



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Assessorato Mobilità, Urbanistica, Edilizia

Ferrara, data del protocollo

Alla Presidente Anna Zonari del Gruppo Consiliare
La Comune di Ferrara

p.c. all'Ufficio del Presidente del Consiglio
all'Ufficio Assistenza Organi

**Oggetto: risposta – Interpellanza Trasparenza e vigilanza sulle modifiche del
perimetro del territorio urbanizzato del quadrante est di Ferrara**

Gentile Presidente,
con riferimento all'interpellanza assunta agli atti con PG.n,50297/2025 si riferisce quanto
segue.

Premesso che

A) Il PSC prevedeva all'interno del cosiddetto "territorio urbanizzabile":

- 623 ettari di aree per nuovi insediamenti produttivi e attività compatibili;
- 242 ettari per residenza e attività compatibili;
- 87 ettari per l'aeroporto di progetto;
- 571 ettari per aree di compensazione idraulica e forestazione
- 180 ettari per parchi urbani
- per complessivi 1877 ettari.

	ST (senza dotazioni)	Su stimata
Aree per nuovi insediamenti	242 ha	516.300 mq
Aree per nuovi insediamenti produttivi	623 ha	3.115.000 mq

(per le capacità insediative vedere pag 47e 48 delle NTA PSC)

B) Nel PUG nelle aree a TUP sono ammissibili solo residenze e attività compatibili. Nelle aree TUP sono presenti lotti liberi e aree già edificate in cui non è previsto aumento dell'indice (ex ISP).

	ST (Ha)	Su	Su (al netto dell'esistente)
TUP	120 ha	60.000mq	49.500 mq

Indice fondiario per i TUP è di 0,05 mq/mq

N.B. Nei TUP sono consentiti limitati usi produttivi

Da questo confronto emerge il forte indirizzo dato dal PUG alla drastica riduzione del consumo di suolo, in linea con quanto previsto dalla LR 24/2017.

Si coglie l'occasione per evidenziare come, al di là di una disamina puntuale a livello di singolo lotto o comparto, sempre possibile e opportuna, il tema del Consumo di Suolo e della Rigenerazione Urbana, specie nell'ottica di una ormai trasversalmente condivisa visione di Città Policentrica, devono essere inquadrati "dall'alto", con uno sguardo rivolto all'intera città e al suo Territorio già Urbanizzato e a quello da "trasformare". È solo in questo modo che potranno essere colte le scelte strategiche d'insieme, che possono anche prevedere densificazione e completamento delle funzioni mancanti in alcuni ambiti, viceversa alleggerimento dei carichi altrove.

Il tema interessa molto anche le frazioni, assai di frequente richiamate nel dibattito politico da ambo le parti come luoghi che necessitano di interventi, ma spesso "ingessate" con previsioni urbanistiche della Nuova Legge Regionale che difficilmente consentono interventi oltre la manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti. Tale approccio, tenuto particolare conto anche degli ingenti investimenti fatti con il PNRR, deve essere ponderato e riletto con senso critico, se non si vuole che quegli importanti investimenti effettuati e in corso restino destinati a comparti non autosufficienti e incompleti.

Premesso questo, il PUG è al vaglio del CUAV, che ha prodotto osservazioni relative anche al c.d. territorio urbanizzato. La verifica in corso, che se con esito positivo porterà all'approvazione finale del PUG, riguarda anche tutti i casi indicati in interpellanza.

Nelle sedute STO che sono in corso verranno analizzati i confini del TU e se non conformi alle previsioni della LR 24/2017, dopo controdeduzione, saranno rimossi.

Tutte le aree identificate come TUP (Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità) rivestono un'importanza strategica e di interesse pubblico, ed oggetto di una valutazione che sarà nelle sedi di STO e CUAV. È fondamentale sottolineare che, in tali contesti, l'unica possibile conclusione potrà essere un'eventuale ulteriore riduzione di queste aree, e in nessun caso un loro ampliamento.

Questo garantisce il massimo rispetto della LR 24/2017 e la massima tutela delle aree del Comune di Ferrara che ricadono nel contesto del PUG.

Sugli altri quesiti relativi ad eventuali interessi privati e lottizzazioni fermi restando i compiti di vigilanza anche di altri organi terzi rispetto al Comune, si ribadisce che l'iter del PUG e le attività di CUAV-STO consentiranno di evitare "processi alle intenzioni" e di valutare anche queste attività (frazionamenti, soggetti coinvolti, etc.) con maggiori elementi a disposizione. Si ritiene opportuno attendere gli esiti dell'analisi.

Cordiali saluti.

L'Assessore Stefano Vita Finzi Zalman