



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

PO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA

**Piano Urbanistico Generale del Comune di Mesola, adottato, ai sensi dell'art. 46 della L.R.
24/2017, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 29/07/2022.**

PARERE MOTIVATO ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017.

Allegato IV

Regione Emilia-Romagna - Documento denominato “*Definizione del perimetro del territorio urbanizzato – verifica di coerenza rispetto alle casistiche definite all’art. 32, co. 2, della L.R. 24/2017*”.



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

DOTT. ROBERTO GABRIELLI

ALLEGATO

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 per una rilevante presenza di aree permeabili inedificate, nonché per la pressoché totale assenza di attrezzature e spazi a servizio della comunità, che la Strategia non prevede di integrare, le cui dotazioni pubbliche consistono nei

soli servizi urbanizzativi a rete e in una viabilità 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 è ritenuto 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, gli esiti conclusivi per ciascun centro frazionale che il PUG propone di classificare quale territorio urbanizzato.

ARIANO FERRARESE

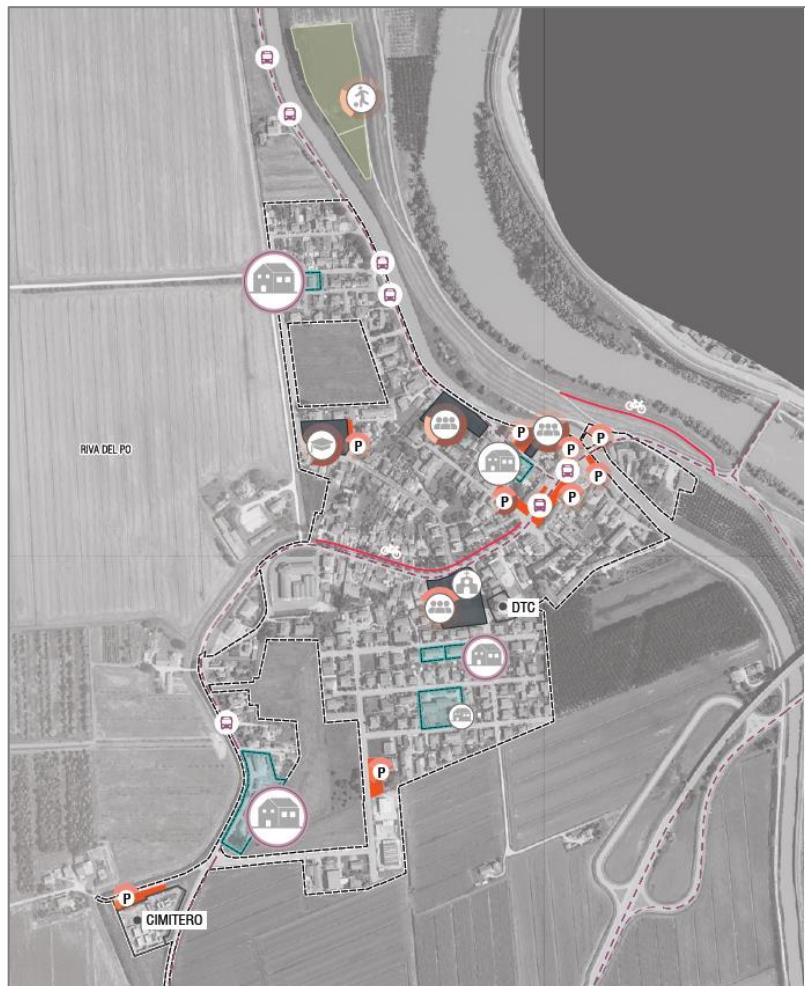
Si condivide di stralciare le seguenti aree, che non presentano caratteri urbani:

- il cimitero ed il relativo parcheggio (N.1);
- i tratti di viabilità limitrofi al territorio rurale.

Inoltre, verificato 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 condivide di stralciare il nucleo rurale dal perimetro del territorio urbanizzato, in quanto si ritiene che non presenti un'adeguata connotazione urbana (N. 2).

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

Si precisa che i numeri identificativi delle aree si riferiscono alle tavole che rappresentano il perimetro del territorio urbanizzato aggiornato, illustrate dal Comune nel CUAV conclusivo e allegate al relativo verbale.



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. 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. Nella seduta conclusiva di CUAV il Comune ha dichiarato che procederà a riclassificare il centro aziendale agricolo in territorio rurale (N. 3).

Tuttavia, non è stato accolto l'invito a stralciare il nucleo rurale di Dosso Alto dal perimetro del territorio urbanizzato, pur non presentando una 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.



MONTICELLI

Il centro frazionale di Monticelli 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.

Il Comune ha tuttavia ribadito che non intende procedere 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.

Nella seduta conclusiva di CUAV si è condiviso di escludere dal perimetro del territorio urbanizzato:

- il cimitero ed il relativo parcheggio, in quanto dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (N.4);
- l'area permeabile inedificata (N. 5) 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.

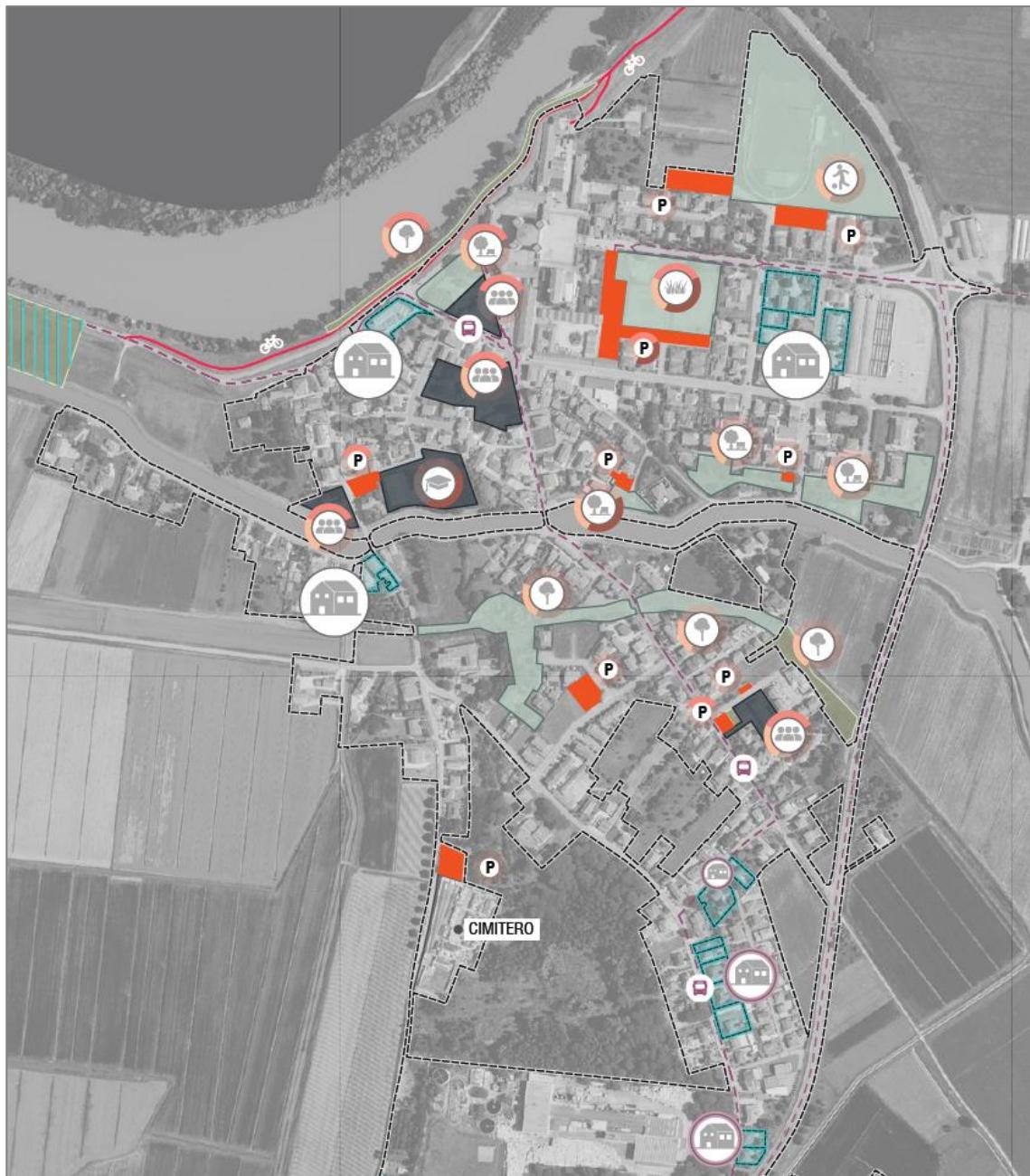
Si dà atto che nella seduta conclusiva di CUAV il Comune ha dichiarato che non intende accogliere le richieste avanzate.



MESOLA

Nella seduta conclusiva di CUAV si è condiviso di escludere dal perimetro del territorio urbanizzato:

- i tratti di viabilità limitrofi al territorio rurale; (N. 6)
- l'area del cimitero ed il relativo parcheggio, in quanto dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani (N. 7);
- la frangia urbana che si sviluppa lungo la SS 309 Romea a sud dell'area del ristorante, attrezzato con spazi per la sosta sul fronte stradale (N. 8).



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, nella seduta conclusiva di CUAV si è condiviso di stralciare il nucleo rurale dal perimetro del territorio urbanizzato, in quanto si ritiene che non presenti un'adeguata connotazione urbana (N. 9).

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

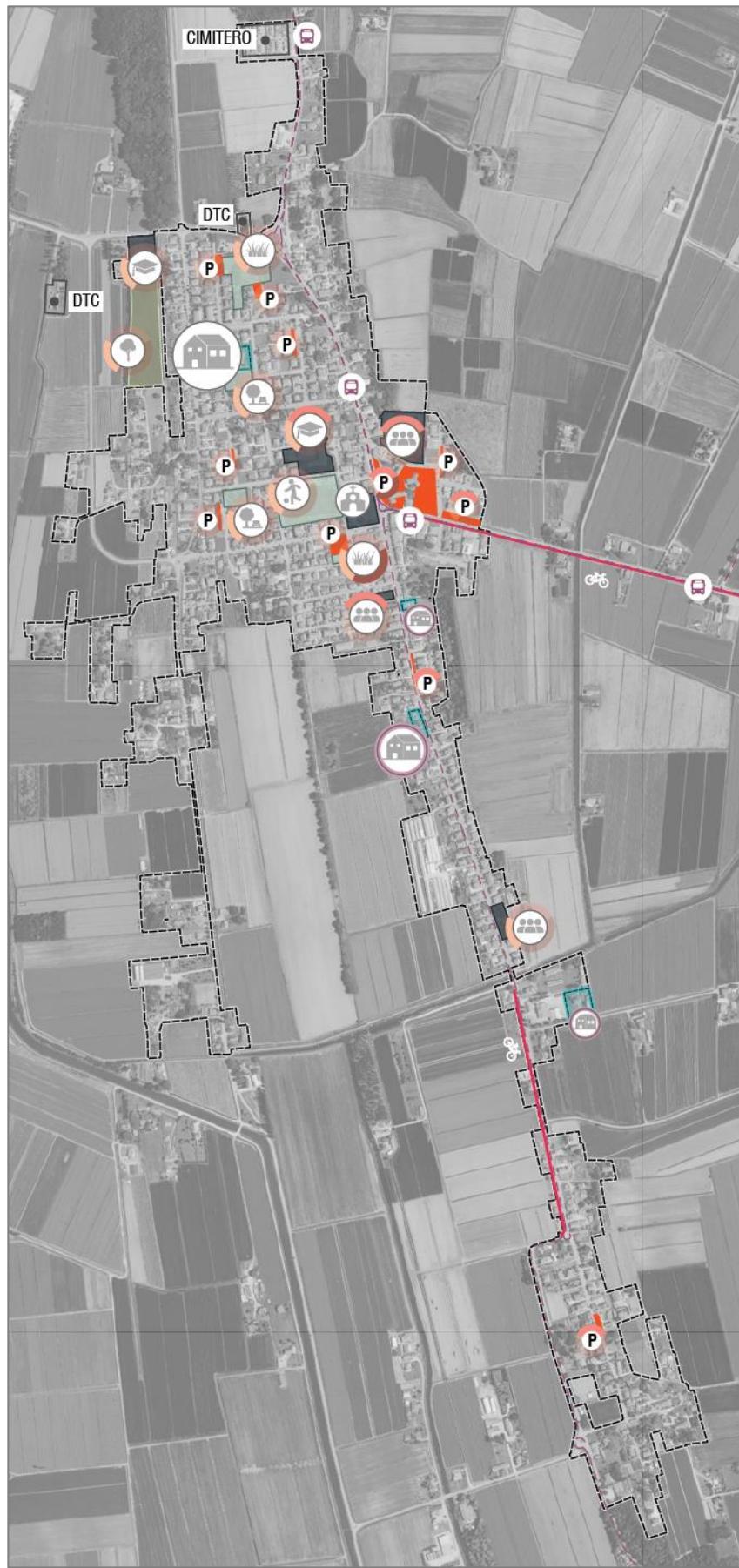
BOSCO MESOLA

Si chiede di 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 dà atto che nella seduta conclusiva di CUAV il Comune ha dichiarato che non intende accogliere le richieste avanzate, limitandosi ad escludere dal perimetro del territorio urbanizzato l'area del cimitero (N. 10) e quella dell'acquedotto (N. 11), in quanto dotazioni pubbliche che non presentano caratteri urbani.



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.

Nella seduta conclusiva di CUAV si è condiviso di stralciare dal perimetro del territorio urbanizzato l'area permeabile non edificata adibita ad attività orticola (N. 13).



ALBERAZZO

Preso atto che il nucleo di Alberazzo 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, nella seduta conclusiva di CUAV si è condiviso di stralciare il nucleo rurale dal perimetro del territorio urbanizzato, in quanto si ritiene che non presenti un'adeguata connotazione urbana (N. 12).

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