



COMUNE DI FISCAGLIA  
PROVINCIA DI FERRARA

# PUG

ELABORATO  
SCALA

VALSAT  
Relazione

**ValSAT \_ALL-5 – Mappa Concettuale**  
**Supporto alle proposte di trasformazione**

DATA      SETTEMBRE 2024

**Sindaco**  
Agr. Fabio Tosi

**Responsabile Ufficio di Piano**  
Geom. Ilaria Simoni - *Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*

**Garante della Comunicazione e della Partecipazione**  
Geom. Giuliano Masina - *Funzionario del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*

**Gruppo di lavoro**  
Arch. Sergio Fortini - *Coordinatore*  
MATE Engineering Soc. Coop.



**Assunto**  
Del. G.C. n. 85      del 27/07/2023

**Adottato**  
Del. C.C. n.      del

**Approvato**  
Del. C.C. n.      del



Comune  
di Fiscaglia

Agr. Fabio Tosi - *Sindaco*

#### **Componenti interni dell'Ufficio di Piano**

Geom. Ilaria Simoni - *Responsabile Ufficio di Piano*  
*Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata,*  
Geom. Giuliano Masina - *Garante della Comunicazione e della Partecipazione*  
*Funzionario del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*  
Geom. Enrico Menini - *Responsabile Settore LLPP e Patrimonio*  
Geom. Daniele Furini - *Funzionario Settore Urbanistica ed Edilizia Privata*  
Geom. Antonia Trevisani - *Funzionario Settore LLPP e Patrimonio*  
Geom. Alessandro Ferretti - *Funzionario Settore LLPP e Patrimonio*  
Geom. Simone Siviero - *Funzionario Settore Ambiente e Protezione Civile*  
Dott.ssa Ottavia Tagliatti - *Responsabile Settore Entrate*  
Dott.ssa Roberta Guietti - *Responsabile Settore Finanza e Personale*

#### **Gruppo di lavoro**

Arch. Sergio Fortini - *Coordinatore*



Urb. Raffaele Gerometta - *Direttore Tecnico*  
Ing. Elettra Lowenthal - *ValSAT*  
Arch. Morena Scarscia - *ValSAT*  
Ing. Chiara Cesarini

Arch. Francesco Vazzano  
Arch. Michele Avenali  
Arch. Anna Luciani  
Arch. Saverio Osti

## INDICE

1 Premessa .....	4
2 Articolazione del territorio in tessuti ed ambiti .....	5
2 Interventi Diretti .....	6
3 Permesso di Costruire Convenzionato .....	6
4 Trasformazioni Complesse dentro TU .....	7
5 Trasformazioni Complesse fuori TU .....	8
6 Procedimenti Autorizzativi Unici .....	10
7 Consumo di suolo .....	11

## 1 Premessa

Il Rapporto Ambientale di Valsat del PUG di Fiscaglia è un documento corposo, ricco di approfondimenti valutativi e rimandi ad altri documenti del PUG; può quindi apparire poco pratico ed operativo. Per ovviare a questo, il presente allegato si propone come **mappa concettuale a supporto del proponente delle potenziali azioni di trasformazione**; il documento rimarca dunque, i passi essenziali espressi principalmente nei cap. 8, 9 e 10 di Valsat; si suggerisce in ogni caso una lettura complessiva del Rapporto Ambientale.

La presente guida, illustra, per ogni tipologia di trasformazione, i seguenti contenuti:

**principali riferimenti normativi:** riprende rimandi utili ad inquadrare i rimandi normativi specifici relativi alle categorie di trasformazione;

**lettura coordinata:** supporta i rimandi alle necessarie parti e componenti di PUG;

**requisiti di sostenibilità richiesti:** rimanda ai requisiti prestazionali per ogni categoria di trasformazione;

**elaborati minimi:** elenca gli elaborati necessari per la presentazione di un'ipotetica azione di trasformazione o rimanda agli articoli specifici di NTA;

**in fase di presentazione:** promemoria delle attività a carico del proponente;

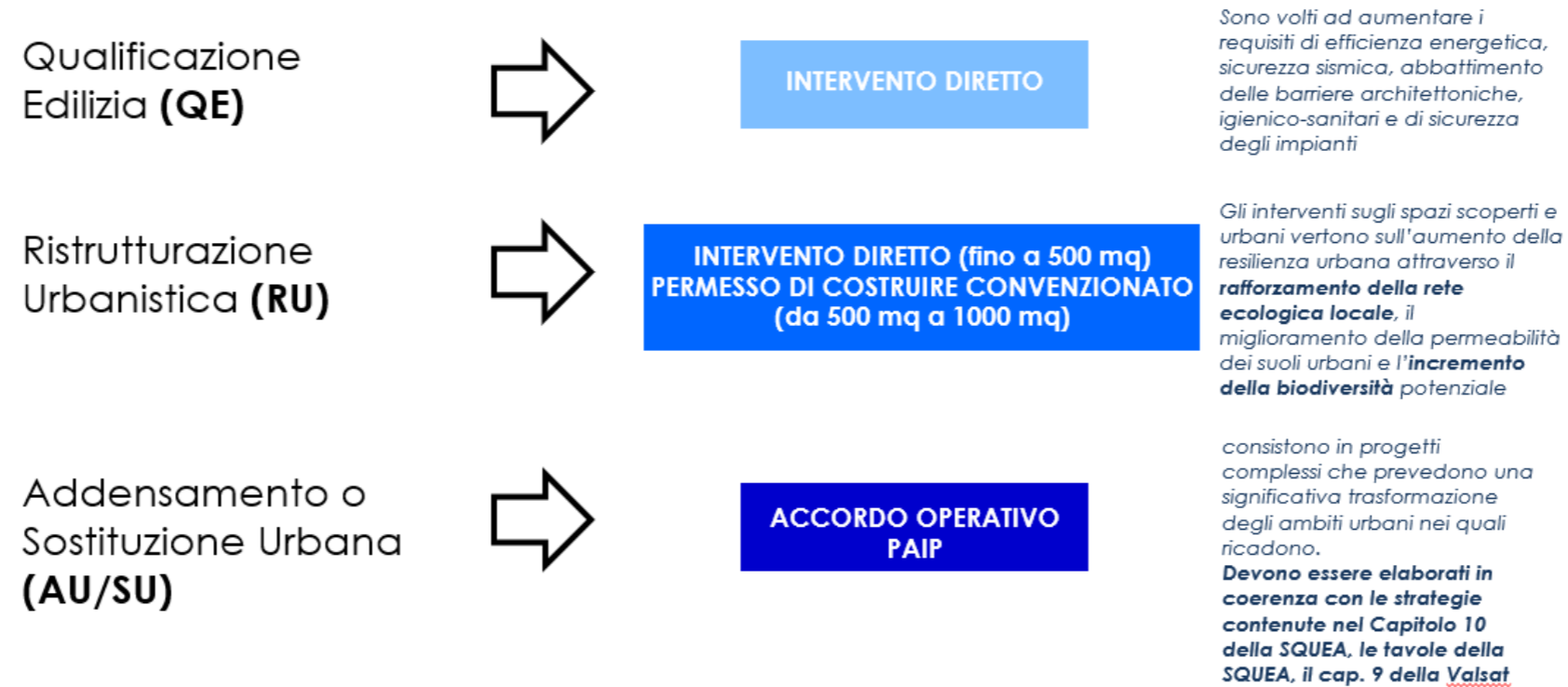
**procedura di valutazione:** elenca gli step valutativi e traccia l'iter da seguire con l'elenco di documentazione da presentare;

**per Ufficio Tecnico:** promemoria delle attività a carico dell'Ufficio Tecnico nella fase di post approvazione della trasformazione.

## 2 Articolazione del territorio in tessuti ed ambiti

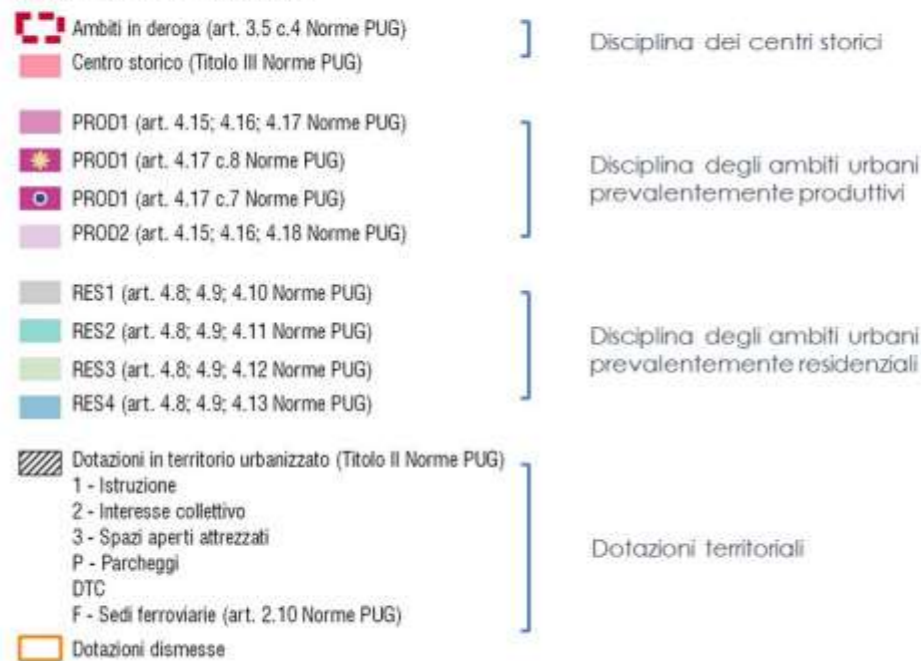
Il presente paragrafo ha il compito di chiarire le tipologie di trasformazioni previste dalla Legge e la diversa suddivisione del tessuto urbanizzato di Fiscaglia.

Qui di seguito abbiamo uno schema esemplificativo che fornisce una guida circa le tipologie di trasformazione previste:

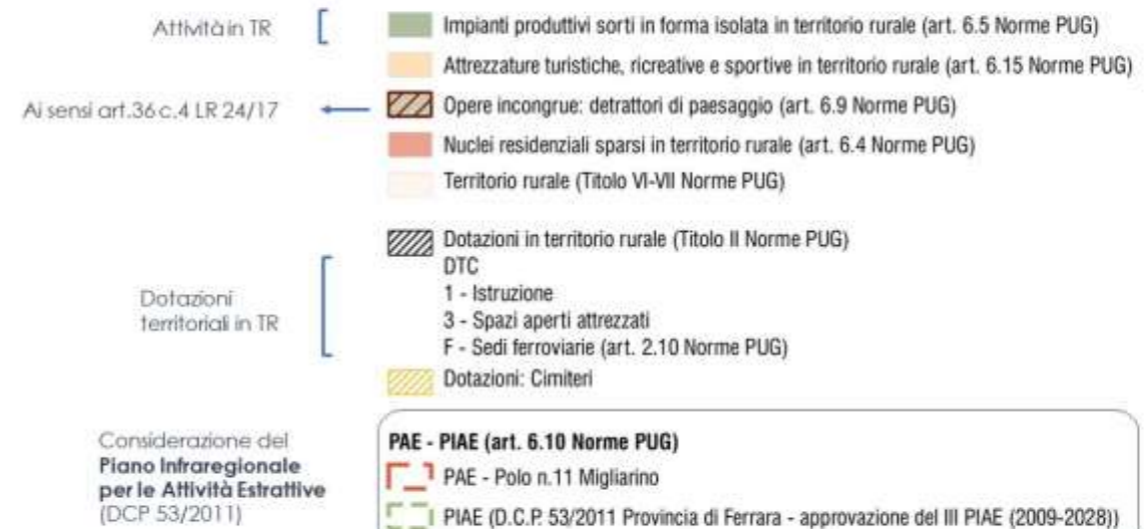


Tipologie di trasformazione.

### Territorio urbanizzato



### Territorio rurale



Articolazione del territorio in tessuti ed ambiti.

## 2 Interventi Diretti

Sono gli interventi diretti a incrementare la qualità degli organismi edilizi, definiti come uno o più fabbricati insistenti su un unico lotto della medesima proprietà, senza incidere sull'organizzazione dei tessuti urbani circostanti e senza comportare impatti ambientali e territoriali

L'intervento diretto viene ricondotto alla qualificazione edilizia e alla ristrutturazione urbanistica nei limiti di 500 mq (art. 4.3 – Interventi di densificazione tramite ristrutturazione urbanistica).

### Principali riferimenti normativi:

- Art.4.0 – Territorio Urbanizzato
- Art. 4.2 Interventi di qualificazione edilizia
- Art. 4.3- Interventi di densificazione tramite ristrutturazione urbanistica
- DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- DISCIPLINA DELLE ZONE URBANE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE
- Titolo VI e VII – TERRITORIO RURALE

### Letture coordinate

- PTU 1 – Perimetro del territorio Urbanizzato
- TAV-01 Disciplina del TU
- TAV-02 Disciplina del Territorio Rurale
- Tavole dei Vincoli
- ValSAT Cap. 9.5 Verifica di conformità a vincoli e prescrizioni

### Requisiti di sostenibilità richiesti

- (vedi cap. 13 – Criteri per la qualità del costruito della SQUEA)
- Efficienza energetica
- Sicurezza sismica
- Abbattimento delle barriere architettoniche
- Qualità igienico-sanitaria
- Sicurezza degli impianti

## 3 Permesso di Costruire Convenzionato

Sono gli interventi che operando su spazi scoperti urbani scoperti e vertono sull'aumento della resilienza urbana.

### Principali riferimenti normativi:

- Art.4.0 – Territorio Urbanizzato
- Art. 4.3- Interventi di densificazione tramite ristrutturazione urbanistica
- Art. 4.5 Permesso di Costruire Convenzionato
- DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- DISCIPLINA DELLE ZONE URBANE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

### Letture coordinate

- PTU 1 – Perimetro del territorio Urbanizzato
- 
- TAV-01 Disciplina del TU
- TAV-02 Disciplina del Territorio Rurale
- Tavole dei Vincoli
- Criteri per la Qualità del costruito – cap. 13 SQUEA
- In ValSAT
  - Cap. 9.2.3 Requisiti per le azioni di trasformazione dentro TU attraverso PCC
  - Cap. 9.5 Verifica di conformità a vincoli e prescrizioni
  - Valutazioni specifiche sul rischio idraulico cap. 8.8
  - Valutazioni specifiche sul rischio sismico-cap. 8.11
  - Valutazioni aggiuntive- limiti e condizionamenti cap.9.3
  - QCD del PUG con le relative analisi geologiche.

### Requisiti di sostenibilità richiesti

- Efficienza energetica e fabbisogno
- Riduzione del rischio sismico
- Ripristino e bonifica
- Clima acustico
- Morfologia del progetto
- Biodiversità e fattore di biotopo
- Permeabilità del suolo
- Risparmio idrico
- Gestione delle acque bianche
- Sistema fognario e depurazione
- Rafforzamento della rete ecologica locale
- Miglioramento della permeabilità dei suoli
- Incremento della biodiversità

### Elaborati minimi

- Art. 4.5 Permesso di Costruire Convenzionato

### In fase di presentazione

- Compilazione della Matrice di monitoraggio dei PCC – cap. 10.4 di ValSAT
- Scheda sintetica per la dimostrazione di quanto richiesto al cap. 9.2.3 di ValSAT *“Requisiti per le azioni di trasformazione dentro TU attraverso PCC”*.

## 4 Trasformazioni Complesse dentro TU

Sono riconducibili a quelli interventi di addensamento o sostituzione urbana, che prevedono una significativa trasformazione degli ambiti urbani in cui si propongono; per questo motivo la relazione tra la funzione insediata ed il contesto urbano è oggetto di verifica dei potenziali impatti. La proposta di intervento è soggetta a Valsat e deve perseguire i requisiti prestazioni del PUG.

### Principali riferimenti normativi:

- Art. 4.4- Interventi di addensamento o sostituzione urbana
- Art. 4.6- Elaborati dell'accordo operativo e del piano attuativo di iniziativa pubblica
- DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- DISCIPLINA DELLE ZONE URBANE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE

### Letture coordinate

- PTU 1 – Perimetro del territorio Urbanizzato
- TAV-01 Disciplina del TU
- TAV-02 Disciplina del Territorio Rurale
- Criteri per la qualità del costruito – cap. 13 SQUEA
- In Valsat
  - Cap. 9.2.1 Valutazione degli interventi complessi DENTRO TU
  - Cap. 9.5 Verifica di conformità a vincoli e prescrizioni
  - Valutazioni specifiche sul rischio idraulico cap. 8.8
  - Valutazioni specifiche sul rischio sismico-cap. 8.11
  - Valutazioni aggiuntive- limiti e condizionamenti cap.9.3

### Requisiti di sostenibilità richiesti

- RP1 Qualità e integrazione nel tessuto consolidato circostante
- RP2Potenziamento delle dotazioni territoriali
- RP3Contributo alla realizzazione della REL e/o Realizzazione di interventi di forestazione o desigillazione urbana
- RP4 Risposta alla domanda abitativa delle fasce sociali fragili (ERS)
- RP5 Densità arborea territoriale
- RP6 Riduzione vulnerabilità idraulica
- RP7 Integrazione con le reti della mobilità sostenibile
- RP8 Accessibilità integrata alle attrezzature e ai servizi collettivi
- Griglia di valutazioni aggiuntive, limiti e condizionamenti (*Trattandosi di criteri mitigativi, di sostenibilità e/o di accortezze specifiche orientate per luoghi o per temi, il mancato perseguimento delle indicazioni contenute nella "Griglia di valutazioni aggiuntive – limiti e condizionamenti" presente all'interno del capitolo 9.3 è ostativo per il superamento della valutazione*).

### Elaborati minimi

- Art. 4.6- Elaborati dell'accordo operativo e del piano attuativo di iniziativa pubblica

### In fase di presentazione

- Valsat
- Compilazione della Matrice di monitoraggio trasformazioni complesse interne al TU – cap. 10.3 di Valsat
- Scheda sintetica che dimostri coerenza con:
  1. STRATEGIA DEL PUG
  2. COMPATIBILITA' E COERENZA CON VINCOLI E TUTELE
  3. COMPATIBILITÀ E COERENZA CON GLI OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA
  4. TRAGUARDO DEI CRITERI PER LA QUALITA' DEL COSTRUITO DI CUI AL CAP. 13 DELLA SQUEA
  5. RELAZIONE TRA INTERVENTO E AREA GOLENALE DEL PO DI VOLANO– SE PERTINENTE
- Griglia di AUTOSCREENING a dimostrazione dei Requisiti Prestazionali raggiunti con descrizione argomentata e bozza di autovalutazione del punteggio.

La scheda e la griglia sono di supporto alla fase valutativa, e devono essere pensate come aggiuntive alla Valsat della proposta di trasformazione.

### Procedura di valutazione

Si prenda visione in Valsat del:

- **Cap. 9.2.1 Valutazione degli interventi complessi DENTRO TU**
  - La **condizione di minima sostenibilità** affinché una trasformazione complessa dentro TU possa essere attuata è quella di raggiungere un punteggio di 70 punti.
- Al termine della fase valutativa **l'amministrazione fornirà** una scheda di analisi della valutazione:
  - qualora la proposta raggiunga il punteggio di 60/100, non superando lo step di ammissione (70/100), l'amministrazione fornirà oltre alla scheda di analisi valutativa un supporto diagnostico valutativo per rendere conformabile la proposta, attraverso il recepimento di specifiche prescrizioni quali-quantitative.
  - qualora la proposta ottenga un punteggio inferiore a 60/100, l'amministrazione fornirà una scheda di analisi valutativa ma senza rendere la proposta conformabile con eventuali aggiustamenti; sarà facoltà del proponente ripresentare la sua proposta di trasformazione seguendo l'intero iter valutativo ex novo.

### Per Ufficio Tecnico

- Tavola di Monitoraggio: ubicazione degli interventi a consumo di suolo da schedare insieme alla scheda di monitoraggio presentata dal proponente.

## 5 Trasformazioni Complesse fuori TU

Sono riconducibili a quelli interventi definibili come complessi fuori dal TU che consumano suolo nei termini del 3% consentito dalla LUR; comportando quindi una trasformazione degli ambiti territoriali, paesaggistici ed ambientali in cui si propongono, le trasformazioni devono necessariamente dimostrare in sede di Valsat, la relazione tra la funzione insediata ed il contesto. La proposta di intervento è soggetta a Valsat e deve perseguire i requisiti prestazioni del PUG.

A titolo di sintesi si richiamano qui gli interventi che possono utilizzare il 3% sono i seguenti:

- le opere pubbliche;
- le opere qualificate di interesse pubblico dalla normativa vigente;
- gli insediamenti strategici volti ad aumentare l'attrattività e la competitività del territorio;
- nuovi insediamenti residenziali limitatamente alle quote necessarie per attivare interventi di riuso e di rigenerazione di parti del territorio urbanizzato a prevalente destinazione residenziale;

Non sono invece inclusi nel 3% i seguenti interventi:

- le opere pubbliche o di interesse pubblico di rilievo sovracomunale;
- gli interventi di ampliamento di attività già insediate, nell'area di pertinenza delle stesse, in lotti contigui o circostanti, ovvero in aree collocate in prossimità delle medesime attività, ad esclusione degli interventi che comportino la trasformazione di un esercizio commerciale in una struttura di vendita o insediamento commerciale di rilievo sovracomunale;
- i nuovi insediamenti produttivi di interesse strategico regionale (LR 14/2014, art. 6 comma 1), che si attuano attraverso la stipula di accordi regionali;
- i rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi della Legge 124/2015, art. 7 (e D.P.R. 194/2016);
- i parchi urbani ed altre dotazioni ecologico ambientali;
- i fabbricati nel territorio rurale funzionali all'esercizio delle imprese agricole;
- interventi, nel territorio rurale, per il parziale recupero della superficie di edifici non più funzionali all'attività agricola;
- non rientrano infine nel 3% le aree utilizzate per l'attuazione delle previsioni dei piani urbanistici vigenti.

### Principali riferimenti normativi:

- Art. 5.1- Interventi di nuova costruzione comportanti nuovo consumo di suolo
- DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- DISCIPLINA DELLE ZONE URBANE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVE
- Titolo VI e VII – TERRITORIO RURALE

### Lettura coordinata

- PTU 1 – Perimetro del territorio Urbanizzato
- TAV-01 Disciplina del TU
- TAV-02 Disciplina del Territorio Rurale
- Criteri per la qualità del costruito – cap. 13 SQUEA
- In Valsat
  - Cap. 9.1 Considerazioni e valutazioni specifiche su: Trasformazioni Complesse FUORI TU
  - Cap. 9.5 Verifica di conformità a vincoli e prescrizioni
  - Valutazioni specifiche sul rischio idraulico cap. 8.8
  - Valutazioni specifiche sul rischio sismico-cap. 8.11
  - Valutazioni aggiuntive- limiti e condizionamenti cap.9.3
  - Coerenza specifica con il POIC cap. 8.3.1
  - Altre valutazioni di approfondimento e specifiche al cap.8 di Valsat se pertinenti.

### Requisiti di sostenibilità richiesti

vedasi step 2 tab. 2 “criteri valutativi delle trasformazioni complesse fuori tu”

- ricadute sull'economia locale
- qualità di prodotto/servizio finale
- contributo superiore ai traguardi di legge in riferimento al rischio sismico (CLE)
- Sostenibilità dell'involucro edilizio
- Utilizzo di fonti FER
- Consumo di consumo di suolo e scelta localizzativa

- perseguimento dei criteri di qualità del drenaggio urbano e territoriale e adattamento ai cambiamenti climatici
- Metabolismo urbano:
- Dotazione di servizi, alla persona, alla famiglia
- Indice di permeabilità (Ip)
- infrastrutture/connessioni per la mobilità lenta
- Contribuire alla realizzazione valorizzazione della rete ecologica locale/provinciale (mq o ml)
- Densità arborea e/o arbustiva DA (n alberi/Sup. fondiaria del progetto di trasformazione)
- perseguire il mantenimento e la maggiore valorizzazione della valenza culturale/paesaggistica del contesto- fare riferimento alla Lista delle esigenze della città pubblica (CAP 14 della SQUEA e alle indicazioni dei Requisiti territoriali prestazionali fuori TU della presente Valsat. Cap. 8.7.1)
- perseguimento di azioni di supporto alle connessioni per la mobilità lenta
- Coinvolgimento della popolazione
- Griglia di valutazioni aggiuntive, limiti e condizionamenti (capitolo 9.3di Valsat) – si richiede Relazione Auto-valutativa relativa agli impatti, ai limiti e al rispetto dei condizionamenti

La somma totale del punteggio ottenuto dovrà essere moltiplicata con il coefficiente Delta estratto dalla Valsat- ALL1- Tav. 1- Propensione e orientamento alla trasformazione fuori il TU. La Metodologia con cui è stata elaborata la tavola è al cap. 8.7 della Valsat.

### Elaborati minimi

Art. 4.6 delle Norme

### In fase di presentazione

- Valsat
- Compilazione della Matrice di monitoraggio trasformazioni complesse fuori al TU – cap. 10.1 di Valsat
- Relazione A1 – step 1 di valutazione;
- Relazione A2 – step 2 di valutazione;
- Relazione Auto-valutativa relativa agli impatti, ai limiti e al rispetto dei condizionamenti capitolo 9.3di Valsat).

### Procedura di valutazione

Si prenda visione in Valsat del:

- Cap. 9.1 Valutazione degli Accordi Operativi DENTRO TU.

LA VALUTAZIONE DELLE POSSIBILITÀ INSEDIATIVE NELL'UTILIZZO DEL 3% PER LE TRASFORMAZIONI COMPLESSE SI BASA SUL SEGUENTE APPROCCIO:

#### - STEP 1 - TAB. 1 SCREENING PRELIMINARE DI AMMISSIONE A VALUTAZIONE

Collegamento ad elaborato di valutazione: **Relazione A1.**

La relazione A1 deve contenere e dimostrare:

1. coerenza tra intervento e impianto pianificatorio sovraordinato e strategia di PUG: si specifica che le proposte dovranno dimostrare coerenza con la pianificazione sovraordinata; in modo particolare con quanto richiesto dal PAIR 2030 (vedi cap. 8.1.1) e dal PTCP (vedi cap. 8.3 e le altre valutazioni specifiche richieste al cap. 8 del presente Rapporto Ambientale) al fine di rendere più efficaci le disposizioni attuative della pianificazione provinciale.
2. relazione tra intervento proposto e ambiti di valenza ambientale, paesaggistica, storico culturale
3. localizzazione dell'intervento: la valutazione ha lo scopo di identificare immediatamente le specifiche criticità e le vulnerabilità del progetto di trasformazione e le relazioni dirette e indirette con il contesto, paesaggistico, ambientale, culturale e storico archeologico.
4. interventi proposti in zone con criticità e vulnerabilità specifiche: dimostrazione delle relazioni tra azione di trasformazione ed elementi o ambiti di criticità e vulnerabilità specifiche.
5. valutazione sintetica di sostenibilità ambientale degli insediamenti in termini di accessibilità territoriale e sostenibilità del traffico indotto rispetto alla viabilità esistente.

#### - STEP 2 - TAB. 2 “CRITERI VALUTATIVI DELLE TRASFORMAZIONI COMPLESSE FUORI TU”

Collegamento ad elaborato di valutazione **Relazione A2** deve contenere:

una griglia che verifichi il perseguimento del core set delle **condizioni di minima sostenibilità** attraverso la definizione dei requisiti prestazionali che tengono conto della consistenza dell'intervento, delle caratteristiche degli usi insediati



e delle specificità ambientali e territoriali del territorio coinvolto; (vedasi Tab. 2 “Criteri valutativi delle trasformazioni complesse FUORI TU”).

- **Relazione Auto-valutativa** relativa agli impatti, ai limiti e al rispetto dei condizionamenti -Griglia di valutazioni aggiuntive, limiti e condizionamenti (*capitolo 9.3di ValsAT*).

**Le relazioni richieste sono di supporto alla fase valutativa, e devono essere pensate come aggiuntive alla Valsat della proposta di trasformazione.**

- **Iter valutativo**

- La **condizione di minima sostenibilità** affinché una trasformazione complessa fuori TU possa essere attuata è quella di raggiungere un punteggio di 70 punti.

Al termine della fase valutativa, **l'amministrazione fornirà** una scheda di analisi:

- qualora la proposta raggiunga il punteggio di 60/100 (valore totale con l'applicazione del coefficiente della tavola di ValSAT) ma non superi lo step di ammissione (70/100), l'amministrazione fornirà oltre alla scheda di analisi, un supporto diagnostico valutativo per rendere conformabile la proposta, attraverso il recepimento di specifiche prescrizioni quali-quantitative.
- qualora la proposta ottenga un punteggio inferiore a 60/100 (valore totale con l'applicazione del coefficiente della tavola di ValSAT), l'amministrazione fornirà comunque una scheda di analisi, ma senza rendere la proposta conformabile con eventuali aggiustamenti; sarà facoltà del proponente ripresentare la sua proposta di trasformazione seguendo l'intero iter valutativo ex novo.

- **Per Ufficio Tecnico**

- Tavola di Monitoraggio: ubicazione degli interventi a consumo di suolo da schedare insieme alla scheda di monitoraggio presentata dal proponente.

## 6 Procedimenti Autorizzativi Unici

I procedimenti di Autorizzazione Unica previsti dalla LUR devono dimostrare in fase di Valsat, la valutazione delle scelte alternative. Nello specifico, tale procedimento speciale riguarda l'approvazione del progetto definitivo o esecutivo di:

- **opere pubbliche** e opere private qualificate dalla legislazione di **interesse pubblico**, di rilievo regionale, metropolitano, d'area vasta o comunale;
  - realizzazione di interventi di **ampliamento e ristrutturazione di fabbricati adibiti all'esercizio di impresa** o, comunque, necessari per lo sviluppo e la trasformazione di attività economiche già insediate (di seguito denominati anche "interventi di ampliamento" o "interventi per lo sviluppo dell'attività economica").
- Per quest'ultima fattispecie si devono possedere due requisiti:
- il fatto che l'impresa sia già insediata e operante nel territorio comunale,
  - e che la trasformazione urbanistico-edilizia sia funzionale allo sviluppo e trasformazione di questa attività.

### Principali riferimenti normativi:

- Art. 53 della LUR;
- Atto di Coordinamento tecnico DGR 1577del 8/07/2024;
- art. 2.18 – Misure di compensazione e mitigazione del PUG ed in sede di Valsat la dimostrazione delle scelte alternative.
- Art. 5.1- Interventi di nuova costruzione comportanti nuovo consumo di suolo
- Titolo VI e VII – TERRITORIO RURALE
- Art. 6.5- Impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale

### Lettura coordinata

- PTU 1 – Perimetro del territorio Urbanizzato
- TAV-02 Disciplina del Territorio Rurale
- Criteri per la qualità del costruito – cap. 13 SQUEA
- In Valsat
  - Cap. 9.1 Considerazioni e valutazioni specifiche su: Trasformazioni Complesse FUORI TU
  - Cap. 9.5 Verifica di conformità a vincoli e prescrizioni
  - Valutazioni specifiche sul rischio idraulico cap. 8.8
  - Valutazioni specifiche sul rischio sismico-cap. 8.11
  - Valutazioni aggiuntive- limiti e condizionamenti cap.9.3
  - Altre valutazioni di approfondimento e specifiche al cap.8 di Valsat se pertinenti.

Per il Progetto di REL si faccia riferimento a:

- QCD\_Relazione cap. 11.4
- QCD-1.1\_Rete ecologica
- QCD-2.7 Tavola di analisi delle dotazioni ecologiche ambientali.
- Cap. 14 della SQUEA
- Abaco degli interventi progettuali allegato alla Relazione di PTCP

### Requisiti di sostenibilità richiesti

- scelte alternative per il consumo di suolo
- CRITERI PER LA QUALITA' DEL COSTRUITO DI CUI AL CAP. 13 DELLA SQUEA
- Confronto con la "Griglia di valutazioni aggiuntive – limiti e condizionamenti" presente all'interno della Valsat Cap. 9.3.

### Elaborati minimi

- Vedasi Atto di Coordinamento tecnico DGR 1577del 8/07/2024

I progetti oggetto di Autorizzazione Unica devono possedere alla stregua dei procedimenti negoziali, approfonditi **elementi valutativi** che corredano la proposta ed **elementi progettuali** tali da descrivere adeguatamente le opere che si intende realizzare, ponendo anche un'attenzione particolare ad aspetti spesso sottostimati quali la *timeline* delle operazioni (il cd."cronoprogramma"), la valutazione di sostenibilità economico-finanziaria nonché quella ambientale e territoriale del progetto (con gli obblighi di motivazione che essa comporta nel caso di insediamenti in espansione circa l'assenza di alternative localizzative nel piano che non comportino consumo di suolo).

### In fase di presentazione

- Valsat – scelte alternative per il consumo di suolo
- Compilazione della Matrice di monitoraggio trasformazioni complesse fuori al TU – cap. 10.5 di Valsat
- Scheda sintetica che dimostri coerenza con:

- COMPATIBILITA' E COERENZA CON VINCOLI E TUTELE
  - CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO
  - TRAGUARDO DEI CRITERI PER LA QUALITA' DEL COSTRUITO DI CUI AL CAP. 13 DELLA SQUEA
  - RELAZIONE TRA INTERVENTO E AREA GOLENALE DEL PO DI VOLANO – SE PERTINENTE
  - TUTELA DEL VALORE ECOSISTEMICO DEL TERRITORIO
  - TUTELA DEL PROGETTO DI REL
- Dovranno inoltre in sede di Valsat, là dove applicabile, essere prese in considerazione le indicazioni della "Griglia di valutazioni aggiuntive – limiti e condizionamenti" presente all'interno della Valsat Cap. 9.3.

### Procedura di valutazione

Si prenda visione in Valsat del:

- Cap. 9.4 Considerazioni sui Procedimenti Autorizzativi Unici

### Per Ufficio Tecnico

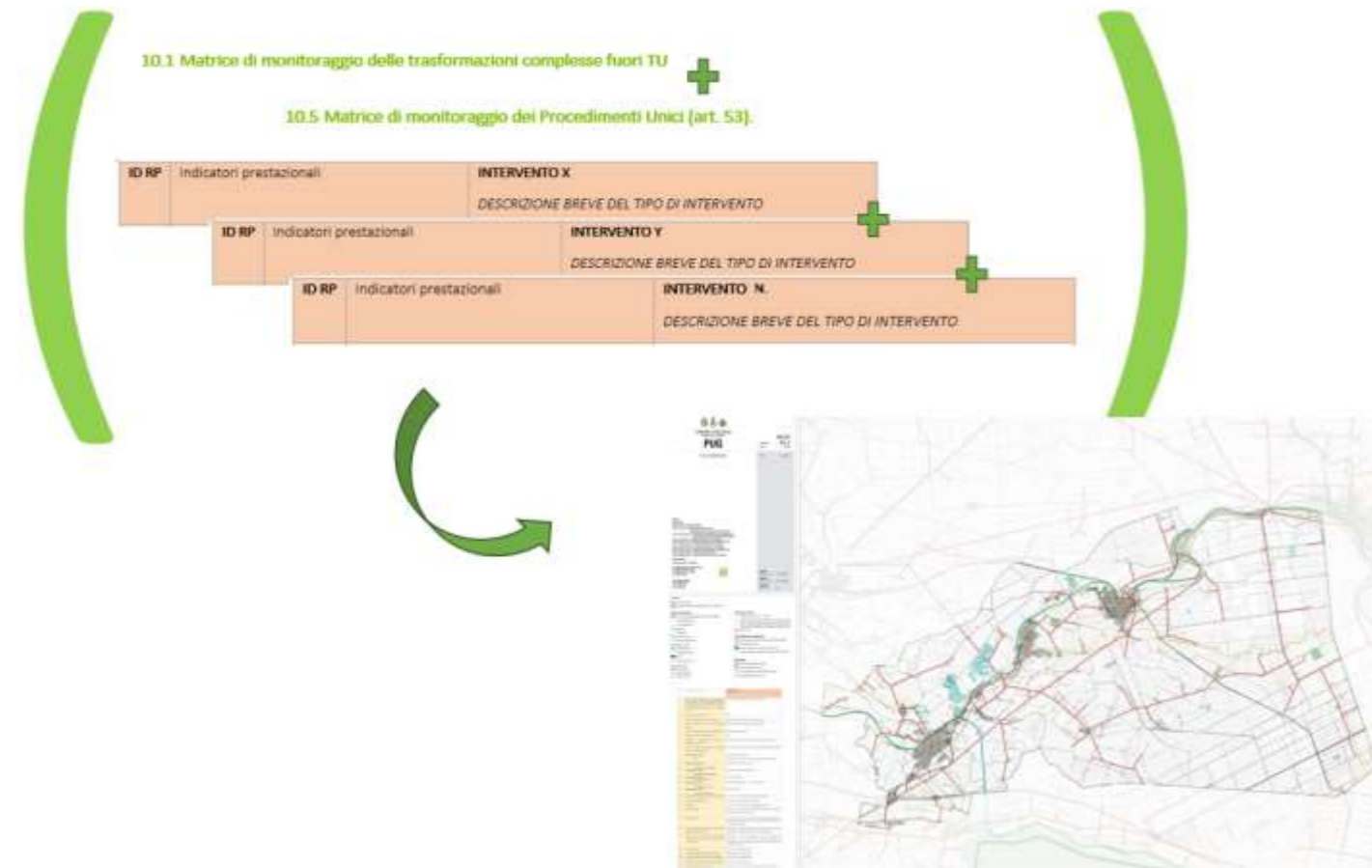
- Tavola di Monitoraggio: ubicazione degli interventi a consumo di suolo da schedare insieme alla scheda di monitoraggio presentata dal proponente.

## 7 Consumo di suolo

La LR 24/2017 individua il limite massimo di suolo consumabile fino al 2050 pari al 3% dell'estensione del Territorio Urbanizzato riferito al 1° gennaio 2018 il suolo consumabile fino a tale data. L'estensione del Territorio Urbanizzato del comune di Fiscaglia al 1° Gennaio 2018 risultava pari a **3.254.419 mq**, quindi la quota massima di ulteriore consumo consentita ai sensi dell'art. 6 della L.R.24/2017, pari al 3%, risulta quantificata in mq **97.632,57 mq**- ettari **9,76**

Il PUG di Fiscaglia persegue attraverso la richiesta di monitoraggio delle singole trasformazioni, la verifica costante di tale raggiungimento. I risultati devono essere riportati sulla tavola del monitoraggio, che ha il compito di localizzare gli interventi che concorrono al consumo di suolo. La tavola può essere utilmente usata per schedare non solo la localizzazione ma anche il raggiungimento dei requisiti prestazionali, grazie all'identificativo attribuito alla singola trasformazione.

Accanto a questo aggiornamento periodico si collega e si aggiunge la redazione dalla matrice di Monitoraggio del PUG da effettuarsi ogni 5 anni. Vedasi cap. 10.



*Graficizzazione del processo di aggiornamento del monitoraggio periodico.*

