

ALLEGATO A  
**Indirizzi per la redazione del PUG**

Gli strumenti urbanistici generali del comune di Mesola sono il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento urbanistico edilizio (RUE) approvati ai sensi della Legge Regionale n. 20/2000 (LR 20/2000).

In data 01/01/2018 è entrata in vigore la Legge Regionale n. 24/2017 (LR 24/2017) sulla tutela e l'uso del territorio, la quale impone il superamento degli strumenti urbanistici vigenti al fine di omogeneizzare gli strumenti urbanistici a livello regionale. In particolare la stessa legge dispone che i comuni dotati degli strumenti urbanistici predisposti ai sensi della LR 20/2000, procedano mediante l'approvazione di un'unica variante generale diretta ad unificare e conformare le previsioni dei piani vigenti ai contenuti del nuovo strumento comunale da essa introdotto, denominato Piano urbanistico generale (PUG).

La LR 24/2017 indica nei quattro anni dalla entrata in vigore della legge il termine entro il quale attivare il procedimento di formazione del PUG e nei successivi due il termine entro cui giungere alla sua approvazione. Oltre tale termine saranno limitate le possibilità di adeguamento e di attuazione degli strumenti vigenti.

Il procedimento di formazione del PUG prevede le seguenti fasi fondamentali.

- Costituzione dell'ufficio di piano, quale organismo dedicato alla formazione e gestione del piano;
- redazione del documento degli obiettivi, sul quale avviare un confronto preliminare con i soggetti interessati;
- assunzione della proposta di piano, rispetto la quale attivare la fase formale delle osservazioni dei portatori di interesse e le consultazioni pubbliche. Questa fase costituisce la formale attivazione del procedimento cui fa riferimento la tempistica regionale. Qualora sia deliberata dal consiglio comunale l'assunzione del PUG determina l'attivazione del regime di salvaguardia delle sue previsioni;
- adozione del PUG, sul quale attivare il formale confronto con gli enti competenti nell'ambito del comitato urbanistico di area vasta (CUAV), chiamato ad esprimere un parere vincolante ai fini della successiva approvazione;
- approvazione del PUG e successiva pubblicazione per la piena ed esclusiva efficacia del piano e definitivo superamento degli strumenti previgenti;
- gestione e monitoraggio del piano.

La LR 24/2017 indica all'art. 1 i propri obiettivi generali, per alcuni aspetti assai innovativi rispetto quelli stabiliti dalla precedente LR 20/2000. Nel presente documento si propone una prima verifica di coerenza delle previsioni del PSC e RUE vigenti rispetto gli obiettivi generali della LR 24/2017, al fine di fornire una prima indicazione dei temi da sviluppare per adeguarne in contenuti in sede di variante di conversione al PUG.

La verifica è svolta con due sistemi.

Una prima **“Verifica degli obiettivi del PSC vigente rispetto gli obiettivi generali della LR 24/2017”**, in cui si opera la ricognizione degli obiettivi della VAS e del PSC, sia nella loro forma descrittiva che nella forma tabellare. In tale ricognizione sono evidenziate con carattere barrato le previsioni che non appaiono coerenti con la nuova legge. Ne risulta una rappresentazione anche visiva che evidenzia la sostanziale coerenza del PSC vigente con i postulati del PUG da sviluppare, a conferma della sostenibilità della scelta di operare attraverso un'unica variante di conversione del PSC e RUE nel PUG. [\(tra parentesi le note al testo\)](#).

Una successiva **“Verifica degli obiettivi della LR 24/2017 rispetto il PSC vigente”**, in cui si opera una breve riflessione sugli obiettivi generali della legge [\(testo a carattere corsivo\)](#) rispetto il contesto locale e gli strumenti vigenti, da cui trarre i primi indirizzi per la redazione del PUG.

## Verifica degli obiettivi del PSC vigente rispetto gli obiettivi generali della LR 24/2017

### 1) SVILUPPO ECONOMICO SOCIALE

perseguire uno **sviluppo** equilibrato tra i diversi settori produttivi (**industria**, attività turistiche; attività ricreativo-culturali; agricoltura ed attività connesse, etc), allo scopo di ridurre le contraddizioni e i conflitti tra gli stessi;

perseguire un modello di **sviluppo** (prevalenza di terziario e servizi) socialmente sostenibile in quanto capace di rispondere in modo più adeguato ad una offerta di lavoro calante, ma di qualità più evoluta; ciò puntando sulla vocazione culturale e turistica della città;

privilegiare forme di sviluppo a basso consumo di energia e di materia, a basso impatto ecologico, favorendo la piccola industria, garantendo efficienza logistica nelle scelte insediative delle attività produttive (evitare che l'eccessiva distribuzione della attività sul territorio moltiplichi a dismisura traffici impropri di merci su un reticolo stradale inadeguato). In tal senso va verificato il livello di sviluppo delle aree attualmente destinate alle attività produttive e cioè all'artigianato ed all'industria; -qualificare il sistema dell'offerta commerciale, razionalizzando la sua presenza nella città di Mesola sostenendo forme sostenibili di accessibilità al centro e progetti integrati di qualificazione dell'intero territorio in funzione dell' offerta commerciale; -consolidare Mesola come centro turisticamente primario nelle relazioni nazionali ed internazionali est-ovest e nord-sud (corridoio adriatico);

inserire il territorio rurale nel circolo virtuoso di uno **sviluppo** locale basato sull'uso coordinato e compatibile delle risorse in esso presenti, nella prospettiva di una sua integrazione sia dal punto di vista delle forme e della qualità della vita, che dal punto di vista delle possibilità ed opportunità di sviluppo economico;

estendere le politiche volte a conciliare il modello di **sviluppo** con l'esigenza di dare risposte alle domande che emergono dalle nuove categorie a rischio: lavoratori in mobilità, famiglie monoreddito o a reddito medio/basso, anziani, stranieri.

### 2) QUALIFICAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO E DEL CENTRO ABITATO DI MESOLA

promuovere la qualità urbana a tutte le scale ed in tutte le fasi del processo di trasformazione dell'insediamento, avendo cura che gli interventi di stratificazione della città esistente e **di nuovo impianto insediativo** perseguano, in modo integrato alla funzionalità ed alla economicità, la qualità urbana e cioè: la qualità nell'accessibilità, nelle condizioni ecologico-ambientali (sostenibilità), nella dotazione e nella conformazione degli spazi pubblici e di uso pubblico e nella loro capacità di costituire luoghi di socializzazione e di identità, nell'architettura dei manufatti;

dare priorità alla riabilitazione degli insediamenti e delle reti infrastrutturali esistenti attraverso la loro qualificazione e assicurare la durata nel tempo della qualità urbana ricercandola in tutte le fasi del processo di produzione e gestione della città: nella fase progettuale, in quella della realizzazione, in quella degli usi e, infine, in quella della cura, nel tempo, degli spazi e delle architetture;

privilegiare il recupero e la riqualificazione del Centro storico, favorendo condizioni di equilibrio fra gli usi residenziali ed altri usi compatibili con i luoghi e con la residenza; -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;

estendere le politiche finalizzate alla sicurezza del territorio nei riguardi di tutte le situazioni sensibili (esondabilità, subsidenza, erosione, etc) e di rischio e, coerentemente a ciò, ripensare alcune ipotesi insediative non compatibili con la difesa del territorio, per evitare conflitti in tema di esondabilità e di rispetto dei corpi arginali.

### 3) SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI E CULTURALI

assicurare la tutela delle risorse ambientali e culturali; -mettere sempre più a sistema il complesso delle risorse naturalistiche e culturali di cui il territorio di Mesola è particolarmente dotato, allo scopo di accrescere sempre più le condizioni favorevoli al produrre e al vivere cultura;

introdurre le risorse naturalistiche e culturali in circuiti di valorizzazione compatibile, privilegiando forme di fruizione caratterizzate da attenzione ai valori propri di tali risorse e quindi capaci di concretizzarsi secondo modalità rispettose dei luoghi e dei valori che essi contengono ed esprimono;

promuovere ed assicurare la sostenibilità degli insediamenti attraverso l'attenzione al regime idraulico e la cura del ciclo dell'acqua, il contenimento del consumo energetico tramite il ricorso a fonti energetiche alternative ed alla bioedilizia, l'uso del verde pubblico e privato in modo significativo e coerente con le caratteristiche ambientali, ecologiche e paesaggistiche, dei luoghi.

#### SINTESI

Obiettivi quadro conoscitivo	Obiettivo PSC	Scelta di piano	Indicatore prestazionale
favorire la qualificazione e la rivitalizzazione del centro storico e dei centri abitati, perseguendo lo sviluppo equilibrato delle funzioni residenziali, socialmente integrate, con quelle commerciali e turistico culturali;	completare il centro abitato di Mesola anche attraverso interventi di riqualificazione urbana. (Non so se si possa ancora parlare di completamento)	Individuazione e disciplina degli ambiti di espansione demandata a POC e RUE	Numero di interventi di riqualificazione e di completamento attuati.
consolidare e definire la struttura morfologico funzionale e l'identità degli insediamenti, mettendo in rete gli spazi pubblici, potenziando assi, luoghi centrali, dotazioni e definendo i margini;	Caratterizzare il tessuto Consolidato attorno al centro storico;	Conferma del perimetro, disciplina degli indici e usi demandata al RUE (Non sarà più il RUE)	Numero di interventi attuati e verifica della qualità
favorire la qualificazione e la rivitalizzazione del centro storico e dei centri abitati, perseguendo lo sviluppo equilibrato delle funzioni residenziali, socialmente integrate, con quelle commerciali e turistico culturali;	Contenere lo sviluppo dei centri minori a struttura morfologica e funzionale debole, risolvendo nello stesso tempo i problemi legati alla viabilità, per offrire le condizioni di riqualificazione e di consolidamento morfologico e funzionale anche con l'arricchimento di dotazione pubblica e di servizi privati.	I piccoli nuclei e gli insediamenti lineari nello spazio rurale sorti in modo spontaneo lungo le strade saranno oggetto di una diversa regolazione normativa: non più una disciplina da "zona di completamento", rivelatasi incongrua rispetto al carattere di questi nuclei, caratterizzati da tipologie unifamiliari; ma una disciplina, affidata al RUE, che consenta solo un completamento con tipologie e modalità insediative coerenti con i caratteri del nucleo stesso	Rapporto dotazioni territoriali/abitanti  % di incremento sul totale previsto di densità di edificato e urbanizzato. Incremento di servizi e dotazioni.  % di edificato e ristrutturato riqualificato rispetto alla % di nuovo insediamento.

	consentire la tutela e adeguamento del patrimonio edilizio esistente in sintonia con le caratteristiche insediative e con la dimensione familiare degli insediamenti minori assicurando nel contempo l'adeguamento delle opere di urbanizzazione	il <b>RUE</b> dovrà consentire interventi di restauro, ristrutturazione, ampliamento <b>e nuova costruzione</b> nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti, delle morfologie insediative, delle caratteristiche ambientali, della viabilità e degli accessi, garantendo il rispetto della dimensione familiare, definendo il numero massimo delle unità immobiliari ammissibili e della Superficie Utile massima per unità superando il concetto di indice edificatorio predeterminato. In particolare si dovrà tener conto dei diversi usi preesistenti articolando la normativa in usi residenziali civili e usi agricoli	
Garantire l'efficienza insediativa attraverso un'adeguata presenza di dotazioni territoriali e di un efficace sistema di accessibilità		Realizzare la circoscrizione urbana a Bosco Mesola e Ariano Ferrarese <b>e la viabilità di penetrazione sulle principali direttrici di ingresso nel polo produttivo</b>	
mantenere l'elevata qualità ecologica degli insediamenti, evitando situazioni di inquinamento e rischio	evitare nuovi insediamenti in assenza di rete fognante completa di depuratore; adeguare reti fognarie eventualmente carenti relative agli insediamenti esistenti;  Recepire fasce di rispetto da PTRQA  Riduzione del rischio sismico e idraulico	Il quadro conoscitivo ha verificato lo sviluppo e l'adeguatezza delle reti tecnologiche presenti nel territorio (in particolare quelle relative ad acqua, rete depurativa, distribuzione dell'energia e viabilità). <b>Tale verifica ha costituito uno dei punti di riferimento per le scelte di localizzazione degli ambiti di trasformazione di carattere residenziale, produttivo o commerciale.</b>  Recepimento  Definizione della zonizzazione acustica del territorio comunale (in fase di nuova redazione sul RUE)  Individuazione della potenziale presenza dei Caratteri predisponenti agli effetti di sito e di aree soggette a rischio idraulico; <b>(obiettivo in parte risolto con la redazione della microzonazione sismica di II</b>	Censimento delle <b>nuove</b> reti realizzate

		livello, da approfondire eventualmente al III comprensiva di CLE.)	
ottimizzare la disponibilità di aree produttive e per attività, in relazione alle caratteristiche dei siti, alla presenza delle reti, etc, puntando all'efficienza logistica ed alla compatibilità ambientale	creazione di opportunità e condizioni favorevoli allo sviluppo delle attività produttive	La pianificazione degli insediamenti ha tenuto conto delle particolari condizioni paesaggistiche e ambientali, puntando sia al consolidamento e allo sviluppo di siti produttivi già esistenti, sia all'individuazione di un nuovo polo produttivo privilegiando la miglior localizzazione dal punto di vista della dotazione infrastrutturale, per ottimizzarne l'efficienza logistica. La localizzazione ottimale rispetto alla viabilità e la disponibilità di aree a costi contenuti grazie al meccanismo perequativo Consentirà politiche attive per facilitare la rilocalizzazione di imprese e aggregazioni di filiera	N° di nuovi insediamenti nel polo produttivo e N° di dotazioni infrastrutturali realizzate all'interno del polo stesso
assicurare una rete di infrastrutture integrata, ecosostenibile, efficiente e sicura, congruente con i valori paesaggistici, che garantisca e sviluppi le grandi relazioni territoriali, le relazioni intercomunali, quelle tra le parti del territorio comunale e tra gli insediamenti;	Migliorare la sicurezza stradale in corrispondenza degli attraversamenti dei centri abitati e della S.S.309 – Romea (razionalizzazione degli svincoli in Romea già programmati da ANAS 2020)  Migliorare la sicurezza stradale in corrispondenza di incroci extraurbani.  Migliorare la sicurezza stradale e del livello di servizio sui tronchi stradali più carichi.	Bretella Mesola (previsione da verificare in quanto prevedeva un'espansione del territorio urbanizzabile non più attuale)  Bosco Mesola (già realizzata)	Censimento dei collegamenti viari realizzati e censimento delle migliorie (rotatorie, adeguamento sezioni stradali, percorsi ciclopedonali ecc) infrastrutturali realizzati  Censimento della realizzazione di percorsi ciclopedonali
assicurare il buon funzionamento della rete della mobilità delle persone e delle merci		Previsione dei collegamenti Ariano- Mesola, Mesola- Bosco Mesola, Bosco Mesola- Goro _Romea. Previsione raccordo ferroviario Codigoro_Adria (da valutare se ancora attuale o addirittura da evidenziare meglio come mobilità sostenibile)	
favorire le migliori condizioni di accessibilità locale in coerenza con un progetto di trasporto			

collettivo integrato con un sistema articolato di parcheggi di scambio;			
assicurare lo svolgimento dei cicli biologici ed ecologici nel territorio e negli insediamenti	<p>Richiamare l'attenzione alle particolari cautele da avere ai fini del funzionamento dei cicli naturali e della tutela dei valori culturali e paesaggistici.</p> <p>Prevedere meccanismi per favorire la riqualificazione naturalistica o ambientale di ambiti o aree particolarmente degradati.</p> <p>Prevedere la valorizzazione turistico paesaggistica di particolari aree agricole</p>	<p>Individuazione degli ambiti di Rete Ecologica, delle Aree interessate da rischi naturali ed aree soggette a vincolo paesaggistico.</p> <p>Individuazione di Ambiti di riqualificazione naturalistica, Aree di riqualificazione ambientale, ecologica e paesaggistica.</p> <p>Individuazione di aree a vocazione ambientale e turistico-ricreativo a basso impatto ambientale</p>	<p>Censimento delle aree a parco realizzate</p> <p>Censimento delle attività agrituristiche insediate e delle attività ricettive a basso impatto ambientale attivate</p>
realizzare e mantenere la rete ecologica, integrare le emergenze naturalistiche attraverso la ricostruzione dei corridoi ecologici e la messa in rete dei servizi di fruizione	Favorire il riuso del patrimonio edilizio di interesse storico documentale non più utilizzato, promuovere sviluppo di reti per la mobilità lenta	<p>per: Unità di paesaggio, Aree Sic e ZPS, Aree Parco Delta Po, riserve naturali, Aree forestali</p> <p><b>Individuazione di specifici progetti demandata al POC</b></p>	<p>Censimento degli elementi di pregio riutilizzati.</p> <p>Grado di realizzazione di reti per la mobilità lenta (piste ciclabili)</p>
realizzare e mantenere il sistema del verde urbano		Previsione grande parco urbano inserito nella golena del Po di Goro a Ovest del centro abitato.	
garantire la tutela dei corpi idrici superficiali		Recepimento delle tutele del PTCP provinciale.	
garantire la difesa del sistema dunoso/dunoso		Recepimento <b>e specifica</b> degli ambiti dossivi individuati nel PTCP.	



## Verifica degli obiettivi della LR 24/2017 rispetto al PSC vigente

### OBIETTIVO 1 - RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

a) contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici;

Il PSC non prevedeva il contenimento del consumo di suolo. Esso era invece orientato alla riduzione del fenomeno della rendita fondiaria generato dai previgenti PRG redatti ai sensi della LR 47/78, la quale a sua volta recepiva la forma dei piani definita dalla legislazione nazionale (L 1150/42 e DM 1444/68).

I PRG avevano la caratteristica di avere validità illimitata e di essere immediatamente conformativi dei diritti edificatori e dei vincoli di inedificabilità. La cartografia del PRG costituiva una rappresentazione di progetto del territorio. Attraverso la precisa classificazione delle zone di espansione (zone C) esso produceva una super valutazione delle aree edificabili, il cui valore di mercato veniva moltiplicato sin dalla adozione del piano. Per tale motivo la redazione del PRG era caratterizzata dall'obbligo di riservatezza a contrastare fenomeni speculativi di acquisizione preventiva delle aree che sarebbero state rese edificabili dal piano. La validità illimitata del piano garantiva la rendita fondiaria, dei proprietari delle aree edificabili. In fase di espansione dell'attività edilizia e della domanda di nuova edificazione, lo stesso valore dei suoli rappresentava un ostacolo alla realizzazione del piano, laddove i soggetti proprietari delle aree non si facevano promotori delle trasformazioni previste dal piano stesso, per sfruttare la rendita fondiaria derivante dal progressivo aumento di valore delle aree edificabili. Lo stesso valore fondiario rendeva estremamente costoso l'esproprio per la realizzazione di opere di iniziativa pubblica. Ne risultava un piano poco flessibile e di difficile attuazione.

Nel tentativo di raggiungere l'obiettivo di riduzione del fenomeno della rendita fondiaria la LR 20/2000 ha introdotto un piano in due livelli. Un primo livello strutturale (PSC), a validità illimitata, che avrebbe individuato gli elementi consolidati non soggetti a trasformazioni significative (territorio urbanizzato e territorio rurale), rispetto i quali individuare per differenza il territorio potenzialmente urbanizzabile. Un secondo livello operativo (POC) che assegnava i diritti edificatori per la concreta trasformazione delle aree edificabili, per un periodo limitato di 5 anni, preferibilmente a seguito di una procedura pubblica di selezione dei promotori. Gli accordi coi privati si delineavano in fase di redazione del POC, ed assumevano efficacia se recepiti nel piano approvato. Oltre alla valutazione di sostenibilità delle potenziali trasformazioni, il PSC operava la stima del fabbisogno di nuova edificazione definendo il dimensionamento del piano, in continuità con l'impostazione dei previgenti PRG. Il dimensionamento si basava di norma sulla conferma del trend consolidato, di incremento demografico e/o di domanda di nuova edificazione. Il PSC è quindi strutturato per governare una espansione insediativa, individuata come fabbisogno dal piano stesso.

Contemporaneamente con la LR 20/2000 si è introdotto a livello regionale il concetto di Valutazione di sostenibilità del piano. Tuttavia nel primo PSC la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT), è stata di fatto utilizzata per definire le condizioni di trasformazione degli ambiti territoriali omogenei individuati dal piano, considerando come postulato la vocazione espansiva del territorio urbanizzato.

L'interpretazione del modello di piano proposto dalla LR 20/2000, ha di fatto generato dei PSC in cui si individuavano aree per potenziali nuovi insediamenti molto superiori al fabbisogno stabilito dal dimensionamento del fabbisogno di nuova urbanizzazione, nel tentativo di mettere in competizione i proprietari che avessero voluto candidarsi nel POC, inducendoli a contenere, per eccesso di offerta, il valore delle aree di trasformazione. La suddivisione in due fasi avrebbe dovuto permettere di mantenere i terreni inclusi nel territorio urbanizzabile, entro il regime proprio delle aree non edificabili, fino alla inclusione nel POC.

La realtà del mercato e di conseguenza l'agenzia delle entrate, hanno invece interpretato il territorio urbanizzabile del PSC, alla stregua delle aree edificabili ai fini fiscali, individuate dai precedenti PRG. La contrazione del mercato immobiliare e in generale la crisi economica i cui effetti sono tuttora apprezzabili, ha creato una distonia tra il valore fiscale degli ambiti di espansione e l'interesse al mantenimento della potenziale edificabilità, da parte dei proprietari.

Nel comune di Mesola tale discrasia è ancor più evidente se si considera che nessuna delle



previsioni di espansione del PSC si è attuata, tanto che non è mai stato approvato un POC.

In questo contesto l'evoluzione del concetto di sostenibilità, in riferimento alle tematiche più generali di sostenibilità del modello di gestione del territorio nel mutato clima socio economico, ha indotto la comunità europea a definire un obiettivo generale di riduzione del consumo di suolo, declinato come consumo di suolo a saldo zero entro il 2050. La regione con la LR 24/2017, anticipando l'obiettivo europeo assegna il termine del 01.01.2022 (come prorogato con LR 3/2020), per conformare i piani urbanistici comunali al limite del consumo di suolo entro un massimo del 3% del territorio urbanizzato.

Per adeguare gli strumenti del comune di Mesola all'obiettivo di riduzione del consumo di suolo, nella fase transitoria tuttora in corso le possibilità sono due. Una variante specifica al PSC volta alla sola eliminazione delle previsioni di espansione, ai sensi dell'art 4 comma 4 della LR 24/2017, oppure una revisione generale degli strumenti vigenti attraverso un'unica variante generale diretta a unificare e conformare le previsioni dei piani vigenti ai contenuti del Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art 3 co 2 della stessa legge.

Considerato che LR 24/2017 contiene altri obiettivi condivisibili, quali la promozione della rigenerazione urbana del territorio consolidato, rispetto i quali ridefinisce un coerente quadro normativo, si propone l'adozione di un'unica variante generale ai sensi dell'art 3 co 2.

Nell'ambito di tale variante il PUG di Mesola dovrà operare una riclassificazione del territorio urbanizzabile individuato dal PSC vigente, eliminando di fatto tale categoria dalla cartografia di piano. Le aree interessate assumeranno una classificazione congruente con lo stato di fatto. In linea generale non si terrà in considerazione lo stato di diritto, che la LR 20/2000 indicava come elemento di riferimento della classificazione, e che di fatto ha spesso indotto a confermare nel PSC le zone di espansione previste dai PRG previgente, ancorchè non attuate per decenni.

Nel PUG solo le previsioni conformate, ancorchè non trasformate, come le aree comprese nei PUA approvati ed in generale le aree ricadenti nelle situazioni previste all'art. 32 comma 2 della LR 24/2017, saranno incluse nel perimetro del territorio urbanizzato.

Nel considerare tale obiettivo va tenuto presente che il limite del 3% suddetto è attribuito in termini provvisori, essendo possibile una redistribuzione di tale quota in ambito provinciale, ed opera del piano territoriale di area vasta (PTAV) introdotto dalla stessa LR 24/2017. (art 42 co 3 lett b della LR 24/2017). L'eventuale mantenimento di una quota di potenziale espansione, dovrà pertanto essere opportunamente concordata con la provincia.

La verifica di coerenza del piano comunale col redigendo piano provinciale può intervenire in due momenti. Durante la consultazione preliminare, che la legge regionale prevede nelle prime fasi di redazione del piano, oppure in sede di esame da parte del comitato urbanistico di area vasta, che la legge regionale prevede in fase conclusiva dell'iter di formazione del piano, subito prima della sua approvazione.

L'art 3 co 2 della LR 24/2017, secondo il quale verrà redatto il PUG di Mesola, esclude la fase di consultazione preliminare, tuttavia essendo entrambi i piani, comunale e provinciale, in fase di redazione appare quantomeno opportuna una verifica preliminare volontaria. Ancor meglio sarebbe poter giungere alla definizione di un accordo ai sensi dell'art 58 della L 24/2017, che definisca gli obiettivi comuni del PUG e del PTAV, prima della formalizzazione della proposta di piano da parte del consiglio comunale (fase di assunzione del piano). Si propone pertanto di sottoporre alla provincia la condivisione degli obiettivi delineati nel presente documento, mediante la proposta di un accordo ex art 58 della LR 24/2017.

Le aree che il PSC classificava come ambiti per potenziali nuovi insediamenti e che non saranno confermate dal PUG, potranno comunque essere destinate a produrre servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici, nell'ambito delle azioni definite più in generale in riferimento all'intero territorio non urbanizzato in cui si inseriscono.

## **OBIETTIVO 2 - PROMUOVERE LA RIGENERAZIONE URBANA**

b) favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, con particolare riferimento all'efficienza nell'uso di energia e risorse fisiche, alla performance ambientale dei manufatti e dei materiali, alla salubrità ed al comfort degli edifici, alla conformità alle norme antisismiche e di sicurezza, alla qualità ed alla vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri, alla promozione degli interventi di edilizia residenziale sociale e delle ulteriori azioni per il soddisfacimento del diritto all'abitazione di cui alla legge regionale 8 agosto 2001, n. 24 (Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo);

In relazione a tale obiettivo va premesso che nei contesti a bassa tensione insediativa, qual è il comune di Mesola, la semplificazione procedurale diventa elemento determinante per consentire la riqualificazione dell'esistente con le poche risorse disponibili.

Il PSC di Mesola non ha individuato ambiti di riqualificazione, secondo la classificazione che la LR 20/2000 prevedeva per le aree dismesse o degradate, la cui trasformazione presupponeva la redazione di un Piano urbanistico attuativo (PUA) previo programmazione nel POC. Tuttavia nel territorio sono presenti numerose aree dismesse o degradate, in particolare ai lati della SS 309 Romea, e nei margini dei centri minori. Una loro caratteristica è la ridotta dimensione e la frammentarietà, che non permette di identificare ambiti omogenei di intervento organico. Nel tentativo di facilitarne il recupero si propone di permetterne la trasformazione con intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato, limitando i casi in cui si debba procedere mediante accordo operativo solo per gli interventi inerenti ai comparti di superficie maggiore a 10.000 mq. Per altro non sono prevedibili interventi estesi di sostituzione edilizia di porzioni di territorio urbanizzato che eccedano le singole proprietà, anche in considerazione del tessuto imprenditoriale operante nel contesto comunale, ove prevalgono le micro imprese. Gli interventi attesi sono quindi alla scala edilizia, e su tale livello si deve definire la politica generale di riqualificazione.

Nel territorio urbanizzato è fondamentale agevolare la riqualificazione funzionale dei singoli edifici ad opera dei privati. Pertanto si propone di assoggettare a permesso di costruire non convenzionato gli interventi di ristrutturazione edilizia ad uso abitativo con ampliamento entro il limite del 20% della superficie complessiva esistente. Tale impostazione risulta coerente con la disciplina del contributo di costruzione adottata dal comune di Mesola, il quale con Delibera di Consiglio Comunale n.15/2020, ha deciso l'esenzione totale di tali interventi. In questo contesto un aggravio procedimentale rispetto la semplificazione dei titoli edilizi operato con la LR 15/2013, sarebbe in contraddizione con l'obiettivo della stessa legge 24/2017.

L'effetto atteso da tale impostazione di piano non è la trasformazione in addensamento di intere porzioni del territorio urbanizzato, che la LR 24/2017 assoggetterebbe ad accordo operativo, quanto un incentivo volumetrico alla riqualificazione del patrimonio esistente. Nei piani precedenti il nuovo carico insediativo complessivamente ammesso nel territorio urbanizzato era ben maggiore del 20 %, per effetto degli indici edificatori direttamente assegnati dal PRG e dal RUE alle aree edificabili. Tali possibilità tuttavia non ha prodotto incrementi sensibili del carico insediativo complessivo, quanto episodici interventi di riqualificazione di edifici esistenti. Per altro l'adeguamento funzionale degli edifici più vetusti, necessita spesso di un incremento volumetrico finalizzato al raggiungimento dei requisiti minimi igienico sanitari, in termini di altezza dei locali, loro superficie minima e numero di vani per alloggio, ancor prima che un miglioramento sismico e di prestazione energetica. Si resta comunque nell'ambito di interventi di scala edilizia che non giustificano il ricorso ad accordi operativi o ad accordi integrativi del titolo edilizio. Rispetto tali interventi è normalmente preferibile operare la monetizzazione delle poche dotazioni pubbliche dovute, rispetto la loro realizzazione, che risulterebbe nel complesso frammentaria. Il ricorso alla monetizzazione consente di meglio concentrare le risorse in interventi pubblici di maggior respiro e significato.

Resta il tema del margine urbano, che il PSC affrontava prevedendo ambiti di espansione a completamento del territorio urbanizzato. La strategia prevista dal PSC in relazione a tale obiettivo risulta incongruente con l'obiettivo generale di riduzione del consumo di suolo e deve essere rivista. La morfologia del tessuto urbano consolidato è caratterizzata da tipologie insediative di bassa densità collocate in lotti condizionati dalle distanze minime prescritte dalle norme vigenti. In tale contesto non è ipotizzabile una organica ridefinizione compositiva dei margini, rimanendo entro i limiti della ristrutturazione edilizia. A tal fine di si dovrebbero incentivare fenomeni di aggregazioni

delle unità immobiliari coinvolte in comparti organici di intervento, che permettano una maggior libertà compositiva delle soluzioni di progetto. Solo con interventi estesi a più unità immobiliari è ipotizzabile una riconfigurazione dei volumi che induca l'eliminazione dei corpi incongrui e l'aggregazione ai corpi principali in un miglioramento compositivo del costruito. La strategia della qualità urbana potrà individuare i margini rispetto i quali incentivare fenomeni di riqualificazione ove, a seguito di fenomeni di aggregazione delle unità interessate, si possa ipotizzare di assegnare una premio volumetrico utilizzabile anche al di fuori del territorio urbanizzato vigente, al fine di ridisegnare il margine urbano. Tali interventi ove è ammesso l'utilizzo di una parte del consumo di suolo ammissibile, saranno assoggettati ad accordo operativo. Tale obiettivo richiede che non venga totalmente azzerata, in sede di piano provinciale, la quota di consumo di suolo provvisoriamente assegnata dalla legge regionale. A tal fine è opportuno proporre la condivisione un accordo con la provincia.

L'intervento pubblico diventa fondamentale in relazione alla qualificazione degli spazi urbani, ed alla vivibilità degli aggregati minori, ove si deve mantenere un minimo di servizi collettivi. Nei centri minori oltre alle strade piazze e alle aree di verde attrezzato di uso pubblico, sono spesso pubblici anche i contenitori che garantiscono la presenza di servizi quali l'ambulatorio medico, i gruppi di rappresentanza locale, i gruppi culturali, i pubblici esercizi, necessari per garantire la presenza di un minimo di funzioni collettive. La rigenerazione dei centri minori pertanto deve far leva sul massimo sfruttamento del patrimonio pubblico, mediante forme di collaborazione coi privati. I contratti di partenariato pubblico e privato, richiamati nella parte IV codice dei contratti pubblici contenuto nel Dlgs 50/2016, rappresentano strumenti utili per la rigenerazione urbana al pari degli strumenti urbanistici, preposti alle trasformazioni fisiche. La strategia per la qualità urbana potrà definire il sistema degli immobili pubblici destinati a servizi collettivi ed un quadro di regole per la loro assegnazione agevolata ai promotori privati.

La strategia del piano è fondamentale anche per la definizione della rete di infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici, di cui si è già programmato un primo stralcio in via Biverare.

Il fabbisogno di edilizia residenziale sociale (ERS), è localmente soddisfatto mediante il patrimonio pubblico affidato in gestione ad ACER. Il patrimonio esistente consiste in circa 152 alloggi, contro un fabbisogno di poco superiore accertato dalle graduatorie di assegnazione vigenti. Attualmente ci sono circa 15 alloggi in corso di ristrutturazione, che rappresentano il 10% del patrimonio esistente, e costituiscono una quota fisiologica in relazione allo stato manutentivo degli immobili ed alle risorse disponibili per gli interventi di riqualificazione. Attualmente non sono programmati interventi di sostituzione edilizia, né interventi diffusi di adeguamento simico o energetico del patrimonio abitativo pubblico. Gli interventi di manutenzione o ristrutturazione in corso sono principalmente rivolti al mantenimento dello stato manutentivo o all'adeguamento igienico sanitario delle unità edilizie.

Sarebbe quindi utile disporre di ulteriori 15 alloggi per soddisfare pienamente la domanda attuale, mantenendo una quota minima di alloggi liberi per il parcheggio degli inquilini delle unità in corso di riqualificazione. Nell'attuale contingenza e alla luce delle considerazioni fatte in relazione all'obiettivo di riduzione del consumo di suolo, è difficile ipotizzare che il patrimonio di edilizia residenziale sociale possa essere integrato mediante cessione di dotazioni derivanti dagli interventi edilizi di iniziativa privata.

Resta da indagare la possibilità prevista dall'art 9 delle LR 24/2017, secondo il quale Il Comune, allo scopo di promuovere la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale con il concorso dei privati, può conferire agli stessi, in diritto di superficie, le aree pubbliche destinate a servizi nelle quali non siano state realizzate, o non siano in corso di realizzazione, dotazioni territoriali, infrastrutture o servizi pubblici.

### **OBIETTIVO 3 - VALORIZZARE IL PAESAGGIO E LA BIODIVERSITA'**

c) [tutelare e valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità;](#)

il Territorio del comune di Mesola, appare particolarmente vocato al perseguimento di tale obiettivo. Esso è caratterizzato dalla presenza delle aree boscate di maggior significato a livello regionale. Il territorio comunale è infatti interessato dal piano della stazione Volano, Mesola Goro del parco

regionale del delta del Po, Approvato con Delibera di Giunta regionale n. 1626/2001. il perimetro di stazione include, tra l'altro, il centro storico di Mesola e più zone boscate tra cui spicca la riserva naturale del Gran Bosco Della Mesola. Il territorio comunale è interessato da tre SIC\_ZPS (IT 4060010 dune fossili di Massenzatica, IT 4060015 che comprende il Bosco della Mesola e il Bosco di Santa Giustina, IT 4060016 che comprende la destra Po da Stellata a Mesola) Ulteriore elemento di enorme potenzialità sono i corsi d'acqua, tra i quali spicca il Po di Goro. Elementi minori come i laghetti di Santa Giustina in prossimità di Torre Abà, saranno tutelati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, in corso di aggiornamento.

La riserva naturale delle dune fossili di Massenzatica, rappresentano un biotopo di enorme importanza naturalistica ma di difficile valorizzazione ai fini della fruizione, per via della delicatezza del suo habitat. Il valore naturalistico del territorio è riconosciuto a livello mondiale tanto esso risulta incluso nel Sito Riserva di Biosfera Delta del Po Mab Unesco.

Il territorio di Mesola è poi caratterizzato dalla presenza della più vasta area di dominio collettivo nel Delta del Po appartenente ai naturali residenti delle frazioni di Massenzatica e Monticelli. La legge n. 168/2017 impone che i terreni di proprietà collettiva siano vincolati a una destinazione agro-silvo-pastorale e tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera h del D.lgs. 42/2004.

Il dominio collettivo di Massenzatica e Monticelli è gestito dagli aventi diritto attraverso il Consorzio Uomini di Massenzatica, costituito ai sensi della L. 397/1894. Il CUM è risultato vincitore del Premio Nazionale del Paesaggio per il 2018 e della Menzione speciale del Premio per il Paesaggio del Consiglio d'Europa, istituito dalla Convenzione Europea del Paesaggio, stipulata a Firenze il 20 ottobre 2000.

Il PSC e il RUE non hanno evidenziato l'elemento strutturale dato dal dominio collettivo, così come la cartografia del piano di coordinamento provinciale (PTCP). Il piano Provinciale individuava come "aree storico-testimoniali", ai sensi dell'art. 23 del piano paesistico regionale (PTPR), le Partecipanze di Cento, Mirabello e Sant'Agostino, mentre non evidenziava quella di Massenzatica e Monticelli. Il PUG e i piani sovraordinati pertanto dovranno recepire la perimetrazione delle terre collettive da vincolarsi ai sensi della L. 168/2017.

In generale gli elementi significativi in relazione all'obiettivo di valorizzazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche favorevoli al benessere umano ed alla conservazione della biodiversità, sono stati adeguatamente individuati e disciplinati dal PSC e dal RUE quali elementi strutturali del territorio. Il PUG pertanto ne potrà recepire le indicazioni, nei termini di seguito indicati.

In relazione all'obiettivo di valorizzare il territorio nelle sue caratteristiche ambientali e paesaggistiche, si deve considerare il principio di competenza dei piani di diversa scala territoriale, introdotto dalla LR 24/2017, per il quale il piano comunale è chiamato a definire le politiche sui sistemi di pertinenza della scala locale, mentre sono attribuiti alla pianificazione sovraordinata i temi relativi ai sistemi di più ampio respiro.

La precedente legge 20/2000 come anche la LR 47/78, prevedevano la formazione di piani "a cascata", dal livello regionale a quello comunale, ove il livello inferiore avrebbe dovuto recepire gli indirizzi dei livelli sovraordinati declinandoli a scala locale. Tale modello presupponeva una successione temporale nella approvazione dei piani dei diversi livelli, spesso non rispettata. In molti casi, le varianti introdotte nei piani sovraordinati non sono state prontamente recepite nei piani di livello inferiore. Il sistema dei piani a cascata ha prodotto piani con previsioni incongruenti se non contraddittorie che ha creato non pochi problemi interpretativi. Il principio di competenza tende ad evitare tali incongruenze.

Nel nuovo sistema di pianificazione introdotto dalla LR 24/2017, spetta al piano paesistico regionale l'individuazione cartografica dei vincoli sui beni paesaggistici previsti dal codice dei beni culturali. mentre spetta al piano territoriale del Parco Regionale del Delta del Po l'individuazione e regolamentazione degli elementi di maggior significato ai fini della conservazione della biodiversità.

Tutti gli enti sovraordinati hanno avviato la redazione dei propri piani in adeguamento alla LR 24/2017. La provincia ha deliberato nell'estate 2020 gli obiettivi del PTAV, ed ha iniziato un percorso di condivisione con gli enti comunali. Il documento degli obiettivi del PTAV considera il paesaggio come infrastruttura basata sulla rete ecologica provinciale e sulla mobilità dolce, cui collegare anche il rilancio del patrimonio storico diffuso. Lo stesso piano provinciale intende favorire il potenziamento

dei servizi ecosistemici, una agricoltura 4.0 che promuova il paesaggio dei prodotti, favorendo l'insediamento diffuso delle imprese innovative legata a paesaggio, all'ambiente, alla mobilità dolce, alla agricoltura e ai servizi, piuttosto che al produttivo manifatturiero e industriale tradizionale.

In contraddizione con il suo stesso principio di competenza, la LR 24/2017 ha posto in capo al piano comunale l'onere di rappresentare in una unica "tavola dei vincoli" i sistemi di vincoli e tutele introdotti a livello sovracomunale. A livello cartografico tale individuazione è stata operata già dal PSC e dal RUE e può essere recepita nel PUG, facendo salvo l'aggiornamento indotto dai piani sovraordinati in corso di redazione. Per adeguarsi ai contenuti minimi stabiliti dalla LR 24/2017, il PUG dovrà inoltre integrare il proprio quadro conoscitivo raccogliendo le schedature, degli elementi (sovraordinati) individuati nelle tavole dei vincoli.

Rispetto all'obiettivo di valorizzazione dei sistemi paesaggistici e naturali, il PUG non può che conformarsi agli obiettivi definiti dagli strumenti sovraordinati. Nella concreta declinazione del principio di competenza si deve considerare che esistono sistemi che richiedono una pianificazione coordinata, come quelli degli elementi di fruizione del paesaggio. Tali sistemi sono costituiti da reti di area vasta e da elementi di valenza locale, la cui valorizzazione attraverso i piani urbanistici richiede una condivisione di intenti, spontanea o confermata con gli accordi territoriali.

Già oggi le politiche di conservazione e valorizzazione dei sistemi naturalistici, di fruizione del paesaggio e dei beni storici diffusi, individuati dal PTCP provinciale e dai PSC comunali vigenti, sono declinate mediante progetti e politiche coordinate tra i diversi livelli istituzionali.

Lo strumento privilegiato per tali politiche sono gli accordi territoriali e i progetti condivisi ai diversi livelli amministrativi. Anche in tale prospettiva si considera opportuno pervenire ad un accordo ex art 58 tra comune e provincia, che permetta di condividere fin dalle prime fasi di formazione dei rispettivi piani gli obiettivi propri di ciascun livello territoriale. L'obiettivo è quello di addivenire ad una efficace integrazione orizzontale dei piani di diversa scala territoriale, senza la quale i singoli strumenti rischiano di perdere efficacia.

A livello locale *la strategia per la qualità urbana e ambientale del PUG* dovrà definirne le ipotesi di valorizzazione degli elementi più significativi, quali il centro storico di Mesola letto in relazione ad elementi primari sotto il profilo paesaggistico quali il Po di Goro. L'argine pensile di destra Po lambisce l'abitato di Mesola tanto da consentire una visione dall'alto del castello estense che ne caratterizza il centro storico. La destra Po rappresenta un percorso di fruizione del paesaggio naturale, che connette l'intero territorio nord della provincia e trova proprio a Mesola uno dei luoghi di maggior potenzialità per l'integrazione tra paesaggio naturale e i beni storico architettonici. Lo sviluppo della piena potenzialità turistica di tale configurazione, già ipotizzata nei piani della precedente generazione ma non concretizzata a pieno, presuppone appunto una strategia condivisa di area vasta e valorizzazione locale. A ridosso dei due elementi citati è stato realizzato un parco attrezzato, che può fungere sia da dotazione urbana che da area di sosta del percorso ciclabile, mentre un altro spazio di maggior dimensioni è già stato acquisito al patrimonio comunale per essere destinato a parco pubblico. Quest'ultimo bene si presenta come un'area naturale spontanea ed è ancora da valorizzare.

La valorizzazione del cicloturismo di lunga percorrenza, trova in un territorio pianeggiante come il nostro un ambiente ideale. Il territorio Ferrarese è attraversato da EuroVelo, la rete ciclabile europea con 15 itinerari di lunga percorrenza attraverso tutto il continente. Della Eurovelo 8 fa parte la Destra Po, che passando per Ferrara raggiunge il litorale. La sua valorizzazione, richiede la presenza di strutture ricettive e servizi volti alle esigenze del ciclista, cicloparcheggi, aree di servizio, attività di promozione e comunicazione.

La pianificazione di area vasta deve considerare che punti di sosta intermedi, benchè fondamentali per l'attrattività dell'intero sistema, non inducono significative ricadute economiche a livello locale. Per il mantenimento delle infrastrutture per la fruizione, si deve pertanto dare concreta attuazione al principio di perequazione territoriale, già previsto dalla LR 20/2000 e ripreso nella LR 24/2017. In tale prospettiva l'accordo tra provincia e comune, dovrebbe individuare le forme di trasferimento alle aree interne delle risorse generate dal flusso turistico, che nel panorama provinciale si concentrano nel capoluogo e nelle località costiere.

A scala locale i comuni di Mesola, Goro e Codigoro hanno recentemente proposto un sistema capillare di percorsi ciclopedonali, che mette in relazione entroterra e mare. Il progetto denominato Mappi (Museo ambientale paesaggi produzione e innovazione), è stato curato insieme all'associazione Metropoli di Paesaggio e punta a valorizzare le eccellenze naturali le produzioni tipiche e le emergenze architettoniche dei territori. Il progetto sarà proposto, per i fondi comunitari 2021/2027-FILIERA TURISTICA. Secondo i promotori per rilanciare l'intera filiera turistica servono infrastrutture, servizi ma anche attrazioni, secondo il più ampio concetto di **rigenerazione territoriale**.

Quattro i percorsi prioritari individuati dalle tre amministrazioni. Volano-Boscone della Mesola (1,5 milioni di euro per 7 Km), il cui tracciato collegherebbe le pinete e le spiagge della costa con il Boscone, la Destra Po e il castello di Mesola. Destra Po-Boscone della Mesola (700 mila euro per 1,5 Km), il progetto consiste nella realizzazione di una passerella lunga 1,5 chilometri a fianco del ponte sul Canal Bianco. Tale intervento collegherebbe il sistema della Destra Po con il Boscone e con la ciclovia Adriatica, quindi Comacchio e le valli. Taglio della Falce-Faro (1 milione di euro per 7 Km), che permetterebbe a ciclisti e cicloturisti di arrivare dalla Destra Po al faro di Gorino e all'Isola dell'Amore. Pomposa-Gorino (2,4 milioni di euro) consentirebbe di realizzare un itinerario ciclabile che dall'Abbazia di Pomposa si colleghi, passando per Volano, a Taglio della Falce (1,9 milioni) e poi da qui, passando per Volano e la pineta, consentisse di raggiungere il mare (500 mila euro). Il compito del piano comunale rispetto questi progetti è principalmente quello di rendere congruenti le previsioni di piano, secondo una coerenza orizzontale dei diversi strumenti.

#### OBIETTIVO 4 - VALORIZZARE LA PRODUZIONE AGRICOLA

d) tutelare e valorizzare i territori agricoli e le relative capacità produttive agroalimentari, salvaguardando le diverse vocazionalità tipiche che li connotano;

La valorizzazione delle produzioni agricole presuppone una politica di promozione operabile su spazi virtuali, ma anche strutture fisiche per la promozione, la logistica e la distribuzione dei prodotti locali. Rispetto questi due aspetti la realtà territoriale presenta due tipologie di elementi dalle grandi potenzialità.

Il centro storico di Mesola è caratterizzato dal castello estense circondato da un semiottagono di botteghe a formare una piazza di rara suggestione, in cui organizzare iniziative come i mercati o fiere dei prodotti locali. Tale contesto, ben conservato, richiede iniziative di rigenerazione funzionale degli spazi esistenti e pochi interventi di integrazione di elementi temporanei di arredo. Il complesso del castello è inoltre collegato ad altri spazi pubblici di minor qualità che richiederebbero interventi di riqualificazione più consistenti. Il sistema delle piazze del centro storico non è pienamente valorizzato e rappresenta una potenzialità da sviluppare.

Nel territorio rurale ci sono realtà produttive agricole di eccellenza proiettate verso un mercato di area vasta attraverso strutture funzionali collocate a ridosso della strada statale 309 Romea. E' il caso della storica struttura per la vendita e la logistica dei prodotti agricoli storicamente denominata C.A.S.A. Mesola, tutt'ora in funzione. Essa richiede un intervento di riqualificazione fisica e funzionale, per la parte commerciale, ed un intervento di mitigazione paesaggistica, per la parte dedicata alla logistica. Il complesso di C.A.S.A. Mesola propone due importanti criticità diffuse sul tracciato della statale. Il corretto inserimento paesaggistico delle strutture produttive, sia attive che dismesse, attraverso la realizzazione di opere di mitigazione, e l'accessibilità in sicurezza delle attività collocate lungo il tracciato della statale.

La strategia per la qualità urbana e ambientale del PUG dovrà definirne le ipotesi di qualificazione e valorizzazione di queste due tipologie di sistemi insediativi.

#### OBIETTIVO 5 - VALORIZZARE IL PATRIMONIO STORICO CULTURALE

e) contribuire alla tutela ed alla valorizzazione degli elementi storici e culturali del territorio regionale;

La principale risorsa presente sul territorio comunale è il Castello, già delizia estense, situato nel centro storico di Mesola. Esso è un contenitore di proprietà provinciale concesso in uso al comune, ben conservato ma sottoutilizzato. Da solo non rappresenta un attrattore sufficiente, per garantire un flusso turistico significativo. Il suo recupero è frutto di un progetto denominato "Progetto Mesola", promosso dal Settore Pianificazione e Programmazione Territoriale ed Economica della Provincia di Ferrara che riguardava l'individuazione di "azioni per il miglioramento della qualità ambientale e



paesaggistica del borgo storico e del Barco estense di Mesola”.

In quanto ex delizia, il castello è stato inserito in un progetto di rilievo provinciale di valorizzazione delle delizie estensi unitamente alle delizie del Verginese, situato nel territorio portuense, e alla delizia di Benvignante, situata in territorio argentano, a villa mensa situata nel territorio Copparese. Tale progetto ideato nel 2008 stenta a decollare, nonostante le ingenti risorse spese per l'adeguamento dei contenitori, per la mancanza di contenuti attrattivi.

Altri contenitori minori versano in stato di abbandono e potrebbero essere recuperati nell'ambito di progetti condivisi. Il casino idraulico di Ariano ferrarese, è un esempio di recupero di un contenitore di proprietà del consorzio di Bonifica, finanziato in parte con fondi regionali, ove il comune funge da ente promotore.

La strategia per la qualità urbana e ambientale del PUG dovrà definire un'ipotesi di valorizzazione funzionale dei singoli contenitori in un'ottica di sistema, che permetta di attirare un flusso turistico significativo anche a livello economico, recuperando a valore i progetti attivati quali il progetto esecutivo dei lavori di “Recupero e allestimento Bunker della Pineta del Fondo” (DET n. 356/2014).

## OBIETTIVO 6 - MIGLIORARE IL SISTEMA PRODUTTIVO

f) **promuovere le condizioni di attrattività del sistema regionale e dei sistemi locali, per lo sviluppo, l'innovazione e la competitività delle attività produttive e terziarie;**

L'attrattività del territorio comunale di Mesola rispetto gli insediamenti produttivi, si basa principalmente sulla presenza della statale Romea che costituisce uno dei principali assi di collegamento nazionale. Tale infrastruttura è tuttora una opportunità, nonostante i fenomeni di congestione e l'alta incidentalità che la caratterizzano. Per tali criticità è in caso di realizzazione un insieme sistematico di interventi programmati da ANAS, volti ad adeguare le intersezioni più critiche. Nel territorio del comune di Mesola sono già stati approvati e programmati 7 interventi di miglioramento di altrettante intersezioni esistenti. Tali interventi in variante agli strumenti urbanistici vigenti, con effetto di POC in quanto presuppongono la conformazione dei vincoli espropriativi, è intervenuta ai sensi dell'art.54 della LR 24/2017. Le nuove intersezioni devono essere recepite nella cartografia del PUG. Gli interventi previsti da ANAS sono i seguenti:

n. 19 rotatoria	Km 50+700 incrocio con sp 27, Romea Goro Cristina;
n. 20 intersezione	Km 51+300 incrocio con via Dell'Artigianato;
n. 21 intersezione	Km 52+800 incrocio con sp 51, Nuova Corriera per Bosco Mesola;
n. 22 intersezione	Km 54+000 incrocio con sp 11, via Motte;
n. 23 rotatoria	Km 54+500 incrocio con via Garibaldi;
n. 24 chiusura	Km 54+900 incrocio con via Vinicio Migliorini;
n. 25 intersezione	Km 55+100 incrocio con via XXV Aprile;

Al momento di redazione del PSC, sembrava imminente la realizzazione della variante alla E55, una infrastruttura autostradale destinata a sostituire la SS 309 Romea nel ruolo di asse infrastrutturale di lunga percorrenza. Sulla scorta di tale previsione il PSC ha individuato un ambito per potenziali nuovi insediamenti di tipo produttivo di rilievo sovracomunale (APEA), in località Bosco Mesola, ove era previsto un casello autostradale a ovest dell'attuale tracciato della SS 309 Romea. Il progetto della nuova E55, che allora trovava il consenso di tutte le amministrazioni interessate, oggi non appare più sostenibile, tanto che recentemente sul progetto sono stati espressi i pareri contrari di molte amministrazioni. Nell'attuale congiuntura anche la previsione di una nuova area per insediamenti produttivi di rilievo sovracomunale, non appare sostenibile ed in contrasto con l'obiettivo di riduzione del consumo di suolo. La LR 24/2017 esclude dall'obiettivo del contenimento di consumo di suolo, i soli interventi di ampliamento e riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti. La realizzazione di nuove aree per insediamenti produttivi, tipiche dei piani d'espansione come il PRG ed il PSC, non appare più attuale. Il PUG dovrà eliminare la previsione dell'APEA di Bosco Mesola.

In alternativa nella strategia per la qualità urbana si potrà indagare la possibilità di riqualificare e consolidare l'area per insediamenti produttivi esistente nella stessa località di Bosco Mesola, sorto ad Est dell'attuale tracciato della SS 309 Romea. Gli interventi ANAS n 19 e n.20 sono volti a migliorare le intersezioni che mettono in comunicazione tale area per insediamenti produttivi con la



statale.

Il PSC prevedeva anche l'ampliamento dell'area per insediamenti produttivi della frazione di Ariano ferrarese, "per contrastare il fenomeno della emigrazione delle attività artigianali" nel limitrofo territorio di Ariano polesine.

La Valsat del PUG dovrà indagare la sostenibilità della individuazione di aree tampone, collocate tra le attuali aree produttive e il limitrofo territorio rurale, ove prevedere l'eventuale ampliamento delle attività produttive esistenti. Tale classificazione avrebbe lo scopo principale di permettere l'insediamento di eventuali ampliamenti degli insediamenti produttivi esistenti, attraverso permesso di costruire convenzionato che non imponga una variante al piano. L'insediamento in variante al piano, ancorchè operabile col procedimento unico previsto all'art 53 della LR 24/2017 e quindi in tempi ridotti rispetto al procedimento ordinario, comporterebbe l'applicazione del contributo straordinario introdotto dalla DAL186/2018. Il contributo straordinario, previsto dalla Delibera dell'Assemblea Legislativa n 186/2018, non può scendere sotto il 50% dell'incremento di valore degli immobili interessati. Esso può costituire un disincentivo dirimente per la scelta localizzativa delle aziende di minori dimensioni e minor capacità di investimento, al pari della tempistica di rilascio degli atti abilitativi propedeutici all'insediamento.

Le stesse aree tampone possono essere vocate a ricevere sia il carico insediativo derivante dalle percentuali di recupero della superficie coperta degli edifici produttivi esistenti in territorio rurale, e degli edifici non più funzionali alla attività agricola, demoliti ai sensi dall'art 36 co 5 lett e) della LR 24/2017, che gli ampliamenti delle attività produttive già insediate previsti dall'art 6 comma 2 lettera b) LR 24/2017. La stessa legge esclude dal computo del consumo di suolo i detti interventi.

La realizzazione di eventuali nuovi insediamenti, al di fuori delle aree già urbanizzate e fuori dai casi sopra previsti, resta comunque possibile mediante procedimento unico ai sensi dell'art 53 della LR 24/2017. Tale procedimento traduce negli strumenti urbanistici regionali il procedimento unico previsto dal DPR 160/2010 per la semplificazione dell'insediamento delle attività produttive, laddove gli strumenti urbanistici vigenti non hanno previsto aree idonee. Nell'ambito di tale procedimento, che comporta variante agli strumenti urbanistici, la Valsat indagherà le condizioni di sostenibilità di della specifica proposta. Qualora i nuovi insediamenti siano di interesse strategico regionale e presentino i requisiti di cui all'articolo 6, comma 1, della legge regionale n. 14 del 2014, ovvero siano rilevanti insediamenti produttivi individuati ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 12 settembre 2016, n. 194, essi non saranno computati ai fini del contenimento del consumo di suolo. La loro realizzazione dovrà comunque compensare gli impatti indotti, attraverso la realizzazione delle dotazioni, delle mitigazioni e delle compensazioni necessarie, oltre al versamento del contributo straordinario.

Una specifica considerazione si deve fare rispetto la grande struttura commerciale di rilievo sovracomunale oggi dismessa, che ospitava un grande magazzino della catena Mercatone uno. Tale Struttura di circa 4.400 mq è collocata in fregio alla ss 309 Rome alla altezza del percorso storico che, attraverso via Ribaldesa, pone in diretta comunicazione il castello Estense con la strada statale. Nella strategia per la qualità urbana ed ambientale del PUG si dovranno ricercare le condizioni per il recupero funzionale di tale complesso.

Il tema delle grandi strutture commerciali è attribuito dalla LR 24/2017 alla competenza del piano di area vasta (PTAV). Per perseguire con maggior efficacia l'obiettivo del PUG di recupero di tale struttura commerciale è quindi opportuno che lo stesso obiettivo sia recepito nel piano territoriale di area vasta. A tal fine in fase di redazione del piano si propone di promuovere un accordo ex art 58 della LR 34/2017 con la provincia il cui piano è in fase di redazione.

Lungo il tracciato della statale 309 Romea sono presenti altri contenitori commerciali dismessi, di minor rilievo, per i quali la strategia per la qualità urbana dovrà definire le condizioni di recupero e riqualificazione, anche ai fini del miglioramento del loro inserimento nel "paesaggio della ss 309 Romea". La statale 309 Romea infatti è uno dei principali assi di fruizione del territorio comunale e il decoro dei suoi margini è fondamentale per la definizione della qualità percepita del territorio comunale.

Nel delineare le condizioni di recupero degli immobili da riqualificare si deve recepire l'obiettivo di ANAS, di aumentare la sicurezza della statale 309 Romea. Tale obiettivo oltre agli interventi diretti a migliorare le intersezioni esistenti, prevede la progressiva eliminazione dei passi carrai di singole attività che non risultino compatibili con gli attuali standard di sicurezza. In tale ottica non è ipotizzabile l'utilizzo degli accessi che, seppur esistenti da tempo, non risultano autorizzati.

## OBIETTIVO 7 - MIGLIORARE LA SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI

g) promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione.

Rispetto il quadro conoscitivo del PSC, nel 2019 è stata aggiornata la microzonazione sismica di II livello e l'indagine delle condizioni limite per l'emergenza (CLE).

In riferimento ai maggiori livelli di conoscenza del patrimonio edilizio esistente, l'art. 22 comma 6 della LR 24/2017, prevede che in fase di redazione del PUG si operi il censimento degli edifici da riqualificare sotto il profilo energetico e sismico. Tale obiettivo può essere implementato sfruttando l'occasione del censimento generale previsto nell'anno 2011. Ove ciò non risulti possibile il PUG potrà definire una stima qualitativa per porzioni del territorio urbanizzato, ove si possa attendere una alta percentuale di unità immobiliari da adeguare, desumendola dalla data di conformazione del tessuto insediativo, rispetto le date di introduzione delle attuali norme di riferimento per la classificazione sismica per la qualificazione energetica, ipotizzando che gli edifici sorti nelle aree di più recente formazione siano adeguati, mentre in quelle di più antico insediamento ci sia una alta percentuali di edifici da riqualificare. Si otterrebbe quindi una rappresentazione cartografica dello stato qualitativo presunto, utile ad orientare la strategia per la qualità urbana. Una indagine più approfondita richiederebbe l'implementazione di un sistema informativo e l'alimentazione di una banca dati, che richiede tempi non compatibili coi termini assegnati dalla legge regionale per la redazione del piano. Ulteriormente si osserva che un puntuale censimento può costituire una base conoscitiva per la stima delle risorse eventualmente necessarie per l'incentivazione all'adeguamento degli edifici, ma non ne garantisce l'attuazione. Anche in questo caso un maggior risultato può derivare da opportune politiche fiscali esemplificazioni procedurali, piuttosto che da una puntuale aggiornamento del quadro conoscitivo del piano comunale.

Risulta invece quanto mai opportuno il censimento delle aree dismesse, non utilizzate o abbandonate e di quelle degradate, ad integrazione di una tavola dello stato qualitativo del tessuto insediativo, utile ad orientare la strategia per la qualità urbana e ambientale del piano.

In sintesi la Strategia per la qualità urbana ed ambientale (SQUEA) dovrà definire le condizioni per raggiungere i seguenti obiettivi:

- accrescere la qualità ambientale, la resilienza ai cambiamenti climatici, la sicurezza sismica del **Territorio Urbanizzato**, favorendone il riuso e la rigenerazione rispetto il novo consumo di suolo, contrastando la dispersione insediativa, mediante incentivi urbanistici e semplificazioni procedurali;
- stabilire una specifica «strategia», per la **qualificazione della città pubblica** arricchendo i servizi e le funzioni strategiche aumentare l'attrattività e vivibilità delle città con politiche di rigenerazione urbana, fissando obiettivi generali e requisiti prestazionali ma anche indicazioni di massima progettuali e localizzative;
- accrescere la valorizzazione del **centro storico** e degli edifici storico testimoniali, nel rispetto delle le regole generali di tutela del centro storico già presenti nella L R n 47 del1978, con politiche di riqualificazione e rivitalizzazione degli stessi, anche attraverso il sostegno alle attività commerciali e artigianali ivi insediate. Si conferma la possibilità di individuare ambiti in deroga in continuità con le previsioni della LR 20/2000;
- accrescere la valorizzazione del **territorio agricolo**, incentivando il recupero o la delocalizzazione degli edifici disfunzionali, recuperando la continuità dei suoli agricoli;

- accrescere la **qualità ambientale**, la resilienza ai cambiamenti climatici, la **sicurezza**, ridurre i rischi ambientali e industriali con misure di compensazione e di riequilibrio ambientali individuando il fabbisogno di dotazioni infrastrutture e servizi, di dotazioni ecologiche ambientali e misure di mitigazione necessarie per la sostenibilità delle trasformazioni ammesse, definendo la « griglia degli elementi strutturali che connotano il territorio extraurbano» (corridoi di fattibilità, vincoli preordinati all'esproprio in particolare per infrastrutture lineari e reti energetiche e tecnologiche; vincoli territoriali, ambientali e paesaggistici, aree a rischio industriale o naturale);