

Assessorato Mobilità, Urbanistica, Edilizia

Ferrara, data del protocollo

OGGETTO:

Nota informativa a Ordini e Collegi professionali in merito alla modifica della perimetrazione del Territorio Urbanizzato al 01/01/2018 del Piano Urbanistico Generale a seguito della Seconda Seduta del CUAV.

La presente nota è finalizzata a fornirvi un aggiornamento sullo stato di avanzamento del procedimento di approvazione del PUG e in particolare sui lavori del Comitato Urbanistico di Area Vasta che si sta riunendo in questi mesi con le modalità previste dagli artt. 46 e 47 della L.R. 24/2017.

Il parere del Comitato è obbligatorio e vincolante per alcuni determinati aspetti, tra i quali il rispetto dei limiti massimi di consumo di suolo e l'osservanza della disciplina delle nuove urbanizzazioni.

Per tale ragione gli ultimi mesi di lavoro del CUAV e della sua Struttura Tecnica Operativa di supporto sono stati dedicati alla puntuale verifica della perimetrazione del territorio urbanizzato contenuta nel PUG adottato e all'approfondimento delle situazioni di incerta interpretazione rilevate dal CUAV nell'ambito della prima seduta svoltasi il 25 febbraio 2025.

Questi lavori sono giunti al termine con la seconda seduta del CUAV svoltasi il 1° ottobre 2025 durante la quale si è proceduto alla formalizzazione di una versione aggiornata del perimetro del territorio urbanizzato che presenta significative modifiche rispetto alla precedente deliberata dal Consiglio Comunale lo scorso dicembre.

Gli atti che accompagnano i lavori del CUAV, e in particolare i verbali degli incontri, sono pubblicati sul sito web della Provincia di Ferrara in qualità di Ente competente del procedimento.

Gli atti sono visibili al seguente indirizzo:

<https://www.provincia.fe.it/Documenti-e-dati/Documenti-di-supporto/Comune-di-Ferrara-PUG>

Analogamente i materiali relativi alla seconda seduta del CUAV (01/10/2025) dedicata al territorio urbanizzato saranno di imminente pubblicazione.

L'Amministrazione Comunale ha dovuto prendere atto che il procedimento di approvazione del piano non prevede per legge ulteriori fasi di coinvolgimento degli interessati a seguito di modifiche degli elaborati intervenute in sede di CUAV, sul presupposto che l'adeguamento al parere del CUAV sia condizione necessaria per poter procedere con l'atto di approvazione.

Ritenuto tuttavia che il Comune debba sempre agire nel massimo rispetto dei principi generali di imparzialità e trasparenza, e ritenuto inoltre che la modificazione del perimetro del territorio urbanizzato interferisca con la sfera giuridico-patrimoniale dei soggetti interessati, si ritiene opportuno garantire l'ampia comunicazione degli esiti di questa fase – intermedia – dell'iter di approvazione.

Si è così proceduto a convocare la Consulta del Territorio e dell'Edilizia in data 2 ottobre 2025 e a trasmettere la presente nota informativa auspicandone la massima diffusione.

Inoltre, per agevolare la consultazione e la comprensione dell'entità delle modifiche apportate, in concomitanza con la pubblicazione dei materiali sul sito istituzionale provinciale, sarà possibile consultare l'adeguamento della perimetrazione del territorio urbanizzato al 1/1/2018 anche sul portale della cartografia digitale del Comune di Ferrara (<https://www.comune.ferrara.it/b/17179/consultazione-cartografia-digitale>) accompagnato da una nota tecnica esplicativa.

Poiché i lavori del CUAV sul territorio urbanizzato si sono formalmente chiusi con la votazione dello scorso 1° ottobre 2025, la nuova versione può ritenersi sostanzialmente “definitiva”, tuttavia assumerà valore giuridico esclusivamente con il suo recepimento nella delibera di approvazione del PUG del Consiglio Comunale, senza alcun riflesso in questa fase transitoria sul regime di salvaguardia (ancorato alla perimetrazione del PUG adottato).

Come precedentemente evidenziato, il procedimento non prevede l'attivazione di ulteriori momenti di confronto e condivisione e pertanto la nuova perimetrazione non può essere oggetto di osservazioni né tanto meno di modifica su istanza di parte o della stessa Amministrazione.

In chiusura, una doverosa puntualizzazione sulla posizione che l'Amministrazione Comunale ha sostenuto in questo importante momento decisionale per il futuro della città e del territorio.

Durante questi mesi di revisione del perimetro del territorio urbanizzato l'approccio è stato sempre pragmatico così da evitare inutili e controproducenti momenti di stallo del procedimento, dando sempre risposte puntuali ed argomentate ad interpretazioni della norma relativa ai criteri per l'inclusione nel territorio urbanizzato rigidi, decontestualizzati e solo in parte condivisibili.

Preme ribadire che la proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato espressione della volontà dell'Amministrazione rimane quella esito dei percorsi di condivisione e concertazione attivati negli ultimi anni e validata dal voto favorevole in Consiglio Comunale dello scorso dicembre.

Si invitano coloro che fossero interessati ad approfondire la questione a prendere visione della lettera inviata dal sottoscritto al CUAV in occasione della trasmissione dei materiali istruttori, allegata al verbale della seconda seduta come sua parte integrante.

In tale comunicazione si è proceduto, con l'ausilio dei tecnici dell'Ufficio di Piano, a fornire una sintetica ma esauriente ricostruzione dei profili di disallineamento interpretativo della norma.

I tecnici dell'Ufficio di Piano sono a disposizione ogni giovedì pomeriggio per chiarire eventuali dubbi e fornire ulteriori approfondimenti ai Vostri iscritti.

Cordiali saluti.

L'Assessore Stefano Vita Finzi Zalman