



Comune  
di  
**Argenta**  
PROVINCIA DI FERRARA

**Deliberazione**  
**n. 90**  
**del 05-10-2009**

Publicata il 20-11-2009

## Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Seduta pubblica

**OGGETTO: Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) adottato con deliberazione C.C. n. 87 del 25.11.2008. Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione definitiva**

L'anno Duemilanove e questo dì Cinque del mese di Ottobre alle ore 19:30, in Argenta, nella sede Comunale, nella sala delle adunanze.

Convocato nelle forme prescritte dalla legge e dall'art. 10 dello Statuto Comunale e con appositi avvisi consegnati al domicilio di ciascun Consigliere, si è oggi adunato il Consiglio comunale. Fatto l'appello risultano:

### Presenti

FIORENTINI ANTONIO  
LEONI SARA  
MANZOLI REMO  
ZANFORLINI MAURO  
VOLPI ANGELA  
MASPERI MONIA  
SIMONI LUCA  
MINGOZZI MARCELLA  
GHESINI LANFRANCA  
CAMANZI CRISTIAN  
CAI NADIA  
GIBERTI FABRIZIO  
MANCINI DAVIDE  
BOLOGNESI PAOLO  
GAIANI CESARE  
STROZZI GABRIELE  
PEZZETTA SILVANO  
AZZALLI GABRIELLA  
BRUNAZZI LUCA  
CEVININI MARZIA  
BRINA GIUSEPPE

### Assenti

Totale presenti: 21

Totale assenti:

Sono presenti gli Assessori:

Baldini A, Pamini S, Alberani C, Zaina G L, Orioli L, Gomedi I, Borea S.

Giustificano l'assenza i Signori :

Assiste il Segretario Generale: CAVALLARI Dott. ssa ORNELLA.

Dato atto che il numero dei presenti è legale per la validità della seduta la Sig.ra LEONI SARA Presidente, dichiara aperta la seduta.

Designati a scrutatori della votazione i Signori:

- 1) Cesare Gaiani
- 3) Angela Volpi

- 2) Marcella Mingozi
- il Consiglio prende in esame gli oggetti entro indicati

Il Responsabile del Servizio Finanziario

---

**Presenti n.21**

**Seduta del 05.10.2009  
N.90**

**Oggetto: Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) adottato con deliberazione C.C. n. 87 del 25.11.2008. Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione definitiva**

**Sara Leoni –Presidente**

Secondo punto all'Ordine del Giorno: Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) adottato con deliberazione C.C. n. 87 del 25.11.2008. Controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione definitiva.

Passo la parola all'Assessore Borea.

**Sauro Borea - Assessore**

Se il P.S.C è lo strumento che indirizza i grandi temi del territorio, il R.U.E che è il Regolamento Urbanistico Edilizio, stabilisce cosa fare entro questo territorio consolidato. Nella fattispecie stabilisce le zone residenziali attuate nel corso di attuazione, le zone di eventuale trasformazione da assoggettare a P.U.A. le zone sature con elementi di pregio storico culturale o ambientale, le zone di verde pubblico, il pubblico attrezzato e i parcheggi pubblici. Il R.U.E. così come il P.S.C. è stato già adottato dal Comune di Argenta con delibera di Consiglio Comunale n. 87 del 25 novembre 2008. Come per il P.S.C. sono state recepite delle osservazioni da parte di privati professionisti, osservazioni normative condivise da parte dell'ufficio di piano associato e osservazione cartografica da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Argenta. Così come tutte queste osservazioni sono state esaminate dalla Commissione Urbanistica, che ho avuto il piacere di presiedere, composta tra l'altro dai Consiglieri dell'opposizione, della minoranza come i gruppi desiderano essere chiamati e anche dal Consigliere di maggioranza. Mi sento in quest'occasione di ringraziare, sia i tecnici degli uffici comunali competenti, che hanno svolto un lavoro veramente impegnativo, così come i componenti della Commissione. Adesso, anche se la Consigliera Azzalli è uscita, però ne approfitto, visto che prima non potevo intervenire, per confermare che con piacere io accolgo il suo invito, quello per il prossimo P.O.C. di trovare, con il Dirigente e con i Gruppi Consiliari e con i Capigruppo, le condizioni migliori per discutere, prima del Consiglio Comunale, questo piano. E' mio preciso impegno. Ciò detto, prima di passare la parola all'Architetto Frasson, si richiede a questo Consiglio di approvare le controdeduzioni alle osservazioni ed ai pareri pervenuti, che fanno parte integrante della presente deliberazione, e di approvare il Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Argenta.

**Natascia Frasson - Dirigente**

I grandi temi affrontati dal R.U.E. sono già stati spiegati quando abbiamo adottato il R.U.E. Il R.U.E è lo strumento che più assomiglia al vecchio P.R.G. Forse è uno degli strumenti che più facilmente e comprensibile dai tecnici, dagli operatori e dalle persone che non sono operatori del settore. Il R.U.E. ha come oggetto, solo e soltanto, interventi di trasformazione di ciò che esiste già del territorio urbanizzato e dell'edilizia sparsa in territorio rurale. Quindi, il R.U.E. non affronta il tema delle nuove lottizzazioni, che sono inserite invece nel P.O.C. come pure non affronta il tema dello sviluppo degli ambiti produttivi. Il territorio urbanizzato è stato identificato all'interno del territorio urbanizzato, sono cambiate le sigle rispetto alle vecchie diciture, una volta c'erano le zone A e le zone B e B1, adesso si chiamano in altro modo, si chiamano AC1-AC2-AC3. In realtà, le trasformazioni che si possono fare all'interno del territorio urbanizzato sono assolutamente simili a quelli che si potevano fare una volta. Una volta, però, gli indici si esprimevano in termine di volume, invece, adesso con la nuova Legge Regionale, abbiamo avuto l'input in tutta l'Emilia

Romagna, di fare dei piani che si uniformano, invece, all'unità di misura della superficie. Quindi, l'indice, non è più espresso in termini volumetrici ma in termini di superficie complessiva, che è data dalla superficie utile, più il 60% della superficie accessoria, detta non residenziale. Quindi, diciamo che il R.U.E. non affronta temi stravolgenti, conferma una tematica di sviluppo dell'urbanizzato che assolutamente è in linea con quanto succedeva con il piano regolatore. Per quanto riguarda il rurale, forse si stringe un po' la maglia, nel senso che, una volta il rurale era più facilmente trasformabile, invece, adesso seguendo gli input del P.S.C. il R.U.E. identifica le modalità di modificazione del territorio rurale, consentendo dei modesti incrementi delle superficie residenziali previo recupero di tutti i fabbricati esistenti, anche con un cambio di destinazione d'uso, perché l'obiettivo fondamentale della Legge Regionale 20 è quello di recuperare il patrimonio edilizio esistente, che è molto ricco in territorio rurale. Quindi, tutti i fienili, le vecchie stalle che hanno perso la loro funzione legata all'agricoltura, oggi come oggi, si possono riconvertire ed ampliare in termine di edilizia residenziale. Aggiungo che finalmente si affrontano anche dei temi nuovi, che non c'erano nel Piano Regolatore, per esempio, tutta la tematica legata agli impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili. Se voi guardate il vecchio P.R.G. nel 1990 non si affrontava questo tipo di problema, cioè non era neanche citato. Finalmente una parte nuova del nuovo regolamento urbanistico affronta le soglie di intervento che consentono di realizzare degli impianti da fonti rinnovabili, come il fotovoltaico, il solare termico, le piccole centrale a biomassa. Norma un tipo di attività nuova, che è un tema molto attuale. Direi che rispetto al piano adottato, che mantiene sostanzialmente il suo corpo normativo assolutamente integro. Abbiamo controdedotto alle 52 osservazioni che ci sono arrivate. Erano in larga parte di privati, ma c'erano anche delle osservazioni molto ricche, presentate dagli Ordini Professionali, dall'Ordine degli Architetti, dall'Ordine dei Geologi, dal Collegio dei Geometri e dai Geometri locali e della Coldiretti. Queste erano le osservazioni più generali che chiedevano approfondimenti per chiarire meglio alcune interpretazioni del vecchio regolamento edilizio che dovevano essere poi recepite nel nuovo. Abbiamo sostanzialmente cercato di dare risposta e di accogliere tutto quello che potevamo accogliere. Compatibilmente con quanto già prevedeva il P.S.C. abbiamo anche dovuto non accoglierne alcune. Comunque, forse è meglio, che mi fate delle domande se avete dei dubbi, nello specifico su alcuni temi che sono stati controdedotti. Per quanto riguarda, invece, la parte di osservazioni fatte dai nostri uffici, dall'ufficio di piano, ci siamo accorti che c'erano molte inesattezze nella cartografia, perché c'erano delle fasce di rispetto sbagliate stradali, per esempio, abbiamo visto che c'erano dei lotti che erano stati indicati, non avevano saputo leggere il tessuto edilizio preesistente nel modo corretto, per esempio, le vecchie lottizzazioni avevano dei lotti dentro e dei lotti fuori, c'erano delle imprecisioni proprio delle errate corrette che andavano sistemate. Quindi, noi abbiamo fatto questo tipo di osservazione d'ufficio, oltre al fatto che c'erano anche degli errori proprio nell'apparato normativo. C'erano dei riferimenti sbagliati, delle cose che, invece, andavano sostanziate un po' meglio, perché abbiamo visto, faccio un esempio per tutti, per far capire che cosa vuol dire un'osservazione d'ufficio. Abbiamo fatto un'osservazione relativa alla possibilità di ampliamento dei capannoni agricoli. La vecchia norma, quella adottata diceva che si potevano realizzare capannoni, con un normale permesso di costruire, fino a 1.000 metri quadrati, da 1.000 metri quadrati fino a 4.000, bisognava fare un piano di investimento aziendale e oltre i 4.000 bisognava andare al P.O.C. Questa era la norma generale. Però ci siamo resi conto che questa norma era molto svantaggiosa per le aziende molto grandi, perché andavano fatta prima la verifica, di quanto erano i metri quadrati esistenti. Per cui un'azienda aveva già 500 metri quadrati, e voleva arrivare a 1000, poteva fare soltanto 500 metri. Ma se un'azienda era di 100 ettari, ci sono delle aziende di 100 ettari, anche da 150 ettari, che spesso e volentieri hanno un corpo aziendale ricco, con già 2.000 o 3.000 metri di capannoni. In quel caso queste aziende dovevano, per forza al P.O.C. anche per realizzare un capannone di 300 metri. Quindi, abbiamo corretto il tiro della norma, dicendo, che rispetto alla data di adozione del P.S.C. e del R.U.E. si faceva salvo tutto quello che avevano e potevano fare nuove costruzione fino a 1.000 metri quadrati con un normale permesso di costruire, oltre invece bisognava andare al piano di investimento aziendale, al P.O.C. Questo modo

consente di avere una possibilità di movimento abbastanza rapida sia per le aziende piccole che per le aziende più grandi. Una per tutte, ce ne sono anche altre di tarature, le abbiamo messe sulla bilancia proprio per vedere di avere uno strumento flessibile. Per fortuna, il R.U.E. è uno strumento facilmente modificabile, è un regolamento, come quando è stato provato il nuovo regolamento di edilizia del 2005, si è fatta una revisione generale a un anno di distanza, per vedere quanto aveva funzionato lo strumento. In realtà parte di quello strumento, è già dentro. Il R.U.E. ha già fatto una buona parte di rodaggio, però siamo pronti tra sei mesi o un anno a raccogliere le inesattezze oppure le carenze che un regolamento, spesso manifesta, per poterle poi valutare ed adeguare. Quindi, è uno strumento molto flessibile.

### **Sara Leoni – Presidente**

Ci sono interventi? Passo la parola al Consigliere Brunazzi.

### **Luca Brunazzi – Consigliere (A.R.)**

Come anticipavo nell'intervento del P.S.C. il mio voleva essere una richiesta di chiarimento, che poi l'abbiamo anche affrontata nell'ultima commissione, sulle zone di riqualificazione, argomento un po' così, però farei una breve premessa. Praticamente ci ritroviamo in cartografia, delle zone tipo la Via Celletta su ambi i lati e la zona della statale, che hanno questa classificazione di riqualificazione, che però abbiamo ritrovato poi all'interno delle norme delle complicazioni nell'attuazione, anche di piccolissimi ampliamenti. Quindi, chiedevo se nel frattempo c'è stata qualche evoluzione con i contatti con la Provincia, così come un po' anche a livello di commento personale ho ritrovato in questi ultimi tempi questo rapporto un po' particolare con la Provincia. Quindi venendo dalla stessa area politica, mi chiedevo come mai facessimo così fatica a capirci su alcune cose, tipo questa zona o alcune zone agricole, soprattutto anche e qui non è che condivido, avendo la vicinanza del bolognese, che io vivo per motivi di lavoro e che lì non apprezzo gli interventi edilizi che fanno loro nelle zone agricole. Speravo in una via di mezzo, che fosse però, un po' di più di quello che abbiamo ottenuto ci fosse, perché ritengo che sia comunque, un incentivo, senza arrivare ai dieci appartamenti, che realizzano nel bolognese, che sono una cosa obbrobriosa, però semplicemente danno la possibilità al nostro vasto territorio agricolo di avere una qualificazione sia pur gradevole ma fattibile dal punto di vista economico. Quindi, comunque, l'interesse principale era se c'era un qualche passo avanti sulle zone di riqualificazione. Grazie.

### **Natascia Frasson - Dirigente**

Dunque, rispetto agli interventi, parto al contrario. In zona agricola, diciamo che il nostro R.U.E. sostanzialmente ha aperto abbastanza le frontiere perché, per esempio, rispetto alla possibilità di recupero dei vecchi fienili del P.R.G. ricordate che prima era possibile frazionarli soltanto in due unità immobiliari e quando il fienile era grande 600 mq diventava un pochino improponibile e spesso difficilmente piazzabile sul mercato. Oggi, invece, abbiamo detto che, se ci sono degli edifici meritevoli di tutela, che sono appunto i vecchi fienili, è possibile dividerli in multipli di 160 e questo vuol dire, che si possono ricavare anche 4 unità immobiliari se il fienile è molto grande. Invece, abbiamo abbassato la soglia, in fase di controdeduzioni al R.U.E. per gli edifici già residenziali, in cui abbiamo abbassato la soglia da 160 ad un modulo di 110 e questo permette di avere un numero maggiore di unità abitative negli edifici che non hanno una grande qualità, che possono, quindi, essere trasformati in modo più pesante, senza perdere la lettura della loro tipologia edilizia. Per quanto riguarda, invece, gli ambiti di riqualificazione, è un po' una spina nel fianco, nel senso che abbiamo due tipi di ambiti di riqualificazione nel P.S.C. meglio precisarlo. Ci sono ambiti di riqualificazione che sono attualmente zone produttive. Faccio alcuni esempi: la zona dove c'è la General Cavi, dove c'è l'ex T.P.V. sono ambiti che oltre ad essere azzurri nella cartografia hanno anche una specie di profilo blu. Quelli sono ambiti di riqualificazione che però possono essere riconvertiti o in alto produttivo di maggiore qualità o, anche, in una trasformazione che tende verso il residenziale, verso il terziario, verso il commerciale sono aree che, comunque, ormai sono

talmente vicino all'abitato che hanno perso un po' urbanisticamente la loro vocazione produttiva. Sarebbe bene che se, se ne andassero le attività, riconvertirli in una destinazione più compatibile con l'abitato. E' anche vero che attualmente ci sono dell'attività in essere, che nessuno vuole che chiudono, ma speriamo che si mantengano nel tempo e si sviluppino anche in termini di maggiore qualità, rispetto a quello che è successo fino ad oggi. E per questi ambiti così grandi, come pure il frigo "Le Tre Spighe," che è un'altra zona vicino al sottopasso ferroviario, quando ci sono degli ambiti così grandi, come la fornace di Campotto, o l'ex zuccherificio di Molinella la porzione sotto Argenta, lì ha senso chiamarli ambiti di riqualificazione, perché la trasformazione di ambiti così grandi va assoggettata sicuramente a programmazione ed è sicuramente un piano particolareggiato. Su questo credo nessuno abbia grandi perplessità. Invece, gli altri ambiti di riqualificazione, che sono senza il perimetro blu, al quale illudeva immagino il signor Brunazzi, sono invece ambiti di natura diversa, che sono perlopiù, anzi quasi esclusivamente, residenziali e si trovano attualmente lungo la statale 16, nel tratto che va da via Cristo fino alla Celletta e un'altra parte della statale 16, che va verso la COOP, dove in effetti, la lettura del tessuto edilizio ha manifestato delle carenze dal punto di vista edilizio. Non è un'edilizia di qualità. Sono costruzioni che spesso non rispettano le distanze dei confini, sono troppo vicino alla strada. Da urbanistica e da architetto, uno che le guarda, le vede come fabbricati incongrui. Però è anche vero, che bisogna calarsi poi nella realtà e, quindi, di pensare che tutte queste persone si mettano d'accordo, tutte o una parte, per buttare giù le loro case e fare delle costruzioni meglio inserite, o meglio qualificate dal punto di vista architettonico e dal punto di vista delle prestazioni. In alcuni casi è un po' difficile da pensare. Diciamo che assomiglierebbe a quella che era la vecchia idea dei recupero, perché non è un tema recente, è un tema che esiste dal 1978, la storia dei piani di recupero. Quante città sono state risanate con i piani di recupero. Anche ad Argenta, lungo la Via Gramsci e la Via Aleotti, sono stati fatti dei piani di recupero, che hanno portato anche a dei buoni risultati, però giustamente non è sicuramente la cosa più facile da farsi. Quindi, noi avevamo cercato di interloquire con la Provincia, prima di approvare il P.S.C. per cercare di cambiare la classificazione di questi ambiti di riqualificazione residenziali, in modo da renderli più simile al consolidato, di più facile trasformazione. Però, la Provincia ci ha detto che, se avessimo voluto riclassificare questi ambiti, avremmo dovuto riaprire la conferenza di pianificazione, praticamente rifare tutto l'iter di approvazione del P.S.C. che era assolutamente improponibile in quella fase. Allora abbiamo ipotizzato una strada alternativa, cioè di non intervenire nella cartografia ma tramite variante normative, cioè lavorare sull'apparato normativo. Non era il P.S.C. la sede idonea per programmare questa cosa, ma sarà il P.O.C.. Il P.O.C., voi non l'avete ancora visto, perché sta maturando e un po' alla volta faremo delle sedute di commissione urbanistica per farlo conoscere, poi ci sarà l'incontro con i Consiglieri e con i Capigruppo. Diciamo che il P.O.C. è costituito da una parte cartografica e da una grossa parte normativa che dice come si deve intervenire. Noi pensavamo di inserire - l'abbiamo pensato in questo modo - nell'apparato normativo del P.O.C. le modalità di intervento in questi ambiti trovando strade snelle che non implicano per forza il ricorso all'insediamento nel P.O.C. Speriamo che questa cosa vada a buon fine, nel senso che, mentre sul R.U.E. la Provincia non ha messo becco, ci ha fatto un'osservazione sulla questione del risparmio energetico, però non è uno strumento del quale si occupa, invece, il P.O.C. andrà mandato in Provincia e la Provincia valuterà la bontà del nostro strumento. Speriamo di non avere grosse osservazioni. Speriamo di riuscire a trovare una modalità che convinca loro che sia legittima e che sia anche spedita per noi, per dare attuazione a questi comparti. Quindi, è ancora una partita aperta. Speriamo che vada a buon fine. Si tratta di mediare, e quà la politica farà anche la sua, con solo la parte tecnica. Ma è una partita aperta.

**Sara Leoni – Presidente**

Ci sono altri interventi? Se non ci sono altri interventi passiamo alle dichiarazioni di voto.

Passo la parola al Consigliere Mancini.

### **Davide Mancini – Consigliere (P.D.)**

Nell'indicare il voto favorevole anche a questo strumento, non credo sia necessario aggiungere molto altro, anche perché in questo caso le cose che abbiamo potuto vivere, (perché le commissioni urbanistiche che alcuni Consiglieri novelli di maggioranza, hanno vissuto in prima persona), hanno reso ancora di più la complessità dell'approccio, con tutte le varie questioni molto più tecniche, anche se forse da un altro punto di vista, ha alleggerito, come precedentemente è stato detto, ragionando sul consolidato è molto più facile, che non invece ipotizzare prospettive future sul nuovo. Complesso, però devo dire molto molto edificante, in quanto soprattutto dai tecnici presenti, si sono aperte possibilità, che questi regolamenti, possono fornire e vorrei citare solo un passaggio, come è stato precedentemente affermato, sul rurale. Credo che sia assolutamente da condividere, il tentativo normativo, di puntare al recupero piuttosto che a nuove situazioni nell'ambito rurale, ma anche vedere una salvaguardia di quello che è, un po' una stretta, nei confronti di questo mondo, che è la gran parte della nostra realtà è su questo aspetto tutta la discussione, in embrione mi viene da dire sulla produzione di energie rinnovabili ha tanti punti di domanda aperte. Qui inserisco la mia percezione come è stata ricordata, dal Consigliere Brunazzi, dei piani diversi di filosofia d'approccio, come ho detto negli interventi precedenti, perché così mi è stato detto dai tecnici e dagli architetti. Al di là di una presenza anche dello stesso segno politico, esistono filosofie d'approccio diverse nei porsì nei confronti della gestione del territorio. Io, pur nella mia ignoranza, mi è sembrato di coglierla tra il livello comunale più aperto, più vicino alle esigenze, che citavo prima anche del mondo rurale, invece il livello provinciale è più teso alla salvaguardia di tutta la zona, che non è solo nostra del Mezzano, a fronte di un'impostazione normativa che dovrà essere ben precisa e attenta, anche su qualcosa che di sicuro è considerato come un bene, cioè la fonte di produzione di energia rinnovabili, ma che se usato e gestito male potrebbe diventare assolutamente un obbrobrio. Ecco. Da questo punto di vista, credo che siamo agli inizi di tutta una discussione che proprio sul nostro territorio, penso potrà fare dei passi in avanti notevoli, e qui si paga forse, ancora un po' dazio, per quello che ho capito, al discorso, giustamente per me, di portare avanti questi strumenti anche se guidando la volata di tutti gli altri Comuni. Credo che dia possibilità di superare questo periodo di salvaguardia, si dice così, che è questo interregno tra il P.R.G. e gli strumenti nuovi, che credo sia un bene per tutti, per il mondo produttivo, commerciale e abitativo, l'insediamento residenziale, proprio perché anche a livello provinciale, come forse nazionale, ci sono dei dubbi, su i tetti di produzione dei chilovattori, per esempio per quanto riguarda il voltaico e quant'altro. Quindi, siamo proprio in un terreno di assoluta novità, è la sperimentazione di questo R.U.E. che però è più facilmente modificabile e ci permette poi un approccio più tranquillo. Per cui, il voto di tutto il gruppo è favorevole e sperimentazione di questi strumenti per vedere, appunto, l'implementazione nei fatti.

### **Sara Leoni – Presidente**

Ci sono altre dichiarazioni di voto? Passo la parola al Consigliere Gaiani.

### **Cesare Gaiani – Consigliere (P.D.L)**

Sarò brevissimo. Premetto subito che a differenza di quello che si può pensare, ci asterremo. Ci asterremo, e vado a motivare il perché. Precedentemente noi votammo contro, però nel percorso che poi si è completato volendo, vi è stato quello che come si dice non dovrebbe mancare nella fase del P.O.C. Che cosa voglio dire? Il R.U.E. ad un certo punto è meno blindato del P.S.C. ci siamo resi conto che, comunque, vi sono anche degli strumenti, dei tempi e dei metodi che per modificarli sono molto più elastici, molto più leggeri, molto più comprensibili tra l'altro. Quindi, si è verificato, tra l'altro mi ricordo che io feci un'osservazione in commissione urbanistica e non ero d'accordo sulla scelta di una controdeduzione però questo non mi impediva di manifestarlo e di accettare quello che però aveva deciso, questo poi fa parte della discussione del merito di qualsiasi problema, quindi, con questo voglio dire che ci si rende più partecipi e conoscitivi, si va a conoscere nel merito quello che poi ha partorito il P.S.C. che oggettivamente può sembrare una contraddizione ma

non è realmente così nel senso che qui ci sentiamo più operativi. Se poi il P.O.C. e deve essere così, sarà formulato come è stato formulato, tendenzialmente si poteva ipotizzare anche un voto favorevole. Vuol dire che nell'ambito lavorando e operando perché si ottengano soluzioni migliori e nel senso del R.U.E. potrebbe verificarsi e ce ne siamo accorti, ma si verificherà sicuramente, però abbiamo visto che si può intervenire, lo si può fare insieme e lo si può fare bene e in tempi brevi. Quindi, il voto cambia, quindi, potrebbe essere chiamata un'astensione benevola nel senso di indirizzo. Ovviamente il P.O.C.! quando si presenterà trarremo le conclusioni e se ci saranno i motivi si voterà a favore. Ovvio che se non ci saranno, questo fa parte del nostro, chiamiamolo mestiere politico, come ha detto l'architetto. E' vero lì interverrà veramente la politica, ma la politica non nel senso lato di politica ma di contrattazione, per capire quali sono le cose migliori supportata sicuramente dai tecnici, ma non quelli astratti, ma quelli veri che operano sul territorio, quelli sono gli unici personaggi in grado di darci quelle risposte che magari noi non vediamo non conosciamo non capiamo, ma ce le devono proprio fare capire, fare somatizzare (se questo è il termine corretto) e darci quelle spiegazioni che noi non siamo in grado di poter dare a chi ce le chiede.

### **Sara Leoni – Presidente**

Altre dichiarazioni di voto? Se non ci sono altre dichiarazioni di voto, passiamo alla votazione palese.

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **Premesso:**

- che la Legge Regionale 24 marzo 2000 n° 20 *“Disciplina Generale sulla tutela e l’uso del territorio”* e successive modiche ed integrazioni ha ridefinito la disciplina e l’uso del territorio determinando un nuovo livello della pianificazione regionale, provinciale e comunale;
- che l’art. 28 della medesima Legge Regionale ha identificato gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale nel Piano Strutturale Comunale (di seguito denominato, PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (di seguito denominato, RUE), Piano Operativo Comunale (di seguito denominato, POC), e Piani Urbanistici Attuativi (di seguito denominato, PUA);
- che a seguito di una complessa attività istruttoria, con deliberazione C.C. n. 87 del 25 novembre 2008, è stato adottato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE);
- che la Società Tecnicoop S.r.l. ha fornito una base di RUE sulla quale i tecnici dell’Ufficio di Piano dei cinque Comuni associati (Argenta, Migliarino, Ostellato, Portomaggiore e Voghiera) hanno svolto un’attività di ricognizione ed aggiornamento delle varie disposizioni normative e regolamentari, al fine di elaborare in un unico testo la disciplina edilizia dei Comuni, tenuto conto delle realtà locali e delle problematiche operative degli uffici;

### **Considerato:**

- che il RUE adottato è stato depositato presso la sede del Comune di Argenta per sessanta giorni dal 31.12.2008 fino al 01.03.2009;

- che l'avviso di deposito è stato pubblicato, altresì, sul quotidiano "La Nuova Ferrara", sul Sito web comunale ed affisso all'Albo Pretorio;
- che con Nota Prot. n 5735 in data 27.02.2009 il Sindaco, su conforme parere della Giunta Comunale espresso nella stessa data, ha dato mandato al Dirigente del Settore Urbanistica, OO.PP., Ambiente, Demanio e Patrimonio di accogliere le osservazioni pervenute fino alla data del 20.03.2009;
- che successivamente a tale data sono pervenute n. 2 ulteriori osservazioni che l'Amministrazione ha ritenuto di esaminare al fine di consentire il più ampio coinvolgimento degli enti e cittadini interessati al procedimento finalizzato all'approvazione del RUE;
- che si è proceduto ad inoltrare la richiesta di pareri agli enti competenti (ARPA e AUSL), per gli adempimenti di propria competenza;

**Visto** che, in relazione allo strumento adottato, sono pervenuti i seguenti pareri, proposte ed osservazioni:

- parere congiunto ARPA e Azienda USL acquisito in data 05.05.2009 Prot. n. 11483;
- n. 52 osservazioni che vengono elencate nell'Allegato 1 alla presente "Controdeduzioni alle osservazioni dei privati", relative anche alle osservazioni espresse da Geom. Gianfranco Ornoffi a nome di alcuni geometri locali (n. 45 del registro osservazioni), di Matteo Negretto per conto Coldiretti (n. 46 del registro osservazioni), Ordine degli Architetti (n. 47 del registro osservazioni), Geologi (n. 49 del registro osservazioni, Provincia di Ferrara (n. 50 del registro osservazioni);
- osservazioni normative condivise elaborate dai tecnici dell'Ufficio di Piano Associato, elencate nell'Allegato 2 "Controdeduzioni alle Osservazioni d'Ufficio normative", comprensive anche della osservazione del Collegio dei Geometri di Ferrara, agli atti del protocollo generale del Comune di Portomaggiore;
- osservazioni cartografiche dell'Ufficio Tecnico del Comune di Argenta, elencate nell'Allegato 3 "Controdeduzioni alle osservazioni d'Ufficio cartografiche" (elenco più tavole);

**Vista** la documentazione tecnica, predisposta da Tecnicoop s.r.l., incaricata della redazione del RUE, già aggiornata tenuto conto delle controdeduzioni di cui agli Allegati 1, 2 e 3 e del parere congiunto ARPA-Az. USL, anch'esso recepito nella stesura definitiva degli elaborati del RUE, conservata agli atti e di seguito specificata:

- Fascicolo RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio;
- Allegato A - Requisiti prestazionali degli edifici;
- Allegato E - Elenco di edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico testimoniale e culturale esterni ai centri storici;
- Cartografie del RUE:
  - *Tavola 1.A1 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale*
  - *Tavola 1.A2 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale*
  - *Tavola 1.A3 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale*
  - *Tavola 1.A4 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale*
  - *Tavola 1.A5 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale*
  - *Tavola 1.A6 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale*
  - *Tavola 1.A7 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale*

- Tavola 2.A1 – Argenta Nord in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani
- Tavola 2.A2 – Argenta Sud in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani
- Tavola 2.A3 – S. M. Codifiume, S. Nicolò 1 2.000 relativa ai centri urbani
- Tavola 2.A4 – Traghetto, Benvignante, O. Monacale in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani
- Tavola 2.A5 – Consandolo in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani
- Tavola 2.A6 – Bando, Argenta Z.I., Boccaleone in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani
- Tavola 2.A7 – Campotto in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani
- Tavola 2.A8 – San Biagio in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani
- Tavola 2.A9 – Filo in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani
- Tavola 2.A10 – Anita, Longastrino in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani
- Tavola 3 - centri storici.

**Visti:**

- la Legge Regionale 24 marzo 2000 n° 20 ‘Disciplina Generale sulla tutela e l’uso del territorio ‘ e successive modificazione ed integrazioni;
- lo Statuto Comunale;
- il D.Lgs 267/2000 e successive modificazione ed integrazioni;

**Visto** il verbale della competente Commissione per gli Strumenti Urbanistici di cui alla deliberazione C.C. n. 58 del 13.07.2009 , riunitasi nelle seguenti date: 24.07.2009; 31.07.2009; 28.08.2009; 04.09.2009; 11.09.2009, 18.09.2009, 25.09.2009;

**Dato atto** che, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267, è stato espresso il parere favorevole sulla regolarità tecnica dal Dirigente del Settore Urbanistica, OO.PP., Ambiente, Demanio e Patrimonio, Responsabile del servizio;

Dopo votazione palese da parte dei n. 21 Consiglieri presenti e votanti di cui n.13 voti favorevoli (P.D.), n. 8 voti astenuti ( P.D.L., A.R. e Lega Nord )

**D E L I B E R A**

1. di controdedurre alle osservazioni ed ai pareri pervenuti, come specificato negli Allegati 1, 2 e 3, che formano parte integrante della presente deliberazione;
2. di approvare il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), composto dai seguenti elaborati, conservati in forma cartacea ed informatica presso il Settore Urbanistica, OO.PP. Ambiente, Demanio e Patrimonio, già aggiornati con le controdeduzioni:
  - a) Fascicolo: RUE – Regolamento Urbanistico Edilizio, comprendente le seguenti Parti:
    - Parte I. - *Disposizioni generali e definizioni;*
    - Parte II. - *Dotazioni territoriali e infrastrutture di interesse generale*
    - Parte III. - *Regolamentazione urbanistica degli interventi non disciplinati dal POC*
    - Parte IV. - *Norme procedurali prima dell’inizio dei lavori*

- Parte V.                    - *Norme procedurali durante l'esecuzione dei lavori e alla fine dei lavori*
- Parte VI.                 - *Norme particolari*
- Parte VII.                - *Requisiti tecnici delle opere edilizie*
- Parte VIII.              - *Disposizioni finali*

b) Fascicoli: Allegati al RUE:

- Allegato A                - *Requisiti prestazionali degli edifici*
- Allegato B                - *Criteri di indirizzo per la quantificazione delle sanzioni amministrative*
- Allegato C                - *Criteri di indirizzo per la determinazione del contributo di costruzione*
- Allegato D                - *Regolamentazione del verde pubblico e privato*
- Allegato E                - *Elenco di edifici di interesse storico-architettonico e di pregio storico testimoniale e culturale esterni ai centri storici*

c) Cartografica del RUE:

- *Tavola 1.A1 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale*
- *Tavola 1.A2 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale*
- *Tavola 1.A3 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale*
- *Tavola 1.A4 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale*
- *Tavola 1.A5 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale*
- *Tavola 1.A6 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale*
- *Tavola 1.A7 in scala 1 10.000 relativa al territorio rurale*
- *Tavola 2.A1 – Argenta Nord in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani*
- *Tavola 2.A2 – Argenta Sud in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani*
- *Tavola 2.A3 – S. M. Codifiume, S. Nicolò 1 2.000 relativa ai centri urbani*
- *Tavola 2.A4 – Traghetto, Benvignante, O. Monacale in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani*
- *Tavola 2.A5 – Consandolo in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani*
- *Tavola 2.A6 – Bando, Argenta Z.I., Boccaleone in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani*
- *Tavola 2.A7 – Campotto in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani*
- *Tavola 2.A8 – San Biagio in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani*
- *Tavola 2.A9– Filo in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani*
- *Tavola 2.A10 – Anita, Longastrino in scala 1 2.000 relativa ai centri urbani*
- *Tavola 3 - centri storici.*

3. di dare atto che gli elaborati documentali e la cartografia del RUE approvato sono contenuti su supporto digitale, riproducibile e non modificabile, allegato quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (Allegato 4);

4. di stabilire che l'approvazione del RUE comporterà la sostituzione del vigente Regolamento Edilizio nonché di tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune per le parti in contrasto con le disposizioni del RUE;
5. di demandare al Responsabile del Procedimento, Arch. Natascia Frasson, ed agli uffici competenti di provvedere, ai sensi del comma 4°, dell'art. 33 della L.R. 20/2000, come sostituito dall'art. 29 della L.R. 37/2002:
  - alla trasmissione di copia integrale dello strumento alla Provincia ed alla Regione, che provvede alla pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione di un avviso dell'avvenuta approvazione;
  - al deposito dello strumento per la libera consultazione presso la sede del Comune, con avviso di approvazione pubblicato all'Albo Pretorio del Comune e sul sito Internet;
  - alla pubblicazione di un avviso dell'avvenuta approvazione su almeno un quotidiano a diffusione locale.

**Parere espresso ex art. 49 D.Lgs. 267/2000**

**Parere regolarità tecnica: favorevole**

f.to Frasson Arch. Natascia

Letto, confermato e sottoscritto come segue

IL PRESIDENTE  
F.to LEONI SARA

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to CAVALLARI Dott. ssa ORNELLA

---

### **Relazione di Pubblicazione**

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che l'avanti esteso verbale verrà pubblicato all'Albo pretorio del Comune il giorno 20-11-2009 ove resterà esposto per giorni 15 consecutivi a norma dell'art. 124, 1' comma, DLgs18.08.2000, n. 267.

Argenta, lì 20-11-2009

IL SEGRETARIO GENERALE  
F.to CAVALLARI Dott. ssa ORNELLA

---

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo  
Argenta, lì 20-11-2009

IL SEGRETARIO GENERALE

---

### **Attestazione di Esecutività**

Divenuta esecutiva in data  
18.08.2000, n. 267.

per decorrenza del termine ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del DLgs

Argenta, lì

IL SEGRETARIO GENERALE

---

In copia a: Ufficio Sindaco  
Ufficio Segreteria  
Ufficio Contratti  
Ufficio Personale  
Servizi Demografici

Ufficio Turismo  
URP  
Ufficio AA.PP.  
Ufficio Ragioneria  
Ufficio Tributi

Servizio Progettazione e D.L.  
Settore Urbanistica  
Settore Cultura  
Servizi Sociali  
Polizia Municipale