

Documento Integrativo al Documento Preliminare e “controdeduzioni” alle ultime osservazioni presentate in sede di riunione conclusiva della Conferenza di Pianificazione

Testo Coordinato  
(in corsivo le modifiche)



A tutto il 27 settembre 2006 sono pervenuti alla Conferenza documenti scritti di contributo e osservazione da parte dei seguenti Enti, in ordine di ricevimento:

- Corpo Nazionale Vigili del Fuoco, Comando Provinciale di Ferrara prot. 1967/27.02.2006
- 6° Reparto Infrastrutture - Ufficio Demanio e Servitù militari ( prot. 1521-6-10.12.4.8/271/56NO del 20/02/2006)
- Autorità di bacino del Fiume Reno (Prot. ARN/ABR/06/0313 del 28.02.2006);
- Autorità di bacino del Fiume Po (prot. 965/DA del 14//03/2006);
- FER - Ferrovie Emilia-Romagna ( prot. 3280 del 07/04/2006);
- Consorzio di bonifica del II Circondario – Polesine di S.Giorgio ( prot. 2290 del 19/04/2006);
- Comando reclutamento e forze di completamento – Ufficio Affari generali, sezione logistica, lavori pubblici e servitù militari – ( prot. 242 AA.GG/LOG 10.12.4.8/PRG/036-06 del 29/03/2006)
- Regione Emilia-Romagna – Direzione generale Ambiente e difesa del suolo e della costa – Servizio tecnico di bacino del Reno (prot. N. ABU/GBU/06/36235 del 20/04/2006);
- Regione Emilia-Romagna – Direzione generale Ambiente e difesa del suolo e della costa – Servizio tecnico di bacino del Po di Volano (prot. . AMB/GFE/O6/40484 del 26/04/2006);
- Comune di Conselice (RA) prot. n. 4876 del 20.04.2006;
- Consorzio di Bonifica II Circondario Polesine di San Giorgio (prot. 2290 del 19.04.2006)
- ARNI - Azienda regionale per la navigazione interna (prot. 266 del 27/04/2006);
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione regionale per i Beni Culturali e paesaggistici dell'Emilia Romagna (prot. 5361 del 15/05/2006);
- ENEL s.p.a. (prot. gen. Comune di Argenta n. 10585 del 5/05/2006)
- C.A.D.F s.p.a. (prot. 10031/06 del 12/05/2006);
- HERA s.p.a. (prot. 9724 del 26/05/06);
- THUGA Mediterranea s.r.l. fax del 31.05.2006
- ARPA – Sezione provinciale di Ferrara (Prot n. PGFE/2006/3750 del 29/06/2006);
- Azienda Unità Sanitaria locale di Ferrara (Prot. F/58734 del 30/06/2006);
- Direzione regionale per i beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna (prot. 10944 del 19/07/2006)
- *Provincia di Ferrara:*
  - a) *verbale riunione del 04.05.2006e successive integrazioni*
  - b) *1° contributo, esposto nella 3ª seduta (05.04.2006) ed ivi depositato*
  - c) *2° contributo, esposto nella 4ª seduta della Conferenza di Pianificazione (14.07.2006) ed ivi depositato contestualmente al*
  - d) *c) 3° contributo, relativo agli aspetti sismici di protezione civile.*
  - e) *deliberazione n. 317 in data 05.09.2006 avente per oggetto “Documento Preliminare del PSC dell’Associazione dei Comuni di Argenta, Portomaggiore, Ostellato, Voghiera Migliarino (FE) valutazione ai fini di cui all’art. 14 L.R. 20/2000 com. 1°- 6°”*
  - f) *nota prot. 81765/06 del 25.09.2006 (prot. gen. Comune di Argenta n.23956 /26.09.2006) con oggetto. “Conferenza di Pianificazione del PSC associato dei Comune di Argenta-Portomaggiore-Ostellato-Voghiera-Migliarino (FE) Precisazioni inerenti la bozza verbale conclusivo – Proposta di rettifiche/emendamenti*

- Regione Emilia-Romagna – Direzione generale Programmazione territoriale e sistemi di mobilità – Servizio monitoraggio del sistema insediativo:
  - a) contributo valutativo preliminare con nota prot. AMP/MIN/2006/7479 del 28/04/2006
  - b) contributo valutativo finale con nota prot. AMP/EDR/2006/15438 del 22.09.2006
- Comune di Voghiera, nota inviata via mail in data 13.09.2006 dall'Arch. Marco Zanoni, Capo Ufficio tecnico,
- Comune di Argenta, delibera di Giunta n. 142 in data 25.07.2006 avente per oggetto "PSC e POC – Indirizzi per l'ampliamento dell'Ambito attrezzature collettive e scolastiche"
- Autorità di Bacino del Reno, nota inviata via fax il 26.09.2006
- Consorzio di Bonifica Valli di Vecchio Reno, contributo sintetico in vista della Conferenza di Pianificazione convocata per il 27 settembre, inviato via fax il 26.07.2006
- Direzione regionale per i beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna prot. n. 14444 del 26.09.2006
- Consorzio di Bonifica Il Circondario Polesine di San Giorgio Prot 4703 del 26.09.2006
- Associazione Intercomunale della Bassa Romagna prot. 302 del 27.09.2006

Sulla base dei contributi ed osservazioni ricevute, e tenendo conto anche degli interventi espressi in sede di Conferenza e posti a verbale, nel seguito si formulano una serie di considerazioni e proposte, che si intendono integrative del Documento preliminare presentato in Conferenza e costituiscono la proposta di conclusione della Conferenza stessa.

Le considerazioni e proposte sono sviluppate per argomenti, accorpando i contributi e osservazioni pervenuti dai diversi Enti sul medesimo argomento.

1) **Con riferimento alla completezza del Quadro conoscitivo** sono state formulate osservazioni ovvero forniti contributi sui seguenti aspetti:

- rischio idraulico;
- adeguatezza delle infrastrutture per lo smaltimento e depurazione dei reflui;
- rischio sismico;
- aggiornamento delle individuazioni delle zone SIC e ZPS, alberature di pregio, maceri e zone boscate;
- settore agricolo: produzioni tipiche e aziende agrituristiche;
- risorse archeologiche e rischio archeologico;
- qualità dell'aria;
- discariche, siti contaminati e impianti a rischio di incidente rilevante;
- fasce di rispetto cimiteriali;
- servitù militari;
- fascia di pertinenza del Fiume Reno;
- *ambiti per attrezzature collettive e scolastiche.*

1.1) Per quanto riguarda il **rischio idraulico**, ad integrazione degli elementi esposti nel Quadro conoscitivo, da parte del Consorzio di bonifica del Il Circondario – Polesine di S.Giorgio è stato prodotto uno studio approfondito sul rischio idraulico per il bacino di Argenta che interessa una porzione di territorio interessato dai PSC. Tale contributo conoscitivo viene recepito all'interno della Conferenza quale arricchimento del Quadro Conoscitivo e come insieme di indirizzi dei quali tener conto nella redazione dei successivi livelli di pianificazione urbanistica e territoriale e nella VALSAT.

Si esprime inoltre apprezzamento e condivisione riguardo all'intendimento espresso dal Consorzio di estendere successivamente lo studio approfondito di cui sopra al restante territorio oggetto dei PSC; sarà importante che tali studi possano essere prodotti in tempo utile prima dell'adozione dei PSC, in ogni caso i loro esiti saranno comunque integrati nella valutazioni di sostenibilità dei nuovi insediamenti in sede di pianificazione operativa.

In merito ai provvedimenti e comportamenti da assumere per assicurare nel tempo il contenimento del rischio idraulico, sia da parte del Consorzio di bonifica Il Circondario – Polesine di S.Giorgio che da parte del Servizio tecnico di bacino del Po di Volano e del Consorzio di Bonifica Valli di Vecchio

*Reno*, è stata evidenziata la necessità di assicurare nei nuovi insediamenti il criterio dell'invarianza idraulica, ossia la necessità di accompagnare la realizzazione di nuovi insediamenti con la realizzazione di opere e procedure gestionali tali non indurre alterazioni al regime dei flussi alle reti di scolo, e in particolare da contenere i picchi di immissione delle acque di pioggia a causa delle nuove impermeabilizzazioni del suolo.

Si condivide la preoccupazione e si assicura che il criterio dell'invarianza idraulica, che già viene applicato in altri bacini del territorio regionale, verrà introdotto fra le disposizioni generali del PSC per i nuovi insediamenti. Esso potrebbe essere espresso grossomodo come segue:

“Al fine di non incrementare gli apporti d'acqua piovana al sistema di smaltimento e di favorire il riuso di tale acqua, per gli ambiti di nuovo insediamento e comunque per le aree non ancora urbanizzate, è prescritta la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque di tipo duale, ossia composte da un sistema minore costituito dalle reti fognarie per le acque nere e parte delle acque bianche (prima pioggia), e un sistema maggiore costituito da collettori, interrati o a cielo aperto, e da sistemi di accumulo per le acque bianche. Tali sistemi di raccolta, ad uso di una o più delle zone da urbanizzare, devono essere localizzati in modo tale da raccogliere le acque piovane prima della loro immissione nel corso d'acqua o collettore di bonifica ricevente individuato dall'Autorità idraulica competente.

Le caratteristiche dimensionali e funzionali dei sistemi di raccolta sono stabilite dall'Autorità idraulica competente con la quale devono essere preventivamente concordati i criteri di gestione. I Comuni, d'intesa con l'Autorità idraulica competente, promuovono la formazione di sistemi di raccolta unitari a servizio di più ambiti o complessi insediativi; la loro localizzazione dovrà essere precisata in sede di pianificazione operativa, anche sulla base di eventuali indicazioni orientative già espresse in sede di PSC; le aree necessarie possono essere individuate come dotazioni ecologiche. *Per quanto riguarda gli altri aspetti relativi alle interferenze tra nuove opere previste nel PSC e strutture di bonifica, siano esse di carattere tecnico che di carattere ecologico-ambientale verrà effettuata una analisi puntuale, caso per caso, di concerto tra i tecnici consorziali ed i tecnici comunali, al fine di poter giungere alla definizione delle condizioni di totale compatibilità reciproca.*”

1.2) Per quanto riguarda lo **smaltimento e depurazione dei reflui**, i contributi pervenuti da parte di CADF (per il territorio dei comuni di Migliarino e Ostellato) e di HERA (per il territorio degli altri tre comuni) coprono in buona parte una lacuna del Quadro Conoscitivo, fornendo una descrizione dello stato e delle criticità delle reti idriche e fognarie in ciascuna località e delle condizioni e limiti con cui si potranno servire adeguatamente le nuove possibili espansioni degli insediamenti urbani e industriali. Il contributo fornito dal CADF fornisce inoltre un quadro delle condizioni di efficienza e adeguatezza degli impianti di depurazione e il piano degli investimenti previsti da qui al 2015 per la realizzazione del nuovo depuratore intercomunale di Migliarino e per il progressivo collettamento ad esso dei reflui di diverse altre località. Manca ancora invece un quadro delle criticità degli impianti di depurazione negli altri tre comuni, ma si intende coprire questa carenza residua quanto prima, in accordo con la stessa HERA.

Riguardo alle raccomandazioni generali espresse sia da CADF che da HERA riguardo alla realizzazione nei nuovi insediamenti di reti fognarie separate per le acque bianche e nere, per il trattamento delle acque di prima pioggia insieme alle acque nere e per lo smaltimento delle acque bianche nella rete di scolo di bonifica e della acque pubbliche, si afferma con chiarezza che i PSC conterranno l'obbligo della realizzazione di reti fognarie separate e del trattamento delle acque di prima pioggia non solo nella realizzazione delle urbanizzazioni di tutti i nuovi insediamenti, ma anche in quegli interventi di riqualificazione urbana ove si preveda il sostanziale adeguamento delle fognature, e ciò anche qualora le reti nere di nuova realizzazione, in attesa del generale rifacimento delle reti di vecchio impianto, vadano a immettere in collettori misti.

Pare opportuno qui richiamare in estrema sintesi le principali situazioni specifiche di criticità evidenziate:

- riguardo alla rete di adduzione idrica, non si segnalano condizioni di criticità generali, ma solo situazioni di criticità circoscritte, peraltro risolvibili con gli interventi puntualmente

indicati o suggeriti dagli Enti gestori; vengono segnalate esigenze di potenziamento della rete a Voghiera, Gualdo/Ducentola e a S.Maria Codifiume; complessivamente questo tema non rappresenta una limitazione allo sviluppo urbano proposto;

- riguardo alle reti fognarie, i problemi principali segnalati derivano principalmente dalla presenza quasi generalizzata di reti di vecchio impianto di tipo misto, la cui officiosità va in crisi in caso di eventi meteorici importanti, determinando il funzionamento anomalo degli scolmatori e locali episodi di allagamento: sono segnalati episodi di allagamento in particolare a S.Maria Codifiume, Consandolo, S.Biagio, Gambulaga; la risoluzione di queste situazioni richiede investimenti di ammodernamento delle reti esistenti, in ogni caso in ciascun nuovo insediamento, attraverso la separazione delle reti, le opere per l'invarianza idraulica e gli altri interventi che puntualmente si rendano necessari, i soggetti attuatori dovranno garantire quanto meno il non peggioramento delle condizioni di officiosità dei recettori;
- riguardo agli impianti di depurazione si evidenzia la situazione attuale di generale criticità di tutto il territorio di Migliarino e Ostellato (salvo l'abitato di S.Giovanni), criticità di cui è programmato il superamento attraverso la realizzazione del nuovo depuratore intercomunale di Migliarino, destinato a servire anche Ostellato, Migliaro e Massafiscaglia, dimensionato per circa 18.000 – 20.000 abitanti equivalenti. Mentre il completamento di questo nuovo depuratore è previsto entro il 2008 e la realizzazione del collettore per allacciare ad esso il capoluogo di Ostellato è prevista per il 2009, gli ulteriori collettori per allacciare le località di Campolungo, Libolla, Dogato, S.Vito, Rovereto e Medelana sono programmati per gli anni fra il 2009 e il 2013; occorrerà quindi nel PSC e soprattutto ai fini dei POC, tenere conto per queste località del previsto perdurare dell'attuale situazione di criticità ancora per diversi anni. A questo proposito i Comuni intendono aprire fin d'ora un confronto con CADF per accelerare la tempistica di realizzazione di queste opere.

1.3) Per quanto riguarda il **rischio sismico**, ad integrazione degli elementi esposti nel Quadro conoscitivo, sarà eseguito il 1° Livello di microzonazione sismica il quale sarà caratterizzato da uno studio con la seguente impostazione metodologica:

#### Inquadramento sismologico:

Si produrrà una raccolta e ricostruzione critica delle banche dati sulla sismicità del territorio nazionale. Verranno cioè recuperate ed analizzate tutte le informazioni riguardanti la sismicità storica e recente che ha interessato il territorio dei Comuni Associati. Verranno in particolare esaminate le proprietà sismiche caratterizzanti i terremoti locali catalogati. Verranno inoltre ricercate informazioni documentali riguardanti effetti cosismici prodotti dagli stessi terremoti, quali cedimenti, liquefazione del terreno, fagliazione superficiale ecc.

#### Inquadramento sismotettonico.

L'intero territorio in esame verrà studiato dal punto di vista sismotettonico sulla base dei più recenti studi noti in letteratura, al fine di individuare e caratterizzare le zone o sorgenti sismogenetiche che condizionano la pericolosità sismica locale.

#### Definizione della potenziale pericolosità sismica locale di base.

In questa fase si raccoglierà una serie di parametri di potenziale pericolosità sismica locale per i siti in esame (scuotibilità) in condizioni di assenza di amplificazione locale delle onde sismiche.

#### Definizione dei parametri di scuotibilità di base.

In tale fase è e sarà fondamentale la collaborazione tecnica con il Servizio Geologico, Sismico e dei Suoli regionale per accedere agli studi circa Magnitudo, Accelerazione e Velocità di picco del terreno orizzontali e verticali, Intensità macrosismica massima, Spettri di risposta a pericolosità uniforme del moto sismico orizzontale e verticale ed Accelerogrammi sintetici, attendibili nel territorio in oggetto.

Allo stato attuale in seguito ad una intrapresa e proficua collaborazione con la Regione, è già stata inoltrata formale domanda per l'accesso dei dati sopra citati, oltre alla richiesta di assistenza tecnica- scientifica circa ulteriori approfondimenti e definizioni di maggior dettaglio connesse alla problematica della liquefazione degli orizzonti saturi granulari in relazione anche alla diversa classificazione sismica dei comuni interessati al P.S.C. in oggetto. In ogni caso, viste le peculiarità del territorio, si ritiene improbabile l'esistenza di fattori totalmente escludenti l'edificazione che

saranno verificati in loco nelle successive fasi di lavoro come da indicazioni. E' possibile invece attendersi l'esistenza di fattori penalizzanti che verranno definiti in detta fase di lavoro.

Al di là del completamento del Quadro conoscitivo, ai fini della stesura definitiva del PSC e della relativa ValSAT per l'adozione, si resta in attesa dell'emanazione delle Linee guida Provinciali e Regionali sul tema..

1.4) Per quanto riguarda le **zone assoggettate a SIC e ZPS**, è stato osservato da parte della Provincia che nel febbraio 2006 sono entrate in vigore nuove zone deliberate dalla Regione e che la Provincia, ai fini del proprio PTCP, ha ultimamente completato una mappatura delle zone boscate, degli alberi di pregio e dei maceri. Si prende atto di questi nuovi elementi informativi che non erano ancora disponibili al momento della produzione del Quadro Conoscitivo e si assicura che si provvederà, prima dell'approvazione del PSC ad aggiornare la Tav. D2 del Quadro conoscitivo con le nuove SIC e SZP, mentre in materia di **zone boscate, di alberi di pregio e di maceri** gli elementi di individuazione già presenti nella Tav D2 saranno confrontati ed integrati con gli elementi della mappatura prodotta dalla Provincia, non appena tali elementi ci saranno forniti. Si assicura inoltre che il PSC sarà corredato opportunamente con la "Valutazione di incidenza" delle scelte di Piano su ciascuna SIC/ZPS, ai sensi della legislazione regionale, anche grazie agli elementi che potranno essere forniti dal Piano di gestione faunistica della ZPS del Mezzano che ci si augura che nel frattempo venga completato dalla Provincia.

1.5) Per quanto riguarda il **settore economico agricolo** si accolgono i rilievi e gli elementi forniti dalla Provincia in materia di produzioni tipiche (in particolare il mancato riferimento al cocomero, melone e riso) e in materia di aziende agrituristiche, e si provvederà ad integrare il Quadro Conoscitivo in sede di adozione.

1.6) *Per quanto attiene le **risorse archeologiche** ed il **rischio archeologico**, verrà prodotto, prima dell'adozione del PSC, uno studio tematico multidisciplinare, approfondito ed articolato su vari fronti di ricerca (lettura di documenti d'archivio, bibliografia disponibile, aerofotografia, nonché con ricognizioni di superficie – da effettuare, a campione, concordate con la Soprintendenza Beni Archeologici, e da realizzare con particolare rigore, nel caso di opere già individuate in modo puntuale sul terreno - la cui redazione sarà affidata, con oneri a carico dei comuni consociati, ad archeologi professionali.*

*Per quanto attiene invece il patrimonio di architettura rurale, prima dell'adozione del PSC e del RUE verrà approfondita l'analisi dell'architettura rurale sparsa di interesse testimoniale, rivedendo ed ampliando i censimenti effettuati dai singoli comuni.*

*Il PSC ed il RUE verranno inoltre integrati con un codice specifico relativo a metodologie di intervento e classificazione tipologica unificate per tutti i comuni, al fine di una tutela più efficace, prevedendo sin da ora anche a livello del PSC e del RUE la regolamentazione delle trasformazioni edilizie e la individuazione dei criteri di intervento al fine del rispetto delle caratteristiche architettoniche di tali edifici e un corretto inserimento nel paesaggio rurale.*

1.8) Per quanto riguarda **discariche, siti contaminati e impianti a rischio di incidente rilevante** (documento ARPA) si segnala che tali indicazioni sono già contenute nel Quadro conoscitivo e precisamente nel cap. C.3.2 e nella Tav. C.3.2. Secondo gli elementi in nostro possesso risultano in questo territorio:

- n. 3 impianti di trattamento di rifiuti solidi urbani, di cui due gestite da società private;
- un solo sito contaminato (presso Traghetto),
- n.2 impianti a rischio di incidente rilevante, uno nell'area SIPRO di S.Giovanni di ostellato e l'altro presso S.Biagio (evidenziato con la relativa area di danno anche nella Tav. DP.3.di Argenta.

1.9) Per quanto riguarda le **fasce di rispetto cimiteriale**, si chiarisce che quelle evidenziate nelle Tavole DP3 che accompagnano le proposte di piano per i centri urbani corrispondono, per forma e dimensione, a quelle che risultano oggi vigenti sulla base dei documenti disponibili. In sede

di Piano Strutturale non si intendono promuovere riduzioni o modifiche di tali fasce tutelate; qualora singoli Comuni intendessero apportare modifiche alla situazione vigente dovranno proporlo in diversa sede dovendo seguire le specifiche procedure di legge previste allo scopo.

1.10) Per quanto riguarda le **servitù militari**, si assicurano gli uffici del Demanio e servitù che la servitù in essere in comune di Voghiera sarà espressamente indicata negli elaborati del PSC nel quadro del sistema dei vincoli sovraordinati;

1.11) Per quanto riguarda il **Fiume Reno**, è stato evidenziato da parte dell'Autorità di Bacino competente, che nelle tavole del DP è stata rappresentata la fascia latitante gli argini soggetta alla tutela paesaggistica, mentre non è stata rappresentata la 'Fascia di pertinenza fluviale', soggetta alle disposizioni limitative di cui all'art. 18 del Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Reno, fascia che va ad interessare aree a ridosso degli abitati di Argenta, S.Biagio e S.Maria Codifiume. Si prende atto della segnalazione e si riconosce l'omissione. Si assicura quindi che gli elaborati del Quadro Conoscitivo saranno modificati per riportarvi detto limite, e che gli elaborati del PSC dovranno recepire e rispettare le limitazioni previste dalla normativa del P.S.A.I. In particolare la presenza della fascia di pertinenza del Reno deve essere considerata un fattore escludente di nuove urbanizzazioni; le aree che ricadono nel vicolo non potranno essere oggetto di edificazione se non nei limiti consentiti dal sopraccitato art. 18.

Il vincolo va ad interessare in modo parziale alcune zone, nelle tre località sopraccitate, che erano state indicate come "potenziali e alternative direttrici di crescita del territorio urbano", e che, come tali, dovranno essere riconsiderate o opportunamente delimitate; ciò peraltro non inficia le potenzialità di sviluppo di ciascuna delle tre località, essendo presenti ed indicate nella Tav. DP3 altre "potenziali e alternative direttrici di crescita del territorio urbano".

**2) Per quanto riguarda le strategie generali e le proposte del Documento Preliminare e la VALSAT preliminare** sono state formulate osservazioni sui seguenti argomenti.

**2.1) Fabbisogno, dimensionamento e fabbisogno specifico per l'immigrazione.**

Occorre preliminarmente evidenziare che l'opportunità di valutare e discutere il fabbisogno abitativo e il dimensionamento a scala sovracomunale, e solo successivamente di ripartirlo fra i cinque comuni, ha rappresentato un valore aggiunto in quanto ha consentito di ragionare su previsioni più attendibili e realistiche di quelle solitamente utilizzabili per singoli comuni.

La differenza assunta fra il calcolo del fabbisogno, stimato in un massimo di 2.000 alloggi, e un dimensionamento complessivo di 3.000 alloggi non è certamente dovuta soltanto ad una valutazione dell'inerzia del mercato, ma ad una serie di altri fattori: ovvie incertezze sulla previsione dei flussi migratori che dipendono dalle politiche e dalle normative che si decidono a livello nazionale e comunitario, incertezza nell'evoluzione del rapporto famiglie/abitazioni ossia delle caratteristiche e dimensioni delle famiglie, necessità di considerare che una quota di edificazione nelle aree urbane (che potrebbe essere intorno al 15/20% ?) verrà destinata alle funzioni complementari alla residenza quali il commercio di vicinato, i servizi privati, le attività terziarie, l'artigianato urbano.

Inoltre il dimensionamento così fissato è stato considerato onnicomprensivo di tutte le tipologie di nuova offerta abitativa urbana, ossia comprensivo di tutte le quote non attuate dei PUA in corso di attuazione e di quanto potrà realizzarsi per interventi di ristrutturazione o addensamento dei tessuti edilizi consolidati, nonché di riqualificazione degli ambiti da consolidare, talché la quota del dimensionamento complessivo massimo che richiederà l'urbanizzazione di nuove aree è stata calcolata (nella VALSAT) in circa 1650/1800 alloggi.

Infine occorre considerare che il dimensionamento previsto inevitabilmente risente dell'entità del dimensionamento pregresso residuo dei PRG vigenti, che in alcuni comuni è molto consistente: nel Quadro conoscitivo (vedi cap D.3.4) è stata calcolata un residuo di circa 1800 alloggi nelle zone C (a cui si aggiunge un residuo teorico ancora superiore da interventi potenziali nelle zone B). Ne risulta che per alcuni Comuni il dimensionamento previsto non è molto diverso dal dimensionamento residuo.

Per quanto riguarda il fabbisogno sociale e in particolare quello dovuta all'immigrazione, occorre riferirsi alle specifiche condizioni di contesto di questo mercato immobiliare, caratterizzato da una percentuale di famiglie che abitano in regime di proprietà anche più alta della già alta media regionale, e da prezzi di vendita e di affitto degli alloggi decisamente bassi. In queste condizioni di mercato questi Comuni, salvo Argenta, avevano già da tempo sospeso un impegno diretto per produrre un'offerta abitativa a prezzi più bassi di quelli di mercato attraverso i Piani di Edilizia Economica e Popolare, anche perché il risultato di un tale impegno può dare luogo, in queste condizioni, a prezzi finali solo di poco diversi da quelli già bassi del mercato.

La domanda aggiuntiva dovuta all'immigrazione extracomunitaria, che le previsioni demografiche stima potenzialmente crescente, comunque non trova risposta direttamente nella nuova produzione edilizia, anche qualora fosse a prezzo convenzionato, ma trova risposta, indiretta ma efficace, nei segmenti più poveri e invecchiati del patrimonio edilizio esistente, ossia nelle vecchie abitazioni che vengono lasciate libere dai residenti stanziali che comprano le abitazioni di nuova costruzione. Solo in questo modo si spiega ad esempio la cospicua crescita di presenza di extracomunitari a Portomaggiore.

Occorre poi aggiuntivamente considerare che in questi comuni è presente una quota consistente di patrimonio di edilizia residenziale pubblica, circa 18 alloggi di ERP ogni 1000 abitanti, rispetto a una media Regionale di 13, e questo valore sale a oltre 20 per 1000 ab. ad Argenta e Portomaggiore.

Per quanto riguarda le politiche per la casa da praticarsi attraverso i nuovi strumenti urbanistici, nel Documento Preliminare viene esplicitata l'intenzione di proseguire un impegno diretto in questa direzione nel caso del Comune di Argenta, dove viene espressa l'intenzione di utilizzare una parte delle aree che il comune potrà acquisire gratuitamente attraverso operazioni di perequazione urbanistica per realizzare interventi di edilizia sociale. Ma il fatto che questa scelta sia stata esplicitata, nel DP, solo per il Comune di Argenta, che è quello che presenta una domanda più dinamica, non esclude in alcun modo di praticare la medesima scelta negli altri comuni. Uno dei

vantaggi di flessibilità che offrono i nuovi strumenti urbanistici e l'applicazione della perequazione urbanistica è che non è necessario predefinire con precisione in quale direzione si utilizzeranno le aree che ciascun Comune potrà acquisire gratuitamente, se interamente nella direzione dell'ampliamento degli spazi pubblici e in particolare in questo caso della realizzazione di ampi parchi pubblici, oppure anche, in parte, per l'offerta pubblica di lotti edificabili per interventi di edilizia sociale e per l'affitto calmierato.

Con specifico riferimento alle proposte per il comune di Argenta, nel capitolo 4.1.1 del Documento Preliminare, relativo alle "Principali indicazioni strutturali per il territorio comunale", nel sottocapitolo relativo agli "Interventi nei centri minori" non vengono indicate previsioni di possibili localizzazioni di aree edificabili nei centri urbani minori dotati di alcuni servizi minimi, come Filo, Ospital Monacale, S. Nicolò, Traghetto o Boccaleone. Anche sulla base dei rilievi e delle sollecitazioni pervenute durante le consultazioni da parte dei Consigli di Partecipazione di tali frazioni, si ritiene necessario riformulare meglio l'indicazione del Documento Preliminare nei termini seguenti.

" Per quanto riguarda i centri minori, dotati soltanto di alcuni servizi minimi di base, oltre alle opportunità offerte dagli interventi di recupero, la possibilità di collocazione di modeste quote di nuovi insediamenti residenziali sarà valutata e approfondita prima dell'adozione del PSC, in relazione alla sussistenza di una domanda locale e in relazione alle condizioni di sostenibilità delle reti infrastrutturali, con particolare riferimento alle condizioni della rete fognaria e dell'impianto di depurazione a cui queste località recapitano.

Al di là della possibilità, alle condizioni suddette, di prevedere veri e proprie nuove, ancorché contenute, urbanizzazioni, in questi centri minori e nei nuclei rurali possono manifestarsi modeste esigenze di integrazione edilizia, ossia esigenze puntuali di rispondere a singoli problemi abitativi con singoli nuovi edifici." (il testo prosegue invariato)

## 2.2) **Perequazione urbanistica**

Il Documento Preliminare contiene non solo l'indicazione all'applicazione del metodo della perequazione urbanistica, ma anche l'indicazione, sia pure ancora orientativa e da approfondire, dei livelli di diritti edificatori da riconoscere alla proprietà del suolo nelle situazioni più ricorrenti, e precisamente:

- negli ambiti per nuovi insediamenti interni al Territorio Urbanizzato,
- negli ambiti per nuovi insediamenti esterni al Territorio Urbanizzato,
- negli ambiti da riqualificare,

e distinguendo in ciascun caso, fra aree soggette a vincoli condizionanti l'edificazione e aree non soggette.

Non sempre questa indicazione viene fornita già in sede di Conferenza di pianificazione, anche nel caso di PSC in cui venga dichiarata l'intenzione all'applicazione del metodo della perequazione (si vedano ad esempio il Documento Preliminare per il PSC di Ravenna o quello per il PSC di Bologna). Per cui si ritiene di essere stati, in questo caso, molto espliciti e precisi nell'anticipare le modalità di applicazione.

In ogni caso si coglie l'occasione per precisare che si intende applicare la perequazione a tutti gli immobili che saranno interessati da sostanziale trasformazione, ossia:

- a tutte le aree ricadenti in ambiti per nuovi insediamenti che saranno urbanizzate ed edificate ovvero destinate a nuovi spazi pubblici o nuove dotazioni urbane;
- a quelle aree ricadenti in ambiti da riqualificare che saranno interessate da interventi di sostituzione degli insediamenti in essere.

## 2.3) **Proposte relative alla viabilità**

La recente approvazione da parte della Regione Emilia-Romagna dello studio di fattibilità per la realizzazione della Cispadana con caratteristiche di autostrada regionale rafforza l'ipotesi di trasformazione in autostrada della Ferrara-Mare, nella logica di individuare una nuova direttrice regionale di carattere autostradale; di tale scenario si dovrà tenere conto nella stesura definitiva dei PSC.

Si prende atto dello studio di fattibilità elaborato dalla Provincia riguardo ad una viabilità di circonvallazione dell'abitato di Portomaggiore sul lato sud e est, studio che non era stato introdotto nelle proposte del Documento preliminare in quanto non ancora pervenuto. Si considerano pertanto

integrate le proposte riguardo alla viabilità di Portomaggiore con detto studio di fattibilità che prevede un nuovo collegamento fra la S.S.16, Ripapersico e la S.P. per Portoverrara anche attraverso una nuova opera di attraversamento della ferrovia

Per quanto riguarda la variante prevista alla strada comunale di Anita, si condivide con la Provincia che questo intervento sia considerato di interesse provinciale, assumendo il ruolo di integrazione della viabilità provinciale dell'argine di Agosta.

Intersezione SS16 e S.P 610: Per quanto riguarda la richiesta del Comune di Conselice di cofinanziare il miglioramento del nodo stradale suddetto, il Comune di Argenta si impegna a valutare tale proposta in subordine all' avvio dei lavori di realizzazione del nuovo tracciato della SS. 16; a tale nuova infrastruttura risulta infatti legata anche l'attuazione del nuovo Polo Logistico di S. Biagio. Si precisa inoltre che alla messa in sicurezza di tale incrocio SS. 16 - S.P 610, che ha una valenza ben superiore alle necessità derivanti dal Polo Logistico, appare opportuno che concorrano finanziariamente anche Anas, Provincia di Ravenna e Provincia di Ferrara.

#### 2.4) Salvaguardia dell'**infrastruttura Idroviaria**

Per quanto riguarda la proposta dell'ARNI di prevedere una fascia di rispetto di 50 m. lungo l'idrovia, si rileva che non è più possibile per i Comuni imporre nel PSC vincoli urbanistici di inedificabilità se non in applicazione di leggi o piani sovraordinati; eventuali vincoli possono essere apposti con il POC in previsione di precise opere che si preveda di realizzare entro il quinquennio successivo. E' quindi opportuno che l'ARNI inoltri la richiesta di ripristinare un tale vincolo (che era previsto nella abrogata L.R: 47/78) alla Regione che ha la possibilità di introdurlo con il PRIT, ovvero alla Provincia con il PTCP.

Tuttavia si assicura l'ARNI che sarà cura dei Comuni di non prevedere alcuna opera o previsione di nuovi insediamenti che per collocazione possa interferire negativamente con gli eventuali potenziamenti futuri dell'infrastruttura.

A proposito dell'idrovia si coglie l'occasione per segnalare la recente approvazione da parte del Consiglio Comunale di Ostellato di una dichiarazione di indirizzi favorevole al progetto predisposto dalla Provincia che prevede, oltre al nuovo ponte ad Ostellato, una serie di nuove opere (banchine, attracchi, stazioni di servizio per piccoli natanti, passerelle ciclo-pedonali) atte a favorire lo sviluppo della fruizione turistica di questa infrastruttura.

#### 2.5) Salvaguardia e miglioramento della **qualità e salubrità ambientale**, con riferimento alle considerazioni espresse nel documento di A.R.P.A..

Si condivide pienamente l'esigenza di perseguire la massima integrazione dell'elaborazione dei PSC con la contestuale elaborazione del piano provinciale di Tutela e Risanamento della Qualità dell'Aria (PRQA). La proposta di PRQA è stata recentemente approvata dalla Giunta provinciale, il 6/06/2006, ed è stata appena aperta la Conferenza di Pianificazione, la cui chiusura è prevista per fine settembre, per cui, anche se gli elaborati presentati sono frutto di un lungo percorso di consultazione preventiva, solo ora sono utilizzabili nella loro completezza.

Da tali elaborati si potrà ottenere in primo luogo un'integrazione del Quadro conoscitivo del PSC di questi comuni con la sintesi dei dati di monitoraggio disponibili, anche se è vero che per la maggior parte degli inquinanti i monitoraggi disponibili riguardano, per ovvie ragioni, soprattutto la città di Ferrara e il polo chimico. Per il nostro territorio sono disponibili dati parziali rilevati con stazione mobile presso S.Giovanni, Portomaggiore e Bando. Da questo punto di vista si apprezza che nel progetto di rete regionale di monitoraggio sia stata prevista la realizzazione di una stazione fissa in comune di Ostellato.

Per quanto riguarda la Zonizzazione del territorio ferrarese, quella proposta classifica in zona A, dove esiste il rischio di superamento dei valori limite, i comuni di Argenta, Ostellato, Portomaggiore e Voghiera, mentre ricade in zona B, dove non sono previsti sforamenti, il comune di Migliarino . Altri elementi utili del Quadro conoscitivo del PRQA riguardano le rose dei venti dominanti, che segnalano una predominanza delle direzioni da nord-est, e secondariamente da ovest-nord-ovest (pag. 34-35 del Quadro conoscitivo del PRQA); ciò consente di valutare con maggiore appropriatezza le possibili interazioni nei casi di relativa vicinanza fra aree urbane o altri recettori sensibili e stabilimenti industriali, ovvero fra aree urbane e le maggiori infrastrutture viarie. Dalle prime sommarie valutazioni, le informazioni sui venti dominanti forniscono elementi di conferma e

di idoneità alle principali scelte localizzative proposte in materia di sviluppo degli insediamenti produttivi, così come confermano l'opportunità di realizzare un'adeguata fascia di mitigazione lungo il tracciato della nuova SS 16 nel tratto che costeggia l'abitato di Argenta. Questo elemento di valutazione sarà comunque integrato nelle schede di VALSAT relative a ciascun ambito per nuovi potenziali insediamenti che accompagneranno l'adozione dei PSC.

Per quanto riguarda gli obiettivi e le linee di azione del PRQA, se ne individuano alcune che sono direttamente correlabili e coerenti con gli obiettivi espressi nel Documento preliminare del PSC (ed es. l'obiettivo del PSC di concentrare la nuova edificazione laddove gli utenti possono trovare i servizi di base a distanza pedonale risulta conforme e sinergico con l'obiettivo del PRQA di ridurre la mobilità su gomma); altri obiettivi del PRQA potranno trovare sviluppo applicativo nelle disposizioni del RUE (in particolare la riduzione dei consumi energetici degli edifici). Infine altri obiettivi del PRQA, quali la riduzione delle emissioni inquinanti industriali, esulano viceversa dal campo di competenza degli strumenti urbanistici comunali.

Con riferimento al Piano provinciale di Localizzazione delle Emittenti Radio-Televisive (PLERT), per il quale pure si è conclusa la Conferenza di pianificazione, i PSC comunali recepiranno l'individuazione cartografica delle aree ove è esclusa la realizzazione di nuovi impianti e di quelle ove la realizzazione è ammissibile a precise condizioni, mentre saranno gli strumenti di pianificazione operativa a gestire eventuali operazioni di rilocalizzazione di impianti in essere non compatibili. Si ricorda peraltro che in questo territorio sono presente attualmente solo quattro impianti emittenti (radio): uno ad Argenta, uno a Migliarino e due a Portomaggiore.

Per quanto riguarda le zonizzazioni acustiche, nel Cap. C.4.2 del Quadro Conoscitivo sono riportate in sintesi le zonizzazioni acustiche vigenti di *tre* dei cinque comuni, e quella, predisposta ma non ancora vigente, *dei Comuni di Argenta e di Voghiera*. Tali zonizzazioni sono state tenute in considerazione e valutate in sede di elaborazione e selezione delle proposte di sviluppo urbano, appunto allo scopo di evitare l'insorgere di conflitti fra destinazioni di piano limitrofe nonché, anche se questo richiede tempi più lunghi e specifiche azioni, per mitigare e ridurre le situazioni di conflitto preesistenti.. Naturalmente la Zonizzazione acustica di Argenta dovrà essere adottata, e le altre Zonizzazioni acustiche vigenti dovranno essere adeguate ed aggiornate alle nuove previsioni urbanistiche, in concomitanza con l'adozione dei nuovi strumenti previsti dalla L.R. 20/2000. Infine, si accoglie e si fa propria la segnalazione dell'esigenza di predisporre norme specifiche che prescrivano il controllo preventivo dello stato di contaminazione dei suoli in tutti i casi in cui si preveda il riuso per destinazioni urbane di aree produttive dismesse. Tali norme troveranno collocazione appropriata nel RUE per quanto riguarda gli interventi edilizi, ma sarà opportuno prevedere anche controlli preventivi in sede di formazione del POC qualora si intendano programmare interventi trasformativi di questa natura.

## 2.6) Valorizzazione delle **risorse ambientali e storico-culturali**

Si coglie l'occasione per integrare le proposte in materia di valorizzazione ambientale del territorio presentate alla Conferenza di pianificazione, richiamando la proposta, recentemente avanzata dall'Amministrazione Comunale di Ostellato all'Amministrazione del **Parco del Delta del Po**, di ampliare il perimetro della Stazione "Centro storico di Comacchio" per ricomprendervi parte dell'area delle Vallette e parte del percorso del Canale circondariale.

Per quanto riguarda il riconoscimento ottenuto dal Comitato Patrimonio Mondiale dell'UNESCO, che ha approvato l'estensione del sito patrimonio Mondiale "Città di Ferrara" ridefinendolo come "Ferrara città del rinascimento e il suo Delta del Po", ricomprendendovi così il paesaggio culturale pianificato dagli interventi di bonifica dei Duchi d'Este e l'insieme di residenze, architetture e opere idrauliche e difensive, la documentazione inerente i siti riconosciuti (aree "iscritte" e aree "tampone") viene formalmente recepita quale integrazione del Quadro Conoscitivo. Si ritiene che le proposte di valorizzazione contenute nel Cap. 2.1 del Documento preliminare siano pienamente coerenti e sinergiche con gli obiettivi di tutela e valorizzazione connessi al suddetto riconoscimento. Il progetto di un sistema di valorizzazione e fruizione turistica delle Delizie Estensi, attraverso itinerari di connessione fra Ferrara, Voghiera, Portomaggiore e il Verginee lungo il dosso del Sandolo, e fra Voghiera e S.Vito lungo il dosso del Padovetere, appare pienamente congruente con le opportunità offerte dal riconoscimento dell'UNESCO. In ogni caso le politiche e azioni

specifiche da mettere in campo in sede operativa nei diversi comuni dovranno confrontarsi con il Piano di Gestione del Sito UNESCO.

### 2.7) Mitigazione degli **impatti dei nuovi insediamenti produttivi**.

Si richiama che per tutte le poche aree industriali di rilievo sovracomunale e di rilievo comunale che sono state individuate come quelle preferenziali nelle quali rispondere alla nuova domanda di insediamenti, è stato anche stabilito l'obiettivo di una qualificazione verso i requisiti di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA). *Nell'ambito della redazione del PSC e RUE verranno codificati i provvedimenti atti alla mitigazione degli impatti sia paesaggistici che sulle componenti fisiche ambientali*

Per quanto riguarda in specifico l'ambito specializzato di Gualdo e le preoccupazioni che sono state espresse con riferimento alla sua vicinanza con l'ospedale di Cona (circa due chilometri), si assume formalmente l'impegno ad introdurre nel PSC di Voghiera direttive (e nel RUE norme regolamentari), intese ad escludere l'insediamento in quest'area di industrie insalubri o che comunque potrebbero dare luogo ad emissioni in atmosfera che, in relazione ai venti dominanti, risultino non compatibili con la salvaguardia della qualità ambientale dell'area dell'ospedale.

*L'area artigianale di Gualdo è comunque attualmente autosufficiente per quanto riguarda le reti e la depurazione dei reflui della residenza e dovrà essere opportunamente potenziato in relazione allo sviluppo dell'ambito produttivo; inoltre, qualora il depuratore di Gualdo-Ducentola dovesse diventare il recapito anche di reflui derivanti dall'insediamento ospedaliero di Cona, allora dovrà essere potenziato sulla base di un accordo con tutti gli enti competenti.*

3) Per quanto riguarda le **modalità di individuazione e rappresentazione dei diversi tipi di ambiti urbanistici** previsti ai sensi dell'Allegato alla L.R. 20/200, sono state formulate osservazioni sui seguenti argomenti.

#### 3.1) Centro storico ( con particolare riferimento al centro storico di Argenta)

Si accolgono le osservazioni della Regione.

Occorre preliminarmente ribadire la particolarità della condizione del centro storico di Argenta che anche in relazione ai danni subiti nell'ultimo conflitto mondiale, presenta ancora in alcune parti un impianto urbanistico storicamente riconoscibile, all'interno del quale tuttavia sono alquanto ridotte le permanenze dei singoli manufatti edilizi e sono viceversa frequenti immobili frutto di ricostruzioni e addensamenti recenti. Questa situazione ha portato, già in regime di L.R. 47/78, a definire, e ad approvare da parte degli organi competenti, un PRG che individua il perimetro di un "ambito di antico impianto", articolato al suo interno in porzioni, alquanto frammentate, denominate "Zona A" "di interesse storico-architettonico" e in altre porzioni denominate "zona B speciale" "di tutela dell'impianto morfologico"; corrispondenti alle porzioni ove la permanenza storico-testimoniale è data essenzialmente dalla trama degli spazi e dai rapporti spaziali. Per questa zona speciale la normativa vigente prevede, oltre ad interventi di recupero, anche piccoli ampliamenti una-tantum nonché interventi di sostituzione. Per estese porzioni di questa zona B speciale il Comune ha redatto ed approvato un Piano di recupero, con il quale si è ottenuto in particolare un riordino morfologico dei corpi accessori. Complessivamente si ritiene che questa normativa e il Piano di recupero abbiano dato buoni frutti.

Nell'applicare la L.R. 20/2000 si è ritenuto che fosse coerente con i criteri di cui all'art. A-7 assumere come perimetrazione del "centro storico" l'intera area da prima riconosciuta come "di antico impianto" (ossia l'insieme delle ex-zone A e B speciale).

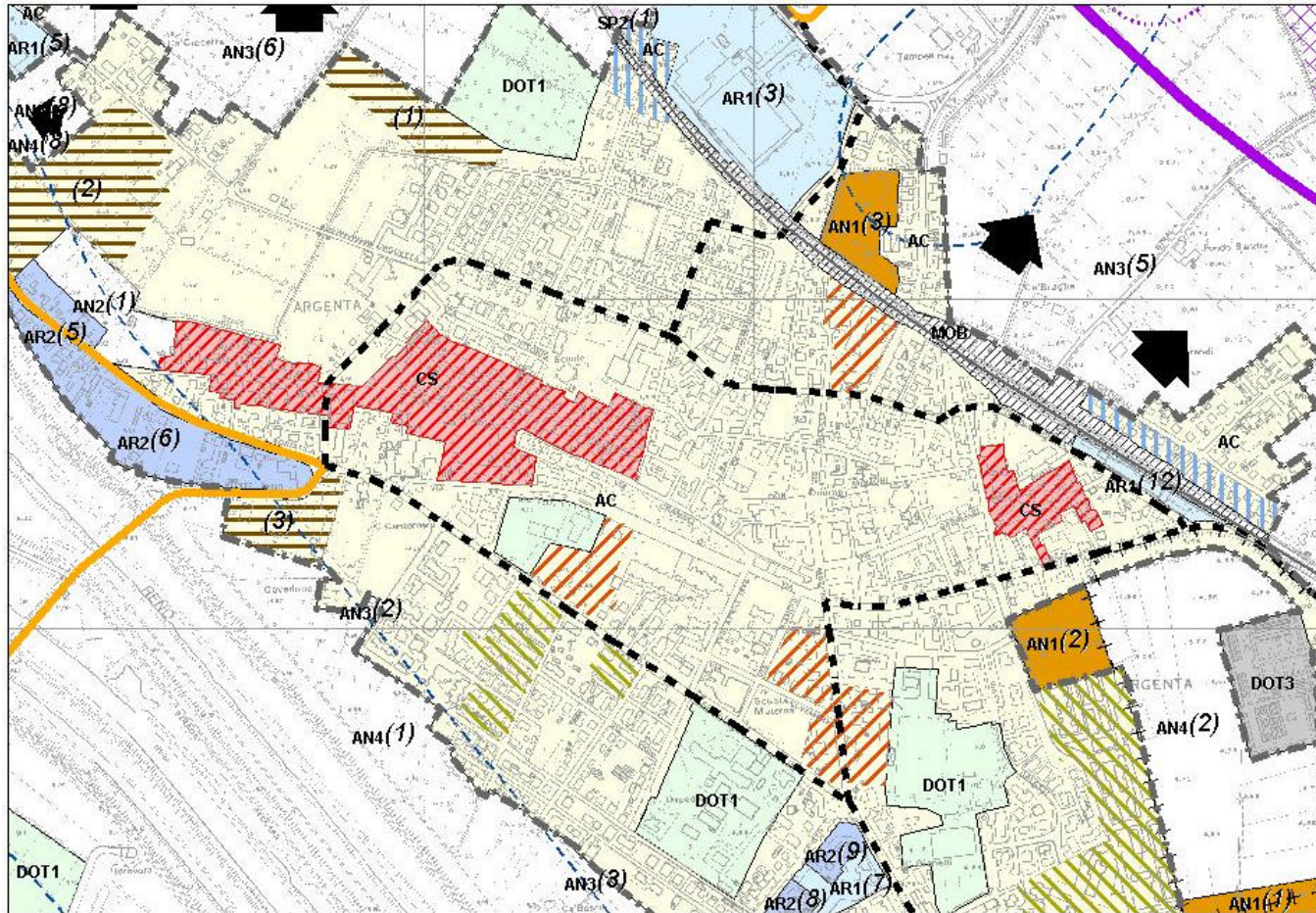
Nel contempo è intenzione dell'Amministrazione di Argenta confermare nella sostanza il riconoscimento di questa particolare situazione e mantenere una normativa particolareggiata simile a quella vigente, se non per gli ampliamenti una-tantum che erano stati pensati per gli adeguamenti igienici e la cui funzione può ormai considerarsi esaurita, quanto meno per la possibilità di ammettere anche interventi sostitutivi laddove non vi siano elementi edilizi di un qualche interesse e prevalgano esigenze di riordino dei volumi, fermo restando naturalmente la conservazione dell'impianto urbanistico storicizzato, ossia la rete viaria e il sistema degli spazi pubblici e degli allineamenti.

Per questo fine si era ritenuto utile fare esteso ricorso alla opportunità offerta dal comma 4 dell'art. A-7 della L.R. 20/2000, ossia la possibilità di individuare "le parti del tessuto storico urbano prive dei caratteri storico-architettonici, culturali e testimoniali, ai fini dell'eliminazione degli elementi incongrui e del miglioramento della qualità urbanistica ed edilizia". Si riconosce peraltro che in questa intenzione si era anche ecceduto riconoscendo questa condizione a tutto il perimetro del centro storico.

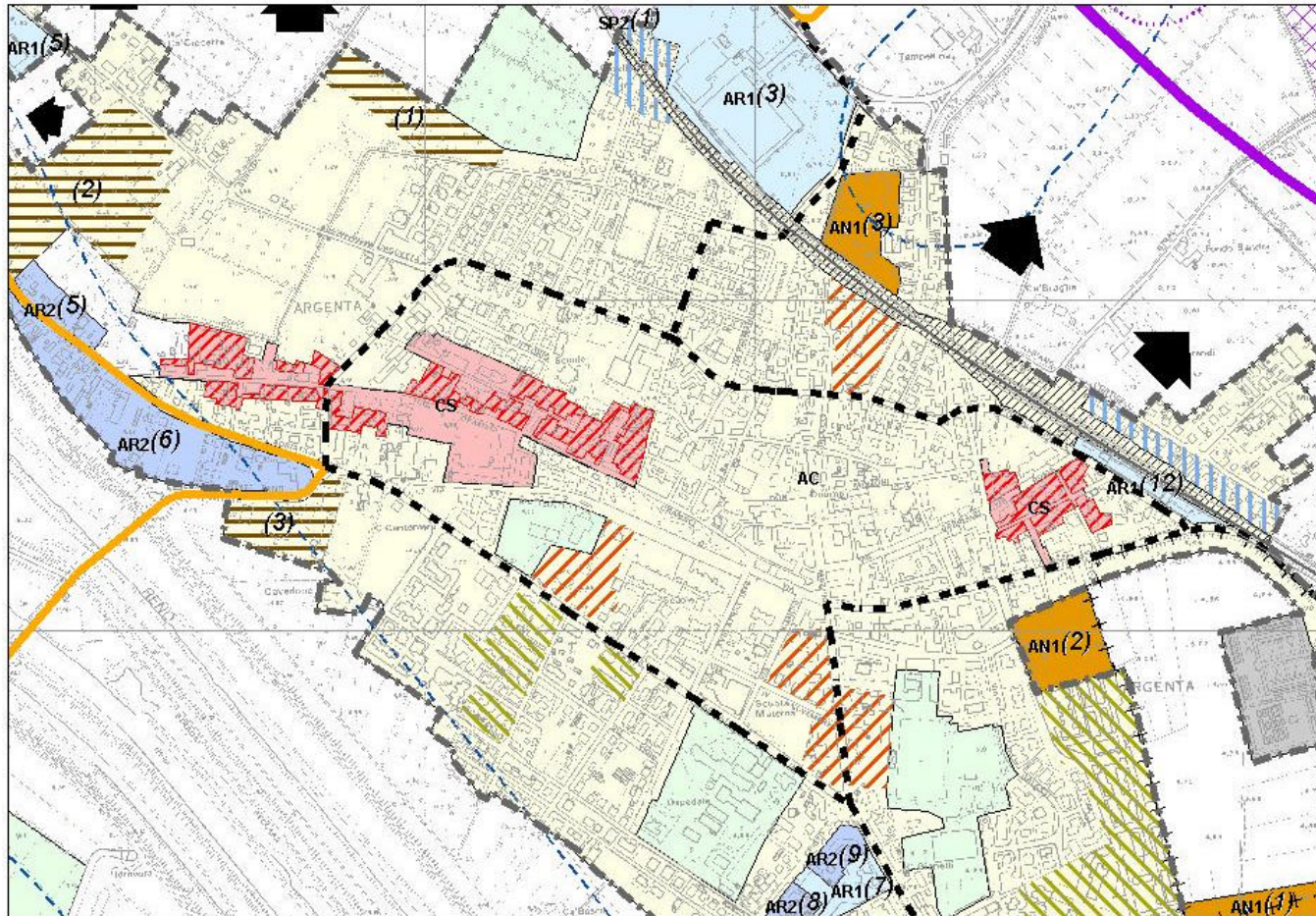
Accogliendo i rilievi formulati, si provvede pertanto a correggere la proposta, confermando il perimetro del "centro storico" come quello comprendente la precedente "zona A" e la precedente "B speciale", ma riducendo le porzioni riconosciute ex art. A-7 comma 4 alle sole porzioni che erano individuate come zona B speciale.

Si illustra la modifica nelle due figure seguenti relativa la prima agli elaborati presentati alla Conferenza e la seconda alla correzione sopra proposta.

Il centro storico di Argenta nell'elaborato DP3 presentato alla Conferenza



**Il centro storico di Argenta come si propone di modificare (in barrato le porzioni individuate ai sensi del comma 4 dell'art. A-7)**



### 3.2) Ambiti da riqualificare

Si riconosce in parte la fondatezza delle osservazioni della Regione.

Occorre da un lato rilevare che la strategicità e la valenza urbana degli ambiti da riqualificare va rapportata alla dimensione urbana in cui si collocano: in piccoli centri urbani anche interventi di trasformazione di entità modesta possono assumere una valenza urbana.

Tuttavia si condivide che alcuni ambiti di ridotta entità che sono stati individuati come ambiti da riqualificare possono essere più correttamente riclassificati come porzioni particolari degli ambiti consolidati, in cui la sostituzione edilizia sia eventualmente subordinata ad un Piano attuativo e quindi programmata attraverso il POC; ciò vale in particolare per i seguenti: ad Argenta: AR1.9 (Consandolo), AR1.10 (S.Maria Codifiume); AR1.11 (Longastrino); a Migliarino: AR1.5 e AR1.6. Si può condividere inoltre che alcuni altri casi di ambiti da riqualificare siano da riconsiderare semplicemente come ambiti per nuovi insediamenti, anche se attuabili attraverso la sostituzione degli insediamenti produttivi esistenti dismessi o da dismettere; ciò vale in particolare per il caso dell'ambito AR1.1 – Portomaggiore ( ex-Colombani). Infine in un altro caso, a Migliarino, l'ambito da riqualificare AR.1.7 (ex fornace presso Gallumara) può essere riconsiderato come insediamento ex-produttivo in territorio rurale di cui prevedere la riconversione per nuove funzioni e la riqualificazione ambientale.

### 3.3) Ambiti per nuovi insediamenti urbani

Con riguardo alle osservazioni formulate dalla Regione, si ritiene preliminarmente di affermare l'opportunità di una doverosa differenziazione fra gli elaborati che si propongono alla Conferenza di pianificazione e quelli che saranno gli elaborati finali dei PSC.

Secondo le osservazioni della Regione sembrerebbe quasi che debba essere presentata in Conferenza una vera e propria "bozza di PSC", ancora modificabile ma completa in tutti i suoi aspetti e contenuti. Si ritiene invece, che il Documento Preliminare, ancorché sia opportunamente accompagnato da cartografie esplicative per non essere generico, debba essere concepito e strutturato per sviluppare in Conferenza una discussione centrata sulle strategie e sulle scelte di fondo, senza cadere prematuramente a discutere dei dettagli.

Con riguardo in particolare agli ambiti per nuovi insediamenti urbani, è stata una precisa scelta di queste Amministrazioni comunali non individuare tali ambiti nelle cartografie che accompagnano il Documento Preliminare, limitandosi ad indicare in forma simbolica da un lato le "principali, potenziali e alternative direttrici di crescita del territorio urbano" e dall'altro i "nuovi spazi pubblici e parchi da realizzare"; una precisa scelta dettata appunto dall'intenzione di mantenere 'alto' il livello della discussione, anche con i cittadini e le forze sociali, senza cadere nei particolarismi, sui quali ci sarà tempo di formulare osservazioni in seguito.

Se alla Conferenza sono invitati gli Enti sovraordinati e i Comuni contermini, è essenzialmente delle scelte che hanno rilievo sovralocale che occorre discutere, ad es. dei carichi urbanistici complessivi e della loro distribuzione di massima, mentre la loro esatta collocazione è aspetto che non può avere che un rilievo strettamente locale.

Questa 'interpretazione' della forma del Documento Preliminare e del ruolo della Conferenza ci sembra trovare sostegno da un lato nella lettera della L.R. 20/2000 e della delibere del C.R.

173/2001, dall'altro nelle esperienze di altre Conferenze di pianificazione già svolte, (si citano fra le altre solo quelle per il PSC di Ravenna o di Ferrara) nelle quali gli elaborati cartografici presentati a corredo del Documento Preliminare assumono generalmente il livello di definizione di uno Schema Strutturale o Schema direttore, comunque privo della perimetrazione degli ambiti per nuovi insediamenti.

Si coglie peraltro l'occasione per chiarire ulteriormente che, secondo l'intenzione di queste Amministrazioni Comunali, non solo in questa fase ma anche nei PSC che verranno adottati, l'individuazione degli ambiti per nuovi insediamenti non corrisponderà pienamente con gli ambiti che dovranno e potranno effettivamente essere urbanizzati, ma si intende mantenere, nei limiti del possibile, una parziale alternatività di soluzioni comunque urbanisticamente validate e sostenibili, ossia una flessibilità da sciogliere solo in sede di pianificazione operativa. Anche grazie a questa individuazione degli ambiti come potenziali e non come effettive previsioni, si intende rimarcare il carattere del PSC come strumento non conformativo di diritti edificatori in capo ad alcuna proprietà di suoli

Per quanto riguarda la VALSAT, anch'essa non a caso "preliminare" in questa fase, e quindi diversa da quella che sarà la VALSAT del PSC, si condivide che le valutazioni di sostenibilità generale che essa già contiene debbano essere integrate da:

a) *schede di sintesi delle valutazioni di sostenibilità riguardo a ciascun potenziale ambito per nuovi insediamenti, in occasione della stesura e sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione con la Provincia, quale ulteriore integrazione dei materiali prodotti in Conferenza.*

b) una serie di schede riferite a ciascun ambito per nuovi insediamenti (così come per gli ambiti da riqualificare) contenente la valutazione dell'idoneità dei siti, dei fattori di rischio, delle porzioni eventualmente interessate da fattori escludenti, della definizione del carico massimo sostenibile, delle eventuali mitigazioni da prevedere. Si assicura che queste schede saranno prodotte, in sede di redazione definitiva della VALSAT che accompagnerà il PSC.

D'altra parte, si ritiene di poter affermare che il valore aggiunto della VALSAT nel processo di costruzione dei PSC non stia tanto nella valutazione dell'idoneità dei siti o della presenza di fattori escludenti o limitanti nei singoli siti, valutazioni che si sono sempre fatte e che occorrerebbe fare comunque prescindendo dalla VALSAT, ma stia invece proprio nella valutazione "aggregata" della sostenibilità dei nuovi carichi urbanistici.

Se si considera ad esempio un territorio come questo e centri abitati della dimensione di questi, appare evidente come quasi tutti i principali fattori di impatto dei nuovi carichi urbanistici che si prevede di collocare in un determinato centro abitato prescindano largamente dalla collocazione dei nuovi insediamenti. Infatti, ovunque essi verranno collocati a ridosso dell'abitato attuale, a nord come a sud, a est come a ovest, essi in linea di massima graveranno sul medesimo sistema infrastrutturale, incrementeranno il carico sulla medesima viabilità principale, sul medesimo depuratore, attingeranno dalla medesima rete idrica ed energetica. E' quindi la valutazione aggregata, la sostenibilità del carico aggiuntivo complessivo su un determinato sistema urbano l'aspetto interessante e critico, nonché innovativo rispetto alle prassi precedenti di pianificazione. Analogamente quasi tutti i principali fattori escludenti o condizionanti i nuovi insediamenti sono già stati considerati prima della individuazione delle "principali, potenziali e alternative direttrici di crescita del territorio urbano": nella Tav. DP3 sono infatti individuate la fascia di rispetto di depuratori, cimiteri, elettrodotti, le fasce di tutela fluviale, ecc. laddove possano interferire con lo sviluppo urbano, mentre i differenziali di rischio idraulico sono stati evidenziati nella Tav. B.2.10.. Fanno eccezione, fra i fattori limitanti o eventualmente escludenti, la fascia di pertinenza del Reno ad Argenta (che non era stata evidenziata nella Tav. DP3 e che verrà comunque considerata in sede di PSC – vedi il precedente punto 1.11) e il rischio sismico, che non ha ancora potuto essere considerato e per il quale si rimanda alla considerazione di cui al punto 1.3); quest'ultima è una ragione in più per non individuare formalmente in questa fase gli ambiti per nuovi insediamenti.

4) Per quanto riguarda **il territorio rurale** sono state espresse le seguenti osservazioni.

#### 4.1) Territorio rurale: **articolazione in ambiti**

E' stata evidenziata dalla Regione una non chiara esplicitazione nel D.P. a quali porzioni di territorio rurale si intende applicare le disposizioni dell'art. A- 18 della L.R. 20/2000 ("Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola") e a quali invece le disposizioni dell'art. A- 19 ("Ambiti di rilievo paesaggistico").

Si riconosce che nel Documento preliminare è stata formulata in proposito una proposta aperta, non del tutto definita, con l'intenzione sia di evidenziare la non netta distinguibilità delle due caratterizzazioni, sia di sollecitare una discussione e l'espressione di contributi, anche da parte delle categorie economiche interessate. Nel cap. 3.3.1 ("L'articolazione del territorio rurale in sotto-ambiti"), sulla base di una determinata metodologia, si arriva ad una proposta che individua ambiti sicuramente ad alta vocazione produttiva agricola e ambiti in cui, soprattutto in relazione alle forti limitazioni produttive, prevale il rilievo paesaggistico, ma si individuano anche estese porzioni di territorio con caratteristiche intermedie. Vengono poi evidenziate estese assonanze e alcune motivate differenze fra questa articolazione del territorio e quella in Unità di paesaggio, che è già presente e consolidata nei PRG, derivata dal PTCP. Si conclude quindi che "ai soli fini dell'articolazione della normativa del territorio rurale nei PSC e nei RUE, si ritiene che l'articolazione in Unità di paesaggio effettuata dal PTCP rappresenti per questo specifico territorio il riferimento più pertinente ed utile, in quanto frutto della considerazione incrociata di più fattori, fra i quali quelli

attinenti alla diversa vocazione agricola, ma anche altri attinenti alla diversa sedimentazione storica delle forme insediative". Non viene però espressa una chiara "tabella di corrispondenza" fra le Unità di paesaggio e le disposizioni degli artt. A-18 e A-19 della L.R.20/2000.

A fronte della sollecitazione della Regione, e in assenza di altri contributi pervenuti sull'argomento in sede di conferenza, non si ha difficoltà, al fine di adempiere compiutamente al disposto di legge, a precisare la proposta di corrispondenza nei termini seguenti:

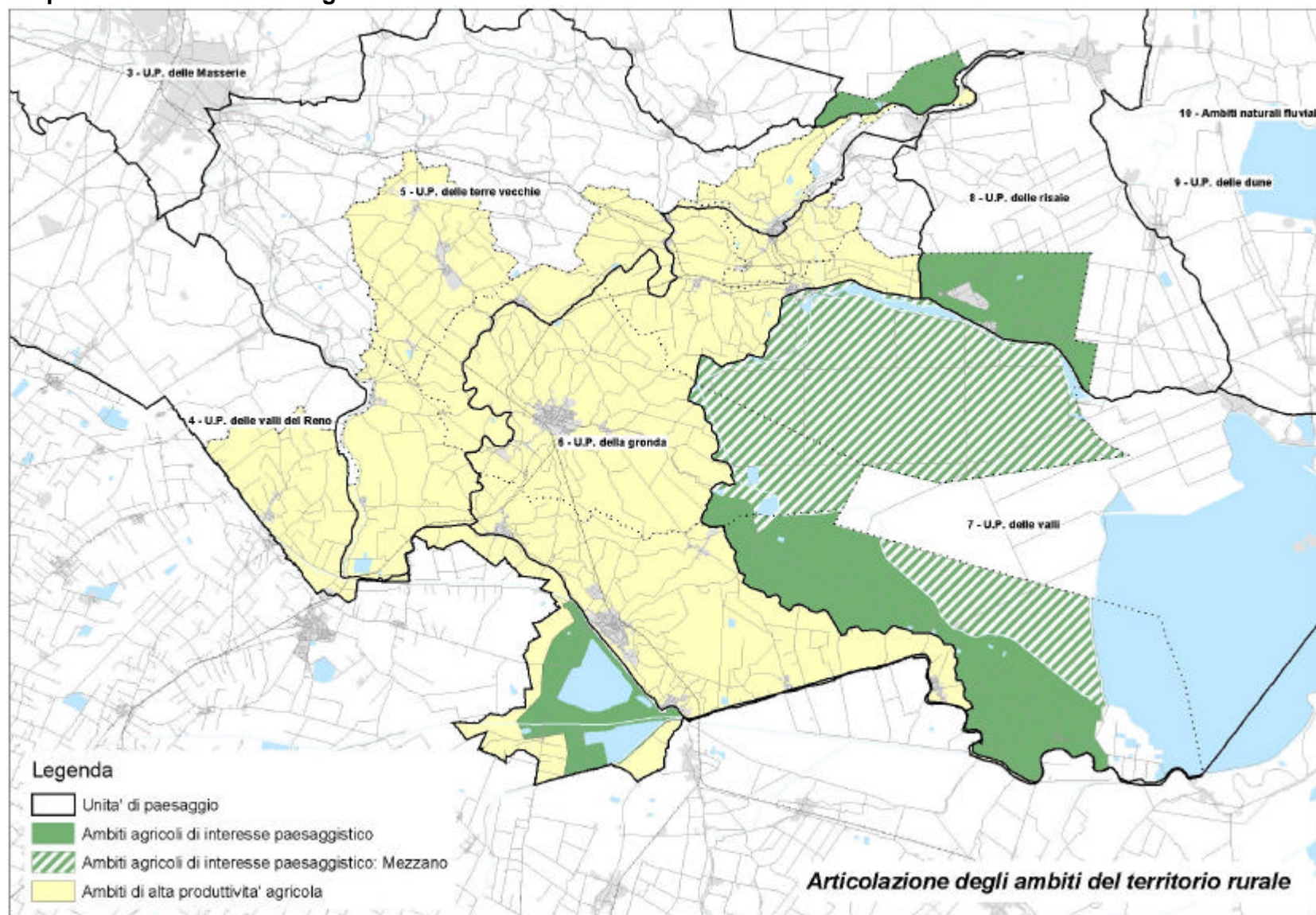
- si intende considerare "ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" (art. A-18) le Unità di paesaggio "delle Terre vecchie" e "della Gronda", nonché l'Unità di paesaggio "delle Valli del Reno" detratta la porzione ricadente nel perimetro del Parco del Delta (oasi di Campotto);
- si intende considerre "ambiti a prevalente rilievo paesaggistico" (art. A-19) le Unità di paesaggio "delle valli" e "delle risaie", nonché la porzione dell'U.d.P. "delle valli del Reno" ricadente nel perimetro del Parco del Delta (oasi di Campotto).

Si definiscono così i contorni territoriali di due regimi normativi parzialmente differenziati e schematicamente anticipati nella tabella inserita nel Cap. 3.3.3 del Documento preliminare, in cui vengono articolate le possibilità di intervento edilizio per le esigenze delle aziende agricole. la differenza riguarda essenzialmentela dimensione aziendale minima richiesta alle aziende per gli interventi:

- più bassa per le aziende preesistenti nelle "zone di antico appoderamento", che alla luce delle precisazioni di cui sopra si devono intendere coincidenti con gli "ambiti ad alta vocazione produttiva agricola";
- decisamente più alta per le aziende di nuova formazione e per quelle ricadenti nelle "zone di bonifica recente", che alla luce delle precisazioni di cui sopra si devono intendere coincidenti con gli "ambiti di rilievo paesaggistico" (in sostanza si tratta delle Bonifiche del Mantello, delle Gallare, della zona più a nord del comune di Migliarino e della zona intorno all'oasi di Campotto; fa eccezione la Bonifica del Mezzano che, pur facendo parte degli "ambiti di rilievo paesaggistico", per le sue peculiarità marcate richiede un impianto normativo del tutto specifico.

Va infine ulteriormente ribadito che nell'articolazione in ambiti del territorio rurale ai sensi della L.R. 20/2000, l'individuazione di ambiti a prevalente rilievo paesaggistico, facendo riferimento in particolare alla presenza di limitazioni ad un'alta produttività agricola, non esclude affatto la presenza di allevamenti zootecnici o lo spandimento di liquami, basti pensare all'appennino reggiano-parmense, territorio certamente a prevalente rilievo paesaggistico e nel contempo patria della filiera del parmigiano-reggiano. Come abbiamo già affermato nel DP, questa distinzione richiesta dalla L.R. 20/2000 non è correlabile con la valorizzazione del territorio in chiave agrituristica, la quale può trovare opportunità e forme appropriate di sviluppo ugualmente in entrambi i tipi di ambiti.

## Proposta di articolazione degli ambiti del territorio rurale



#### 4.2) Territorio rurale: **indirizzi e disposizioni specifiche per il Mezzano**

Riguardo agli indirizzi espressi nel Documento preliminare riguardo alle condizioni e limiti all'edificazione nel Mezzano, con lo scopo di conservarne le caratteristiche peculiari di amplissimo territorio aperto e sostanzialmente privo di insediamenti, nel documento della Provincia sono espresse considerazioni e indicazioni che complessivamente si accolgono e condividono.

In particolare:

- si conferma e precisa che si intende mantenere il divieto di costruire edifici abitativi, orientamento che peraltro risultava già implicitamente nel Documento preliminare;
- per gli edifici di servizio, si prende atto che la Provincia e la *Soprintendenza per i beni Ambientali ed Architettonici* condividono l'orientamento di prescrivere l'uso di strutture leggere, più facilmente amovibili e reversibili; occorrerà *regolamentare nell'ambito della redazione del PSC e del RUE tali costruzioni anche a livello tipologico, prescrivendo misure e volumi massimi e codificare materiali di costruzione, finiture esterne e misure di mitigazione paesaggistica* attraverso l'obbligo di schermatura con essenze arboree; a questo proposito giova ricordare che l'intera area del Mezzano è soggetta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, ragione in più per arrivare a definire, di concerto fra tutti i Comuni interessati, anche se non coinvolti nel PSC associato, e la *Soprintendenza*, regole morfologiche e tipologiche condivise;
- per quanto riguarda il criteri della concentrazione di tali edifici ovvero della loro diffusione sulle singole unità aziendali, si riconosce la difficoltà di ottenere la concentrazione, se non attraverso interventi di iniziativa pubblica (quale un Piano degli insediamenti produttivi); è certamente più agevole consentirne la realizzazione sulle singole aziende anche se ciò può comportare maggiori oneri di infrastrutturazione e relativi impatti (come la diffusione di linee elettriche, che però potrebbe essere evitata con l'uso di generatori locali, ad es. fotovoltaici). D'altra parte, considerando la rete stradale a maglie estremamente larghe che caratterizza il Mezzano, si può presumere che saranno gli stessi operatori a privilegiare una relativa concentrazione di fatto dei loro magazzini a ridosso delle strade. In ogni caso si ritiene che prevedendo l'obbligo di accompagnare ogni intervento di nuova costruzione alla procedura di un Piano di Investimento si possa cercare di governare il fenomeno;
- appare opportuno definire una procedura per l'istruttoria dei Piani di investimento (strumento che sostituisce gli ex-Piani di Sviluppo Aziendale) da parte dello Sportello unico delle attività produttive, nonché per la loro valutazione e approvazione che sia uniforme nei vari Comuni e che veda anche una consultazione del competente ufficio della Provincia;
- infine un aspetto importante della tutela del carattere paesaggistico del Mezzano riguarda il previsto attraversamento della E 55, che richiede di essere affrontato con approfondite valutazioni delle più appropriate misure di mitigazione e con la realizzazione di adeguate fasce di ambientazione. Una prima esigenza di coordinamento riguarda la necessità di assumere, fra i diversi Comuni e la Provincia, una posizione unitaria e condivisa riguardo al progetto preliminare dell'infrastruttura che è stato recentemente presentato, anche ai fini della procedura di VIA attivata dal Ministero.

#### 4.3) Territorio rurale: **indirizzi per il riuso del patrimonio edilizio esistente**

*Per quanto attiene gli indirizzi per il patrimonio esistente così come precisato al punto 1.6), prima dell'adozione del PSC e RUE, verranno integrate e verificate le schedature relative all'edilizia rurale di interesse storico-testimoniale eseguite dai singoli comuni, sia per le corti che per i singoli edifici, e verranno regolamentati i criteri di intervento per progetti di recupero e riuso e cambi di destinazione d'uso.*

Viceversa non si avverte la necessità di un 'censimento' del restante patrimonio edilizio sparso, privo di interesse culturale e testimoniale; e ciò non solo e non tanto perché il fenomeno della diffusione della popolazione nel territorio rurale in questo contesto non è ancora un fenomeno

rilevabile (come si è evidenziato nel Quadro conoscitivo – Cap.C.1.2), ma perchè gli indirizzi normativi che sono stati espressi escludono in questi casi possibilità significative di incremento di carico urbanistico.

Infatti, mentre per gli edifici di pregio culturale e testimoniale si prevedono già nei PRG vigenti, e si intende confermare negli indirizzi del PSC, ampie possibilità di recupero e riuso anche con trasformazione da funzioni non abitative (es. stalle-fienili) a funzioni abitative, o anche ricettive, turistiche ecc. per favorire il loro recupero (introducendo peraltro la limitazione al numero di unità immobiliari ricavabili da ciascun edificio), per tutti gli altri edifici, recenti e quindi privi di interesse testimoniale, non si prevedono possibilità di cambio d'uso che diano luogo a effetti territorialmente rilevanti. Più precisamente:

- per gli edifici aventi già una tipologia e una destinazione d'uso abitativa, il mantenimento di tale destinazione non può evidentemente essere oggetto di condizioni da parte degli strumenti urbanistici, a prescindere dalle caratteristiche soggettive dell'abitante, ossia a prescindere che chi ci abita abbia a che fare con l'agricoltura o no; ciò che nel RUE si potrà disciplinare, e si intende limitare attentamente come già ci si è espressi nel D.P., è la possibilità di frazionare tali immobili per ottenere numerose unità immobiliari, al fine di evitare inopportuni incrementi di carico urbanistico su reti infrastrutturali deboli;
- mentre per gli edifici aventi una tipologia e una destinazione d'uso non abitativa (es. capannoni o magazzini agricoli o stalle di epoca recente) si prevede di consentire esclusivamente utilizzazioni conformi alle loro caratteristiche costruttive, quindi ancora come magazzini ovvero ricoveri macchine, escludendo comunque trasformazioni per funzioni abitative.

Pertanto, per questi edifici non tutelati, mentre la consistenza numerica e diffusione territoriale sono agevolmente rilevabili da fonti quali le foto aeree, una vera e propria schedatura sul campo appare priva di utilità ai fini degli indirizzi di piano.

Per tutti gli interventi di cambio d'uso di edifici preesistenti in territorio rurale che comportino incrementi di carico urbanistico sono già stati espresse nel D.P. le condizioni minime di infrastrutturazione che devono essere presenti ovvero assicurate per garantire la sostenibilità dell'intervento.

#### 4.4) Territorio rurale: **stoccaggio di fanghi, aree di spandimento, lagoni di accumulo di liquami**

Si accoglie l'invito della Provincia a prevedere disposizioni normative omogenee per tali aspetti, anche assumendo come riferimento le Norme del vigente PRG di Argenta. Tali disposizioni saranno prevalentemente sviluppate nel RUE, sulla base di indicazioni generali sulle condizioni attuative che saranno dettate nel PSC.

#### **5) Ambiti per attrezzature collettive e scolastiche**

*Si prende atto degli indirizzi formulati dal Comune di Argenta con delibera G.C. n. 142 del 25.07.2006 in merito all'individuazione dell'ambito per attrezzature collettive e scolastiche nel centro dell'abitato di Argenta.*