



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
PO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Oggetto:	PUG del Comune di Mesola, adottato con DCC n. 36 del 29/07/2022, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017. Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAV - Verbale II° seduta del 22/12/2022
----------	---

In data odierna, 22 dicembre 2022, alle ore 09.30 si svolge la seconda seduta di Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) di Ferrara, convocata a mezzo posta PEC in data 14/12/2022 (ns PG 42828/2022).

La seduta viene tenuta in modalità a distanza presso la Sala Virtuale della Regione Emilia Romagna al link <https://call.lifesizecloud.com/extension/322656>, alla **presenza dei seguenti rappresentanti designati dagli Enti che costituiscono i componenti necessari del CUAV** (art. 4 D.G.R. 954/2018):

<i>Componenti necessari</i>	
Provincia di Ferrara	Rappresentante unico: Andrea Baldini (Presidente CUAV)
	Altri tecnici: Luca Capozzi, Manuela Coppari, Chiara Cavicchi, Sara Ardizzoni
Regione Emilia-Romagna	Rappresentante unico: Roberto Gabrielli
	Altri tecnici: Stefania Comini,
Comune di Mesola	Rappresentante unico: Gianni Michele Padovani
	Altri tecnici: Leonardo Bottoni, Ingrid Finetti, Diego Bregantin

Sono presenti anche i consulenti del Comune Francesco Vazzano, Anna Luciani, Federica Bettarello, Morena Scrascia.

Considerata la presenza dei rappresentanti unici degli enti componenti necessari **si considera valida la seduta.**

Si informano i presenti che la seduta sarà registrata al solo fine di supportare la verbalizzazione: acquisito il consenso dei partecipanti si procede con la trattazione dell'ordine del giorno.

La seduta odierna ha il seguente **ordine del giorno**:

1. sintesi del procedimento in corso;
2. presentazione delle integrazioni/deduzioni da parte del Comune, in riferimento alle richieste di approfondimento avanzate dai componenti del Comitato;
3. discussione;
4. successiva organizzazione dei lavori;

Si rileva la presenza dei seguenti rappresentanti degli Enti con voto consultivo invitati alla seduta di CUAV, precisando che eventuali difformità con le deleghe trasmesse verranno verificate successivamente:

<i>Componenti con voto consultivo</i>	
Arpae-SAC Ferrara	Sara Marzola
Parco Delta Po	Chiara Tiloca
Tper	Mauro Molesini
CADF	Stefano Franceschini

Baldini: Apre la seduta, saluta i presenti e augura buon lavoro.

1. Sintesi del procedimento in corso

Cavicchi: procede con l'illustrazione del procedimento specificando che il Comune di Mesola ha intrapreso il percorso di formazione del PUG avvalendosi del disposto di cui all'art. 3, co. 2, della LR 24/2017, che consente ai Comuni dotati di strumenti urbanistici ex LR 20/2000 di operare una variante generale diretta a unificare e conformare le previsioni dei piani vigenti ai contenuti del PUG, escludendo dalla necessità di svolgere la Consultazione Preliminare (art. 44) e dimezzando i termini previsti dagli artt. 45 e 46.

Il procedimento sin qui svolto si è articolato nel seguente modo

- il PUG adottato è stato trasmesso al CUAV ed acquisito al protocollo della Provincia di Ferrara in data 08.08.2022 (PG n. 29287/2022);
- in data 12.09.2022 si è svolta la prima seduta di CUAV, nella quale sono state formalizzate richieste di integrazioni e approfondimenti. A decorrere da tale data il procedimento è stato sospeso fino alla trasmissione della documentazione richiesta;
- il Comune di Mesola ha trasmesso le integrazioni/deduzioni al CUAV in data 13.12.2022 (ns. PG 42734/2022) pertanto, da tale data, riprendono a decorrere i termini del procedimento per l'espressione del Parere Motivato che dovrà essere reso entro il 07.01.2023, salvo diversa organizzazione concordata dai componenti del Comitato;
- con PEC del 14.12.2022 (ns PG 42828/2022) è stata convocata la seduta odierna;
- acquisite le disponibilità dei rappresentanti unici dei componenti necessari, si è calendarizzata un'ulteriore seduta di CUAV per il giorno 24.01.2023 alle ore 10.00 per la trattazione di tematiche che, ad esito della seduta odierna, potrebbero aver necessità di ulteriori approfondimenti.

2. Presentazione delle integrazioni/deduzioni da parte del Comune di Mesola, in riferimento alle richieste di approfondimento avanzate dai componenti del Comitato

Cavicchi: passa la parola al Comune per la presentazione

Comune (Padovani): ribadisce la necessità per il Comune di rimanere nei tempi che aveva ipotizzato, tuttavia, riconoscendo che il percorso valutativo è articolato, accetta la possibilità di prorogare i termini di conclusione del procedimento in capo al CUAV per consentire una maggiore condivisione dei contenuti del PUG. Chiede ai componenti del CUAV di tenere conto di questa apertura del Comune nelle valutazioni di competenza.

Presenta il nuovo responsabile dell'Ufficio di Piano ing. Leonardo Bottoni, cui passa la parola.

Comune (Bottoni): saluta e passa la parola all'incaricato arch. Vazzano per la presentazione delle integrazioni al PUG.

Comune (Vazzano): presenta i contenuti delle integrazioni/deduzioni ai rilievi formulati dal CUAV illustrando la documentazione trasmessa al CUAV tramite l'ausilio di slides allegate al presente verbale. (**ALLEGATO 1**).

3. Discussione

Cavicchi: ringraziando per l'esautiva esposizione, prima di passare la parola ai componenti del Comitato per la discussione, anche al fine di organizzare lo svolgimento della seduta e dei successivi lavori, chiede di esplicitare se le integrazioni/deduzioni formulate dal Comune alle rispettive richieste siano complessivamente condivisibili ovvero se permangono criticità da approfondire ulteriormente in una successiva seduta di CUAV. Precisa inoltre che, per facilitare la stesura del verbale, si auspica che le tracce degli interventi siano trasmesse via mail, successivamente alla seduta. Apre la discussione.

Parco Delta del PO (Tiloca): Chiede dove sono trattate le risposte/deduzioni alle richieste formulate dal Parco. Precisa, inoltre, che le valutazioni di competenza verranno rese nei termini assegnati per la conclusione del CUAV.

Comune (Vazzano): precisa che nel documento denominato “*Deduzioni contributi PUG – Enti*” sono state formulate le deduzioni alle richieste degli Enti, con l'indicazione dei documenti di Piano integrati.

CADF (Franceschini): segnala le seguenti precisazioni inerenti la VALSAT:

- paragrafo 3.4.2. Ciclo dell'acqua e energia di pag. 113: la frase sull'affidamento del servizio deve essere così modificata “*Nel comune di Mesola il gestore del servizio idrico è il gruppo CADF S.p.A. a cui l'incarico di affidamento è stato prorogato dalla Regione Emilia-Romagna fino al 2027; rif. L.R. n. 14 del 21 ottobre 2021*”;
- a Pag. 160 è riportata tra le criticità e vulnerabilità la mancanza di una cartografia e informazioni aggiornate riguardanti acquedotto e rete fognaria, mentre nella Carta dei sotto-servizi le informazioni sono riportate correttamente.

Inoltre, per completezza, segnala gli impianti radio Delta Web nel territorio di Mesola, privi comunque di particolari vincoli rispetto a quelli della telefonia, le cui posizioni possono essere individuate nel documento .kmz trasmesso al Comune; per ogni impianto, inoltre, è stata rilasciata Comunicazione di inizio attività sia ad ARPA che al Comune (per impianti radioelettrici con potenza in antenna inferiore a 2 watt art. 2 ter L.R. 30/2000 modificato con L.R. 4/2007).

RER (Comini): l'intervento ha sinteticamente illustrato i contenuti del documento “*Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Mesola in Provincia di Ferrara – VALUTAZIONE DEL PIANO INTEGRATO*”, allegato al presente verbale (**ALLEGATO 2**)

Provincia (Coppari): Comprendendo le difficoltà del Comune in questa nuova sfida rappresentata dalla redazione del PUG, interviene con una riflessione tesa a “contestualizzare” sia l'attività svolta dal Comune con la redazione di questo nuovo piano che la realtà locale rappresentata da Mesola nel contesto di area vasta e regionale.

Evidenzia che il Comune di Mesola, dotandosi di PSC, POC e RUE, aveva già affrontato un gravoso impegno nella formazione degli strumenti di pianificazione ex LR 20/2000 – considerate anche le scarse risorse economiche e finanziarie di cui è dotato: stiamo parlando di un Comune che fa parte delle cdt “Aree interne”, paragonabile ad un comune di montagna per intendersi.

Inoltre, così come è stato con la precedente LR 20/2000, alcuni contenuti della norma regionale di riferimento

possono risultare di difficile applicazione alla realtà locale o, comunque, richiedono una articolazione/sensibilità adeguata alle fattispecie locali.

Va detto infine che, mentre per la formazione del vecchio PSC si aveva un PTCP come riferimento (in termini di contenuti strutturali), ora invece non abbiamo ancora – purtroppo - un piano di area vasta che possa essere di ausilio per meglio orientare e definire le strategie della pianificazione comunale con una visione più ampia, effettivamente strategica.

Il CUAV della provincia di Ferrara ha, fino ad ora, analizzato i primi PUG predisposti secondo la LR 24/2017, ci troviamo dunque ad una fase sperimentale: non è ancora chiaramente definito come potrebbe essere un buon piano ovvero, l'esperienza futura, anche attuativa, potrà aiutarci in questo (e forse anche la giurisprudenza che verrà).

Stiamo parlando di uno strumento perfettibile, che avrà probabilmente bisogno di aggiustamenti, aggiornamenti e revisioni alla luce di una prima fase applicativa ove potrebbero essere rilevate criticità e opportunità di miglioramento.

Infine va ricordato che il Comune si è avvalso della facoltà, contemplata dalla legge regionale, di “trasporre” i vecchi strumenti ex LR 20/2000 nel nuovo piano attraverso la cdt *variante generale*, facoltà non ben definita in termini pratici (nei contenuti tecnici).

Venendo alle integrazioni e deduzioni al piano prodotte dal Comune su richiesta del CUAV, precisa che, per difficoltà organizzative connesse a imprevisti, questa Provincia non è riuscita a svolgere un esame approfondito come avrebbe voluto, tuttavia possiamo già condividere alcune considerazioni di carattere generale al riguardo: il materiale prodotto dimostra uno sforzo dell'Ente per staccarsi dall'impostazione dei piani vigenti, soprattutto per quel che riguarda il quadro conoscitivo diagnostico e la strategia di piano; lo stesso passo in avanti dovrebbe essere fatto anche nella struttura della disciplina che appare, al momento, ancora troppo legata ai contenuti dei vecchi strumenti e poco coordinata con interessanti contenuti del QCD e della SQUEA. Nel merito l'arch. Cavicchi esporrà con più precisione le valutazioni provinciali.

Comune (Bottoni): uditi i rilievi eccepiti, risulta difficile rispondere puntualmente seduta stante, ci si riserva di approfondire quanto rilevato dai componenti del Comitato per valutare come rispondere tenendo conto anche delle necessità del Comune legate alle tempistiche. Chiede di poter ricevere quanto prima la formulazione scritta dei rilievi formulati dagli Enti nella seduta, per le valutazioni di merito.

Comune (Vazzano): premette che la decisione su come procedere e come rispondere ai rilievi spetta al Comune; come consulente tecnico precisa che alcune tematiche oggetto di rilievo e richiesta di approfondimento, pur essendo state correttamente trattate, necessitano di una maggiore esplicitazione, mentre concorda con quanto rilevato sulla Disciplina. Evidenzia che le richieste da parte del territorio sono semplici, quindi il Piano dovrà trovare risposte adeguate, evitando di rendere complesso ciò che non lo è: inoltre occorre considerare che le risorse degli uffici tecnici, in termini di personale, sono esigue quindi occorre considerare di trovare delle modalità attuative idonee alle dimensioni dei Comuni come Mesola. Chiede, inoltre, ai componenti del CUAV di formulare le indicazioni circa alle modifiche/approfondimenti richiesti al PUG in termini puntuali per facilitarne il recepimento prima dell'approvazione.

Provincia (Coppari): passa la parola a Cavicchi per l'esposizione delle valutazioni provinciali.

(Cavicchi): Si prende atto del corposo lavoro svolto, finalizzato ad ottemperare ai numerosi rilievi avanzati dal CUAV, allo scopo di migliorare l'efficacia del nuovo strumento urbanistico nello specifico contesto territoriale mesolano. Lo sforzo di implementazione del QCD e della Strategia, per una maggiore coerenza con le indicazioni della norma regionale, non ha trovato, tuttavia, un pari riscontro nella struttura della Disciplina, al momento ancora troppo legata ai contenuti dei vecchi strumenti urbanistici e poco coordinata con i contenuti del QCD e della SQUEA. Ciò genera problemi di coordinamento tra i documenti di Piano e di scarsa chiarezza ed efficacia delle disposizioni normative.

In particolare si apprezza l'implementazione del QCD con riferimento alle **dotazioni territoriali** presenti nei luoghi esaminati e l'individuazione di specifici obiettivi di miglioramento/implementazione delle stesse in coerenza con le strategie del Piano per la realizzazione della città pubblica. Si rileva, inoltre, la predisposizione

di una specifica tavola dedicata all'individuazione delle dotazioni-ecologiche e ambientali: a tale proposito si ritiene utile che nelle Norme (art. 2.16) sia svolta una trattazione tesa a disciplinare i possibili interventi ammessi dal Piano in tali aree e finalizzata all'individuazione univoca di tali dotazioni nel territorio (rimando a cartografia).

Si rileva, inoltre, la predisposizione di:

- **schedatura degli immobili definiti “incongrui”** (detrattori di paesaggio): viene individuato un unico immobile denominato “Scheletro nella Pineta” sulle cui caratteristiche di detrattore paesaggistico si concorda. Le aree idonee all'utilizzo dell'incentivo previsto dall'art. 36, co. 5 lett. e della LR 24/2017 non sono state puntualmente identificate all'interno del TU come previsto dalla norma. Inoltre si concorda con la proposta della Regione di finalizzare il ripristino alla ricostruzione della continuità del contesto boschivo: si chiede di integrare la normativa in tal senso.
- **schedatura delle aree e degli immobili definiti “dismessi”** da privilegiare per interventi di rigenerazione urbana secondo le indicazioni della SQUEA declinate per ciascuna scheda predisposta. Tale schedatura risulta apprezzabile, si suggerisce di implementare le schede predisposte anche con cartografia di riferimento per territorializzare le indicazioni testuali ivi presenti. (All. 3 al QCD).

In linea generale, per una lettura corretta delle Norme, si suggerisce di inserire puntuali rimandi alle tavole nelle quale gli elementi normati sono rappresentati (es. nelle norme ricorre molte volte la terminologia incongruo, riferito a diverse fattispecie).

Si prende atto che è stata svolta l'analisi dei servizi sovrallocali sui quali gravita il territorio mesolano (All. 2 al QCD): tale analisi potrà essere un riferimento utile per la candidatura di interventi di rilievo sovrallocale ma anche per la stipula di Accordi e Intese fra Enti o privati finalizzati al mantenimento/potenziamento di dotazioni e servizi sovrallocali. Ciò vale anche per l'ambito produttivo di rilievo sovracomunale CR4 (Mesola-Goro) per il quale appare utile contemplare la possibilità di ricorrere ad Accordo Territoriale intercomunale qualora si presentino le condizioni per la specializzazione e lo sviluppo del comparto, come peraltro contemplato dall'art. 42, co. 6.4 del PTCP per l'ambito di riorganizzazione di cui trattasi.

L'art. 4.5 delle Norme, indicato come riferimento per la disciplina delle **nuove urbanizzazioni**, pare non attuare quanto disposto dall'art. 35 co. 3 e art. 5 della LR 24/2017: l'articolo disciplina principalmente interventi di addensamento e sostituzione urbana (quindi all'interno del TU). Si suggerisce di predisporre un articolato specifico per le nuove urbanizzazioni, in riferimento all'art. 35, co. 3, e all'art. 5 della LR 24/2017, che richiami esplicitamente i contenuti della Strategia al riguardo.

Coerenza con la pianificazione di rango provinciale

Si prende atto che è stata integrata la Valsat per la parte di verifica di coerenza esterna; risulta tuttavia ancora trattata in termini di obiettivi generali del Piano e non per le specifiche direttive o prescrizioni riguardanti la pianificazione comunale.

PTCP

Per la **Rete Ecologica Provinciale** si rileva che nelle tavole 2 e 3 della SQUEA si sono specificati in legenda gli elementi cartografati e costituenti la REP anche se pare non essere stato predisposto un vero e proprio stato di attuazione, con evidenza delle minacce e ipotesi progettuali da perseguire. Gli obiettivi connessi all'implementazione e all'attuazione della REL, inoltre, si sono tradotti in condizioni alle trasformazioni complesse. Infine azioni di potenziamento della REL sono state contemplate sia tra le potenziali pressioni/prescrizioni di tutela che negli interventi di compensazione della SQUEA (cap. 10 e 11). Nel valutare positivamente il recepimento di tale tematica del PTCP, si suggerisce di migliorare l'efficacia della rappresentazione inserendo puntuali rimandi - nelle norme e nella SQUEA - alle Tavole ove siano rappresentati gli elementi da preservare/implementare.

Si evidenzia che non risultano recepite e articolate in nessuna parte del Piano le prescrizioni di cui agli artt. 27 quater (partic. co. 5) e 27 quinquies del PTCP; ci si riserva di verificare ulteriori puntuali prescrizioni del PTCP non adeguatamente recepite.

Per il **Sistema della mobilità e accessibilità**, il documento “Deduzioni contributi PUG – Enti” non fornisce

una esplicitazione delle modalità di recepimento: per quanto esaminato le prescrizioni previste dal PTCP per le trasformazioni territoriali non sembrano essere state recepite; si chiede di meglio esplicitare come tale tematica del Piano provinciale sia stata tradotta nei diversi documenti di PUG.

Per gli **Stabilimenti a Rischio Incidente Rilevante**, pur apprezzando la predisposizione dell'Elaborato tecnico cui riferirsi nel caso si insedino sul territorio stabilimenti RIR, si ritiene che le prescrizioni dell'art. 34, co. 10 del PTCP (riferito alla valutazione di compatibilità per i futuri insediamenti) non sia adeguatamente recepito e articolato alla scala locale. Risulta inserito, infatti, solo un rimando al piano provinciale: nella Valsat si rimanda genericamente *agli elementi delle tavole del gruppo 5 del PTCP non compatibili o compatibili solo a particolari condizioni con la presenza o l'insediamento di nuovo RIR*.

Poiché nel territorio mesolano non è presente alcun stabilimento RIR, e dunque si può parlare solo di insediamento di nuovi stabilimenti, occorre recepire puntualmente le prescrizioni dell'art. 34, co. 10, e rimandare opportunamente, per maggiore chiarezza, ad una cartografia ricognitiva delle aree precluse.

Per gli **Ambiti produttivi di rilievo sovracomunale** presenti sul territorio (CR4 – Ambito di riorganizzazione Mesola-Goro) l'art. 4.10 delle Norme pare non tradurre le disposizioni dell'art. 42, co. 6.4 del PTCP: si chiedono approfondimenti al riguardo ovvero di motivare puntualmente il mancato recepimento di tali disposizioni. Si rimanda altresì a quanto detto per i servizi sovrallocali.

PLERT

Il recepimento delle limitazioni e delle prescrizioni previste dal PLERT pare non corretto rispetto ai contenuti delle Norme del Piano di settore provinciale. In particolare l'art. 6 dispone che la pianificazione comunale identifichi le aree di cui agli artt. 4 (aree escluse) e 5 (aree di attenzione) e individui i perimetri dei siti esistenti e delle relative aree di attenzione nonché quelli delle aree idonee all'installazione. Si invita pertanto ad aggiornare la Tavola e le schede dei vincoli, nonché a predisporre adeguata cartografia e apparato normativo di riferimento in coerenza con le disposizioni del piano provinciale.

POIC

Si prende atto della comunicazione delle iniziative commerciali con superficie vendita maggiore di 1500 mq avviate dopo l'entrata in vigore del POIC (solo 1 ex Mercatone Uno). Le limitazioni e i criteri previsti dal POIC per l'insediamento delle iniziative commerciali di diversi ranghi (artt. 6, 7 e 8 delle Norme POIC) nonché della normativa di settore, dovranno essere richiamati nella SQUEA, nelle Norme e nella Valsat di PUG. Si chiede di esplicitare come sia stato recepito nei documenti del PUG ovvero motivare puntualmente il mancato recepimento.

Riguardo la trattazione del meccanismo di **valutazione delle proposte di AO** (sviluppate ex novo nei cap. 10 e 11 della SQUEA), si apprezza la volontà di predisporre un meccanismo che leghi gli impatti generati dagli interventi attuati tramite AO alle opere di mitigazione e agli interventi per la città pubblica. Ci si riserva di approfondire maggiormente l'efficacia di tale modalità valutativa.

Valsat

Oltre a quanto evidenziato nei punti precedenti, si rimanda alle valutazioni istruttorie di Arpa-SAC.

Compatibilità con il rischio sismico

Si ritengono le integrazioni presentate esaustive.

Relativamente al **perimetro del TU**, preso atto che il Comune conferma la volontà di mantenere la maggior parte delle aree oggetto di richiesta di approfondimento dalla Regione, questa Provincia si riserva di condurre ulteriori approfondimenti al riguardo, da svolgere congiuntamente al Comune, per verificare la possibilità di un adeguamento del Piano a tali rilievi.

Arpa (Marzola): intervento allegato al presente verbale (**ALLEGATO 3**)

Comune (Scrascia): precisa che nella Valsat si è ricondotto tutto ad un unico monitoraggio, come suggerito precedentemente dal Comitato. Chiede quindi di esplicitare quali matrici creano ancora confusione circa il

doppio monitoraggio.

Provincia (Coppari): auspica di accelerare la predisposizione del verbale per favorire il lavoro del Comune, e propone di calendarizzare una seduta di STO prima della seduta conclusiva di CUAV.

RER (Comini): manifesta la disponibilità a svolgere ulteriori approfondimenti in sede di Struttura Tecnica per valutare congiuntamente le possibilità di superamento dei rilievi evidenziati, in primis il tema del coordinamento dei documenti di Piano, condizione essenziale per la chiarezza interpretativa dello strumento urbanistico in corso di approvazione.

RER (Gabrielli): formula la valutazione che la redazione di un Piano Urbanistico Generale non richieda necessariamente grandi risorse, sia in termini tecnici che economici. Piuttosto, i riflessi autarchici, che hanno indotto ad operare con procedura di variante agli strumenti vigenti, ritenendolo un percorso semplificato, si sono rivelati infondati: il tentativo di adeguamento del Piano Strutturale, concepito per finalità sostanzialmente opposte a quelle che il PUG dovrebbe perseguire, ha provocato inevitabilmente una serie di cortocircuiti.

L'obiettivo della legge urbanistica regionale è di rendere più flessibile il Piano, nonché di semplificarne la struttura, passando da tre strumenti ad uno unitario: ciò richiede di elaborare un Piano con ampia capacità di diagnosi, dalla quale dovrebbe desumersi un'efficace strategia, corredata da una valutazione che consenta di misurare concretamente il contributo delle trasformazioni all'attuazione del Piano, per non esporre l'Amministrazione a rischi di discrezionalità.

L'autarchia del percorso intrapreso risiede anche nella scelta di elaborare un PUG circoscritto al solo territorio comunale, a fronte di una diagnosi che ha evidenziato come il Comune di Mesola non sia in grado di garantire alla propria comunità tutti i servizi necessari a recuperare un margine di attrattività.

In conclusione, si palesa l'efficacia fortemente limitata di uno strumento pianificatorio che, da un lato non è in grado di governare le relazioni sovracomunali, dall'altro non risponde adeguatamente agli obiettivi innovativi posti dalla LR 24/2017, che richiede la definizione di strategie per rendere più resistenti, resilienti e più efficienti, anche in termini di gestione economica, il proprio territorio ed il patrimonio edilizio esistente.

4. Successiva organizzazione dei lavori

Valutato quanto emerso nella discussione sulle deduzioni ai rilievi formulati dal Comitato presentate dal Comune, emerge che permangono temi meritevoli di approfondimento per i quali si ritiene utile convocare un'ulteriore seduta di CUAV, in data 24.01.2022. A tal fine, RER e Provincia propongono di convocare una seduta di STO dopo il 10.10.2022 per affrontare puntualmente le problematiche inerenti il perimetro del TU e relazione con gli aspetti disciplinari e coordinamento tra gli elaborati e le Norme.

RER (Gabrielli): specifica che non vi è alcun intento di allungare i termini procedurali, né di richiedere al Comune una proroga per la valutazione del Piano; i componenti del Comitato si sono organizzati per predisporre le valutazioni di competenza nel rispetto dei termini di legge, pertanto, l'eventuale scelta di svolgere un'ulteriore seduta di CUAV, finalizzata a proseguire il lavoro di condivisione della struttura del PUG, dovrà essere dettata da una manifesta volontà del Comune.

Comune (Padovani): conferma che è il Comune a richiedere di svolgere un'ulteriore seduta di CUAV possibilmente a metà gennaio, anticipando che si tratterà della seduta conclusiva. Apprezza l'intervento della Regione che non intende ostacolare/allungare l'iter valutativo ma che svolge il ruolo di valutazione dei contenuti del PUG in riferimento alla nuova legge urbanistica in modo puntuale.

Pertanto si concorda di:

- prevedere un'ulteriore seduta di CUAV per il giorno 24.01.2022 alle ore 10.00, da ritenersi conclusiva, da convocare via PEC, su richiesta del Comune;
- convocare una seduta di STO dopo il 10.01.2022 per affrontare puntualmente le problematiche inerenti il perimetro del TU e relazione con gli aspetti disciplinari e coordinamento tra gli elaborati e le Norme:

acquisita la disponibilità si calendarizza per il giorno 16.01.2023, sia mattina che pomeriggio. Si procederà alla convocazione con le modalità concordate;

- predisporre il verbale della presente seduta nel quale dare evidenza delle prime valutazioni formulate dai componenti del CUAV e di trasmetterlo tempestivamente al Comune;
- per facilitare il lavoro del Comune, verranno anticipati gli interventi degli Enti nella seduta (contributi scritti) prima della pausa natalizia.

La seduta si chiude alle ore 12.20.

Il seguente verbale viene sottoscritto dai rappresentanti degli Enti necessari del CUAV.

Provincia di Ferrara	Andrea Baldini (Presidente CUAV) <i>Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005</i>
Regione Emilia-Romagna	Roberto Gabrielli <i>Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005</i>
Comune di Mesola	Gianni Michele Padovani <i>Firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005</i>



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

PO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Oggetto:	PUG del Comune di Mesola, adottato con DCC n. 36 del 29/07/2022, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017. Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAV - Verbale II° seduta del 22/12/2022
----------	---

Allegato 1

Comune di Mesola – presentazione integrazioni e deduzioni (slides)



COMUNE DI MESOLA **PIANO URBANISTICO GENERALE**

22 dicembre 2022
CUAV

Presentazione delle
integrazioni al PUG



PAI Delta
Microzonazione sismica
Protezione Civile

— Agenzia Interregionale per il Fiume Po (AIPO)

Recepimento delle osservazioni e integrazione dell'apparato normativo con gli **articoli 1.17, 1.18** (Riferimenti al R.D. 523/1904 e con integrazioni valutative individuate nell'**analisi delle dotazioni territoriali** proposta come elaborato di Quadro Conoscitivo Diagnostico

— Agenzia Regionale Sicurezza Territoriale e Protezione Civile (ARSTPC)

Recepimento delle osservazioni e integrazione dell'apparato normativo con gli **articoli 1.19, 1.20, 1.21, 1.22** (Microzonazione sismica) e modificando l'**articolo 5.10** (Protezione Civile)

— Provincia di Ferrara

Osservazione (n.8.1)

l'apparato normativo del PUG debba essere integrato con un articolo finalizzato alla riduzione del rischio sismico, ai sensi del capitolo 5 della DGR. n.630/2019 e s.m.i.;

Controdeduzione

Sono stati inseriti nelle norme gli articoli:

Art. 1.19 - Definizione del rischio sismico: definizione e finalità

Art. 1.20 - Indicazioni e disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Microzonazione Sismica

Art. 1.21 - Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Condizioni limite per l'Emergenza

— Provincia di Ferrara

Osservazione (n.8.2)

Sia necessario prevedere specifiche indicazioni per le aree e le strutture d'emergenza individuate nel piano d'emergenza di protezione civile e contenute nella CLE (individuate come "edifici di interesse strategico" ai sensi della D.G.R. n.1661/2009) al fine di poterne tenere in debita considerazione nell'ambito delle possibili trasformazioni del territorio.

Controdeduzione

È stato inserito nelle norme specifico articolo: **Art. 1.21** - Disposizioni per la riduzione del rischio sismico: Condizioni limite per l'Emergenza

— Parco del Delta del PO - Ente di gestione per i parchi e la biodiversità


Parco - Zone D

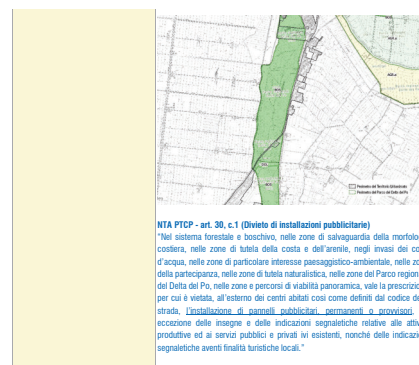
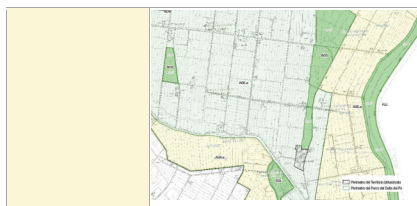
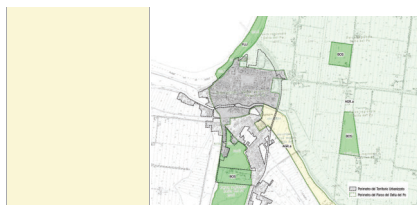
Osservazione (n.2)

Verificare se il territorio urbanizzato ricade entro i perimetri delle zone D del Piano di stazione "Volano - Mesola - Goro"

Controdeduzione

Le zone D sono contenute nel TU. Il TU proposto coinvolge anche aree esterne alle zone D del Piano di stazione. La **scheda dei vincoli** riporta la sovrapposizione dei perimetri della zona D del Piano di Stazione del Parco e del TU del PUG. La stessa scheda evidenzia che le norme di Piano di Stazione si applicano in riferimento al perimetro definito dal piano del Parco.

Individuazione grafica	
Indicazione sintetica del contenuto	<p>Parco del Delta del Po - Stazione di Volano, Mesola, Goro (comma 1 lettera f)</p> <p>Il Parco del Delta del Po è stato istituito ai sensi della Legge Regionale n° 27 del 02-07-1988 e nello specifico il Piano di Stazione denominata "Volano-Mesola-Goro" è stato approvato con Del. C.P. n° 1626 del 31/07/2001.</p> <p>Una vasta area del territorio di Mesola, sita attorno al capoluogo ed a est della S.S. 309 Roma, ricade nel suo perimetro.</p>
Fonte del dato	Regione Emilia-Romagna
Fonte del vincolo	<p>Regione Emilia-Romagna - Legge Regionale 27/88</p> <p>Parte Terza, Titolo I° del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) - Art. 142 comma 1, lettera f)</p>
Disciplina	<p>Piano di gestione Parco Regionale del Delta del Po: Stazione Volano - Mesola - Goro</p> <p>Gli interventi da realizzarsi in tali aree andranno sottoposti a procedura di rilascio di nulla osta e prevallutazione/valutazione di incidenza, da parte dell'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità Delta del Po</p> <p>I perimetri delle zone D (territorio urbano e urbanizzabile) individuati nella Carta di zonizzazione del Parco - Stazione Volano - Mesola - Goro sono contenuti all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato così come individuato dalla TUV-00 del Comune di Mesola. Alcune aree del Territorio Urbanizzato ricadono in zone C (AGR.a) e aree contigue (AGR.a); mentre solo un'area ricade nella zona B (BOS) Di seguito si riporta la sovrapposizione tra le zone del Parco e il Perimetro del Territorio Urbanizzato di Mesola.</p> <p>Si precisa che le norme del Piano di Stazione si applicano in riferimento al perimetro definito dal Piano del Parco</p>



— Provincia di Ferrara

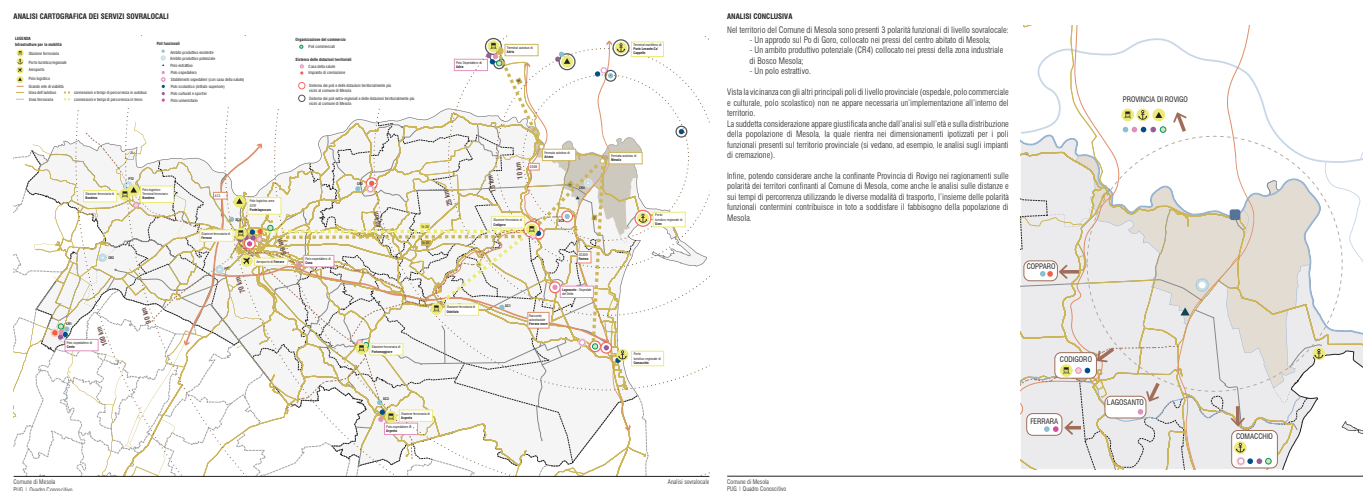
Osservazione (n.2.3)

Estendere la valutazione anche ai territori limitrofi per quelle funzioni/servizi a valenza sovralocale non presenti nel Comune (es. impianti di cremazione)

Controdeduzione

è stato integrato il Quadro Conoscitivo Diagnostico con un'analisi sovralocale in base alle tavole del PTCP della Provincia di Ferrara (Infrastrutture per la mobilità, organizzazione del commercio, poli funzionali) attraverso un apposito elaborato di analisi.

Analisi
dei servizi sovralocali



Schede di analisi
diagnostica delle
dotazioni

— Provincia di Ferrara

Osservazione (n.2.1)

Approfondire le valutazioni condotte sull'idoneità delle Dotazioni Territoriali dei centri abitati principali, predisponendo un'analisi puntuale in merito alle caratteristiche prestazionali, alle condizioni di accessibilità, alla multiprestazionalità e flessibilità, traendo da tale approfondimento una sintesi diagnostica finalizzata ad individuare nella SQUEA concreti obiettivi di adeguamento/miglioramento da perseguire nelle azioni previste dal Piano. Si precisa che la necessità di approfondire il sistema dell'accessibilità territoriale e della mobilità è specifica disposizione del PTCP

Controdeduzione

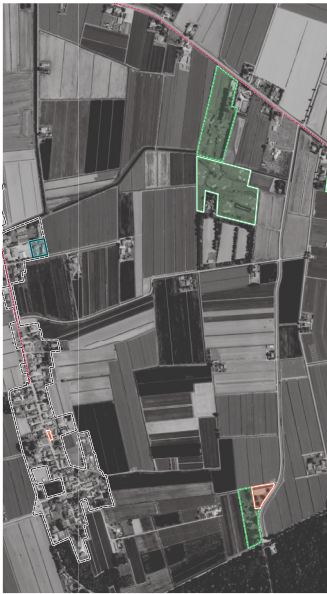
Si accoglie la richiesta di approfondimento, mediante la redazione di **schede diagnostiche dedicate al sistema delle dotazioni**, che le analizza sotto il profilo qualitativo sia singolarmente che per insiemi riferiti ai diversi centri abitati.



- Spazi aperti attrezzati
- Interesse collettivo
- Istruzione
- Parcheggi
- ERP
- Piste ciclabili in sede propria o corsia separata
- Cimitero
- DTC



Comune di Mesola | seduta di S.T.O. | Approvazione del PUG | dicembre 2022



Frazione	Frazione analizzata
Ambito normativo	Territorio urbanizzato/rurale e classificazione come da disciplina
Consistenza	metri quadri/metri lineari/n.alloggi (ERP)
Localizzazione	via
Tipologia	come individuate in tavola QCD 03
Dati catastali	foglio e particella
Proprietà	pubblica/privata
Gestione	se dato presente
Data di realizzazione	se dato presente
Interesse storico	per gli immobili - come individuati in SQUEA e Tavola dei vincoli
Edificio dismesso	per gli immobili - analisi in loco

Analisi qualitativa

Punti di debolezza • principali criticità della dotazione

Punti di forza • principali potenzialità della dotazione

Valutazione dell'idoneità delle dotazioni

- caratteristica assente
- caratteristica presente

Multiprestazionalità

analisi del valore ecologico-ambientale dell'area

- ombreggiatura (per parcheggio)
- permeabilità del terreno
- prestazioni energetiche degli immobili

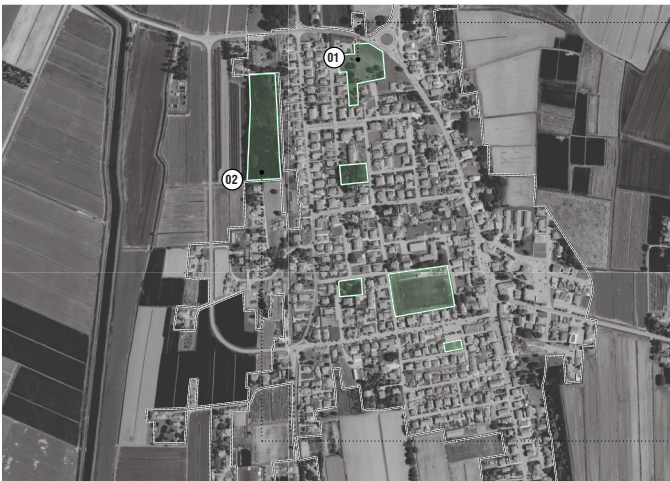
Accessibilità

analisi della rete di mobilità lenta nei pressi dell'area

- accesso pedonale in sicurezza
- accesso ciclabile
- distanza dalla fermata dell'autobus

Flessibilità

analisi della multifunzionalità dell'area



VALUTAZIONE DELL'IDONEITÀ DELLE DOTAZIONI

01	Multiprestazionale	si			
Accessibile	no				distanza: 750 m
Flessibile	no				
02	Multiprestazionale	si			
Accessibile	no				distanza: 500 m
Flessibile	no				



Comune di Mesola | seduta di S.T.O. | Approvazione del PUG | dicembre 2022

Frazione	Bosco Mesola
01	
Ambito normativo	TU
Denominazione	Spazio verde
Consistenza	8.987,74 mq
Localizzazione	Via Guido Rossa snc - Via M. Monti snc
Tipologia	Prevista dagli strumenti previgenti e attuata
Dati catastali	Foglio 46 Particelle 545 645 - 648
Proprietà	Particelle 545 - 645: Proprietà comunale
Gestione	Utilizzato direttamente
Data di realizzazione	/



Analisi qualitativa

- Mancanza di illuminazione
- Mancanza collegamento ciclopedonale
- Ombreggiamento

Frazione	Bosco Mesola
02	
Ambito normativo	TR
Denominazione	Territori coperti da foreste e boschi
Consistenza	16.921,82 mq
Localizzazione	SP27
Tipologia	Prevista dagli strumenti previgenti e attuata
Dati catastali	Foglio 51 Particella 863
Proprietà	Proprietà comunale
Gestione	Utilizzato direttamente
Data di realizzazione	/



Analisi qualitativa

- Polmone verde per il territorio urbanizzato



- Perimetro del Territorio Urbanizzato
- Dotazioni territoriali in territorio rurale
 - spazi aperti attrezzati
 - camping
 - parchi/giardini
 - spazi verdi - aree naturali
- Dotazioni territoriali interesse collettivo
 - istruzione
 - aree verdi
 - parchi/giardini
- P Parcheggi in territorio urbanizzato
- P Parcheggi in territorio rurale
- Piste ciclabili in sede propria
- Rete Autobus
- Fermata Autobus

Valutazione di idoneità



Analisi
delle dotazioni ecologico
ambientali

— Provincia di Ferrara

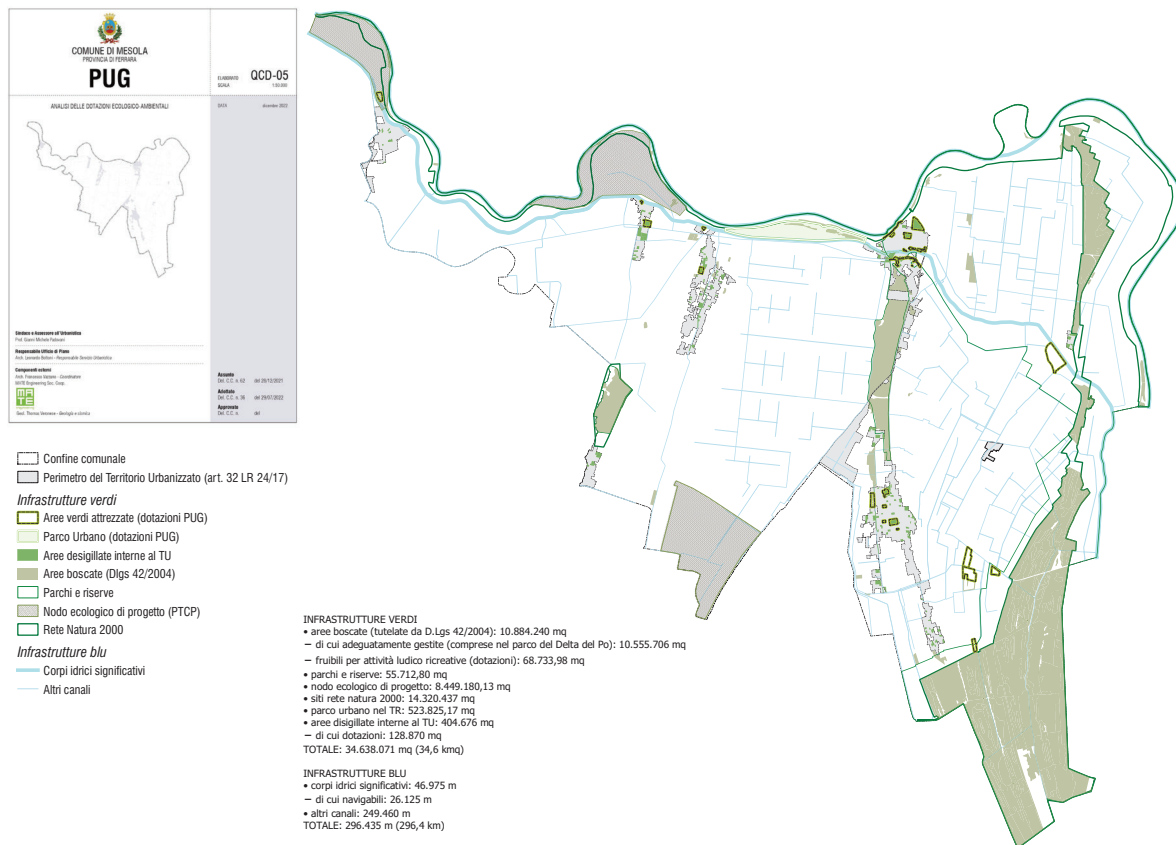
Osservazione (n.2.2)

Estendere la valutazione anche alle dotazioni ecologico-ambientali e al fabbisogno di ERS/ERP

Controdeduzione (parte 1)

Si propone di produrre una **schedatura delle dotazioni ecologiche ambientali esistenti**;





— Provincia di Ferrara

Fabbisogno di ERP

Osservazione (n.2.2)

Estendere la valutazione anche alle dotazioni ecologico-ambientali e al fabbisogno di ERS/ERP

Controdeduzione (parte 2)

Il fabbisogno è desumibile dalla domanda inevasa, ovvero circa 17 alloggi anno che è registrato dal servizio ERP. Tutti i richiedenti ammessi in graduatoria sono (ovviamente) a basso reddito.

Non si dispone di dati disaggregati sul reddito dei nuclei familiari da cui desumere la necessità di ulteriore ERS.

Tuttavia la recente ripresa inflazionistica, la cui misura non era apprezzabile al momento della adozione del piano, lascia immaginare scenari di fabbisogno futuro ad oggi non quantificabile. Si deve tuttavia ribadire che la politica di intervento pubblico non è orientata dal piano urbanistico, quanto dai meccanismi di redistribuzione delle risorse pubbliche che vengono assegnate attraverso i finanziamenti regionali e nazionali delle risorse raccolte attraverso la fiscalità generale, di livello sovraordinato.

I canali di finanziamento non sono decisi a livello locale, pertanto un approfondimento analitico a scala comunale è inutile. Il piano comunale può solo predisporre i meccanismi che a livello normativo permettano di sfruttare le eventuali risorse assegnate o le occasioni derivanti dalle politiche nazionali. Si pensi al meccanismo dei bonus fiscali per l'adeguamento sismico ed energetico degli edifici, integrato dai premi volumetrici previsti dal piano per il miglioramenti dei requisiti corrispondenti.

— Provincia di Ferrara

Osservazione (n.2.4)

Valutare l'opportunità di redigere una schedatura con individuazione puntuale delle aree e degli edifici pubblici e privati dismessi/da riqualificare quale utile riferimento per la valutazione di proposte di AO/ PCC e per valutare la congruità delle iniziative presentate. Tale schedatura potrà risultare utile anche alla eventuale predisposizione dell'albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana (art. 15 LR 24/2017)

— Regione Emilia-Romagna

Osservazione (n.1.3.2)

la Disciplina degli interventi edilizi diretti nel territorio urbanizzato (tav. 5) individua zone con caratteristiche specifiche (RES. 2 e PROD.2) caratterizzate dalla presenza di immobili dismessi, immobili incongrui o aree inedificate intercluse, per le quali, tuttavia, non risultano presenti né valutazioni diagnostiche né obiettivi strategici.


Controdeduzione

è stato integrato il Quadro Conoscitivo Diagnostico con la **schedatura delle aree e degli immobili dismessi**.

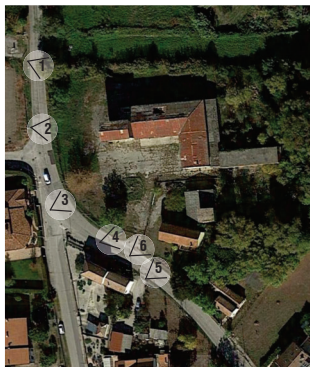


Mesola

Ex Mulino | AD-01

Inquadramento territoriale urbano		Descrizione dell'area										
<table><tr><td>Comune</td><td>Mesola</td></tr><tr><td>Località</td><td>Mesola</td></tr><tr><td>Superficie territoriale</td><td>8.474,984 mq</td></tr><tr><td>Superficie coperta</td><td>917, 613 mq</td></tr><tr><td>Proprietà</td><td>Privata</td></tr></table>	Comune	Mesola	Località	Mesola	Superficie territoriale	8.474,984 mq	Superficie coperta	917, 613 mq	Proprietà	Privata		<p>Assetto L'area presenta una forma irregolare interclusa tra un tessuto residenziale ad est, la strada provinciale ad ovest, mentre verso nord confina con un'area verde che attraversa longitudinalmente il territorio urbanizzato di Mesola, fino alla Strada Statale Romea ed inserita nella ricognizione delle dotazioni come parco urbano. Gli edifici, che si compongono di un corpo principale e due annessioni secondarie, occupano la parte centrale dell'area e si affacciano lungo la strada. Della vegetazione incolta e arbustiva si colloca lungo il perimetro, mentre la parte interna della superficie risulta in buona parte impermeabilizzata.</p> <p>Elementi di interesse limitrofi e facilities Prossimità ad aree verdi boschive annoverate tra i Territori coperti da foreste e boschi secondo il comma 1, lettera g dell'art. 142 Dlgs 42/2004, come anche ad aree inserite nel Parco del Delta del Po Prossimità ad edificio di interesse storico-culturale e testimoniale Prossimità all'area della cartiera Prossimità al Canal Bianco (infrastruttura blu)</p> <p>Stato di conservazione generale L'area si trova in stato di abbandono. L'edificio principale è in stato di degrado (finiture esterne e tamponature), mentre il corpo minore che si affaccia lungo via Motte, probabilmente adibito a funzione residenziale e sempre in stato di abbandono, non riversa in condizioni particolarmente critiche.</p> <p>Flessibilità al riuso Grande contenitore vuoto con disponibilità di spazi aperti e connessione con la mobilità locale e con zone di carattere paesaggistico-ambientale</p> <p>Vocazioni d'uso Attrezzature pubbliche</p> <p>Dotazioni Nel comparto (ambito urbano consolidato Mesola nord) sono presenti:</p> <ul style="list-style-type: none">- Rete idrica- Rete fognaria- Sistema di depurazione- Rete elettrica di media e bassa tensione- Illuminazione pubblica- Rete di distribuzione gas metano- Rete telefonica <p>Criticità L'edificio è dismesso e in condizioni mediocri, sarebbe da valutarne la stabilità per un eventuale recupero, come anche la distribuzione degli spazi interni adibiti a funzione commerciale e di vendita</p> <p>L'area presenta uno spazio impermeabile relativo alla pertinenza degli edifici</p>
Comune	Mesola											
Località	Mesola											
Superficie territoriale	8.474,984 mq											
Superficie coperta	917, 613 mq											
Proprietà	Privata											
<p>Localizzazione L'area si situa nella zona nord del territorio urbanizzato di Mesola, a sud del Canal Bianco.</p> <p>Uso in essere Attualmente l'area è priva di utilizzo: Compatibile</p> <p>Accessibilità L'area si colloca lungo la SP11 (via Romea fino all'incrocio con via Rimembranze, poi prosegue come via Motte) all'incrocio con via Bentivoglio, strada che collega il centro di Mesola con l'abitato di Monticelli. Il tratto iniziale di via Romea viene individuato nel Quadro Conoscitivo (TAV-01 – Tavola di Assetto Strutturale) come percorso privilegiato per la mobilità ciclopedonale di progetto.</p> <p>Vincoli L'area, secondo le tavole di ricognizione dei vincoli presenti nel territorio di Mesola (VIN-02; VIN-03; VIN-04) è interessata dai seguenti vincoli <i>Vincoli paesaggistici:</i> Parco del Delta del Po – Stazione di Volano-Mesola-Goro; Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde; area iscritta del sito Unesco <i>Vincoli ambientali:</i> zone di tutela dei corsi d'acqua (PTCP) solo parzialmente, sistema costiero (PTCP), dossi e dune di rilevanza storico documentale e paesistica (PTCP) <i>Vincoli tecnologici:</i> zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso (Delta del Po)</p> <p>Ambito normativo Zona RES.2 - zone con caratteristiche specifiche (ad es. immobili dismessi, aree inedificate intercluse, ecc.) Riferimento articoli: art. 4.1; 4.2; 4.3; 4.5</p>												





Indirizzi da SQUEA

SCENARI PREVISTI Cambio d'uso/riattivazione d'uso

Indicazioni generiche In considerazione della collocazione dell'area entro quartieri a prevalente destinazione residenziale, l'intervento di trasformazione urbanistica dovrebbe porsi quale occasione per il miglioramento della qualità urbana, sia interna all'area sia in riferimento al contesto contermini.
Occorre, quindi, eliminare ogni fattore di degrado evitando ogni ulteriore consumo di area permeabile e progettando il futuro assetto dell'area, per quanto possibile, in coerenza con l'attuale stato dei luoghi.

La prossimità del Canal Bianco, che scorre a nord rispetto all'area in oggetto, richiede una particolare attenzione a corredare il progetto di trasformazione futura dell'area di elementi in grado di tutelare e valorizzazione il valore ambientale di tale elemento eco-sistemico, in grado anche, all'occorrenza, di mitigare eventuali impatti negativi che possano derivare dalla futura utilizzazione dell'area.

Indicazioni da SQUEA:

Macro strategia 1 - Mesola nel paesaggio-infrastruttura: valorizzazione ambientale, paesaggistica ed economica del territorio

Indirizzi e condizioni di sostenibilità per le politiche urbane e per gli interventi urbanistici

- ridurre gradualmente e, se possibile, eliminare, le situazioni urbane o rurali di assenza di qualità per degrado ambientale, ecologico e paesaggistico, o per mancanza di identità o di adeguate dotazioni territoriali

Macro strategia 2 - Mesola tra storia e sostenibilità: rigenerazione e resilienza del sistema dei centri abitati

Il piano promuove

- il recupero e la riqualificazione dei due centri abitati principali, favorendo condizioni di equilibrio fra gli usi compatibili con i luoghi e con la residenza, in particolare quelle commerciali e turistico culturali



Schede degli incongrui

— Provincia di Ferrara

Osservazione (n.2.5)

Per le opere incongrue (detrattori del paesaggio) individuate dal Piano e per le aree nelle quali potranno essere utilizzate le superfici demolite è necessario redigere una schedatura e predisporre apposito articolato che ne disciplini l'incentivo previsto.

— Regione Emilia-Romagna

Osservazione (n.1.1)

Tra le criticità attinenti al Sistema del paesaggio fisico e culturale, viene segnalata la presenza di elementi incongrui all'interno del paesaggio, altrove non identificati e descritti: dovrà essere prodotto un censimento adeguatamente documentato. (...)

Controdeduzione

È stata predisposta apposita **scheda dell'unico volume incongruo** presente sul territorio comunale, individuato in coerenza con la Legge Regionale 16/2002. Fanno parte del QCD le **schede esemplificative dei volumi** che rappresentano elementi incongrui ma che non sono definiti detrattori di paesaggio.



Mesola "Scheletro nella Pineta"

Inquadramento territoriale urbano

Comune	Mesola
Località	Mesola - Via Romea 159
Dati quantitativi	
Superficie territoriale	4.400 mq
Superficie coperta	733 mq
Volume totale	4.022 mc
Piani fuori terra	2
Proprietà	Ditta Rosin Oddone - Carli Roberto
Possibilità di recupero	100% del volume nel contesto di intervento o in porzioni individuate del TU



Ambito normativo Zona RES.2 - zone con caratteristiche specifiche (ad es. immobili dismessi, aree inedificate intercluse, ecc.)
Riferimento articoli: art. 4.5, art.4.6

Localizzazione L'area si situa lungo la strada Romea SS309, a sud dell'abitato di Mesola, all'interno dell'area boschiva che si sviluppa perpendicolarmente rispetto alla strada statale.

Uso in essere L'area è dismessa

Descrizione dell'area

Accessibilità L'area si colloca lungo la strada Romea, che ne rappresenta quindi l'unica viabilità di accesso

Vincoli L'area, secondo le tavole di ricognizione dei vincoli presenti nel territorio di Mesola (VIN-02; VIN-03; VIN-04) è interessata dai seguenti vincoli

Vincoli paesaggistici: aree interessate dalla proposta di vincolo ai sensi dell'art. 136 Dlgs 42/2004, Parco del Delta del Po – Stazione Volano-Mesola-Goro

Vincoli ambientali: corridoi ecologici secondari (PTCP), zone di tutela naturalistica (PTCP), sistema costiero (PTCP), dossi e dune di rilevanza storico documentale e paesistica (PTCP), perimetro del vincolo idrogeologico (RD n.1126/1926)

Vincoli tecnologici: fascia di rispetto stradale (art. 26 DPR 425/92), zone di particolare protezione dall'inquinamento luminoso – Delta del Po (PTCP)

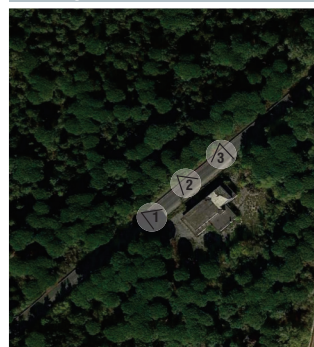
Assetto L'area presenta una forma perlopiù regolare con il lato lungo, corrispondente all'affaccio dell'edificio dismesso, prospiciente la strada. Il fabbricato occupa la parte centrale e anteriore dell'area, la quale è attornata dalla folta vegetazione dell'area boschiva.

Elementi di interesse limitrofi e facilities Prossimità ad aree verdi boschive annoverate tra i Territori coperti da foreste e boschi secondo il comma 1, lettera g dell'art. 142 Dlgs 42/2004, come anche ad aree inserite nel Parco del Delta del Po
Prossimità a fabbricati di carattere storico-testimoniale del territorio (bunker)
Affaccio su viabilità storica (da PTCP)
Prossimità a strada panoramica (da PTCP)
Prossimità ad elementi naturali di interesse (Gorghi – da PTCP)

Stato di conservazione generale l'area si trova in avanzato stato di abbandono. L'edificio principale è in stato di degrado, vegetazione e graffiti ne ricoprono gran parte delle strutture rimanenti esterne. L'area di pertinenza è principalmente impermeabile, coperta in alcuni punti da vegetazione incolta.

Criticità L'edificio è dismesso e in condizioni di avanzato degrado
L'area si trova all'interno di un ambito ad alta valenza naturalistica quali i territori boschivi tutelati da Dlgs 42/2004 (Pineta Motte) e il Parco del Delta del Po.

Rilievo fotografico



Indirizzi generici

SCENARI PREVISTI demolizione e rinaturalizzazione dell'area

Macro strategia 1: Il piano promuove la demolizione delle strutture incongrue e/o fatiscenti in contesti di particolare pregio ambientale, come, esempio, lo scheletro all'interno della Pineta

Macro strategia 3: il piano promuove il recupero e la riqualificazione (anche sotto il profilo dell'impatto paesaggistico) dei contenitori commerciali dismessi lungo la Romea; si prevede l'ipotesi di demolizione con ricostruzione nei casi in cui si configurassero come detrattori di paesaggio



Mesola Altre tipologie di incongrui

TERRITORIO RURALE

Fabbricati agricoli ad ex uso residenziale in stato di degrado, rudere



Fabbricati agricoli ad ex uso produttivo in stato di degrado, rudere



TERRITORIO URBANIZZATO

Pro-servizi "legittimi"



Osservazione (n.1.4)

la ricognizione della qualità del costruito (tav. 4) è da ritenersi insufficiente. Si invita pertanto ad approfondire la **valutazione qualitativa del patrimonio edilizio esistente**

Controdeduzione

È stato realizzato apposito elaborato allegato al QCD, costituito da un apparato cartografico e una relazione descrittiva del metodo utilizzato per l'analisi.

L'analisi e la ricognizione della qualità del costruito è stata condotta sulla base dell'evoluzione normativa riguardante i requisiti sismici, energetici ed igienico-sanitari richiesti per la realizzazione degli edifici.

- Edifici carenti dal punto di vista dei requisiti igienico-sanitari

Questa analisi è stata condotta puntualmente tramite una conoscenza delle costruzioni presenti sul territorio che non rispettano i rapporti minimi di aero-illuminanza

- Edifici costruiti rispettando i requisiti di efficienza sismica

L'analisi si è basata sull'emanazione delle NTC (Norme Tecniche delle Costruzioni) del 2008, prendendo quindi in considerazione le nuove costruzioni presenti sul territorio al 2013, in confronto con il 1998.

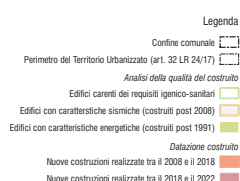
- Edifici costruiti rispettando i requisiti di efficienza energetica

L'analisi si è basata sull'emanazione della Legge 10 del 1991 (Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia), prendendo quindi in considerazione le nuove costruzioni presenti sul territorio al 1998, in confronto con il 1976-1978

- Nuove costruzioni realizzate tra il 2008 e il 2018, Nuove costruzioni realizzate tra il 2018 e il 2022



QCD-04_Ricognizione della qualità del costruito



ARIANO FERRARESE - Scala 1:5.000



— Provincia di Ferrara

PTCP art.30 c.1c
PLERT
POIC

Osservazione (n.4.12)

La Tavola dei vincoli dovrà recepire la prescrizione prevista dall'art. 30, co. 1, del Piano provinciale.

Controdeduzione

è stato aggiunto il riferimento all'articolo nella **scheda dei vincoli** in corrispondenza delle tutele che ne sono interessate e che sono presenti nel territorio di Mesola (così come riportato dal comma 1)

— Provincia di Ferrara

Osservazione (n.4.14)

Gli elaborati del PUG dovranno conformarsi alle indicazioni/disposizioni/prescrizioni del PLERT.

Controdeduzione

L'osservazione è stata recepita: nella **Tavola dei vincoli ambientali** è riportato il PLERT.

— Provincia di Ferrara

Osservazione (n.4.15)

Piano operativo degli insediamenti commerciali - **POIC**

Controdeduzione

Nell'elaborato Allegato 2 alle QCD - **Analisi dei servizi sovralocali** è stato inserito l'ex Mercatone Uno, ad oggi unica attività commerciale avente superficie > 1500 mq sul territorio comunale



SQUEA: Unità Territoriali

— Regione Emilia-Romagna

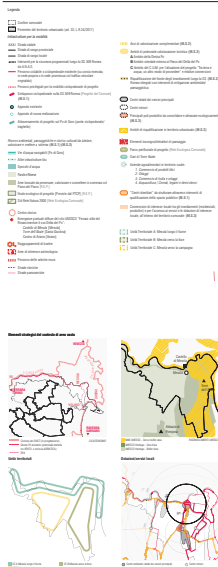
Osservazione (n.2.4)

Si invita, pertanto, a integrare opportunamente la Strategia secondo i due profili indicati: fornendo una rappresentazione spaziale, ad una scala adeguata, dei luoghi per i quali sono individuati obiettivi strategici; qualora questi siano già in parte presenti negli elaborati grafici a corredo della Strategia, si chiede di **esplicitare più direttamente la corrispondenza tra le voci di legenda e le politiche di Piano**

Controdeduzione

In cartografia sono state riportate le **unità territoriali** e la legenda delle tavole è stata maggiormente deggliata. Inoltre, a seguito dell'analisi diagnostica delle dotazioni territoriali, che ha permesso un approfondimento sulle singole dotazioni ma anche considerazioni strategiche a livello comunale e di frazione, è stata elaborata una lista delle esigenze della città pubblica, ovvero un elenco di progettualità specifiche per luoghi, che possono concorrere alla realizzazione della città pubblica.





— Provincia di Ferrara

SQUEA: Rete Ecologica Locale

Osservazione (n.4.1)

Integrazioni per la REP: implementare la parte conoscitiva e valutativa del PUG, oltre che quella strategica e regolamentare, definendo nella SQUEA e nella Disciplina azioni puntuali per la **realizzazione del progetto di rete ecologica**

Controdeduzione

Nella TAV 02 e nella TAV 03 della SQUEA sono presenti tutti gli elementi della Rete Ecologica Comunale del PSC. Tali elementi sono stati esplicitati nella legenda della Tavole



— Regione Emilia-Romagna

Osservazione (n.2.2)

non paiono adeguatamente delineati dalla Strategia gli interventi di qualificazione dello spazio pubblico per la strutturazione dei “Centri identitari”, rappresentati nelle tavole, né nella Disciplina disposizioni normative che regolamentino il concorso delle trasformazioni private.

Controdeduzione

Si recepisce l’osservazione. Nel testo normativo è stato aggiunto l'**art.3.16** - Interventi nei Centri Identitari.

I Centri Identitari sono le porzioni del tessuto urbano che presentano una maggior concentrazione di elementi di interesse per la comunità locale, quali spazi aperti di relazione, servizi pubblici e commerciali, e diversi attrattori di interesse che concorrono a determinare la vivacità urbana propria dei luoghi centrali dei diversi centri abitati.

Nel comune di Mesola il perimetro di tali aree non coincide col centro storico, presente nel solo capoluogo, ma è rinvenibile in ciascuno dei maggiori centri abitati.

*Le disposizioni del presente articolo costituiscono indirizzi per gli interventi, sia pubblici che privati, da realizzarsi nei centri identitari. Essi sono finalizzate alla **valorizzazione dello spazio di centralità urbana**, inteso come elemento identitario e riconoscibile che concorre alla salvaguardia e valorizzazione del complesso di attività economiche e sociali che caratterizzano i singoli centri.*



— Regione Emilia-Romagna

Osservazione (n.5.3)

Relativamente al Titolo VI “Interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche in territorio rurale”, alla luce del radicale mutamento introdotto con la LR 24/2017 in materia di pianificazione del territorio rurale, si ritiene illegittima l’attribuzione a priori di potenzialità edificatorie alle unità fondiari agricole, attuabile per intervento diretto senza previa presentazione di un Programma di riconversione o ammodernamento dell’attività agricola (**PRA**), qualora il PUG non preveda criteri specifici, articolati sulla base degli esiti diagnostici delle analisi territoriali, per operare la valutazione degli impatti attesi e previsti dalla realizzazione di nuovi fabbricati aziendali produttivi.

Controdeduzione

Si accoglie aggiornando i relativi articoli delle Norme.



— Provincia di Ferrara

Osservazione (n.4.6)

Stabilimenti a Rischio Incidente Rilevante (RIR)

il PUG dovrà contenere valutazioni di sostenibilità relative ad eventuali insediamenti futuri e apposita regolamentazione all'interno delle aree di danno, così come previsto dal PTCP e dalla normativa. Gli interventi ammissibili all'interno delle aree di danno dovranno essere regolamentati secondo quanto previsto dalla normativa di settore nonché dal piano provinciale.

Controdeduzione

Si recepisce inserendo nel testo normativo l'**art. 1.22** - Aree di danno degli impianti a rischio di incidente rilevante (RIR) ed elaborando l'Allegato alle Norme - **Elaborato RIR**

Elaborato R.I.R.

Art. 1.22 - Aree di danno degli impianti a rischio di incidente rilevante (RIR)

1. Si rileva che alla data di approvazione del PUG sul territorio comunale di Mesola non sono presenti impianti a rischio di incidente rilevante né aree di danno esterna al perimetro degli impianti soggetti a rischio di incidente rilevante (RIR).
2. La compatibilità urbanistica di nuovi insediamenti ovvero delle modifiche ad insediamenti esistenti, che producano un'area di danno esterna allo stabilimento, deve essere condotta con riferimento alle categorie territoriali indicate nel documento RIR, allegato alle presenti norme, dedotte dal DM 09/05/2001 recante i "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante;
3. L'approvazione del progetto di nuovi insediamenti ovvero di modifiche ad insediamenti esistenti, che determini una modifica sostanziale, sotto il profilo del rischio, rispetto il quadro delineato nel documento RIR allegato al piano vigente, comporta l'aggiornamento dello stesso documento a carico del proponente. L'aggiornamento del documento RIR, non costituisce variante urbanistica, salvo il caso di incompatibilità tra l'area di danno di progetto e la classificazione urbanistica delle aree ivi incluse;
4. La realizzazione di nuovi insediamenti o infrastrutture entro l'area di danno degli stabilimenti esistenti, resta subordinata alla verifica di compatibilità da parte del comitato tecnico regionale, da attivarsi a cura dal proponente.

Comune di Mesola
Norme del PUG

Piano Urbanistico generale (PUG)

SOMMARIO

PREMESSA	4
1.1. Finalità e oggetto dell'elaborato.....	4
1.2. Contenuti dell'elaborato.....	4
DEFINIZIONE DELL'ELABORATO TECNICO.....	5
2.1. Fasi dell'elaborazione	5
2.2. Prima FASE: Identificazione degli elementi ambientali e territoriali vulnerabili.....	5
2.3. Seconda FASE: Determinazione delle aree di danno.....	6
2.4. Terza FASE: Valutazione della compatibilità territoriale ed ambientale.....	7
SCHEDA TECNICA – STABILIMENTO A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (ESEMPIO).....	10



Disciplina:
Perimetro del P.I.P.

— Provincia di Ferrara

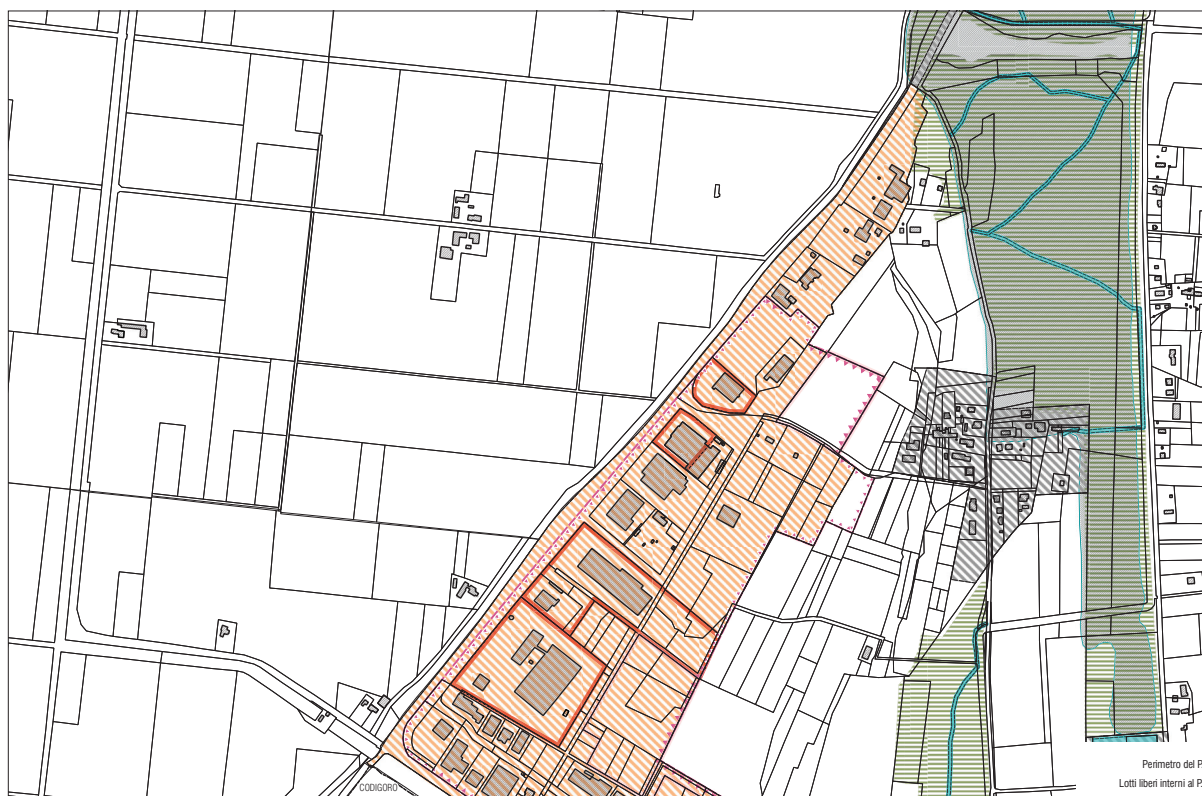
Osservazione (n.4.11)

La SQUEA, la VALSAT e la Disciplina dovranno essere integrate al fine di recepire, almeno per l'ambito produttivo di riorganizzazione CR4, le disposizioni previste dall'art. 42, co. 6.4, del PTCP valevoli sia per trasformazioni da demandare ad Accordo Operativo sia per gli interventi diretti e i per permessi di costruire convenzionati.

Controdeduzione

Tale area è disciplinata dall'art. 4.10 delle norme. è stato inoltre individuato il **perimetro del P.I.P** in TAV-05 (Tavola della disciplina degli interventi edilizi diretti in territorio urbanizzato)





ZONA INDUSTRIALE - Scala 1:5.000

10



Nuovo articolo: nuove urbanizzazioni

— Provincia di Ferrara

Osservazione (n.3.1)

Si chiede di chiarire quale sia l'apparato normativo di riferimento per le nuove urbanizzazioni (articoli della Disciplina, SQUEA, VALSAT) che dovrà essere coerente con l'art. 35, co. 3, della LR 24/2017 e con le limitazioni al consumo di suolo di cui all'art. 5 della medesima legge.

— Regione Emilia-Romagna

Osservazione (n.1.1)

Il Piano deve individuare le aree, collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso, nelle quali potranno essere realizzate le nuove costruzioni, oltre a disciplinare, con apposito articolo di norma.

Controdeduzione

Il recupero volumetrico e gli interventi di densificazione, addensamento, riuso e rigenerazione urbana attuabili attraverso Accordo Operativo sono disciplinati dall'**art. 4.5 delle norme**.



Art. 4.5 – Interventi di "addensamento o sostituzione urbana" e ampliamento del TU

1. Previo accordo operativo all'interno del TU o in adiacenza allo stesso, sono ammessi interventi di addensamento o sostituzione urbana, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - IC_{max} = 50% della SF o preesistente se superiore
 - H_{max} = 7,5m o preesistente se superiore
 - $IP \geq 50\%$ della superficie fondiaria non coperta.
2. I progetti di sostituzione e addensamento urbano possono usufruire degli incentivi di cui all'art. 8 della LR 24/2017, da definirsi nell'ambito dell'AO, da approvarsi ai sensi dell'art 38 della LR 24/2017;
3. In accordo con l'obiettivo di riqualificazione dell'esistente si incentiva il recupero degli elementi incongrui del paesaggio ai sensi degli artt. 10, 14 e 36 co 5 lett e) della LR 24/2017, nel rispetto dei seguenti limiti.

A fronte della demolizione degli edifici incongrui presenti nel TU, con sistemazione finale dell'area in coerenza col contesto, è riconosciuto il diritto al recupero del 100% della volumetria, da utilizzarsi nel contesto di intervento o nelle diverse porzioni di territorio di cui al comma 1;

A fronte della demolizione degli edifici incongrui presenti nel Territorio Rurale, con sistemazione finale dell'area in coerenza col contesto, è riconosciuto il diritto al recupero del 50 % della volumetria, da utilizzarsi nelle diverse porzioni di territorio di cui al comma 1;
4. I progetti di sostituzione e addensamento urbano dovranno orientarsi prioritariamente alla riqualificazione delle porzioni del TU caratterizzate da un alto livello di occupazione e sigillazione del suolo, con lotti piccoli occlusi da costruzioni accessorie, distanza ravvicinate fra gli edifici, sedi stradali molto strette e prive di marciapiedi e dotazioni di verde al minimo, diffuse in tutti i centri abitati del comune di Mesola, ovvero nelle aree particolarmente dequalificate individuate in cartografia e classificate come RES 2 e PROD 2. Il comparto di intervento potrà essere sarà puntualmente individuata a livello cartografico e castale, e opportunamente descritta nella documentazione costituente gli elaborati dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38.
5. le deroghe ai limiti stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, previsti dell'art 10 comma 2 della LR 24/2017, si applicano anche per gli interventi di addensamento o sostituzione urbana.



— Regione Emilia-Romagna

Osservazione (n.2.4)

Si ritiene importante approfondire l'**efficienza insediativa**, che il Piano pone in un'ottica di bilanciamento tra una differenziata presenza di dotazioni territoriali ed un efficace sistema di accessibilità. Si ritiene che sia il PUG la sede deputata a definire le politiche/azioni per un'efficiente erogazione dei servizi pubblici da un lato, e per il miglioramento dell'accessibilità con percorsi ciclabili o mezzi pubblici dall'altro. Solo una visione organica dei due aspetti, infatti, può consentire di valutare un adeguato soddisfacimento dei fabbisogni

Controdeduzione

A seguito dell'analisi diagnostica delle dotazioni territoriali, che ha permesso un approfondimento sulle singole dotazioni ma anche considerazioni strategiche a livello comunale e di frazione, è stata elaborata una **lista delle esigenze della città pubblica**, ovvero un elenco di progettualità specifiche per luoghi, che possono concorrere alla realizzazione della città pubblica.

"La lista delle esigenze della città pubblica è un elenco di esigenze progettuali del Comune di Mesola emerso dall'analisi diagnostica del territorio comunale e in particolare dell'analisi quantitativa e qualitativa delle dotazioni territoriali, e dagli obiettivi definiti nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale.

Tale elenco rappresenta un riferimento, non esaustivo, delle progettualità che possono contribuire al miglioramento della qualità pubblica da attuarsi contestualmente ad Accordi Operativi (si veda la Tabella di valutazione degli accordi operativi al Capitolo 10) da attuare da parte del privato come compensazioni alla proposta e alla realizzazione degli Accordi Operativi così come individuati nella Tabella allegata, o attraverso Progetti di Iniziativa Pubblica.

La Lista rappresenta un elenco flessibile e integrabile nel tempo in base alle esigenze territoriali riscontrate dall'Amministrazione Comunale. La lista è composta da una serie di azioni suddivise per livello di priorità (da 0 – basso, a 3 – alto) attuabili anche per stralci."

Lista delle esigenze della
città pubblica



11 - LISTA DELLE ESIGENZE DELLA CITTÀ PUBBLICA

La lista delle esigenze della città pubblica è un elenco di esigenze progettuali del Comune di Mesola emerso dall'analisi diagnostica del territorio comunale e in particolare dell'analisi quantitativa e qualitativa delle dotazioni territoriali, e dagli obiettivi definiti nella Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale. Tale elenco rappresenta un riferimento, non esaustivo, delle progettualità che possono contribuire al miglioramento della qualità pubblica da attuarsi contestualmente ad Accordi Operativi (si veda la Tabella di valutazione degli accordi operativi al Capitolo 10) da attuare da parte del privato come compensazioni alla proposta e alla realizzazione degli Accordi Operativi così come individuati nella Tabella allegata, o attraverso Progetti di Iniziativa Pubblica.

La Lista rappresenta un elenco flessibile e integrabile nel tempo in base alle esigenze territoriali riscontrate dall'Amministrazione Comunale.

La lista è composta da una serie di azioni suddivise per livello di priorità (da 0 – basso, a 3 – alto) attuabili anche per stralci.

DALL'ANALISI DELLE DOTAZIONI:**ARIANO****Mobilità lenta**

- Realizzazione dei collegamenti ciclopedonali tra i servizi pubblici presenti nella frazione, in particolare la connessione tra il percorso ciclopedonale lungo Via Verdi verso il Casinò Ottagonale passando per Piazza Garibaldi e la Strada Provinciale 12. L'intervento potrebbe configurarsi come una rigenerazione organica degli spazi e delle connessioni del centro di Ariano. (azione per il centro identitario) **PRIORITA' 3**
STRALCI:
 - 1) Collegamento ciclo-pedonale Via Verdi-Piazza Garibaldi
 - 2) Collegamento ciclo-pedonale Piazza Garibaldi-Casinò Ottagonale (Strada Provinciale 12)
 - 3) Riqualificazione dello spazio pubblico di Piazza Garibaldi (eliminazione degli stalli dei parcheggi e riqualificazione della piazza con nuova pavimentazione, elementi di seduta, elementi ombreggianti e di illuminazione)
- Realizzazione di percorso ciclopedonale di collegamento tra l'ex scuola elementare (Via Marconi) e la pista ciclopedonale lungo Via Verdi. **PRIORITA' 1**
- Collegamento delle piste ciclabili esistenti con i percorsi di livello sovrallocale passanti per la frazione (Ciclovía Deste Po). **PRIORITA' 2**

Spazio pubblico

- Riconversione, anche per eventi temporanei, a spazio pubblico del parcheggio in via dell'Orto (azione per il centro identitario). **PRIORITA' 2**
- Riqualificazione di tutte le aree a parcheggio attraverso: **PRIORITA' 3**
 - o l'introduzione di sistemi di illuminazione a led o a basso consumo
 - o l'introduzione elementi di ombreggiatura quali siepi e piccole alberature
 - o sostituzione ove possibile della pavimentazione impermeabile in pavimentazione drenante
 - o introduzione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici
- Riqualificazione dello spazio verde lungo l'argine sinistro del Canal Bianco (Via Giovanni Pascoli) in nuova area verde pubblica a servizio dell'insediamento. **PRIORITA' 2**
STRALCI

49

- 1) Sistemazione dell'area gioco
- 2) Realizzazione di un'area di sosta ombreggiata

Interventi su immobili

- Interventi puntuali di manutenzione ordinaria del patrimonio ERS con contestuale sistemazione degli spazi scoperti. **PRIORITA' 2**
STRALCI
 - 1) Manutenzione ordinaria del patrimonio
 - 2) Sistemazione degli spazi scoperti con interventi di de-impermeabilizzazione
- Riqualificazione dell'edificio ex delegazione comunale lungo la Strada Provinciale 12. **PRIORITA' 3**
STRALCI
 - 1) Sistemazione dello spazio esterno con sostituzione della pavimentazione e riorganizzazione dell'area a spazio pubblico con elementi di seduta
 - 2) Rifunionalizzazione dell'edificio ex-delegazione comunale

SANTA GIUSTINA**Mobilità lenta**

- Realizzazione dei collegamenti tra le piste ciclo-pedonali esistenti e le ciclabili di rango sovracomunale passanti per il territorio e potenziamento dei percorsi di mobilità lenta di attraversamento dell'insediamento. **PRIORITA' 2**
STRALCI:
 - 1) Collegamento ciclo-pedonale tra la pista esistente lungo l'argine sinistro del Canal Bianco e la Destra Po lungo l'argine destro del Po di Goro passando per la strada comunale per Goro
 - 2) Collegamento ciclo-pedonale tra la pista esistente lungo l'argine sinistro del Canal Bianco e il centro di Santa Giustina lungo via Aba

Spazio pubblico

- Riqualificazione dell'area antistante la chiesa in piazza pubblica. (azione per il centro identitario) **PRIORITA' 2**

MASSENZATICA**Mobilità lenta**

- Estensione del tratto ciclabile esistente in sede propria proveniente da Monticelli, lungo la Strada Provinciale 62. **PRIORITA' 1**
STRALCI:
 - 1) Tratto tra la rotonda e il confine della frazione, lungo via Massenza
 - 2) Tratto esterno, in territorio non urbanizzato, dal confine della frazione, passando dall'argine destro all'argine sinistro del Canale Bianco e innesto su Destra Po

Spazio pubblico

- Riqualificazione urbana dello spazio esterno della chiesa attraverso un progetto di spazio pubblico che comprenda una sistemazione dell'area attraverso l'inserimento di arredo urbano, nuova pavimentazione e recupero delle aree verdi. (azione per il centro identitario) **PRIORITA' 2**
- Riqualificazione dell'area pavimentata antistante il Circolo Acli attraverso un progetto di spazio pubblico che comprenda una sistemazione dell'area attraverso l'inserimento di arredo urbano, nuova

50

**Strumento di gestione
dell'Accordo Operativo**

— Regione Emilia-Romagna

Osservazione (n.2.2)

la Strategia deve altresì indicare i criteri e le condizioni generali, che costituiscono il quadro di riferimento per gli accordi operativi e per i piani attuativi di iniziativa pubblica.

Controdeduzione

Gli elaborati della SQUEA sono stati approfonditi e strutturati per garantire una migliore definizione degli obiettivi introducendo le tabelle di coerenza al capitolo 9, e introducendo il Capitolo 10 - **Accordi Operativi**, e il Capitolo 11 - Lista delle esigenze della città pubblica



TABELLA DI VALUTAZIONE DEGLI ACCORDI OPERATIVI

			COMPENSAZIONI								SOMMA	
→ somma			DESIGILLAZIONE/ RINATURALIZZAZIONE (obiettivo sostenibilità 1)	REALIZZAZIONE DI BARRIERE ACUSTICHE	RICONNESSIONE DELLE RETI INTERROTTE	REALIZZAZIONE DELLE RETE ECOLOGICA LOCALE/BOSCHI/ZONE UMIDE/HABITAT	MITIGAZIONE SULL'IMPATTO ODORIGENO	MITIGAZIONE SULL'IMPATTO ODORIGENO	OPERE DI LAMINAZIONE CAPTAZIONE PIOGGE	LISTA DEGLI INTERVENTI: ESIGENZE DELLA CITTÀ PUBBLICA	QUALITÀ ARCHITETTONICA	Somma ↓
IMPATTO	CONSUMO DI SUOLO IN LOTTI LIBERI NEL TU	-10	0 +10 +20 +30									Somma -10 0 +10 +20
	CONSUMO DI SUOLO IN AREE GIÀ URBANIZZATE/PIANI DI LOTTIZZAZIONE NON COMPLETATI NEL TU	-5										Somma -20 -10 0 +10
	CONSUMO DI SUOLO AGRICOLO/EXTRA TU	-20	0 +10 +20 +30		+5	+5						Somma -5 0
	ACUSTICO	-5		+5								Somma -5 0 +5
	ECOLOGICO (emissione di sostanze inquinanti in atmosfera, interruzione di reti ecologiche, aumento del traffico carrabile...)	-5		+5	+5							Somma -5 0
	ODORIGENO (allevamenti, spandimenti, biomasse ecc.)	-5					+5					Somma -5 0
	VISIVO / PAESAGGISTICO	-5				+5		+5				Somma -5 0 +5
	IDRAULICO / IMPERMEABILIZZAZIONE	-5							+5			Somma -5 0
	QUALITÀ URBANA	-5								+5 +10 +20		Somma -5 0 +5 +15
BONUS EXTRA										+5 +10 +20	+5	Somma 0 +5 +10 +15 +20 +25
												Somma Necessariamente = 0 < 0



SPECIFICHE PER IL CALCOLO DEI PUNTEGGI

OBIETTIVO DI SOSTENIBILITÀ	COMPENSAZIONE	AZIONE	PARAMETRO	PUNTEGGIO
1 Invarianza della Impermeabilizzazione del suolo nel TU	Opere di desigillazione e rinaturalizzazione/bonifica delle aree	- Demolizione dell'incongruo individuato dalla Scheda degli incongrui allegata al QCD, conseguente bonifica dell'area (recupero della volumetria) - demolizione dei proservizi legittimi e dei ruderi in TR come da schede tipologiche allegate al QCD - demolizione o recupero delle aree RES 2	in caso di non desigillazione mq desigillati = mq Superficie coperta di intervento mq desigillati = 2x (mq Superficie coperta di intervento) mq desigillati = 3x (mq Superficie coperta di intervento)	0 10 20 30
Invarianza del suolo ad uso agricolo	Opere di desigillazione e rinaturalizzazione/bonifica delle aree	- Demolizione dell'incongruo individuato dalla Scheda degli incongrui allegata al QCD, conseguente bonifica dell'area (recupero della volumetria) - demolizione dei proservizi legittimi e dei ruderi in TR come da schede tipologiche allegate al QCD - demolizione o recupero delle aree RES 2 - Rimboschimento - Valorizzazione e ripristino degli habitat - Valorizzazione delle aree umide - contributo per la realizzazione della Rete Ecologica Ambientale	in caso di non desigillazione mq desigillati = mq Superficie coperta di intervento mq desigillati = 2x (mq Superficie coperta di intervento) mq desigillati = 3x (mq Superficie coperta di intervento)	0 10 20 30
3 Invarianza acustica	Realizzazione di sistemi per la mitigazione acustica	Barriere acustiche	/	5
4 Invarianza ecologica	- Opere di riconnessione delle reti ecologiche eventualmente interrotte - realizzazione di progetti previsti per il completamento della rete ecologica locale (in coerenza con le Tav.02 e Tav.03 della SQUEA)	- Rimboschimento - Valorizzazione e ripristino degli habitat - Valorizzazione delle aree umide - Contributo per la realizzazione della Rete Ecologica Ambientale	Mq di Rete Ecologica = 50 % della superficie complessiva di progetto Mq di rete ecologica = 100% della superficie complessiva di progetto <i>In base al tipo di intervento i mq di rete ecologica calcolati sulla % di superficie di progetto possono essere trasformati in n. di alberi (1 albero ogni 20 mq)</i>	5 10
5 Mitigazione dell'impatto odorigeno	Realizzazione di sistemi per la mitigazione degli impatti odorigeni	Nel TU: utilizzo di filtri e sistemi di assorbimento degli odori Extra TU: rispetto delle distanze delle aree interessate da attività che causano impatto odorigeno dal centro abitato	Extra TU: - osservanza delle distanze previste all'art. 5.12, 5.16, 6.5, 6.6, 6.11, 6.12. - osservanza di distanze maggiori (di almeno 50 m) previste dall'art. 5.12, 5.16, 6.5, 6.6, 6.11, 6.12.	5 10
6 Mitigazione dell'impatto visivo	Realizzazione di sistemi per la mitigazione degli impatti visivi	Realizzazione di quinte arboree o simili entro i 250 m	/	5
7 Mitigazione dell'impermeabilizzazione	- Interventi che garantiscono l'invarianza idraulica superficiale e sotterranea	Realizzazione di opere di captazione piogge per la falda	/	5
Mitigazione dell'impatto sulla qualità urbana	Contributo alla realizzazione delle progettualità per il miglioramento della qualità della città pubblica	Attuazione, in accordo con l'Ufficio Tecnico e proporzionato alla proposta progettuale oggetto di AO, di uno o più interventi contenuti nell'elaborato allegato alla SQUEA "Lista delle esigenze della città pubblica".	Stralcio Intervento completo	5 10
Qualità architettonica del progetto	Valutazione in sede di CQAP		Bassa qualità Media qualità Alta qualità	0 5 10

Le azioni elencate nel Capitolo 11 "Lista delle esigenze della città pubblica" hanno carattere esemplificativo e non esaustivo. In fase di presentazione di Accordo Operativo verranno valutate puntualmente le eventuali ulteriori proposte del proponente.

In fase di presentazione e valutazione di Accordo Operativo verrà individuato il singolo parametro quantitativo delle azioni di compensazione.



Considerazioni specifiche sulle Trasformazioni Complesse - Accordi Operativi - Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica – Procedimenti Speciali (cap. 7.10 VALSAT)

- Per gli ambiti di nuova urbanizzazione, nel caso di più alternative localizzative, deve essere considerata come prima scelta l'alternativa in prossimità/continuità con insediamenti esistenti al fine di minimizzare la frammentazione del territorio integro.

- Non dovranno essere ammesse le alternative che consumino suoli agricoli pregiati e prive di accessibilità.

- Dovrà essere data preferenza agli ambiti facilmente accessibili al sistema viario esistente, alla rete ciclopedonale esistente e al sistema di trasporto pubblico.

- Nel caso di interventi che contemplino ERS- ERP – e social housing dovrà essere data preferenza agli ambiti prossimi ai servizi collettivi (per i giovani, per gli anziani, servizi sociosanitari, ecc) e al riuso del patrimonio edilizio abbandonato.



Di seguito si riportano le **situazioni specifiche localizzative** in cui possono trovarsi gli ambiti oggetto di accordo o di piano attuativo in base alle quali si potrà procedere all'ammissibilità o meno alla successiva **valutazione**.

Per l'individuazione della vincolistica e delle relative prescrizioni o restrizioni cogenti si dovrà fare riferimento alla sovrapposizione con la cartografia dei vincoli.

Interventi proposti in zone di valenza ambientale	
Intervento edilizio a beneficio esclusivamente privato:	non ammesso
Interventi di miglioramento ambientale e della fruizione degli ambiti:	ammesso se nel rispetto di specifiche norme di tutela specifica e previa valutazione delle interferenze specifiche

Intervento incoerente con il contesto:	non ammesso
Intervento coerente con il contesto:	ammesso a valutazione
Intervento coerente con il contesto e proponente intervento di valorizzazione paesaggistica:	ammesso a valutazione
Elettrodotti	
Intervento servizi sensibili (scuole e servizi sanitari):	non ammesso
Intervento coerenti con la normativa vigente in materia:	ammesso a valutazione
Destinazioni d'uso che generano salti di classe	
Intervento che non comprende misure di mitigazione:	non ammesso
Intervento che comprende misure di mitigazione:	ammesso a valutazione
Ambiti privi dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria	
Intervento che non prevede la realizzazione dei servizi nell'ambito:	ammesso con eventuali misure di miglioramento ambientale da definire
Intervento che prevede la realizzazione dei servizi nell'ambito:	ammesso a valutazione

Intervento con areali di danno RIR	<ul style="list-style-type: none"> Prima FASE – Identificazione degli elementi territoriali ed ambientali vulnerabili; Seconda FASE – Determinazione delle aree di danno; Terza FASE – Valutazione della compatibilità territoriale ed ambientale. <p>Vedasi Elaborati RIR allegato al PUG</p>
Interventi proposti in zone senza criticità specifiche	
In aderenza all'edificato esistente di analoga destinazione:	da preferire
In aderenza all'edificato esistente di destinazione differente:	ammesso a valutazione
In aderenza all'edificato esistente di destinazione differente che genera salto di classe acustica:	non ammesso
In aderenza all'edificato esistente di destinazione differente che genera salto di classe acustica con mitigazioni (zona di transizione):	ammesso a valutazione
In area agricola isolato	non ammesso
Intervento con areali di danno RIR	Da valutare nei riferimenti normativi in sede di Valutazione d'Impatto.
Interventi proposti in Zone con criticità e vulnerabilità ambientali	
Pericolosità idraulica / geologica / idrogeologica mitigabile	
Intervento che garantisce l'invarianza idraulica:	ammesso a valutazione con richiesta di compensazioni ambientali
Sito inquinato	
Intervento che non prevede la bonifica del sito:	non ammesso
Intervento che prevede la bonifica del sito	Ammesso a valutazione con richiesta di compensazioni ambientali -
Intervento di nuova realizzazione che sia potenzialmente inquinabile	Da valutare nei riferimenti normativi in sede di Valutazione d'Impatto.
Traffico congestionato	
Intervento ERP – ERS e social housing / misto con produttivo	non ammesso
Intervento produttivo senza studio sul traffico:	non ammesso
Intervento produttivo con studio e soluzioni per la sostenibilità (traffico / acustica):	ammesso a valutazione
Valenze paesaggistiche	



— Regione Emilia-Romagna

Osservazione (n.4.1)

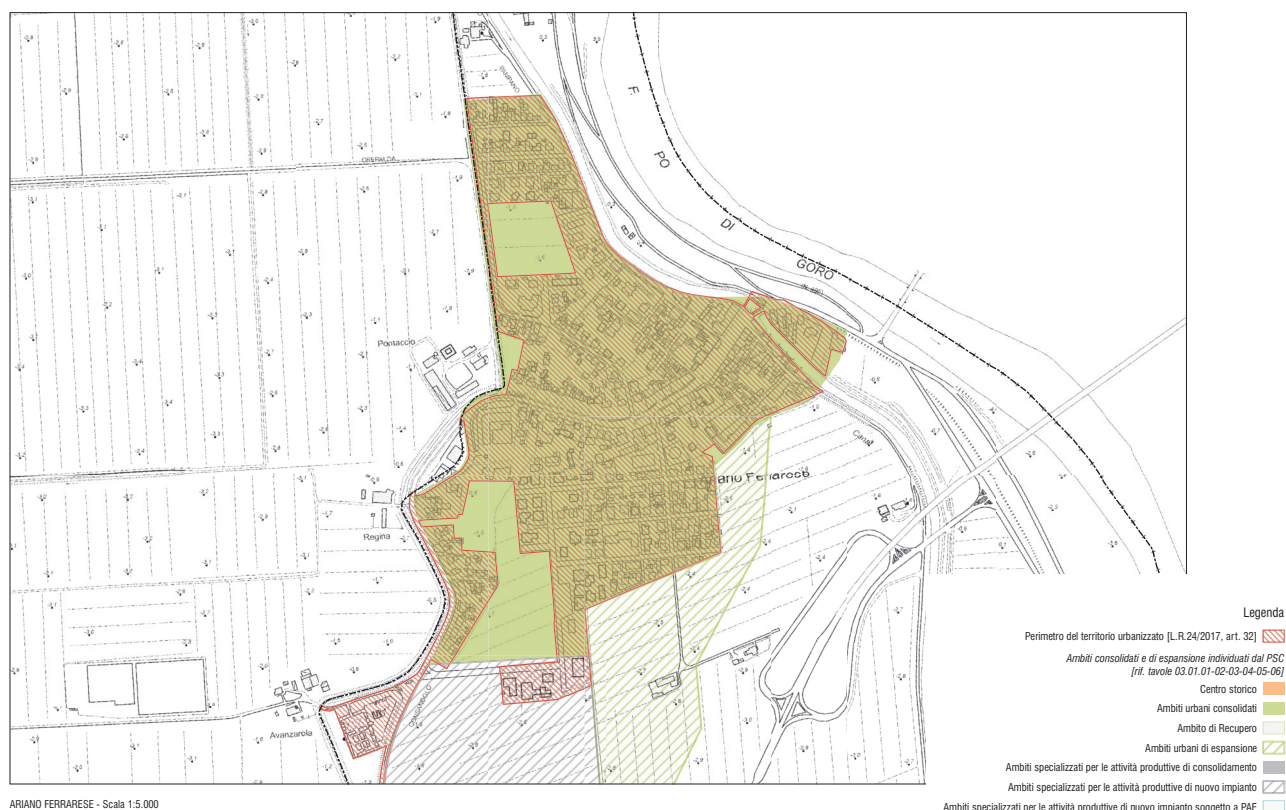
Non risulta presente negli elaborati pubblicati sul sito web comunale la **sovrapposizione del perimetro del TU con quello di PSC**, probabilmente per un errore di stampa negli elaborati di Consultazione preliminare. Gli elaborati completi sono stati acquisiti quindi solo nell'ambito della prima seduta di CUAV e saranno oggetto di prossima verifica.

Controdeduzione

La sovrapposizione richiesta è stata operata nel "fascicolo informativo" predisposto prima della consultazione preliminare e pubblicato nella pagina dedicata al PUG prima dell'assunzione del piano. In accoglimento della richiesta della regione successiva alla adozione si è operato un aggiornamento del documento in riferimento al TU aggiornato alla fase di adozione, prontamente prodotto con le prime integrazioni fornite per l'esame del CUAV.



ALL-TAV-00 Sovrapposizione del perimetro del territorio urbanizzato agli ambiti individuati dal PSC [su base CTR 5000]



— Regione Emilia-Romagna

Osservazione (n.4.2)

si riscontrano numerose aree che paiono non essere dotate di caratteri compiutamente urbani (...)

Controdeduzione

La perimetrazione del TU è stata eseguita nel rispetto delle disposizioni dell'art 32 della LR 24/2017. Il comune proponente non ha individuato situazioni dubbie meritevoli di revisione, al di fuori delle singole situazioni analizzate in sede di controdeduzione alle puntuali osservazioni pervenute. Le osservazioni e le controdeduzioni che hanno portato alla modifica del TU assunto, o alla sua conferma in sede di adozione, sono puntualmente indicate nei documenti CONTR-O e CONTR-E, cui si rimanda. Come anticipato in sede di STO per una precisa valutazione di ulteriori situazioni "dubbe" è necessario una loro **puntuale individuazione cartografica** da parte dell'ente che le ha individuate, come fatto in sede di valutazione di altri piani quali il PUG di Valli e Delizie. A seguito di tale individuazione si potranno operare precise valutazioni in sede di CUAV.

Inoltre nell'elaborato "**Controdeduzioni alle osservazioni del Perimetro del Territorio Urbanizzato**" si è dato riscontro puntuale a tutte le richieste di approfondimento indicate per alcune aree del TU



TIPOLOGIA AREA	tipologia individuata nel PUG	riferimento LR 24/2017
strada	N1	LR 24/2017 - art. 32 2. Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato, il quale comprende: a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
acquedotto	N2	LR 24/2017 - art. 32 2. Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato, il quale comprende: a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
cimitero	N2	LR 24/2017 - art. 32 2. Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato, il quale comprende: a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti;
area permeabile	N3	LR 24/2017 - art. 32 2. Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato, il quale comprende: a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; b) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;
area permeabile	N4	LR 24/2017 - art. 32 2. Il PUG individua il perimetro del territorio urbanizzato, il quale comprende: a) le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale e di servizio, turistico ricettiva, le dotazioni territoriali, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi urbani nonché i lotti e gli spazi ineditati dotati di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti; b) i singoli lotti di completamento individuati dal piano vigente alla data di entrata in vigore della presente legge e collocati all'interno delle aree edificate con continuità o contermini alle stesse;
funzioni agricole	N5	verificata la classificazione catastale
vendita legname	N6	attività produttiva esistente "incongrua rispetto al contesto" in quanto induce traffico pesante non compatibile con le infrastrutture esistenti. Di cui si prevede la delocalizzazione in caso di trasformazione significativa, fatto salvo il diritto dell'attività esistente a proseguire l'attività. Ad esempio si può ammettere il recupero del volume esistente a destinazione residenziale, in cambio del trasferimento dell'attività nell'ambito produttivo esistente;

ID AREA	NOTA RER	UFF PIANO	ANALISI
1	strada	/	si assume valutazione RER/UP
2	strada	/	si assume valutazione RER/UP
3	strada	/	si assume valutazione RER/UP
4	serre e vivaio	attività produttiva denominata N7	gas: ok acquedotto: ok fognaria: ok
5	cimitero	rif. tipologia N2	gas: ok acquedotto: ok fognaria: ok
6	area permeabile	rif. tipologia N3	gas: ok acquedotto: ok fognaria: ok
7	area permeabile	rif. tipologia N3	gas: ok acquedotto: ok fognaria: ok
8	strada	/	si assume valutazione RER/UP
9	area permeabile	rif. tipologia N3	gas: ok acquedotto: ok fognaria: ok
10	area permeabile	rif. tipologia N3	gas: ok acquedotto: ok fognaria: ok
11	area permeabile	rif. tipologia N3	gas: ok acquedotto: ok fognaria: ok
12	area permeabile	rif. tipologia N3	gas: ok acquedotto: ok fognaria: no
13	funzioni agricole	da catasto: ente urbano rif. tipologia N3	gas: ok acquedotto: ok fognaria: no
14	area permeabile	rif. tipologia N3	gas: ok acquedotto: ok fognaria: no
15	area permeabile	rif. tipologia N3	gas: ok acquedotto: ok fognaria: no
16	area permeabile	rif. tipologia N3	gas: ok acquedotto: ok fognaria: no
17	strada	rif. tipologia N1	
18	strada	rif. tipologia N1	
19	cimitero	rif. tipologia N2	
20	strada	rif. tipologia N1	
21	area permeabile	rif. tipologia N3	gas: ok acquedotto: ok fognaria: ok
22	fabbricati isolati	rif. tipologia N9	gas: ok acquedotto: ok fognaria: no
23	strada	rif. tipologia N1	
24	fabbricati isolati	rif. tipologia N9	gas: no acquedotto: no fognaria: no
25	strada	rif. tipologia N1	





PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
PO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Oggetto:	PUG del Comune di Mesola, adottato con DCC n. 36 del 29/07/2022, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017. Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAV - Verbale II° seduta del 22/12/2022
----------	---

Allegato 2

Regione Emilia-Romagna – Valutazione del PUG integrato comprensiva della verifica di coerenza rispetto all'art. 32, co. 2, LR 24/2017 (Definizione perimetro TU) e di approfondimenti specifici e ulteriori contenuti conoscitivi



SETTORE GOVERNO E QUALITA' TERRITORIO
**AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA
 E TUTELA DEL PAESAGGIO**

DOTT. ROBERTO GABRIELLI

Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Mesola in Provincia di Ferrara – VALUTAZIONE DEL PIANO INTEGRATO

VISTA la L.R. n. 24 del 2017 recante “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” e, in particolare:

- l’art. 31 “Piano urbanistico generale (PUG)” della L.R. n. 24/2017 nel quale si prevede che il Comune predisponga il PUG, con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni;
- l’art. 3, co. 1 nel quale si prevede che, per assicurare la celere e uniforme applicazione su tutto il territorio delle disposizioni stabilite dalla legge, entro tre anni dalla entrata in vigore della legge, i Comuni debbano avviare il procedimento di redazione del PUG;
- l’art. 46 “Fase di approvazione del piano” nel quale si prevede, al co. 2, che il piano adottato, assieme alle osservazioni, proposte e contributi presentati nel corso delle fasi di consultazione preliminare e di formazione del piano e alla dichiarazione di sintesi, sia trasmesso al Comitato Urbanistico (CU) competente il quale, entro il termine perentorio di centoventi giorni dal ricevimento, acquisisce e valuta tutta la documentazione presentata ed esprime il proprio parere motivato sul piano;

VISTA la D.G.R. n. 954 del 25/06/2018 “Composizione e modalità di funzionamento dei Comitati urbanistici e istituzione del Tavolo di monitoraggio dell’attuazione della legge, ai sensi degli artt. 47 e 77 della L.R. n. 24/2017;

VISTI:

- la Delibera di Consiglio provinciale n. 55/2018 del 24/10/2018 di costituzione del Comitato Urbanistico di Area Vasta (CUAV) della Provincia di Ferrara, previsto dall'art. 47 della L.R. n. 24/2017 “Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio”;

Viale Aldo Moro, 30
 40127 Bologna

tel 051.527.6049
 fax 051.527.6895

Email: urbapae@regione.emilia-romagna.it
 PEC: urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it

	INDICE	LIV. 1	LIV. 2	LIV. 3	LIV. 4	LIV. 5	ANNO	NUM	SUB.
a uso interno: DP/ /	Classif.						Fasc.		

- la DGR n. 1875 del 12/11/2018 e la determina del Direttore Generale della Direzione Cura del territorio e dell'ambiente n. 19646 del 26/11/2018 di nomina del rappresentante Unico regionale nel Comitato urbanistico della Città Metropolitana di Bologna (CUM) e nei Comitati urbanistici di Area Vasta (CUAV);

PRESO ATTO che:

- il Comune di Mesola ha provveduto a trasmettere il PUG, adottato con DCC n. 36 del 29/07/2022, alla Provincia di Ferrara per gli adempimenti di cui all'art. 46 della L.R. 24/2017;
- con nota PG.0728835.E del 08/08/2022 è stato comunicato l'avvenuto versamento nel sistema di conservazione del Polo Archivistico Regionale del Piano adottato;
- con nota PG.0738109.E del 11/08/2022 è stata convocata la prima seduta di CUAV, indetta per il giorno 12/09/2022;
- in data 18/08/2022 si è tenuta la prima seduta della Struttura Tecnica Operativa, nella quale sono state illustrate le prime valutazioni sul PUG adottato e si è convenuto di prevedere la possibilità di richiedere eventuali integrazioni, ai sensi dell'art. 46, co. 3, della L.R. 24/2017, nella prima seduta di Comitato Urbanistico;
- in data 18/08/2022 si è tenuta la prima seduta della Struttura Tecnica Operativa, nella quale sono state illustrate le prime valutazioni sul PUG adottato e si è convenuto di prevedere la possibilità di richiedere eventuali integrazioni, ai sensi dell'art. 46, co. 3, della L.R. 24/2017, nella prima seduta di Comitato Urbanistico;
- in data 12/09/2022 si è svolta la prima seduta di CUAV, nell'ambito della quale è emersa la necessità di richiedere integrazioni e chiarimenti rispetto al Piano adottato, come risulta dal verbale acquisito agli atti con PG.03.10.2022.0989160.E;
- in data 07/12/2022 sono state trasmesse dal Comune di Mesola i documenti integrativi prodotti, assunti agli atti con PG.1216274.E;
- con nota PG.1229351.E del 14/12/2022 è stata convocata la seconda seduta di CUAV, indetta per il giorno 22/12/2022;

ESAMINATA la documentazione costitutiva del Piano adottato, come integrata ad esito dei rilievi formulati nella prima seduta di CUAV, trasmessa per l'espressione del parere motivato;

RICHIAMATO quanto previsto dall'art. 31 della L.R. n. 24/2017, che indica il PUG quale strumento di pianificazione che il Comune predispone, con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo del suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni, secondo quanto stabilito dal Titolo II della legge:

«In particolare, il piano deve provvedere a:

- *individuare il perimetro del territorio urbanizzato, di cui all'art. 32, comma 2;*

- *stabilire, sulla base delle invarianze individuate nel quadro conoscitivo e del riconoscimento degli elementi strutturali, i vincoli e le invarianze strutturali di propria competenza, di cui all'art. 32, comma 1, che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti, oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela;*
- *disciplinare, sulla base della definizione della griglia degli elementi strutturali che connotano il territorio extraurbano, i nuovi insediamenti realizzabili al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato o nelle aree permeabili collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, computati ai fini del calcolo della quota massima di consumo di suolo;*
- *stabilire la Strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale di cui all'art. 34, individuando le linee di sviluppo, i criteri e le condizioni che costituiscono il quadro di riferimento per le future trasformazioni;*
- *dettare la disciplina per gli interventi di riuso e rigenerazione del territorio urbanizzato, di cui all'art. 33;*
- *dettare, ai sensi degli artt. 32 e 33, la disciplina del centro storico e individuare gli edifici con valore storico-architettonico, culturale e testimoniale;*
- *individuare il fabbisogno complessivo di alloggi di edilizia residenziale sociale;*
- *dettare la disciplina del territorio rurale, ai sensi degli artt. 35 e 36, stabilendo in particolare la disciplina degli usi e delle trasformazioni urbanistiche e edilizie che siano funzionali all'attività agricola e a quelle ad essa connesse, in conformità alle disposizioni di tutela e valorizzazione del valore paesaggistico del territorio rurale stabilite dal PTPR e nel rispetto della disciplina ambientale, e per il recupero del patrimonio esistente non più funzionale all'attività agricola;*
- *individuare le aree per la desigillazione, di cui all'art. 5, comma 5, attraverso la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo;*
- *individuare le opere incongrue, ai sensi dell'art. 14, comma 1, definendo gli obiettivi di qualificazione dell'ambiente urbano che si intendono realizzare.»;*

RICHIAMATO, inoltre, l'art. 46 della L.R. 24/2017 *“Fase di approvazione del piano”*, che, al comma 4, sintetizza nel modo seguente i temi da trattare nel parere motivato di cui al comma 2:

- a) rispetto dei limiti massimi di consumo di suolo e osservanza della disciplina delle nuove urbanizzazioni;
- b) conformità del piano alla normativa vigente e coerenza dello stesso alle previsioni di competenza degli altri strumenti di pianificazione;
- c) sostenibilità ambientale e territoriale del piano, con riferimento, in particolare, ai seguenti profili:
 - 1. come si è tenuto conto degli obiettivi di protezione ambientale e di qualità urbana pertinenti al piano, stabiliti dalla normativa sovraordinata;

2. la ragionevolezza delle scelte effettuate rispetto alle alternative individuate dal documento di Valsat;
 3. la corretta individuazione dei possibili impatti significativi sull'ambiente e sul territorio che deriveranno dalle scelte di piano, l'idoneità delle misure previste ad impedire, ridurre o compensare tali impatti e l'adequatezza delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici di cui è prescritta la realizzazione e l'ammodernamento;
 4. gli indicatori territoriali e ambientali prescelti, le modalità di svolgimento del monitoraggio e le modalità di informazione sugli esiti dello stesso;
- d) condivisione dei contenuti dello strumento all'esame del CUAV da parte degli Enti titolari del Piano di cui lo stesso propone la modifica ai sensi degli articoli 51 e 52;

Si formula la seguente valutazione, richiamando integralmente la premessa esposta nella richiesta di integrazioni e chiarimenti allegata al primo verbale di CUAV (PG.2022.0989160.E).

Quadro conoscitivo diagnostico

Le più significative integrazioni prodotte sono inerenti ad approfondimenti diagnostici relativi alle dotazioni territoriali, alle aree dismesse, non utilizzate o degradate, ed ai fabbricati incongrui.

L'allegato 1 è costituito da schede di censimento delle **dotazioni pubbliche** che, per centro urbano e tipologia di dotazioni, rappresentano una valutazione quali-quantitativa in forma sintetica di spazi e attrezzature pubbliche, che ne descrive anche le caratteristiche di multiprestazionalità e accessibilità. Le schede analitiche sono integrate da una diagnosi per luoghi, che formula valutazioni di carattere complessivo per i centri analizzati di Ariano Ferrarese, Massenzatica, Monticelli, Italba, Mesola, Bosco Mesola e Santa Giustina.

L'allegato 3 contiene le schede descrittive delle aree caratterizzate dalla presenza di **immobili dismessi, non utilizzati o degradati**; per ciascuna di esse si forniscono indirizzi che orientano la riqualificazione di tali aree in termini trasformativi, tramite incentivi che favoriscano la migrazione dall'uso previgente/esistente verso utilizzi maggiormente urbani, per superare situazioni di conflitto fra attività impattanti e territorio, oppure conservativi. In quest'ultimo caso di recupero e riattivazione dell'uso preesistente, è richiesto di prevedere opportune opere di mitigazione di eventuali impatti, nonché di inserimento dell'assetto volumetrico e morfotipologico in coerenza con il tessuto urbano circostante.

Nella Relazione di Quadro conoscitivo viene fornita una sintesi diagnostica, articolata in cinque sistemi funzionali, ciascuno dei quali descritto in una scheda:

- 1) Sistema del paesaggio fisico e culturale
- 2) Sistema dell'accessibilità
- 3) Sistema della sicurezza territoriale
- 4) Sistema dei servizi, dell'abitare e del benessere diffuso
- 5) Sistema della struttura socio-economica.

Tra le criticità attinenti al Sistema del paesaggio fisico e culturale, viene segnalata la presenza di **elementi incongrui all'interno del paesaggio**; nelle schede di analisi dell'allegato 3 viene identificato un unico detrattore paesaggistico, lo scheletro nella Pineta. Valutate le caratteristiche censite dell'immobile (fabbricato defunzionizzato e degradato) e del contesto paesaggistico, inserito nella pineta seppur ubicato sul fronte della SS 309 Romea, si ritiene di poter condividere la qualificazione di "incongruo paesaggistico" a condizione che la rinaturazione dell'area di sedime comprenda la piantumazione di alberature, così da ripristinare la continuità della pineta.

Si rammenta che il Piano deve individuare le aree, collocate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato o contigue allo stesso, nelle quali potranno essere realizzate le nuove costruzioni, oltre a disciplinare, con apposito articolo di norma, le modalità di applicazione dell'incentivo, specificandone i requisiti richiesti.

Relativamente alle altre tipologie di fabbricati incongrui rilevate nel territorio rurale (All. 3 – pag. 18), consistenti in fabbricati ex agricoli ad uso residenziale o produttivo oggi in stato di degrado, dovrà essere espressamente chiarito che non costituiscono detrattori paesaggistici. Si rammenta al riguardo l'art. 36, co. 5, lett. e), della L.R. 24/2017: *«nei restanti casi di edifici non più funzionali all'attività agricola e di quelle ad essa connesse, dismessi o in corso di dismissione, compresi i casi di edifici produttivi esistenti nel territorio rurale, al fine di incentivare la totale rimozione di tali manufatti e di migliorare la qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale, il piano prevede la stipula di accordi operativi per disciplinare interventi volti al recupero di una quota progressivamente minore della superficie coperta originaria, comunque non superiore al 10 per cento della stessa, ovvero al 20 per cento nel caso in cui siano necessarie opere di bonifica del sito e di rimozione di materiali pericolosi, tra cui l'amianto.»*

Oltre alla relazione, il Quadro conoscitivo integrato si compone dei seguenti elaborati grafici:

- 1) Carta delle infrastrutture per la mobilità
- 2) Analisi della permeabilità dei suoli urbani
- 3) Stato di attuazione delle dotazioni
- 4) Ricognizione della qualità del costruito
- 5) Analisi delle dotazioni ecologico – ambientali
- 6) Carta dei sottoservizi.

Si rileva che la diagnosi alla scala territoriale, sintetizzata nella *“Tavola di assetto strutturale”*, non sempre riesce a rappresentare adeguatamente gli elementi di resilienza / antifragilità e criticità / vulnerabilità evidenziati per i sistemi funzionali sopra descritti.

Sono state formalmente recepiti nel PUG anche gli studi di Microzonazione Sismica (2 e 3 livello), l'analisi della Condizione Limite di Emergenza e la Zonizzazione Acustica. L'integrazione nel PUG degli esiti di tali importanti approfondimenti, tuttavia, non pare avvenuta, se non limitatamente

agli aspetti disciplinari (artt. 1.20 e 1.21 *“Indicazioni e disposizioni per la riduzione del rischio sismico”*); per quanto attiene la gestione delle emergenze, infatti, l’unico riferimento riscontrato nella Strategia attiene allo spostamento del Municipio nella frazione di Bosco Mesola.

Con riferimento al Rischio Alluvioni, si chiede di integrare il Quadro conoscitivo con i dati aggiornati resi disponibili nell’ambito del PGRA, in particolare gli approfondimenti per le aste fluviali arginate.

Strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale

La Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, muovendo dalla visione territoriale di *“mettere a sistema e valorizzare il paesaggio identitario e i suoi vuoti, per favorire lo sviluppo di una città-territorio vocata ai turismi lenti e alle nuove forme dell’agricoltura”*, delinea tre macro-strategie:

1. *Mesola nel paesaggio-infrastruttura: valorizzazione ambientale, paesaggistica ed economica del territorio*
2. *Mesola tra storia e sostenibilità: rigenerazione e resilienza del sistema dei centri abitati*
3. *Mesola per la ripartenza: riorganizzazione dell’accessibilità e dell’attrattività economica del territorio*

Alle macro-strategie vengono, quindi, fatti corrispondere indirizzi e condizioni di sostenibilità per le politiche urbane e per gli interventi urbanistici.

Le relazioni emerse da una lettura dei valori ambientali rapportati alle presenze insediative ed infrastrutturali, hanno portato alla identificazione di tre unità di scala territoriale, alle quali sono state riferite le azioni strategiche pertinenti:

- A. *Mesola lungo il fiume*
- B. *Mesola tra il bosco e la foce*
- C. *Mesola nella campagna.*

La messa a sistema di strategie / obiettivi / azioni / luoghi è stata operata in forma tabellare all’interno della Strategia (pagg. 34-44) e territorializzata, per alcune delle sue componenti, nella *“Tavola di assetto strategico”*.

Nonostante l’approfondimento diagnostico condotto, per il tema delle dotazioni pubbliche permane nel PUG un approccio di tipo tradizionale, basato su standard e disposizioni normative sostanzialmente indifferenziate, che non dà attuazione agli indirizzi definiti con DGR 110/2021, come appare evidente dagli indirizzi fissati all’interno della macro-strategia 2 (pagg. 25-26) e dalla loro trattazione nella Valsat (par. 7.9). Al contrario, l’Atto di coordinamento richiederebbe che, a partire dalla diagnosi per luoghi degli elementi della città pubblica, fossero regolate con maggiore specificità le modalità di concorso alla qualificazione delle dotazioni pubbliche sia delle trasformazioni complesse, sia di quelle diffuse, fondamento stesso della loro legittimazione e chiave per l’incremento della resilienza e dell’attrattività del territorio. Un tentativo di rispondere

a questi obiettivi è operato nel paragrafo 11 della Strategia, dedicato ad una lista di esigenze della città pubblica, suddivise per livello di priorità realizzativa, che sconta però almeno due problematiche rilevanti:

- in primo luogo, la preponderanza di azioni materiali, in termini di opere da realizzare, rispetto all'individuazione di funzioni da assolvere e/o servizi da fornire alla collettività, anche tramite l'incremento della multifunzionalità di spazi ed attrezzature esistenti;
- in secondo luogo, la mancata territorializzazione di tali azioni, che avrebbe potuto significativamente arricchire di contenuti la tav. 3 *“Tavola della strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale degli insediamenti”*.

Questo tipo di approccio non ha consentito di dare una risposta organica al tema dell'efficienza insediativa, che il PUG pone in un'ottica di bilanciamento tra una differenziata presenza di dotazioni territoriali ed un efficace sistema di accessibilità: nella tav. 3 sono individuati i *“Centri identitari”*, da strutturare attraverso interventi di qualificazione dello spazio pubblico, e le connessioni di interesse locale tra gli insediamenti e per l'accesso a servizi e dotazioni. Non emergono dal Piano valutazioni integrate in merito a politiche/azioni per un'efficiente erogazione dei servizi pubblici da un lato, e per il miglioramento dell'accessibilità con percorsi ciclabili o mezzi pubblici dall'altro. Anche il tema degli interventi di qualificazione dello spazio pubblico per la strutturazione dei *“Centri identitari”* è stato introdotto in termini meramente disciplinari (art. 3.16), con disposizioni perlopiù di carattere edilizio, prescindendo da un'articolazione di strategie locali.

Il permanere di una non adeguata declinazione per luoghi di obiettivi ed azioni della strategia (Tavola 03), determina una difficile costruzione del meccanismo valutativo delle proposte di Accordo Operativo che saranno presentate all'Amministrazione Comunale in attuazione del PUG. La proposta valutativa formulata è suddivisa in elementi compensativi, che dovrebbero mitigare fattori di impatto: si rileva una non sempre appropriata identificazione dei parametri da assumere a riferimento, che in taluni casi paiono ricomprendere elementi prescrittivi (ad es. barriere acustiche, invasi di laminazione...), una mancata differenziazione in relazione ai contesti, ma, soprattutto, una non adeguata esplicitazione dell'elemento più rilevante, costituito dal *“contributo alla realizzazione delle progettualità per il miglioramento della qualità della città pubblica”*.

Si invita a rivedere anche la ponderazione dei punteggi, considerata la poca valorizzazione di quelli conseguibili per attuazione di specifiche misure di Strategia che contribuiscano alla qualificazione della città pubblica, oltre a precisare i target fissati per una valutazione positiva delle proposte o quelli che invece ne richiedono una rivisitazione migliorativa.

Peraltro, si ritiene che, oltre alla verifica dei requisiti prestazionali minimi indicati, che di fatto sono costituiti da requisiti progettuali inderogabili per norma di legge, il meccanismo di valutazione dovrebbe esplicitare la necessaria coerenza delle proposte avanzate rispetto ad

obiettivi ed azioni della Strategia, da assumersi quale condizione inderogabile per l'approvazione di un eventuale Accordo Operativo.

Seppur la Strategia di PUG sia stata integrata in maniera sostanziale, si ritiene che permanga un livello di chiarezza interpretativa non adeguato a consentire un'efficace attuazione delle politiche di Piano che l'Amministrazione intende perseguire. In un contesto di scarsa dinamicità del mercato immobiliare, assume particolare rilievo la capacità del PUG di differenziare i contributi alla città pubblica in relazione a specifiche esigenze locali emerse dalla diagnosi: diversamente, il conseguimento degli obiettivi di Piano sarà demandato, quasi esclusivamente, a quegli interventi che l'Amministrazione potrà finanziare con risorse proprie.

Pare anche non adeguata a gestire situazioni potenzialmente complesse, la previsione di applicare il meccanismo valutativo ai soli Accordi Operativi, a fronte della facoltà ammessa dalla Disciplina di attuare interventi di sostanziale trasformazione delle aree dismesse / degradate (RES2 e PROD2) anche tramite Permesso di costruire convenzionato, se relativi ad un immobile nella disponibilità di un unico proponente privato. Si invita a valutare attentamente se interventi di ristrutturazione urbanistica proposti per quelle aree che il Piano ha individuato come strategiche per l'innalzamento della qualità urbana e della resilienza del territorio mesolano non debbano essere considerati trasformazioni complesse e, conseguentemente, assoggettati a procedure valutative strutturate e trasparenti.

Rispetto agli elementi salienti emersi dal Quadro diagnostico, non paiono adeguatamente sviluppate all'interno della Strategia le politiche che il PUG dovrebbe delineare per l'incremento della resilienza urbana e territoriale, peraltro contemplate nelle indicazioni di Valsat (cap. 5). Partendo dalla consapevolezza dei rischi idraulici, da sempre connaturata alla storia del territorio mesolano, si evidenzia infatti ad una progressiva evoluzione dei rischi nel tempo, in relazione a più fattori dinamici, come la subsidenza, l'innalzamento del livello medio del mare, e, più in generale i mutamenti climatici.

Permangono, infine, nella Strategia di Piano elementi non risolti, in quanto carenti di un legame esplicito con i luoghi del territorio comunale, da un lato, e con gli esiti del quadro diagnostico, dall'altro. Ad esempio, per l'unità territoriale B *"Mesola tra il bosco e la foce"* è prevista quale azione strategica la possibilità di rigenerare gli immobili produttivi dismessi per l'inserimento di cluster di imprese di nuova generazione, non invasive sotto il profilo ambientale; verificando le schede di analisi delle aree produttive dismesse, principalmente concentrate nella zona produttiva esistente lungo la SS 309 Romea, pare che tali aree interessino in modo molto marginale la porzione di territorio corrispondente all'unità B.

Con specifico riferimento al settore navigazione, si evidenzia che il PUG prevede un nuovo approdo sull'argine del Po di Goro: si rende necessario evidenziare che a valle di Ariano Polesine fino alla foce, il tratto di fiume non è classificato navigabile e che, pertanto, non sono garantite la manutenzione dei fondali, il segnalamento e le condizioni di sicurezza in generale.

Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale

La LR 24/2017 attribuisce alla Valsat un ruolo cardine nel processo di Piano, che prende avvio con l'elaborazione della proposta di PUG per accompagnarlo poi durante tutta la fase attuativa, in primis con il ruolo di strutturato sistema di supporto alle decisioni. Ai sensi dell'Atto di indirizzo, approvato con DGR 2135/2019, *“nella fase di costruzione della Strategia, la ValSAT concorre a definire l'insieme delle indicazioni specifiche assegnate agli accordi operativi in termini di modalità della loro messa a punto, di livelli di prestazioni da conseguire, di condizioni da rispettare negli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'incremento della resilienza ed in generale al sistema degli obiettivi del PUG. Altrettanto rilevante è per la ValSAT il contributo alla definizione di requisiti e prestazioni che la Disciplina del PUG ha il compito di declinare per gli interventi diretti”*.

Una prima integrazione del documento di Valsat ha interessato la sistematizzazione, in forma matriciale, delle valutazioni che hanno condotto alla definizione dello scenario zero e, per ciascun tema diagnostico, la definizione di obiettivi di sostenibilità ambientale e di indirizzi strategici per valorizzare le emergenze del territorio e contrastarne criticità e vulnerabilità. Si rileva, tuttavia, come tali indirizzi dovrebbero essere adeguatamente specificati per poter assumere la connotazione di requisiti prestazionali, che gli viene attribuita nel documento di deduzioni.

In risposta alla richiesta di definire indirizzi e condizioni per la localizzazione di eventuali nuovi insediamenti che saranno realizzati entro la soglia del 3%, sono poi stati introdotti alcuni criteri di orientamento alla trasformazione del territorio non urbano (cap. 7.10), riferiti alla presenza di elementi di vulnerabilità ambientale/insediativa, alla prossimità ad aree edificate esistenti ed all'analogia di destinazioni d'uso. Al riguardo, si evidenzia come tali criteri non assumano a riferimento aspetti centrali del Piano, quali l'adeguata presenza di dotazioni pubbliche nei centri urbani o il livello di accessibilità in relazione alle funzioni da insediare.

Per quanto attiene al meccanismo valutativo delle proposte di Accordo Operativo, essendo meramente richiamati nel par. 7.10 della Valsat i contenuti della Strategia, si rimanda alle considerazioni formulate nel paragrafo relativo.

Nel successivo par. 7.10.1, la Valsat propone indicazioni di massima che possano supportare ulteriormente l'Amministrazione comunale in fase di valutazione degli interventi di trasformazione, al fine di minimizzarne gli impatti ambientali e territoriali. Si invita a rafforzare la cogenza di tali prescrizioni di tutela, inserendo nella Disciplina specifici richiami normativi in relazione alla pertinenza di tali misure.

Inoltre, si è riscontrata un'opportuna integrazione della valutazione di coerenza interna, ampliando la matrice di correlazione tra gli obiettivi di Piano e le criticità/vulnerabilità ed emergenze del territorio, rispetto a tutti e cinque i sistemi funzionali nei quali è articolata la sintesi diagnostica.

In merito al **Piano di monitoraggio**, permane un giudizio di non condivisione rispetto alla proposta di un “duplice monitoraggio” (pag. 252: *“Si seguito si riportano entrambe le visioni di monitoraggio. Resta inteso che entrambe le strategie debbano essere perseguite in sinergia per poter fornire una visione d’insieme dell’efficacia raggiunta.”*), in quanto, oltre ad ingenerare dubbi interpretativi, aggrava il processo di popolazione degli indicatori e la conseguente estrapolazione di giudizi sull’attuazione del Piano.

Si ribadisce, inoltre, che la definizione degli indicatori dovrebbe contemplare:

- una gamma opportunamente selezionata, che comprenda indicatori di contesto ambientale, di processo e di contributo alla variazione del contesto, nonché le relative correlazioni;
- target di riferimento rappresentativi del contesto locale;
- individuazione dei responsabili della raccolta e dell’elaborazione degli esiti del monitoraggio.

Disciplina di Piano

Nel merito del contenuto delle disposizioni disciplinari, si evidenziano alcuni aspetti che, per il loro rilievo, necessitano di chiarimenti interpretativi, ed altri che richiedono di essere conformati al quadro normativo vigente in materia urbanistico-edilizia.

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI

Art. 1.5 “Misure di salvaguardia e disposizioni transitorie”

Prevede che i Piani Urbanistici Attuativi, approvati ma non ancora convenzionati, possono essere attuati a condizione che la relativa convenzione venga sottoscritta entro cinque anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 24/2017; al riguardo si chiede che il termine di convenzionamento venga ridefinito entro la data di approvazione del PUG.

Art. 1.7 “Uso esistente”

Deve necessariamente essere precisato che il comma 3 *“In mancanza di idonea documentazione si ritiene sussistente l’uso in essere dichiarato dal proprietario”* è applicabile solo in caso di immobili realizzati ante Regio Decreto n. 1265/1934 e non modificati successivamente con interventi che avrebbero richiesto il conseguimento di certificazione/segnalazione di conformità edilizia e agibilità.

Titolo II – DOTAZIONI TERRITORIALI E INFRASTRUTTURE

Art. 2.7 “Cessione di aree per l’urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi - Quantità di dotazioni”

Si premette che, come sopra argomentato, non si condivide l’impostazione assunta per il tema delle dotazioni pubbliche, permanendo nel PUG un approccio di tipo tradizionale basato su standard e disposizioni normative sostanzialmente indifferenziate, che non dà attuazione agli indirizzi definiti con DGR 110/2021. Più nello specifico si chiede anche di dimostrare come la quantità minima definita al comma 5 (di seguito richiamato) ottemperi alla quota di dotazioni

minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi prescritte per l'insieme degli insediamenti residenziali, corrispondente a 30 metri quadrati per ogni abitante effettivo e potenziale (L.R. 24/2017, art. 35, co. 3, lett. a).

“5. Negli interventi edilizi nell'ambito di un Accordo Operativo o Piano Particolareggiato, o nei permessi di costruire convenzionati, le quantità minime di aree di tipo U da realizzare e cedere sono stabilite in sede di Accordo Operativo o di P.A.I.P. o della convenzione che accompagna il permesso di costruire, tenendo conto delle specificità del sito e dell'intervento. In via orientativa, e non vincolante, si indicano le seguenti quantità, ogni 100 mq di SC:

- per gli usi residenziali e i servizi connessi ... $P1 + U = 65$ mq. ...”

Titolo IV – RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA

Art. 4.4 *“Interventi edilizi ammessi nelle zone RES.1”*

Rispetto alla versione riformulata *“5. Nelle RES 1 è ammessa la NC in caso di demolizione di edifici incongrui o dismessi, questi ultimi localizzati anche nel territorio rurale, per una Sc pari a quella dell'edificio demolito incrementata del 50%. Si precisa ulteriormente che non è ammessa la ricostruzione in territorio rurale di quote di superficie derivanti dalla demolizione di fabbricati ubicati in territorio urbanizzato. L'utilizzo delle volumetrie degli edifici incongrui è subordinato alla completa e preventiva demolizione dei manufatti esistenti, la rinaturazione dell'area di sedime e di pertinenza, a cura e spese degli interessati.”*, si esprimono due considerazioni:

- una volta inserita la dicitura “questi ultimi” (attualmente non presente nel testo coordinato), si condivide che sia superflua la frase di specifica successiva;
- le quote di superficie recuperabili devono necessariamente essere differenziate, per conformarsi ai disposti della L.R. 24/2017.

Si richiamano in proposito le misure previste all'art. 36, co. 5, lett. e):

- nel caso di edifici non più funzionali all'attività agricola e di quelle ad essa connesse, dismessi o incorso di dismissione, è consentito il recupero di una quota non superiore al 10% della superficie coperta originaria (20% se necessarie opere di bonifica del sito);
- per i fabbricati espressamente individuati dal piano come opere incongrue (unicamente lo scheletro nella pineta) è ammesso il recupero di una quota non superiore al 50 per cento della superficie coperta originaria.

Art. 4.5 *“Interventi di “addensamento o sostituzione urbana” e ampliamento del TU”*

Trattandosi di articolo appartenente al Titolo IV *“Rigenerazione urbana con interventi edilizi diretti riuso e rigenerazione urbana”*, dovrà essere stralciata dal comma 1 la facoltà di realizzare gli interventi in adiacenza al territorio urbanizzato. Interventi di trasformazione esterni al TU, infatti, dovranno essere ricondotti ad una sezione dell'apparato normativo che regola le trasformazioni che determinano consumo di suolo e che, conseguentemente, sono assoggettate ai vincoli espressamente previsti agli artt. 5, 6 e 35 della L.R. 24/2017.

Richiamato il comma 3: *“In accordo con l’obiettivo di riqualificazione dell’esistente si incentiva il recupero degli elementi incongrui del paesaggio ai sensi degli artt. 10, 14 e 36 co. 5 lett. e) della LR 24/2017, nel rispetto dei seguenti limiti.”*, dovrà essere stralciato il riferimento agli incongrui paesaggistici e all’art. 36, co. 5, lett. e) della legge regionale, in quanto non pertinente con la disciplina del territorio urbanizzato.

Art. 4.6 *“Interventi edilizi ammessi nelle zone RES2 e nuove urbanizzazioni”*

Considerato che il meccanismo valutativo delle proposte di trasformazione complesse è previsto dal PUG solo per gli interventi assoggettati ad Accordo Operativo, non si condivide che *“interventi di sostanziale trasformazione dell’area o insediamento, anche per nuove funzioni”* possano essere proposte in forma di Permesso di costruire convenzionato nelle aree dismesse, non utilizzate o degradate, oggetto di specifici approfondimenti diagnostici ed indicazioni strategiche mirate. Tale impostazione precluderebbe la possibilità per l’Amministrazione Comunale di governare in modo efficace e trasparente il confronto con gli operatori privati che intendessero avanzare proposte d’intervento in aree ritenute strategiche dal PUG.

Si invita inoltre ad operare un maggior coordinamento tra gli elaborati di Piano, inserendo nel testo normativo espressi riferimenti al quadro diagnostico (Allegato 3) ed alla Strategia (Tavola 3, da integrarsi opportunamente come sopra indicato).

Dovrà anche essere cassato dal titolo il riferimento a *“nuove urbanizzazioni”*, in quanto Interventi di trasformazione esterni al TU dovranno essere ricondotti ad una sezione dell’apparato normativo che regola le trasformazioni che determinano consumo di suolo e che, conseguentemente, sono assoggettate ai vincoli espressamente previsti agli artt. 5, 6 e 35 della L.R. 24/2017.

Art. 4.10 *“Interventi edilizi ammessi nelle zone PROD1”*

Richiamato il comma 4: *“Nelle aree soggette ad un PUA sono ammessi le NC nel rispetto degli indici e condizioni ivi previsti. Si richiamano di seguito i parametri previsti per l’area PIP di Bosco Mesola, individuata nella TAV-05 Disciplina degli interventi edilizi diretti nel territorio urbanizzato ...”*, si precisa che le norme di Piano Attuativo sono applicabili solo in presenza di una Convenzione urbanistica tutt’ora vigente; in fase di approvazione di un nuovo strumento urbanistico generale, per le porzioni non attuate di comparti assoggettati a pianificazione attuativa, dovrà essere definita una norma d’uso aggiornata e coerente con il nuovo strumento, non potendo protrarsi il principio di ultrattività.

Si chiede inoltre di stralciare dalla tavola 5 *“Disciplina degli interventi edilizi diretti in territorio urbanizzato”* la voce di legenda *“Centri aziendali agricoli nel territorio urbanizzato – art. 4.10 delle NTA”*, riconducendo opportunamente le aree così classificate al territorio rurale. Si precisa che, correttamente, l’art. Art. 4.8 *“Destinazioni d’uso nelle zone PROD”* non contempla funzioni agricole tra quelle insediabili nelle zone produttive di cui agli artt. 4.10 e 4.11.

Art. 4.11 *“Interventi edilizi ammessi nelle zone PROD2”*

Considerato che il meccanismo valutativo delle proposte di trasformazione complesse è previsto dal PUG solo per gli interventi assoggettati ad Accordo Operativo, non si condivide che *“interventi di sostanziale trasformazione dell’area o insediamento, anche per nuove funzioni”* possano essere proposte in forma di Permesso di costruire convenzionato nelle aree dismesse, non utilizzate o degradate, oggetto di specifici approfondimenti diagnostici ed indicazioni strategiche mirate. Tale impostazione precluderebbe la possibilità per l’Amministrazione Comunale di governare in modo efficace e trasparente il confronto con gli operatori privati che intendessero avanzare proposte d’intervento in aree ritenute strategiche dal PUG.

Si invita inoltre ad operare un maggior coordinamento tra gli elaborati di Piano, inserendo nel testo normativo espressi riferimenti al quadro diagnostico (Allegato 3) ed alla Strategia (Tavola 3, da integrarsi opportunamente come sopra indicato).

Titolo V – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 5.1 *“Articolazione del territorio rurale”*

Richiamato il comma 3: “Elementi da tutelare nel territorio rurale, individuati dal PUG. Il territorio rurale comprende alcuni tra i principali elementi del paesaggio da tutelare:

- le strade storiche esistenti;
- le strade panoramiche esistenti;
- le siepi esistenti;
- i filari esistenti;
- i canali con le sponde inerbite esistenti;
- l’area di concentrazione di materiali archeologici;
- l’albero monumentale presente a Monticelli;
- i manufatti idraulici esistenti;
- gli stagni ed i gorghi;
- le aree boscate;
- i dossi e le dune principali.”

si riscontra come non risultino individuati negli elaborati cartografici molti degli elementi in elenco e si chiede, pertanto, di operare un adeguato coordinamento tra gli elaborati di Piano.

Art. 5.4 *“Impianti produttivi sorti in forma isolata nel territorio rurale”*

Preso atto che per gli impianti produttivi sorti in forma isolata l’obiettivo prioritario del PUG prevede la delocalizzazione degli impianti stessi e, secondariamente, la previsione di elementi di mitigazione, si chiede di precisare che la facoltà di ampliamento dei fabbricati esistenti ammessa al comma 3 (fino al raggiungimento dell’indice di copertura $SQ=0,6$ mq/mq) sia da riferirsi alla Superficie Fondiaria in essere alla data di adozione del PUG. Inoltre, al fine di garantire una attuazione certa della misura prevista al comma 5: *“Si prevede, una volta cessate le attività*

insediate, la riqualificazione del comparto in coerenza con gli interventi e gli usi previsti per l'ambito di appartenenza.”, precisare quali misure di garanzia devono essere prestate da parte degli operatori privati preliminarmente alla realizzazione degli interventi.

Art. 5.6 *“Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici tutelati”*

Con riferimento al comma 8, che ammette la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica destinato ad autorimesse pertinenziali, dovrà essere eliminata la possibilità di realizzare interventi di nuova costruzione di volumi non funzionali alla conduzione di fondi agricoli.

Art. 5.7 *“Interventi di recupero edilizio e di cambio d'uso di edifici esistenti non soggetti a vincoli di tutela”*

Richiamato il comma 2: *“Per gli immobili esistenti (vale a dire autorizzati ed ultimati funzionalmente con comunicazione di fine lavori) alla data di adozione delle presenti norme, a seconda della destinazione d'uso in atto, sono ammessi i seguenti interventi di Cambio d'uso CD: ...”*, si rileva che la comunicazione di fine lavori non è garanzia di *“ultimazione funzionale”* e si chiede quindi sostituire con SCEA.

Si ribadisce altresì che non si ritiene condivisibile la facoltà prevista al co. 7 di consentire la conversione ad uso residenziale, ordinariamente non ammesso dal PUG, di edifici non tutelati con funzione originaria diversa da quella abitativa, se valutato favorevolmente della CQAP. Ciò per un duplice ordine di ragioni: in primo luogo la legge (art. 36, co. 5, lett. b) assegna espressamente al Piano il compito di definire gli usi ammessi nel recupero di edifici ex rurali con originaria funzione diversa da quella abitativa; inoltre, un altro obiettivo che il PUG non dovrebbe omettere di contemplare è quello del contenimento della dispersione insediativa in territorio rurale.

Art. 5.12 *“Allevamenti di animali d'affezione”*

Richiamati i commi 1 e 2: *“1. L'uso f5 - Allevamenti di animali d'affezione (uso non zootecnico) è ammesso esclusivamente nel territorio rurale mediante il cambio d'uso di edifici esistenti, con eventuale costruzione di tettoie aperte e manufatti non configurati come edifici (recinti, gabbie, e simili). La realizzazione di tali manufatti è soggetta al rilascio del titolo abilitativo e può essere condizionata, ove opportuno, alla realizzazione di opere per la mitigazione degli impatti. 2. Le tettoie non potranno superare la Sq di mq 100 per ciascuna attività.”*, dovrà essere eliminata la possibilità di realizzare interventi di nuova costruzione di manufatti (tettoie) non funzionali alla conduzione di fondi agricoli.

Art. 5.15 *“Attrezzature turistiche, ricreative e sportive in territorio rurale”*

Richiamato il comma 3: *“Per le strutture esistenti è ammesso l'ampliamento una tantum pari al 20% della superficie (Sc) legittimamente in essere. L'intervento è soggetto a parere favorevole della CQAP.”*, dovrà essere eliminata la possibilità di realizzare interventi di ampliamento non funzionali alla conduzione di fondi agricoli.

Richiamati inoltre i commi 4 e 5: *“Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di attrezzature per attività sportive e ricreative a raso, oppure interrate (piscine), a servizio di attività residenziali insediate (usi a1 e f11), o degli utenti di strutture agrituristiche e alberghiere (usi f7 - Alloggi e strutture per l'agriturismo, e b1 - Attività ricettive alberghiere). ...*

5. Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia, previo parere della CQAP, può autorizzare temporaneamente e per la durata massima di tre anni (rinnovabile), strutture mobili a copertura di dette attrezzature o al servizio delle attività ricreative o sportive.” la durata dell'autorizzazione per l'installazione di opere temporanee non potrà eccedere il termine fissato dalla L.R. 15/2013 all'art. 7, co. 1, lett. g): *“termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto”*.

Titolo VI – TERRITORIO RURALE – INTERVENTI CONSENTITI IN RELAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' AGRICOLE E ZOOTECHNICHE

Si prende atto che la modifica dell'apparato normativo ha conformato gli articoli del Titolo VI al principio sancito nell'art. 5.2 *“Disciplina generale del territorio rurale”*: *“3. Per gli interventi di NC connessi alla conduzione dei fondi agricoli ... è richiesta la predisposizione di un Programma di Riqualificazione Aziendale (PRA) o documento equipollente, che ne dimostri la necessità e la sostenibilità economico funzionale.”*, in considerazione del fatto che il PUG non prevede criteri specifici, articolati sulla base degli esiti diagnostici delle analisi territoriali, per operare la valutazione degli impatti attesi e previsti dalla realizzazione di nuovi fabbricati aziendali produttivi.

All'interno del corpo normativo si rilevano anche contenuti più pertinenti del Regolamento Edilizio, il cui schema tipo è definito dalla D.G.R. 922/2017, quali:

- le definizioni delle destinazioni d'uso urbanistiche (Parte 1, lett. b);
 - le caratteristiche delle aree per attrezzature e spazi collettivi e i requisiti tipologici dei parcheggi (Parte 2, Titolo III);
 - le caratteristiche delle strade in territorio rurale (Parte 2, Titolo III);
 - le modalità di rispetto e di intervento relative al patrimonio edilizio storico (Parte 2, Titolo III);
- al riguardo si invita a sostituirli con rimandi alle norme di RE.

Inoltre, nel rispetto del principio di non duplicazione, il richiamo dei riferimenti normativi dovrebbe essere sostituito dal rimando all'atto regionale; si segnalano in particolare gli articoli relativi agli impianti di produzione a biomasse, biogas e fotovoltaici (artt. 5.17 e 5.18).

Passando a considerazioni in merito all'impostazione metodologica, pur apprezzando la struttura della Strategia - concepita in una forma che contempla prescrizioni da recepirsi nella Disciplina, al fine di concorrere all'attuazione degli obiettivi e delle politiche assunti dal Piano - si rileva che

permangono alcune importanti misure non adeguatamente sviluppate a livello di disposizioni normative, quali:

- prevedere che i principali interventi di trasformazione compatibili con il territorio debbano necessariamente accompagnarsi con azioni di potenziamento della infrastruttura verde-blu, sulla base delle previsioni del Piano (macro-strategia 1);
- prevedere - nel caso in cui, pur in presenza di tipologie basse, si abbia un alto livello di occupazione e sigillazione del suolo, spesso con lotti piccoli occlusi da costrizioni accessorie, distanza ravvicinate fra gli edifici, sedi stradali molto strette e sovente prive di marciapiedi e dotazioni di verde al minimo - incentivi per interventi di adeguamento sul singolo edificio e per interventi di demolizione e ricostruzione, privilegiando questi ultimi qualora provvedano ad accorpare più lotti contigui (macro-strategia 2);
- prevedere modalità ed eventuali prescrizioni d'intervento per l'insieme di azioni definibili come temporanee e finalizzate a innescare processi di rigenerazione e risignificazione dei luoghi, soprattutto per quanto concerne il Castello di Mesola e le sue pertinenze e comprendendo la sponda destra del fiume (macro-strategia 2).

Si ritiene importante, in termini di efficacia nell'attuazione del Piano, implementare la Disciplina rispetto a questi profili che possono significativamente contribuire ad accrescere la resilienza e la sostenibilità del sistema insediativo, pur senza precludere un'adeguata flessibilità attuativa.

Si invita inoltre a:

- definire modalità di concorso all'attuazione della Strategia da parte delle aziende agricole finalizzate all'incremento della qualità ecologica diffusa ed alla valorizzazione del sistema degli spazi aperti agricoli e dei corsi d'acqua, anche al fine di promuovere la componente turistica a vocazione ambientale.
- rivalutare il tema del contenimento della dispersione insediativa in territorio rurale, considerata l'ampia possibilità di conversione all'uso abitativo del patrimonio edilizio ex rurale, a fronte della pre-esistenza o integrazione di una dotazione infrastrutturale minima (art. 2.2).

Complessivamente il giudizio che si desume dall'esame della Disciplina di PUG è quello di un testo mutuato dai previgenti strumenti regolamentari locali, senza la rielaborazione necessaria a cogliere la nuova impostazione che la legge urbanistica regionale richiederebbe.

Una delle principali criticità è data dalla totale assenza di disposizioni che diano attuazione agli obiettivi strategici del PUG anche tramite le trasformazioni di minore complessità, considerato che, presumibilmente, costituiranno la quota predominante degli interventi privati. Nella configurazione attuale, infatti, una verifica di coerenza rispetto a politiche e azioni della Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale è prevista solo per le proposte di trasformazione all'interno delle sei aree dismesse individuate (RES2 e PROD2).

Inoltre, si rileva una banalizzazione nella classificazione dei tessuti urbani, prevedendo un'unica tipologia di ambiti residenziali e produttivi (RES1 e PROD1), oltre a quelle relative alle aree dismesse (RES2 e PROD2), che non rappresenta le diverse caratteristiche dei centri urbani emerse dal quadro diagnostico.

Infine, per tutti gli aspetti di non conformità rispetto alla normativa sovraordinata sopra indicati, dovranno essere apportati i correttivi atti a conformare il testo dell'articolo ai riferimenti legislativi forniti.

Perimetro del territorio urbanizzato

Si rimanda allo specifico allegato *“Definizione del perimetro del territorio urbanizzato – verifica di coerenza rispetto alle casistiche definite all’art. 32, co. 2, della L.R. 24/2017”*.

Ad avvenuta conformazione del perimetro del territorio urbanizzato, dovrà essere aggiornata coerentemente la quantificazione dell'estensione del territorio urbanizzato alla data del 01/01/2018, nonché la quota massima di consumo di suolo ammissibile nell'arco temporale definito dalla Legge (3% del TU).

Nella Disciplina di PUG dovrà essere inserito un articolo specificatamente dedicato alla definizione del territorio urbanizzato alla data di entrata in vigore della legge ed alla quantificazione della quota massima di consumo di suolo ammissibile.

Tavola e Schede dei Vincoli

Relativamente alle **aree interessate dalla proposta di vincolo ai sensi dell’art. 136 D.Lgs. 42/2004**, si chiede di conformare la perimetrazione riportata nella tavola VIN-02 a quella individuata nella *“Proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Gran Bosco della Mesola - Foresta Panfilia, Torre dell’Abate, Boschetti del Gradizzo e Santa Giustina - Centro storico di Mesola- Viale delle Biverare - Pinete Motte del Fondo e della Ribaldesca”*, siti nei Comuni di Mesola, Goro e Codigoro, approvata dalla Commissione regionale per il paesaggio nella seduta del 29 settembre 2022. Si precisa che la richiesta è riferita al caso in cui, alla data di deliberazione dell'approvazione del PUG, fosse già stata emanata la delibera regionale recante parere favorevole alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico paesaggistico. Si invita altresì a precisare nella scheda di vincolo che il suo perfezionamento è in corso.

A fronte dell'invito avanzato a condividere in Comitato la perimetrazione delle **aree escluse da vincolo paesaggistico**, non si comprende l'affermazione contenuta nel documento di deduzioni che non sia un tema di competenza comunale.

Modello dati

Si evidenzia che, così come disciplinato dall'art. 46, co. 9, della L.R. 24/2017, copia integrale del Piano deve essere trasmessa alle strutture regionali competenti al fine sia di provvedere alla

pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione, sia per aggiornare il proprio sistema informativo territoriale.

Alla luce di quanto sopra, si invita l'Ufficio di Piano a restituire quanto prima il PUG in formato vettoriale con le informazioni organizzate secondo il modello dati approvato con D.G.R. 731/2020, affinché la Regione Emilia-Romagna possa provvedere alle necessarie attività istruttorie.

Si rammenta che la pubblicazione dell'avviso di approvazione del PUG sul BURERT avverrà solo a seguito dell'esito positivo di tale verifica.

Il Rappresentante Unico Regionale nel
Comitato Urbanistico di Area Vasta
(CUAV) della Provincia di Ferrara

Dott. Roberto Gabrielli

Allegati:

- 1) DEFINIZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO – VERIFICA DI COERENZA RISPETTO ALLE CASISTICHE DEFINITE ALL'ART. 32, CO. 2, DELLA L.R. 24/2017.
- 2) APPROFONDIMENTI SPECIFICI E ULTERIORI CONTENUTI CONOSCITIVI.



SETTORE GOVERNO E QUALITA' TERRITORIO
**AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA
 E TUTELA DEL PAESAGGIO**

DOTT. ROBERTO GABRIELLI

ALLEGATO 1

Definizione del perimetro del territorio urbanizzato – verifica di coerenza rispetto alle casistiche definite all'art. 32, co. 2, della L.R. 24/2017.

A Partire dall'obiettivo del contenimento del consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile, la definizione del perimetro del territorio urbanizzato assume carattere centrale per l'applicazione della L.R. 24/2017 sotto molteplici profili, quali: la definizione della quota complessiva del consumo di suolo ammissibile (art. 6), gli incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e rigenerazione urbana (art. 8), l'applicazione della nuova disciplina del contributo di costruzione.

A seguito della richiesta di chiarimento in merito ad alcuni aspetti che necessitavano di essere esplicitati, per poter valutare compiutamente la coerenza delle scelte operate con i disposti della L.R. 24/2017, l'Ufficio di Piano ha prodotto un documento di deduzioni, denominato *"Controdeduzioni alle osservazioni del PTU"*.

Dall'esame degli elementi integrativi forniti, si prende atto di come il PUG del Comune di Mesola, nel tracciare il perimetro del territorio urbanizzato, non abbia colto appieno lo spirito della Legge, permanendo significativi elementi di criticità, quali:

- presenza di funzioni agricole all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
- aree permeabili inedificate classificate dal previgente RUE AC5 "Sub-ambiti consolidati soggetti a Progetto Unitario Coordinato (PUC)", la cui attuazione era subordinata alla presentazione di un progetto unitario assistito da atto d'obbligo, finalizzato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inadeguate e/o mancanti;
- aree per dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (cimitero, acquedotto...);
- infrastrutture per la mobilità e loro aree di pertinenza, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità;
- insediamenti di matrice rurale connotati dall'assenza di attrezzature e spazi a servizio della comunità, consistendo le dotazioni pubbliche nei soli servizi urbanizzativi a rete e serviti da viabilità

Viale Aldo Moro, 30
 40127 Bologna

tel 051.527.6049
 fax 051.527.6895

Email: urbapae@regione.emilia-romagna.it
 PEC: urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it

	INDICE	LIV. 1	LIV. 2	LIV. 3	LIV. 4	LIV. 5	ANNO	NUM	SUB.
a uso interno: DP/ /	Classif.						Fasc.		

pubblica che non presenta nemmeno caratteristiche minime per la sua fruizione extra-veicolare, quali marciapiedi o spazi per la sosta.

Considerato l'elevato numero di elementi oggetto di approfondimento, si ritiene necessario procedere ad un'ulteriore valutazione di maggior dettaglio per giungere a definire il perimetro del territorio urbanizzato alla luce del quadro conoscitivo integrato.

Si riportano, di seguito, considerazioni di carattere complessivo per ciascun centro frazionale che il PUG propone di classificare quale territorio urbanizzato.

ARIANO FERRARESE

Si chiede conferma che si intenda accogliere l'invito a stralciare i tre tratti di viabilità limitrofi al territorio rurale indicati con i N. 1-2-3 nelle *"Controdeduzioni alle osservazioni del PTU"*.

Si chiede di stralciare anche l'area del cimitero ed il relativo parcheggio, in quanto dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani.

Inoltre, preso atto che il nucleo di Randola non risulta censito nell'Allegato 1 al Quadro conoscitivo *"Schede di analisi diagnostica delle dotazioni territoriali"* per assenza di attrezzature e spazi a servizio della comunità, si invita a stralciare il nucleo rurale dal perimetro del territorio urbanizzato, in quanto si ritiene che non presenti un'adeguata connotazione urbana. Si precisa

che la viabilità pubblica non presenta nemmeno caratteristiche minime per la sua fruizione extra-veicolare, quali marciapiedi o spazi per la sosta.

Si rammenta peraltro che la Disciplina potrà contenere disposizioni finalizzate alla qualificazione del nucleo pur se ricadente nel territorio rurale.



MASSENZATICA

Il centro frazionale di Massenzatica si caratterizza per una porzione urbana, compresa tra il Canal Bianco ed il Canale Bentivoglio; a sud di questa cesura naturale è presente un centro aziendale agricolo. In modo improprio la tavola 5 *“Disciplina degli interventi edilizi diretti in territorio urbanizzato”* contempla la voce di legenda *“Centri aziendali agricoli nel territorio urbanizzato – art. 4.10 delle NTA”*, che dovrà essere stralciata in quanto costituisce una contraddizione nei termini. Si precisa infatti che, correttamente, l’art. 4.8 *“Destinazioni d’uso nelle zone PROD”* non contempla funzioni agricole tra quelle insediabili nelle zone produttive di cui agli artt. 4.10 e 4.11. Si chiede quindi di ricondurre il centro aziendale agricolo alla sua naturale classificazione di territorio rurale e, conseguentemente, si invita a stralciare il nucleo rurale di Dosso Alto dal perimetro del territorio urbanizzato, non presentando un’adeguata connotazione urbana.

Nell’Allegato 1 al Quadro conoscitivo *“Schede di analisi diagnostica delle dotazioni territoriali”* si evidenzia l’assenza di attrezzature e spazi a servizio della comunità a sud del Canale Bentivoglio. Si precisa che la viabilità pubblica non presenta nemmeno caratteristiche minime per la sua fruizione extra-veicolare, quali marciapiedi o spazi per la sosta.

Si rammenta peraltro che la Disciplina potrà contenere disposizioni finalizzate alla qualificazione del nucleo pur se ricadente nel territorio rurale.



MONTICELLI

Il centro frazionale di Massenzatica si caratterizza per una porzione urbana, sviluppatasi in prossimità di piazza I Maggio e via Vallona, che progressivamente va acquisendo caratteri rurali proseguendo verso sud.

Nell'Allegato 1 al Quadro conoscitivo *"Schede di analisi diagnostica delle dotazioni territoriali"* si evidenzia l'assenza di attrezzature e spazi a servizio della comunità a sud di via Virgilio Agnelli. Si precisa che la viabilità pubblica non presenta nemmeno caratteristiche minime per la sua fruizione extra-veicolare, quali marciapiedi o spazi per la sosta.

Si invita quindi a stralciare dal territorio urbanizzato, riconducendola a insediamento di matrice rurale la zona edificata in modo discontinuo e priva di dotazioni pubbliche, fatta eccezione per i soli servizi urbanizzativi a rete, che si estende a sud di via Virgilio Agnelli.

Si rammenta peraltro che la Disciplina potrà contenere disposizioni finalizzate alla qualificazione del nucleo pur se ricadente nel territorio rurale.

Si chiede anche di escludere dal perimetro del territorio urbanizzato così ridefinito:

- il cimitero ed il relativo parcheggio, in quanto dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani;



- l'area permeabile inedificata (N. 6) classificata dal previgente RUE AC5 "Sub-ambito consolidato soggetto a Progetto Unitario Coordinato (PUC)", la cui attuazione era subordinata alla presentazione di un progetto unitario assistito da atto d'obbligo, finalizzato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inadeguate e/o mancanti.

ITALBA

La frazione si estende parte in Comune di Mesola e parte in Comune di Codigoro; l'Allegato 1 al Quadro conoscitivo *"Schede di analisi diagnostica delle dotazioni territoriali"* evidenzia la presenza di dotazioni pubbliche minime (un edificio ERP ed un luogo di culto), risultando assenti aree verdi attrezzate, parcheggi e piste ciclabili. Non essendo rilevate dotazioni pubbliche fruibili nemmeno nella porzione ricadente in Comune di Codigoro, si invita a stralciare il nucleo dal perimetro del territorio urbanizzato, non presentando un'adeguata connotazione urbana. Si rammenta peraltro che la Disciplina potrà contenere disposizioni finalizzate alla qualificazione del nucleo pur se ricadente nel territorio rurale.

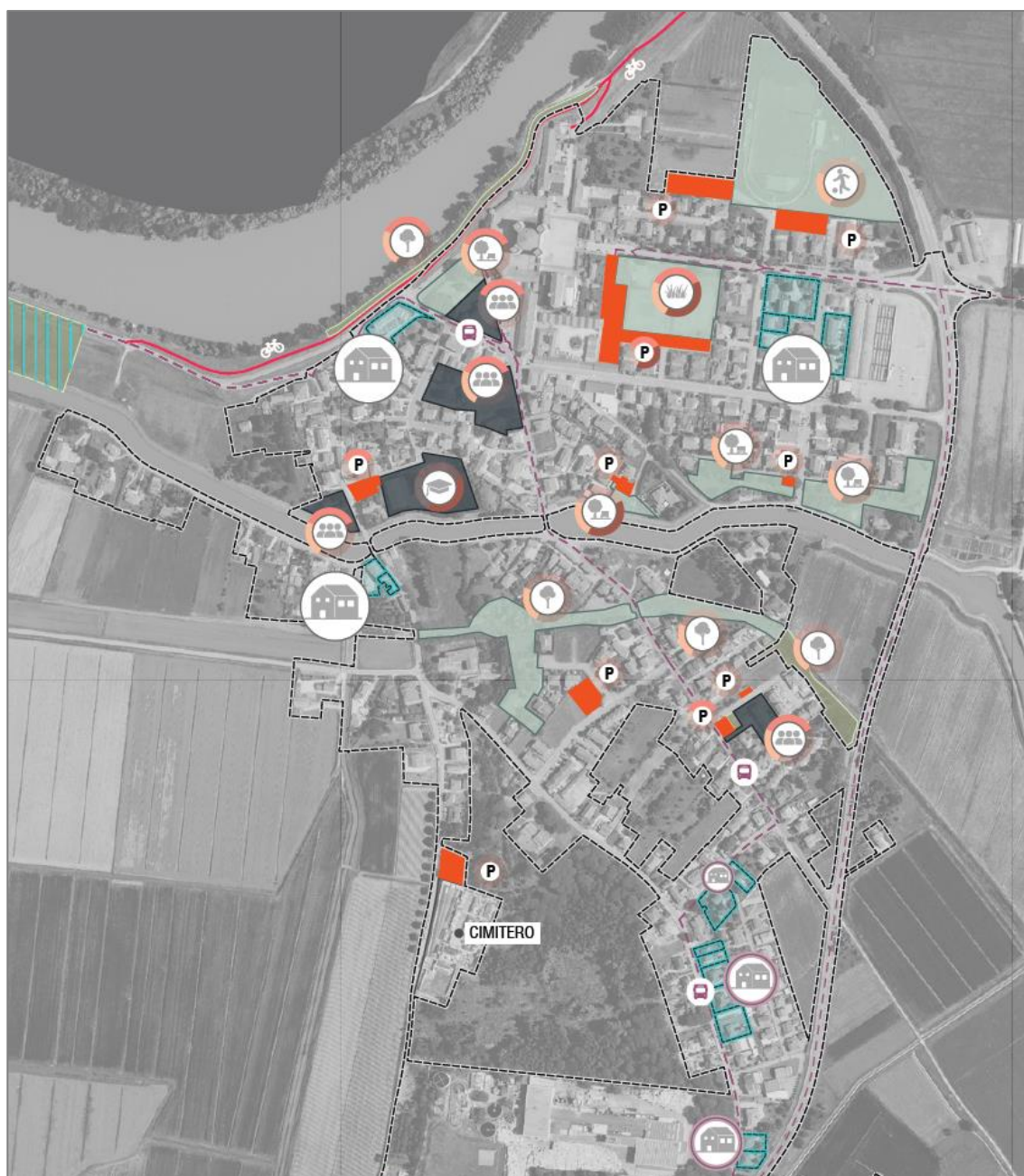


MESOLA

Si chiede conferma che si intenda accogliere l'invito a stralciare i tre tratti di viabilità limitrofi al territorio rurale indicati con i N. 17-18-20 nelle *"Controdeduzioni alle osservazioni del PTU"*.

Si chiede di stralciare anche l'area del cimitero ed il relativo parcheggio, in quanto dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani.

Relativamente alla frangia urbana che si sviluppa in direzione sud lungo la SS 309 Romea, possono rinvenirsi caratteri urbani al più fino all'area del ristorante, attrezzato con spazi per la sosta sul fronte stradale; si chiede quindi di stralciare dal territorio urbanizzato le ulteriori aree individuate più a sud.



Nella zona industriale di Mesola si invita a valutare l'opportunità di mantenere nell'ambito produttivo le aree poste sul margine nord e adibite a funzioni diverse da quelle artigianali-industriali.

RIBALDESA

Preso atto che il nucleo di Ribaldesa non risulta censito nell'Allegato 1 al Quadro conoscitivo *"Schede di analisi diagnostica delle dotazioni territoriali"* per assenza di attrezzature e spazi a servizio della comunità, si invita a stralciare il nucleo rurale dal perimetro del territorio urbanizzato, in quanto si ritiene che non presenti un'adeguata connotazione urbana. Si precisa che la viabilità pubblica non presenta nemmeno caratteristiche minime per la sua fruizione extra-veicolare, quali marciapiedi o spazi per la sosta.

Si rammenta peraltro che la Disciplina potrà contenere disposizioni finalizzate alla qualificazione del nucleo pur se ricadente nel territorio rurale.

BOSCO MESOLA

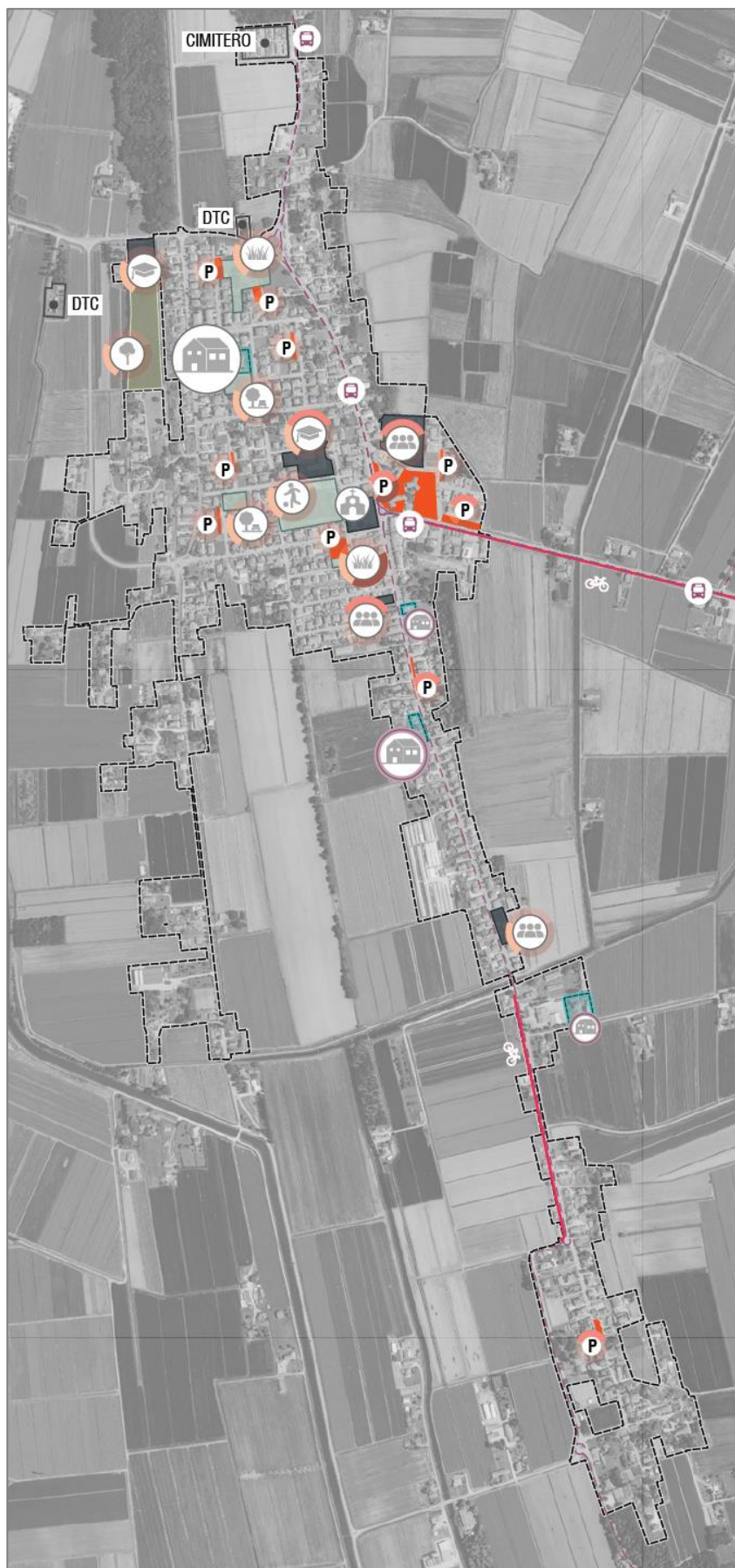
Si chiede di stralciare l'area del cimitero e quella dell'acquedotto, in quanto dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani.

Si chiede di eliminare le aree permeabili esterne al perimetro del territorio urbanizzato del previgente PSC, così come quelle insediate con funzioni agricole; si invita altresì a valutare l'opportunità di individuare come "aree permeabili" quelle di dimensioni significative rilevabili soprattutto nel margine verso il territorio rurale.

Anche nel centro frazionale di Bosco Mesola si riscontrano frange di tessuti che presentano una matrice rurale piuttosto che urbana e che si invita pertanto a stralciare dal perimetro del territorio urbanizzato. Ad ovest il margine del centro urbano si ritiene possa coincidere con via del Mare, a sud-ovest con via Palmiro Togliatti e il suo ideale prolungamento fino a via Sacche, a sud-est con lo scolo Bassalunga.

Per i restanti tessuti, di matrice rurale, non risultano censiti nell'Allegato 1 al Quadro conoscitivo *"Schede di analisi diagnostica delle dotazioni territoriali"* attrezzature e spazi a servizio della comunità e non presentano quindi un'adeguata connotazione urbana. Si precisa che la viabilità pubblica, per gran parte, non presenta nemmeno caratteristiche minime per la sua fruizione extra-veicolare, quali marciapiedi o spazi per la sosta.

Si rammenta peraltro che la Disciplina potrà contenere disposizioni finalizzate alla qualificazione del nucleo pur se ricadente nel territorio rurale.



SANTA GIUSTINA

Si prende atto che l'Allegato 1 al Quadro conoscitivo *"Schede di analisi diagnostica delle dotazioni territoriali"* rileva la presenza di attrezzature e spazi a servizio della comunità: un centro sociale, un ostello ed un luogo di culto. È anche presente un percorso ciclabile lungo l'argine del Canal Bianco. Si precisa che la vicina oasi naturale di Torre Abate si connota quale dotazione ecologico-ambientale.

Si chiede di stralciare dal perimetro del territorio urbanizzato l'area permeabile non edificata adibita ad attività orticola.





SETTORE GOVERNO E QUALITA' TERRITORIO
**AREA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA
 E TUTELA DEL PAESAGGIO**

DOTT. ROBERTO GABRIELLI

ALLEGATO 2 – APPROFONDIMENTI SPECIFICI E ULTERIORI CONTENUTI CONOSCITIVI

TAVOLA E SCHEDE DEI VINCOLI

Al fine di coordinare e rendere certi i contenuti del PUG in merito alla rappresentazione di tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, si segnalano i seguenti aspetti da verificare e portare a conformità, provvedendo alla conseguente modifica degli elaborati di piano.

Richiamando il quadro normativo di riferimento relativo alle **aree naturali protette** indicato nel contributo preliminare, si riportano di seguito alcuni riferimenti normativi con contenuti prescrittivi da richiamare nelle Schede dei vincoli:

- “Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS)”
 - Misure di conservazione generali e specifiche vigenti (attualmente D.G.R. 1147/2018)
 - L.R. n. 4/2021- Capo III - Disposizioni in materia di Rete natura 2000
- “Riserva delle Dune fossili di Massenzatica”
 - Atto istitutivo D.G.R. 229/1996
- “Parco del Delta del Po – Stazione di Volano, Mesola, Goro”
 - Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale della Stazione Volano Mesola Goro approvato con D.G.R. n. 1626 del 31/07/01.

A completamento della **rete di distribuzione dell'energia elettrica**, vanno evidenziate nella Tavola dei vincoli, anche le cabine con le rispettive Distanze di Prima Approssimazione (DPA), comunicate dai gestori ai sensi del DM 29/05/2008.

Relativamente alle **aree interessate dalla proposta di vincolo ai sensi dell'art. 136 D.Lgs. 42/2004**, si chiede di conformare la perimetrazione riportata nella tavola VIN-02 a quella individuata nella *“Proposta di Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Gran Bosco della Mesola - Foresta Panfilia, Torre dell'Abate, Boschetti del Gradizzo e Santa Giustina - Centro storico di Mesola- Viale delle Biverare - Pinete Motte del Fondo e della Ribaldesca”*, siti nei Comuni di Mesola, Goro e Codigoro, approvata dalla Commissione regionale per il paesaggio nella seduta del 29 settembre 2022. Qualora la delibera di approvazione del PUG fosse assunta

Viale Aldo Moro, 30
 40127 Bologna

tel 051.527.6049
 fax 051.527.6895

Email: urbapae@regione.emilia-romagna.it
 PEC: urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it

	INDICE	LIV. 1	LIV. 2	LIV. 3	LIV. 4	LIV. 5	ANNO	NUM	SUB.
a uso interno: DP/ /	Classif.						Fasc.		

antecedentemente all'emanazione del decreto di vincolo, si invita altresì a precisare nella scheda di vincolo che il suo perfezionamento è in corso.

In merito al confronto tra la Tavola dei vincoli ed il PTPR, come rappresentato nella sua componente cartografica del PTCP, ravvisando una sostanziale coerenza, si rimanda ad eventuali rilievi di maggior dettaglio riscontrati dal Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica della Provincia di Ferrara con l'ausilio della cartografia di PTCP in formato shape file.

TUTELA E GESTIONE ACQUA

Per quanto attiene al documento di Valsat, nell'analisi SWOT tra i Punti di forza viene compresa la "discreta qualità delle acque superficiali". Al riguardo si precisa che l'obiettivo della direttiva 2000/60/CE è il raggiungimento del "buono" stato sia chimico che ecologico per tutti i corpi idrici. Pertanto, lo stato ecologico sufficiente non rappresenta un punto di forza, né un elemento di resilienza/antifragilità come in seguito affermato, in quanto richiede che vengano messe in atto delle misure per il raggiungimento del buono stato ecologico.

Si chiede anche di correggere i seguenti punti:

"Osservando la tabella sottostante si nota che, la qualità dell'acqua passante per il Canal Bianco tra il 2014 e il 2019 è complessivamente migliorata, passando da uno stato ecologico sufficiente ad uno buono". In realtà solo il LIMeco (Livello di inquinamento da macrodescrittori), che è solo uno degli elementi per determinare lo stato ecologico, è migliorato da sufficiente a buono, mentre lo stato ecologico, che, come riportato più avanti, ricomprende anche gli inquinanti specifici (e per i fiumi anche gli elementi di qualità biologica) è rimasto sufficiente.

"Lo stato complessivo dei corpi idrici sotterranei viene definito come il migliore tra gli stati quantitativo e chimico di ciascun corpo idrico. Pertanto, lo stato complessivo di ciascun corpo idrico sotterraneo è buono quando sono in classe buono". Di fatto, lo stato complessivo del corpo idrico è dato dal peggiore tra stato chimico e quantitativo, pertanto, per raggiungere il buono stato ambientale sia la componente chimica che quella quantitativa devono essere in stato buono.

In merito alla "Pianificazione per la tutela della qualità delle acque", si chiede di indicare sia il Piano di Tutela delle Acque, (PTA), sia il Piano di Gestione del Distretto idrografico (PdG).



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ
PO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

Oggetto:	PUG del Comune di Mesola, adottato con DCC n. 36 del 29/07/2022, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017. Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAV - Verbale II° seduta del 22/12/2022
----------	---

Allegato 3

Arpae-SAC – prime valutazioni relative al PUG integrato

In riferimento alla documentazione del PUG adottato e alle successive integrazioni, prodotte in seguito alla richiesta integrazioni formulata nell'ambito della prima seduta del CUAV, si formulano le seguenti valutazioni:

1. si condivide quanto espresso dalla RER in sede di CUAV in merito alla mancanza di connessione diretta fra gli obiettivi individuati nella SQUEA e le azioni individuate dalla SQUEA e riprese dalla Valsat, per le Unità territoriali individuate, in quanto in grado di contribuire alla loro realizzazione. Si concorda altresì sul fatto che la mancata articolazione delle azioni per luoghi possa rendere assai difficile la valutazione degli accordi operativi che potranno essere presentati.
2. allo stesso modo, richiamando anche quanto richiesto da questa Agenzia in fase di prima seduta del CUAV, si ritiene che la matrice valutativa degli accordi di programma, debba innanzitutto condizionare l'ammissibilità delle proposte di Accordo Operativo al perseguimento degli obiettivi della Strategia, valorizzando maggiormente contenuti in grado di contribuire al miglioramento dei servizi ecosistemici. Si suggerisce pertanto una rivalutazione complessiva dei punteggi attribuiti alle misure di mitigazione/compensazione correlate alla proposte di intervento dettagliando maggiormente i plus-valori attribuibili a interventi che realizzino il miglioramento o la realizzazione dei SE nelle aree di intervento (da porre eventualmente in relazione con la Lista delle esigenze della città pubblica).
3. Piano di monitoraggio: quanto detto in relazione a obiettivi e azioni, costituisce probabilmente la premessa alla costruzione di un sistema di monitoraggio costituito di due parti, che non si ritiene condivisibile in quanto poco chiaro e di difficile utilizzo in fase attuativa e di raccolta e popolamento dei dati.

Si suggerisce pertanto:

- di selezionare pochi indicatori, specifici del contesto locale e che possano essere realmente rappresentativi dell'efficacia delle azioni scelte e del perseguimento degli obiettivi, oltre che dello contesto ambientale;
 - di selezionare indicatori per i quali sia possibile individuare un valore 0 (prima dell'attuazione del PUG - eventualmente derivante dal monitoraggio della pianificazione vigente) e possibilmente un target;
 - di escludere indicatori di difficile gestione (as es. Emissioni di sostanze inquinanti) in quanto di difficile stima e non direttamente attinenti alla sfera di azione del PUG;
 - con riferimento alle emissioni si suggerisce di valorizzare il contributo dato al contrasto del cambiamento climatico in termini di CO2 non emessa, e valutare come significative, alla luce dei più recenti dati della qualità dell'aria (elaborati in previsione del prossimo PAIR 2030 regionale) le emissioni di PM10 e NH3, come inquinanti in grado di influenzare la qualità dell'aria del Bacino Padano.
4. si allega altresì il contributo elaborato dal SSA di Arpae Ferrara (PG/208409 del 20/12/2022), quale ulteriore supporto alla valutazione.

Pratiche SD n° 24892/2021 e 5110/2022
Ferrara, 20/12/2022

Arpae SAC
Unità Autorizzazioni complesse ed energia
Dott.ssa Gabriella Dugoni

Oggetto: PUG del Comune di Mesola da approvare ai sensi dell'art. 46 della l.r. 24/2017

Contributo tecnico ambientale

Riguardo alla documentazione inerente il PUG del Comune di Mesola, ricevuta agli atti della scrivente Agenzia il 07/12/2022 con prot.PG/FE/201656, si riportano le osservazioni rilevate per quanto di competenza.

In merito alla richiesta di integrazioni redatta in sede di prima valutazione del Piano, si prende atto favorevolmente del fatto che l'Amministrazione Comunale abbia controdedito alle osservazioni presentate, accogliendo nella maggior parte dei casi le richieste effettuate.

Il Piano si snoda su tre macro strategie, intese come valorizzazione ambientale, paesaggistica ed economica del territorio (Mesola nel paesaggio-infrastruttura), rigenerazione e resilienza del sistema dei centri abitati (Mesola tra storia e sostenibilità), consolidamento dell'accessibilità e attrattività economica del territorio (Mesola per la ripartenza).

Le 3 unità territoriali analizzate sono:

- *Mesola lungo il fiume*, che vede "Ariano Ferrarese a ovest e Mesola a est come due poli di un lungo corridoio ambientale, in un alternarsi di argini, golene, nuclei abitati e case coloniche dismesse entro il quale articolare progettualità inerenti alla messa a sistema delle eccellenze storiche, architettoniche e paesaggistiche in logica turistica e per servizi alla collettività";
- *Mesola tra il bosco e la foce*, che "raggruppa l'areale tra il Po di Goro (a nord e a est), la Statale Romea (a ovest) e il Bosco della Mesola e il territorio di Goro, a sud. La peculiarità di questa unità territoriale risiede nella natura di alto valore paesaggistico, contraddistinto da una trama articolata di linee di terra e di acqua, puntellata da tre importanti areali di bosco (Santa Giustina, Fasanara e Bosco della Mesola) e dalla presenza di un tessuto variegato di campi coltivati, piccole aziende agricole, minuti aggregati di case ed edifici rurali dismessi". All'interno di questo sistema è opportuno progettare percorsi di terra e d'acqua al fine di rigenerare il territorio a destinazione turistica;
- *Mesola nella campagna*, che "ingloba l'areale agricolo perimetrato dal confine sud-ovest del comune, dall'argine del Po di Goro a nord e dalla Statale Romea a est. La peculiarità di questa Unità Territoriale risiede nella matrice del suolo: un continuum di campi coltivati attraversati da canali di irrigazione e scolo, all'interno del quale (...) diventa opportuno definire le progettualità inerenti alla

Arpae - Agenzia regionale per la prevenzione, l'ambiente e l'energia dell'Emilia-Romagna

Servizio Sistemi Ambientali - Area Prevenzione Ambientale Centro

via Bologna 534 | 44124 Ferrara | tel +39 0532 234811 | **PEC aoofe@cert.arpae.emr.it**

Sede legale Arpae: Via Po 5, 40139 Bologna | tel 051 6223811 | **PEC dirgen@cert.arpae.emr.it** | **www.arpae.it** | P.IVA 04290860370

sistematizzazione dei percorsi di mobilità lenta e intermodale per garantire la massima connessione all'interno della trama rurale – per i turisti e per la collettività – anche con l'obiettivo di valorizzare le aziende esistenti in chiave turistica e di innovazione tecnologica”.

Ritenuti condivisibili gli obiettivi del Piano, si è rinvenuta una migliore definizione delle strategie all'interno dell'ultima versione dello SQUEA, soprattutto per il territorio rurale del Comune, che tiene conto della molteplicità di valenze agricole presenti nell'area. Vista l'ubicazione prevalentemente rurale degli agglomerati insistenti non solo nel territorio di Mesola, ma in generale in buona parte della provincia di Ferrara, si auspica che il sistema del verde urbano venga realizzato e conservato, sviluppandolo in continuità di connessione con gli spazi rurali circostanti e ridisegnando la composizione dei margini urbani.

All'interno dello SQUEA si valutano progetti concreti atti a qualificare anche gli spazi urbani degli aggregati minori; si nota, attraversando il territorio comunale, che in alcuni abitati (es. Ariano) la cementificazione dell'apparato centrale aumenta il fenomeno estivo di isola di calore e non rende fruibile agli abitanti il piccolo spazio aperto del centro. Si propone di attuare ove possibile **tecniche di desealing** per migliorarne la vivibilità, aumentando il verde e le coperture d'ombra anche nelle zone centrali di passaggio. Si riconosce il tentativo di proporre strategie utili al fine di *recuperare e riqualificare (anche sotto il profilo dell'impatto paesaggistico) i contenitori commerciali dismessi lungo la Romea*; buona l'ottica di *prevedere ipotesi di demolizione nei casi in cui si configurassero come detrattori di paesaggio*, poiché la sostenibilità ambientale e la riduzione dell'impatto antropico sull'ecosistema sono tra i fattori alla base delle politiche di rigenerazione urbana. Portare a nuova vita edifici abbandonati, riqualificare dal punto di vista energetico e dei consumi genera un impatto ambientale positivo. Da un lato non si sfrutta altro suolo e non si va ad aumentare la cementificazione dei territori periferici delle città e dall'altro si recuperano spazi e si creano nuovi luoghi di aggregazione sociale.

Alla luce delle proposte di miglioramento relative alla rete dati del territorio comunale di Mesola, si propone di guardare con nuove prospettive anche la **possibilità di trasformare edifici dismessi**, per esempio in studi di co-working, se ciò è permesso tra gli usi. Sono molti i progetti attuali che migliorano la qualità del lavoro in smart working, offrendo postazioni organizzate a cittadini che non possiedono adeguate condizioni di lavoro domestico e che in questo modo potrebbero lavorare senza modificare abitudini di vita e spostamenti; in queste nuove strutture essi troverebbero adeguate sedi di lavoro in locali di incontro con altre categorie di lavoratori. All'interno della struttura stessa si potrebbero nel tempo insediare nuove postazioni di vendita, mercati di prodotti a km 0 (importanti vista la vocazione agricola del territorio circostante) e ulteriori semplici servizi di comunità da poter offrire al cittadino.

Non ultimo, accanto a queste strutture rinnovate, si potrebbero migliorare anche le **funzionalità primarie degli alloggi ERS**, menzionate in relazione alla riqualificazione delle scuole di Ariano all'interno dello SQUEA, e che possono essere rivisitati in ottica di co-housing; sono presenti in letteratura recente progetti di case popolari con possibilità di rendere collegabili appartamenti adiacenti al fine di migliorare la vivibilità degli anziani anche nell'ottica di ospitalità di più individui e assistenti comuni.

Fondamentale sarebbe recepire in tempi brevi tutti e 7 i **progetti di ANAS previsti per la Romea**, al fine di migliorarne i nodi più critici e per i quali Arpae ha peraltro già fornito parere positivo.

Si condividono anche proposte e tempistiche relative alla predisposizione di indicatori all'interno del piano di monitoraggio, che ora sono stati declinati in maniera più concreta e stringente, attraverso l'utilizzo di scale di dettaglio più precise e articolate. Si potrebbero valutare anche indicatori più spinti verso le fonti di energia rinnovabile proponendo, per esempio, la percentuale annua di nuovi posti auto per ricarica elettriche su substrato permeabile, coperture fotovoltaiche totali o percentuali di edifici energeticamente risanati/anno.

Per quanto attiene alla VALSAT e alle varie matrici di impatto ambientale analizzabili dalla scrivente Agenzia, si riporta in dettaglio quanto segue.

Per l'ambiente **idrico superficiale**, all'interno della VALSAT si rinvenivano descrizioni sulle buone condizioni delle acque insistenti sul territorio restituite dalla stazione di monitoraggio di Mesola, unico punto di monitoraggio afferente alla Rete Regionale Ambientale nell'area oggetto di studio. Si invita comunque a mantenere alti i livelli di manutenzione di sponde e canali, attraverso tecniche green a sfalci alternati, al fine di mantenere al meglio le potenzialità irrigue del Canal Bianco e mantenere monitorati gli ingressi di acque di scolo all'interno dell'intera rete artificiale insistente sul territorio, già resa critica dalle emissioni derivanti dall'agricoltura. Si concorda con la scelta degli indicatori relativi agli stati qualitativi richiesti dalla normativa vigente; per quanto attiene la qualità ecologica e chimica della matrice acque superficiali si sottolinea che il monitoraggio è triennale/sessennale pertanto solo a seguito di queste periodicità saranno disponibili aggiornamenti ufficiali; per il monitoraggio annuale si potrebbe utilizzare unicamente il fattore LIMeco.

L'analisi del PUG delinea tre importanti unità territoriali definite "lungo il fiume", "tra bosco e foce", "nella campagna" ed è proprio in questo differenziato ambiente deltizio che si deve garantire la tutela dei corpi idrici superficiali, sia in termini di rischio e dissesto idrogeologico, sia in termini di inquinamento e di contenimento del consumo della risorsa idrica in relazione alle attività agricole.

In merito all'ambiente **idrico sotterraneo** si fa presente che da alcuni anni Arpae effettua un monitoraggio dell'acquifero freatico costiero e confinato, così come indicato nel Report 'Valutazione dello stato delle acque sotterranee 2014-2019' presente sul sito di Arpae e nell'Allegato 3 alla Delibera di Giunta della Regione Emilia-Romagna n. 2293 del 27 dicembre 2021. Si rammenta che nell'Allegato 10 alla DGR n. 2293 è contenuto l'aggiornamento della individuazione/delimitazione dei corpi idrici sotterranei dell'Emilia-Romagna per il PdG 2021-2027 e le relative modifiche apportate rispetto al PdG 2015-2021.

Nel territorio comunale di Mesola sono presenti, ad oggi, 3 stazioni di monitoraggio delle falde freatiche costiere: lo stato quantitativo di questo acquifero allo stato attuale, risulta classificato come 'buono', mentre per quanto attiene gli aspetti qualitativi l'acquifero è considerato a rischio di non raggiungimento degli obiettivi normativi.

Nell'ambito del monitoraggio regionale delle acque sotterranee, a partire dall'anno 2018, nei punti dove la Regione Emilia-Romagna svolge l'attività per la 'Valutazione dell'intrusione marina nell'acquifero freatico', Arpae ha identificato 6 stazioni lungo la costa ferrarese (2 nel comune di Mesola) per monitorare l'andamento del cuneo salino, rappresentato nel tempo attraverso la variazione del livello di falda e la profondità dell'interfaccia acqua dolce/salmastria e acqua salata mediante la misura della conducibilità elettrica dell'acqua. Al momento, gli effetti di ingressione del cuneo salino e le fluttuazioni misurate nel corso degli ultimi anni sono state imputate a condizioni naturali, anche estreme, determinate dal clima: in particolare, per l'area del Bosco della Mesola, dai rilievi è emerso che l'aumento della conducibilità è determinato sia dal deflusso sotterraneo delle acque di ricarica provenienti dal Po (dove è stato riscontrato nel luglio 2022 un avanzamento del cuneo salino lungo l'alveo fino ad alcune decine di chilometri dal delta), sia dal deflusso delle acque sotterranee provenienti direttamente dal mare.

Arpae è disponibile a fornire informazioni che consentano eventuali approfondimenti sulla situazione locale del comune.

In merito all'**uso del suolo**, di cui nella relazione si riporta la mappatura del territorio di Mesola estratta dal 'Database uso del suolo' della Regione Emilia-Romagna, aggiornata a 2017: <https://geoportale.regione.emilia-romagna.it/approfondimenti/database-uso-del-suolo>, si segnala che nel Portale cartografico di Arpae è possibile consultare la cartografia annuale relativa alle differenti tipologie colturali (serie storica dei rilievi 2008-2022): <https://www.arpae.it/cartografia/>

Per quanto attiene il **consumo di suolo** del comune di Mesola, nella relazione sono riportate delle proiezioni grafiche estratte dal sito di Arpa Piemonte (2020) e dalla Banca dati Ispra (2021) da cui si evince che il suolo consumato sia tendenzialmente in aumento e che l'area di studio ha consumato fino ad oggi il 6,1% del suolo disponibile, superficie pari a 513,39 ha.

A tal proposito si suggerisce di utilizzare il dato di consumo di suolo che, da diversi anni, viene realizzato con il contributo di Arpae e coordinato da ISPRA a livello Nazionale: si tratta di un progetto di digitalizzazione del suolo consumato, con maglia di dettaglio 5x5 m. Le informazioni disponibili relative alle differenti tipologie di consumo di suolo consumato in modo permanente e reversibile, raccolte attraverso questa cartografia, integrano quanto presentato nel quadro conoscitivo del Piano, fornendo un quadro sempre aggiornato dei processi di trasformazione del consumo del suolo e dell'impatto generato sul paesaggio e sui servizi ecosistemici.

Le carte del 'consumo del suolo' per il periodo 2015-2022, sono disponibili e visionabili sul sito Arpae: <https://www.arpae.it/cartografia/>, ed è possibile richiederla alla stessa Agenzia. Per approfondimenti, il lavoro completo è visionabile al link: <https://www.snpambiente.it/2022/07/26/consumo-di-suolo-dinamiche-territoriali-e-servizi-ecosistemici-edizione-2022/>

Per quanto attiene la matrice **aria**, il quadro conoscitivo e la Valsat riportano la zonizzazione del territorio regionale che definisce le unità territoriali sulle quali viene eseguita la valutazione della qualità dell'aria e alle quali si applicano le misure gestionali (aggiornata all'anno 2018, fonte Arpae); la rappresentazione cartografica della localizzazione delle stazioni della Rete di Monitoraggio della Qualità dell'Aria sul territorio provinciale (fonte "Rapporto annuale sulla qualità dell'aria"- Provincia di Ferrara - dati 2020) e l'attuale configurazione della RRQA. Il comune di Mesola è ricompreso nell'area di PIANURA EST e la stazione della rete regionale di monitoraggio della Qualità dell'Aria più prossima, a circa 3 km dal confine territoriale, è Gherardi, centralina di "fondo rurale remoto" sita nel comune di Jolanda di Savoia.

Una valutazione delle concentrazioni annue al suolo dei principali inquinanti: ozono (O3), materiale particolato (PM10, PM2.5), biossido di azoto (NO2), è consultabile sul sito Arpae (<https://dati.arpae.it/dataset/qualita-dell-aria-valutazioni-annuali-delle-concentrazioni-di-fondo>);

le concentrazioni stimate a scala regionale, sono il frutto ottenuto dalla catena modellistica NINFA operativa in Arpae, a partire dai osservati dalle stazioni di misura della Rete di monitoraggio della Qualità dell'Aria.

Nel documento di Valsat viene riportata una descrizione degli obiettivi del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR) approvato con deliberazione dell'Assemblea Legislativa DAL n. 115 dell'11 aprile 2017 entrato in vigore il 21 aprile 2017.

Il Piano, attualmente in corso di aggiornamento, identifica il Comune di Mesola come "area senza superamenti" e non risultano presenti condizioni di criticità, in particolare rispetto agli inquinanti NOx e PM10. In tali zone le strategie devono essere volte a evitare il peggioramento della qualità dell'aria, pertanto è opportuno calibrare le azioni sulla base della conoscenza della ripartizione del carico emissivo. Essendo in quota altimetrica inferiore a 300 m slm, il comune di Mesola è soggetto, per l'intero territorio, all'applicazione della misura della biomassa, di cui all'articolo 26 delle NTA del Piano Aria Integrato Regionale (PAIR) che,

nel periodo da ottobre a marzo, nelle unità immobiliari dotate di sistema multi combustibile vieta l'uso di combustibili solidi per riscaldamento domestico negli impianti con efficienza energetica inferiore all'75% e nei focolari aperti o che possono funzionare aperti.

Da valutazioni effettuate da questa Agenzia in base all'inventario regionale delle emissioni in atmosfera INEMAR 2019 (INventario EMISSIONi ARia) relativamente agli inquinanti più critici a livello padano, ovvero NOx e PM10, emerge quanto segue.

Nel comune di Mesola i macrosettori che contribuiscono maggiormente alle emissioni di NOx sono la "Combustione nell'industria" (circa il 35%) e il "Trasporto su strada e Altre sorgenti mobili e macchinari" (poco più del 58%); per quanto riguarda il particolato PM10, i macrosettori che contribuiscono maggiormente sono il "Riscaldamento civile" (circa 47%), il "Trasporto su strada e altre sorgenti mobili" (circa 30%) e la "Combustione nell'industria" (circa il 7%).

Relativamente a questi inquinanti, rispetto al carico emissivo totale della Provincia, l'emissione di Mesola risulta pari al 2,5% per NOx e circa 2,1% per PM10.

Sulla base di quanto sopra esposto, si concorda con la scelta degli indicatori riguardanti la matrice "aria e microclima" proposti nella Valsat, relativi al monitoraggio del "comfort microclimatico degli spazi aperti e qualità dell'aria esterna" mediante l'utilizzo della rete regionale della qualità dell'aria e delle valutazioni annuali prodotte da Arpae. Si suggerisce di prevedere come ulteriore indicatore, un database con i dati dell'inventario delle emissioni del comune di Mesola¹ e il confronto delle variazioni emissive del database con i dati relativi alla qualità dell'aria, analogamente a quanto ipotizzato per gli indicatori della matrice "aria e microclima".

La Valsat contiene una descrizione dei principali elementi che generano un impatto elettromagnetico.

Per quanto riguarda gli **elettrodotti**, Mesola viene servita dalla Cabina di Cannaviè-Cà Tiepolo per la rete di 132 KV e viene attraversata dalla rete di Elettrodotti ad alta tensione a 380 KW di Porto Tolle.

La tavola dei vincoli VIN-04 - Vincoli tecnologici contiene la rappresentazione cartografica della rete di elettrodotti presenti sul territorio comunale e delle relative fasce di rispetto, e la georeferenziazione delle stazioni radio base.

La legge quadro 36/2001, che ha introdotto la fascia di rispetto per gli elettrodotti, impone limitazioni all'edificazione che vengono riportati nella carta dei vincoli attraverso l'indicazione delle Distanze di Prima Approssimazione (DPA), che individuano sulla cartografia la superficie di interesse ai fini della valutazione del rispetto della normativa vigente. Al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione all'induzione magnetica a 50 Hz generata dagli elettrodotti, è sempre auspicabile che le nuove opere siano progettate a distanze maggiori rispetto a quelle indicate con le DPA.

Si osserva tuttavia che nella Tavola dei Vincoli, dove viene riportata la fascia di rispetto degli elettrodotti, manca l'ubicazione delle cabine elettriche e delle relative DPA.

Carta dei vincoli VIN-04

https://drive.google.com/file/d/1GDvUuqgI4k9ugiVAYIFLYFJI0UC8bBM-/view?usp=share_link

Riguardo agli **impianti di telefonia** (stazioni SRB) il documento di Valsat, al capitolo 3.4.7.2 "Radiazioni non ionizzanti" riporta un elenco aggiornato a dicembre 2021 delle Stazioni Radio Base (SRB) dei gestori della telefonia mobile presenti sul territorio del comune di Mesola. Queste informazioni sono state estrapolate dal portale minERva della Regione Emilia Romagna, che rappresenta il punto di riferimento e di condivisione delle informazioni detenute dalla Direzione Generale Cura del Territorio ed Ambiente della Regione Emilia-Romagna, le cui banche dati sono utili ad integrare le informazioni necessarie per la predisposizione

¹ <https://dati.arpae.it/dataset/inventario-emissioni-aria-inemar/resource/d82aad00-2434-429e-b4dc-2304dc6244de>

dei quadri conoscitivi di cui all'art.22 della Legge Regionale n. 24 del 2017. (<https://datacatalog.regione.emilia-romagna.it/catalogCTA/dataset/campi-elettromagnetici-stazioni-radio-base>).

L'elenco riporta in modo esaustivo utili informazioni relative ai singoli impianti: codice, denominazione e indirizzo, operatore, stato (attivo/NON attivo) e tecnologie utilizzate. Nella tavola dei vincoli sono georeferenziati gli impianti SRB presenti sul territorio comunale.

Si rende noto che a Mesola è stata effettuata nel periodo 15-29 luglio 2022, una campagna di monitoraggio in continuo del campo elettromagnetico che non ha evidenziato particolari criticità (valore massimo rilevato pari a 2,05 V/m inteso come massimo dei valori di campo elettrico mediati su 6 minuti e rilevati nel periodo) e anche i valori di campo puntuali rilevati con strumento a banda larga (inferiori a 1,4 V/m e)² sono risultati inferiori ai valori limite imposti dalla normativa vigente. Sul comune di Mesola non sono presenti antenne radiotelevisive che risultano essere ubicate sui territori confinanti di Comacchio e Codigoro.

Poichè la Valsat non prevede indicatori riferibili alle sorgenti SRB, si suggerisce di valutare l'inserimento di un indicatore relativo al numero di stazioni radio-base presenti nel territorio del comune di Mesola, da aggiornarsi annualmente sulla base del catasto estratto dal portale minERva della Regione Emilia Romagna.

La **classificazione acustica** risulta approvata nel 2016 ed aggiornata nel 2017. Si evidenzia che, in caso di superamenti, ai sensi della L 447/95 il comune deve redigere il Piano di Risanamento; pertanto, si chiede di esplicitare la posizione del Comune rispetto a questo adempimento, indicando i siti dedicati a manifestazioni temporanee, ai sensi della DGR 45/2002.

Per quanto riguarda il tema dell'**inquinamento luminoso** si constata che all'interno del Comune di Mesola non sono presenti osservatori astronomici, ma tra gli adempimenti ad esso correlati è necessario che il Comune menzioni in Valsat il Piano della luce se esistente o lo preveda in caso lo stesso non sia ancora disponibile.

Contributo tecnico ambientale a cura di: Sabina Bellodi, Francesca Galliera, Tiziana Melfi, Manuela Mengoni, Simona Righi.

Distinti saluti

dott.ssa Simona Righi
*Coordinamento monitoraggio acque
e analisi/valutazioni complesse*

Documento firmato elettronicamente secondo le norme vigenti.