

			Unione dei Comuni Valli e Delizie Argenta – Ostellato – Portomaggiore Provincia di Ferrara
--	--	--	---

Determinazione
n. 184
del 16-06-2015

SETTORE Programmazione Territoriale

OGGETTO: Recupero Case ex Ente Delta Padano . Circolare interpretativa sulla regolamentazione PSC/RUE/POC dei Comuni Argenta-Portomaggiore-Ostellato

Oggetto: Recupero Case ex Ente Delta Padano – Circolare interpretativa sulla regolamentazione PSC/RUE/POC dei Comuni Argenta-Portomaggiore-Ostellato -

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazioni C.C. n. 5 in data 18/02/2013, del Comune di Argenta, C.C. n. 6 del 18/02/2013 del Comune di Ostellato e C.C. n. 4 del 18/02/2013 del Comune di Portomaggiore esecutive ai sensi di legge, è stata costituita l'Unione dei Comuni Valli e Delizie tra i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore e sono stati approvati Atto costitutivo, Statuto e relativo Piano Strategico;
- in data 3 aprile 2013, con atto n. di rep. 52 racc. n. 37, stipulato a rogito del Notaio Maria Adelaide Amati Marchionni, Via Borgo dei Leoni n.79 c.a.p. 44121 Ferrara, i Sindaci dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore hanno sottoscritto l'Atto costitutivo della nuova Unione Valli e Delizie;

Ricordato che:

- con deliberazioni n. 75 in data 23/09/2013 del Consiglio Comunale di Argenta, n. 52 in data 26/09/2013 del Consiglio Comunale di Ostellato, n. 37 in data 26/09/2013 del Consiglio comunale di Portomaggiore e n. 13 in data 30/09/2013 del Consiglio dell'Unione, dichiarate immediatamente eseguibili, si è provveduto ad approvare le convenzioni per il conferimento all'Unione delle seguenti funzioni:

• Programmazione e pianificazione urbanistica, Edilizia privata, Sistema informativo territoriale, Ambiente;

- Sportello Unico per le Attività Produttive;
- Gestione delle risorse umane;
- Tributi locali;
- Servizi informativi e telematici (Information and Communication Technology - ICT), dei Comuni e dell'Unione;
- la sottoscrizione delle suddette convenzioni è avvenuta in data 01/10/2013 e, che da quella data, l'Unione è divenuta pienamente operativa in relazione alle funzioni alla stessa conferite dai 3 Comuni;

Considerato che

- il Consiglio dell'Unione in data 29/12/2014, con deliberazioni dichiarate immediatamente eseguibili, ha approvato, previa deliberazione dei Consigli Comunali dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore, apposite convenzioni per il conferimento a decorrere dal 01/01/2015 delle seguenti funzioni:
- Polizia municipale e Polizia Amministrativa locale (Deliberazione C.U. n. 43 del 29.12.2014; convenzione sottoscritta con S.P. 18 del 29/12/2014);
- Servizi sociali – area minori (Deliberazione C.U. n. 45 del 29.12.2014; convenzione sottoscritta con S.P. 20 del 29/12/2014);

- Pianificazione di protezione civile e di coordinamento dei primi soccorsi (Deliberazione C.U. n. 44 del 29.12.2014; convenzione sottoscritta con S.P. 19 del 29/12/2014);
- Servizio di prevenzione e protezione nei luoghi di lavoro (Deliberazione C.U. n. 46 del 29.12.2014 convenzione sottoscritta con S.P. 21 del 29/12/2014);
- il Consiglio dell'Unione con deliberazione n. 47 del 29.12.201, dichiarata immediatamente eseguibile, previa deliberazione dei Consigli Comunali di Argenta, Ostellato e Portomaggiore, ha approvato la modifica della Convenzione tra i Comuni di Argenta, Ostellato, Portomaggiore e l'Unione dei Comuni Valli e Delizie per la gestione dei servizi di supporto dell'Unione al fine di contemplare la gestione in forma unificata le attività inerenti il "Ciclo della performance" e la "Trasparenza" e che detta modifica è stata sottoscritta in data 29/12/2014 con S.P. n. 22;

Visto il decreto n. 6 del 09/06/2015 il Presidente dell'Unione ha conferito alla sottoscritta, Ing. Luisa Cesari già dirigente del Comune di Argenta e Portomaggiore l'incarico per la direzione del Settore Programmazione Territoriale le cui competenze sono definite nell'ambito del PEG globalizzato;

Dato atto, pertanto, della competenza della scrivente Dirigente all'assunzione del presente atto in materia urbanistica;

Premesso che:

- il Comune di Argenta ha approvato i piani e strumenti urbanistici PSC/RUE/POC rispettivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale n.89 del 05/10/2009 (PSC), n.90 del 05/10/2009 (RUE), n.62 del 20/10/2011 (POC);
- il Comune di Portomaggiore ha approvato i piani e strumenti urbanistici PSC/RUE/POC rispettivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale n.8 del 15/02/2010 (PSC), n.9 del 15/02/2010, n.55 del 05/08/2013 (POC);
- il Comune di Ostellato ha approvato i piani e strumenti urbanistici PSC/RUE/POC rispettivamente con Deliberazioni di Consiglio Comunale n.86 del 27/11/2009 (PSC), n.87 del 27/11/2009 (RUE), n.5 del 19/03/2014 (POC);

Vista la relazione elaborata dal servizio Urbanistica dell'Unione e presentata alla Giunta dell'Unione nella seduta del 28/05/2015, che si allega alla presente determinazione (**Allegato A**) quale parte integrante e sostanziale, in cui sono state illustrate le differenze normative e cartografiche dei tre comuni dell'Unione in merito all'oggetto ed è stata avanzata una proposta operativa, ovvero un'interpretazione autentica delle norme vigenti, in attesa di una variante al RUE di tutti e tre i Comuni che porti ad una loro armonizzazione;

Vista la decisione **favorevole**, espressa dalla Giunta dell'Unione in data 28/05/2015, alla proposta operativa avanzata sopra citata;

Richiamato l'art.6 riguardante la "Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio", comma 2, lettera b), della LR n.15/2013 s.m.i., che stabilisce quanto segue:

"2. La Commissione si esprime:

a) ...omissis...

b) *Sugli interventi edilizi sottoposti a SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico-architettonico e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della L.R. n.20 del 2000, ad esclusione degli*

interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del D. Lgs.42/2004 ...omissis..."

Preso atto che:

- la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP) è comunque chiamata ad esprimersi sugli immobili di valore testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'art.6, comma 2, lettera b), della LR n.15/2013 sopra richiamato e che pertanto tutti gli interventi riguardanti immobili ex ente delta padano, di tutti e tre i Comuni, a cui è stata attribuita la categoria di tutela 2.2 devono essere sottoposti all'esame della CQAP;
- la CQAP è stata informata nella seduta del 03/06/2015 della decisione della Giunta dell'Unione sopra riportata e che pertanto si dovrà dotare di una "Dichiarazione di indirizzi" per una lettura condivisa degli elementi meritevoli di tutela riguardanti le Case dell'Ex Ente Delta Padano ricadenti nel territorio dei tre Comuni;

Visto il vigente Statuto dell'Unione;

Dato atto che sottoscrivendo la presente Determinazione, il Dirigente ne attesta la regolarità e la correttezza amministrativa ai sensi e per gli effetti degli articoli 147 comma 1 e 147-bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.

Dato atto altresì che la presente determinazione non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non produce alcun effetto né diretto né indiretto sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, ai sensi degli articoli 49, 147 comma 1 e 147 bis del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 167 e s.m.i.;

DETERMINA

per i motivi espressi in premessa e che integralmente si richiamano:

- di recepire la proposta operativa, ovvero un'interpretazione autentica delle norme vigenti nei tre Comuni, di cui all'**Allegato A** che si allega alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale, e che prevede le seguenti modalità applicative:

"Comune di Argenta – E' il territorio che presenta maggiori difficoltà applicative a causa delle diverse metodologie di schedatura degli edifici ex Delta Padano.

Si propone quindi di:

- *attribuire la categoria di tutela 2.2 ove riportata in cartografia, indipendentemente dalla riconoscibilità storico-testimoniale del fabbricato, in quanto una diversa regolamentazione è materia di variante al RUE;*
- *per le case non cartografate, si demanderà alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio l'applicazione o meno della categoria di tutela, il tutto sulla base di documentazione fornita dal progettista, costituita dal progetto originario, dallo stato di fatto a seguito di eventuali interventi edilizi e da ampia documentazione fotografica.*

Per seguire una linea univoca di lettura della riconoscibilità storico-testimoniale, occorre che la CQ si doti di una "Dichiarazione di indirizzi" dettagliata sugli elementi da tutelare, a cui attenersi nella valutazioni delle casistiche ad essa sottoposte.

Comune di Ostellato – *Viene attribuita la categoria di tutela 2.2 a tutti gli edifici, ma in virtù della dicitura riportata nell'art. III.18 BIS "... e che siano ancora riconoscibili", saranno tutti assoggettati al parere della CQ con possibilità*

di declassamento nel caso la stessa ne accerti la perdita della riconoscibilità storico-testimoniale, sempre sulla base della "Dichiarazione di indirizzi" sopra menzionata.

Comune di Portomaggiore – *Preso atto che il RUE di Portomaggiore non fa distinguo fra gli edifici in argomento sulla base della loro riconoscibilità tipologica, individuandoli tutti cartograficamente e motivando la scelta procedurale nell'allegato E del censimento rurale, viene indistintamente attribuita la categoria di tutela 2.2 a tutti i fabbricati, in quanto una diversa classificazione risulta materia di variante al RUE."*

- di dare atto che la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP) è comunque chiamata ad esprimersi sugli immobili di valore testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'art.6, comma 2, lettera b), della LR n.15/2013 sopra richiamato, e che pertanto tutti gli interventi riguardanti immobili ex ente delta padano, di tutti e tre i Comuni, a cui è stata attribuita la categoria di tutela 2.2 devono essere sottoposti all'esame della CQAP;
- di trasmettere la presente determinazione per la sua immediata applicazione:
 - a tutti i componenti del Servizio Edilizia Privata;
 - ai membri della CQAP invitandoli affinché predispongano al più presto la Dichiarazioni di indirizzi sopraddetta;
 - al collegio geometri, all'ordine architetti, ingegneri, agronomi e geologi per opportuna conoscenza.

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).



**Unione dei Comuni
Valli e Delizie**
Argenta – Ostellato – Portomaggiore
Provincia di Ferrara
Servizio Urbanistica

Portomaggiore, li 20/05/2015

**Alla Giunta dell'Unione
SEDE**

OGGETTO: Recupero Case ex Ente Delta Padano – Proposta interpretativa sulla regolamentazione PSC/RUE/POC dei Comuni Argenta-Portomaggiore-Ostellato

Con la presente si vuole mettere al corrente questa Amministrazione dell'Unione della seguente situazione in merito all'oggetto. I piani urbanistici dei tre comuni, infatti, regolamentano in maniera diversa le "Case Ex Delta".

Nella relazione che accompagna il PSC sono stati definiti i criteri fondamentali condivisi dai 5 Comuni Argenta, Portomaggiore, Ostellato, Voghiera e Migliarino, che si sono uniti in forma associata per l'elaborazione dei rispettivi nuovi strumenti urbanistici.

Durante la fase di approvazione di PSC/RUE/POC, ciascuno dei Comuni ora in Unione ha apportato modifiche ai testi normativi, che riguardano anche la questione in oggetto.

Vi sono infatti, differenze nelle rappresentazioni grafiche e nelle norme del PSC/RUE/POC, che vengono di seguito evidenziate e che causano tra i tre Comuni dell'Unione difficoltà nel trattamento omogeneo della problematica del recupero dei fabbricati ex Ente Delta Padano.

PREMESSA NORMATIVA

Di seguito si richiamano estratti di atti e documenti che attengono ai diversi strumenti urbanistici (PSC/RUE/POC) dei tre Comuni.

Conferenza di pianificazione

Verbale Conclusivo 27 settembre 2006

4.3) Territorio rurale: indirizzi per il riuso del patrimonio edilizio esistente

Riguardo all'osservazione della Regione che sembra suggerire e presupporre l'esigenza di un censimento di 'tutto' il patrimonio edilizio rurale per definire nel PSC gli indirizzi e le condizioni per il recupero e riuso di tali edifici, e che lamenta il rinvio di tale censimento ad una fase successiva, si intende qui chiarire che nel Documento Preliminare non si prevede in alcun modo un tale censimento generale, anche in una fase successiva, ma si segnala invece che le schedature di cui i singoli comuni dispongono riguardo al patrimonio edilizio sparso di pregio storico-culturale e testimoniale, prodotte negli anni passati e riportate nel Quadro conoscitivo, non sono sempre da considerare attendibilmente complete e adeguate allo scopo di una efficace tutela.

Ciò risulta evidenziato nella Tav. C.2.2 del Q.C. in cui gli edifici e corti coloniche soggetti a tutela nei PRG vigenti in base alle schedature locali sono messi a confronto con gli edifici segnalati in schedature di fonte diversa (Istituto Beni Culturali della RER). La non piena corrispondenza fra le due fonti non riguarda i beni di rilievo storico-architettonico (che sono tutti ben individuati), ma solo quelli di pregio storico-culturale e testimoniale, tuttavia suggerisce l'opportunità di verificare e integrare le schedature esistenti. Inoltre in alcuni Comuni l'individuazione nel PRG e la tutela riguardano genericamente le 'corti' e non i singoli edifici che le compongono, che potrebbero essere di diversa epoca e quindi di diversa valenza; anche da questo punto di vista si suggerisce l'opportunità di una integrazione delle informazioni puntuali disponibili ai fini di precisare nel RUE i singoli oggetti e i gradi di tutela. E' questa operazione che viene quindi indicata come opportuna e necessaria da effettuare ai fini della predisposizione del RUE.

Viceversa non si avverte la necessità di un 'censimento' del restante patrimonio edilizio sparso, privo di interesse culturale e testimoniale; e ciò non solo e non tanto perché il fenomeno della diffusione della popolazione nel territorio rurale in questo contesto non è ancora un fenomeno rilevabile (come si è evidenziato nel Quadro conoscitivo – cap. C.1.2), ma perché gli indirizzi normativi che sono stati espressi escludono in questi casi possibilità significative di incremento di carico urbanistico.

Infatti, mentre per gli edifici di pregio culturale e testimoniale si prevedono già nei PRG vigenti, e si intende confermare negli indirizzi del PSC, ampie possibilità di recupero e riuso anche con trasformazione

da funzioni non abitative (es. stalle fienili) a funzioni abitative, o anche ricettive, turistiche ecc. per favorire il loro recupero (introducendo peraltro la limitazione al numero di unità immobiliari ricavabili da ciascun edificio), per tutti gli altri edifici, recenti e quindi privi di interesse testimoniale, non si prevedono possibilità di cambio d'uso che diano luogo a effetti territorialmente rilevanti.

Più precisamente:

- per gli edifici aventi già una tipologia e una destinazione d'uso abitativa, il mantenimento di tale destinazione non può evidentemente essere oggetto di condizioni da parte degli strumenti urbanistici, a prescindere dalle caratteristiche soggettive dell'abitante, ossia a prescindere che chi ci abita abbia a che fare con l'agricoltura o no; ciò che nel RUE si potrà disciplinare, e si intende limitare attentamente come già ci si è espressi nel D.P., è la possibilità di frazionare tali immobili per ottenere numerose unità immobiliari, al fine di evitare inopportuni incrementi di carico urbanistico su reti infrastrutturali deboli;

- mentre per gli edifici aventi una tipologia e una destinazione d'uso non abitativa (es. capannoni o magazzini agricoli o stalle di epoca recente) si prevede di consentire esclusivamente utilizzazioni conformi alle loro caratteristiche costruttive, quindi ancora come magazzini ovvero ricoveri macchine, escludendo comunque trasformazioni per funzioni abitative.

Pertanto, per questi edifici non tutelati, mentre la consistenza numerica e diffusione territoriale sono agevolmente rilevabili da fonti quali le foto aeree, una vera e propria schedatura sul campo appare priva di utilità ai fini degli indirizzi di piano.

Per tutti gli interventi di cambio d'uso di edifici preesistenti in territorio rurale che comportino incrementi di carico urbanistico sono già stati espresse nel D.P. le condizioni minime di infrastrutturazione che devono essere presenti ovvero assicurate per garantire la sostenibilità dell'intervento.

Direzione Generale per i beni ambientali e Paesaggistici

1.6) (...omissis...)

Per quanto attiene invece il patrimonio di architettura rurale, prima dell'adozione del PSC e del RUE verrà approfondita l'analisi dell'architettura rurale sparsa di interesse testimoniale, rivedendo ed ampliando i censimenti effettuati dai singoli comuni.

Il PSC ed il RUE verranno inoltre integrati con un codice specifico relativo a metodologie di intervento e classificazione tipologica unificate per tutti i comuni, al fine di una tutela più efficace, prevedendo sin da ora anche a livello del PSC e del RUE la regolamentazione delle trasformazioni edilizie e la individuazione dei criteri di intervento al fine del rispetto delle caratteristiche architettoniche di tali edifici e un corretto inserimento nel paesaggio rurale.

4.3) Per quanto attiene gli indirizzi per il patrimonio esistente così come precisato al punto 1.6), prima dell'adozione del PSC e RUE, verranno integrate e verificate le schedature relative all'edilizia rurale di interesse storico-testimoniale eseguite dai singoli comuni, sia per le corti che per i singoli edifici, e verranno regolamentati i criteri di intervento per progetti di recupero e riuso e cambi di destinazione d'uso.

PSC (Argenta-Portomaggiore-Ostellato)

Relazione

Art.3.3.2 Il recupero e riuso del patrimonio edilizio rurale anche per funzioni non connesse all'agricoltura (Pag.95)

- "(... omissis ...); per gli edifici abitativi tipici delle bonifiche recenti (le case dell'Ente Delta) le esigenze di ampliamento dell'abitazione possono essere soddisfatte attraverso il cambio d'uso della porzione a servizi agricoli;
- il recupero degli edifici considerati beni di interesse storico-testimoniale non deve comportare la demolizione di tutto o gran parte dell'edificio; se l'edificio è in condizioni strutturali talmente collabenti da non poter essere recuperato, vuol dire che il bene è perduto e non vi sono più le condizioni che giustificano la tutela e il recupero. Il recupero e riuso devono avvenire conservando e rispettando le principali caratteristiche strutturali, tipologiche e morfologiche; (... omissis ...)."

Quadro conoscitivo

Capitolo C - IL SISTEMA INSEDIATIVO

Il patrimonio di risorse storiche e storico-testimoniali (pag.71)

(...omissis...)

L'architettura rurale richiede un discorso a parte. All'interno del censimento sicuramente è la classe che presenta una maggiore articolazione interna e che restituisce con un grado maggiore di espressività la relazione tra antropizzazione, territorio, economia e cultura locale. Seguendo l'analisi condotta da Massaretti in un suo saggio all'interno del quale presenta obiettivi e finalità del censimento, una delle forme visibili più eclatanti di modificazione del paesaggio da parte delle economie locali e dei soggetti che con l'edificazione intendono esercitare un'azione di controllo su di esso, è l'appoderamento dell'ex **Ente**

Delta Padano presente nelle sue tre varianti tipologiche nella valli di bonifica meccanizzata dell'immediato dopoguerra.

(...omissis...)

- *Tipologie rurali ad elementi allineati e giustapposti:*

"Casa" o "corte" di tenute impiantate su terreni vallivi a diverso rassodamento o su terreni di bonifica meccanica progressivamente frammentati. È diffusa sui terreni comunali di **Ostellato, Portomaggiore e Argenta** nelle zone di recente Bonifica. L'abitazione e la stalla fienile sono adiacenti al comune muro maestro e con un forte aggetto della falda frontale della stalla a coprire il portico che funge da deposito e da ricovero per gli attrezzi. La struttura è quadrangolare con tetto a due falde.

Anche considerando questi studi, successivamente alla Conferenza di Pianificazione i Comuni hanno provveduto a redigere i censimenti del patrimonio edilizio in territorio rurale distinguendo tra le corti e gli edifici che rivestono un valore architettonico e storico-testimoniale. (...omissis...)

I censimenti hanno rilevato un numero di edifici superiore a 1.700 dei quali 106 sono considerati di valore storico e storico testimoniale. In particolare:

- ad **Argenta** sono stati censiti 903 edifici dei quali 22 sono stati riconosciuti di valore architettonico e storico-testimoniale;
- a **Migliarino** sono stati censiti 177 edifici dei quali 13 sono stati riconosciuti di valore architettonico e storico-testimoniale;
- a **Portomaggiore** sono stati censiti 245 corti delle quali 40 sono state riconosciute di storico-testimoniale; oltre a questi edifici il censimento ha rilevato anche le case realizzate dall'**Ente Delta Padano** negli anni '50;
- a **Ostellato** sono stati censiti 205 edifici dei quali 16 sono stati riconosciuti di valore architettonico e storico-testimoniale;
- a **Voghiera** sono stati censiti 217 edifici dei quali 15 sono stati riconosciuti di valore architettonico e storico-testimoniale.

Per una trattazione di dettaglio si rimanda alle singole schede che saranno assunte come base conoscitiva per la disciplina degli edifici in territorio rurale da predisporre nel **RUE**.

Tra gli elaborati del PSC di Argenta vi è anche nel QUADRO CONOSCITIVO L'ALLEGATO "C" riguardante le SCHEDE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI TIPOLOGIA RURALE NEI TERRITORI COMUNALI che sono state redatte anche con le seguenti finalità e modalità di indagine:

- Finalità. Il campo di indagine è stato esteso agli edifici già segnalati di interesse architettonico ambientale nel PRG del 1990 e altri edifici non utilizzati al momento della rilevazione;
- Tipologia. "Tipologia aggregativa della corte" tra le quali vi è anche la tipologia **Ex Ente Delta Padano** definita come: L'unità poderale base (con abitazione e stalla giustapposti, pro-servizi e concimaia) presenta una gamma tipologica articolata in tre modelli, dimensionalmente relazionati alla costituzione del nucleo familiare del conducente e al numero dei capi bovini (6, 8, 12) ospitati nella stalla adiacente.
- Valore. Testimoniale: fabbricati che per la funzione svolta o le caratteristiche architettoniche o costruttive hanno interesse storico.

Si ricorda che il PRG di Argenta riportava nelle tavole anche gli edifici dell'appoderamento Ente Delta Padano con l'indicazione della loro condizione fisica, ma erano stati considerati edifici privi di caratteri degni di tutela, non aventi né un pregio architettonico vero e proprio né un interesse tipologico-ambientale. Ciò ha quindi consentito maggiori trasformazioni di questi edifici sia per motivi aziendali che a seguito di cambio d'uso da rurale ad urbano della casa con la stalla annessa.

NORME DI ATTUAZIONE

TUTELE DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI

Art. 2.13 Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale

(NB: La parte in rosso c'è solo nel testo di Argenta)

"1. Sono da considerare immobili di pregio storico-culturale e testimoniale, qualora non siano considerati immobili di interesse storico-architettonico di cui all'articolo precedente:

a) gli edifici rurali tipologicamente distintivi le diverse forme di organizzazione storica del paesaggio ferrarese, così come descritti nelle singole Unità di Paesaggio delimitate dal presente Piano, di cui all'art.3.1^(*);

(... omissis ...)

2. In linea di massima, e salvo eventuali verifiche dello stato di sussistenza e conservazione dei caratteri tipologici e morfologici che motivano l'inserimento fra gli immobili di pregio storico-culturale e testimoniale, sono da considerare tali:

- tutti gli immobili ricompresi nei centri storici e che, sulla base del previgente PRG, erano soggetti alle categorie di tutela del restauro e del risanamento conservativo;
- tutti gli immobili esterni ai centri storici e che, sulla base del previgente PRG, erano tutelati e assoggettati alle categorie del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia.

3. Il Regolamento Urbanistico Edilizio individua nella propria cartografia gli immobili di pregio storico-culturale e testimoniale e ne definisce la relativa categoria di tutela, sulla base della valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione. Per ogni categoria di tutela stabilisce le modalità di intervento compatibili, ai sensi della L.R. 31/2002 e s. m. e i., perseguendo altresì le finalità e gli obiettivi della L.R. 16/2002. *Qualora si verifici, a seguito di adeguata documentazione, che le caratteristiche del bene e le sue condizioni di conservazione, siano significativamente variate, è ammesso l'intervento in deroga previo parere vincolante della Commissione per la Qualità architettonica ed il paesaggio. Analogamente possono essere assoggettati a specifiche categorie di tutela gli edifici meritevoli e non segnalati, qualora sia rilevato l'interesse alla loro salvaguardia da parte della stessa commissione."*

(*) Nel testo delle norme PSC del Comune di Argenta manca per errore il seguente comma dell'art.3.1: 6. Unità di paesaggio n.6 : "della Gronda"

Comprende buona parte del comune di Portomaggiore, il nucleo centrale del comune di Argenta, comprende inoltre alcune porzioni dei comuni di Ostellato e Migliarino. È un territorio vasto e composito che si pone geograficamente a "corona" ad ovest delle ex valli del Mantello e del Mezzano. I caratteri di questa UdP compresa tra la n.5 "terre vecchie" e la n.7 "le valli" rappresentano una condizione intermedia fra i caratteri di esse. Sfuma infatti la trama delle terre più antiche nella trama delle zone di più recente bonifica.

Emergono in quest'area alcuni alvei e paleoalvei degni di particolare tutela: il Padovetere, ove si colloca la delizia del Verginese, ed il paleoalveo del Sandolo, lungo il quale sorgono i nuclei di Runco, Quartiere, Portorotta e Ripapersico, ove sono ancora evidenti i segni di divagazioni fluviali e degli argini naturali. Dal punto di vista delle tipologie delle corti rurali predominano qui gli "elementi separati" o "allineati" nella parte occidentale della UdP mentre verso est, negli ambiti di bonifica di inizio secolo sono maggiormente presenti le unità edilizie ad elementi giustapposti. Nella zona a nord di Filo di Argenta sono presenti le tipologie dell'Ente Delta Padano.

I principali elementi specifici da tutelare sono:

- a) Strade storiche: tracciato della provinciale per Comacchio; tracciato storico della statale 16; tracciato della provinciale Argenta-Filo-Longastrino.
- b) Strade panoramiche: tracciati sopr'argine lungo il paleoalveo del Po di Primaro e del Reno; argine Pioppa; strada del Volano da Medelana a Migliarino.
- c) Dossi principali: paleoalveo del Padovetere evidentissimo nella zona del Verginese; paleoalveo del Po di Primaro; altri dossi secondari: Portomaggiore-Oasi di Bando; Consandolo-Bando; Argine del Mantello; paleoalveo del Sandolo; dosso del Volano.
- d) Rete idrografica principale: fossa Bolognese; fossa Sabbiosola.
- e) Zone agricole pianificate: bacini di bonifica di fine ottocento e inizio novecento di corona al Mezzano.
- f) Siti e paesaggi degni di tutela: paleoalveo del Primaro; tratti della strada provinciale Voghiera-Portomaggiore; paleoalveo del Sandolo.

Durante la stesura del RUE di Argenta è stato rivisto l'Elenco delle categorie di tutela degli edifici e dei complessi di valore storico-architettonico e di interesse storico-testimoniale esterni ai centri storici. Il nuovo documento ha portato ad una selezione dei fabbricati da tutelare e comunque sono rimaste le schede delle case dell'Ente Delta che al momento del censimento risultavano disabitate/inutilizzate (n.37 schede).

RUE (Argenta-Portomaggiore-Ostellato)

ART. III.2 CATEGORIE DI TUTELA E RELATIVE FINALITÀ E MODALITÀ DI INTERVENTO (Pag.79)

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** *Per gli edifici di interesse storico-architettonico individuati e tutelati ai sensi del PSC e recepiti nel RUE, per quelli di pregio storico-culturale e testimoniale individuati e tutelati ai sensi del RUE, nonché per tutti gli edifici ricadenti nel centro storico di cui all'art. III.1, la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti nel Titolo I. II della parte Prima, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.*
2. (... omissis ...)
3. **Categoria 2:**
Riguarda le unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto

elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale o per altre caratteristiche morfologiche. In relazione alle caratteristiche costitutive delle unità edilizie e al loro diverso stato di conservazione la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie.

4. (... omissis ...)

5. **Sottocategoria 2.2:** (ovvero "restauro e risanamento conservativo tipo B"):

Riguarda le unità edilizie in mediocre stato di conservazione e/o in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico. La categoria comprende anche gli edifici colonici tipici delle bonifiche effettuate dall'Ente Delta padano nell'ultimo dopoguerra. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

a) valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;

- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentite modifiche della altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda e ferma restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;

b) il consolidamento e il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;

c) la eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue sia all'impianto originario che agli ampliamenti organici del medesimo;

d) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.

e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.). I tipi di intervento effettuabili sono: **MO; MS; CD; RRC.**

ART. III. 18 INTERVENTI DI RECUPERO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI TUTELATI (Pag.87)

	Tipologia	Destinazioni d'uso ammissibili
A	Abitazioni coloniche ed edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile	<p>a1 (residenza), a2 (residenza collettiva non turistica), b2 (pubblici esercizi), b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli), c6 (attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto), c8 (attività sanitarie ed assistenziali), c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca), e1 ed e2 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere), e4 (attività agrituristiche), f1 ed f2 attività di interesse collettivo di tipo civile o religioso; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici), g6 (servizi tecnici della pubblica amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile).</p> <p>E'ammesso inoltre l'uso b1 (commercio di vicinato) solo negli edifici ove sia già legittimamente in atto.</p> <p>Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero intero che risulta dividendo la SC complessiva di progetto per 160.</p> <p>Non è ammesso il tamponamento dei porticati.</p>

ART. III. 18 BIS - INTERVENTI DI RECUPERO E DI CAMBIO D'USO DI EDIFICI COLONICI DELL'EXENTE DELTA PADANO (Pag.89)

(NB: La parte in rosso c'è solo nel testo di Ostellato)

1. Per gli edifici colonici realizzati in relazione all'attività di bonifica ed appoderamento effettuata dall'ex-Ente Delta Padano e che siano ancora riconoscibili come tali, si applicano le medesime disposizioni del precedente art. 18 con riferimento alla **tipologia A** (Abitazioni coloniche ed edifici a corpo unico comprendenti l'abitazione e la stalla-fienile).

Tuttavia, a condizione che l'edificio, al momento dell'adozione del RUE sia costituito da una unica unità immobiliare ad uso abitativo e non si dia luogo alla realizzazione di nuove unità abitative, ossia l'edificio resti monofamigliare, è ammesso inoltre un **intervento di ampliamento** purché, l'ampliamento venga effettuato rispettando il modulo dimensionale e le possibili ubicazioni indicate nella figura che segue in relazione alle differenti tipologie.

2. Il modulo di ampliamento si applica alla porzione di edificio originariamente abitativa e dovrà avere la stessa altezza dell'edificio preesistente conformandosi alla forma e pendenza delle falde di quest'ultimo (fatto salvo l'ispessimento del coperto per finalità di coibentazione). Laddove la figura presenti sullo stesso edificio due diverse possibili ubicazioni dell'ampliamento queste sono da intendersi alternative.

Schema degli ampliamenti ammissibili negli edifici dell'ex-Ente Delta Padano

SCHEMA TIPOLOGICO DEGLI AMPLIAMENTI CONSENTITI

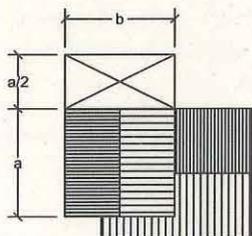
Il modulo di base per i possibili ampliamenti è individuato negli schemi seguenti come il modulo di dimensioni "a/2 x b", applicato ai diversi tipi di edificio "Ente Delta Padano"; tale ampliamento dovrà essere realizzato con le stesse altezze dell'edificio esistente. Si richiede il mantenimento della conformazione delle falde della copertura esistente



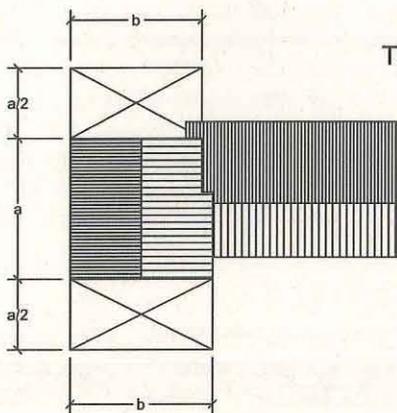
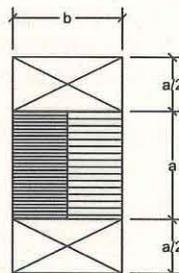
modulo base di ampliamento

CON STALLA

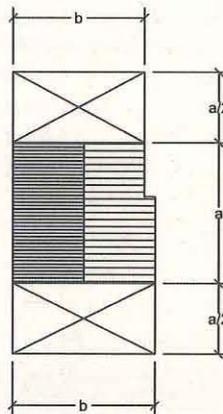
SENZA STALLA



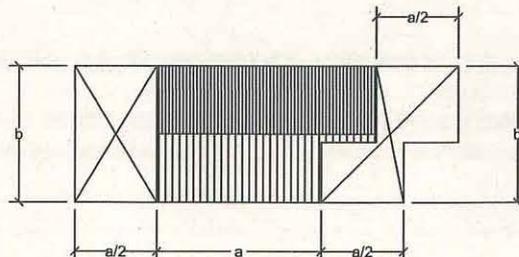
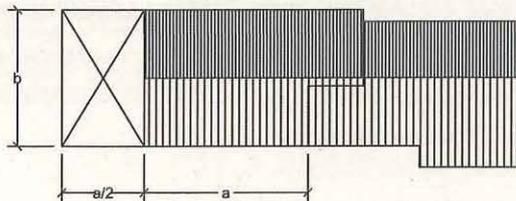
TIPO A



TIPO B



TIPO C



POC (Argenta-Portomaggiore-Ostellato)

TITOLO IV – IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO-TESTIMONIALE

Art. 4.1 Edifici e complessi di valore storico testimoniale

(NB: Argenta e Portomaggiore riportano il termine TESTIMONIALE mentre non c'è nel testo di Ostellato)

(...omissis...)

"4. Inoltre il PSC prevede che siano da considerare immobili di valore storico-culturale e testimoniale le seguenti categorie di immobili, per i quali demanda al RUE l'individuazione puntuale e l'attribuzione della relativa categoria di tutela:

- edifici rurali tipologicamente distintivi le diverse forme di organizzazione storica del paesaggio ferrarese, così come descritti nelle Unità di Paesaggio delimitate dal PSC;
- tutti gli immobili esterni ai centri storici e che, sulla base del previgente PRG, erano tutelati e assoggettati alle categorie del restauro e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia;

(... omissis)

6. In sede di prima applicazione delle dette classificazioni, con particolare riferimento ai beni indicati al comma 4, puntualmente individuati nelle Tavole normative del POC/RUE, si dispone che, qualora risultasse a seguito di specifica e documentata indagine, che le destinazioni d'uso ammissibili, le finalità e le tipologie di intervento, riferite ad un singolo immobile, non siano rispondenti alle sue caratteristiche storico-architettoniche e di conservazione, queste possano essere riviste, anche in sede di istruttoria relativa ad una specifica richiesta di intervento, comunque in conformità al giudizio vincolante della commissione per la qualità architettonica."

(NB: è possibile rivedere la categoria di tutela. Tale comma è riportato nel testo dei Comuni di Argenta ed Ostellato, non è presente in quello di Portomaggiore)

RIEPILOGO

Il **Comune di Argenta** non ha schedato tutti i fabbricati in questione e pertanto sulle tavole non sono stati individuati tutti quelli realizzati dal Consorzio Ente Delta Padano. Al momento della rilevazione nel 2006 era stato deciso che il campo di indagine comprendesse gli edifici di interesse architettonico ambientale già segnalati nel PRG del 1990 e **altri edifici** che in quel momento risultavano **non utilizzati**. Tuttavia per prassi, sino ad ora **tutte** le case ex Delta sono state considerate alla stregua di quelle sia schedate che riportate sulle tavole del RUE/POC (sottocategoria di tutela 2.2).

Il **Comune di Ostellato** non ha schedato i fabbricati e sulle tavole non è stata riportata la categoria di tutela, tuttavia come prassi è stata seguita la linea di ritenerli tutti alla stregua degli edifici di sottocategoria 2.2, qualora ancora riconoscibili.

Il **Comune di Portomaggiore** ha scelto di procedere alla loro localizzazione cartografica senza redigere le schede descrittive di ciascun immobile, in quanto "presentano caratteristiche formali molto simili tra di loro se non addirittura identiche".

Di seguito si riporta quanto scritto nel testo introduttivo dell'Allegato E del RUE di Portomaggiore, riguardante le "Schede di rilievo degli edifici di valore storico testimoniale", che riporta la motivazione di tale scelta normativa:

"Per quanto riguarda la tipologia "Case Ente Delta", collocate in particolar modo su alcuni assi viari ed in prossimità delle zone di bonifica recente, già presenti anche nelle mappe del Catasto Storico 1939, si è proceduto alla sola loro localizzazione senza redazione di singole schede descrittive, anche perché presentano caratteristiche formali molto simili tra di loro se non addirittura identiche.

La loro categoria di tutela è riscontrabile all'interno delle norme del R.U.E..

Seppur la loro qualità architettonica non sia particolarmente accattivante rivestono un ruolo significativo nella trasformazione e nella gestione del territorio agricolo.

Spesso questa tipologia, nella quale si trovavano perlopiù aggregati in un unico corpo di fabbrica la residenza di modesta qualità abitativa e le stalle-magazzino, ha già subito nel tempo trasformazioni che hanno modificato l'uso del corpo stalla-magazzino in abitazione aumentando lo standard qualitativo in termini di spazi e servizi alla residenza.

Quasi tutte le unità abitative di questa tipologia sul territorio comunale risultano in uso ed è anche per questo motivo, oltre che per la loro effettiva datazione nonché funzione sociale, che vengono inserite nel censimento, affinché sia possibile procedere eventualmente con la trasformazione ed il recupero per evitarne l'abbandono."

PROPOSTA OPERATIVA

Dalla premessa risulta evidente che non è possibile individuare una linea condivisa per l'applicazione pratica della regolamentazione sul recupero delle Case ex Delta Padano, stante le differenze presenti negli strumenti urbanistici dei tre comuni, ma anche sull'interpretazione della riconoscibilità storico-testimoniale a seguito delle modifiche apportate per esigenze legate all'abitare moderno.

La redazione di una disciplina unica di tutela comporta una variante al RUE sia a livello normativo che cartografico, la quale deve scaturire non solo dall'aggiornamento dello stato di fatto a distanza di circa 10 anni dal censimento, ma dovrà soprattutto valutare l'abbassamento del grado di tutela onde adeguarsi alle sopraggiunte normative in materia sismica, edilizia e di risparmio energetico, che hanno completamente rivoluzionato lo scenario edilizio e le metodologie di recupero dell'esistente, rendendo in alcuni casi non recuperabili edifici tutelati per l'impossibilità di rispetto dei requisiti strutturali richiesti.

Partendo quindi dal presupposto che una variante al RUE richiede dei tempi molto lunghi e delle analisi approfondite, appare comunque necessario fornire nell'immediato un'interpretazione autentica delle norme vigenti, così che i tecnici del SUE possano applicarle in modo oggettivo, senza nulla lasciare alla percezione individuale.

Preso atto dei testi dei RUE vigenti dei tre comuni, si è quindi a proporre la seguente soluzione operativa:

Comune di Argenta – E' il territorio che presenta maggiori difficoltà applicative a causa delle diverse metodologie di schedatura degli edifici ex Delta Padano.

Si propone quindi di:

- attribuire la categoria di tutela 2.2 ove riportata in cartografia, indipendentemente dalla riconoscibilità storico-testimoniale del fabbricato, in quanto una diversa regolamentazione è materia di variante al RUE
- per le case non cartografate, si demanderà alla *Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio* l'applicazione o meno della categoria di tutela, il tutto sulla base di documentazione fornita dal progettista, costituita dal progetto originario, dallo stato di fatto a seguito di eventuali interventi edilizi e da ampia documentazione fotografica.
Per seguire una linea univoca di lettura della riconoscibilità storico-testimoniale, occorre che la CQ si doti di una "*Dichiarazione di indirizzi*" dettagliata sugli elementi da tutelare, a cui attenersi nella valutazioni delle casistiche ad essa sottoposte.

Comune di Ostellato – Viene attribuita la categoria di tutela 2.2 a tutti gli edifici, ma in virtù della dicitura riportata nell'art. III.18 BIS "... e che siano ancora riconoscibili", saranno tutti assoggettati al parere della CQ con possibilità di declassamento nel caso la stessa ne accerti la perdita della riconoscibilità storico-testimoniale, sempre sulla base della "*Dichiarazione di indirizzi*" sopra menzionata.

Comune di Portomaggiore – Preso atto che il RUE di Portomaggiore non fa distinguo fra gli edifici in argomento sulla base della loro riconoscibilità tipologica, individuandoli tutti cartograficamente e motivando la scelta procedurale nell'allegato E del censimento rurale, viene indistintamente attribuita la categoria di tutela 2.2 a tutti i fabbricati, in quanto una diversa classificazione risulta materia di variante al RUE.

Si demanda alla Giunta Unione la decisione in merito alla problematica esposta, ed in caso di accoglimento della proposta operativa sopra riportata, la sottoscritta ne darà atto con Determina Dirigenziale di interpretazione autentica degli strumenti urbanistici vigenti.

Firmato digitalmente
Il dirigente del Settore
Programmazione Territoriale
Ing. Luisa Cesari