



# **PROVINCIA DI FERRARA**

SETTORE LAVORI PUBBLICI, PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E MOBILITÀ

PO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

**CUAV – COMITATO URBANISTICO DI AREA VASTA**

---

Oggetto:	<b>PUG del Comune di Mesola, adottato con DCC n. 36 del 29/07/2022, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 24/2017.</b>  <b>Comitato Urbanistico di Area Vasta - CUAV - Verbale seduta conclusiva del 24/01/2023</b>
----------	--

## **ALLEGATO 3**

Regione Emilia-Romagna – Disciplina di PUG: aspetti inerenti alla conformazione rispetto al quadro normativo vigente in materia urbanistico-edilizia



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

DOTT. ROBERTO GABRIELLI

## ALLEGATO

### **Disciplina di PUG: Disciplina di PUG: aspetti inerenti alla conformazione rispetto al quadro normativo vigente in materia urbanistico-edilizia.**

Nel merito del contenuto delle disposizioni disciplinari, sono stati evidenziati alcuni aspetti che, per il loro rilievo, necessitavano di chiarimenti interpretativi ed altri che richiedevano di essere conformati al quadro normativo vigente in materia urbanistico-edilizia. Data la limitata ampiezza del confronto nell'ambito dei lavori di Comitato, è stato possibile unicamente giungere alla condivisione delle modifiche da apportare all'apparato normativo per conformarlo al quadro normativo vigente in materia urbanistico-edilizia, di seguito indicate:

#### 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 è condiviso che il termine di convenzionamento venga ridefinito entro la data di approvazione del PUG. (Cfr. *Allegato 2 - Riscontro ai contributi pag. 2*)

##### *Art. 1.7 “Uso esistente”*

Sarà 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. (Cfr. *Allegato 2 - Riscontro ai contributi pag. 2*)

#### 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*

Viale Aldo Moro, 30  
 40127 Bologna

tel 051.527.6049  
 fax 051.527.6895

Email: [urbapae@regione.emilia-romagna.it](mailto:urbapae@regione.emilia-romagna.it)  
 PEC: [urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto: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.		

*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 è condiviso che:

- una volta inserita la dicitura “questi ultimi” (attualmente non presente nel testo coordinato), sia superflua la frase di specifica successiva;
- le quote di superficie recuperabili dovranno necessariamente essere differenziate, per conformarsi ai disposti della L.R. 24/2017, che all’art. 36, co. 5, lett. e), prevede:
  - 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. (Cfr. *Allegato 2 - Riscontro ai contributi* pag. 2)

#### *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*”, si è condiviso di stralciare 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.*”, sarà 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. (Cfr. *Allegato 2 - Riscontro ai contributi* pag. 2)

#### *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, si è condiviso che “*interventi di sostanziale trasformazione dell’area o insediamento, anche per nuove funzioni*” non 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 consentirà all’Amministrazione Comunale di governare in modo maggiormente efficace e trasparente il confronto con gli operatori privati che avanzeranno proposte d’intervento in aree ritenute strategiche dal PUG.

Sarà anche 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. (Cfr. *Allegato 2 - Riscontro ai contributi* pag. 2)

#### 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 è condiviso che in fase di approvazione di un nuovo strumento urbanistico generale, per le porzioni non attuate di comparti assoggettati a pianificazione attuativa, debba essere definita una norma d’uso aggiornata e coerente con il nuovo strumento, non potendo protrarsi il principio di ultrattività. (Cfr. *Allegato 2 - Riscontro ai contributi* pag. 2)

#### 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, si è condiviso che *“interventi di sostanziale trasformazione dell’area o insediamento, anche per nuove funzioni”* non 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 consentirà all’Amministrazione Comunale di governare in modo maggiormente efficace e trasparente il confronto con gli operatori privati che avanzeranno proposte d’intervento in aree ritenute strategiche dal PUG. (Cfr. *Allegato 2 - Riscontro ai contributi* pag. 2)

### Titolo V – TERRITORIO RURALE – DISPOSIZIONI GENERALI

#### 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, si è condiviso di eliminare la possibilità di realizzare interventi di nuova costruzione di volumi non funzionali alla conduzione di fondi agricoli. (Cfr. *Allegato 2 - Riscontro ai contributi* pag. 3)

#### 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.”*, si è condiviso di eliminare la possibilità di realizzare interventi di nuova costruzione di manufatti (tettoie) non funzionali alla conduzione di fondi agricoli. (Cfr. *Allegato 2 - Riscontro ai contributi* pag. 3)

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.”*, si è condiviso di eliminare 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”*. (Cfr. *Allegato 2 - Riscontro ai contributi* pag. 3)

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

- definizioni delle destinazioni d’uso urbanistiche (Parte 1, lett. b);
- caratteristiche delle aree per attrezzature e spazi collettivi e i requisiti tipologici dei parcheggi (Parte 2, Titolo III);
- caratteristiche delle strade in territorio rurale (Parte 2, Titolo III);
- modalità di rispetto e di intervento relative al patrimonio edilizio storico (Parte 2, Titolo III);

al riguardo si è condiviso di sostituirli con rimandi alle norme di RE. (Cfr. *Allegato 2 - Riscontro ai contributi* pag. 3)

Infine, nel rispetto del principio di non duplicazione, il richiamo dei riferimenti normativi sarà sostituito con 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). (Cfr. *Allegato 2 - Riscontro ai contributi* pag. 3)