Premesso che trattasi di area oggetto di permuta tra Comune e Privato, considerato che la stessa risulta inserita in un tessuto consolidato residenziale ad alta densità (vedi in particolare gli isolati residenziali posti più a nord dell'area oggetto di osservazione), si propone di accogliere l'osservazione e riclassificare l'area da Attrezzature e spazi collettivi a TUA (Tessuti urbani consolidati ad alta densità). La variazione urbanistica è funzionale ad una ricomposizione fondiaria tra le due proprietà, con una migliore conformazione dei due fondi che potrà consentirne la trasformazione con riqualificazione di un'area all'ingresso della città e già ampiamente dotata nelle immediate vicinanze di tutti i servizi.	**ACCOGLIBILE**	
138	22/1/2024	11607	Deretti Giampietro per ARRA sas	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone	via Padova/Piazzale Prosperi/XVII Novembre	fg 102 mapp 50-1303	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area da TCT (tessuto consolidato terziario) a TUA (tessuto urbano consolidato ad alta densità).	Premesso che trattasi di area edificata classificata dal PUG assunto in TCT (tessuto consolidato terziario), considerati gli usi in essere nel fabbricato esistente compatibili con la residenza (piano interrato/terra: locali di ritrovo/spettacolo e di servizio all'attività di ristorazione; piano terra: bar, pizzeria da asporto, tabaccheria, ristorante, ufficio postale; piano primo: ufficio, n. 5 + 7 alloggi residenziali), si propone di riclassificare l'area da TCT (tessuto consolidato terziario) a TUA (tessuto urbano consolidato ad alta densità), in coerenza con lo stato di fatto ed il tessuto circostante posto più a nord.	**ACCOGLIBILE**	
139	19/1/2024	11281	Pasquali Silvia per Immobiliare Pasquali	Rurale	via Pomposa	fg 178 mappali vari	Nuova area edificabile	Si chiede di includere l'area nel perimetro del Territorio Urbanizzato.	Premesso che trattasi di area edificata classificata dal PUG assunto in TAE (territorio agricolo esteso), considerato che nella stessa ad oggi risulta inserita un'attività produttiva di dimensioni significative, considerato altresì che la stessa era classificata nel previgente PRG in ambito produttivo esistente, si propone di accogliere l'osservazione e di inserire gli edifici e le relative pertinenze nel Territorio Urbanizzato, con riclassificazione dell'area in TCP (tessuto consolidato produttivo).	**ACCOGLIBILE**	
140	22/1/2024	11726	Baraldini Rodolfo	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	via del Melo	fg 137 mapp 1582	Strategie	Si chiede di: a) mettere in evidenza il carattere panoramico e paesaggistico di via Caldirolo, via Gramicia, via Bacchelli per la loro vista verso le Mura; b) subordinare l'eventuale forestazione lineare, proposta in strategia, ad uno studio adeguato per verificare l'impatto della trasformazione rispetto ai punti di vista della viabilità panoramica	Premesso che: a) le strade di rilievo paesaggistico sono individuate dal PUG su percorsi della mobilità lenta più funzionali alla fruizione del paesaggio e ad un uso ricreativo e turistico del territorio, b) le strade panoramiche sono infrastrutture lineari del paesaggio derivanti dagli strumenti di pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), la proposta formulata dall'osservante non è accoglibile in quanto via Caldirolo, via Gramicia, via Bacchelli si configurano come strade di scorrimento urbano, mediamente trafficate. L'osservazione non è coerente con lo stato di fatto, le caratteristiche funzionali delle strade ed il loro contesto urbanistico e paesaggistico.	**NON ACCOGLIBILE**	
141.1	22/1/2024	11598	Perelli Paolo		diverse Melo/Contini/Biancospino /Tulipani /Pioppa ecc		Varie	1) QC 5.5.3a Si segnalano diversi errori nella mappatura delle permeabilità dei suoli	141.1_QC 5.5.3a 1) Si precisa che la mappa citata fa riferimento ad una prima ricognizione del grado di permeabilità del Centro urbano presentata all'inizio della fase di Consultazione Preliminare. Tale mappatura è stata integrata con un altro elaborato, QC_5_5_3b_bis_schede permeabilità metodo UM (ora rinominata nella proposta di adozione), più puntuale e dettagliato. In sede di osservazione d'ufficio è stata presentata una nuova carta sintetica a supporto di disciplina e SQUEA	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
141.2	23/1/2024	11599	Perelli Paolo		diverse Melo/Contini/Biancospino /Tulipani /Pioppa ecc		Varie	2) QC 4.2 Ricognizione dello stato di conservazione del patrimonio storico/architettonico e testimoniale Si contesta una generale e immotivata brutale declassificazione degli edifici vincolati. Si chiede al Comune l'istituzione di ufficio apposito e di inserire nel RE norme più stringenti, controllo sistematico sulle pratiche	141.2_QC 4.2 Ricognizione dello stato di conservazione del patrimonio storico/architettonico e testimoniale L'osservazione mette in discussione uno studio approfondito, condotto a partire dal 2015, relativo esclusivamente alle parti esterne al centro storico e alle sue mura, che ha compreso una verifica anche delle classi di tutela contenute nel RUE. Tale studio ha riguardato quindi un patrimonio edilizio di più recente formazione rispetto al quale è stata confermata, aumentata o diminuita la classe di tutela di ciascun edificio analizzato, garantendo comunque livelli di tutela adeguati agli edifici di qualità storico-architettonica e di interesse culturale e testimoniale. Inoltre l'istituzione di un ufficio apposito presso l'Amministrazione, come richiesto, non è di competenza del PUG e infine una regolamentazione per tipologie edilizie da inserire nel Regolamento Edilizio non è congruente con l'impostazione conoscitiva del PUG che non fa riferimento a questa tipologia di analisi. Si ritiene pertanto adeguata la regolamentazione per livelli di tutela prevista dal PUG.	**NON ACCOGLIBILE**	
141.3	24/1/2024	11600	Perelli Paolo		diverse Melo/Contini/Biancospino /Tulipani /Pioppa ecc		Varie	3) Disciplina Art. 21 (Edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale) a) comma, 2 lett. a): relativamente alle classi di tutela A1, A2, A3 non si condivide alla voce "strutture" la specifica in percentuale delle parti demolibili poiché l'intervento di restauro non ammette demolizioni. b) comma 2, lett. b): facendo riferimento alla ricerca condotta nel 2007 dall'Università di Ferrara nell'ambito degli studi per il PSC sugli edifici del '900 del territorio comunale, non si condivide la totale ricomprensione di questi nelle classi T1 e T2 di PUG che ha comportato una generalizzata "declassificazione" delle loro azioni di tutela c) comma 5: non si condivide quanto disposto poiché evidenziando la quasi pedissequa riproposta del vigente art. 109 NTA di RUE, si rileva la facilità di scivolare in altra classe d'intervento in violazione delle norme all'art. 3 del DPR 380/2001, rendendo aleatoria qualsiasi classificazione, e di conseguenza di produrre "un'autentica licenza di variante generalizzata senza dover ricorrere alle forme di 'condivisione/evidenza pubblica' proprie della variante; lasciata integralmente all'accordo tra soggetto proponente e amministrazione, senza alcuna altra forma di trasparenza e partecipazione, con tutti i problemi anche di natura penale che tale forma di trattativa può generare."	141.3_Disciplina Art. 21 (Edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale) a) comma 2, lett. a): in conformità all'Osservazione di Ufficio, si propone di correggere le modalità d'intervento sulle strutture delle classi di tutela A2, A3 e T1 relativamente ai fronti, eliminando le parti in percentuale da demolire e vietando completamente la demolizione negli interventi a restauro. b) comma 2, lett. b): premesso che la classe T1 di PUG è per definizione quella che comprende gli edifici prevalentemente del '900 e che quindi in modo pertinente, lì dove si sono rilevati caratteri costruttivi, architettonici e morfologici peculiari e aspetti particolarmente pregevoli per cui sono state assegnate ai fabbricati tutele più conservative ha ricompreso la maggior parte dell'edificato oggetto della ricerca, l'osservazione sulla generalizzata "declassificazione" di quegli edifici in classe T1 e T2 rimane generica e non è opportunamente motivata. c) comma 5: premesso che la volontà dell'AC è di costruire uno strumento flessibile e in grado di recepire palesi errori effettuati in sede di determinazione della classe tutela degli edifici, e precisato che le disposizioni assunte nel PUG sulla procedura di modifica delle modalità d'intervento sono diverse da quelle del vigente art. 109 NTA di RUE, si propone di modificare l'Art. 21, integrando e specificando le condizioni di quanto già disposto con il comma 8 per i casi in cui le differenti modalità d'intervento proposte comportino una modifica della classe di tutela, sottoponendoli al parere del Consiglio Comunale che dà mandato all'Ufficio di Piano di variare gli elaborati del PUG, e con il comma 9 che dispone la pubblicazione del parere della CQAP, della determinazione della CdS e della delibera di Consiglio Comunale sul sito web del Comune.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
141.4	25/1/2024	11601	Perelli Paolo		diverse Melo/Contini/Biancospino /Tulipani /Pioppa ecc		Varie	4) Disciplina Art. 22 (tessuti urbani dismessi) Si osserva che negli ambiti TUD non sono indicate le classi di tutela degli edifici; ciò potrebbe comportare una "zona grigia" nella disciplina di questi edifici	141.4_Disciplina Art. 22 (tessuti urbani dismessi) La segnalazione dell'osservante non è pertinente poichè nei tessuti urbani dismessi (TUD) e nella loro attuazione gli edifici mantengono la tutela definita in recepimento delle evidenze del Quadro Conoscitivo; gli edifici tutelati sono anche cartografati nella Tav. dei vincoli TDV1.	**NON ACCOGLIBILE**	
141.5	26/1/2024	11602	Perelli Paolo		diverse Melo/Contini/Biancospino /Tulipani /Pioppa ecc		Varie	5) Disciplina Art. 25 (tessuti consolidati produttivi) Si osserva che non viene tenuta in considerazione la localizzazione di dette aree che si trovano in terreni sabbiosi. Non sono previste norme per la tutela della falda	141.5_Disciplina Art. 25 (tessuti consolidati produttivi) Il PUG si occupa di tutelare tali aree da possibili contaminazioni apponendo un apposito vincolo per i paleoalvei, gli antichi alvei dei reticoli idrografici, presumibilmente caratterizzati da depositi. Nella Tavola dei vincoli TDV2 e nella relativa scheda è individuato il vincolo 57 dei Paleoalvei, per i quali sono inserite limitazioni d'uso alle attività a rischio di contaminazione della falda.	**NON ACCOGLIBILE**	
141.6	27/1/2024	11603	Perelli Paolo		diverse Melo/Contini/Biancospino /Tulipani /Pioppa ecc		Varie	6) Disciplina Art. 32 (ambiti del territorio agricolo) Si segnala che non appare congruente, ai fini del recupero degli edifici di valore storico/testimoniale in territorio rurale porre il limite di 2/3 alloggi indipendentemente dalla loro forma, dimensione e funzione originaria.	141.6_Disciplina Art. 32 (ambiti del territorio agricolo) Premesso che il recupero di edifici di interesse storico-architettonico, culturale, testimoniale non connessi all'attività agricola è disciplinato dall'Art. 36, comma 5 della LR 24/2017, la proposta di non porre limiti al numero di unità abitative negli "altri ambiti del territorio rurale", con conseguente incremento del carico urbanistico, non è accoglibile in quanto non coerente con la dotazione di infrastrutture e di servizi esistenti nel territorio rurale. Tuttavia, al fine di incentivare il recupero degli edifici di dimensioni significative (edifici con superficie coperta esistente maggiore di 500 mq), si propone di integrare l'Art. 32, comma 15, lett. b) della Disciplina precisando che per gli edifici esistenti con superficie coperta superiore a 500 mq è consentito il ricavo al massimo di n. 3 unità abitative.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
141.7	28/1/2024	11604	Perelli Paolo		diverse Melo/Contini/Biancospino /Tulipani /Pioppa ecc		Varie	7) U2 Tav. 4 (area di via del Melo) Si segnala che l'area di via del Melo di cui al Fg. 137, mapp. 1333 e 1581 (parte) di circa 2,8 ha viene classificata in TUP (tessuti urbani di bordo ad alta permeabilità). L'area di urbano/urbanizzato non ha nulla. È un'area agricola periurbana e come tale esclusa dal territorio urbanizzato del PSC (mappatura 2019) e tra l'altro individuata correttamente nella Tav. SQUEA S1 come "Aree e direttrici di forestazione e densificazione vegetale anche per la regolazione microclimatica". La previsione di tale area TUP, è quindi in contrasto con le disposizioni dell'Art. 32, comma 3 della LR 24/2017 che norma le aree escluse dal perimetro del territorio urbanizzato.	141.7_U2 Tav. 4 (area di via del Melo) Premesso che trattasi di area: a) posta in ambito intercluso della Citta consolidata residenziale, tra il Centro Storico e la parte urbana della Zona Est (riconoscibile nei centri di Borgo Punta, Quacchio e via Comacchio) b) inedificata dotata di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, collocata in adiacenza alle aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale (Art. 32, comma 2, LR 24/2017) in quanto confinante: - a nord con i tessuti urbani consolidati ad alta densità di via Mafalda Favero; - a est con i tessuti urbani consolidati a bassa densità di via del Melo; - a sud con i tessuti urbani consolidati a media densità di via del Melo, con il campo sportivo e la viabilità comunale; - a ovest con il percorso ciclabile di collegamento tra via del Melo e via Borgo Punta, con il parcheggio a servizio del campo di calcio e con gli orti urbani. Considerato che la Strategia del PUG per la suddetta area è finalizzata a: a) valorizzare i coni visivi/cunei verdi di penetrazione nella cortina edilizia in direzione est-ovest (strategia locale); b) contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente; c) ridurre i rischi naturali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano si propone di confermare la previsione urbanistica del PUG assunto, che classifica l'area in TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità), consentendo una limitata potenzialità edificatoria, ma condizionando l'intervento al mantenimento di un'elevata permeabilità dei suoli e al potenziamento della dotazione arboreo/arbustiva. Pertanto l'osservazione non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
141.8	29/1/2024	11605	Perelli Paolo		diverse Melo/Contini/Biancospino /Tulipani /Pioppa ecc		Varie	8) U2 Tav. 4 (area di via Contini/Pioppa) Si segnala che entrambe le aree sono esterne al perimetro del territorio urbanizzato del PSC. Ora identificate dal PUG come TUP. Per tali previsioni oltre a verificare che nel frattempo l'area non sia stata ulteriormente frazionata al fine di ottimizzare il numero di lotti ottenibili (anche in questo caso sarebbe da subito configurabile la fattispecie di violazione dei disposti dell'art. 30 del DPR 380/2001 con immediati effetti penali) si tratta di evidente violazione dei disposti dell'Art. 32 comma 3 della LR 24/2017. L'area se non attuabile allo stato attuale andrebbe riproposta come inedificabile al pari di tante altre aree del PSC/RUE trattate correttamente dal PUG in tal modo.	141.8_U2 Tav. 4 (area di via Contini/Pioppa) Premesso che trattasi di area: a) posta in ambito intercluso della Citta consolidata residenziale, ed in particolare nella parte urbana della Zona Est (riconoscibile nei centri di Borgo Punta, Quacchio e via Comacchio) b) inedificata dotata di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, collocata in adiacenza alle aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale (Art. 32, comma 2, LR 24/2017) in quanto confinante: - a nord con via San Lazzaro e i tessuti urbani consolidati a media densità (isolato chiuso di via dei Noccioli, via Contini, via Pioppa e via San Lazzaro); - a est con via Pioppa, con i tessuti urbani consolidati a media densità e con un insediamento storico urbano; - a sud con i tessuti urbani consolidati a media densità di via Pioppa; - a ovest con un ambito agricolo posto a ridosso dei tessuti urbani consolidati di via Giovanni Battista Lanza. Considerato che la Strategia del PUG per la suddetta area è finalizzata a: a) contrastare i cambiamenti climatici e i loro effetti sulla società umana e sull'ambiente; b) ridurre i rischi naturali e a migliorare la qualità dell'ambiente urbano si propone di confermare la previsione urbanistica del PUG assunto, che classifica l'area in TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità), consentendo una limitata potenzialità edificatoria, ma condizionando l'intervento al mantenimento di un'elevata permeabilità dei suoli e al potenziamento della dotazione arboreo/arbustiva. Pertanto l'osservazione non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
141.9	30/1/2024	11606	Perelli Paolo		diverse Melo/Contini/Biancospino /Tulipani /Pioppa ecc		Varie	9) Aree verdi via Biancospino/Tulipani L'inclusione di tali mappali nel tessuti edificati TUA è un errore di "copia incolla" delle previsioni di RUE.	141.9_Aree verdi via Biancospino/Tulipani Premesso che a seguito di visura catastale e ricerca in archivio di Convenzioni e Atti dal 1973 risulta che le aree citate non sono state cedute al Comune, considerato che i mappali 685, 668, 696, 697, 698, 699, 673 si configurano come aree di verde privato ad uso pubblico, si propone di accogliere l'osservazione e riclassificare le aree da TUA (tessuti urbani consolidati ad alta densità) ad Attrezzature e spazi collettivi.	**ACCOGLIBILE**	
141.10	31/1/2024	11607	Perelli Paolo		diverse Melo/Contini/Biancospino /Tulipani /Pioppa ecc		Varie	10) Area via Pioppa 48 Si chiede di ridurre l'area TUM (tessuti urbani consolidati a media densità) limitandola ai soli edifici esistenti.	141.10_Area via Pioppa 48 Per il lotto di via Pioppa 48 il PUG ha confermato le previsioni del precedente strumento urbanistico (RUE), che individua l'ambito tra gli insediamenti residenziali a media densità. Pertanto l'osservazione non è accoglibile.	**NON ACCOGLIBILE**	
141.11	1/2/2024	11608	Perelli Paolo		diverse Melo/Contini/Biancospino /Tulipani /Pioppa ecc		Varie	11) Area adiacente a via Pioppa 48 Si segnala che l'area agricola è classificata dal PUG in TUM (tessuti urbani consolidati a media densità), in contrasto con i disposti dell'art.32 comma 3 della LR 24/2017 che norma le aree escluse dal perimetro del territorio urbanizzato.	141.11_Area adiacente a via Pioppa 48 Premesso che trattasi di area: a) posta in ambito intercluso della Citta consolidata residenziale, ed in particolare nel nucleo urbano di Pontegradella b) inedificata dotata di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, collocata in adiacenza alle aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale (Art. 32, comma 2, LR 24/2017) in quanto confinante: - a nord con i tessuti urbani consolidati a media densità posti ad angolo tra via Pioppa e via Copparo; - a est con via Pioppa e i tessuti urbani consolidati a media densità; - a sud con i tessuti urbani consolidati a media densità di via Pioppa; - a ovest con un ambito agricolo. Considerato che l'area è inserita nel tessuto residenziale di Pontegradella, caratterizzato da isolati a forma regolare, con media densità fondiaria e tipologie edilizie miste di edifici a 2 o 3 piani fuori terra, si propone di riclassificare l'area da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità), in coerenza con il tessuto circostante. Pertanto l'osservazione non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
141.12	2/2/2024	11609	Perelli Paolo		diverse Melo/Contini/Biancospino /Tulipani /Pioppa ecc		Varie	12) via S. Margherita Si segnala che l'area agricola è classificata dal PUG in TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità), in contrasto con i disposti dell'art.32 comma 3 della LR 24/2017 che norma le aree escluse dal perimetro del territorio urbanizzato.	141.12_via S. Margherita Premesso che le aree risultano classificate dal PUG assunto in: a) TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità), per il mappale 1070 caratterizzato dalla presenza di un edificio residenziale e collegata piscina; b) TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità), per il mappale 1071 che costituisce de facto la pertinenza dell'edificio collocato nell'adiacente mappale 83. Considerato che le aree di cui sopra si configurano come aree parzialmente edificate dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, collocate in adiacenza alle aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale (Art. 32, comma 2, LR 24/2017), si ritiene di confermare le previsioni del PUG assunto. Pertanto l'osservazione non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
141.13	3/2/2024	11610	Perelli Paolo		diverse Melo/Contini/Biancospino /Tulipani /Pioppa ecc		Varie	13) via delle Statue Si segnala che l'area agricola, già oggetto di provvedimenti sanzionatori, è classificata dal PUG in TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità), in contrasto con i disposti dell'Art. 32, comma 3 della LR 24/2017 che norma le aree escluse dal perimetro del territorio urbanizzato.	141.13_via delle Statue Effettuato un controllo con il competente ufficio Vigilanza del Comune, si propone di accogliere l'osservazione e riclassificare l'area da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TPM (territorio agricolo periurbano multifunzionale).	**ACCOGLIBILE**	
141.14	4/2/2024	11611	Perelli Paolo		diverse Melo/Contini/Biancospino /Tulipani /Pioppa ecc		Varie	14) Disciplina riguardante gli edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale Facendo riferimento ad un intervento specifico realizzato e noto al proponente, si ribadisce la non condivisione di quanto disposto sulla demolizione degli edifici di classe A3 e sulla procedura di cui al comma 5 dell'art. Art 21 della Disciplina.	141.14_Disciplina riguardante gli edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si rimanda alla controdeduzione formulata al precedente punto 141.3.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
141.15	5/2/2024	11612	Perelli Paolo		diverse Melo/Contini/Biancospino /Tulipani /Pioppa ecc		Varie	15) Richieste generali Si chiede un approfondimento della Disciplina. Si rileva la mancanza di norme specifiche a aree a ridotta soggiacenza della falda freatica, aree a rischio allagamento, interventi nelle corti agricole etc.	141.15_Richieste generali L'osservazione non accoglibile in quanto la normativa sulle aree vincolate/tutelate è già contenuta nelle tavole e nelle schede dei vincoli: - le aree a ridotta soggiacenza della falda sono perimetrate nella tavola dei vincoli TDV2 e le disposizioni normative sono riportate nella scheda dei vincoli (vincolo 87); - le aree a rischio di allagamento sono perimetrate nella tavola dei vincoli TDV2 e le disposizioni normative sono riportate nella scheda dei vincoli (vincoli da 76 a 87); - le osservazioni fanno parte della scheda e della tavola dei vincoli che si trova in altro documento; - gli interventi nelle corti agricole sono disciplinati nell'Art. 20 della Disciplina, oltre che essere presenti nella Tavola dei vincoli (TDV1, vincolo 43)	**NON ACCOGLIBILE**	
142	22/1/2024	11593	Cavicchi Enrico per soc. agricola Nicoli Romani eredi ss	Contrapò - Baura - Correggio - Corlo - Malborghetto di Correggio	via Copparo, 521	fg 89 mapp 74-210	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di riclassificare l'area da NTR (nuclei residenziali in territorio rurale) a TAE (territorio agricolo esteso).	Premesso che trattasi di area edificata ubicata in territorio agricolo, considerata la presenza di magazzini agricoli e frigo per la conservazione della frutta e dato atto che l'ambito si configura come centro aziendale dell'azienda agricola specializzata in produzione e conservazione di frutta, si propone di riclassificare l'interno nucleo edificato posto su via Copparo e via Tamara da NTR (nuclei residenziali in territorio rurale) a TAE (territorio agricolo esteso), in adeguamento allo stato di fatto.	**ACCOGLIBILE**	
143	19/1/2024	11149	Aicardi Piero	Nord: Pontelagoscuro - Barco	via Orsatti snc, Pontelagoscuro	fg 40 mapp vari	Vincoli	Si chiede di riperimetrare il vincolo relativo all'effetto dinamico del fiume Po.	Trattasi di area ricadente in fascia a rischio di effetto dinamico del Fiume Po, che costituisce anche con riferimento alla fascia C del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po (PAI Po), una fascia soggetta, in caso di rotta del Po, al rischio di effetti dinamici in relazione alla velocità di fuoriuscita delle acque, per la quale il PUG non ammette interventi che comportino aumenti dell'esposizione della popolazione al rischio. Considerato l'obiettivo di garantire la riduzione della vulnerabilità idraulica, non è accoglibile la proposta di revisione del vincolo in quanto trattasi di norma di tutela finalizzata a garantire la sicurezza idraulica.	**NON ACCOGLIBILE**	
144	22/1/2024	12501	Coop Alleanza 3.0 - Antonio Cerulli	Sud: Via Bologna	Foro Boario + via del Lavoro/Marconi	fg 161 mapp 1582-1683-1984-1701 fg 135 mapp 5-240-843-1493-1496	Strategie	Si chiede di: 1) modificare le modalità di attuazione, i parametri urbanistici e edilizi e le condizioni di sostenibilità delle schede progettuali d'ambito (SL3) relative alle aree Foro Boario – Ambito A (distinto dalla porzione di altra proprietà) e ex Felisatti, come da schede progettuali allegate all'Osservazione 2) inserire all'art. 23 della Disciplina un ulteriore comma al fine di specificare che per i suddetti ambiti trovano applicazione le modalità attuative e i parametri urbanistici e edilizi individuati dalle Schede, e che tale disciplina supera le disposizioni contenute nel medesimo art. 23; 3) eliminare i vincoli di tutela storico-testimoniale sui fabbricati posti lungo via Marconi 4) ridefinire gli usi stabiliti dal PUG con particolare riferimento a: "attività private e pubbliche: culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo" e "distributori di carburante" 5) avviare il procedimento finalizzato alla sottoscrizione di un accordo art. 61 in adempimento dell'accordo ex art. 11 già sottoscritto in data 01/03/2023	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: 1) Si condivide la proposta di dividere l'area "Foro Boario" in due sub-ambiti di attuazione, dei quali quello denominato "A" corrispondente all'area di proprietà dell'osservante (prima della cessione funzionale alla realizzazione del progetto PNRR di nuovo Palazzetto sportivo). Tale divisione si ritiene costituisca una semplificazione e un incentivo per un'operazione di rigenerazione urbana già ritenuta di "rilevante interesse per la comunità locale". Si condivide anche la necessità di ridefinire le modalità di attuazione, i parametri urbanistici e edilizi e le condizioni di sostenibilità per le aree in oggetto, che sono stati concordati nel percorso di redazione dell'Accordo ex art. 61 della LR 24/2017 approvato con delibera di Giunta Comunale 2) In coerenza con quanto già proposto dall'Ufficio di Piano in sede di Osservazione d'ufficio, si ritiene di precisare in Disciplina, e con riferimento a tutti gli ambiti oggetto di scheda, che le schede progettuali d'ambito possono stabilire una disciplina puntuale prevalente rispetto alle norme generali di ciascun tessuto 3) Si ritiene l'osservazione accoglibile, in quanto i manufatti non presentano elementi di interesse storico-culturale e testimoniale 4) Si ritiene la proposta non accoglibile e si conferma l'inquadramento delle "attività private e pubbliche: culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo" e dei "distributori di carburante" all'interno della categoria funzionale "commerciale", comprensiva delle "attività commerciali/terziarie e dei servizi connessi", come precisato nell'Allegato 2 (che si propone di spostare nel Regolamento Edilizio) 5) Il procedimento finalizzato alla sottoscrizione di un Accordo ex art. 61 della LR 24/2017 è stato avviato e, a seguito della fase di negoziazione, si è formalizzato con atto di Giunta Comunale che ha deliberato l'approvazione dell'articolato e degli allegati, autorizzando la sottoscrizione.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
145	22/1/2024	11630	Marmini Massimo	Rurale	VIA SANTA MARGHERITA 265	fg 110 mapp 159	Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare l'area da TPM (territorio agricolo periurbano multifunzionale) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di riclassificare l'area da agricola a residenziale non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche e localizzazione (non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserita in un contesto agricolo) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
146	19/1/2024	11141	Aicardi Piero	Nord: Pontelagoscuro - Barco	Pontelagoscuro via Orsatti snc	fg 40 mapp 650	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di riclassificare l'area da Attrezzature e spazi collettivi a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	Premesso che trattasi di lotto edificabile ricompreso nell'ambito oggetto di Piano Particolareggiato urbanizzato e ad oggi scaduto, considerato che lo stesso risulta classificato nel RUE tra gli insediamenti prevalentemente residenziali, si propone di riclassificare l'area da Attrezzature e spazi collettivi a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità). L'area ricade in fascia a rischio di effetto dinamico del Fiume Po.	**ACCOGLIBILE**	
147	22/1/2024	11627	Fergnani Michele per Fortes SAS	Nord: Pontelagoscuro - Barco	CENTRO INGROSSO DIAMANTE	fg 66 mapp vari	Disciplina	Si rilevano alcune criticità del comparto quali la parziale inagibilità dei fabbricati e l'onerosità degli interventi di miglioramento sismico, si valutano inefficaci le forme di premialità volumetriche previste dal Piano per il contesto di intervento e si propongono alcune azioni per favorire la fruizione e il rilancio: - rideterminazione degli oneri di cambio di destinazione d'uso tramite apposita convenzione; - revisione degli oneri TARI.	Premesso che l'area risulta classificata in TCT (tessuti consolidati terziari) ed è assoggettata a scheda progettuale d'ambito, considerata la diagnosi effettuata e le criticità rilevate, preso atto che ciascuna scheda ha specifiche criticità/opportunità, si propone di precisare in Disciplina (Art. 14) che le schede progettuali d'ambito possano stabilire una disciplina puntuale prevalente rispetto alle norme generali di ciascun tessuto. Per quanto sopra e considerati il contesto urbanistico e le caratteristiche dell'area, si propone un aggiornamento della scheda progettuale oggetto di osservazione, limitatamente agli aspetti finalizzati a risolvere le criticità rilevate e/o a contestualizzare l'intervento rispetto alla situazione attuale/futura. Non è competenza del PUG prevedere forme di incentivazione fiscali (come ad esempio riduzione della TARI).	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
148	22/1/2024	11740	Chiorboli Paola per Pro Loco Alto Po di Volano	Rurale	Via Valpagliaro Denore	fg 246 mapp 31	Classi di tutela edifici	Si chiede di assegnare una classe di tutela storico testimoniale all'immobile, parzialmente nel territorio comunale di Ferrara, sito in via Valpagliaro (Fg 246, mapp. 31) funzionante fino agli anni '60 come mulino con azionamento idraulico di acque provenienti dal limitrofo Po di Volano, a seguito di un incendio poi abbandonato. Si propone inoltre "d'inserire la previsione di vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001, in quanto risulta in parte proprietà privata di società SRL non più attive e con proprietari non rintracciabili, al fine di permetterne in futuro l'acquisizione al patrimonio comunale ed il conseguente restauro."	Premesso che trattasi di immobile ricadente parzialmente nel territorio comunale di Ferrara ed in parte nel territorio del Comune di Tresignana, e che lo stesso fu utilizzato come mulino con azionamento idraulico con acque provenienti dal limitrofo Po di Volano, l'osservazione non è meritevole di accoglimento in quanto la stessa risulta parzialmente documentata (documentazione fotografica insufficiente) e non risulta supportata da specifica relazione storica e illustrativa.	**NON ACCOGLIBILE**	
149	22/1/2024	11735	Lorenza Guglielmini per Comitato Caldirolo Libera	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	zona nord est	\	Strategie	Si evidenziano alcune criticità della mobilità ciclabile della Zona est e si contesta l'inquadramento di alcune strade all'interno della "rete ciclabile esistente" rappresentata nell'elaborato SL1. Inoltre, si chiede: applicazione del limite di 30 km/h in via Frutteti, via del Melo e via delle Siepi; spostamento di cassonetti e divieto di parcheggio delle automobili in via della Siepe (tratto) al fine di realizzare una corsia ciclabile; realizzazione di ulteriori attraversamenti pedonali e ciclabili.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si specifica che le problematiche trattate dall'osservante sono già affrontate, sul piano programmatico e strategico, nell'elaborato SL1 ZONA EST. A livello puntuale,le proposte sono da sviluppare nell'ambito di piani, programmi e progetti di attuazione del PUG, del piano triennale delle opere pubbliche e degli altri piani settoriali, in particolare il PUMS. Si propone la rettifica dell'errore materiale nella legenda dello schema Strategie Locali SL1 del succitato elaborato in quanto è erroneamente riportata la dicitura "strade ciclabili esistenti" come strato cartografico "di vestizione" mentre è invece rappresentata la rete comprensiva dell'esistente e del progetto.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
150	19/1/2024	11252	Brocanello Giovanna	Uccellino - San Martino - Montalbano	Via Penavara, 153 San Martino	fg 284 mapp vari	Disciplina	Si chiede di modificare l'Art. 24 della Disciplina sui NTR (nuclei residenziali in territorio rurale) al fine di consentire l'ampliamento una tantum extra-sagoma.	Premesso che trattasi dell'Art. 24 della Disciplina riguardante i nuclei residenziali in territorio rurale (NTR), considerato che l'obiettivo della norma è quello di incentivare il recupero dell'esistente nel rispetto delle condizioni di sostenibilità legate alla permeabilità e alla dotazione arboreo/arbustiva, si precisa che: a) la norma ordinaria (comma 4) non prevede l'ampliamento del volume esistente (V), ma solo l'aumento della superficie utile nel rispetto del V esistente; b) la norma sulle premialità (comma 7) prevede l'ampliamento della superficie utile fino ad un massimo del 30%. Considerato che l'ampliamento di cui alla lett. b) è da intendersi in aumento rispetto al volume esistente (V), si propone di precisare al comma 7 che tale incremento è aggiuntivo rispetto al V esistente.	**ACCOGLIBILE**	
151	22/1/2024	11729	Mezzetti Alessandro	Rurale	Via Monteoliveto snc, Baura	fg 143 mapp 76-66	Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) ad Attrezzature e spazi collettivi (parco per il polo scolastico e parco fotovoltaico).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di riclassificare l'area da agricola ad Attrezzature e spazi collettivi non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche e localizzazione (non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserita in un contesto agricolo) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e, anche in virtù delle risultanze derivanti dalla diagnosi per le parti urbane (vedi strategie locali), non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona a servizi.	**NON ACCOGLIBILE**	
152	19/1/2024	11258	Grimaldi Tiziano per Imm. Il Campo Srl	Centro Storico	Via Volano snc	fg 162 mapp 2554	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede la riclassificazione dell'area da Dotazione ecologica e ambientale ad Attrezzature e spazi collettivi.	Premesso che l'area posta lungo le Mura storiche risulta di rilevanza strategica, anche in virtù del Progetto Guida PG4 "La cintura verde del parco delle Mura", considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, la proposta di riclassificare la stessa in Attrezzature e spazi collettivi non risulta coerente con il contesto urbanistico e con l'obiettivo di mantenere la destinazione attuale di parco verde permeabile alberato e arborato.	**NON ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
153	22/1/2024	11622	Jesi Giampaolo	Centro Storico	VIA MORTARA 173	fg 383 mapp 280	Classi di tutela edifici	Si chiede di modificare la classe di tutela da A3 a T2 sull'immobile sito in via Mortara 173 a Ferrara (Fg 383, mapp. 280 parte) attualmente con uso "attività privata per lo spettacolo" (ex cinema Manzoni) perché, allo stato attuale, non si individua l'assetto storico-architettonico originario che la norma intende preservare e per lo stato di conservazione sensibilmente compromesso.	Premesso che trattasi di edificio di interesse storico-architettonico con classe di tutela A3 (Altri edifici e manufatti di interesse storico-architettonico), considerati: - il contesto ambientale/urbanistico, ed in particolare lo stato di abbandono ed inutilizzo dell'edificio da diversi decenni, probabilmente anche a causa della sua destinazione d'uso prevalente (cinema), che rende impossibile il recupero dell'immobile; - l'attuale stato di conservazione (sensibilmente compromesso e tale da richiedere ampi interventi di rinnovo strutturale) e la presenza di gravissime lesioni strutturali riscontrate sull'edificio; - lo scarso valore architettonico del fabbricato, oggetto di trasformazioni interne per adeguarlo all'uso si propone modificare la classe di tutela da A3 (Altri edifici e manufatti di interesse storico-architettonico) a T2 (Edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di interesse storico-culturale e testimoniale).	**ACCOGLIBILE**	
154	19/1/2024	11263	Marchesini Maria Chiara	Francolino - Pescara - Sabbioni - Fossa d'Albero	Via del Luccio, 28 Francolino	fg 45 mapp 850	Strategie	Si chiede di inserire nelle strategie del PUG (OS1 ed elaborato SL2) interventi atti a mitigare i fenomeni di allagamento molto frequenti a Francolino (con conseguenti gravi disagi) con vasche di laminazione, potenziamento rete fognaria, ripristino pervietà canali di scolo, pompe idrauliche e quant'altro.	L'intera frazione di Francolino è individuata nell'elaborato S1 tra le "aree urbanizzate a rischio allagamento per le quali adeguare le reti di smaltimento e stoccaggio delle acque e incrementare la permeabilità dei suoli" (cfr. OS1/LS1/AP5 dell'art. 10 della Disciplina). Inoltre i fenomeni di allagamento degli ultimi anni sono documentati nell'elaborato QC.5.5.2a dove Francolino è interamente interessata dalla voce di legenda "Altre aree allagate" e dalle segnalazioni sul portale del Comune di Ferrara degli allagamenti dell'agosto 2022. Anche l'elaborato SL2 indica come criticità di Francolino il "rischio idraulico da Fiume Po" senza tuttavia evidenziare anche la condizione di inadeguatezza delle reti di smaltimento aggravata dalle esondazioni del Po. Si ritiene utile pertanto integrare l'elaborato SL2 nella parte dedicata a Francolino, inserendo esplicito riferimento alle problematiche legate allo smaltimento delle acque e alla necessità di interventi strutturali per eliminare i fenomeni di allagamento. Contestualmente viene opportunamente integrato anche il capitolo 5.8 "Valutazione per luoghi della Valsat".	**ACCOGLIBILE**	
155	22/1/2024	11620	Fergnani Michele	Centro Storico	VIA PALESTRO 71	fg 382 mapp 82	Classi di tutela edifici	Si chiede di completare il volume in sopraelevazione di n.1 piano prospiciente via Voltino, a suo tempo concessionato e solo parzialmente realizzato nel 1962 (PdC prot. 11603/5622 del 06/04/1962), per l'immobile sito in via Palestro 71 a Ferrara (Fg 382, mapp. 82 parte).	Premesso che trattasi di edificio di interesse culturale e testimoniale con classe di tutela T2 (Edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di interesse storico-culturale e testimoniale), la richiesta di completamento del volume in sopraelevazione di n.1 piano, a suo tempo concessionato e solo parzialmente realizzato nel 1962 (PdC prot. 11603/5622 del 06/04/1962) non è accoglibile perchè: a) trattasi di concessione scaduta ai sensi di Legge; b) è in contrasto con le prescrizioni stabilite dal PUG all'Art. 19, comma 6.	**NON ACCOGLIBILE**	
156	22/1/2024	11690	Baraldini Rodolfo (portatore interessi diffusi)	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	ZONA EST Borgo Punta		Strategie	Si rilevano alcuni errori nella mappatura delle ciclabili esistenti e si evidenziano le seguenti criticità e proposte in tema di accessibilità e mobilità per la ZONA EST (SL1), proponendo possibili azioni progettuali: 1) si evidenzia il congestionamento di traffico di via Caldirolo (tratto Piazzale San Giovanni- via della Fornace) e l'assenza di ciclabile (anche corsia emergenziale) e incremento (e messa in sicurezza) degli attraversamenti verso il Parco delle Mura 2) si ravvisa la necessità di risezionamento di via Don Zanardi al fine di realizzare percorsi ciclabili in sicurezza in entrambe le direzioni di marcia 3) si richiede la trasformazione di via Frutteti in una strada urbana ciclabile con interventi sui marciapiedi e gli attraversamenti e il potenziamento della dotazione verde ombreggiante 4) si ravvisa la necessità di ciclabile ombreggiata in via Turchi, per collegare il tratto di via San Contardo d'Este al vallo delle Mura 5) si richiede la trasformazione di via del Melo in una strada urbana ciclabile con interventi per la messa in sicurezza degli attraversamenti 6) si ravvisa la necessità di risezionamento di via della Siepe, attraverso la rimozione di posti auto e lo spostamento dei cassonetti al fine di realizzare una corsia ciclabile e si chiedono attraversamenti in sicurezza; 7) si ravvisa la scarsa copertura TPL in termini di frequenza delle corse, proponendone l'incremento e suggerendo l'impiego di automezzi più piccoli.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: 1) Si evidenzia che la SL1 già prevede la ricucitura dei collegamenti ciclabili nord-sud all'interno della parte di città (via Frutteti, via Turchi, via del Melo) e altresì prevede l'incremento dei collegamenti est-ovest con il Centro Storico (Progetto Guida 4) e quindi anche con il circuito ciclabile esistente sul vallo. La realizzazione di una ciclabile dedicata lungo via Caldirolo risulta scarsamente praticabile per le sue caratteristiche fisiche e la sua classificazione quale strada urbana di scorrimento. 2), 3) Si ritiene opportuno inserire il tratto di via Zanardi e di via Frutteti tra le criticità della rete ciclabile ma si rimandano gli aspetti progettuali di dettaglio agli strumenti attuativi del PUG, ai piani settoriali (PUMS) e alla programmazione delle OOPP. 4), 5), 6) Si precisa che per mero errore materiale lo schema relativo alla strategia locale 2 del quartiere riporta in legenda la dicitura "Rete ciclabile esistente" volendo invece rappresentare sia i tratti esistenti che quelli di progetto (per la distinzione si rimanda allo schema riportato nel paragrafo relativo all'analisi diagnostica). Gli aspetti progettuali di dettaglio sono demandati agli strumenti attuativi del PUG, ai piani settoriali (PUMS) e alla programmazione delle OOPP. Si precisa inoltre che gli schemi strategici hanno carattere ideogrammatico, e pertanto i collegamenti con il vallo della Mura in direzione est-ovest non vanno interpretati come localizzazioni uniche e definitive. 7) Si conferma la diagnosi che ritiene buona la copertura geografica delle linee urbane, non è invece competenza del PUG entrare nel merito di aspetti gestionali del servizio quali la frequenza delle corse e la composizione della flotta.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
157	22/1/2024	11615	Deretti Gianpietro per Marty SAS	Nord: Pontelagoscuro - Barco	VIA GIGI MEDINI	fg 103 mapp 601	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente in ambito classificato dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico (area di verde permeabile posta lungo la direttrice di via Padova), la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito non presenta i requisiti e le caratteristiche per essere classificato in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
158	22/1/2024	11754	Celeghini Marcello	Viconovo - Albarea - Villanova - Denore	Via Massa Fiscaglia 174 Viconovo	fg 179 mapp 68	Classi di tutela edifici	Si chiede di modificare la classe di tutela da T2 ad A3 per l'immobile sito in via Massafiscaglia 174 a Viconovo (Fg. 179, mapp. 68) poiché la costruzione risale "almeno al XVII secolo in quanto presenti nella cartografia dell'epoca" e "abitazione così come la borgata di cui fa parte, un tempo unica azienda agricola con palazzo padronale, case degli operai e servizi mantiene inalterate le sue caratteristiche storiche, architettoniche e testimoniali".	Premesso che trattasi di edificio di interesse culturale e testimoniale con classe di tutela T2 (Edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di interesse storico-culturale e testimoniale), la richiesta di aumentare la classe di tutela da T2 ad A3 non è accoglibile in quanto non coerente con lo stato di conservazione dell'edificio e le sue caratteristiche storico-architettoniche. L'edificio ha una riconoscibilità limitata al solo valore testimoniale dell'immobile, utile a definire la morfologia del borgo antico effettivamente già presente nella Carta di Ferrara 1814. Per quanto sopra si ritiene di confermare la classe di tutela T2 assegnata dal PUG assunto.	**NON ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
159	22/1/2024	11692	Baraldini Rodolfo (portatore interessi diffusi)	Centro Storico	Via Caldirolo 81-83	fg 36 mapp 7	Strategie	Si chiede l'inserimento di una scheda progettuale d'ambito (SL3) per il complesso ex Idrovora di via Caldirolo, auspicando la realizzazione di una Casa di Quartiere.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si precisa che il PUG riconosce la potenzialità strategica del complesso ex idrovora di via Caldirolo, difatti: - è inserito nella ricognizione degli Ambiti degradati, dismessi, sottoutilizzati (QC.6.5) - la sua rigenerazione è inserita nell'ambito del Progetto Guida 4 "La cintura verde del parco delle Mura" e recepita nella scheda SL1 relativa al Centro storico - la tavola "usi e modalità di intervento" la classifica come area per Attrezzature e spazi collettivi. La scelta di non inserire una scheda d'ambito è motivata dalla volontà di garantire maggiore flessibilità a un intervento di interesse pubblico già inquadrato nella strategia di Piano di valorizzazione del Parco delle Mura e delle sue relazioni con la città.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
160	22/1/2024	11615	Deretti Gianpietro per Marty SAS	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone	VIA GIORGIO DE VINCENZI	fg 103 mapp 841	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazioni ecologiche e ambientali a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente in ambito classificato dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico (area di verde permeabile interclusa tra l'abitato e il Parco Bassani), la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito non presenta i requisiti e le caratteristiche per essere classificato in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
161	22/1/2024	11694	Vorraso Di Lodovico Giselda per Comitato NO CPR	Rurale	Zona sud Aeroporto	\	Strategie	Si propone la valorizzazione dell'area sud di Ferrara a ridosso dell'aeroporto, mettendo in atto procedure volte alla realizzazione di un Parco sud ad integrazione di quanto previsto dalla tav. PG5.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si riporta un estratto del testo relativo al Progetto Guida PG5 "la metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo parco sud". "L'importanza dei collegamenti sostenibili che innervano la trama di pori verdi interni tra parco lineare e metropolitana è ulteriormente sottolineata dalla potenzialità di attivazione di un vero e proprio Parco Sud, valorizzabile anche come sede di eventi temporanei, che comprende e mette a sistema le aree verdi pubbliche contigue all'aeroporto. Lo scenario cui puntare è quindi quello di un tessuto urbano fortemente caratterizzato da qualità paesaggistica entro il quale i luoghi pubblici e privati della rigenerazione prendono senso non come episodi ma come par te di un assetto strategico complessivo." Inoltre le vie prospicienti all'area all'aeroporto sono individuate come infrastrutture verdi lungo le quali è prevista "forestazione lineare e spazi della mobilità sostenibile lungo le principali strade limitrofe al tracciato della metropolitana" riferite alle seguenti azioni progettuali: - OS1/LS1/AP4-AP6 - OS1/LS2/AP3-AP4 - OS1/LS6/AP1 - OS4/LS7/AP1 Mentre le aree verdi dell'aeroporto sono individuate come "Parchi, giardini e pori verdi di affaccio e/o relazione con i canali, piazze e altri spazi aperti, pubblici e privati, da qualificare dal punto di vista paesaggistico e degli adattamenti climatici, da configurare come parco lineare attrezzato est-ovest e da connettere con le aree verdi pubbliche contigue all'aeroporto" nelle quali sono perseguibili le seguenti azioni: densificazione vegetale, realizzazione di boschi urbani, aree verdi ornamentali, rain garden, watersquare e orti urbani, sistemi di drenaggio delle acque superficiali da potenziare, desealing, incremento dotazioni vegetali, ecc. Si ritiene quindi che il Progetto Guida sia sufficientemente completo nella sua struttura sia per quanto riguarda la forestazione che i collegamenti lenti, che possono essere attuati e/o meglio specificati con ulteriori piani, progetti e programmi di competenza dell'Amministrazione Comunale – determinando anche le successioni temporali, le modalità di attuazione di tali politiche, i finanziamenti e ogni altro adempimento connesso per la loro implementazione.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
162	22/1/2024	11695	Baraldini Rodolfo (portatore interessi diffusi)	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	ZONA EST Via Frutteti, Via del Melo, Borgo Punta	fg 137 mapp 648-1582	QC	Si chiede di correggere alcune incongruenze negli elaborati QC_5_5_3a e QC_5_5_3b_bis (pag 131-134), che presentano errori nell'individuazione di aree permeabili che in realtà sono asfaltate.	Con riferimento agli elaborati del QC riguardanti la permeabilità dei suoli, si precisa che l'elaborato QC.5.5.3b.bis "Schede permeabilità - Metodo delle Unità Minime", ora rinominato in QC.5.5.4, aggiorna e dettaglia la tavola QC.5.5.3a. In particolare, le valutazioni fatte nelle cartografie si basano su dati che hanno un livello di dettaglio/approsimazione calibrato sulla scala urbanistica di restituzione degli elaborati. Riguardo le aree segnalate nell'osservazione, riferite al paragrafo UM-175, si precisa che il parcheggio a servizio del centro anziani di via del Melo e l'abitazione di via Frutteti sono già individuate in cartografia come non permeabili, mentre la piccola area asfaltata di via del Melo ha una superficie esigua nell'unità minima che in generale non inficia la valutazione complessiva e le indicazioni necessarie per la discipina e la Valsat.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
163	22/1/2024	11750	Capponcelli Ginetta	Rurale	Via Cascina, San Bartolomeo in Bosco	fg 351 mapp 72-267	Disciplina	Si chiede di recintare la proprietà all'interno di corte agricola storica.	Premesso che gli edifici in oggetto sono ricompresi all'interno di corte agricola storica, come definita nelle tavole dei vincoli del PUG, considerato quanto segnalato dall'osservante, si precisa che le norme del PUG assunto di cui alle schede dei vincoli: a) non consentono il frazionamento della corte mediante recinzioni o altri elementi, anche di tipo naturale; b) consentono la realizzazione di recinzioni soltanto lungo il perimetro esterno, le quali, se di altezza superiore a 1,50 ml, dovranno essere mimetizzate da siepi naturali sul lato esterno. Pertanto, la realizzazione lungo il perimetro esterno della corte è consentita dal PUG, mentre il suo frazionamento non è accoglibile in quanto in contrasto con l'obiettivo di garantire la qualificazione storico-paesaggistica del tipo insediativo.	**NON ACCOGLIBILE**	
164	22/1/2024	11611	arch. Daniela Mandrioli	Rurale	via palmirano 107/109	fg 292 mapp 22	Classi di tutela edifici	Si chiede di attribuire la classe di tutela T2 anche all'edificio pertinenziale (Fg 292, mapp. 22 sub 9-uso accessorio residenziale e sub 10-uso magazzino agricolo), al fine di un possibile recupero ad uso residenziale anche a servizio dell'edificio principale, posto all'interno della corte agricola storica sita in via Palmirano 107-109.	Premesso che trattasi di edificio pertinenziale inserito in una corte agricola (identificata come "Possessione Scaccerna" nella mappa catastale d'impianto del 1939-40), considerato il valore culturale e testimoniale e lo stato di conservazione dell'edificio, così come documentato nella relazione storica, nella documentazione cartografica e fotografica, si propone di individuare lo stesso con categoria di tutela T2 (Edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di interesse storico-culturale e testimoniale).	**ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
165	22/1/2024	11746	Baldacci Barbara per Agricola Ascanelli	Rurale	via Santa Margherita	fg 111 mapp vari	Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche ed estensione territoriale (l'area ha una superficie significativa, non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserita in un contesto agricolo) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
166	22/1/2024	11757	Colombo Mattia per Comitato per Francolino	Francolino - Pescara - Sabbioni - Fossa d'Albero	Via della Trota, 8 Francolino	fg 45 mapp 894	Strategie	Si chiede di inserire nelle strategie del PUG (OS1 ed elaborato SL2) interventi atti a mitigare i fenomeni di allagamento molto frequenti a Francolino (con conseguenti gravi disagi) con vasche di laminazione, potenziamento rete fognaria, ripristino pervietà canali di scolo, pompe idrauliche e quant'altro.	L'intera frazione di Francolino è individuata nell'elaborato S1 tra le "aree urbanizzate a rischio allagamento per le quali adeguare le reti di smaltimento e stoccaggio delle acque e incrementare la permeabilità dei suoli" (cfr. OS1/LS1/AP5 dell'art. 10 della Disciplina). Inoltre i fenomeni di allagamento degli ultimi anni sono documentati nell'elaborato QC.5.5.2a dove Francolino è interamente interessata dalla voce di legenda "Altre aree allagate" e dalle segnalazioni sul portale del Comune di Ferrara degli allagamenti dell'agosto 2022. Anche l'elaborato SL2 indica come criticità di Francolino il "rischio idraulico da Fiume Po" senza tuttavia evidenziare anche la condizione di inadeguatezza delle reti di smaltimento aggravata dalle esondazioni del Po. Si ritiene utile pertanto integrare l'elaborato SL2 nella parte dedicata a Francolino, inserendo esplicito riferimento alle problematiche legate allo smaltimento delle acque e alla necessità di interventi strutturali per eliminare i fenomeni di allagamento. Contestualmente viene opportunamente integrato anche il capitolo 5.8 "Valutazione per luoghi della Valsat".	**ACCOGLIBILE**	
167	22/1/2024	11700	Michelini Mariella	Sud: Via Bologna	Via Stefani Via Copparo 90	fg 193 mapp 2438-2436-2376-2377 fg 136 mapp 425	Disciplina	Si chiede: - area via Stefani: mantenimento densità RUE - area via Copparo: possibilità di sopraelevazione come da RUE	Premesso che le aree risultano ricomprese nel PUG assunto in TUM (tessuti urbani consolidati a media densità) confermando la classificazione del RUE, considerato che l'indice di base stabilito dal PUG per i suddetti tessuti è pari a 0,4 mq/mq, incrementabile fino ad un massimo del 30% con le premialità introdotte dal PUG per gli interventi edilizi diretti, corrispondente ad un indice di edificabilità fondiaria di 0,52 mq/mq, l'osservazione non è meritevole di accoglimento in quanto l'indice di PUG assunto di 0,52 mq/mq (comprensivo delle premialità per interventi diretti) è già superiore a quello del RUE (0,5 mq/mq). Per l'area in via Copparo si precisa infine che il numero di piani massimo stabilito dal PUG per i TUM (n. 6 piani) è superiore a quello richiesto dall'osservante. Pertanto, l'osservazione nel complesso è parzialmente accoglibile.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
168	22/1/2024	11756	Paltrinieri Stefano	Rurale	Via Rafanello 26	fg 143 mapp 650	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di riclassificare il lotto come da RUE (PdC rilasciato) e di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità).	Premesso che per l'area in oggetto risulta già rilasciato Permesso di Costruire, in corso di ultimazione, considerati lo stato di diritto e le caratteristiche dell'area si propone di ampliare il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) e di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità).	**ACCOGLIBILE**	
169	22/1/2024	11758	Grossi Marco	Rurale	Via della Ginestra Cocomaro Focomorto	fg 200 mapp 426	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di ampliare il perimetro del Territorio Urbanizzato e di riclassificare l'area da TAF (territorio agricolo fluviale) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) come da RUE vigente.	Premesso che trattasi di terreno (circa 1.000 mq di superficie del lotto) classificato dal RUE vigente tra gli insediamenti prevalentemente residenziali a media densità e assoggettato a intervento diretto, considerato che trattasi di singolo lotto di completamento individuato dal RUE vigente e collocato in adiacenza alle aree edificate con continuità (Art. 32, comma 2, lett. c della LR 24/2017), si propone di: a) ampliare il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU); b) riclassificare il lotto da TAF (territorio agricolo fluviale) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) come da RUE vigente, riclassificando in TUM anche l'isolato di villette a schiera posto ad est del suddetto lotto, in coerenza con lo stato di fatto.	**ACCOGLIBILE**	
170	22/1/2024	11702	Goldoni Lidia per Comitato Caldirolo Libera	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via del Melo Zona Est - Borgo Punta	fg 137 mapp 1532	Strategie	Si chiede la previsione di un intervento di forestazione sull'area di via del Melo individuata dalla particella 1582 (parte residua, non interessata dal parcheggio di recente realizzazione) e la messa a dimora di alberature ad ombreggiamento del percorso ciclo-pedonale.	Nell'elab. S1 "Infrastrutture di paesaggio verdi e blu e della mobilità" l'area è indicata tra le "Aree e direttrici di forestazione e densificazione vegetale anche per la regolazione microclimatica". Nell'elab. S2 "Rigenerazione e attrattività del territorio" parte dell'area è indicata come "Attrezzature di livello di prossimità da qualificare e potenziare". Essa è inoltre interessata dalle strategie del PG4 "La cintura verde del parco delle Mura" come parte della infrastruttura verde legata al Parco delle Mura. Nell'elab. SL1 sulle Strategie Locali, l'area è indicata come "verde pubblico e ad uso pubblico" e come "Cunei verdi di connessione tra le aree agricole periurbane e il centro della città". Nell'elaborato Usi e modalità di intervento (U) l'area è in piccola parte destinata alla viabilità/parcheggi e in ampia parte classificata come F3 "Dotazioni ecologiche e ambientali". Le specifiche sopra elencate confermano che la richiesta in oggetto è pienamente condivisa e già prevista nel PUG assunto.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
171	22/1/2024	11705	Roncarati Augusto	Rurale	Via Pontegradella 171	fg 138 mapp 934	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di ampliare il perimetro del Territorio Urbanizzato e di riclassificare l'area da TPM (territorio agricolo periurbano multifunzionale) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) come da RUE vigente.	Premesso che trattasi di terreno classificato dal RUE vigente tra gli insediamenti prevalentemente residenziali a media densità e assoggettato a intervento diretto, considerato che: a) trattasi di singolo lotto di completamento individuato dal RUE vigente e collocato in adiacenza alle aree edificate con continuità (Art. 32, comma 2, lett. c della LR 24/2017); b) nell'area oggetto di osservazione è stata presentata sia richiesta di valutazione preventiva di cui al PR 2655/23 (rilasciata in data 05/02/2024 PG 21785), sia richiesta di autorizzazione paesaggistica di cui al PR 7691/23 (rilasciata in data 06/02/2015 PG 22734); si propone di ampliare il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) e di riclassificare l'area da TAF (territorio agricolo fluviale) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) come da RUE vigente.	**ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
172	22/1/2024	11707	Nani Michele per Comitato Caldirolo Libera	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Zona Est - Borgo Punta		Strategie	Si propone una modifica della viabilità del triangolo via Caretti - via Pontegradella - via Pomposa per migliorare la mobilità ciclo-pedonale. In particolare, si propone la previsione di ulteriori tratti di piste ciclabili al fine di garantire la copertura in entrambi i sensi di marcia e la limitazione della velocità a 30 km/h anche con eventuali chicanes e trasformando gli attraversamenti pedonali in passaggi rialzati.	Vista l'effettiva criticità della zona oggetto di osservazione, in linea con le debolezze messe in luce dalla diagnosi, si propone di integrare l'elab. SL1 ZONA EST, graficizzando l'area quale "Discontinuità della rete ciclabile" nell'immagine di sintesi degli elementi di debolezza e forza e integrando la strategia "Risoluzione delle criticità della rete ciclabile – ricuciture della rete e miglioramento della capillarità" con i tratti indicati. In merito alle azioni proposte per la riduzione della velocità veicolare, si rimanda l'approfondimento del tema agli strumenti attuativi del PUG, ai piani settoriali (PUMS) e alla programmazione delle opere pubbliche.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
173	22/1/2024	11742	Sandra Travagli (portatrice interessi diffusi)	Viconovo - Albarea - Villanova - Denore	Villanova		Strategie	Si osserva che, in riferimento all'elaborato SL2 Strategie locali/Cluster 12, i dati di analisi utilizzati non sono realistici e non tengono conto della vocazione agricola di questo territorio, degli insediamenti produttivi esistenti. Di conseguenza sono necessarie azioni di tutela e qualificazione diverse per potenziare e valorizzare le potenzialità di questa zona rurale, al fine di favorire azioni finalizzate ad un "consolidamento del patrimonio produttivo agroalimentare (agrobiodiversità e agricoltura biologica)." Non si rileva nelle strategie locali del PUG nessun obiettivo di tutela o valorizzazione paesaggistica di area vasta. Si osserva inoltre l'incompatibilità tra la tutela della rilevanza paesaggistica ed economica del territorio agricolo e la presenza del futuro impianto di biometano in via Ponte Assa.	Con riferimento all'elaborato SL2 "Strategie locali | Cluster del forese", ed in particolare al Cluster n. 12 (Viconovo, Albarea, Villanova, Denore), si propone di integrare la strategia locale con l'obiettivo di salvaguardare/valorizzare la vocazione agricola del territorio, gli insediamenti produttivi esistenti che connotano il territorio ed il paesaggio, le possibili azioni di tutela e qualificazione che potrebbero portare a sostenere e potenziare le attività che già perseguono obiettivi di diversificazione e valorizzazione delle potenzialità di questa zona rurale. Si propone altresì di integrare gli altri elaborati del PUG (Scheda dei vincoli, Strategie e Paesaggi locali, etc.) con ulteriori prescrizioni relative alla realizzazione degli impianti di biometano e fotovoltaici a tutela del paesaggio agricolo, con particolare riferimento al Sito UNESCO.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
174	22/1/2024	11710	Morello Vittorio per Ser.Ge.Co. Srl	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone	Via Zucchini 63		Disciplina	Si chiede che il PUG consenta in futuro di realizzare l'ampliamento del Poliambulatorio.	Premesso che non risulta chiara l'area di pertinenza oggetto del futuro ampliamento del Poliambulatorio, non si hanno gli elementi sufficienti per poter valutare l'osservazione. Tuttavia si precisa che qualora l'ampliamento venga realizzato entro il perimetro del TCT (tessuto consolidato terziario), lo stesso potrà essere ammesso nel rispetto dei parametri urbanistici, delle condizioni di sostenibilità e delle modalità attuative stabilite dall'Art. 27 della Disciplina. La porzione rimanente è classificata tra le attrezzature e spazi collettivi, ove sono ammessi gli usi definiti dall'Atto di Coordinamento sulle dotazioni territoriali (Art.. 28, comma 2 della Disciplina), attuabili anche da soggetti privati, a condizione che sia garantito l'interesse pubblico e che l'intervento sia accompagnato da convenzione urbanistica. Si precisa, infine, che in tale sede non viene valutato il progetto proposto dall'osservante: l'attuazione dell'intervento (e quindi la valutazione progetto) potrà avvenire successivamente all'approvazione del PUG.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
175	22/1/2024	26/1/1932	Montesi Roberto per REF Srl	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone	Via Turchi 16-18 Mizzana	fg 134 mapp 98-278	Strategie	Si chiede di (PUA "area ex Alc.Este" e "area Lombrichi"): a) mantenere la formalizzazione della destinazione dell'area all'uso industriale, o come area dismessa; b) rimuovere i riferimenti ai PUA vigenti, sulla base delle richieste di revoca in corso di perfezionamento; c) valutare la possibilità di utilizzo di parte dell'area come "Area propulsiva per l'attivazione di Comunità Energetiche Rinnovabili"; d) modificare i vincoli esistenti, al fine di renderli coerenti con la situazione effettiva: aggiornamento delle aree boscate e "invarianti verdi", declassificazione degli immobili esistenti quanto a tutela testimoniale	Premesso che trattasi di aree oggetto di PUA (PUA scaduto "area ex Alc.Este" e PUA vigente "area Lombrichi") e che le stesse risultano classificate nel PUG assunto in TUD (Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare), si propone di accogliere parzialmente l'osservazione nei seguenti termini: a) AREA INDUSTRIALE/DISMESSA: parzialmente accoglibile. Considerati lo stato di fatto anche in relazione alla mancata attuazione della pianificazione attuativa, le caratteristiche dell'area, l'uso pregresso ed il suo contesto urbanistico, si propone di accogliere l'osservazione in merito all'area "ex Alc.Este" e di introdurre altresì una nuova Scheda progettuale d'ambito; mentre per l'area "Lombrichi" si propone di confermare la destinazione urbanistica assegnata dal PUG assunto di TUD (Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare), in quanto non si ritiene opportuno riclassificare l'area in zona industriale in quanto non coerente con il contesto urbanistico. b) RIMOZIONE PUA VIGENTI: parzialmente accoglibile. Premesso che l'area "ex Alc.Este" risulta oggetto di PUA scaduto ai sensi di Legge, si propone di eliminare il perimetro di PUA vigente e di invidduare l'area con perimetro di "Ambito di rigenerazione urbana di progetto". Per l'area "Lombrichi" la rimozione del PUA vigente non è accoglibile in quanto non è un'attività di competenza del PUG; la stessa potrà essere trattata in altra procedura fuori da quella inerente al presente PUG. c) COMUNITÀ ENERGETICHE RINNOVABILI: parzialmente accoglibile. Premesso che l'area è assoggettata a scheda progettuale d'ambito, considerata la diagnosi effettuata e le criticità rilevate, preso atto che ciascuna scheda ha specifiche criticità/opportunità, si propone di precisare in Disciplina (Art. 23) che le schede progettuali d'ambito possano stabilire una disciplina puntuale prevalente rispetto alle norme generali di ciascun tessuto. Per quanto sopra e considerati il contesto urbanistico e le caratteristiche dell'area, si propone un aggiornamento della scheda progettuale oggetto di osservazione, limitatamente agli aspetti finalizzati a risolvere le criticità rilevate e/o a contestualizzare l'intervento rispetto alla situazione attuale/futura. d) VINCOLI: parzialmente accoglibile. Si propone l'aggiornamento dei vincoli in coerenza con lo stato di fatto: d.1) sistema forestale e boschivo: si propone di riconsiderare e aggiornare il vincolo in base alla effettiva consistenza e caratteristiche della superficie arboreo/arbustiva d.2) proposta di modifica delle classi di tutela: - Magazzino ex Torula (edificio n. 3 dell'osservazione): si propone di eliminare la classe di tutela - Stabilimento di fermentazione (edificio n. 4 dell'osservazione) e silos: si propone di eliminare la classe di tutela - Ex distilleria alcol assoluto (edificio n. 5 dell'osservazione): si propone di mantenere la classe di tutela T1 - Centrale termica (edificio n. 6 dell'osservazione): si propone di eliminare la classe di tutela Si propone di aggiornare gli elaborati relativi alle Strategie secondo quanto sopra riportato.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
176	22/1/2024	11718	Mezzetti Alessandro	Contrapò - Baura - Correggio - Corlo - Malborghetto di Correggio	Via Monte Oliveto 98 Boara	fg 143 mapp 462	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità) per l'ampliamento del ristorante.	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente in ambito classificato dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico (area collocata in adiacenza al canale collegato con il Po di Volano), la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito non presenta i requisiti e le caratteristiche per essere classificato in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
177	22/1/2024	11723	Mezzetti Alessandro	Rurale	Via Trebbia Pontegradella	fg 165 mapp 484-482-485-475	Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a tessuti urbani consolidati.	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserito in un contesto agricolo, pertanto non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
178	22/1/2024	11769	Bonetti Rita	Francolino - Pescara - Sabbioni - Fossa d'Albero	Via della Trota Francolino	fg 45 mapp 38	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente in ambito classificato dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche e localizzazione (area verde collocata ai margini della Città consolidata) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
179	22/1/2024	11770	Bertelli Barbara e Mirko	Rurale	Via Santa Margherita Boara	fg 113 mapp 310	Nuova area edificabile	Si chiede di realizzazione di un intervento di nuova edificazione ad uso turistico-ricettivo.	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente in ambito classificato dal PUG in TAE (territorio agricolo esteso), considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di individuare una nuova area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche e localizzazione (area di verde agricolo isolata nel territorio rurale) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona turistica. Tuttavia, si precisa che l'uso turistico è consentito limitatamente agli usi agrituristici alle condizioni stabilite dall'Art. 32, comma 12, lett. e) della Disciplina.	**NON ACCOGLIBILE**	
180	22/1/2024	11826	Laffi Giorgio	Rurale	Via Masi 4 San Bartolomeo in Bosco	fg 338 mapp vari	Nuova area edificabile	Si chiede di ampliare il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) e di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a TCP (tessuti consolidati produttivi).	Premesso che trattasi di area inedificata classificata nel RUE vigente tra le aree agricole, considerato che la pratica edilizia è compresa in area assoggettata a POC che ad oggi risulta decaduto, considerati altresì lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche ed estensione territoriale (l'area ha una superficie significativa, non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserita in un contesto agricolo) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona produttiva.	**NON ACCOGLIBILE**	
181	22/1/2024	11834	Maria Antonella Amadori	Rurale	Via Rocca Sant'Egidio	fg 323 mapp 110-111-116-117	Classi di tutela edifici	Si chiede, in riferimento alle pertinenze della corte fattorale di Villa Gulinelli sita in via Rocca snc a Sant'Egidio (Fg 323, mapp. 110, 111, 116, 117), l'attribuzione della classe T2 per attuare un intervento di recupero dei fabbricati già oggetto di inizio lavori poi sospesi con titolo edilizio rilasciato nel 2004 alla Società Ville & Relais Srl-costruzione di "Borgo protetto" : strutture socio-sanitarie e residenze protette; strutture turistiche e centro congressi; ripristino dei sentieri interni al bosco della villa; nuovo approdo sul Po di Primaro al Fg 325, mapp. 35-326	Premesso che i fabbricati per i quali l'osservante ha formulato richiesta di assegnazione della classe T2 sono stati oggetto di ricognizione e schedatura in sede di formazione del PUG, ritenendo gli stessi privi di valori storico/testimoniali per poter essere tutelati a meno dell'abitazione signorile, l'osservazione non è meritevole di accoglimento in quanto la stessa risulta parzialmente documentata (le fotografie dei fabbricati allegate non rappresentano lo stato reale e attuale degli edifici evidentemente quasi ruderi nelle foto satellitari) e non risulta supportata da una esaustiva relazione storica e illustrativa.	**NON ACCOGLIBILE**	
182	22/1/2024	11916	Visentini Gianna	Rurale	Via Stornara 80/a Quartesana	fg 207 mapp 42	Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a tessuto urbano consolidato per l'edificazione di un alloggio residenziale.	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di individuare una nuova area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserito in un contesto agricolo, pertanto non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
183	22/1/2024	11581	Zaggia Milena per Soc. Agricola Bonetta SRL	Rurale	via Calzolai 88	fg 109 mapp vari	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	Premesso che trattasi di area inserita in un tessuto parzialmente edificato, intercluso e di bordo, prevalentemente caratterizzato da una significativa presenza di verde permeabile, la proposta di riclassificare l'area da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
184	22/1/2024	11582	Balbo Enghelbert per Am Trust	Rurale	via delle Statue	fg 111 mapp 1057-1058	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	Premesso che trattasi di area inserita in un tessuto parzialmente edificato, intercluso e di bordo, prevalentemente caratterizzato da una significativa presenza di verde permeabile, la proposta di riclassificare l'area da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
185	22/1/2024	11584	Balbo Enghelbert per Am Trust - Borelli Alessandro	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	via Marvelli	fg 195 mapp 2586-2587	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	Premesso che trattasi di area inserita in un tessuto parzialmente edificato, intercluso e di bordo, prevalentemente caratterizzato da una significativa presenza di verde permeabile, la proposta di riclassificare l'area da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
186	22/1/2024	11944	Albieri Riccardo per Soc. Albieri	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone	via Giorgio de Vincenzi	fg 103 mapp 967-962	Disciplina	Si chiede di integrare la disciplina per i TUP (tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità) con norma che consenta la realizzazione di campo fotovoltaico a terra, per la costituzione di comunità energetica.	Premesso che le strategie del PUG hanno individuato l'Azione Progettuale OS1/LS6/AP3 finalizzata a "sviluppare interventi diffusi di produzione energetica fotovoltaica su tetti e pareti di edifici pubblici e privati (con particolare riferimento ad attrezzature ed edifici industriali), compatibilmente con la conservazione della qualità architettonica dei manufatti", si precisa che la realizzazione di impianti fotovoltaici è regolata dall'Art. 3, comma 4 del PUG, che rimanda alle normative nazionali e regionali (vedi in particolare D.Lgs 199/2021 e DGR n. 125 del 23/05/2023). L'osservazione è pertanto non accoglibile in quanto non pertinente con i contenuti del PUG come definiti dalla LR 24/2017. Secondo il principio di competenza, il tema dell'energia è trattato dalle disposizioni legislative e normative vigenti per le opere legate alla realizzazione degli impianti alimentati da fonti rinnovabili, nonché le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi impianti.	**NON ACCOGLIBILE**	
187	22/1/2024	11585	Collini Roberta per BCE ITALIA	Rurale	via Ravenna 245-247	fg 229 mapp 10	Classi di tutela edifici	Si chiede l'assegnazione della classe T2 ai fabbricati dell'ex Possessione Misericordia in area sita in via Ravenna 245-247 a Ferrara (Fg 229, mapp. 10) per poterli ripristinare. Si fa presente che è stata autorizzata una valutazione preventiva di ammissibilità edilizio/urbanistica con prot. n. 78982 in data 12/05/2023.	Premesso che i fabbricati per i quali l'osservante chiede l'assegnazione della classe T2 non sono più esistenti, l'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con lo stato di fatto degli immobili.	**NON ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
188	23/1/2024	12601	Magri Zanolli Davide per Ferrara Civica	Rurale	Via Caretti, Via Pontegradella, Focomorto	fg 198 mapp 79 fg 165 mapp 47-28	Strategie	Si propone un tracciato alternativo alla ciclabile di collegamento tra Pontegradella e Focomorto (Cluster 15), attraverso il passaggio attorno alle abitazioni della lottizzazione di via Mari, quindi per via San Lazzaro, successivamente per via Noccioli e poi su un nuovo collegamento a via della Pioppa e, infine, realizzando una corsia riservata parallela a via della Crispa.	Premesso che parte del tracciato, quello attorno alle abitazioni della lottizzazione di via Mari, per via San Lazzaro e poi su via Pioppa, è coerentemente già inserito nell'elaborato SL2 "Strategie locali | Cluster del forese", ed in particolare nel Cluster n. 15, considerato che lo stesso non risulta riportato per mero errore materiale negli Schemi strategici di assetto del territorio, si propone di recepire il percorso nell'elaborato S1 "Infrastrutture di paesaggio verdi e blu e della mobilità" e "Schema supporto tematico: mobilità". Il tratto suggerito su via Crispa fino a Focomorto potrà essere una soluzione alternativa nel caso in cui la fattibilità tecnico-economica di quello previsto dal PUG, lo renda irrealizzabile.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
189	22/1/2024	11587	Padovani Mauro per TXT	Area PMI	via Erasmo da Rotterdam	fg 97 mapp vari fg 98 mapp vari	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede di ampliare il perimetro del Territorio Urbanizzato e di riclassificare l'area da Dotazioni ecologiche e ambientali a TCP (tessuti consolidati produttivi) per realizzare un capannone logistico.	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente in ambito classificato dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche ed estensione territoriale (ampia area verde collocata ai margini della Città consolidata produttiva) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona produttiva, anche in considerazione delle risultanze della Valsat. Tuttavia, considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico (trattasi di area inedificata interclusa nel quadrante produttivo posto a nord-ovest, lungo l'autostrada), si propone di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale a TAE (territorio agricolo esteso).	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
190	22/1/2024	11588	Imm. La Perla	Contrapò - Baura - Correggio - Corlo - Malborghetto di Correggio	via Canalazzi dal 16 al 50	fg 125 mapp vari	Classi di tutela edifici	Si osserva che l'immobile non ha nessuna caratteristica di interesse culturale e testimoniale.	Premesso che trattasi di edificio di interesse culturale e testimoniale con categoria di tutela T2 (Edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di interesse storico-culturale e testimoniale), l'osservazione non è meritevole di accoglimento in quanto la stessa risulta parzialmente documentata e non risulta supportata da specifica relazione storica e illustrativa.	**NON ACCOGLIBILE**	
191	23/1/2024	12562	Faccini Anna Maria	Centro Storico	via Mortara 187	fg 383 mapp 271-272	Classi di tutela edifici	Si osserva che non sono rappresentati nelle tavole del Centro storico gli edifici di cui ai mappali 271 sub 1,4,5, e 272 sub 3 e 273 sub 12 e 13 (Fg 383), ubicati in via Mortara 187 a Ferrara, e si dichiara che sono stati accatastati nel 2011	Premesso che gli edifici oggetto di osservazione sono individuati nella cartografia di base fornita dalla Regione (DBTR), considerato che gli stessi non risultano avere alcuna categoria di tutela in quanto privi di qualsiasi interesse storico, per tali immobili sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione nel rispetto di quanto stabilito dall'Art. 19 della Disciplina. Per quanto sopra l'osservazione non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
192	23/1/2024	12635	Source srl	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone	via Due Abeti 20-22	fg 100 mapp 110-797-188	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area da TCP (tessuto consolidato produttivo) a TCT (tessuto consolidato terziario).	Premesso che trattasi di area edificata prospicente via Eridano, considerati il contesto urbanistico (ruolo funzionale di via Eridano come asse del commercio), le caratteristiche dell'area e lo stato di fatto (presenza di fabbricati ad usi commerciali e terziario), si propone di riclassificare l'intero perimetro del tessuto dove ricade l'area oggetto di osservazione da TCP (tessuto consolidato produttivo) a TCT (tessuto consolidato terziario). Si propone di estendere l'uso TCT anche al mappale 100/798 e contigui.	**ACCOGLIBILE**	
193	23/1/2024	12557	Masini Giuseppe e Massimo per Due Ruote srl - Masini Giuseppe per Imm. Volano	Centro Storico	Via Putinati / via Del Pontino / Piazza San Giorgio	fg 195 mapp 319 - fg 195 mapp vari	Strategie	Si chiede di modificare la scheda progettuale d'ambito al fine di: a) svolgere attività commerciale anche ai piani superiori dei fabbricati, consentendo anche le medio-piccole strutture di vendita (oltre agli esercizi di vicinato, già previsti); b) derogare sui rapporti di copertura e sulle aree permeabili/impermeabili preesistenti c) limitare le aree destinate ad acquisizioni patrimoniali alle sole aree presenti in corrispondenza dell'intersezione tra via Pontino e via Putinati	Premesso che l'area risulta classificata in TS (tessuti storici) ed è assoggettata a scheda progettuale d'ambito (Complesso San Giorgio Putinati), considerata la diagnosi effettuata e le criticità rilevate, preso atto che ciascuna scheda ha specifiche criticità/opportunità, si propone di precisare in Disciplina (Art. 23) che le schede progettuali d'ambito possano stabilire una disciplina puntuale prevalente rispetto alle norme generali di ciascun tessuto. Per quanto sopra e considerati il contesto urbanistico e le caratteristiche dell'area, si propone un aggiornamento della scheda progettuale oggetto di osservazione.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
194	23/1/2024	12552	Cigala Fulgosi Francesca per Forum Ferrara Partecipata	Centro Storico	via Ravenna / San Giorgio		Strategie	Si chiedono linee strategiche e indicazioni più precise per la risoluzione dei problemi di viabilità del nodo Via Ravenna / San Giorgio auspicando la realizzazione tangenziale Est.	La legge regionale n. 24/2017 prevede che la cartografia strategica del PUG abbia carattere ideogrammatico, pertanto in rispetto di tale prescrizione, il tracciato della bretella est è stato individuato con una freccia nell'elaborato S1 "Infrastrutture di paesaggio verdi e blu e della mobilità" (e così recepito nell'elaborato SL1 Strategie locali - Parti della città centrale). L'elaborato S1 "Schema supporto tematico: mobilità" riporta il tracciato presunto con maggior livello di definizione desunto dal piano di settore PUMS. Ulteriori indicazioni di maggior dettaglio saranno possibili solo in sede attuativa, attraverso apposite valutazioni di fattibilità tecnico-economica.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
195	23/1/2024	12629	Magri Zanolli Davide per Ferrara Civica	Rurale	Quacchio - via della Ginestra/Prinella	fg 196 mapp vari fg 194 mapp 397	Strategie	Si propone la realizzazione di un ponte ciclopedonale tra via Prinella e via Pomposa come da petizione PG 5783/2024 del 11/01/2024 per avvalorare l'idea di via Prinella come ciclabile di connessione tra i Cluster n.11 e n.15 rendendo la ciclabile di via Pomposa inutile e senza interessare il ponte Bigoni-Prinella e via Pioppa che è strada stretta e pericolosa.	Premesso che il tracciato della ciclabile previsto nel PUG lungo via Prinella deriva da una progettazione di livello provinciale, il Servizio Mobilità del Comune aveva già considerato la possibilità di realizzare una passerella ciclo-pedonale sul Po di Volano per il collegamento tra via Ginestra e via Prinella ma l'intervento era risultato non fattibile dal punto di vista tecnico ed economico per via del progetto dell'Idrovia Ferrarese.	**NON ACCOGLIBILE**	
196	23/1/2024	12625	Cigala Fulgosi Francesca per Forum Ferrara Partecipata	Viconovo - Albarea - Villanova - Denore	Villanova		Strategie	Si chiede maggiore tutela e valorizzazione della vocazione agricola del forese in riferimento agli impianti di biometano e biogas. Le strategie del Cluster 12 non sono sufficientemente definite per salvaguardare la vocazione agricola dei territori.	Con riferimento all'elaborato SL2 "Strategie locali | Cluster del forese", ed in particolare al Cluster n. 12 (Viconovo, Albarea, Villanova, Denore), si propone di integrare la strategia locale con l'obiettivo di salvaguardare/valorizzare la vocazione agricola del territorio, gli insediamenti produttivi esistenti che connotano il territorio ed il paesaggio, le possibili azioni di tutela e qualificazione che potrebbero portare a sostenere e potenziare le attività che già perseguono obiettivi di diversificazione e valorizzazione delle potenzialità di questa zona rurale. Si propone altresì di integrare gli altri elaborati del PUG (Scheda dei vincoli, Strategie e Paesaggi locali, etc.) con ulteriori prescrizioni relative alla realizzazione degli impianti di biometano a tutela del paesaggio agricolo.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
197	23/1/2024	12610	Magri Zanolli Davide per Ferrara Civica	Rurale	via Comacchio/via Pomposa	fg 196 mapp 323 - fg 198 mapp 6	Strategie	Si propone un tracciato alternativo a quello previsto nel RUE per la bretella Est, in particolare per il collegamento tra via Comacchio e via Pomposa, che consentirebbe di non interferire con edifici attualmente abitati, di impattare uno spazio minore dell'area golenale del Po di Volano e di rallentare la velocità di traffico in corrispondenza dell'incrocio di via Pomposa con via Scorsuro. Il tracciato suggerito dall'osservante ha inizio con lo svincolo in prossimità della Città del Ragazzo su via Comacchio e finisce con un altro svincolo nella zona dell'attuale distributore di carburanti su via Pomposa, interferendo con soli edifici a rudere.	Premesso che l'osservante fa riferimento ai corridoi infrastrutturali riportati nel RUE e non negli elaborati di PUG. Il PUG recepisce le considerazioni e i tracciati stradali del PUMS per il quale era stata fatta una valutazione di fattibilità degli interventi. Le tavole strategiche e di assetto S1 riportano un'indicazione ideogrammatica, mentre la tavola dei vincoli TDV2 che cartografa i corridoi infrastrutturali della mobilità di progetto, nella versione assunta, per un mero errore materiale come specificato nell'osservazione d'ufficio, non li ha tutti individuati e rappresentati. Si precisa che nel caso venga prevista la realizzazione dell'opera pubblica, il progetto definitivo potrà prevedere una modifica dei tracciati nel PUG, senza che questo comporti variante al PUG.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
198	23/1/2024	12642	Ecoprogram	Nord: Pontelagoscuro - Barco	ex zuccherificio SFIR	fg 67 e 65 mapp vari	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di: a) riclassificare l'area da TUD (tessuto urbano dismesso) a TCP (tessuto consolidato produttivo) b) ampliare il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) ai terreni agricoli	Premesso che trattasi di area degradata e abbandonata, considerato che la stessa risulta accessibile dalla rete infrastrutturale di livello territoriale, considerati altresì lo stato di fatto ed il contesto urbanistico: a) si propone di riclassificare l'area da TUD (tessuto urbano dismesso) a TCP (tessuto consolidato produttivo) riformulando la relativa scheda progettuale d'ambito; b) i terreni agricoli che l'osservante chiede di inglobare nell'ambito di rigenerazione urbana non presentano i requisiti per essere ricompresi all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione degli stessi in zona produttiva.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
199	23/1/2024	12650	Ferracini Atos per Immobiliare Isotta srl	Rurale	Boara - via Modestino Pasquale	fg 117 mapp 332-128	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità), con ampliamento del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente in ambito classificato dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico (ampia area verde collocata ai margini della Città consolidata), la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito non presenta i requisiti e le caratteristiche per essere classificato in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
200	22/1/2024	12220	AMI	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone	Via Trenti 32, Mizzana	fg 158 mapp 49	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale ad Attrezzature e spazi collettivi o in altra categoria che permetta lo sviluppo aziendale in un ruolo strategico.	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente in ambito classificato dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico (ampia area verde collocata all'interno della Città consolidata e in prossimità ad un quartiere residenziale), la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
201	22/1/2024	12024	Pedocchi Riccardo (portatore interessi diffusi)	Rurale		fg 138 mapp 401	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità), in allineamento con l'area boschiva della tavola dei vincoli.	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente in ambito classificato dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico (ampia area verde collocata ai margini della Città consolidata), la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito non presenta i requisiti e le caratteristiche per essere classificato in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
202	23/1/2024	12549	Ciardiello Irene per soc. Agricola Porta Reno srl	Rurale	via Pontegradella / via Caretti	fg 164 mapp 1150	Nuova area edificabile	Si chiede di ampliare il perimetro del Territorio Urbanizzato e di riclassificare l'area in zona residenziale.	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche ed estensione territoriale (l'area ha una superficie significativa, non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserita in un contesto agricolo) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato.	**NON ACCOGLIBILE**	
203	23/1/2024	12548	Droghetto Giorgio - Fornasari Graziella	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	via Zanatta 23	fg 109 mapp 94	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	Premesso che trattasi di terreno (circa 1.000 mq di superficie del lotto) classificato dal RUE vigente tra gli insediamenti prevalentemente residenziali a media densità e assoggettato a intervento diretto, considerato che trattasi di singolo lotto di completamento individuato dal RUE vigente e collocato all'interno delle aree edificate con continuità (Art. 32, comma 2, lett. c della LR 24/2017), si propone di riclassificare in parte l'area da Dotazione ecologica e ambientale a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità), preservando una parte del lotto a Dotazione ecologica per salvaguardare la continuità ecologica della zona.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
204	22/1/2024	12151	La Valle Domenica	Nord: Pontelagoscuro - Barco	Via Marconi	fg 101 mapp 1329	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale a TCT (tessuti consolidati terziari).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente in ambito classificato dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico (area collocata ai margini della Città consolidata), considerato altresì che la proprietà ha ricevuto la notifica per ritirare il "Procedimento unico per la realizzazione di piazzale per sosta e transito automezzi aziendali e realizzazione di autorimessa per ricovero mezzi aziendali", di cui al P.G. 76326/19 e P.R. 1699/19, si propone di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale a TCT (tessuti consolidati terziari), in virtù dello stato di diritto e della progettazione pregressa.	**ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
205	23/1/2024	12546	De Gennaro Mario per CR PAPA 2 TRIS Real Estate SRL	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone	Via Eridano	fg 100 mapp 1025-1026-1034	Disciplina	Si chiede di modificare i seguenti commi dell'Art. 27 (tessuti consolidati terziari): a) comma 3 (modalità di attuazione): formulare in maniera esaustiva le modalità di attuazione IED e PPC in considerazione di quanto indicato all'Art. 5 commi 2, 3 e 4. Per l'edificazione del lotto oggetto di osservazione, si chiede di intervenire con IED b) comma 7 (parametri urbanistici ed edilizi): specificare il rapporto fra i parametri IC (indice di copertura) ed H (altezza) rispetto i parametri di cui all'allegato 2 con particolare riferimento al rapporto fra SU (superficie utile) e SA (superficie accessoria) e densità fondiaria (Sf). Per il lotto oggetto di osservazione, è possibile definire la superficie coperta e l'altezza massima mentre rispetto il PUA approvato previgente i parametri di riferimento sono la superficie lorda (SL) e la superficie utile (SU).	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante rispetto all'Art. 27 della Disciplina (tessuti consolidati terziari) si forniscono i seguenti chiarimenti: a) comma 3 (modalità di attuazione): l'attuazione nelle aree esterne alle aree perimetrate dal PUG come "ambiti di rigenerazione urbana" (ossia nelle aree perimetrate come "Ambito oggetto di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) vigente" e "Ambito di rigenerazione urbana di progetto") avviene generalmente mediante intervento edilizio diretto semplice (IED), salvi i casi da valutare in virtù di ciascun singolo intervento in cui vi sia la necessità di adeguare e/o integrare le opere di urbanizzazione (Art. 5, comma 3 della Disciplina). Qualora il lotto sia compreso in ambito oggetto di strumento attuativo scaduto e con opere di urbanizzazione ultimate, ancorchè non perimetrato dal PUG, si applica l'Art. 6, comma 8 della Disciplina, che prevede il completamento degli interventi edificatori, anche per stralci, sui lotti liberi residui attraverso Intervento Edilizio Diretto (IED), nel rispetto delle norme di cui allo strumento attuativo e/o richiamate nelle convenzioni urbanistiche. b) comma 7 (parametri edilizi e urbanistici): i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento per gli interventi da realizzarsi nei TCT (tessuti consolidati terziari) sono esclusivamente l'indice di copertura (IC) e l'altezza (H). Pertanto, ai fini della determinazione della capacità edificatoria i precedenti parametri di superficie lorda (SL) e la superficie utile (SU) non vengono più applicati. L'applicazione dei nuovi parametri è consentita a condizione che non vi sia uno strumento attuativo vigente per l'area oggetto di osservazione.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
206	22/1/2024	12159	Moretti Paolo per Moretti Srl	Rurale	Via Palazzetto Ravalle	fg 17 mapp 81-65	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a TCT (tessuti consolidati terziari).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati il contesto urbanistico e lo stato di fatto (area compromessa e impermeabilizzata), si propone di accogliere parzialmente l'osservazione: a) ampliando il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) limitatamente alla porzione di lotto degradata/impermeabilizzata; b) riclassificando parte dell'area da TAE (territorio agricolo esteso) a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità).	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
207	23/1/2024	12541	Palmeggiani Giovanni per Trebbia SRL	Rurale	Via Trebbia Pontegradella	fg 165 mapp 414	Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a tessuti urbani consolidati.	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche ed estensione territoriale (l'area ha una superficie significativa, non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserita in un contesto agricolo) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
208	22/1/2024	12175	Oddi Corrado per Forum Ferrara Partecipata	Centro Storico	Parco urbano		Strategie	Si chiede di: - esplicitare nel PG3 che sono esclusi eventi con forte affluenza di pubblico nel Parco Urbano. - specificare funzioni incompatibili con la natura del Parco per la dicitura "spazi aperti per eventi temporanei"	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si precisa che nel Progetto-Guida PG3 "Il parco nord della multifunzionalità agraria, dello sport e del tempo libero" e negli schemi strategici di assetto del territorio (elaborato S2 "Rigenerazione e attrattività del territorio") il PUG definisce chiaramente quale è la vocazione del Parco Urbano, ossia contenitore di attività ludiche e di svago all'aria aperta. Non è di competenza del PUG (secondo quanto stabilito dalla LR 24/2017) definire quali siano gli eventi a grande affluenza di pubblico. Inoltre si specifica che non sono presenti vincoli sovraordinati di tipo naturalistico.	**NON ACCOGLIBILE**	
209	23/1/2024	12784	Piccoli Filippo	Centro Storico	Vicolo Mozzo della Tegola 4A	fg 388 mapp 29	Classi di tutela edifici	Si chiede di modificare la classe di tutela da A2 ad A3 per il corpo di fabbrica ad uso autorimessa posto sul retro dell'edificio principale, sito in Vicolo Mozzo della Tegola 4-6 a Ferrara (Fg 388, mapp. 29) perchè trasformazioni avvenute nel tempo, legate alle esigenze lavorative, ne hanno modificato l'assetto.	Premesso che trattasi di corpo di fabbrica di interesse storico-architettonico individuato dal PUG con classe di tutela A2 (edifici e manufatti di notevole interesse storico-architettonico), considerati: - le caratteristiche dell'immobile, composto da autorimessa che occupa l'intero piano terra (accesso dal civico 6) e da un'unità abitativa che si sviluppa al piano primo e secondo (accesso dal civico 4A), - lo stato di fatto del fabbricato, che ha subito molte trasformazioni tanto da rendere difficile oggi riconoscerne l'impianto originario, stante la originaria destinazione artigianale del piano terra che ha determinato nel tempo trasformazioni legate alle esigenze lavorative che hanno inevitabilmente condizionato e modificato l'assetto planimetrico anche dell'abitazione ai piani superiori, si propone di accogliere l'osservazione e di modificare la classe di tutela da A2 ad A3, uniformando pertanto la classificazione dell'intero edificio in proprietà alla classe A3.	**ACCOGLIBILE**	
210	22/1/2024	12194	Guerzoni Maurizio per Ferrara Split Srl	Nord: Pontelagoscuro - Barco	Via del Crespano 8/10 Pontelagoscuro	fg 63 mapp vari	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale a TCP (tessuto consolidato produttivo).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente in ambito classificato dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale che già il PSC individua come "Aree di forestazione e compensazione idraulica", considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico (area collocata in adiacenza al canale Boicelli e ricadente in fascia di rispetto cimiteriale), la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito non presenta i requisiti e le caratteristiche per essere classificato in zona produttiva.	**NON ACCOGLIBILE**	
211	22/1/2024	12197	Azzolini Riccardo	Rurale	Via Carlo Martelli	fg 8 mapp 380	Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserito in un contesto agricolo, pertanto non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
212	23/1/2024	12768	Ing. Marialuisa Campani per ATERSIR	Rurale			Vincoli	Si chiede di indicare puntualmente, sulla tavola dei vincoli denominata "V2 a Nord", i pozzi di captazione e le relative zone di rispetto così come definite dall'Art. 94 del D.Lgs 152/2006.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si propone di indicare puntualmente, sulla tavola dei vincoli denominata "V2 a Nord", i pozzi di captazione e le relative zone di rispetto così come definite dall'Art. 94 del D.Lgs 152/2006.	**ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
213	23/1/2024	12764	Secchieri Renata	Rurale	Casaglia - via Ponti Sette 60	fg 28 mapp 225	Classi di tutela edifici	Si chiede: a) di modificare la classe di tutela da A3 a T1 per l'edificio abitativo e da A3 a T2 per l'edificio agricolo compresi nella corte agricola storica sita in via Ponti Sette 60 (Fg 28, mapp. 225); b) di eliminare le prescrizioni di cui all'Art. 21, comma 4, T2, punto 2, lasciando alla CQAP ogni valutazione nel merito degli interventi.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante si formula la seguente controdeduzione: a) Modifica classi di tutela: non accoglibile. Premesso che trattasi di fabbricati di interesse storico-architettonico individuati dal PUG con classe di tutela A3 (altri edifici e manufatti di interesse storico-architettonico), considerati lo stato di conservazione e le caratteristiche degli immobili (sono stati oggetto di ricognizione e schedatura in sede di formazione del PUG), la proposta di modificare la classe di tutela non è accoglibile per la presenza di elementi di interesse storico-architettonico e di valenza tipologica b) Eliminazione prescrizioni Art. 21, comma 4, T2, punto 2: non accoglibile. Le prescrizioni stabilite dal PUG per classi di tutela sono finalizzate a garantire la salvaguardia del valore testimoniale e culturale degli immobili, pertanto l'osservazione non è accoglibile.	**NON ACCOGLIBILE**	
214	22/1/2024	12200	Boccafoglia Emanuele Boccafoglia Benedetta Montanari Massimo Gallerani Luca per soc. MAT srl	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone	Via Arginone / Via XVI Marzo	fg 158 mapp 854-883	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale a tessuto urbano consolidato e, per la parte rimanente, consentire l'uso rurale.	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente in Dotazione ecologica e ambientale, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico (ampia area verde interclusa nella Città consolidata), la proposta di riclassificare l'intera area in edificabile non è meritevole di accoglimento. Tuttavia, considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area (interclusa tra la linea ferroviaria a sud, via XVI Marzo a ovest, la chiesa parrocchiale nuova di San Giacomo a nord ed un'area dismessa/sottoutilizzata ad est), considerati altresì la necessità di nuove aree destinate a parcheggio necessarie nel quartiere e di un nuovo collegamento carrabile con l'adiacente ambito di rigenerazione di proprietà comunale, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione e di riclassificare parte dell'area (la porzione più a nord posta a ridosso della chiesa) in TUD (Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare) al fine di integrare la dotazione di aree a parcheggio e migliorare l'accessibilità all'adiacente ambito di rigenerazione di proprietà comunale.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
215	22/1/2024	12207	Saltari Roberta	Rurale	Via Coronella 61	fg 223 mapp 117	Classi di tutela edifici	Si chiede di modificare la classe di tutela da T1 a T2 per n. 2 edifici (fienile e barchessa) insistenti su un'unica corte agricola sita in via Coronella 61 a Ferrara (Fg 223, mapp. 117).	Premesso che i fabbricati per i quali l'osservante ha formulato richiesta di modifica della classe di tutela da T1 a T2 sono stati oggetto di ricognizione e schedatura in sede di formazione del PUG (elaborato QC_4_2 Ricognizione del patrimonio storico), considerati lo stato di fatto e le caratteristiche degli immobili, l'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con i caratteri costruttivi e tipo-morfologici degli edifici, testimonianza storica delle modalità compositive e costruttive del '900.	**NON ACCOGLIBILE**	
216	22/1/2024	12217	Oddi Corrado per Forum Ferrara Partecipata	Rurale	Parco sud		Strategie	Si chiede di specificare nel PG5 quale area demaniale verrà dedicata allo svolgimento di eventi temporanei, anche al fine di evitare l'insediamento di funzioni in contrasto con la finalità di realizzare il Parco sud (es. Centro di Permanenza per i Rimpatri).	L'esatta collocazione delle aree che potranno accogliere eventi temporanei, esclusivamente all'interno delle su richiamate zone F1 e F3, sarà definita dall'Amministrazione Comunale sulla base di un progetto organico e integrato. L'elaborato PG5 (di natura strategica non prescrittiva) ha esclusivamente il ruolo di indirizzare le progettualità e la messa a terra di futuri finanziamenti (cfr. art. 13 della Disciplina).	**NON ACCOGLIBILE**	
217.1	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.1_Art. 5 (Modalità di attuazione) Si chiede di prevedere il ricorso alla procedura concorsuale nell'Art. 5 della Disciplina.	217.1_Art. 5 (Modalità di attuazione) L'osservazione non è pertinente in quanto il concorso di architettura non si configura come "modalità di attuazione" rientrante nell'Art. 5 della Disciplina. Tuttavia si ritiene che il ricorso alla procedura concorsuale (ai sensi dell'Art. 17 della LR 24/2017) possa essere valutato dai proprietari pubblici e privati, anche su sollecitazione e intesa con il Comune, come una procedura integrativa di progettazione urbanistico-attuativa e architettonica a supporto della specifica modalità di attuazione prevista per ciascun intervento e, in questo senso, inserito nell'Art. 5 suddetto, in uno specifico comma.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.2	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.2_Isole di calore Si chiede di prevedere un documento allegato con esemplificazione delle possibili soluzioni e indicazioni progettuali in relazione al tema delle isole di calore.	217.2_Isole di calore L'Azione Progettuale OS1/LS4/AP2 elenca una serie di soluzioni per l'eliminazione delle isole di calore (cfr. Art. 10 comma 7 della Disciplina) per le quali è possibile fornire ulteriori indicazioni. Tuttavia il PUG non è la sede per l'esemplificazione di specifiche soluzioni tecniche che potranno essere invece recepite all'interno del Regolamento Edilizio.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.3	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.3_Modifica delle classi di tutela Si chiede la possibilità di modifica delle classi di tutela degli edifici nel Centro storico nel caso di palesi errori nell'attribuzione e si richiede la definizione di una procedura per la variazione della Classe di tutela attribuita.	217.3_Modifica delle classi di tutela Le eventuali variazioni delle classi di tutela degli edifici sono regolamentate nell'Art. 21 della Disciplina. Si concorda sull'utilità di precisare alcuni aspetti specifici della procedura prevista, affinché tali modifiche non costituiscano variante al PUG ma vengano comunque approvate dal Consiglio Comunale.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.4	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.4_Tavole U - Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale Si segnala che nella tavola degli usi (U) compaiono fabbricati privi di attribuzione di categoria di intervento che non trovano corrispondenza in legenda.	217.4_Tavole U - Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale I fabbricati disegnati negli elaborati U "Usi e modalità di intervento" che sono privi di classe di tutela (non di "attribuzione di categoria di intervento" come scritto nell'osservazione) sono tutti quelli per i quali valgono le norme di tessuto e che non fanno parte della famiglia degli edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'Art. 21 della Disciplina. La campitura grigia è funzionale solo a distinguere gli edifici dagli spazi aperti. Per essi non è necessario attribuire nel disegno alcuna ulteriore informazione, oltre al riferimento all'articolo della Disciplina di riferimento, come già esplicitato nella legenda.	**NON ACCOGLIBILE**	
217.5	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.5_Art. 7, comma 7 (Dotazioni territoriali minime per la categoria funzionale produttiva) Si chiede di non fare riferimento alla St ma alla Sf per le Dotazioni territoriali minime per le aree produttive nell'Art. 7 comma 7, oppure di specificare l'uso del parametro	217.5_Art. 7, comma 7 (Dotazioni territoriali minime per la categoria funzionale produttiva) Le dotazioni territoriali minime per gli interventi previsti dal PUG nei tessuti sono definite al comma 10 dell'Art. 7 della Disciplina. Nel caso specifico relativo alle aree per attività produttiva si concorda sulla opportunità di esplicitare nella Disciplina le modalità applicative in caso di intervento diretto/indiretto.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.6	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.6_Art. 7, comma 29 (Coordinamento tra realizzazione delle dotazioni territoriali e interventi edilizi) Si chiede fornire chiarimenti sui tempi di rilascio dei titoli abilitativi negli interventi indiretti con riferimento alla realizzazione delle dotazioni territoriali (art. 7, comma 29 della Disciplina)	217.6_Art. 7, comma 29 (Coordinamento tra realizzazione delle dotazioni territoriali e interventi edilizi) Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, non si ritiene sussistano dubbi interpretativi circa la sequenza delle operazioni/opere propedeutiche al rilascio dei permessi di costruire per gli interventi edilizi. In ogni caso, si rimanda al RE per eventuali ulteriori approfondimenti riguardo alle procedure per il rilascio dei titoli abilitativi.	**NON ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
217.7	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.7_Art. 17, comma 2 (Requisiti prestazionali e premialità urbanistiche) Si chiede che i Requisiti Prestazionali di miglioramento/adeguamento sismico ed efficientamento energetico trovino migliore visibilità nello specchietto riassuntivo proposto.	217.7_Art. 17, comma 2 (Requisiti prestazionali e premialità urbanistiche) Premesso che al fine di garantire una maggiore flessibilità nella gestione/applicazione dei requisiti prestazionali si propone di demandare al Regolamento Edilizio la definizione dei criteri e delle modalità applicative (parametri) di cui al comma 2 dell'Art. 17, si ritiene di precisare che i requisiti prestazionali inerenti al miglioramento/adeguamento sismico ed all'efficientamento energetico sono già disciplinati da normative nazionali e regionali in continuo aggiornamento. Oltre ai suddetti requisiti, il PUG ha introdotto alcuni nuovi requisiti finalizzati al miglioramento di ulteriori prestazioni negli interventi di riuso e rigenerazione urbana, quali quelli di tipo ecologico-ambientale, sociale e di sicurezza idraulica. Tuttavia, considerato che i requisiti di prestazione sismica/energetica sono comunque previsti per Legge, si propone esplicitare e richiamare anche tali requisiti nell'Art. 17, comma 2 della Disciplina.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.8	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.8_Art. 17, comma 8 (Requisiti prestazionali per AO esterni al TU) Si chiede di richiamare i capitoli specifici della Valsat interessati (parte 5, cap. 5.7 e 5.7.1) nell'Art. 17, comma 8 della Disciplina.	217.8_Art. 17, comma 8 (Requisiti prestazionali per AO esterni al TU) Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, ai fini di una maggiore chiarezza e facilità di uso dei diversi strumenti di piano si propone di richiamare i capitoli specifici della Valsat interessati nell'Art. 17, comma 8 della Disciplina.	**ACCOGLIBILE**	
217.9	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.9_Art. 17 e Allegato 1 (definizione di Superficie permeabile) Si chiede di specificare le modalità di calcolo dell'indice di permeabilità del suolo (Ip) nell'art. 17 della Disciplina.	217.9_Allegato 1 (definizione di Superficie permeabile) Premesso che si concorda sull'opportunità di specificare le modalità di calcolo e i parametri per il requisito prestazionale RP1 Permeabilità del suolo (Ip), si ritiene che queste specifiche possano essere inserite nel Regolamento Edilizio (RE).	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.10	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.10_Art. 17 (densità arborea) Si chiede di prevedere la possibilità di realizzare a distanza le piantumazioni richieste dal Requisito Prestazionale RP2 sulla Densità arborea, ossia in aree esterne a quella di intervento (il riferimento, oltre all'Art. 17 della Disciplina, è anche all'Art. 19, comma 7, Art. 20, comma 6, Art. 22, comma 9, Art. 23, comma 7, Art. 24, comma 6, Art. 25, comma 8, Art. 26, comma 9, Art. 27, comma 9).	217.10_Art. 17 (densità arborea) Il Requisito Prestazionale RP2 sulla Densità arborea (Da) è riferito all'area di intervento secondo il principio che ciascun intervento debba contribuire alla sostenibilità ambientale nella propria area di pertinenza. La richiesta fa piuttosto riferimento al requisito RP4 "Potenziamento dotazioni territoriali (Dt)", che possono essere realizzate anche a distanza secondo quanto stabilito dall'Art. 7 della Disciplina.	**NON ACCOGLIBILE**	
217.11	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.11_Art. 21, comma 4 (tabella delle classi di tutela e delle modalità di intervento) Si propone di sostituire il punto 2 per le classi di tutela A2, A3, T1, T2 con la seguente “Premesso che la tutela degli edifici dovrà trarre spunto da una opportuna ricerca storica e dall’analisi storico-critica dei manufatti, la valorizzazione degli aspetti architettonici dovrà dare conto delle scelte progettuali in merito agli aspetti di cui al seguente elenco, non esaustivo:" perchè se il riferimento a quanto disposto alle lettere c) restauro e risanamento conservativo e d) ristrutturazione edilizia dell’Art. 3 del DPR 380/2001 è già prescrittivo, le modalità d’intervento dovrebbero permettere un intervento di tutela proattivo.	217.11_Art. 21, comma 4 (tabella delle classi di tutela e delle modalità di intervento) Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si precisa che il punto 2 per le classi di tutela A2, A3, T1 dispone “la valorizzazione degli aspetti architettonici originari” e secondo le regole del "restauro e risanamento conservativo", è implicito che si debba procedere con opportuna ricerca storica e analisi storico-critica dei manufatti per rilevare quegli aspetti. Per gli edifici in classe T2, assoggettati a ristrutturazione edilizia, può effettivamente non valere quella salvaguardia se sono aspetti non esistenti. Sono comunque disposte prescrizioni sulla sagoma e i fronti con la finalità di tutelare la morfologia e l’identità dei tessuti storici di cui sono parte integrante. Per la sola classe di tutela T2, si propone di ridefinire il punto 2 come segue: “È prescritta, secondo le regole seguenti, la salvaguardia di:”	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.12	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.12_Art. 21, comma 4 (Classi di tutela A2 e A3) a) Si rileva la contraddizione tra la cogenza della salvaguardia della sagoma, il consentire la ricostruzione filologica, il disporre l’eliminazione delle superfetazioni operazioni quest’ultime, che potrebbero entrambe determinare variazioni della sagoma. Si suggerisce di individuare una modalità di intervento più prestazionale che prescrittiva e di prevedere che tale modalità sia oggetto specifico di valutazione della CQAP. b) Si rileva per le strutture l’inadeguatezza del limite del 30% di demolizione/sostituzione in ragione dell’accertamento delle carenze da parte dei soli tecnici interni (spesso senza competenze) mentre ci vorrebbero anche quelli incaricati dal privato per verificare congiuntamente l’entità e qualità degli interventi necessari a prescindere dalle percentuali. c) Si rileva che il termine superfetazione è obsoleto e che è l’analisi storica e critica del fabbricato a guidare le rimozioni e demolizioni e non altro	217.12_Art. 21, comma 4 (Classi di tutela A2 e A3) Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: a) Si propone di modificare/integrare definizione e modalità operative riguardanti le superfetazioni, in coerenza e analogia con l'Osservazione predisposta dall'Ufficio di Piano. Il progetto di restauro come insieme di opere che permettono di recuperare l'edificio nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo è nella definizione dell'art 3 del DPR 380/2001. b) Si propone di eliminare le percentuali di strutture portanti fuori terra demolibili e si dispone il divieto assoluto di demolizione perché trattasi di edifici assoggettati a restauro e risanamento conservativo, in coerenza e analogia con l'Osservazione predisposta dall'Ufficio di Piano. c) Si propone di modificare/integrare definizione e modalità operative riguardanti le superfetazioni, in coerenza e analogia con l'Osservazione predisposta dall'Ufficio di Piano.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.13	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.13_Art. 21, comma 4 (Classe di tutela A3) Rispetto alla prescrizione della salvaguardia riguardante "gli elementi e le modanature di particolare valore architettonico", è preferibile un approccio più indirizzato a sollecitare attenzione a tali elementi in ragione della coerenza/dissonanza al contesto di tali edifici.	217.13_Art. 21, comma 4 (Classe di tutela A3) L'osservazione non è accoglibile perché in contrasto con i parametri e le regole del restauro e risanamento conservativo cui sono assoggettati gli edifici tutelati in classe A3	**NON ACCOGLIBILE**	
217.14	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.14_Art. 21, comma 4 (Classe di tutela T1) Relativamente alla definizione, non si condivide la caratterizzazione degli edifici del ‘900 con la sperimentazione di materiali non tradizionali poiché il cemento armato e il ferro sono tecniche (e teorie) costruttive utilizzate già nell’800. Si osserva che: affrontarne la tutela con le stesse metodologie tradizionali del restauro applicabili alle classi A2, A3 è riduttivo; il tema del restauro del moderno è recente e in corso di sviluppo; gli aspetti strutturali di sicurezza sismica e di efficientamento energetico sono problematici. Perciò il riferimento all’art. 3 del DPR 380/2001 deve essere indicativo e non prescrittivo. Infine si suggerisce di avviare per alcuni di questi edifici, se meritevoli di maggiore tutela, la procedura di vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004.	217.14_Art. 21, comma 4 (Classe di tutela T1) Nella definizione della classe di tutela T1, il riferimento ai materiali non tradizionali equivale a dire diversi dal mattone. Gli edifici in T1 hanno solo i fronti assoggettati a restauro e risanamento conservativo con la finalità di salvaguardare la leggibilità e l’aspetto morfotipologico dell’edificato del ‘900. Esistono attuali modelli virtuosi di restauro su analoghe tipologie di edifici a cui riferirsi che hanno affrontato problematicità legate alla sicurezza sismica e all’efficientamento energetico. Il procedimento di dichiarazione di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004 è avviato dalla Soprintendenza, anche su motivata richiesta della Regione e di ogni altro Ente territoriale interessato.	**NON ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
217.15	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.15_Art. 21, comma 4 (Classe di tutela T2) a) Non si condivide la valorizzazione degli aspetti originari di cui al punto 2 poichè nella definizione, si rileva l'assenza di questi aspetti. Si propone nella classe di distinguere tra fabbricati appartenenti ai tessuti propriamente storici e quelli che fanno parte di tessuti di cui agli Artt. 10 e 32, comma 7 LR 24/2017 nei quali sono ammessi interventi diretti di riuso e rigenerazione urbana. b) Si segnala che la classe T2 è stata assegnata anche ad edifici presenti in corti agricole storiche (ISb), dove all'Art. 20, comma 5 si stabilisce che l'H deve essere pari all'esistente mentre nelle regole sulla sagoma della classe si consente la sopraelevazione. c) Non si condivide la definizione all'Art. 19 dei "Tessuti storici" d) Non si ritiene corretta la classificazione per: - edificio Azienda USL di Ferrara in via Arturo Cassoli - edificio poliambulatorio "F Medical" in via Darsena - complesso condominiale tra via J.F. Kennedy e via Bologna - liceo "Ludovico Ariosto" - complessi condominiali via Arianuova/via Giuseppe Parini - complesso condominiale via Santa Caterina da Siena/Contrada del Mirasole - edifici residenziali bifamiliari lungo via Colombarola	217.15_Art. 21, comma 4 (Classe di tutela T2) Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: a) Si propone di ridefinire il punto 2 (tabella di cui all'Art. 21, comma 4) per la classe di tutela T2 come segue: "È prescritta, secondo le regole seguenti, la salvaguardia di:" b) Si propone di ridefinire l'Art. 20, comma 5 quanto disposto con la seguente: "H ≤ H esistente, fatto salvo quanto stabilito dall'Art. 21 per gli edifici con classe di tutela T2" c) Si propone di rivedere la definizione di Tessuti storici (Art. 19, comma 1), eliminando "tessuti di origine medioevale e rinascimentale" d) L'osservazione non è meritevole di accoglimento in quanto la stessa non risulta accompagnata da adeguata documentazione fotografica e non risulta supportata da specifica relazione storica e illustrativa.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.16	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.16_Art. 21 (Edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale): da commi da 5 a 9 (modalità di attuazione) a) Non si condivide quanto disposto, meglio sarebbe se la procedura fosse finalizzata a individuare la classe congrua allo stato reale del fabbricato, autorizzando le relative modalità d'intervento da una parte, inviando agli uffici di piano la proposta di correzione e variazione dell'eventuale scheda e del PUG, forse anche superando la necessità di un accordo Art. 11 della Legge 241/1990. b) Si propone che il parere della Commissione e la determinazione della Conferenza dei servizi, trascorso il periodo di pubblicizzazione, costituiscano proposta di rettifica di attribuzione della classe di tutela.	217.16_Art. 21 (Edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale): da commi da 5 a 9 (modalità di attuazione) Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: a) Si propone di modificare le modalità di attuazione, integrando e specificando le condizioni e la procedura che consente modalità di intervento diverse da quelle stabilite dal PUG, in coerenza e analogia con l'Osservazione predisposta dall'Ufficio di Piano b) Si conferma la necessità di stipulare un Accordo ex Art. 11 della Legge 241/1990 preliminarmente alla presentazione del titolo edilizio. Nel caso in cui le differenti modalità di intervento proposte comportino una modifica della classe di tutela, gli esiti positivi della Conferenza dei Servizi e della Commissione dovranno essere sottoposti al parere del Consiglio Comunale che potrà dare mandato all'Ufficio di Piano di modificare gli elaborati del PUG, senza che ciò comporti Variante allo strumento urbanistico generale	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.17	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.17_Art.32 (Ambiti del territorio agricolo) Si chiede di precisare: a) se il fondo di 5 Ha deve essere calcolato solo con terreni contigui b) gli oneri urbanizzazione per cambio d'uso senza opere da abitazione rurale ad abitazione civile c) se i parametri urbanistici per interventi non connessi all'attività agricola possono beneficiare delle premialità d) che il diverso numero di unità immobiliari ammesso al comma 15 (lett. a, b) è riferito a immobili diversi da stalle e fienili e) gli interventi consentiti per il recupero degli edifici non connessi con l'attività agricola e privi di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniali (comma 16), posto che si ritiene penalizzante prevedere che per il calcolo della superficie coperta da demolire comporti che i singoli edifici debba avere una superficie minima di 250 mq f) gli interventi consentiti per i pro servizi ad uso agricolo non più funzionali all'attività agricola	217.17_Art.32 (Ambiti del territorio agricolo) con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: a) l'unità poderale minima di 5 Ha (comma 12, lett. a): accoglibile. Si propone di definire le modalità di calcolo dell'unità poderale minima stabilita dal PUG. b) oneri urbanizzazione: non accoglibile. Il tema degli oneri urbanizzazione non è di competenza del PUG ai sensi di quanto stabilito dalla LR 24/2017, lo stesso potrà essere più opportunamente trattato nel Regolamento Edilizio (RE) c) premialità per interventi non connessi all'attività agricola: non accoglibile. Le premialità stabilite dal PUG sono orientate a favorire gli interventi di riuso e rigenerazione urbana nella Città consolidata, pertanto è esclusa l'applicazione in territorio rurale d) Unità abitative ricavabili negli edifici non connessi all'attività agricola (comma 15). L'osservazione non è accoglibile in quanto così come formulata non risulta) comprensibile. e) Edifici produttivi, ricettivi e terziari esistenti non più funzionali all'attività agricola (comma 16): non accoglibile. L'istanza formulata dall'osservante non è accoglibile in quanto in contrasto con i principi della LR 24/2017 ed in particolare dell'Art. 36, comma 5, lett. e) della suddetta Legge. f) Recupero pro servizi: non accoglibile. L'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con le caratteristiche di tali manufatti e con l'obiettivo di recupero di tali manufatti.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.18	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.18_Allegato 1 (Definizioni urbanistiche ed edilizie) e Allegato 2 (Destinazioni d'uso) Si osserva che: a) Allegato 1: si propone di inserire integralmente le DTU e di seguito quelle comunali, per evidenziare la gerarchia delle fonti b) Allegato 2: non è chiaro come sono stati classificati gli asili nido, i poliambulatori, le autorimesse che erano ricompresi nel raggruppamento 1b, 1d, 1e del RUE	217.18_Allegato 1 (Definizioni urbanistiche ed edilizie) e Allegato 2 (Destinazioni d'uso) Premesso che si ritiene opportuno spostare nel Regolamento Edilizio (RE) le definizioni urbanistiche ed edilizie (Allegato 1) e l'articolazione della categorie funzionali in destinazioni d'uso (Allegato 2): a) si ritiene opportuno disporre di un quadro unitario delle definizioni urbanistiche ed edilizie, di più semplice lettura e applicazione da parte dei tecnici professionisti b) l'esatta collocazione di attività che possono essere per la collettività (asili, culto, attività sportive, etc.) dipende dalla loro natura pubblica o dal loro interesse pubblico (convenzionamento)	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.19	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.19_Consulta per l'edilizia Si ritiene di proporre un maggior utilizzo della Consulta per l'Edilizia	217.19_Consulta per l'edilizia Premesso che il tema non è di competenza del PUG ai sensi di quanto stabilito dalla LR 24/2017, si precisa che la Consulta per l'edilizia potrà essere disciplinata nel Regolamento Edilizio (RE).	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.20	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.20_Densità arborea (Art. 17, comma 2) Si chiede di stabilire nel Regolamento Edilizio e Regolamento del Verde i criteri e le modalità di applicazione di tale parametro.	217.20_Densità arborea (Art. 17, comma 2) Si demanda al Regolamento Edilizio (RE) e al Regolamento del Verde la definizione dei criteri e delle modalità di applicazione di tale parametro.	**ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
217.21	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.21_Indici di fabbricabilità (If) Si chiede di non considerare aumento di If il recupero di superfici all'interno del perimetro coperto del fabbricato.	217.21_Indici di fabbricabilità (If) Premesso che il PUG non ha ridotto gli indici del precedente strumento urbanistico, ma li ha aumentati condizionandoli al raggiungimento di determinati requisiti prestazionali e conseguenti premialità, si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
217.22	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.22_Sanatorie Si chiede di inserire un articolo per gli edifici privi di conformità edilizia, ritenendoli non in contrasto con il PUG, e quindi oggetto di possibili sanatorie, se le opere in precedenza realizzate fossero non in contrasto con la legislazione urbanistica e con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione delle stesse.	217.22_Sanatorie Si demanda al Regolamento Edilizio (RE) la definizione dei criteri e delle modalità di applicazione delle sanatorie e del tema della doppia conformità.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.23	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.23_Indice di permeabilità Si chiede di chiarire come si determina la superficie permeabile esistente del lotto	217.23_Indice di permeabilità La modalità di calcolo della superficie permeabile è contenuta nell'Allegato 1 "definizioni urbanistiche ed edilizie", che si propone di spostare nel Regolamento Edilizio (RE).	**ACCOGLIBILE**	
217.24	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.24_Distacchi tra edifici (scheda vincoli) Si chiede di inserire il paragrafo previsto dal RUE art. 119 "ai fini del computo di tale distanza, non vengono considerati gli edifici di altezza massima inferiore a ml 3 [...]"	217.24_Distacchi tra edifici (scheda vincoli) Considerato che il tema delle distanze è più afferente al Regolamento Edilizio (RE), si propone di spostare dalle schede dei vincoli al RE il tema relativo ai distacchi tra edifici.	**NON ACCOGLIBILE**	
217.25	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.25_Art. 20, comma 1 (definizione "insediamenti storici urbani con parchi privati") Si chiede di distinguere quanto previsto l'intensivo del centro storico rispetto agli insediamenti storici del territorio agricolo rurale, ovvero quali in zone disgiunte e relative fasi distinti normative.	217.25_Art. 20, comma 1 (definizione "insediamenti storici urbani con parchi privati") L'osservazione non è accoglibile in quanto così come formulata non risulta comprensibile.	**NON ACCOGLIBILE**	
217.26	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.26_Art. 25, commi 2 e 6 (tessuti consolidati produttivi): Si chiede: - comma 2: possibilità di frazionamento della ex casa del custode dall'attività produttiva, con possibilità di utilizzo di tutti i fabbricati presenti anche da parte di utenti che non hanno attività ad essa collegata - comma 6: il RUE non prevedeva un IC, fatto salvo le distanze dai confini, mentre viene introdotto un IC del 50% della SF. Le attività produttive non possono essere così penalizzate da detto indice.	217.26_Art. 25, commi 2 e 6 (tessuti consolidati produttivi): Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: - comma 2 (frazionamento casa del custode): il frazionamento della casa del custode o lo svincolo dall'attività produttiva originaria non è accoglibile poiché non coerente con i prevalenti usi produttivi previsti per la zona industriale - comma 6 (indice di copertura): l'eliminazione dell'IC non è accoglibile poichè non coerente con l'obiettivo di garantire un corretto inserimento degli edifici nel lotto di pertinenza. Tuttavia, al fine di incentivare la rigenerazione dei tessuti produttivi consolidati, si propone l'indice di copertura (IC) dal 50% al 60%	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.27	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.27_Art. 32 (territorio agricolo) Si richiedono alcune precisazioni e/o modifiche/integrazioni alla normativa per gli aspetti riguardanti: - l'unità poderale minima di 5 Ha (comma 12, lett. a) - destinazione d'uso "addestramento, educazione e pensione per animali d'affezione)" (comma 3) - interventi di recupero e ampliamento nel TPM (comma 18) - ricollocazione capacità edificatoria anche per edifici residenziali (comma 16, lett. a) - oneri di urbanizzazione per cambi d'uso senza opere - cambio d'uso dei piccoli magazzini agricoli per ricavare superficie accessoria - piccoli ampliamenti di Superficie Accessoria per autorimesse, cantine e simili	217.27_Art. 32 (territorio agricolo) Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: - l'unità poderale minima di 5 Ha (comma 12, lett. a): l'osservazione non è accoglibile in quanto così come formulata non risulta comprensibile. - destinazione d'uso "addestramento, educazione e pensione per animali d'affezione)" (comma 3): si propone di inserire tale voce nell'Allegato 2 "Destinazioni d'uso", che si propone di spostare nel Regolamento Edilizio (RE) - interventi di recupero e ampliamento nel TPM e nel TAE (commi 18 e 19): il recupero è normato dai commi 14, 15 e 16 anziché dai commi 12 e 13. Si propone di aggiornare conseguentemente il rimando ai commi corretti. - ricollocazione capacità edificatoria anche per edifici residenziali (comma 16, lett. a): si propone di accogliere l'osservazione consentendo la ricollocazione di edifici residenziali ubicati in territorio rurale in aree all'interno del TU o contigue allo stesso - oneri di urbanizzazione per cambi d'uso senza opere: l'osservazione non è accoglibile in quanto non pertinente con i contenuti del PUG - cambio d'uso dei piccoli magazzini agricoli per ricavare superficie accessoria: l'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli obiettivi del PUG e già normata dall'Art. 32, comma 16, lett. b) - piccoli ampliamenti di Superficie Accessoria per autorimesse, cantine e simili: l'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli obiettivi del PUG e della LR 24/2017	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.28	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.28_Allegato 1 (definizioni urbanistiche edilizie) Si chiede di definire tettoie, pensiline, posti auto coperti, gazebo, vetrate Veba (solo vetrate senza struttura), pergole bioclimatiche, pergolati, serre, casette in legno per attrezzi da giardino, tunnel in teloni pvc (indipendentemente dalla superficie), pergolati di supporto al fotovoltaico, piscine interrate e fuori terra	217.28_Allegato 1 (definizioni urbanistiche edilizie) La definizione dei singoli elementi edilizi (es. tettoie, pergolati, etc.) non è un tema di competenza del PUG secondo quanto stabilito dalla LR 24/2017, lo stesso potrà essere trattato nel Regolamento Edilizio (RE).	**NON ACCOGLIBILE**	
217.29	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.29_Art. 19 (tessuti storici) Tutto il Centro Storico appare con edifici sostanzialmente interamente classificati secondo interesse storico-architettonico, culturale, testimoniale. Le conseguenze di tale impostazioni sono ben descritte dal documento dell'Ordine degli Architetti.	217.29_Art. 19 (tessuti storici) Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, che richiama l'osservazione predisposta dall'Ordine degli Architetti, si rimanda alle controdeduzioni alle osservazioni dal n. 217.11 al n. 217.16.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.30	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.30_Parametri urbanistici (Altezza massima e indici) stabiliti dal PUG per i tessuti TUA, TUM, TUB, TUP Il tema dell'altezza massima degli edifici, ripreso nell'analisi del Collegio dei Geometri, potrebbe essere oggetto di ulteriori riflessioni, così come gli indici descritti per le aree TUA, TUM, TUB, TUP. In particolare per queste ultime, la capacità edificatoria potenziale appare molto ridotta, con il rischio che tali aree non possano essere di interesse per promotori immobiliari. Tale analisi è stata incrociata anche con i rappresentanti di ANCE, le cui conclusioni sono concordi con gli scriventi.	217.30_Parametri urbanistici (Altezza massima e indici) stabiliti dal PUG per i tessuti TUA, TUM, TUB, TUP Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, che richiama l'osservazione predisposta dal Collegio dei Geometri, si rimanda alla relativa controdeduzione, ed in particolare alle controdeduzioni n. 217.21 e n. 217.22.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
217.31	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.31_Art. 17 (Permeabilità del suolo e Densità arborea) Si propone di implementare una sorta di antologia dei coefficienti di permeabilità per principali tipologie di superfici così come di evidenziare la possibilità che il tecnico "dimostri" la prestazione di specifico interesse, vista la continua evoluzione delle tecnologie e delle soluzioni progettuali. Si ritiene altresì fondamentale prevedere la possibilità/obbligo che parte delle piantumazioni richieste possano essere messe a dimora in spazi pubblici o monetizzate al fine di poterle inserire in un piano di qualificazione/riqualificazione del verde comunale.	217.31_Art. 17 (Permeabilità del suolo e Densità arborea) Al fine di garantire una maggiore flessibilità nella gestione/applicazione dei requisiti prestazionali, si propone di demandare al Regolamento Edilizio la definizione dei criteri e delle modalità applicative (parametri) di cui al comma 2 dell'Art. 17, che potrà esplicitare/approfondire i requisiti prestazionali legati alla Permeabilità del suolo e alla Densità arborea. Si ritiene altresì condivisibile che la dimostrazione dei requisiti prestazionali da parte di un tecnico tramite opportuna certificazione, come peraltro previsto dal PUG all'Art. 17, comma 10 e seguenti (relazione asseverata sui requisiti prestazionali). Non si ritiene invece condivisibile la proposta di prevedere la realizzazione delle piantumazioni in spazi pubblici. Il Requisito Prestazionale RP2 sulla Densità arborea (Da) è riferito all'area di intervento secondo il principio che ciascun intervento debba contribuire alla sostenibilità ambientale nella propria area di pertinenza.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.32	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.32_Accertamenti di Conformità in Sanatoria Si evidenzia l'opportunità di una riflessione approfondita sugli indici di taluni comparti e sulle sanatorie, così come evidenziato nel documento redatto dal Collegio dei Geometri.	217.32_Accertamenti di Conformità in Sanatoria Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, che richiama l'osservazione predisposta dal Collegio dei Geometri, si rimanda alla relativa controdeduzione, ed in particolare alle controdeduzioni n. 217.21 e n. 217.22.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.33	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.33_Art. 17, comma 2 (Requisiti prestazionali e premialità urbanistiche) Si chiede che i Requisiti Prestazionali di riqualificazione energetica e di miglioramento strutturale/sismico trovino maggiore rilevanza nel PUG. Si segnala inoltre che, in particolare per gli edifici con elevati gradi di tutela, forse i tempi sono maturi per proporre, con coraggio, che la tutela del bene architettonico possa non essere compatibile con funzioni strategiche o rilevanti. Le trasformazioni, i cambi d'uso, che incrementano la classe in edifici storici vulnerabili andrebbero disincentivate. Parimenti potrebbero essere incentivate le operazioni di recupero anche con cambio d'uso in riduzione della classe stessa. Tali ragionamenti potranno essere ripresi nelle successive fasi di implementazioni del Piano, inclusa la redazione del Regolamento Edilizio.	217.33_Art. 17, comma 2 (Requisiti prestazionali e premialità urbanistiche) Premesso che al fine di garantire una maggiore flessibilità nella gestione/applicazione dei requisiti prestazionali si propone di demandare al Regolamento Edilizio la definizione dei criteri e delle modalità applicative (parametri) di cui al comma 2 dell'Art. 17, si ritiene di precisare che i requisiti prestazionali inerenti al miglioramento/adeguamento sismico ed all'efficientamento energetico sono già disciplinati da normative nazionali e regionali in continuo aggiornamento. Oltre ai suddetti requisiti, il PUG ha introdotto alcuni nuovi requisiti finalizzati al miglioramento di ulteriori prestazioni negli interventi di riuso e rigenerazione urbana, quali quelli di tipo ecologico-ambientale, sociale e di sicurezza idraulica. Tuttavia, considerato che i requisiti di prestazione sismica/energetica sono comunque previsti per Legge, si propone esplicitare e richiamare anche tali requisiti nell'Art. 17, comma 2 della Disciplina. Con riferimento agli edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale, si propone di modificare ed integrare l'Art. 21 al fine di garentire maggiore flessibilità in caso di interventi difformi rispetto alla classe di tutela.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.34	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.34_Art. 21, comma 4 (Classi di tutela A2 e A3) Si chiede, riprendendo quanto accennato nelle note dell'Ordine degli Architetti in riferimento a "Art. 21 - Edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale/Modalità di Intervento/Strutture", di definire in modo più flessibile le percentuali di demolizioni consentite delle strutture portanti.	217.34_Art. 21, comma 4 (Classi di tutela A2 e A3) Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, che richiama l'osservazione predisposta dall'Ordine degli Architetti, si rimanda alla relativa controdeduzione 217.12.	**ACCOGLIBILE**	
217.35	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.35_Consulta per l'edilizia Si ritiene opportuno richiamare le attività della Consulta per l'Edilizia negli strumenti di Piano e/o nel Regolamento.	217.35_Consulta per l'edilizia Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, che richiama l'osservazione predisposta dall'Ordine degli Architetti, si rimanda alla relativa controdeduzione 217.19.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
217.36	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.36_Art. 5 (Modalità di attuazione) Si chiede: a) comma 4: che i PCC siano approvati dalla Giunta Comunale e non dal Consiglio Comunale. Si propone inoltre di richiamare il comma 5, dell'Art. 19bis della LR 15/2013 b) comma 5: che la modifica della superficie territoriale di un AO possa differire fino al 30% (e non 10%) rispetto a quanto perimetrato nelle tavole di progetto del PUG	217.36_Art. 5 (Modalità di attuazione) Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: a) comma 4: non accoglibile. Premesso che l'attuazione degli Accordi Operativi è di competenza del Consiglio Comunale, secondo quanto stabilito dall'Art. 38 della LR 24/2017, si ritiene per analogia che la modifica dei perimetri degli "Ambiti di rigenerazione urbana" individuati nell'elaborato "Usi e modalità di intervento" per l'attuazione tramite AO, prevista dall'Art. 5, comma 5 della Disciplina, sia una scelta di competenza del Consiglio Comunale, considerato anche che tale modifica incide sui diritti edificatori. Si precisa che il richiamo al comma 5 dell'Art. 19bis della LR 15/2013 risulta superfluo in quanto trattasi di norma di legge sovrana (indipendentemente dal suo recepimento nel PUG) che demanda al Consiglio Comunale la definizione dei contenuti delle convenzioni attuative. b) comma 5: non accoglibile. Premesso che gli Accordi Operativi possono essere presentati per una porzione dell'area soggetta all'obbligo di AO, qualora i proprietari interessati dimostrino che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree, si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento in quanto rischia di snaturare e mettere in discussione le scelte urbanistiche finalizzate alla rigenerazione degli ambiti sottoutilizzati/dismessi nella loro interezza.	**NON ACCOGLIBILE**	
217.37	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.37_Art. 27 (tessuti consolidati terziari) Si chiede di: a) usi ammessi in TCT: inserire tra le destinazioni d'uso ammesse per i TCT anche quella residenziale (A); b) modalità attuative: modificare le modalità attuative al fine di definire l'utilizzo di IED, PCC o AO solamente se intervento preveda un aumento delle Dotazioni territoriali di cui all'art. 7 della Disciplina	217.37_Art. 27 (tessuti consolidati terziari) Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente osservazione: a) Usi ammessi in TCT: parzialmente accoglibile Premesso che i tessuti TCT hanno vocazione prevalentemente terziaria, considerate le caratteristiche funzionali di queste aree, si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento. Con riferimento all'area "Sogepol", classificata dal PUG assunto in TCT (tessuti consolidati terziari) e Attrezzature e spazi collettivi, si propone di riclassificare la stessa in TUD (tessuti urbani dismessi), in coerenza con il contesto urbanistico, consentendo pertanto anche la destinazione d'uso residenziale. b) Modalità attuative: non accoglibile. Premesso che gli IED negli ambiti perimetrati sono ammessi sono qualora non vi sia una modifica che comporti l'aumento delle dotazioni territoriali, si ritiene di confermare per gli ambiti perimetrati l'obbligo di PCC o AO in quanto tali ambiti sono privi di urbanizzazioni e, pertanto, necessitano sempre di interventi di riqualificazione degli spazi aperti e delle relative opere di urbanizzazione, assicurando adeguate dotazioni territoriali.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
217.38	23/1/2024	12500	Bucci Alessandro per Rete Professioni Ferrara				Varie	217.38_Potenziamento commercio di vicinato e piccole/medio-piccole strutture di vendita Si chiede di inserire approfondimenti di tipo strategico per la tutela e il rilancio del commercio di vicinato e il rafforzamento della rete delle piccole e medio-piccole strutture di vendita e per limitare lo sviluppo di nuovi complessi per ipermercati e grandi centri commerciali. Tali approfondimenti potranno costituire la base per futuri strumenti comunali di valorizzazione del commercio di vicinato	217.38_Potenziamento commercio di vicinato e piccole/medio-piccole strutture di vendita L'osservazione è in linea con l'impostazione del PUG che considera gli esercizi di vicinato un fattore che influisce sulla qualità dello spazio pubblico e sulla sua vitalità e sicurezza, in una reciproca sinergia. Negli Obiettivi Strategici OS2 e OS3, il PUG infatti lega il tema del commercio di vicinato sia ai grandi interventi di rigenerazione urbana nelle numerose aree dismesse della città, sia alle diverse parti urbane individuate, dal centro storico alla città consolidata ai cluster del forese. In questa ottica infatti, l'elaborato S2 "Rigenerazione e attrattività del territorio" riporta l'esito di una analisi approfondita delle diverse parti di città individuando i "Fronti commerciali del centro storico, dei quartieri extra moenia e dei cluster delle frazioni da qualificare e potenziare" e le "Botteghe storiche da valorizzare".	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
218	22/1/2024	12225	Freddi Diego per Torre SGR	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via della Siepe, Via S.Contardo d'Este	fg 137 mapp 1326-1327	Strategie	Si chiede di confermare la disciplina urbanistica vigente (PSC) per l'area in esame, e comunque di voler ammettere usi compatibili con la colonna B della tabella contenente i limiti di compatibilità delle soglie di contaminazione uolo e sottosuolo di cui al D.Lgs 152/2006 Allegato 5, Parte IV, Tabella 1, inclusi parcheggi verdi di transito.	L'area in esame, date le dimensioni, le caratteristiche (completamente edificata e senza pianificazione attuativa o titoli edilizi in corso) e lo stato del terreno (procedimento di bonifica concluso con limitazioni d'uso), si ritiene classificabile come area permeabile all'interno del territorio urbanizzato (art. 32, comma 3, lett. c della LR 24/2017) e pertanto viene disciplinata dall'Art. 30 (Dotazioni ecologiche e ambientali). Questa classificazione è coerente con il lineamento strategico contenuto nell'OS2, che prevede il mantenimento dei pori verdi nelle aree dismesse e con il PG4 (il parco delle Mura) quindi come ambito preferenziale per desealing e dotazioni verdi.	**NON ACCOGLIBILE**	
219	22/1/2024	12230	Oddi Corrado per Forum Ferrara Partecipata	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Zona est		Strategie	Si rilevano alcuni errori nella mappatura delle ciclabili esistenti e si evidenziano le seguenti criticità e proposte in tema di accessibilità e mobilità per la ZONA EST (SL1), proponendo possibili azioni progettuali: 1) si evidenzia il congestionamento di traffico di via Caldirolo (tratto Piazzale San Giovanni- via della Fornace) e l'assenza di ciclabile (anche corsia emergenziale) e incremento (e messa in sicurezza) degli attraversamenti verso il Parco delle Mura 2) si ravvisa la necessità di risezionamento di via Don Zanardi al fine di realizzare percorsi ciclabili in sicurezza in entrambe le direzioni di marcia 3) si richiede la trasformazione di via Frutteti in una strada urbana ciclabile con interventi sui marciapiedi e gli attraversamenti e il potenziamento della dotazione verde ombreggiante 4) si ravvisa la necessità di ciclabile ombreggiata in via Turchi, per collegare il tratto di via San Contardo d'Este al vallo delle Mura 5) si richiede la trasformazione di via del Melo in una strada urbana ciclabile con interventi per la messa in sicurezza degli attraversamenti 6) si ravvisa la necessità di risezionamento di via della Siepe, attraverso la rimozione di posti auto e lo spostamento dei cassonetti al fine di realizzare una corsia ciclabile e si chiedono attraversamenti in sicurezza; 7) si ravvisa la scarsa copertura TPL in termini di frequenza delle corse, proponendone l'incremento e suggerendo l'impiego di automezzi più piccoli.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: 1) Si evidenzia che la SL1 già prevede la ricucitura dei collegamenti ciclabili nord-sud all'interno della parte di città (via Frutteti, via Turchi, via del Melo) e altresì prevede l'incremento dei collegamenti est-ovest con il Centro Storico (Progetto Guida 4) e quindi anche con il circuito ciclabile esistente sul vallo. La realizzazione di una ciclabile dedicata lungo via Caldirolo risulta scarsamente praticabile per le sue caratteristiche fisiche e la sua classificazione quale strada urbana di scorrimento. 2), 3) Si ritiene opportuno inserire il tratto di via Zanardi e di via Frutteti tra le criticità della rete ciclabile ma si rimandano gli aspetti progettuali di dettaglio agli strumenti attuativi del PUG, ai piani settoriali (PUMS) e alla programmazione delle OOPP. 4), 5), 6) Si precisa che per mero errore materiale lo schema relativo alla strategia locale 2 del quartiere riporta in legenda la dicitura "Rete ciclabile esistente" volendo invece rappresentare sia i tratti esistenti che quelli di progetto (per la distinzione si rimanda allo schema riportato nel paragrafo relativo all'analisi diagnostica). Gli aspetti progettuali di dettaglio sono demandati agli strumenti attuativi del PUG, ai piani settoriali (PUMS) e alla programmazione delle OOPP. Si precisa inoltre che gli schemi strategici hanno carattere ideogrammatico, e pertanto i collegamenti con il vallo della Mura in direzione est-ovest non vanno interpretati come localizzazioni uniche e definitive. 7) Si conferma la diagnosi che ritiene buona la copertura geografica delle linee urbane, non è invece competenza del PUG entrare nel merito di aspetti gestionali del servizio quali la frequenza delle corse e la composizione della flotta.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
220	23/1/2024	12503	ACER	\	\	\	Varie	L'osservante (ACER) riprende e analizza tutti gli elaborati del PUG, facendo riferimento anche al proprio contributo effettuato nell'ambito della Consultazione Preliminare, condividendo sia gli aspetti generali che i singoli elaborati e sottolineando come molte delle indicazioni fornite da loro siano state già recepite in fase di assunzione del PUG. L'osservante pone poi l'accento su alcuni temi specifici che si riportano: a) nell'elaborato QC.6.4.3 si chiede di differenziare gli immobili di completa proprietà pubblica da quelli misti in cui sono presenti anche unità immobiliari di proprietà privata b) Strategie locali (SL2 "Cluster forese"). Si evidenzia che non ci sono particolari riferimenti alle strategie in ambito ERP. Unico riferimento è nella frazione di Denore dove vi è l'indicazione della presenza di un alloggio ERP in stato di degrado. Sono presenti alloggi di ERP anche in altre frazioni, tuttavia non menzionati, per cui si ritiene opportuna un'integrazione. c) Elaborato Schema Strategico (S2 "Rigenerazione e attrattività del territorio"): si propone di inserire come "area propulsiva per l'attivazione di comunità energetiche rinnovabili " ad altri complessi di alloggi ERP. Si elencano a titolo esemplificativo gli alloggi di via G. Bianchi, diversi condomini di v.le Krasnodar, del villaggio Satellite (zona attorno a via A. F. Bononi) e della zona di via Bologna (tra le vie G. Ungarelli, Trotti-Mosti e C. Cattaneo); d) Strategie locali (SL3 "Schede progettuali d'ambito"). Si specifica che l'attuazione dell'ambito di rigenerazione di proprietà comunale in via Arginone, nel quale è prevista la realizzazione di residenze ERP/ERS con l'obiettivo di costituire una comunità energetica, potrebbe avere delle problematiche legate alla mobilità e ai collegamenti verso il centro. e) Si chiede di inserire un riferimento al coinvolgimento di ACER quale gestore del patrimonio ERP nel paragrafo "Cessione di alloggi per edilizia residenziale pubblica" dell'art. 7 della Disciplina. f) Si evidenzia che molti fabbricati in gestione sono identificati come "edifici di interesse culturale e testimoniale", nella sottocategoria "edifici e manufatti prevalentemente novecenteschi di interesse storico –culturale e testimoniale" (art.21); in tale ambito si osserva che i vincoli potrebbero creare problemi per la gestione futura del patrimonio: in alcuni casi le problematiche di edifici vetusti potrebbero essere risolte solo con demolizione e ricostruzione, impedita dai vincoli presenti. g) Si chiede di togliere la classe di tutela agli edifici di Corso I Maggio 74-110 per consentire la loro rigenerazione anche tramite interventi di demolizione e ricostruzione, recuperandoli all'uso residenziale altrimenti non consentito dagli interventi delle sole categorie conservative, tenendo anche presente che non sono beni culturali in quanto è presente il decreto di svincolo	Si prende atto delle considerazioni generali effettuate da ACER e si conferma che le indicazioni contenute nell'osservazione sono già state recepite nel PUG assunto. Con riferimento alle indicazioni puntuali formulate dall'osservante si esplicitano le seguenti considerazioni: a) Elab. QC.6.4.3 "Patrimonio immobiliare pubblico": si specifica che con le banche dati disponibili non è al momento possibile differenziare, sulla base della proprietà pubblica/privata, in maniera precisa gli immobili individuati b) Elab. Strategie locali (SL2 "Cluster del forese"): si ritiene accoglibile l'osservazione, e si propone di correggere i refusi contenuti nelle schede dei cluster, in particolare relativamente alle frazioni di Porotto/Cassana, Montalbano, San Bartolomeo in Bosco, Fossanova San Marco, Baura e Malborghetto di Boara. c) Elab. Schema Strategico (S2 "Rigenerazione e attrattività del territorio"): si ritiene accoglibile la seguente integrazione: Nell'ambito dei luoghi del nuovo metabolismo urbano per un'economia circolare, si segnala l'individuazione dell'area dei 76 alloggi di Barco come "area propulsiva per l'attivazione di comunità energetiche rinnovabili ". Si concorda con tale individuazione, tuttavia si propone di estendere tale perimetrazione ad altri complessi di alloggi, a titolo esemplificativo: via G. Bianchi, ai diversi condomini di v.le Krasnodar, del villaggio Satellite (zona attorno a via A.F. Bononi) e della zona di via Bologna (tra le vie G. Ungarelli, Trotti-Mosti e C. Cattaneo). d) Elab. Strategie locali (SL3 "Schede progettuali d'ambito"), Ambito di rigenerazione di via Arginone: si prende atto dell'osservazione, rimandando all'AO/PCC/PAIP per gli approfondimenti necessari; si conferma che la quota ERS non è monetizzabile. e) Si concorda sulla necessità di esplicitare il coinvolgimento e il ruolo dell'ACER nelle scelte relative all'edilizia residenziale pubblica, attraverso apposita modifica dell'art. 7 della Disciplina. f) Si prende atto delle difficoltà evidenziate in merito al recupero di edifici vetusti che sono oggetto di tutela storico-testimoniale. Si precisa che nell'Art. 21, commi 5 e 6 sono consentite modalità di attuazione diverse rispetto alle tutele imposte senza che questo costituisca variante al PUG; si propone pertanto di valutare puntualmente, in sede di progetto, la natura e la sussistenza della tutela. g) Fabbricati di Corso I Maggio 74/110 (Elab. "Usi e modalità di intervento"), classi di tutela: accoglibile. Premesso che trattasi di edifici di interesse storico-architettonico con classe di tutela T1 (edifici e manufatti prevalentemente novecenteschi di interesse storico-culturale e testimoniale), considerati l'attuale stato di conservazione e lo scarso valore architettonico, stante l'obiettivo di riqualificare gli immobili di proprietà ACER, si propone modificare la classe di tutela da T1 (edifici e manufatti prevalentemente novecenteschi di interesse storico-culturale e testimoniale) a T2 (Edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di interesse storico-culturale e testimoniale).	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
221	22/1/2024	12234	Freddi Diego per Torre SGR	Cocomaro di Focomorto - Cocomaro di Cona - Cona - Codrea - Quartesana	Via Aldo Moro, Cocomaro di Focomorto - Cocomaro di Cona - Cona - Codrea - Quartesana	fg 261 mapp vari fg 235 mapp 806	Disciplina	Per il Polo Ospedaliero di Cona, si chiede di: a) inserire l'area nel perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) b) dettare una disciplina urbanistica finalizzata all'insediamento di funzioni aventi interesse pubblico e generale c) in subordine, mantenere l'attuale destinazione ma prevedendo l'attuazione per singoli lotti (con lotto minimo di intervento di 10.000 mq)	Premesso che trattasi di area inedificata posta in adiacenza al Polo ospedaliero di Cona, considerati lo stato di fatto, il contesto urbanistico e la significativa estensione territoriale: a) la proposta di inserire l'area nel perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) non è meritevole di accoglimento. L'ambito non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserito in un contesto di verde inedificato, pertanto non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato. b) Premesso che trattasi di area oggetto di PUA scaduto ai sensi di Legge, qualora si proceda ad una nuova progettazione dell'area, essendo la stessa classificata dal PUG assunto tra le Attrezzature e spazi collettivi, sono consentite le destinazioni d'uso relative alle attrezzature e spazi collettivi (G2), come definite dall'Atto di Coordinamento sulle dotazioni territoriali (DGR n. 110 del 28/01/2021), che potranno essere declinate e approfondite in sede di Accordo Operativo (AO), insistente su un ambito di superficie territoriale minima di 10.000 mq, anche in virtù delle strategie derivanti dalla SQUEA del PUG. Si propone di precisare nella Disciplina del PUG tale modalità attuativa per il Polo ospedaliero di Cona (Art. 28, comma 5).	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
222	23/1/2024	12504	Torreggiani Vanna	Centro Storico	via Putinati 226	fg 195 mapp 331	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area da TS (Tessuti storici) a IS (Insediamenti storici urbani con parchi privati) per la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente con ampliamento per adeguamento ad esigenze funzionali.	Premesso che trattasi di tessuto storico ricompreso all'interno del perimetro del Centro Storico di Ferrara, considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, la richiesta di riclassificare l'area da TS (Tessuti storici) a IS (Insediamenti storici urbani con parchi privati) non è meritevole di accoglimento in quanto non coerente con il contesto urbanistico.	**NON ACCOGLIBILE**	
223	22/1/2024	12242	Nonato Fabia per Comitato Caldirolo Libera	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	San Contardo D'Este Zona est	fg 137 mapp 1327-1539	Strategie	Si chiede di eliminare dalla scheda SL3 relativa all'ambito "Ex Cogef via San Contrado d'Este" la previsione di una quota minima di ERS del 20% Su, si contesta l'informazione sul procedimento di bonifica in corso e si propone la trasformazione dell'area in Area di Riequilibrio Ecologico (ARE).	Premesso che l'area è classificata dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale e pertanto trova applicazione anche l'Art. 30 della Disciplina, si accoglie la l'osservazione in merito all'eliminazione della previsione di una quota di ERS in quanto non pertinente con la trasformazione prevista per l'area e come già evidenziato nell'osservazione d'ufficio per tutti gli ambiti per i quali non sono previste edificazioni a destinazione residenziale. Non si ritiene accoglibile la proposta di trasformazione in ARE (area di riequilibrio ecologico) in quanto non è compito del PUG proporre agli Enti sovraordinati l'istituzione di questa tutela. In merito al procedimento di bonifica in corso sull'area si precisa che è stato modificato l'elaborato QC.5.10 con osservazione d'ufficio, in considerazione dell'evoluzione dei procedimenti in corso; per ulteriori informazioni si rimanda al Servizio Ambiente o al competente Ente.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
224	23/1/2024	12505	Zanotti Claudia	Centro Storico	corso Porta Mare 121/ via delle Vigne	fg 378 mapp 359-335	Disciplina	Si chiede di rimuovere il vincolo Art. 107-2.1 e ISP dalle porzioni poste sul retro delle abitazioni di Corso Porta Mare e riclassificare l'area in "Ambito di rigenerazione urbana" (Art.19) e Ambito in deroga ai sensi dell'Art. 32, comma 7 della LR 24/2017.	Premesso che il vincolo di cui all'Art. 107-2.1 e il tessuto ISP su cui l'osservante ha formulato l'istanza derivano dal RUE, considerato che la disciplina particolareggiata per l'area oggetto di osservazione risulta superata dal PUG, l'osservazione non è accoglibile poichè riguarda le regole stabilite dal precedente strumento urbanistico generale. Si segnala inoltre che allo stato attuale l'ambito non presenta la consistenza e le caratteristiche per essere perimetrato come "ambito di rigenerazione urbana". Pertanto l'osservazione non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
225	22/1/2024	12247	Nonato Fabia per Comitato Caldirolo Libera	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via Pontegradella 79/81	fg 137 mapp 51	Strategie	Si chiede l'inserimento di una scheda progettuale d'ambito SL3 dedicata all'area Ex Eldo (via Pontegradella) con la previsione di attività culturali e co-working e con esclusione del grande commercio.	Premesso che l'ambito in oggetto è già riconosciuto dal PUG quale ambito di rigenerazione urbana e classificato TUD (tessuto urbano, dismesso, sottoutilizzato o interstiziale da rigenerare), si ritiene non accoglibile la proposta di inserimento di una nuova scheda progettuale in quanto, per dimensioni e caratteristiche, la rigenerazione del comparto ha rilevanza edilizia e perché si ritiene preferibile garantire maggiore flessibilità. Per la medesima ragione non si ritiene ammissibile la proposta di vincolare la destinazione ad attrezzature e spazi collettivi. Si precisa inoltre che ai sensi dell'Art. 23, nelle aree TUD sono ammesse nuove strutture di vendita fino alla dimensione delle "medio-piccole".	**NON ACCOGLIBILE**	
226	23/1/2024	12499	Zambon Stefano (portatore di interessi diffusi relativi ai Comitati di Piazza Verdi-Via Camaleonte-Via Carri-Via Ghiara-Via delle Volte-Via del Carbone-Via delle Pescherie Vecchie)	Centro Storico			Strategie	Si chiede di aggiornare l'obiettivo OS2 - Ferrara città policentrica, rigenerata e abitabile: - in relazione all'azione progettuale alla sicurezza sociale, mettendo in campo specficihe azioni di monitoraggio integrando l'azione progettuale LS4/AP4 ; inoltre si richiede di ripensare l'organizzazione della vita serale della città in modo da rendere compatibile con il diritto delle quiete notturna dei residenti - assicurando la viabilità e la percorribilità delle vie centrali della città, bloccate nelle ore serali e notturne dalla movida, rafforzando in particolare l'azione progettuale OS2/LS2/AP7	L'osservazione tratta temi che non sono pertinenti al ruolo e alla competenza del PUG in quanto sollecita questioni che debbono essere affrontate in sede dei piani settoriali della mobilità e del traffico urbano e della sicurezza urbana di competenza del corpo di polizia municipale. Riguardo inoltre alla specifica richiesta di modificare l'Azione Progettuale OS2/LS2/AP7, la richiesta avanzata di una "continua viabilità e percorribilità delle vie centrali della città" se ben intesa, sembra non sia coerente con la politica dell'Amministrazione di estensione delle aree pedonali e ciclabili per favorire la mobilità sostenibile, come del resto previsto anche dal PUMS vigente.	**NON ACCOGLIBILE**	
227	23/1/2024	12917	Mantovani Tommaso	Rurale	zona sud: via Sammartina/ via Bologna/ via Wagner		Strategie	Dato il Quadro conoscitivo generale (classi tav. 4), che presenta un'area agricola a ridosso degli aeroporti civili, fino alla via Sammartina, di proprietà demaniale e gestita da ENAC, si chiede di cambiarne la destinazione d'uso ad area di forestazione urbana e di costituzione di un Parco Urbano sud, complementare al Parco Bassani.	Premesso che la scadenza per la presentazione delle osservazioni era il 22/01/2024, considerato che l'osservazione in oggetto è stata presentata tardivamente, la stessa non è meritevole di accoglimento ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 45, comma 5 della LR 24/2017.	**NON VALUTABILE**	
228	23/1/2024	12807	Vigorelli Francesco	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	zona est - via Caretti	fg 136 mapp 1337-1338	Strategie	Si chiede, relativamente all'area identificata al Fg 136, mapp. 1337 e 1338: 1) la destinazione a parco urbano e non a "area verde e ricreativa e sportiva"; 2) la realizzazione di un progetto per la realizzazione di un centro visita e accoglienza collegato all'ARE Schiaccianoci; 3) lo sviluppo della rete ciclabile dal vallo delle Mura verso via Frutteti, gli orti urbani e il macero; 4) interventi di piantumazione dell'area (in particolare nella porzione nord), previsione di un'area pic-nic e di una zona sgambamento cani non perimetrata ma segnalata; 5) la revoca del progetto per la realizzazione di impianti sportivi in corso di autorizzazione o già autorizzati (campetto da calcio, area pattinaggio e nuovo skatepark).	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: 1) La richiesta non è accoglibile in quanto non in linea con l'impianto e la terminologia del PUG che, allineandosi all'Atto di coordinamento regionale sulle dotazioni territoriali (DGR 110/2021), definisce un'unica famiglia di "attrezzature e spazi collettivi" nella quale sono ricompresi gli "spazi attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e le attività sportive". 2), 3), 4) Si ritiene che le proposte progettuali in merito alla dotazione di attrezzature, alla piantumazione e al completamento della rete ciclabile, siano tutte allineate con le strategie rappresentate in particolare nell'elaborato SL1 Zona EST. L'osservazione affronta tuttavia tematiche di dettaglio che devono essere demandate agli strumenti di attuazione del PUG, ai piani settoriali e alla programmazione delle opere pubbliche. 5) Si precisa infine che, in termini generali, il PUG non ha alcuna efficacia retroattiva e pertanto non può incidere su progetti di opere pubbliche già approvati o in corso di progettazione e su titoli edilizi già rilasciati.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
229	23/1/2024	12793	Pritoni Laura	Francolino - Pescara - Sabbioni - Fossa d'Albero	Francolino - via della Trota 12	fg 45 mapp 897	Strategie	Si chiede di inserire nelle strategie del PUG (OS1 ed elaborato SL2) interventi atti a mitigare i fenomeni di allagamento molto frequenti a Francolino (con conseguenti gravi disagi) con vasche di laminazione, potenziamento rete fognaria, ripristino pervietà canali di scolo, pompe idrauliche e quant'altro.	L'intera frazione di Francolino è individuata nell'elaborato S1 tra le "aree urbanizzate a rischio allagamento per le quali adeguare le reti di smaltimento e stoccaggio delle acque e incrementare la permeabilità dei suoli" (cfr. OS1/LS1/AP5 dell'art. 10 della Disciplina). Inoltre i fenomeni di allagamento degli ultimi anni sono documentati nell'elaborato QC.5.5.2a dove Francolino è interamente interessata dalla voce di legenda "Altre aree allagate" e dalle segnalazioni sul portale del Comune di Ferrara degli allagamenti dell'agosto 2022. Anche l'elaborato SL2 indica come criticità di Francolino il "rischio idraulico da Fiume Po" senza tuttavia evidenziare anche la condizione di inadeguatezza delle reti di smaltimento aggravata dalle esondazioni del Po. Si ritiene utile pertanto integrare l'elaborato SL2 nella parte dedicata a Francolino, inserendo esplicito riferimento alle problematiche legate allo smaltimento delle acque e alla necessità di interventi strutturali per eliminare i fenomeni di allagamento. Contestualmente viene opportunamente integrato anche il capitolo 5.8 "Valutazione per luoghi della Valsat".	**ACCOGLIBILE**	
230	23/1/2024	12788	Piccoli Mauro Piccoli Assunta	Centro Storico	Contrada del Mirasole 19	fg 374 mapp 117	Classi di tutela edifici	Per il fabbricato sito in via Contrada del Mirasole 19 angolo via Santa Caterina da Siena a Ferrara (Fg 374, mapp. 117): a) si chiede l'eliminazione della classe di tutela T2 e di ogni prescrizione di cui all'Art. 21, comma 4, T2, punto 2, lasciando alla CQAP ogni valutazione di merito sull'intervento edilizio eventualmente proposto. b) si osserva inoltre che appare incongrua per le caratteristiche proprie e di tutela del Centro Storico, l'estensione incondizionata a tutto il territorio della medesima classificazione d'uso.	Premesso che trattasi di edificio di interesse culturale e testimoniale con categoria di tutela T2 (edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di interesse storico-culturale e testimoniale), si formula la seguente controdeduzione: a) Eliminazione classe di tutela: non accoglibile. La richiesta di eliminare la classe di tutela T2 non è meritevole di accoglimento per la presenza di elementi di interesse morfo-tipologico dei tessuti storici di cui il fabbricato è parte integrante. Inoltre l'osservazione risulta parzialmente documentata e non risulta supportata da una esaustiva relazione storica e illustrativa. Inoltre la richiesta di eliminare ogni prescrizione contenuta nell'Art. 21, comma 4, T2, punto 2 non è accogibile in quanto non coerente con l'obiettivo di garantire la salvaguardia del valore testimoniale e culturale degli immobili. b) Tessuto storico: non accoglibile. La classificazione in TS (tessuti storici) della porzione di territorio compresa nel perimetro del Centro Storico è finalizzata a garantire la flessibilità degli usi incentivando il recupero dei fabbricati esistenti, nel rispetto delle categorie di tutela assegnate dal PUG, pertanto l'osservazione non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
231	23/1/2024	12507	Zambon Stefano (portatore di interessi diffusi relativi ai Comitati di Piazza Verdi-Via Camaleonte-Via Carri-Via Ghiara-Via delle Volte-Via del Carbone-Via delle Pescherie Vecchie)	Centro Storico	Piazza Verdi / Carlo Mayr		Strategie	Si chiede di aggiungere e aggiornare i seguenti tematismi nell'Elaborato SL1 Parti di città – Centro Storico: 1) Mobilità e accessibilità: inserire un punto relativo alla necessità che le vie del centro restino accessibili e percorribili anche nelle ore notturne; 2) Spazi pubblici: inserire un tematismo relativo alla possibilità di fruire liberamente e senza ostacoli di una piazza pubblica come Piazza Verdi in quanto costantemente e totalmente occupata da attrezzature e strutture di imprese private con scopo di lucro; 3) Centro storico: inserire un nuovo tematismo rappresentato dalla necessità di monitorare e contenere l'inquinamento acustico in tutto il centro storico, e in particolare nelle serate di movida attorno a Piazza Verdi	Con riferimento a quanto segnalato e proposto dall'osservante si precisa che, in generale, si tratta di tematiche di dettaglio non di competenza del PUG secondo quanto stabilito dalla LR 24/2017. Questi tematismi possono essere approfonditi dagli strumenti di attuazione del PUG e dai piani settoriali relativi al commercio, alla mobilità e alla sicurezza urbana. Nello specifico: 1), 2) Mobilità, accessibilità e Spazi pubblici: le istanze non sono meritevoli di accoglimento in quanto non pertinenti con gli obiettivi e la Disciplina specifica del Piano. 3) Centro storico: riguardo le problematiche di vivibilità serale e notturna degli spazi pubblici di Piazza Verdi, si conferma che la tematica relativa l'inquinamento acustico non è disciplinata dal PUG, ma è di competenza del Settore Ambiente del Comune. Si propone di segnalare comunque nella tabella di sintesi diagnostica del documento SL1 Parti di città (Centro Storico) il riferimento alle problematiche esposte inserendo come elemento di debolezza del tema "Socio-economia e demografia" il seguente testo: "Criticità legate alle modalità di utilizzo nelle ore notturne degli spazi pubblici del centro storico".	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
232	23/1/2024	12909	Torre della Cisterna - Sangiacomo Domenico	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone	viale Po/via Perelli	fg 102 mapp vari	Strategie	Si chiede la modifica della scheda progettuale d'ambito ex GEI, con: a) la rimodulazione delle possibili acquisizioni patrimoniali e aree da adibire a verde attrezzato b) l'adeguamento della densità fondiaria a quella delle aree limitrofe (If = 0,75 mq/mq o, in subordine, If = 0,40 mq/mq)	Premesso che l'area risulta classificata in TUD (tessuti urbani dismessi) ed è assoggettata a scheda progettuale d'ambito, considerata la diagnosi effettuata e le criticità rilevate, preso atto che ciascuna scheda ha specifiche criticità/opportunità, si propone di precisare in Disciplina (Art. 23) che le schede progettuali d'ambito possano stabilire una disciplina puntuale prevalente rispetto alle norme generali di ciascun tessuto. Per quanto sopra e considerati il contesto urbanistico e le caratteristiche dell'area, si propone un aggiornamento della scheda progettuale oggetto di osservazione, limitatamente agli aspetti finalizzati a risolvere le criticità rilevate e/o a contestualizzare l'intervento rispetto alla situazione attuale/futura. Si precisa, infine, che in tale sede non viene valutato il progetto proposto dall'osservante: l'attuazione dell'intervento (e quindi la valutazione progetto) potrà avvenire successivamente all'approvazione del PUG.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
233	23/1/2024	12906	Pedriali Michele	Rurale	Sant'Egidio - via Bassa 282-288	fg 308 mapp 431-430	Classi di tutela edifici	Con riferimento alla corte agricola storica sita in via Bassa 282-288 a Sant'Egidio, si chiede: a) di eliminare la classificazione del tessuto ISb (corti agricole storiche in insediamenti storici con parchi privati) b) di modificare la classe di tutela da A3 a T (edifici di interesse culturale e testimoniale)	Premesso che il fabbricato per il quale l'osservante ha formulato richiesta di riduzione della classe di tutela A3 è stato oggetto di ricognizione e schedatura in sede di formazione del PUG (elaborato QC_4_2 Ricognizione del patrimonio storico), si formula la seguente controdeduzione: a) Eliminazione tessuto ISb: non accoglibile. La proposta di eliminare la classificazione del tessuto ISb non è accoglibile con il contesto urbanistico e le caratteristiche dell'area, riconosciuta di fatto come una corte agricola storica; b) Riduzione classe di tutela A3: accoglibile. Trattasi di fabbricato oggetto di ricognizione/schedatura in sede di PUG (elaborato QC_4_2), che ha assegnato all'edificio la classe di tutela T1. Premesso che l'elaborato "usi e modalità di intervento" riporta per mero errore materiale la classe di tutela A3, si propone di correggere e riclassificare in classe T1, in coerenza con i rilievi effettuati in sede di Quadro Conoscitivo.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
234	23/1/2024	12869	Degli Uberti Elena (portatrice interessi diffusi)	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	zona est		Strategie	Si propone un'integrazione del QC diagnostico e delle Strategie Locali della Zona Est per quanto riguarda la gestione delle acque. Si evidenza che le criticità legate ad allagamenti per piogge intense non sono adeguatamente descritte in diagnosi e chiedono di implementare le strategie prevedendo specifici interventi.	Premesso che l'osservazione presuppone l'approfondimento di temi specifici che necessitano di una scala di maggior dettaglio rispetto a quella del Piano Urbanistico Generale, da sviluppare nell'ambito di piani, programmi e progetti di attuazione del PUG, del piano triennale delle opere pubbliche e del piano investimenti dell'Ente gestore, si propone di aggiornare l'elaborato SL1 "Strategie Locali | Parti della Città centrale" individuando l'ambito oggetto di osservazione tra gli "areali urbani con criticità di gestione delle acque meteoriche" (sintesi degli elementi di forza e debolezza). Rilevato inoltre che nello schema strategico non è visualizzata la simbologia corrispondente al tematismo "Spazi aperti da riqualificare in termini di adattamento climatico" si provvede a modificare l'elaborato correggendo il refuso; inoltre si propone di aggiungere tra le strategie locali della parte di città, la risoluzione dei problemi di allagamento e di gestione delle acque meteoriche.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
235	23/1/2024	12744	Tambini Anna per NL Properties Srl	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone	Via Bongiovanni	fg 102 mapp 600	Strategie	Si chiede la modifica di indici, parametri e condizioni di sostenibilità (elaborato SL3) per un'area in via Bongiovanni: a) If <=0,4 mq/mq e It <= 0,5 mq/mq in base al tipo di intervento, con IC <50% b) spostare il collegamento via Modena-via Bongiovanni lungo il Boicelli c) consentire l'uso produttivo / artigianato di beni e servizi, non rumoroso o inquinante d) eliminare la previsione della quota ERS e della sua monetizzazione e) ammettere la cessione di aree parcheggio (con pavimentazione drenante, a diretto servizio dell'insediamento e per fruibilità anche turistica) in quota standard per attrezzature e spazi collettivi	Premesso che l'area risulta classificata in TUD (tessuti urbani dismessi) ed è assoggettata a scheda progettuale d'ambito, considerata la diagnosi effettuata e le criticità rilevate, preso atto che ciascuna scheda ha specifiche criticità/opportunità, si propone di precisare in Disciplina (Art. 23) che le schede progettuali d'ambito possano stabilire una disciplina puntuale prevalente rispetto alle norme generali di ciascun tessuto. Per quanto sopra e considerati il contesto urbanistico e le caratteristiche dell'area, si propone un aggiornamento della scheda progettuale oggetto di osservazione	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
236	23/1/2024	12860	Mantovani Tommaso	Ovest: Via Canapa, Doro, Mizzana, Arginone	Via del Lavoro/Marconi		Disciplina	Dal momento che dal QC 5/10 e dalla TAV: U2_Tav03_PUG5000 nel Quadrante Ovest della città produttiva risultano diversi TUD, indicati da campiture gialle o arancioni, di cui si è accertata la mancanza o l'incompletezza dei Piani attuativi, di TUD (terreni urbani dismessi), nell'area tra via del Lavoro, via Gulinelli e il Canale Burana da una parte, e tra via Due Abeti, via Turchi e il Canale di Buranai richiedono approfondimenti coordinati della zona in oggetto, per la parte ambientale, in particolare riguardo allo stato delle bonifiche attuale e ai campionamenti della presenza di inquinanti nei terreni e nella falda sottostante prima di dare avvio a qualsiasi forma di edificazione o qualsivoglia forma di riqualificazione urbana.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione e di inserire, nell'Art. 23 della Disciplina, una disposizione che preveda, per le aree dismesse con uso pregresso a rischio di inquinamento o che si trovino in prossimità (200 metri) da aree interessate da procedimenti di bonifica in corso, la necessità di effettuare verifiche sulla potenziale contaminazione da concordarsi con gli uffici comunali competenti.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
237	23/1/2024	12832	Mezzetti Alessandro	Rurale	via Raffanello 28	fg 143 mapp 407	Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserito in un contesto agricolo, pertanto non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
238	23/1/2024	12508	Scolamacchia Nicola per Confesercenti	Centro Storico	Centro storico e Prima Corona		Strategie	Si chiede di dare, nelle previsioni strategiche del PUG, un chiaro indirizzo per lo sviluppo del commercio diffuso e di vicinato ed un limite verso le nuove grandi e medie strutture. Si ritiene infatti importante che il PUG getti le basi per una futura implementazione di un Piano di Valorizzazione Commerciale del Centro Storico e della Prima Corona all'interno del quale siano messi in rete una selezione di spazi pubblici – strade e piazze – con chiara politica incentivante.	Premesso che il PUG non è lo strumento principale per una regolamentazione di dettaglio delle attività commerciali, si rileva innanzitutto che la Disciplina dei tessuti storici (Art. 19), consolidati (Art. 22) e dismessi da rigenerare (Art. 23) consente soltanto il commercio di vicinato (fino a 250 mq) e le strutture di vendita medio-piccole (fino a 1.500 mq) escludendo le strutture medio-grandi (fino a 2.500 mq) e grandi (oltre 2.500 mq) con una scelta ben precisa sulle tipologie del commercio consentite. Le medio-grandi e grandi strutture di vendita sono infatti ammesse solo in ambiti TCT - Tessuti Consolidati Terziari (Art. 27 della Disciplina). L'insediamento è inoltre subordinato alla presentazione di una relazione preliminare, che accerti la dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire la sostenibilità ambientale e territoriale degli insediamenti e che dimostri il reale fabbisogno di attività commerciali. A tal fine è obbligatoria l'acquisizione del parere preventivo della Commissione intersettoriale dell'Amministrazione Comunale (Art. 27, comma 6 della Disciplina). L'osservazione è dunque in linea con l'impostazione del PUG che considera gli esercizi di vicinato un fattore che influisce sulla qualità dello spazio pubblico e sulla sua vitalità e sicurezza, in una reciproca sinergia. Negli Obiettivi Strategici OS2 e OS3, il PUG infatti lega il tema del commercio di vicinato sia ai grandi interventi di rigenerazione urbana nelle numerose aree dismesse della città, sia alle diverse parti urbane individuate, dal Centro storico alla Città consolidata ai Cluster del forese. Si propone di: a) integrare l'OS2/LS2/AP5 (Art. 11, comma 7 della Disciplina), in coerenza con le risultanze dell'approfondimento socio-economico effettuato da Unife e riportato nell'elaborato QC.7.3, promuovendo la valorizzazione delle botteghe storiche e, al di fuori del Centro storico dei pubblici esercizi e degli esercizi commerciali con incentivi fiscali ed urbanistico/edilizi; b) dare rilievo alla rete delle botteghe storiche anche nello Schema strategico di assetto del territorio riconducibile all'elaborato S2 "Rigenerazione e attrattività del territorio".	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
239	22/1/2024	12466	Fabrizio Magnani per Ufficio di Piano				Varie	Si propongono alcune rettifiche alla proposta di PUG assunta il 23/10/2023 con delibera 536/23 della Giunta Comunale. Non viene in alcun modo messo in discussione l'impianto complessivo del Piano e dei suoi lineamenti strategici, ma piuttosto si intende migliorare puntualmente gli Elaborati inserendo modifiche, approfondimenti, aggiornamenti, correzioni, rettifica di refusi e/o errori materiali e chiarimenti alle parti grafiche e testuali	Con riferimento a quanto segnalato all'Ufficio di Piano, si propongono alcune modifiche ed integrazioni agli elaborati del PUG, che confermano l'impianto del Piano, i suoi Obiettivi Strategici e la loro articolazione in Lineamenti Strategici e Azioni Progettuali. Si propongono alcune modifiche di carattere puntuale e/o generale agli elaborati del QC, SQUEA, Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale, Vincoli e tutele, Relazione generale e Valsat. Tali modifiche costituiscono approfondimenti, aggiornamenti, correzioni, rettifica di refusi e/o errori materiali e chiarimenti alle parti grafiche e testuali, nel rispetto ed in coerenza della forma e dei principi generali del PUG di Ferrara. Nel corso dell'istruttoria è emersa la necessità di correggere altri 3 refusi per errori materiali presenti nella Tav. 2 "Usi e modalità di intervento", riferiti: - alla riduzione di un tratto di "fronte commerciale" in via C. Mayr in coerenza allo stato di fatto e al RUE; - alla ri-perimetrazione del TU e conseguemente delle destinazioni d'uso in area limitrofa all'aeroporto; - alla eliminazione della tutela di un edificio in via dei Calzolai, in coerenza cono lo stato dei luoghi.	**ACCOGLIBILE**	
240	23/1/2024	12509	Ghersi Andrea per Taropol srl	Polo Chimico	Piazzale Donegani 12	fg 64 mapp vari	Disciplina	Si chiede di: a) monetizzare i requisiti prestazionali minimi (Art. 17); b) "densità arborea": poter effettuare le piantumazioni anche in aree esterne al perimetro. Si chiede come individuare la superficie scoperta verde di pertinenza dell'intervento per il calcolo della Densità Arborea c) Art. 26, comma 2 (RIR nel Polo Chimico): dopo le parole "[...] il rischio di effetto domino come definito dall'Art. 19 del D. Lgs. 105/2015" aggiungere "fatta salva l'introduzione di misure protettive/compensative di riduzione del rischio, come previsto dal decreto di cui sopra" d) Art. 26, comma 7 (parametri del Polo Chimico): specificare se l'installazione di impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, in aggiunta a quanto previsto dai minimi di legge, possono essere considerati interventi compensativi. e) Art. 26, comma 9 (condizioni di sostenibilità del Polo Chimico): in riferimento alla realizzazione di una fascia-filtro verde in confine al Polo Chimico tenere in considerazione l'esigenza di una zona di rispetto perimetrale di almeno 20 metri dal muro di cinta per motivi di sicurezza e sorveglianza. f) Allegato 3 (glossario opere industriali): inserire nell'elenco degli interventi realizzabili con SCIA la realizzazione di "stazione di pompaggio".	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante: a) Monetizzazione requisiti prestazionali: non accoglibile. Non si ritiene opportuno monetizzare i requisiti prestazionali, salvo alcuni limitati casi (es. permeabilità nel Polo Chimico), pochè l'istituto della monetizzazione rischia di vanificare l'obiettivo di rigenerare la Città consolidata sotto il profilo ecologico e ambientale. b) "Densità arborea": parzialmente accoglibile. Limitatamente al Polo Chimico, considerata la consistenza e le caratteristiche morfologico/insediative dello stesso, si propone di effettuare le piantumazioni anche in aree esterne al perimetro, nella fascia-filtro verde attorno al Polo Chimico. Pertanto si propone di aggiornare l'Art. 26, comma 9 della Disciplina. c) Art. 26, comma 2 (RIR nel Polo Chimico): accoglibile. Dopo le parole "[...] il rischio di effetto domino come definito dall'Art. 19 del D. Lgs. 105/2015" si propone di aggiungere "fatta salva l'introduzione di misure protettive/compensative di riduzione del rischio, come previsto dal decreto di cui sopra". d) Art. 26, comma 9 (condizioni di sostenibilità del Polo Chimico): non accoglibile. L'installazione di impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica non può considerarsi come intervento compensativo poichè non risponde ai requisiti prestazionali stabiliti dal PUG. e) Art. 26, comma 9 (condizioni di sostenibilità del Polo Chimico): non accoglibile. In riferimento alla realizzazione di una fascia-filtro verde in confine al Polo Chimico, l'ubicazione di tale area verrà stabilita in sede di attuazione del PUG, nell'ambito della singola pratica edilizia. f) "Stazione di pompaggio": non accoglibile. Premesso che l'Allegato 3 potrà essere più opportunamente trattato nel Regolamento Edilizio (RE), si demanda il recepimento di tale definizione al RE stesso.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
241	23/1/2024	12514	ARPAE				Varie	Si forniscono alcuni contributi per la modifica/integrazione dei seguenti elaborati: a) QC (suolo, subsidenza, acque superficiali, soggiacenza della falda, acque sotterranee) b) Vincoli c) Valsat (integrare gli indicatori individuati con altri specifici per le matrici acqua, aria, rumore e campo elettromagnetici) d) SQUEA	Con riferimento all'osservazione formulata da ARPAE, si propone l'approfondimento degli aspetti e componenti ambientali segnalati dall'osservante al fine di perfezionare gli elaborati del PUG (QC, Vincoli, Valsat, SQUEA).	**ACCOGLIBILE**	
242	23/1/2024	12518	Mazzoni Mario	\	via Ricciarelli	fg 196 mapp 837	Classi di tutela edifici	Per il fabbricato (Fg 196, mapp. 837) appartenente alla corte agricola storica sita in via A. Ricciarelli snc a Ferrara, si chiede: a) la modifica della classe di tutela da T1 a T2 per il pessimo stato di conservazione, rilevando un parziale crollo della copertura; b) l'eliminazione di ogni prescrizione di cui all'Art. 21, comma 4, T2, punto 2, lasciando alla CQAP ogni valutazione di merito sull'intervento edilizio eventualmente proposto.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: a) Modifica classe di tutela da T1 a T2: non accoglibile. La riduzione della classe di tutela è in contrasto con le valutazioni contenute in QC_4_2 (Ricognizione del patrimonio storico). Pur rilevando il peggiore stato di conservazione dell'immobile rispetto alla data dei rilievi di Ufficio, la proposta di modificare la classe di tutela da T1 a T2 non è accoglibile perché l'immobile mantiene la presenza di elementi architettonici di pregio e caratteristici del '900. b) Eliminazione prescrizioni Art. 21, comma 4, T2, punto 2: non accoglibile. Le prescrizioni stabilite dal PUG per classi di tutela sono finalizzate a garantire la salvaguardia del valore testimoniale e culturale degli immobili, pertanto l'osservazione non è accoglibile.	**NON ACCOGLIBILE**	
243	23/1/2024	12516	Mazzoni Mario	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	via Comacchio - Villa Fulvia	fg 196 mapp 62	Nuova area edificabile	Si chiede di inserire l'area all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche ed estensione territoriale (l'area ha una superficie significativa, non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserita in un contesto agricolo) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato.	**NON ACCOGLIBILE**	
244	22/1/2024	11586	Semenza Pietro per Ordine Geologi				Varie	L'Ordine Regionale dei Geologi chiede che nell'Ufficio di Piano venga inserito un geologo.	Premesso che la composizione dell'Ufficio di Piano non è un'attività di competenza del PUG ai sensi della LR 24/2017, si precisa che il Comune di Ferrara ha costituito l'Ufficio di Piano, nel rispetto degli standard minimi stabiliti con deliberazione di Giunta Regionale. La suddetta DGR stabilisce che l'UdP deve essere dotato di tutte le competenze necessarie per l'esercizio delle funzioni di governo del territorio, tra cui le competenze in campo pianificatorio, paesaggistico, ambientale, giuridico ed economico-finanziario. L'osservazione pertanto non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
245	23/1/2024	12520	Fabbri Daniele	San Bartolomeo - Spinazzino - Marrara - Monestirolo	via Peschereccia 15-19	fg 335 mapp 151	Classi di tutela edifici	Si chiede l'assegnazione dell'interesse culturale e testimoniale al fabbricato (ex fieniletto) all'interno di un'ex corte agricola sita in via Peschereccia 15-19 a San Bartolomeo in Bosco.	Premesso che trattasi di fabbricato privo di classe di tutela ubicato in TAE (territorio agricolo esteso), considerato che il fabbricato risulta identificato nel catasto di impianto e che lo stesso costituiva parte integrante della corte agricola e del suo spazio cortilivo, si propone di accogliere l'osservazione e di classificare l'edificio con classe di tutela T1 (edifici e manufatti prevalentemente novecenteschi di interesse storico-culturale e testimoniale).	**ACCOGLIBILE**	
246	22/1/2024	11578	Grimaldi Tiziano per Imm. Il Campo SRL	Rurale	via Concetto Marchesi snc	fg 227 mapp 545	Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare l'area da TPM (territorio agricolo periurbano multifunzionale) ad Attrezzature e spazi collettivi al fine di realizzare un collegamento diretto e naturale tra le attuali aree verdi pubbliche.	Premesso che la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali in territorio rurale è consentita, nel rispetto dei caratteri della zona agricola e mantenendo il suolo a verde permeabile, considerate le caratteristiche dell'area ed il suo contesto urbanistico, non si ritiene accoglibile di riclassificare l'area da TPM (territorio agricolo periurbano multifunzionale) ad Attrezzature e spazi collettivi.	**NON ACCOGLIBILE**	
247	23/1/2024	12521	Mazzoni Mario per Mazzoni Società Agricola	Sud: Via Bologna	Parasacco - Via dei Sospiri	fg 278 mapp vari	Classi di tutela edifici	Con riferimento all'insediamento storico sito in via dei Sospiri 2 a Parasacco: a) per i fabbricati censiti al Fg 278, mapp. 63-221 si chiede di modificare la classe di tutela da T1 a T2 b) per i fabbricati censiti al Fg 278, mapp. 64-222 si chiede di eliminare la classe di tutela T2 Per la classe T2 si chiede inoltre di eliminare le prescrizioni di cui all'Art. 21, comma 4, T2, punto 2 della Disciplina, lasciando alla CQAP ogni valutazione in merito agli interventi.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: a) Modifica/eliminazione classi di tutela: non accoglibile. La modifica/riduzione della classe di tutela è in contrasto con le valutazioni contenute in QC_4_2 (Ricognizione del patrimonio storico) per la presenza di caratteri costruttivi e morfologici del '900 e l'importanza di mantenere integra la testimonialità del complesso villa storica. b) Eliminazione prescrizioni Art. 21, comma 4, T2, punto 2: non accoglibile. Le prescrizioni stabilite dal PUG per classi di tutela sono finalizzate a garantire la salvaguardia del valore testimoniale e culturale degli immobili, pertanto l'osservazione non è accoglibile.	**NON ACCOGLIBILE**	
248	22/1/2024	11579	Rinaldi Cinzia per KA INVESTIMENTI - Balbo Enghelbert per AM TRUST	Chiesuol del Fosso	via Bologna/via Galvana snc	fg 249 mapp vari	Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare parte dell'area in TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) ed in parte in TPM (territorio agricolo periurbano multifunzionale) ad area classificata in TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente parte nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile e di riclassificarla in TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche ed estensione territoriale (l'area ha una superficie significativa, non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserita in un contesto prevalentemente agricolo) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale o una sua densificazione. Si precisa inoltre che su parte dell'area oggetto dell'istanza era presente un Piano particolareggiato di iniziativa privata n. 77097/07 (Cisa-Collini-Tecnocostruzioni) dal quale c'è stato recesso volontario formalizzato in data 24/11/2021 per impossibilità di attuazione a causa di difficoltà di collegamento alla rete fognaria.	**NON ACCOGLIBILE**	
249	23/1/2024	12666	Meneghetti Roberta	Rurale	Aguscello - via Ricciarelli	fg 197 mapp 545	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede a) di eliminare il perimetro di vincolo della "villa storica" nella tavola dei Vincoli dall'area oggetto di osservazione. b) di riclassificare l'area da TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante: a) vincolo parco villa storica: accoglibile. Si propone di eliminare la perimetrazione di "villa storica" dall'area oggetto di osservazione nella tavola dei Vincoli, in coerenza con quanto argomentato nella relazione tecnica illustrativa e nella documentazione storica allegata all'osservazione. Si propone altresì di eliminare il vincolo di villa storica; b) da TUB a TUM: non accoglibile. Considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'area, caratterizzata dalla presenza di un edificio di interesse storico-architettonico, la proposta di riclassificare l'area da TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) non è accoglibile poichè non coerente con il contesto urbanistico.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
250.1	23/1/2024	12523	Collegio Geometri				Disciplina	250.1_Densità arborea (Art. 17, comma 2) Si chiede di stabilire nel Regolamento Edilizio e Regolamento del Verde i criteri e le modalità di applicazione di tale parametro.	250.1_Densità arborea (Art. 17, comma 2) Si demanda al Regolamento Edilizio (RE) e al Regolamento del Verde la definizione dei criteri e delle modalità di applicazione di tale parametro.	**ACCOGLIBILE**	
250.2	23/1/2024	12523	Collegio Geometri				Disciplina	250.2_Indici di fabbricabilità (If) Si chiede di non considerare aumento di If il recupero di superfici all'interno del perimetro coperto del fabbricato.	250.2_Indici di fabbricabilità (If) Premesso che il PUG non ha ridotto gli indici del precedente strumento urbanistico, ma li ha aumentati condizionandoli al raggiungimento di determinati requisiti prestazionali e conseguenti premialità, si ritiene l'osservazione non meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
250.3	23/1/2024	12523	Collegio Geometri				Disciplina	250.3_Sanatorie Si chiede di inserire un articolo specifico con riferimento indiretto alle sanatorie per risolvere la doppia conformità.	250.3_Sanatorie Si demanda al Regolamento Edilizio (RE) la definizione dei criteri e delle modalità di applicazione delle sanatorie e del tema della doppia conformità.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
250.4	23/1/2024	12523	Collegio Geometri				Disciplina	250.4_Indice di permeabilità Si chiede di chiarire come si determina la superficie permeabile esistente del lotto	250.4_Indice di permeabilità La modalità di calcolo della superficie permeabile è contenuta nell'Allegato 1 "definizioni urbanistiche ed edilizie", che si propone di spostare nel Regolamento Edilizio (RE).	**ACCOGLIBILE**	
250.5	23/1/2024	12523	Collegio Geometri				Disciplina	250.5_Distacchi tra edifici (scheda vincoli) Si chiede di inserire il paragrafo previsto dal RUE art. 119 "ai fini del computo di tale distanza, non vengono considerati gli edifici di altezza massima inferiore a ml 3 [...]"	250.5_Distacchi tra edifici (scheda vincoli) Considerato che il tema delle distanze è più afferente al Regolamento Edilizio (RE), si propone di spostare dalle schede dei vincoli al RE il tema relativo ai distacchi tra edifici.	**NON ACCOGLIBILE**	
250.6	23/1/2024	12523	Collegio Geometri				Disciplina	250.6_Art. 20, comma 1 (definizione "insediamenti storici urbani con parchi privati") Si chiede di distinguere quanto previsto l'intensivo del centro storico rispetto agli insediamenti storici del territorio agricolo rurale, ovvero quali in zone disgiunte e relative fasi distinti normative.	250.6_Art. 21, comma 1 (definizione "insediamenti storici urbani con parchi privati") L'osservazione non è accoglibile in quanto così come formulata non risulta comprensibile.	**NON ACCOGLIBILE**	
250.7	23/1/2024	12523	Collegio Geometri				Disciplina	250.7_Art. 25, commi 2 e 5 (tessuti consolidati produttivi): Si chiede: - comma 2: possibilità di frazionamento della ex casa del custode dall'attività produttiva, con possibilità di utilizzo di tutti i fabbricati presenti anche da parte di utenti che non hanno attività ad essa collegata - comma 6: il RUE non prevedeva un IC, fatto salvo le distanze dai confini, mentre viene introdotto un IC del 50% della SF. Le attività produttive non possono essere così penalizzate da detto indice.	250.7_Art. 25, commi 2 e 5 (tessuti consolidati produttivi): Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: - comma 2 (frazionamento casa del custode): il frazionamento della casa del custode o lo svincolo dall'attività produttiva originaria non è accoglibile poichè non coerente con i prevalenti usi produttivi previsti per la zona industriale - comma 6 (indice di copertura): l'eliminazione dell'IC non è accoglibile poichè non coerente con l'obiettivo di garantire un corretto inserimento degli edifici nel lotto di pertinenza	**NON ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
250.8	23/1/2024	12523	Collegio Geometri				Disciplina	250.8_Art. 32 (territorio agricolo) Si richiedono alcune precisazioni e/o modifiche/integrazioni alla normativa per gli aspetti riguardanti: l'unità poderale minima di 5 Ha (comma 12, lett. a), destinazione d'uso "addestramento, educazione e pensione per animali d'affezione)" (comma 3), interventi di recupero e ampliamento nel TPM (comma 18), ricollocazione capacità edificatoria anche per edifici residenziali (comma 16, lett. a), oneri di urbanizzazione per cambi d'uso senza opere, normare il cambio d'uso dei piccoli magazzini agricoli per ricavare superficie accessoria, inserire piccoli ampliamenti di Superficie Accessoria per autorimesse, cantine e simili	250.8_Art. 32 (territorio agricolo) Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: - l'unità poderale minima di 5 Ha (comma 12, lett. a): l'osservazione non è accoglibile in quanto così come formulata non risulta comprensibile. - destinazione d'uso "addestramento, educazione e pensione per animali d'affezione)" (comma 3): si propone di inserire tale voce nell'Allegato 2 "Destinazioni d'uso", che si propone di spostare nel Regolamento Edilizio (RE) - interventi di recupero e ampliamento nel TPM e nel TAE (commi 18 e 19): il recupero è normato dai commi 14, 15 e 16 anziché dai commi 12 e 13. Si propone di aggiornare conseguentemente il rimando ai commi corretti. - ricollocazione capacità edificatoria anche per edifici residenziali (comma 16, lett. a): si propone di accogliere l'osservazione consentendo la ricollocazione di edifici residenziali ubicati in territorio rurale in aree all'interno del TU o contigue allo stesso - oneri di urbanizzazione per cambi d'uso senza opere: l'osservazione non è accoglibile in quanto non pertinente con i contenuti del PUG - cambio d'uso dei piccoli magazzini agricoli per ricavare superficie accessoria: l'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli obiettivi del PUG e già normata dall'Art. 32, comma 16, lett. b) - piccoli ampliamenti di Superficie Accessoria per autorimesse, cantine e simili: l'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con gli obiettivi del PUG e della LR 24/2017	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
250.9	23/1/2024	12523	Collegio Geometri				Disciplina	250.9_Allegato 1 (definizioni urbanistiche edilizie) Si chiede di definire tettoie, pensiline, posti auto coperti, gazebo, vetrate Veba (solo vetrate senza struttura), pergole bioclimatiche, pergolati, serre, casette in legno per attrezzi da giardino, tunnel in teloni pvc (indipendentemente dalla superficie), pergolati di supporto al fotovoltaico, piscine interrate e fuori terra	250.9_Allegato 1 (definizioni urbanistiche edilizie) La definizione dei singoli elementi edilizi (es. tettoie, pergolati, etc.) non è un tema di competenza del PUG secondo quanto stabilito dalla LR 24/2017, lo stesso potrà essere trattato nel Regolamento Edilizio (RE).	**NON ACCOGLIBILE**	
251.1	23/1/2024	12525	IFM scpa		piazzale Donegani 12	vari	Disciplina	251.1_Art. 17, comma 2 (requisiti prestazionali) Si chiede di: - monetizzare nel Polo Chimico i requisiti prestazionali minimi (Art. 17) - densità arborea: inserire la possibilità di effettuare le piantumazioni anche in aree esterne al perimetro prevedendo una fascia di rispetto di almeno 20 metri dal muro di cinta	251.1_Art. 17, comma 2 (requisiti prestazionali) Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: - monetizzazione requisiti prestazionali: non si ritiene opportuno monetizzare i requisiti prestazionali, salvo alcuni limitati casi (es. permeabilità e densità arborea nel Polo Chimico), poiché l'istituto della monetizzazione rischia di vanificare l'obiettivo di rigenerare la Città consolidata sotto il profilo ecologico e ambientale. Gli importi di monetizzazione verranno determinati secondo le modalità stabilite da apposito Regolamento approvato dal Consiglio Comunale - densità arborea: limitatamente al Polo Chimico, considerata la consistenza e le caratteristiche morfologico/insediative dello stesso, si propone di effettuare le piantumazioni anche in aree esterne al perimetro, nella fascia-filtro verde attorno al Polo Chimico. Pertanto si propone di aggiornare l'Art. 26, comma 9 della Disciplina. L'ubicazione di tale fascia-filtro verde verrà stabilita in sede di attuazione del PUG, nell'ambito della singola pratica edilizia.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
251.2	23/1/2024	12525	IFM scpa		piazzale Donegani 12	vari	Disciplina	251.2_Art. 26, comma 2 (destinazioni d'uso) Si chiede di: - eliminare la destinazione direzionale in quanto la tipologia indicata non è coerente con l'area produttiva insediata - dopo le parole "[...] il rischio di effetto domino come definito dall'Art. 19 del D. Lgs. 105/2015" aggiungere "fatta salva l'introduzione di misure protettive/compensative di riduzione del rischio, come previsto dal decreto di cui sopra"	251.2_Art. 26, comma 2 (destinazioni d'uso) Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: - non si ritiene opportuno eliminare la destinazione direzionale in quanto considerata a supporto della principale funzione produttiva, nel rispetto da quanto stabilito per le aziende a rischio di incidente rilevante - dopo le parole "[...] il rischio di effetto domino come definito dall'Art. 19 del D. Lgs. 105/2015" si propone di aggiungere "fatta salva l'introduzione di misure protettive/compensative di riduzione del rischio, come previsto dal decreto di cui sopra".	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
251.3	23/1/2024	12525	IFM scpa		piazzale Donegani 12	vari	Disciplina	251.3_Art. 26, comma 9 (condizioni di sostenibilità del Polo Chimico) Si chiede di: - specificare se l'installazione di impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, in aggiunta a quanto previsto dai minimi di legge, possono essere considerati interventi compensativi - in riferimento alla realizzazione di una fascia-filtro verde in confine al Polo Chimico si chiede di tenere in considerazione l'esigenza di una zona di rispetto perimetrale di almeno 20 metri dal muro di cinta per motivi di sicurezza e sorveglianza.	251.3_Art. 26, comma 9 (condizioni di sostenibilità del Polo Chimico) Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: - l'installazione di impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica non può considerarsi come intervento compensativo poichè non risponde ai requisiti prestazionali stabiliti dal PUG. - in riferimento alla realizzazione di una fascia-filtro verde in confine al Polo Chimico, l'ubicazione di tale area verrà stabilita in sede di attuazione del PUG, nell'ambito della singola pratica edilizia.	**NON ACCOGLIBILE**	
251.4	23/1/2024	12525	IFM scpa		piazzale Donegani 12	vari	Disciplina	251.4_Allegato 3 (glossario opere industriali): "Stazione di pompaggio" Si chiede di inserire nella colonna "Articolazione degli interventi (elenco esemplificativo)" la dicitura "- stazione di pompaggio"	251.4_Allegato 3 (glossario opere industriali): "Stazione di pompaggio" Premesso che l'Allegato 3 è più opportunamente trattato nel Regolamento Edilizio (RE), si demanda il recepimento di tale definizione al RE stesso.	**NON ACCOGLIBILE**	
251.5	23/1/2024	12525	IFM scpa		piazzale Donegani 12	vari	Disciplina	251.5_Scheda dei vincoli (n. 72 "fascia di rispetto pipeline") Si chiede di eliminare la dicitura: "Sono fatti salvi gli interventi relativi alle attività sopraelencate qualora la frequentazione sia esclusivamente diurna." in quanto la pipeline è in esercizio 24 ore su 24	251.5_Scheda dei vincoli (n. 72 "fascia di rispetto pipeline") Con rifemento a quanto segnalato dall'osservante, non si ritiene opportuno eliminare la norma in quanto non flessibile	**NON ACCOGLIBILE**	
251.6	23/1/2024	12525	IFM scpa		piazzale Donegani 12	vari	Disciplina	251.6_Art. 26 (precedenti PP nel Polo Chimico) Relativamente all'entrata in vigore del PUG e della possibile cessazione di validità dei Piani Particolareggiati di Iniziativa Privata attualmente vigenti, si chiede di come saranno gestiti gli standard già preventivamente assolti e non sfruttati dai relativi piani	251.6_Art. 26 (precedenti PP nel Polo Chimico) Per i Piani Particolareggiati vigenti, considerato che la norma di PUG stabilisce nuovi parametri urbanistici e condizioni di sostenibilità per gli interventi diretti, si precisa che l'applicazione della norma di PUG è subordinata al recesso della convenzione in essere. Per i PP in itinere, il saldo degli standard del PP rispetto alle quantità stabilite dal PUG, dovrà essere verificato in sede di accordo fra soggetto proponente e Comune ai sensi dell'Art. 11 della Legge 241/1990, col quale verranno disciplinati i termini e le modalità di esecuzione di tali opere, secondo quanto stabilito dall'Art. 5, comma 3 della Disciplina.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
252	23/1/2024	12532	Elettra Malossi per Regione Emilia Romagna				Strategie	Si chiede di rivalutare le classi di tutela per: 1) l'immobile ex Consorzio Operativo Ortofrutticolo (EX COO) sito in Via Bologna 534 (FG 226/ P 11) perché, vista la strategicità dell'area, si possa procedere con una riqualificazione più efficace ed efficiente dal punto di vista energetico; 2) l'immobile sito in Viale Cavour 77 (FG 381/P 530 e 169) viste le caratteristiche del fabbricato. Si chiede inoltre di valutare un percorso alternativo a quello previsto dal vigente PSC evitando di individuare come strada di distribuzione quella che collega via Bologna alla tangenziale e che attraversa il lotto di sedime dell'edificio EX COO e divide le aree di proprietà regionale.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante (Regione ER), si formula la seguente controdeduzione: 1) Con riferimento al fabbricato ex COO, considerati: l'assenza generale di caratteri costruttivi e architettonici peculiari; i problemi di climatizzazione degli ambienti registrati già all'epoca per via dei materiali utilizzati; l'attuale stato di conservazione e degrado; gli obiettivi di valorizzazione dell'immobile inserito nel PAV della Regione ER e le effettive difficoltà nell'attuare un'efficace riuso dell'edificio e sua riqualificazione energetica, si propone di eliminare del tutto la classe di tutela. 2) Con riferimento al fabbricato in viale Cavour 77, premesso che l'edificio è stato oggetto di ricognizione e schedatura in sede di formazione del PUG (elaborato QC_4_2 Ricognizione del patrimonio storico), si è ritenuto di abbassare la classe 2 di RUE a T1 di PUG; rilevando oggi un peggiore stato di conservazione e rivalutando le sue caratteristiche compositive e costruttive effettivamente non peculiari, si propone di assegnare al fabbricato la classe T2 perché prevalente la sua funzione di parte integrante del tessuto storico di cui preservare la morfologia. 3) In relazione alla bretella di collegamento tra via Ferraresi e via Bologna si precisa che in sede di assunzione del PUG , come da elaborato TDV2 – tavole dei vincoli, è già stata individuata una scelta alternativa, concordata con gli uffici della Regione, rispetto al tracciato individuato dal PSC.	**ACCOGLIBILE**	
253	23/1/2024	12692	Baraldini Rodolfo (portatore interessi diffusi)	Sud: Via Bologna			Vincoli	Si chiede di modificare le schede dei vincoli (punto n. 68, impianti fissi per la telefonia mobile): "Per tali impianti si rinvia al Regolamento per l'installazione di impianti di telefonia mobile (abrogato) ed al nuovo Regolamento "Piano comunale per la localizzazione degli impianti fissi di telefonia mobile" adottato (ma non approvato) ". In sostanza si rimanda a Regole prescrittive, limiti e condizionamenti non vigenti.	Con riferimento alle schede dei vincoli, si propone di riformulare il punto n. 68 "impianti fissi per la telefonia mobile" come segue: "Per tali impianti si rinvia al Regolamento comunale per l'installazione di impianti di telefonia mobile e alle normative nazionali e regionali di settore"	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
254	23/1/2024	12703	Montanari Gigliola per soc. B&B serramenti di Bocchimpani Paolo	\	via Santa Margherita da 283 a 289	fg 110 mapp vari	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di rimuovere il vincolo ISb "Corti agricole storiche in insediamenti storici urbani con parchi privati".	Premesso che trattasi di area classificata dal PUG in ISb (corti agricole storiche in insediamenti storici urbani con parchi privati), considerato che l'osservazione risulta parzialmente compilata e non risulta supportata da specifica relazione illustrativa e documentazione storica, l'osservazione non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
255	23/1/2024	12712	Cova Marco	Cocomaro di Focomorto - Cocomaro di Cona - Cona - Codrea - Quartesana	Via Ponte Rigo	fg 208 mapp 522	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità), come da RUE vigente.	Premesso che trattasi di terreno (880 mq di superficie del lotto) classificato dal RUE vigente tra gli insediamenti prevalentemente residenziali a media densità e assoggettato a intervento diretto, considerato che trattasi di singolo lotto di completamento individuato dal RUE vigente e collocato in adiacenza alle aree edificate con continuità (Art. 32, comma 2, lett. c della LR 24/2017), si propone di: a) ampliare il perimetro del Territorio Urbanizzato (TU); b) riclassificare il lotto da TAE (territorio agricolo esteso) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	**ACCOGLIBILE**	
256	23/1/2024	12724	Bocchimpani Paolo	Rurale	via Santa Margherita	fg 110 mapp 17	Classi di tutela edifici	Con riferimento all'insediamento (ex corte agricola storica) sito in via Santa Margherita snc a Malborghetto di Boara (Fg 110, mapp. 17) si chiede di assegnare una classe di tutela al fine di recuperare l'intera corte colonica "che consenta il recupero dell'intera corte colonica che versa in precarie condizioni ma non tali da impedire il riconoscimento degli edifici che ad oggi presentano tutte le strutture di elevazione e la maggior parte delle coperture".	Premesso che trattasi di fabbricati privi di classe di tutela ubicati in TAE (territorio agricolo esteso), considerato che gli stessi costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico in territorio rurale, per i caratteri tipo-morfologici e per gli elementi di interesse storico-architettonico, si propone di accogliere l'osservazione e di classificare gli edifici in classe di tutela A3 (altri edifici e manufatti di interesse storico-architettonico).	**ACCOGLIBILE**	
257	23/1/2024	12533	Cigala Fulgosi Francesca per Forum Ferrara Partecipata	\	\	\	Strategie	Si ritiene che l'approccio del PUG al tema della mobilità sia generico, retorico e ancora orientato sul potenziamento della mobilità privata automobilistica invece che sulla transizione ecologica, inoltre, si osserva, la mobilità pubblica e ciclabile è affrontata solo in termini di "parziale razionalizzazione", senza una visione strategica finalizzata al ribaltamento delle gerarchie esistenti.	Premesso che la trasmissione è risultata priva dell'allegato menzionato, si ritiene, al contrario di quanto osservato, che tale approccio, come negli altri temi urbanistici affrontati dal PUG, sia centrato sulla sostenibilità e orientato verso la transizione ecologica, per quanto riguarda il trasporto di persone e di merci, definendo una prospettiva netta e chiara sul futuro della città, pur tenendo conto che molte delle scelte strategiche in questo settore dipendono da progetti e investimenti di livello sovracomunale. Si ricorda inoltre che il PUG assume le previsioni e le strategie del PUMS, piano settoriale approvato nel dicembre del 2019, avente il compito di definire puntualmente le strategie e le azioni dell'amministrazione in tema di mobilità.	**NON ACCOGLIBILE**	
258	23/1/2024	12538	Torri Beatrice	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	Via Pomposa	fg 164 mapp 1010	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente in ambito classificato dal PUG in Dotazione ecologica e ambientale, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche e estensione territoriale (ampia area verde collocata nella Città consolidata) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale.	**NON ACCOGLIBILE**	
259	23/1/2024	12530	Bottoni Daniele	Nord: Pontelagoscuro - Barco	Pontelagoscuro, via delle Bonifiche 18	fg 63 mapp 360	Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a TCP (tessuti consolidati produttivi), come da RUE vigente.	Premesso che via delle Bonifiche costituisce il limite fisico all'ambito produttivo consolidato, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a TCP (tessuti consolidati produttivi) non è meritevole di accoglimento in quanto non coerente con l'obiettivo del PUG e degli elaborati di SQUEA di riconoscere l'asse viabilistico (via delle Bonifiche) come una barriere fisica. Si precisa, tuttavia, che gli edifici produttivi esistenti ubicati in territorio rurale sono disciplinati dall'Art. 32, comma 16, lett. b), ove sono consentiti anche gli interventi di recupero con ampliamento.	**NON ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
260	23/1/2024	12732	Tambini Anna per NL Properties Srl	Sud: Via Bologna	Via Ferraresi, Via della Fiera	fg 191 mapp 118 fg 226 mapp 317	QC	a) Si chiede che nelle tabelle dell'elaborato QC.0 relative al monitoraggio dell'attuazione del Piano Provinciale degli Insediamenti Commerciali (§7.2), per l'ambito commerciale di attrazione di livello inferiore "via Ferraresi-via della Fiera" sia aumentata la superficie di vendita massima prevista dal POIC da 8.000 mq a 10.000 mq in virtù del riconoscimento avvenuto in tal senso nei due precedenti Piani Operativi Comunali. b) Si contesta il procedimento ex art. 53 in corso per l'ampliamento della superficie di vendita di una struttura commerciale esistente all'interno del medesimo atto poichè non è stata applicata la procedura prevista dall'art. 27 della Disciplina del PUG che prevede l'acquisizione di un parere preventivo della Commissione Intersettoriale dell'Amministrazione Comunale in caso di nuove medio-grandi e grandi strutture di vendita.	Premesso che la tabella riportata nell'elaborato QC_0 ha valore meramente ricognitivo e riporta i dati delle tabelle allegate al POIC vigente messo a disposizione dalla Provincia di Ferrara, la possibilità di riconoscere all'ambito commerciale di attrazione di livello inferiore "via Ferraresi-via della Fiera" una superficie massima di 10.000 mq rimane eventualmente ammissibile secondo quanto stabilito dall'Art. 3 comma 3, punto b2 delle Norme di attuazione del POIC. Tale eventualità, in analogia con quanto avvenuto in fase di valutazione ambientale strategica dei comparti inseriti nei Piani Operativi Comunali, entrambi decaduti, potrà concretizzarsi tramite Accordo Operativo in attuazione del PUG, che dovrà dimostrare la sostenibilità ambientale e territoriale dell'intervento e la coerenza rispetto ai contenuti della scheda POIC relativa all'ambito. Si precisa inoltre che per il procedimento ex Art. 53 in corso relativo all'ampliamento della struttura commerciale esistente è stato redatto in variante agli strumenti urbanistici vigenti e non può essere riferito in nessun modo all'Art.27, comma 6 della Disciplina del PUG assunto.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
261	23/1/2024	12736	Gherardi Ravalli Modoni Nicola	Rurale	via della Bosca snc	fg 174 mapp 307-308	Classi di tutela edifici	Con riferimento all'insediamento corte agricola storica sito in via della Bosca snc a Contrapò (Fg 174, mapp. 307-308) si chiede di eliminare le classi di tutela T1 e T2.	Premesso che trattasi di fabbricati di interesse culturale e testimoniale individuati dal PUG con classe di tutela T1 (stalla) e T2 (abitazione), considerati lo stato di conservazione e le caratteristiche degli immobili (ruderi pericolanti con gravi criticità strutturali, parzialmente/totalmente privi di copertura), si propone di accogliere l'osservazione e di eliminare le classi di tutela T1 e T2, in coerenza con lo stato di fatto.	**ACCOGLIBILE**	
262	23/1/2024	12746	Impresa Gamberoni Ippolito e Bombardi Erika	Rurale	Via Acquedotto	fg 74 mapp 196-197	Disciplina	Si chiede la possibilità che venga garantita la possibilità di completare l'intervento iniziato che prevedeva una durata di 5 anni oltre la proroga triennale Legge 120/2020 ovvero scadenza 26/04/2026.	Premesso che non è di competenza del PUG stabilire i termini di validità dei procedimenti in corso, si propone di aggiornare l'Art. 33 della Disciplina al fine di disciplinare i procedimenti edilizi avviati prima dell'adozione del presente PUG, ma non ancora conclusi.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
263	23/1/2024	12527	Casadei Baldelli Franco per soc. Arco Lavori	Centro Storico	via Cisterna del Follo	fg 390 mapp 138-21	Disciplina	Richiesta di eliminare l'obbligo di conferimento di quota minima ERS o in alternativa di consentirne sempre la monetizzazione.	Premesso che l'edilizia residenziale sociale è un obbligo sancito dalla LR 24/2017 (vedi in particolare Art. 34, comma 3 della LR 24/2017), considerato che l'ERS è stata inserita come requisito prestazionale in coerenza con gli obiettivi della SQUEA, considerato che tale requisito è stato declinato per gli interventi di consistenza medio/grande, e in taluni casi è monetizzabile in virtù delle specificità delle singole aree, la richiesta di eliminare l'obbligo di ERS non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
264.1	23/1/2024	12761	Proto Matteo				Strategie	264.1_MOBILITÀ E ZONA OVEST Si chiede di incrementare le strategie atte a ridurre la mobilità su gomma e di definire la strategia di connessione tra centro storico, stazione di Ferrara e zona ovest	264.1_MOBILITÀ E ZONA OVEST La strategia della mobilità del PUG, recepisce la pianificazione del PUMS vigente prevedendo il rafforzamento e la qualificazione dei due nodi intermodali della stazione ferroviaria a ovest delle mura storiche e dell'area ex MOF a sud (tra le mura, il canale di Burana e la darsena) che rappresentano i due scambiatori delle principali direttrici di accesso alla città del traffico su gomma da nord, da ovest e da sud consentendo l'interconnessione con la metropolitana, il TPL su gomma e la ciclopedonalità (nodo della stazione ferroviaria) e anche con l'idrovia Ferrarese (nodo ex MOF). Si precisa inoltre che la scheda progettuale d'ambito del comparto "Ex Felisatti" è stata rivista, su osservazione, e si propone la realizzazione di un parcheggio finalizzato ad implementare quello già esistente su via del Lavoro. Non definisce invece nuovi parcheggi intermodali a nord e ad est delle mura storiche (oltre quelli già esistenti) in considerazione della minore pressione di flussi di traffico. Va inoltre rilevato che la continuità di questa strategia da parte dell'Amministrazione Comunale ha già prodotto rilevanti interventi e investimenti pubblici nei nodi succitati della Stazione ferroviaria e dell'area ex MOF, in corso di realizzazione, che svolgeranno una funzione cruciale per lo scambio modale con la mobilità. Il Completamento del sistema di viabilità cosiddetto "Gronda Nord", previsto dal PUMS, ha una importante funzione di percorso alternativo a Via Padova/Via Marconi per l'ingresso al casello autostradale nord e rappresenta il completamento del sistema delle tangenziali . Per quello che riguarda la riduzione del traffico di attraversamento nel Centro Storico, si prevede tramite l'adeguamento di via Bacchelli e via Canapa e il collegamento tra via G.Bianchi e via Padova. La riqualificazione dell'accesso da ovest (Via Modena – Via Marconi) verso il Centro storico, è in fase di progettazione con fondi PNRR; questa progettazione è in linea con il Progetto-Guida 1 "La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli" e nella rigenerazione delle aree dismesse così come precisata negli elaborati Strategie Locali (SL1) e Schede d'ambito (SL3).	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
264.2	23/1/2024	12761	Proto Matteo				Strategie	264.2_FRONTI COMMERCIALI Si chiede che i fronti commerciali non siano individuati negli elaborati prescrittivi. Si chiede che all'Art.19, comma 2, capoverso E vengano inserite le attività culturali private da prevedersi esclusivamente nelle unità immobiliari che si affacciano su un fronte commerciale. Si osserva che dette attività per il loro largo spettro non possano essere tutte inserite nell'attività commerciale ma le attività no profit siano inserite nelle dotazioni territoriali. Si chiede che gli edifici di culto vengano tolti dal Raggruppamento delle attività direzionali e vengano invece inseriti nelle dotazioni territoriali	264.2_FRONTI COMMERCIALI La individuazione dei "Fronti commerciali" nell'elaborato U2.4 e nell'art. 19 comma 3 rappresenta un aggiornamento rispetto alla strumentazione urbanistica vigente, ed è finalizzata a limitare utilizzi impropri e il degrado dei piani terra delle vie commerciali e turistiche più utilizzate del Centro storico. Appare corretta invece l'osservazione inerente le attività culturali e si propone di modificare l'Art. 19, comma 2 (Tessuti storici) eliminando la frase "esclusivamente nelle unità immobiliari che si affacciano su un fronte commerciale, come individuato nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale".", ciò al fine di favorire le attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo. Si precisa che le attività culturali no profit e gli edifici per il culto rientrano già all'interno della categoria funzionale G2 (Attrezzature e spazi collettivi), secondo quanto previsto dall'Atto coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali (DGR. n. 112 del 28/01/2021). L'inquadramento nella categoria D (Direzionale) ha natura residuale, per le attività private ritenute prive di interesse pubblico e sprovviste di relativa convenzione sulle modalità d'uso.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
264.3	23/1/2024	12761	Proto Matteo				Strategie	264.3_ERS-ERP a) Si chiede che la monetizzazione delle quote ERS, dove possibile, sia dedicata ad un fondo destinato solo a ERS e non comprenda anche le dotazioni ambientali. b) Si chiede, non solo legato ad edilizia ERS, un possibile aumento dell'indice edificatorio, per favorire la rigenerazione. c) Si chiede la elaborazione di una cartografia che individui le aree private e pubbliche su cui sviluppare ERS. d) Si chiede un maggior sviluppo dell'ERP, si esprime la necessità di migliorare il patrimonio pubblico, non più adatto alla attuali condizioni abitative.	264.3_ERS-ERP Per quel che riguarda il fabbisogno di ERS, nel QC è stato mappato il patrimonio immobiliare pubblico e gli immobili disponibili alla rigenerazione (elaborato QC6.4.3) ed è stato inoltre quantificato il fabbisogno di ERS (cfr. Profili diagnostici del Quadro Conoscitivo) come richiesto dagli artt. 15 e 34 comma 3 della LR 24/2017 e dall'art. 22 della DGR 110/2021. a) Si ritiene opportuno che il fondo alimentato dalla monetizzazione delle quote di ERS possa essere utilizzato sia per la realizzazione di nuovi alloggi ERS, sia per il miglioramento e la gestione della quota ERP esistente ma possa anche servire la realizzazione delle dotazioni ecologiche e ambientali (che rientrano anch'esse nella più ampia categoria delle Dotazioni territoriali). b) Si ritiene corretta l'osservazione di prevedere un aumento degli indici di edificabilità finalizzato a rendere più economicamente più vantaggiosi gli interventi di rigenerazione. A tal fine per gli ambiti di rigenerazione (art. 23 e 19 Disciplina) si propone di innalzare gli indici It e If da 0,2 a 0,3. c) le schede progettuali d'ambito individuano le aree, pubbliche e private, dove è obbligatorio che la quota ERS venga realizzata. A queste individuazioni/quote obbligatorie di ERS si aggiungono ulteriori alloggi ERS che possono essere realizzati attraverso gli strumenti attuativi del PUG (AO e PAIP) sulla base delle esigenze dell'Amministrazione o su proposta di soggetti privati. d) Si precisa che il fondo derivante dalla monetizzazione delle quote ERS è finalizzato anche alla gestione e miglioramento degli edifici ERP.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
264.4	23/1/2024	12761	Proto Matteo				Strategie	264.4_PARCO URBANO Si chiede di inserire nel TU anche le parti agricole che fanno parte del Parco urbano nord individuato dal Progetto-Guida 3 e di prevedere limitazioni agli usi nell'area dell'ex zuccherificio di Pontelagoscuro anch'esso interno al PG3	264.4_PARCO URBANO Il parco nord di cui al PG3 è un parco anche agricolo, per sua definizione, e il fatto che una parte di esso sia esterna al perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) non ha alcuna influenza sulla strategia ben definita nel PG3 e nell'OS1/LS3/AP5. Il Parco Bassani è ricompreso nel perimetro del TU in quanto parco urbano pubblico rientrante nelle Dotazioni territoriali, coerentemente con i criteri di perimetrazione del TU di cui Art. 32 comma 2 lett. a) della LR 24/2017 che peraltro non prevedono l'inserimento nel TU di aree agricole estensive come quelle richiamate dall'osservante. Si specifica, inoltre, che nel Progetto-Guida PG3 "Il parco nord della multifunzionalità agraria, dello sport e del tempo libero" e negli schemi strategici di assetto del territorio (elaborato S2 "Rigenerazione e attrattività del territorio") il PUG definisce chiaramente quale è la vocazione del Parco Urbano, ossia contenitore di attività ludiche e di svago all'aria aperta. Non è di competenza del PUG (secondo quanto stabilito dalla LR 24/2017) definire quali siano gli eventi a grande affluenza di pubblico.	**NON ACCOGLIBILE**	
264.5	23/1/2024	12761	Proto Matteo				Strategie	264.5_UNIVERSITÀ E STUDENTATI. Si chiede di individuare nelle carte strategiche le localizzazioni di nuovi poli universitari e di ricerca e di nuovi studentati	264.5_UNIVERSITÀ E STUDENTATI Nel condividere le considerazioni sulla necessità di potenziare la capacità di Ferrara di attrarre studenti anche come potenziali futuri cittadini e lavoratori della città, si rileva tuttavia che gli elaborati strategici del PUG non possono individuare le localizzazioni esatte dei poli universitari o studentati che verranno realizzati in futuro con l'attuarsi progressivo delle strategie, limitandosi quindi a mappare quelli esistenti e a dare indicazioni di tipo strategico (cfr. OS2/LS4/AP3 e OS3/LS5 art. 11 della Disciplina) che avranno bisogno di politiche urbane appropriate da attivare da parte dell'Amministrazione Comunale per la loro attuazione. Gli studentati pubblici rientrano nella famiglia dell'ERS e quindi delle Dotazioni territoriali ai sensi della DGR 110/2021. Essi possono essere realizzati quindi o sulle aree già acquisite o in corso di acquisizione per piani urbanistici attuativi o attraverso esproprio di aree ad essi destinate. In entrambi i casi, predeterminare aree pubbliche o private da espropriare a questa destinazione d'uso in sede di PUG, senza avere finanziamenti già destinati a questo scopo, risulta un vincolo dell'azione pubblica non compatibile con la necessaria flessibilità che occorre avere in ragione della programmazione degli investimenti non prevedibili oggi. Sarà cura dell'Amministrazione rispondere in modo adeguato a questo obiettivo che essa ha inserito tra le priorità strategiche.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
264.6	23/1/2024	12761	Proto Matteo				Strategie	264.6_ENERGIA Si chiede di valorizzare il sistema del teleriscaldamento per la distribuzione dell'energia geotermica e di aumentare le aree di sviluppo potenziale di comunità energetiche rinnovabili (CER)	264.6_ENERGIA Per quanto di competenza del PUG, si ritiene che la Strategia e in particolare le Azioni Progettuali del PUG, sia relativamente all'incremento della produzione di energia geotermica distribuita con il sistema del teleriscaldamento (cfr. LS1/LS4/AP4-AP5, art. 10 della Disciplina), sia relativamente allo sviluppo di Comunità Energetiche Rinnovabili CER (cfr. OS1/LS6/AP3-AP6-AP7, art. 10 della Disciplina) siano già coerenti con l'osservazione proposta. Si specifica che nella Tav. Di assetto Strategica S1 è riportata una prima mappatura delle aree pubbliche potenzialmente destinabili alla realizzazione di una CER; tale mappatura è indicativa e va valutata poi la fattibilità economica e non è in nessun modo vincolante per la individuazione di ulteriori aree sia pubbliche che private.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
265	23/1/2024	12536	Caterina Zanella per Parofin Srl	Malborghetto di Boara - Boara - Focomorto - Pontegradella	Via Pioppa	fg 138 mapp 1014	Classi di tutela edifici	Si chiede di eliminare la classe di tutela T2 dall'edificio posto lungo via Pioppa snc a Ferrara (Fg 138, mapp. 1014) per lo stato di degrado e le criticità legate alla sicurezza stradale. La stessa per attuare una demolizione e ricostruzione del fabbricato con arretramento del fabbricato da via Pioppa nell'ambito di una migliore riqualificazione del comparto.	Premesso che trattasi di fabbricato di interesse culturale e testimoniale individuato dal PUG con classe di tutela T2 (edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di interesse storico-culturale e testimoniale), considerati lo stato di fatto e le caratteristiche dell'immobile (edificio in evidente stato di di degrado, con criticità legate alla sicurezza stradale, essendo edificato in fregio alla strada), si propone di accogliere l'osservazione e di eliminare la classe di tutela T2 dall'edificio posto lungo via Pioppa.	**ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
266	23/1/2024	12536	Caterina Zanella per Parofin Srl	Malborghetto di Boara - Boara - Focomorto - Pontegradella	Via Pioppa	fg 138 mapp 1078 fg 139 mapp 633	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare le 2 aree da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità): a) lotto via Pioppa: cessione gratuita all'AC di una fascia di terreno della larghezza minima necessaria al fine di realizzare una pista ciclopedonale e/o una cortina verde di qualificazione della viabilità comunale; b) lotto via L. Mingardi: realizzazione di una fascia verde arboreo/arbustiva sui lati sud ed est, della larghezza minima necessaria, al fine di mitigare/mascherare il contesto agricolo circostante.	Trattasi di aree inserite nel tessuto residenziale di Pontegradella, caratterizzato da isolati a forma regolare, con media densità fondiaria e tipologie edilizie miste di edifici a 2 o 3 piani fuori terra. Considerati il contesto urbanistico, le caratteristiche e la localizzazione delle aree e il beneficio pubblico proposto dall'osservante: a) lotto via Pioppa: l'area risulta ricompresa nel Territorio Urbanizzato (TU) e interclusa nell'edificato adiacente posto lungo la viabilità comunale, b) lotto via L. Mingardi: l'area risulta ricompresa nel Territorio Urbanizzato (TU) e costituisce il naturale completamento delle aree edificate con continuità, si propone di riclassificare le stesse: a) da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUB (tessuto urbano consolidato a bassa densità) per il lotto di via Pioppa; b) da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) per il lotto di via Mingardi.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
267	23/1/2024	12536	Caterina Zanella per Parofin Srl	Rurale	Via Ca' Tonda		Disciplina	Si chiede: a) che l'Art. 21 venga precisato/integrato al fine di consentire per gli edifici di categoria "T2" (edifici privi di valore storico [...]") la possibilità di traslare il sedime (intervento già consentito dal PUG assunto) per interventi finalizzati al miglioramento della sicurezza e/o alla riduzione dei rischi antropici/naturali b) di consentire la trasferibilità e cambio d'uso anche di edifici privi di tutela	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante: a) edifici di categoria "T2" (privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di interesse storico-culturale e testimoniale): ACCOGLIBILE. Considerato che il PUG prevede per tali edifici la realizzazione di interventi di "ristrutturazione edilizia" come definiti all'Art. 3, lett. d) del DPR 380/2001, compresa anche la demolizione con ricostruzione, considerato altresì che il PUG assunto già consente "traslazioni di sedime in presenza di fasce di rispetto di cui alle Schede dei vincoli", si propone di integrare e precisare tale normativa come segue (Art. 21, comma 4, classe T2): "le traslazioni di sedime in presenza di fasce di rispetto di cui alle schede/tavole dei vincoli e/o finalizzate alla riduzione dei rischi naturali/antropici e al miglioramento della sicurezza (tavv. V1 e V2)" b) trasferibilità e cambio d'uso anche di edifici privi di tutela: PARZIALMENTE ACCOGLIBILE - Edifici privi di valore storico/testimoniale e con originaria funzione abitativa (non connessi con l'attività agricola): si propone di accogliere l'osservazione consentendo la ricollocazione di edifici residenziali non connessi con l'attività agricola ubicati in territorio rurale in aree all'interno del TU o contigue allo stesso, nel rispetto di alcune condizioni e requisiti - Edifici produttivi, ricettivi e terziari esistenti non più funzionali all'attività agricola: la proposta di trasferibilità e cambio d'uso è già consentita dal PUG all'Art. 32, comma 16, lett. b), nei limiti stabiliti dall'Art. 36, comma 5, lett. e) della LR 24/2017	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
268	23/1/2024	12536	Caterina Zanella per Parofin Srl	Sud: Via Bologna	via Ferraresi		Disciplina	Si chiede di procedere (tessuto consolidato terziario con PUA vigente) con "variante al PUA vigente che proponga modifiche per rispondere ad eventuali nuove esigenze legate all'evoluzione nel tempo della domanda", secondo quanto stabilito dall'Art. 6, comma 7 della Disciplina o, in subordine, con AO ai sensi dell'Art. 5, comma 5, lett. a) della Disciplina. La variante si rende necessaria al fine di rimodulare gli usi ammessi nelle unità minime di intervento, nei limiti del POIC, consentendo in modo particolare nell'UMIV 4 del PP vigente la destinazione commerciale con superficie di vendita massima di 1.500 mq (medio-piccole strutture di vendita), anche con eventuale riduzione della superficie di vendita prevista nell'UMIC 2 (attualmente pari a 2.500 mq di Sv).	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, considerato che l'osservazione è oggetto di PUA vigente, continuano ad applicarsi le norme di cui allo strumento attuativo e/o richiamate nella convenzione urbanistica, fino alla sua scadenza o, eventualmente, al recesso dal PUA e dalla convenzione in essere o, eventualmente, nel caso di variante al PUA ai sensi dell'Art. 6, comma 7 della Disciplina. Qualora si proceda ad una nuova progettazione dell'area, essendo la stessa classificata dal PUG assunto in TCT (tessuti consolidati terziari), si precisa che sono consentite le destinazioni d'uso commerciali, comprese le medie e grandi strutture di vendita: essendo l'area all'interno di un ambito di POIC, le superfici di vendita dovranno essere coerenti con i limiti del POIC, o sarà necessario effettuare una proposta di variante al POIC. L'attuazione degli interventi proposti dall'osservante è consentita con le seguenti modalità: a) Art. 6, comma 7 (strumenti attuativi in corso di validità): attraverso variante al PUA in corso di validità che proponga modifiche per rispondere ad eventuali nuove esigenze legate all'evoluzione nel tempo della domanda, purché non comporti incremento del carico urbanistico e garantisca le condizioni di equilibrio economico e quantitativo tra diritti edificatori e opere di urbanizzazione, nonché i livelli minimi di standard urbanistici. In tal caso, la proposta formulata dall'osservante di ridurre la superficie di vendita rispetto a quella del PUA vigente potrebbe consentire di procedere con la suddetta variante al PUA. b) Art. 5, comma 5, lett. a) (accordo operativo): attraverso un Accordo Operativo (AO), secondo quanto stabilito dall'Art. 27, comma 3, lett. c) della Disciplina. Si precisa, infine, che in tale sede non viene valutato il progetto proposto dall'osservante: l'attuazione dell'intervento (e quindi la valutazione progetto) potrà avvenire successivamente all'approvazione del PUG.	**ACCOGLIBILE**	
269	23/1/2024	12536	Caterina Zanella per Parofin Srl	Sud: Via Bologna	via Porta / via Ferraresi / via Nievo	fg 159 mapp 289-542	Riclassificazione dotazione ecologica	Si chiede di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale ad Attrezzature e spazi collettivi, previa cessione di parte dell'area (Fg 159, mapp. 542) ubicata lungo via A. Ferraresi.	Premesso che trattasi di area inedificata priva di urbanizzazioni, e pertanto classificata "area permeabile", esclusa dal Territorio Urbanizzato ai sensi dell'Art. 32 comma 3 della LR 24/2017, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di riclassificare ad Attrezzature e spazi collettivi non è meritevole di accoglimento. Per la realizzazione di nuovi insediamenti in aree permeabili escluse dal TU si rimanda all'Art. 16 della Disciplina.	**NON ACCOGLIBILE**	
270	23/1/2024	12683	Borsari Gaetano per soc. La Ginestra di Borsari Gaetano	Malborghetto di Boara - Boara - Focomorto - Pontegradella	Via Santa Mrgherita 230 Malborghetto di Boara	fg 113 mapp 5	Classi di tutela edifici	Si chiede a) l'eliminazione della classe di tutela T1 dall'ex proservizio sito in via Santa Margherita 330, censito al Fg 113, mapp. 5; b) la ridefinizione dell'area TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) secondo i limiti del mapp. 5.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente proposta di controdeduzione: a) Eliminazione classe di tutela T1: accoglibile. Premesso che trattasi di fabbricato di interesse culturale e testimoniale individuato dal PUG con classe di tutela T1 (edifici e manufatti prevalentemente novecenteschi di interesse storico-culturale e testimoniale), considerato che l'immobile è stato demolito con titolo PdC per ristrutturazione e ampliamento, rilasciato con nota prot. 166967. del 17/10/2023, si propone di eliminare la classe di tutela T1, in adeguamento allo stato di fatto. b) Modifica area TUM: accoglibile. Si propone di modificare l'area TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) in coerenza con l'assetto catastale (Fg 113, mapp. 5).	**ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
271	23/1/2024	12678	Cigala Fulgosi Francesca per Forum Ferrara Partecipata	Centro Storico	Tangenziale est - via Ravenna San Giorgio		Strategie	Si chiedono linee strategiche e indicazioni più precise per la risoluzione dei problemi di viabilità del nodo Via Ravenna / San Giorgio auspicando la realizzazione tangenziale Est.	La legge regionale n. 24/2017 prevede che la cartografia strategica del PUG abbia carattere ideogrammatico, pertanto in rispetto di tale prescrizione, il tracciato della bretella est è stato individuato con una freccia nell'elaborato S1 "Infrastrutture di paesaggio verdi e blu e della mobilità" (e così recepito nell'elaborato SL1 Strategie locali - Parti della città centrale). L'elaborato S1 "Schema supporto tematico: mobilità" riporta il tracciato presunto con maggior livello di definizione desunto dal piano di settore PUMS. Ulteriori indicazioni di maggior dettaglio saranno possibili solo in sede attuativa, attraverso apposite valutazioni di fattibilità tecnico-economica.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
272	23/1/2024	12661	Salis Filippo	Area PMI	Via Erasmo da Rotterdam, Via Cesare Diana, zona Mizzana-PMI	fg 97-98 mapp vari	Strategie	Si chiede di: a) elaborato S2 della SQUEA: classificare l'area come OS3/LS2/AP1 "Altri ambiti ed edifici produttivi da qualificare dal punto di vista delle prestazioni energetiche e microclimatiche" b) individuare l'area come "Ambito di rigenerazione urbana di progetto" con perimetro sopra i TCP (tessuti consolidati produttivi)	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante: a) elaborato S2 della SQUEA: NON ACCOGLIBILE. La proposta di individuare l'area come "Altri ambiti ed edifici produttivi da qualificare dal punto di vista delle prestazioni energetiche e microclimatiche" non è coerente con gli obiettivi del PUG e il QC in quanto non è incluso negli ambiti produttivi b) "Ambito di rigenerazione urbana di progetto": PARZIALMENTE ACCOGLIBILE. La proposta di individuare l'area come "Ambito di rigenerazione urbana di progetto" non è accoglibile in quanto non coerente con lo stato di fatto ed il contesto urbanistico. Tuttavia, è sempre consentita l'attuazione mediante Accordo Operativo (AO), ancorché non perimetrato nelle Tavv. di progetto del PUG per garantire il raggiungimento degli Obiettivi Strategici del PUG, secondo quanto stabilito dall'Art. 5, comma 5 della Disciplina. Inoltre, considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico (trattasi di area inedificata interclusa nel quadrante produttivo posto a nord-ovest, lungo l'autostrada), si propone di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale a TAE (territorio agricolo esteso).	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
273	23/1/2024	12752	Cigala Fulgosi Francesca per Forum Ferrara Partecipata	Rurale	Villanova		Strategie	Si chiede maggiore tutela e valorizzazione della vocazione agricola del forese in riferimento agli impianti di biometano e biogas. Le strategie del Cluster 12 non sono sufficientemente definite per salvaguardare la vocazione agricola dei territori.	Con riferimento all'elaborato SL2 "Strategie locali | Cluster del forese", ed in particolare al Cluster n. 12 (Viconovo, Albarea, Villanova, Denore), si propone di integrare la strategia locale con l'obiettivo di salvaguardare/valorizzare la vocazione agricola del territorio, gli insediamenti produttivi esistenti che connotano il territorio ed il paesaggio, le possibili azioni di tutela e qualificazione che potrebbero portare a sostenere e potenziare le attività che già perseguono obiettivi di diversificazione e valorizzazione delle potenzialità di questa zona rurale. Si propone altresì di integrare la Tavola e la Scheda dei vincoli con limitazioni relative alla realizzazine degli impianti di biometano-biogas a tutela del paesaggio agricolo in particolare del sito Unesco.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
274	23/1/2024	12655	Cigala Fulgosi Francesca per Forum Ferrara Partecipata	Centro Storico	Caserma Pozzuolo del Friuli		Strategie	Si propone di: a) elaborato SL1: inserire area caserma come "opportunità di rigenerazione"; b) elaborato SL3: predisporre una nuova scheda progettuale d'ambito.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: a) Si evidenzia che nell'elaborato SL1 Strategie locali – Centro storico, il Complesso Caserma Pozzuolo del Friuli è elencato nell'ambito delle strategie sovralocali, tra gli interventi di "Recupero e rifunzionalizzazione delle aree dismesse" funzionali all'attuazione del Progetto Guida 4 dedicato alla valorizzazione del Parco delle Mura. Tale inquadramento testimonia la maggior rilevanza assegnata dal PUG a questa operazione (si veda in tal senso anche l'OS1-LS3-AP5), rispetto all'elenco relativo alle previsioni strategiche di rilevanza inferiore, citato dall'osservante. b) Si precisa che la scelta di non inserire una Scheda Progettuale d'Ambito per il comparto trova motivazione nella volontà e necessità di garantire maggior flessibilità agli interventi indiretti (PIAP o AO) con i quali sarà pianificata la rigenerazione dell'area ai sensi della LR. 24/2017. Si evidenzia inoltre che tale approccio è stato applicato tendenzialmente a tutte le aree di proprietà pubblica ritenute funzionali all'attuazione delle strategie del PUG.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
275	22/1/2024	11978	Nonato Fabia per Comitato Caldirolo Libera	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	SAN CONTARDO D'ESTE, VIA SIEPE, VIA CEDRI	fg 137 mapp vari	Strategie	Si chiede: 1) interventi di piantumazione in via San Contardo d'Este 2) piantumazione ombreggiante su pista ciclabile/pedonale lungo via San Contardo d'Este e tratto iniziale di via dei Cedri 3) desigillazione di specifiche aree in via dei Cedri.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservazione, si formula la seguente controdeduzione: 1) La richiesta risulta già recepita per quanto riguarda l'area del mappale 1214 inquadrata nell'elaborato SL1 – ZONA EST - Strategie Locali: "Valorizzare la rete degli spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici – sistema delle aree verdi da potenziare attraverso forestazione" 2) La richiesta risulta già individuata dal piano nell'elab. SL1 ZONA EST – Strategie Locali "Valorizzare la rete degli spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici – maglia urbana di potenziamento dell'ombra" 3) La richiesta è recepibile individuando l'ambito compreso tra via dei Cedri – via Siepe – via San Contardo d'Este come "spazi aperti da riqualificare in termini di adattamento climatico"	**ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
276	22/1/2024	12251	Oddi Corrado per Forum Ferrara Partecipata	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio			Strategie	Si chiede che per le aree verdi della Zona est (individuati mediante riferimenti catastali) siano previsti interventi di forestazione urbana e siano posti vincoli di tutela ambientale e paesaggistica analoghi al Parco Urbano Nord e al Parco delle Mura. Si rileva inoltre l'incongruenza tra la mappatura delle Dotazioni ecologiche dell'elaborato QC_3_2 e quella dell'elab. "Usi e modalità di intervento".	Con riferimento all'elab. SL1_Strategie Locali – Ferrara EST, le aree in questione risultano comprese nelle seguenti strategie: Relazione con il parco delle Mura – tutela e cucitura delle aree verdi lungo le direttrici stradali della cerchia muraria – Valorizzare la rete degli spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici – sistema delle aree verdi da potenziare – Valorizzare la rete degli spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici – coni visivi/cunei verdi di penetrazione – Tutela degli spazi vuoti interclusi nella trama dell'edificato come "cunei verdi" – aree permeabili intercluse al territorio urbanizzato da tutelare. Il PG4, pur con la sua cartografia di carattere ideogrammatico, prevede che il Parco delle Mura si debba consolidare dal punto di vista paesaggistico e ambientale attraverso densificazione vegetale e connessione con gli spazi verdi adiacenti (parchi, giardini, pori e infiltrazioni verdi) e aree dismesse, intra ed extra moenia da qualificare. Si ritiene quindi che le strategie del PUG per le aree verdi in oggetto siano già pienamente coerenti con iniziative di forestazione urbana, sia di iniziativa pubblica che privata. In merito all'incongruenza rilevata, premesso che l'osservazione è generica e non vengono individuate puntualmente, si precisa che gli elaborati hanno due funzioni e contenuti profondamente diversi, uno (QC_3_2) ricognitivo dello stato di fatto delle aree pubbliche/uso pubblico, l'altro (Usi e modalità di intervento) rappresenta invece lo scenario di progetto del PUG. Si precisa infine che le aree individuate dall'osservante sono classificate come Dotazioni Ecologiche nella Tav. U2 e disciplinate dall'Art. 30.	**NON ACCOGLIBILE**	
277	22/1/2024	12252	Oddi Corrado per Forum Ferrara Partecipata	Centro Storico			Disciplina	Si chiede di ridurre i parametri urbanistici ed edilizi nei tessuti urbani consolidati a media (TUM) ed alta densità (TUA): a) TUA: numero massimo di piani 6 ed altezza massima ml 19 (anziché piani 8 e altezza massima ml 25) b) TUM: numero massimo di piani 5 ed altezza massima ml 16 (anziché piani 6 e altezza massima ml 19).	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, la richiesta generale di ridurre i parametri urbanistici ed edilizi nei tessuti urbani consolidati a media (TUM) ed alta densità (TUA) non è coerente con l'obiettivo della LR 24/2017 di rigenerare l'esistente, anche attraverso operazioni di addensamento e sostituzione urbana.	**NON ACCOGLIBILE**	
278	22/1/2024	12253	Oddi Corrado per Forum Ferrara Partecipata	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	ZONA EST		Strategie	Si propone un'integrazione del QC diagnostico e delle Strategie Locali della Zona Est per quanto riguarda la gestione delle acque. Si evidenza che le criticità legate ad allagamenti per piogge intense non sono adeguatamente descritte in diagnosi (con riferimento ai profili idrogeologici, oltre che idraulici) e chiedono di implementare le strategie prevedendo specifici interventi.	Si precisa che il PUG assunto contiene tra i suoli elaborati: - la tav. QC.5.5.2a "Carta degli allagamenti da forti piogge", che riporta una mappatura empirica delle aree urbane che vanno in sofferenza idraulica in occasione di forti piogge partire dalle segnalazioni pervenute alla Protezione Civile, ai del Vigili del Fuoco e nella pagina segnalazioni del portale web del Comune, negli anni 2017-2019 e in occasione del fortunale dell'agosto 2022, integrata con le risultanze di uno studio effettuato da Hera, nel quale sono individuate aree che tendono ad allagarsi con eventi di 30, 50 e 80 mm di pioggia; - l'elaborato sullo stato della rete fognaria 6.3.3b, redatto in accordo con Servizio ambiente e Ente gestore delle reti; - le schede e le tavole dei vincoli (Tdv2 , vincoli da 79 a 84) che recepisce il PAI e il PGRA, definendo vincoli più prescrittivi delle norme di settore. In ogni caso, si propone di aggiornare l'elaborato SL1 "Strategie Locali | Parti della Città centrale" individuando l'ambito oggetto di osservazione tra gli "areali urbani con criticità di gestione delle acque meteoriche" (sintesi degli elementi di forza e debolezza) inoltre si propone di aggiungere tra le strategie locali della parte di città, la risoluzione dei problemi di allagamento e di gestione delle acque meteoriche. In relazione alle indicazioni applicative relative agli scarichi, si rimanda alle indicazioni e prescrizioni del Regolamento Edilizio per gli interventi diretti (fatta salva la competenza in capo al servizio Ambiente e all'ente gestore), e alla fase di pianificazione attuativa per gli interventi indiretti (AO/PAIP)	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
279.1	22/1/2024	12257	Barbieri Paolo per Legacoop Estense				Varie	279.1_Semplificazione Disciplina e procedure per favorire la rigenerazione urbana (SQUEA) - Art. 5, comma 5 (modifica perimetri Accordi Operativi): eliminare l'obbligo del passaggio in Consiglio Comunale per modificare i perimetri degli ambiti - Art. 5, comma 5 (capacità edificatoria Accordi Operativi): Possibilità di incremento della capacità edificatoria in sede di AO - Art. 7 (dotazioni territoriali): stabilire che le dotazioni dentro al TU siano ridotte ai minimi fissati dal DM 1444/1968 - Art. 7, comma 43 (parcheggi privati pertinenziali): stabilire che i parcheggi privati dentro al TU vengano ricondotti a quelli fissati dalla Legge 122/1989 - Art. 11 (schema strategico di assetto): esplicitare in che modo si ritiene fattibile il recupero a residenza per studenti fuori sede in contesti distanti dalla città e dalle sedi universitarie - Art. 13 (Progetti-Guida): chiarire il funzionamento dei tavoli partenariali finalizzati alla sottoscrizione di intese e accordi tra il Comune e i principali soggetti pubblici e privati coinvolti - Art. 14 (schede progettuali d'ambito): consentire la modifica delle schede progettuali d'ambito	279.1_Semplificazione Disciplina e procedure per favorire la rigenerazione urbana Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: - Art. 5, comma 5 (modifica perimetri Accordi Operativi): per gli "ambiti di rigenerazione urbana" perimetrati nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale" il PUG consente di modificarne i perimetri, a condizione che venga garantito un disegno urbano unitario. Si ritiene che tale scelta debba essere di competenza del Consiglio Comunale. - Art. 5, comma 5 (capacità edificatoria Accordi Operativi): Possibilità di incremento della capacità edificatoria in sede di AO: le modalità con cui sarà possibile incrementare la capacità edificatoria sono stabilite all'Art. 17 - Art. 7 (dotazioni territoriali): si ritiene che la rigenerazione sia possibile solo attraverso interventi che restituiscono un miglioramento/potenziamento delle dotazioni territoriali. Pertanto, il concetto di "standards differenziati" non può essere esteso in maniera indistinta a tutto il TU. Premesso che la quota di standard nel Comune di Ferrara ad oggi è di circa 60mq/ab, in alcuni ambiti di rigenerazione con scheda progettuale si è ritenuto opportuno demandare all'AO la quantificazione degli standard - Art. 7, comma 43 (parcheggi privati pertinenziali): si ritiene di confermare la quota minima di parcheggi privati stabilita dal PUG in quanto condizionata dalla dotazione media di auto per nucleo familiare. In alcuni ambiti di rigenerazione con scheda progettuale si è ritenuto opportuno demandare all'AO la quantificazione dei parcheggi privati pertinenziali. - Art. 11 (schema strategico di assetto): la rigenerazione dei nuclei della campagna ferrarese può avvenire attraverso l'attivazione delle Strategie locali (cluster del forese) e l'attuazione di piani, programmi, progetti e politche finalizzati al potenziamento/miglioramento delle dotazioni territoriali - Art. 13 (Progetti-Guida): i Progetti-Guida potranno essere attuati attraverso iniziative di natura pubblica (progetti, politiche e programmi) o di natura privata, anche sulla scorta di procedure di evidenza pubblica attivate dal Comune, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento dei privati (Art. 38, comma 1 della LR 24/2017). - Art. 14 (schede progettuali d'ambito): considerata la diagnosi effettuata per le aree di rigenerazione dismesse e sottoutilizzate, preso atto che ciascuna area ha specifiche criticità/opportunità, si ritiene di precisare in Disciplina che le	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
									schede progettuali d'ambito possono stabilire una disciplina puntuale prevalente rispetto alle norme generali di ciascun tessuto.		
279.2			Barbieri Paolo per Legacoop Estense				Varie	279.2_Semplificazione Disciplina e procedure per favorire la rigenerazione urbana (Requisiti prestazionali) - Art. 17 (articolazione premialità): articolare in modo diverso le premialità stabilite dal PUG - Art. 17 (indice di permeabilità): ridurre l'Ip ad un massimo del 70% (livello ottimo)	279.2_Semplificazione Disciplina e procedure per favorire la rigenerazione urbana (Requisiti prestazionali) Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: - Art. 17 (articolazione premialità): il PUG consente per i PCC e gli AO la possibilità di articolare in modo diverso le premialità - Art. 17 (indice di permeabilità): si ritiene opportuno calibrare e specificare i requisiti prestazionali in relazione agli elaborati del QC diagnostico (vedi ad esempio la "Carta della permeabilità urbana – metodo UM"), nonchè il parametro della permeabilità massima per garantire la fattabilità degli interventi. La definizione dell'indice di permeabilità e le sue modalità di misurazione potranno essere più opportunamente trattati nel Regolamento Edilizio (RE).	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
279.3			Barbieri Paolo per Legacoop Estense				Varie	279.3_Rigenerazione della Città storica e consolidata - Art. 19 (tessuti storici): consentire AO anche in ambiti non perimetrati dal PUG, eliminare il parametro IC e aumentare l'edificabilità - Art. 22 (tessuti urbani consolidati): in caso di AO utilizzare l'It invece che l'If, eliminare il parametro IC, eliminare il numero di piani, verificare i criteri di identificazione dei TUP - Art. 23 (tessuti urbani dismessi): eliminare il parametro IC, eliminare il numero di piani, aumentare l'edificabilità e rivalutare le premialità - Art. 24 (nuclei residenziali in territorio rurale): consentire anche l'attuazione mediante AO - Art. 25 (tessuti consolidati produttivi): consentire AO anche in ambiti non perimetrati dal PUG, aumentare l'edificabilità - Art. 26 (polo chimico): vale quanto detto per l'Art. 25 salvo che qui gli AO sono sempre ammessi - Art. 27 (tessuti consolidati terziari): vale quanto detto per l'Art. 25 salvo che qui gli AO sono sempre ammessi	279.3_Rigenerazione della Città storica e consolidata Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: - Art. 19 (tessuti storici): non si ritiene opportuno consentire gli AO anche agli ambiti non perimetrati dal PUG poichè la LR 24/2017 (Art. 32, comma 7) stabilisce che l'attuazione con AO/PAIP può avvenire in "ambiti specificatamente determinati del centro storico". Si ritiene fondamentale il parametro IC per governare il rapporto tra "pieni" e "vuoti" - Art. 22 (tessuti urbani consolidati): in caso di AO, si propone di utilizzare l'It invece che l'If; si ritengono fondamentali i parametri IC e numero di piani per governare la modifica tipo-morfologica nei processi di rigenerazione urbana. Per i TUP è stata fatta un'ulteriore ricognizione post assunzione del PUG che ha portato alla loro ridefinizione; si segnala inoltre che per i TUP l'obiettivo primario è quello di conservare la permeabilità e ampie aree verdi; viene consentita solamente una modesta capacità edificatoria finalizzata a migliorare la qualità ecologica ambientale delle sottozone. Si evidenzia infine che le condizioni minime di sostenibilità e le premialità sono state riviste in sede di osservazione d'ufficio. Si precisa inoltre che gli indici minimi sono in linea con quelli del vigente RUE, e il raggiungimento di tutte le premialità garantisce indici maggiori di quelli del RUE. - Art. 23 (tessuti urbani dismessi): per i parametri IC e numero di piani vale quanto detto per l'Art. 22; al fine di incentivare la rigenerazione degli ambiti dismessi/degradati si propone di aumentare l'indice di edificabilità (It) da 0,2 a 0,3 mq/mq; per le premialità vale quanto detto per l'Art. 17. Si precisa che le premialità sono state riviste in sede di osservazione d'ufficio; il raggiungimento di tutte le premialità garantisce indici superiori a quelli del RUE e quelli previsti nel 1° POC scaduto - Art. 24 (nuclei residenziali in territorio rurale): non si ritiene opportuno consentire gli AO poichè rischiano di stravolgere la conformazione e le caratteristiche degli agglomerati insediativi - Art. 25 (tessuti consolidati produttivi): si propone di consentire l'AO anche in ambiti non perimetrati dal PUG; al fine di incentivare la rigenerazione dei tessuti produttivi consolidati, si propone l'indice di copertura (IC) dal 50% al 60% - Art. 26 (polo chimico): vale quanto detto per l'Art. 25. Oltre all'aumento dell'indice copertura dal 50% al 60%, sono escluse dal computo della superficie coperta le "opere industriali" limitatamente a quelle indicate all'Allegato 3 del Regolamento Edilizio (RE) - Art. 27 (tessuti consolidati terziari): vale quanto detto per l'Art. 25	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
279.4	22/1/2024	12257	Barbieri Paolo per Legacoop Estense				Varie	279.4_Regolazione e trasparenza per la localizzazione di medie strutture di vendita Si chiede di introdurre meccanismi di regolazione e trasparenza per la localizzazione di medie strutture di vendita: - assoggettare la localizzazione di medie strutture di vendita ad AO e previo avviso pubblico - escludere la possibilità di nuovi insediamenti di rilevanza sovralocale	279.4_Regolazione e trasparenza per la localizzazione di medie strutture di vendita Premesso che il PUG individua gli ambiti vocati all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, considerato che le Strategie del PUG puntano alla riqualificazione del commercio di prossimità, si ritiene di confermare tale scelta, nel rispetto di quanto stabilito dalla direttiva europea cd "Bolkestein"	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
279.5	22/1/2024	12257	Barbieri Paolo per Legacoop Estense				Varie	279.5_Accrescimento dell'offerta di ERS in una logica di welfare sociale Si chiede di rafforzare le strategie del PUG per accrescere l'offerta di ERS in una logica di welfare sociale	279.5_Accrescimento dell'offerta di ERS in una logica di welfare sociale In relazione al fabbisogno di edilizia residenziale sociale/pubblica, gli approfondimenti effettuati nell'ambito del QC hanno evidenziato come Ferrara sia un Comune ad alta tensione abitativa. L'indice di vulnerabilità abitativa è medio-alto. Il fabbisogno abitativo è di circa 2.000 alloggi. Pertanto, la scelta del PUG (Art. 17) è stata quella di introdurre il requisito prestazionale RP6 "Risposta alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili (ERS)" al fine di rispondere all'emergenza abitativa e all'esclusione sociale, garantendo un'offerta abitativa minima per la domanda sociale. Si precisa che la realizzazione di ERS concorre a soddisfare le dotazioni territoriali minime richieste dall'Atto di coordinamento. Secondo quanto stabilito dal PUG, il Comune dovrà dotarsi di un apposito Regolamento per disciplinare le modalità applicative dell'ERS.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
279.6	22/1/2024	12257	Barbieri Paolo per Legacoop Estense				Varie	279.6_Previsioni di sviluppo dell'area della stazione ferroviaria e collegamenti con Bologna Si chiede di chiarire le previsioni di sviluppo dell'area della stazione ferroviaria e come si intendano migliorare i collegamenti con Bologna	279.6_Previsioni di sviluppo dell'area della stazione ferroviaria e collegamenti con Bologna Si rimanda all'obiettivo strategico OS4 "Ferrara città interconnessa e accessibile" come articolato e declinato nell'Art. 10 della Disciplina. Si precisa, tuttavia, che il miglioramento dei collegamenti ferroviari con la Città di Bologna non è un tema di competenza del PUG, ma degli Attori pubblici che a diverso titolo convergono sulle infrastrutture ferrroviarie di rilevanza regionale e nazionale.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
280	22/1/2024	12260	Oddi Corrado per Forum Ferrara Partecipata	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	PARCO SCHIACCIANOCI		Strategie	L'osservazione è relativa al Parco di riequilibrio Schiaccianoci, e chiede: 1) informazioni più approfondite sui procedimenti di bonifica 2) l'attuazione di un adeguato progetto di bonifica nel quadrante Est 3) interventi di piantumazione del Parco di riequilibrio ecologico Schiaccianoci per mitigare i gas di risalita	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formula la seguente controdeduzione: 1) L'osservazione non è accoglibile in quanto non pertinente all'ambito di competenza del PUG così come definito dalla LR 24/2017: la messa a disposizione dei dati relativi a eventuali procedimenti di bonifica in corso è di competenza del Settore Ambiente e Agricoltura del Comune di Ferrara e dell'Ente procedente al procedimento di bonifica. La tavola del Quadro Conoscitivo QC_5_10 (Siti contaminati) ha l'obiettivo di fornire un patrimonio informativo e di conoscenze, oltre che costituire la base per l'individuazione di eventuali vincoli e/o condizionamenti sull'utilizzo di aree oggetto di procedimenti di bonifica. 2), 3) L'osservazione richiede la definizione di temi specifici da sviluppare nell'ambito di piani, programmi e progetti di attuazione del PUG, del piano triennale delle opere pubbliche e degli altri piani settoriali.	**NON ACCOGLIBILE**	
281	22/1/2024	12266	Oddi Corrado per Forum Ferrara Partecipata	Centro Storico			Disciplina	Si chiede di modificare la disciplina sulla libertà di collocazione delle attività culturali private e delle loro sedi nei Tessuti storici e di modificare la categoria funzionale da direzionale e Dotazione territoriale.	Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante: a) si propone di modificare l'Art. 19, comma 2 (Tessuti storici) eliminando la frase "esclusivamente nelle unità immobiliari che si affacciano su un fronte commerciale, come individuato nell'elaborato "Usi e modalità di intervento del territorio urbanizzato e rurale".", ciò al fine di favorire le attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo. b) si precisa che le attività culturali no profit e gli edifici per il culto rientrano già all'interno della categoria funzionale G2 (Attrezzature e spazi collettivi), secondo quanto previsto dall'Atto coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali (DGR. n. 112 del 28/01/2021). L'inquadramento nella categoria D (Direzionale) ha natura residuale, per le attività private ritenute prive di interesse pubblico e sprovviste di relativa convenzione sulle modalità d'uso.	**ACCOGLIBILE**	
282	22/1/2024	12339	Pusinanti Cinzia per Comitato Caldirolo Libera	Est: Borgo Punta - Quacchio - Via Comacchio	ZONA EST Parco le siepi		Strategie	Si propone un'integrazione alle Strategie Locali della Zona EST per quanto riguarda la previsione di specifici interventi per la risoluzione di problemi di allagamento in via Frutteti e nel Parco delle Siepi.	Premesso che l'osservazione presuppone l'approfondimento di temi specifici che necessitano di una scala di maggior dettaglio rispetto a quella del Piano Urbanistico Generale, da sviluppare nell'ambito di piani, programmi e progetti di attuazione del PUG, del piano triennale delle opere pubbliche e del piano investimenti dell'Ente gestore, e precisato che l'area di via Frutteti e del Parco delle Siepi sono individuate all'interno dell'elaborato SL1 "Strategie Locali	Parti della Città centrale" tra gli "areali urbani con criticità di gestione delle acque meteoriche" (sintesi degli elementi di forza e debolezza), si propone di aggiungere tra le strategie locali della parte di città, la risoluzione dei problemi di allagamento e di gestione delle acque meteoriche.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
283	25/1/2024	14667	Guirrini Tommaso	Fossanova San Marco - Fossanova San Biagio - Torre Fossa - Gaibanella - Gaibana - Sant'Egidio	Via Bassa Via Alberto Pisa	fg 254 mapp 301	Disciplina	Si chiede di realizzare un lotto singolo nell'ambito del PUA scaduto e con opere parzialmente realizzate.	Premesso che trattasi di PUA vigente, si precisa che alla scadenza del PUA si potrà procedere con l'elaborazione di un nuovo Accordo Operativo, secondo quanto stabilito dall'Art. 23 per i tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare (TUD). Si precisa inoltre che, ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 5, comma 5 della Disciplina, in sede attuativa le proposte di trasformazione edilizia e urbanistica possono essere presentate per una porzione dell'area soggetta ad AO, qualora i proprietari interessati dimostrino che la nuova delimitazione non comprometta la funzionalità delle diverse parti dell'intervento e non generi limitazioni o vincoli alle rimanenti aree. La nuova delimitazione delle aree, accompagnata da un Progetto Unitario (sottoscritto da tutti gli aventi titolo) che valuti i rapporti formali, dimensionali e funzionali di tutte le aree ed interventi inclusi nell' AO, sono deliberati con provvedimento del Consiglio Comunale. In questo caso l'attuazione delle porzione dell'ambito è consentita anche tramite PCC esclusivamente nel caso in cui la St sia inferiore a 3.000 mq.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
284.1	22/1/2024	11592	Fornaciari Leonardo per ANCE Emilia				Varie	284.1_Si chiede di modificare i parametri urbanistici ed edilizi negli artt. 19, 22, 23 e 27 ritenuti troppo limitanti, con particolare riferimento a: a) tessuti TUP (Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità) b) tessuti TUD (Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare)	284.1_Si concorda sull'obiettivo di rigenerare la città esistente consolidata e dismessa e non consumare nuovo suolo fuori dal Territorio Urbanizzato (TU). Tale obiettivo è perseguito dal PUG attraverso l'applicazione delle premialità nei tessuti dentro il TU (cfr. Art. 17 della Disciplina) così come previsto dall'Art. 8 della LR 24/2017. Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante, si formulano le seguenti considerazioni: a) I tessuti TUP (Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità), come definiti dall'Art. 22, comma 2, lett. d), rappresentano situazioni delicate, a margine tra tessuti urbani non densi e zone agricole, che presentano un valore paesaggistico-ambientale significativo e da preservare (di qui un Ip elevato e un Ic basso, salvo il mantenimento dell'esistente) per i quali sono comunque consentite le destinazioni d'uso non ammesse nei territori agricoli, come la residenza, con la possibilità di aumentare la capacità edificatoria (premialità) attraverso un incremento dei requisiti prestazionali di tipo ecologico e ambientale. Si segnala, infine, che per i TUP: - è stata fatta un'ulteriore ricognizione/revisione post assunzione del PUG in coerenza con lo stato di fatto, il contesto urbanistico e le indicazioni strategiche per tali tessuti; - sono state ridefinite post assunzione del PUG le condizioni minime di sostenibilità e le premialità, in coerenza con le risultanze del QC diagnostico; - gli indici minimi stabiliti dal PUG sono in linea con quelli del RUE vigente, ed il raggiungimento delle premialità stabilite dal PUG garantisce indici maggiori a quelli del RUE. b) La rigenerazione delle aree dismesse (art. 23 della Disciplina) costituisce uno degli obiettivi principali del PUG che ha elaborato un repertorio di schede d'ambito per una selezione di aree ritenute maggiormente strategiche e complesse, con indicazioni progettuali di maggiore dettaglio. Per favorire gli interventi in tali aree si fa riferimento alla SU esistente o ad un indice It qualora quello esistente fosse inferiore. Si concorda sulla opportunità di elevare leggermente tale indice It al fine di incentivare la rigenerazione degli ambiti dismessi/degradati: si propone di aumentare l'indice di edificabilità (It) negli ambiti di rigenerazione urbana da 0,2 a 0,3 mq/mq.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
284.2			Fornaciari Leonardo per ANCE Emilia				Varie	284.2_Si chiede di modificare i Livelli minimi dei Requisiti Prestazionali, con particolare riferimento all'ERS negli interventi nei tessuti storici (con l'obiettivo della fattibilità economico-finanziaria degli interventi di rigenerazione) e alla densità arborea (Da)	284.2_Con riferimento alle condizioni di sostenibilità stabilite dal PUG, si ritiene opportuno calibrare e specificare i requisiti prestazionali in relazione agli elaborati del QC diagnostico (vedi ad esempio la "Carta della permeabilità urbana – metodo UM" e la "Carta delle zone termiche") ed estendere l'applicazione del requisito riguardante la vulnerabilità idraulica all'intero territorio comunale, non limitandosi solo alle aree di pericolosità individuate dal PAI/PGRA (Art. 17, commi 5, 6 e 7 e condizioni di sostenibilità stabilite dal PUG per ciascun tessuto). Al fine di garantire una maggiore flessibilità nella gestione/applicazione dei requisiti prestazionali, si propone di demandare al Regolamento Edilizio la definizione dei criteri e delle modalità applicative (parametri). Con riferimento a quanto segnalato dall'osservante in relazioni a specifici requisiti prestazionali, si formulano le seguenti considerazioni: a) RP6 "Risposta alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili (ERS). In relazione al fabbisogno di edilizia residenziale sociale/pubblica, gli approfondimenti effettuati nell'ambito del QC hanno evidenziato come Ferrara sia un Comune ad alta tensione abitativa. L'indice di vulnerabilità abitativa è medio-alto. Il fabbisogno abitativo è di circa 2.000 alloggi. Pertanto, la scelta del PUG (Art. 17) è stata quella di introdurre il requisito prestazionale RP6 "Risposta alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili (ERS)" al fine di rispondere all'emergenza abitativa e all'esclusione sociale, garantendo un'offerta abitativa minima per la domanda sociale. Si precisa che la realizzazione di ERS concorre a soddisfare le dotazioni territoriali minime richieste dall'Atto di coordinamento. Secondo quanto stabilito dal PUG, il Comune dovrà dotarsi di un apposito Regolamento per disciplinare le modalità applicative dell'ERS. Le quote di ERS richieste per gli interventi di rigenerazione urbana rispecchiano peraltro quanto previsto dalla LR 24/2017 (Art. 34, comma 3 che prevede un minimo del "20 per cento degli alloggi ammissibili") e sono state valutate rispetto alla sostenibilità degli interventi. Peraltro esse sono monetizzabili in casi particolari (ad esempio quando la numerosità degli alloggi ERS previsti è molto esigua con ricadute sulla loro gestione). b) RP2 "Densità arborea" Il parametro Densità arborea (Da) prevede già che le alberature esistenti concorrano al raggiungimento del Requisito Prestazionale, qualora tali essenze corrispondano a quelle previste dal Regolamento Edilizio e dal Regolamento del Verde a cui il PUG rimanda per le specifiche tecniche. Si propone di rivedere tale parametro in relazione agli esiti del QC diagnostico, ed in particolare alla "Carta delle zone termiche".	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
284.3			Fornaciari Leonardo per ANCE Emilia				Varie	284.3_Art. 6, comma 8 (strumenti attuativi scaduti e con opere di urbanizzazione ultimate): si propone di precisare che il completamento degli interventi edificatori è consentito anche per le convenzioni urbanistiche anche laddove queste facciano riferimento agli strumenti di pianificazione previgenti rispetto al PUG.	284.3_Con riferimento agli strumenti attuativi scaduti e con opere di urbanizzazione ultimate (Art. 6, comma 8, lett. a) della Disciplina), si propone di precisare che la norma si applica anche agli strumenti attuativi scaduti e con opere di urbanizzazione ultimate non perimetrati dal PUG.	**ACCOGLIBILE**	
284.4			Fornaciari Leonardo per ANCE Emilia				Varie	284.4_Art. 7 (dotazioni territoriali): si chiede che l'ERS venga esplicitamente inserita tra le Dotazioni territoriali ai sensi dell'Art. 2 comma 1 della DGR 110/2021.	284.4_Con riferimento all'edilizia residenziale sociale (ERS), si concorda sulla opportunità di precisare all'Art. 7 che l'ERS concorre a soddisfare le dotazioni territoriali minime richieste dalla disciplina del PUG, ai sensi di quanto disposto dall'Art. 2, comma 1 della DGR n.110 del 28/01/2021 (Atto di coordinamento tecnico sulle dotazioni territoriali).	**ACCOGLIBILE**	
284.5			Fornaciari Leonardo per ANCE Emilia				Varie	284.5_Art. 5, comma 5 (Accordi Operativi): si propone che la modifica dei perimetri degli "Ambiti di rigenerazione urbana" individuati nell'elaborato "Usi e modalità di intervento" per l'attuazione tramite AO sia deliberata dalla Giunta Comunale e non dal Consiglio Comunale	284.5_Premesso che l'attuazione degli Accordi Operativi è di competenza del Consiglio Comunale, secondo quanto stabilito dall'Art. 38 della LR 24/2017, si ritiene per analogia che la modifica dei perimetri degli "Ambiti di rigenerazione urbana" individuati nell'elaborato "Usi e modalità di intervento" per l'attuazione tramite AO, prevista dall'Art. 5, comma 5 della Disciplina, sia una scelta di competenza del Consiglio Comunale, considerato anche che tale modifica incide sui diritti edificatori.	**NON ACCOGLIBILE**	
284.6			Fornaciari Leonardo per ANCE Emilia				Varie	284.6_Art. 14, commi 5 e 6 (schede progettuali d'ambito): - comma 5: si chiede di inserire un rimando alla parte prescrittiva del PUG (rimando alle disposizioni contenute nella disciplina del PUG relative ai tessuti urbani in cui si collocano gli ambiti urbani descritti nella scheda) - comma 6: si chiede di sostituire il passaggio in Consiglio Comunale con quello in Giunta Comunale.	284.6_Con riferimento alle schede progettuali d'ambito (Art. 14, commi 5 e 6): - comma 5: si propone di precisare che per gli aspetti, anche di dettaglio, non disciplinati dalle schede progettuali d'ambito si rimanda alle disposizioni contenute nella disciplina del PUG relative ai tessuti urbani in cui si collocano le aree. - comma 6: premesso che l'attuazione dei Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) e degli Accordi Operativi è di competenza del Consiglio Comunale, secondo quanto stabilito dal DPR 380/2001 e dalla LR 24/2017, si ritiene che eventuali modifiche contenute nelle schede progettuali d'ambito siano anch'esse una scelta di competenza del Consiglio Comunale.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
284.7			Fornaciari Leonardo per ANCE Emilia				Varie	284.7_Art. 17, comma 7 (requisiti prestazionali per AO interni al TU): si chiede di sostituire il passaggio in Consiglio Comunale con quello in Giunta in caso di rimodulazione delle premialità	284.7_Premesso che l'attuazione degli Accordi Operativi è di competenza del Consiglio Comunale, secondo quanto stabilito dall'Art. 38 della LR 24/2017, si ritiene per analogia che la rimodulazione delle premialità attribuite a ciascun Requisito Prestazionale sia una scelta di competenza del Consiglio Comunale, considerato anche che tale modifica incide sui diritti edificatori.	**NON ACCOGLIBILE**	
284.8			Fornaciari Leonardo per ANCE Emilia				Varie	284.8_Si chiede: - di integrare gli elaborati del PUG con documenti di supporto tecnico utili alla comprensione delle modalità di utilizzo; - che dopo l'approvazione del PUG si metta in atto una azione di supporto ai tecnici da parte dell'UdP con incontri mirati	284.8_Premesso che la predisposizione di documenti integrativi a quelli già esistenti al fine di favorire la comprensione e l'utilizzo del nuovo piano (ad esempio alcune linee guida per l'attuazione degli interventi, linee guida o comunque uno schema tipo per la verifica di assoggettabilità/Valsat degli accordi operativi) non è un'attività di competenza del presente PUG, si ritiene che l'Ufficio di Piano possa fungere da supporto tecnico/operativo per l'attuazione degli interventi di riuso e rigenerazione urbana, con particolare riferimento agli Accordi Operativi. Parimenti, si concorda anche sulla opportunità di organizzare incontri tecnici mirati per chiarire le modalità di utilizzo del PUG, che però esula dalla fase di redazione dello stesso.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
284.9			Fornaciari Leonardo per ANCE Emilia		Via Bologna/via Volano		Varie	284.9_Via Bologna/via Volano. Si contestano le categorie di tutela imposte sugli immobili, la drastica riduzione dell'indice di edificabilità (It) e le condizioni di sostenibilità (ERS) richieste in caso di Accordo Operativo	Premesso che trattasi di area compresa nei Tessuti storici (TS) ed oggetto di PUA scaduto ai sensi di Legge, si propone l'elaborazione di una scheda progettuale d'ambito al fine di indirizzare la rigenerazione dell'area, con indice di edificabilità territoriale di base pari a 0,35 mq/mq, anche attraverso la realizzazione di un percorso ciclopedonale tra le Mura e via Bologna che attraversi l'area in direzione est-ovest ed il mantenimento del cono visuale verso le Mura. Con riferimento alle categorie di tutela poste sugli immobili, si propongono le seguenti modifiche: 1) edificio classificato con categoria T1, posto perpendicolarmente a viale Volano nella parte centro-ovest dell'ambito (individuato con lettera "A" nell'osservazione): considerato che trattasi di edificio novecentesco ad oggi in buono stato di conservazione, con prospetto di qualità storico-architettonica ben visibile da via Bologna, si propone il mantenimento della categoria di tutela assegnata dal PUG assunto; 2) edificio classificato con categoria T2, posto perpendicolarmente a viale Volano nella parte centrale dell'ambito e prospicente a viale Volano (individuato con lettera "B" nell'osservazione): considerato che l'edificio risulta privo di valore storico in quanto oggetto di alcuni interventi che hanno alterato in maniera significativa i prospetti, si propone di eliminare la categoria di tutela T2; 3) tettoia/magazzino classificato con categoria T1, posto a est dell'ambito, vicino al parcheggio di via dei Baluardi (individuato con lettera "C" nell'osservazione): considerato che l'edificio risulta sensibilmente compromesso e tale da richiedere interventi di rinnovo strutturale, si propone di eliminare la categoria di tutela T1.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
284.10			Fornaciari Leonardo per ANCE Emilia		Via Darsena		Varie	284.10_Ex PRU Darsena Campi Verdi. Si chiede di riclassificare l'area da Dotazione ecologica e ambientale a TUD (tessuto urbano dismesso), destinando a parco lineare la fascia prospicente il canale di Burana e lasciando spazio per la costruzione di un edificio a destinazione mista, residenziale con piccoli servizi e attività che possano garantire un presidio dell'area.	Considerati lo stato di fatto, le caratteristiche dell'area ed il contesto urbanistico, si propone di modificare la scheda progettuale d'ambito ricomprendendo anche l'area vicina (edifici su fronte strada di via Darsena), con l'obiettivo di prevedere un ridisegno complessivo dell'ambito, che dovrà garantire un'adeguata fascia a verde di rispetto sull'area di affaccio al fiume, il completamento della connessione ciclabile lungo fiume e una consistente quota di spazi e servizi per la collettività.	**PARZIALMENTE ACCOGLIBILE**	
284.11			Fornaciari Leonardo per ANCE Emilia		Via Bologna/via Galvana		Varie	284.11_Via Bologna/via Galvana. Si chiede di riclassificare parte dell'area in TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) ed in parte in TPM (territorio agricolo periurbano multifunzionale) ad area classificata in TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	Premesso che trattasi di area inedificata ricadente parte nel territorio agricolo, considerati lo stato di fatto ed il contesto urbanistico, la proposta di ampliare l'area edificabile e di riclassificarla in TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) non è meritevole di accoglimento. L'ambito per caratteristiche ed estensione territoriale (l'area ha una superficie significativa, non si configura di fatto come pertinenza di un edificio esistente ed è inserita in un contesto prevalentemente agricolo) non presenta i requisiti per essere ricompreso all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato e conseguentemente non risulta coerente una classificazione dello stesso in zona residenziale o una sua densificazione. Si precisa inoltre che su parte dell'area oggetto dell'istanza era presente un Piano particolareggiato di iniziativa privata n. 77097/07 (Cisa-Collini-Tecnocostruzioni) dal quale c'è stato recesso volontario formalizzato in data 24/11/2021 per impossibilità di attuazione a causa di difficoltà di collegamento alla rete fognaria.	**NON ACCOGLIBILE**	
284.12			Fornaciari Leonardo per ANCE Emilia		Via Calzolai 88		Varie	284.12_Via Calzolai 88. Si chiede di riclassificare l'area da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	Premesso che trattasi di area inserita in un tessuto parzialmente edificato, intercluso e di bordo, prevalentemente caratterizzato da una significativa presenza di verde permeabile, la proposta di riclassificare l'area da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
284.13			Fornaciari Leonardo per ANCE Emilia		Via delle Statue		Varie	284.13_Via delle Statue. Si chiede di riclassificare l'area da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	Premesso che trattasi di area inserita in un tessuto parzialmente edificato, intercluso e di bordo, prevalentemente caratterizzato da una significativa presenza di verde permeabile, la proposta di riclassificare l'area da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
284.14			Fornaciari Leonardo per ANCE Emilia		Via Marvelli		Varie	284.14_Via Marvelli. Si chiede di riclassificare l'area da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	Premesso che trattasi di area inserita in un tessuto parzialmente edificato, intercluso e di bordo, prevalentemente caratterizzato da una significativa presenza di verde permeabile, la proposta di riclassificare l'area da TUP (tessuto urbano consolidato di bordo ad alta permeabilità) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità) non è meritevole di accoglimento.	**NON ACCOGLIBILE**	
284.15			Fornaciari Leonardo per ANCE Emilia		Via Ravenna 245-247		Varie	284.15_Via Ravenna 245-247. Si chiede l'assegnazione della classe T2 ai fabbricati dell'ex Possessione Misericordia in area sita in via Ravenna 245-247 a Ferrara (Fg 229, mapp. 10) per poterli ripristinare. Si fa presente che è stata autorizzata una valutazione preventiva di ammissibilità edilizio/urbanistica con prot. n. 78982 in data 12/05/2023.	Premesso che i fabbricati per i quali l'osservante chiede l'assegnazione della classe T2 non sono più esistenti, l'osservazione non è accoglibile in quanto non coerente con lo stato di fatto degli immobili.	**NON ACCOGLIBILE**	
285	29/01/2024	16626	Cigala Fulgosi Francesca per Forum Ferrara Partecipata				Strategie	Si chiedono degli approfondimenti sul tema della mobilità urbana (piste ciclabili, collegamenti stradali, idrovia).	Premesso che la scadenza per la presentazione delle osservazioni era il 22/01/2024, considerato che l'osservazione in oggetto è stata presentata tardivamente, la stessa non è meritevole di accoglimento ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 45, comma 5 della LR 24/2017.	**NON VALUTABILE**	
286	29/01/2024	16637	Vacchi Germana	Francolino - Pescara - Sabbioni - Fossa d'Albero	Via Calzolai 414	fg 45 mapp vari	Strategie	Si segnalano alcune problematiche relative al rischio idraulico.	Premesso che la scadenza per la presentazione delle osservazioni era il 22/01/2024, considerato che l'osservazione in oggetto è stata presentata tardivamente, la stessa non è meritevole di accoglimento ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 45, comma 5 della LR 24/2017.	**NON VALUTABILE**	
287	6/2/2024	22714	Campi Daniela	Francolino - Pescara - Sabbioni - Fossa d'Albero	Via Pasetta 14/A		Nuova area edificabile	Si chiede di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a TUM (tessuto urbano consolidato a media densità).	Premesso che la scadenza per la presentazione delle osservazioni era il 22/01/2024, considerato che l'osservazione in oggetto è stata presentata tardivamente, la stessa non è meritevole di accoglimento ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 45, comma 5 della LR 24/2017.	**NON VALUTABILE**	
288	28/2/2024	38169	Oppi Marco	San Bartolomeo - Spinazzino - Marrara - Monestirolo	Via Froldo 24, Marrara	fg 357 mapp 341	Riclassificazione tessuti consolidati	Si chiede di riclassificare l'area da TCP (tessuto consolidato produttivo) a TUM/TUB (tessuto urbano consolidato a media/bassa densità).	Premesso che la scadenza per la presentazione delle osservazioni era il 22/01/2024, considerato che l'osservazione in oggetto è stata presentata tardivamente, la stessa non è meritevole di accoglimento ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 45, comma 5 della LR 24/2017.	**NON VALUTABILE**	
289	22/4/2024	72019	Arvieri Torazzi Alberto	Centro Storico	Via delle Erbe, 29	fg 378 mapp 375-376	Vincoli	Richiesta di integrare l'osservazione PS. n. 1 (PG. 185251/23 del 15/11/2023) con l'atto di acquisto dell'area, del quale sono indicati gli estremi.	Premesso che la scadenza per la presentazione delle osservazioni era il 22/01/2024, considerato che l'osservazione in oggetto è stata presentata tardivamente, la stessa non è meritevole di accoglimento ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 45, comma 5 della LR 24/2017.	**NON VALUTABILE**	

PS	Data	PG	Osservante	Parte urbana	Località/Indirizzo	Dati catastali	Tema principale	Oggetto osservazione	Valutazione	Proposta di decisione - Giunta Comunale	Decisione Consiglio Comunale
290	25/7/2024	134352	Romani Claudio	Rurale	Via della Ginestra	fg 200 mapp 365	Nuova area edificabile	Si chiede di ampliare il perimetro del Territorio Urbanizzato e di riclassificare l'area da TAF (territorio agricolo fluviale) a zona residenziale.	Premesso che la scadenza per la presentazione delle osservazioni era il 22/01/2024, considerato che l'osservazione in oggetto è stata presentata tardivamente, la stessa non è meritevole di accoglimento ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 45, comma 5 della LR 24/2017.	**NON VALUTABILE**	
291	31/7/2024	138500	Patracchini Daniele	Centro Storico	Via Cairoli, 35	fg 385 mapp 144 sub. 38	Adeguamento a stato di fatto	Si chiede la rimozione del fronte commerciale su via Cairoli in corrispondenza dell'intersezione con via Bersaglieri del Po.	Premesso che la scadenza per la presentazione delle osservazioni era il 22/01/2024, considerato che l'osservazione in oggetto è stata presentata tardivamente, la stessa non è meritevole di accoglimento ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 45, comma 5 della LR 24/2017.	**NON VALUTABILE**	
292	26/9/2024	171705	Trevisani Augusto Polelli Elsa	Contrapò - Baura - Correggio - Corlo - Malborghetto di Correggio	Via Q. Filopanti, Corlo	fg 125 mapp 270-271	Nuova area edificabile	Si chiede di ampliare il perimetro del Territorio Urbanizzato e di riclassificare l'area da TAE (territorio agricolo esteso) a zona residenziale.	Premesso che la scadenza per la presentazione delle osservazioni era il 22/01/2024, considerato che l'osservazione in oggetto è stata presentata tardivamente, la stessa non è meritevole di accoglimento ai sensi di quanto stabilito dall'Art. 45, comma 5 della LR 24/2017.	**NON VALUTABILE**	