



# Unione dei Comuni

## Valli e Delizie

Argenta – Ostellato – Portomaggiore

Provincia di Ferrara

### Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio

#### Verbale n° 10 / 2021

Il giorno 21 Dicembre 2021 alle ore 9:30, a seguito di avviso di convocazione del 14-12-2021, si è riunita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio in modalità di videoconferenza e pertanto il presente verbale sarà firmato digitalmente da tutti i componenti presenti.

Funge da segretario il Ing. Berardi Valentina.

#### Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio

	PRESENTI	ASSENTI
<b>Arch. Orlandi Riccardo</b> ( <i>Presidente</i> )	X	
<b>Geom. Menegatti Morena</b> ( <i>Vicepresidente</i> )	X	
<b>Arch. Modugno Valentina</b> ( <i>Componente</i> )		X
<b>Arch. Ferraresi Enrico</b> ( <i>Componente</i> )		X
<b>Arch. Davi Rudy</b> ( <i>Componente</i> )	X	
<b>Agr. Barbieri Mario</b> ( <i>Componente</i> )		X
<b>Geol. Brunaldi Raffaele</b> ( <i>Componente</i> )		X

**Totale presenti**                      **3**                      **4**

Il Presidente da atto che la seduta è valida in base al numero dei presenti.

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio prende in esame gli argomenti di seguito elencati.

<b>Numero Pratica Esibente</b>	URB PUG Unione dei Comuni
<b>Progettista</b>	<b>Unione Servizio Urbanistica</b>
<b>Oggetto</b>	Soc. Coop. MATE capofila gruppo di lavoro ATI
<b>Ubicazione</b>	Assunzione della proposta di piano a norma dell'art. 45 della LR 24/2017
<b>Parere</b>	Territorio dei Comuni di Argenta-Ostellato-Portomaggiore
<b>Condizioni</b>	Si allega documento con le osservazioni al PUG
<b>Motivazioni</b>	
<b>Favorevoli</b>	
<b>Astenuti</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Note</b>	

<b>Numero Pratica Esibente</b>	SUE 893/ 2020
<b>Progettista</b>	<b>BERGAMINI FRANCESCA</b>
<b>Oggetto</b>	/// Richiesta parere della COAP per Tinteggiatura di edificio nel centro storico con sotto categoria 2.2 (restauro e risanamento conservativo di tipo B)
<b>Ubicazione</b>	CONSANDOLO di ARGENTA, Via Provinciale civ. nn. 15 a\b – 17 - 19
<b>Parere</b>	<b>FAVOREVOLE condizionato</b>
<b>Condizioni</b>	Per cornicione, marcapiano, modanature e cornici di porte e finestre venga utilizzato il RAL 9016 al posto del RAL 9010 proposto.
<b>Motivazioni</b>	
<b>Favorevoli</b>	2/3
<b>Astenuti</b>	1/3
<b>Contrari</b>	
<b>Note</b>	Davi si astiene per assenza di elaborato grafico esplicativo

<b>Numero Pratica Esibente</b>	SUE 990/2021
<b>Progettista</b>	<b>DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR SpA</b>
<b>Oggetto</b>	Arch. LORENZO AUDERO Richiesta parere della COAP per SCIA a sanatoria per Interventi eseguiti senza titolo edilizio in edificio nel Centro Storico con sotto categoria di tutela 3.2 (Edificio di epoca recente - Ricostruzione)
<b>Ubicazione</b>	PORTOMAGGIORE, Via Fausto Beretta 7/A
<b>Parere</b>	<b>FAVOREVOLE</b>
<b>Condizioni</b>	
<b>Motivazioni</b>	
<b>Favorevoli</b>	3/3
<b>Astenuti</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Note</b>	

<b>Numero Pratica Esibente</b>	SUE 1099/2021
<b>Progettista</b>	<b>SUSI GIUSEPPE</b>
<b>Oggetto</b>	Arch. EUGENIO ROMAGNOLI Richiesta parere della CQAP per CILA SUPERBONUS in edificio nel Centro Storico con sotto categoria di tutela 2.2 (restauro e risanamento conservativo di tipo B)
<b>Ubicazione</b>	PORTOMAGGIORE, Via Giordano Bruno 41 D
<b>Parere</b>	<b>FAVOREVOLE condizionato</b>
<b>Condizioni</b>	1) In conformità al comma 9 dell'art. III.4 del RUE (Portomaggiore), la sostituzione degli infissi esterni e dei sistemi di oscuramento con altri di differente tipologia o colore, deve riguardare tutto l'edificio 2) Per la tinteggiatura dell'edificio, 4° soluzione proposta (BRILLUX 24.12.06)
<b>Motivazioni Favorevoli</b>	3/3
<b>Astenuti</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Note</b>	

<b>Numero Pratica Esibente</b>	SUE 1117/2021
<b>Progettista</b>	<b>SOC. AGR. AGRIFERRARESE SS DI MARCOLIN ADRIANO &amp; C.</b>
<b>Oggetto</b>	Geom. FURINI GIAMPIETRO Richiesta parere della CQAP per eliminare le categorie di tutela 2.2 (restauro e risanamento conservativo di tipo B) relativo alla residenza, 2.4 relativo alla stalla e pro servizio in quanto edifici collabenti
<b>Ubicazione</b>	OSTELLATO, Strada Portomaggiore 71
<b>Parere</b>	<b>FAVOREVOLE</b>
<b>Condizioni</b>	
<b>Motivazioni Favorevoli</b>	3/3
<b>Astenuti</b>	
<b>Contrari</b>	
<b>Note</b>	

NOTE:

---

---

---

FIRME:

**II Presidente** - Arch. Orlandi Riccardo

*Firmato digitalmente*

---

Geom. Menegatti Morena (*Vicepresidente*)

*Firmato digitalmente*

---

Arch. Modugno Valentina (*Componente*)

/

---

Arch. Ferraresi Enrico (*Componente*)

/

---

Arch. Davi Rudy (*Componente*)

*Firmato digitalmente*

---

Agr. Barbieri Mario (*Componente*)

/

---

Geol. Brunaldi Raffaele (*Componente*)

/

---

**II Segretario** – Ing. Berardi Valentina

*Firmato digitalmente*

---

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).

## OSSERVAZIONI AL PUG

allegato al verbale di CQAP del 21.12.2021

Come richiesto la CQAP ha preso visione del nuovo strumento urbanistico e di seguito si espongono alcune osservazioni nel merito.

Si premette di apprezzare nell'insieme il lavoro svolto dal gruppo di lavoro e in particolare la continuità con il Documento Preliminare al PUG e con il PAESC, per i quali la Commissione aveva a suo tempo formulato apposito parere al quale si rimanda per i commenti su specifici contenuti degli stessi e ai quali si trovano, nel nuovo strumento di pianificazione, ampi riferimenti sia nel Quadro Conoscitivo e, per le valenze più operative, nel documento SQUEA - "Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico- Ambientale" del PUG in oggetto; la Commissione intende che proprio il documento della SQUEA debba e possa essere utilizzato anche nella applicazione delle norme di cui alla "Disciplina degli interventi edilizi diretti".

In tal senso, di seguito, si formulano in modo sintetico le osservazione relative a tre ordini di problematiche:

1. Operatività delle norme riguardanti la "tutela dell'identità storico culturale del territorio e dell'ambiente" di cui al Titolo III;
2. Problematiche relative al territorio rurale di cui al Titolo V
3. Questioni relative alle dotazioni territoriali e infrastrutture

Le osservazioni sono da intendere in senso generale, ritenendo la Commissione non utile suggerire e/o proporre correzioni e/o diverse formulazioni di specifici articoli, soprattutto senza un adeguato approfondimento e confronto nel merito.

[Operatività delle norme riguardanti la "tutela dell'identità storico culturale del territorio e dell'ambiente" di cui al Titolo III;](#)

Al riguardo, si deve notare che tra gli obiettivi di tutela come espressi tanto nella L.R. 24/2017 che nei documenti preliminari e in SQUEA e le definizioni di cui agli artt. 3.1; 3.2; 3.3; 3.7; 3.8; 3.9 e 3.10 vi sia una forte discrasia.

Per quanto attiene agli artt. da 3.1 a 3.3 si deve osservare che la descrizione puntuale degli interventi ammessi/non ammessi nelle diverse categorie è quella che si poteva trovare nei primi piani per i Centri storici ( vedi PRG di Bologna del 1975 e, a seguire, tutti i piani redatti di seguito anche nel resto del territorio regionale) mentre la pratica delle discipline del restauro e del recupero hanno subito una evoluzione anche teorica, oltre che pratica che si distanzia da quelle definizioni.

Nell'ambito di applicazione di tali norme nel caso di centri minori, si deve poi scontare una scarsa documentazione storica dei singoli fabbricati che ne rende più incerta l'analisi preventiva e, in ultima analisi, la definizione e individuazione delle caratteristiche tipologiche.

In questo anno e mezzo di lavoro, la Commissione ha potuto notare, ad esempio, come la differenza tra un edificio in categoria 2.1 e 2.2 sia spesso molto labile mentre certamente più grande è quella tra ciò che ammesso/ vietato tra le due stesse categorie; per quanto riguarda la categoria 2.3 si deve osservare che nella pratica del ripristino tipologico è sempre più frequente il ricorso a interventi di tipo analogico e interpretativo e, addirittura, contemporaneo piuttosto che filologico e mimetico, anche sotto il profilo dell'uso dei materiali più meno tradizionali: a questo proposito si invita a prendere visione di molti progetti di ripristino post terremoto condotti in accordo con le Sovrintendenze competenti.

Per quanto attiene agli artt. 3.8 e 3.9 si deve notare che anche le norme per i nuovi edifici in territorio rurale non paiono tenere conto delle linee guida di cui al pur citato "paesaggi da ricostruire" pubblicate dalla Regione Emilia Romagna; per esempio nelle norme di cui agli articoli, nelle corti rurali storiche - da quelle riconosciute come tali ai complessi di edifici soggetti a tutele nelle categorie 1 e 2 - non sono ammesse nuove costruzioni o comunque vanno debitamente "allontanate" e/o "occultate", là dove le citate linee guida invece raccomandano interventi anche di ricostruzione nel rispetto - e sviluppo compositivamente coerente - della tipologia della corte ove si interviene.

Infine, per quanto riguarda l'art. 3.10 ovvero gli edifici colonici dell'ex Ente Delta Padano si deve osservare che perdura quella che si potrebbe definire un "tutela per eterogenesi dei fini" là quando, attraverso la salvaguardia dei singoli edifici, si vuole in primo luogo tutelare una forma insediativa specifica e particolare che è fatta insieme da un catalogo di tipi e dalla distribuzione territoriale dei medesimi. Sotto questo punto di vista, applicare categorie di solito riservate all'edilizia storica a fabbricati nei fatti privi di caratteri architettonici rilevanti e per di più realizzati con tecnologie molto povere rischia di essere controproducente rispetto al dichiarato obiettivo di tutela; nel corso di questo anno e mezzo di attività, la Commissione è stata chiamata spesso ad esprimersi sulla rimozione del vincolo per fabbricati che - legittimamente - sono stati modificati nel tempo.

Se l'obiettivo è la conservazione del modello insediativo nella sua estensione e dei tipi che lo popolano, più utile sarebbe incentivarne il recupero attraverso maggiori quantità di ampliamento ma nel solco delle linee guida regionali, ovvero promuovendo la rivalutazione della tipologia originaria che potrà essere affiancata da nuovi fabbricati in coerenza compositiva con l'esistente.

In quest'ottica, si potrebbe perciò rinunciare alla possibilità di rimozione del vincolo per gli edifici trasformati a favore di interventi volti al ripristino e alla riconoscibilità del tipo originario. Va da sé che gli schemi riportati in norma per gli ampliamenti consentiti non dovrebbero far parte del corpo normativo.

#### Problematiche relative al territorio rurale di cui al Titolo V

Per quanto riguarda il territorio rurale non vi sono rilievi da muovere alle specifiche norme, se non la logica estensione di quanto detto sopra a proposito degli interventi sugli edifici ( ciò che comporterebbe almeno l'integrazione - se non la riscrittura - dei contenuti della tabella degli edifici tutelati di cui all'art. 5.3).

Qui preme proporre invece una riflessione più generale.

Se si condivide il cambio di ottica tra il precedente PTCP e il nuovo PTAV, da una struttura territoriale incardinata sul policentrismo degli insediamenti urbani a quella dei "vuoti" rappresentata dalla vasta estensione degli spazi agricoli produttivi, allora al punto 1 dell'art. 5.1 si potrebbe aggiungere un ulteriore comma:

"il territorio agricolo ad alta vocazione produttiva rappresenta il tessuto di connessione del territorio agricolo di rilievo paesaggistico, rafforzato dal sistema connettivo infrastrutturale".

Anche qui, le opzioni di tutela e valorizzazione andrebbero approfondite e sviluppate, magari non già nel PUG ma in appositi e successivi strumenti che ne integrino la valenza territoriale.

Se è vero che- come è difficile disconoscere - che l'assetto "paesaggistico" dell'ampia parte produttiva del territorio agricolo non è comprimibile nelle norme di un Piano Urbanistico Generale, tuttavia non è detto che anche per esso sia impossibile stabilire alcune regole e, in qualche caso, anche qualche vincolo.

Il territorio agricolo produttivo ha una sua rete infrastrutturale fatta di accessi agli edifici, produttivi e non, alle aree di raccolta variamente articolate, di strade bianche e capezzagne oltre che dei sistemi di regimazione delle acque; una rete in parte variabile e in parte consolidata ma che ci è

quasi totalmente sconosciuta tanto nel suo assetto quanto in relazione alle aree di rilievo paesaggistico. Se fosse possibile produrre una mappatura ragionevolmente attendibile, sarebbe altrettanto possibile stabilire una strategia paesaggistica anche per le aree produttive e una per la regimazione delle acque; conseguentemente, sarebbe possibile individuare una serie di principi, linee guida, norme adeguate, volti al raggiungimento degli obiettivi dichiarati sia nel preliminare che nello stesso PUG.

A proposito della strategia paesaggistica di cui sopra, vale la pena di ricordare, qui e una volta di più, che per dare seguito anche alle indicazioni delle linee guida regionali, tutela del paesaggio non può solo significare la conservazione dell'esistente ma richiede una progettazione degli interventi con visione ampia tanto nel senso proprio della vastità territoriale che della sua proiezione nel tempo.

### Questioni relative alle dotazioni territoriali e infrastrutture

Dal quadro conoscitivo si evince che il territorio dell'Unione è dotato di una discreta rete infrastrutturale e che anche di sufficiente - se non abbondante - dotazione di servizi pubblici e aree verdi, tra le quali, per il ragionamento che si vuol proporre, vorremmo includere anche le parti di territorio agricolo di rilievo paesaggistico,

Il PUG individua poi una serie di obiettivi per le dotazioni territoriali nell'ottica della qualificazioni degli spazi verdi - pubblici e privati- e in generale dello spazio pubblico oltreché regole di salvaguardia delle aree di rilievo paesaggistico.

Se si considera l'andamento demografico e il suo probabile andamento nel tempo, parrebbe opportuno considerare se e quanto gli interventi di rigenerazione - siano di tipo diretto o soggetti ad accordo preventivo, a PDCC, PUA e Piani di ammodernamento delle aziende agricole - debbano produrre in termini di aumento del demanio pubblico che, l'esperienza insegna, a tutt'oggi e per ogni strumento di pianificazione, produce un aumento delle dotazioni sparso e in larga parte casuale oppure se possano consentire - attraverso un diverso e più intenso uso delle monetizzazioni- la formazione di un "tesoretto" da poter investire con un'ottica un po' più mirata.

Ciò comporterebbe, come per il territorio rurale di cui sopra, un piano strategico a fianco del PUG che fissi non solo la mappa degli interventi, ma anche le possibili implementazioni delle singole aree esistenti, gli obiettivi e le priorità.

Questo ragionamento si intende in generale per gli interventi sopra ricordati ma varrebbe ancor di più per quelli che si attueranno nelle parti più dense del territorio urbanizzato, dove al contempo potrebbe essere prevista una maggiore percentuale di aree permeabili e, perché no, anche la promozione di opere di regimazione delle acque piovane a misura del singolo intervento, che potrebbero a loro volta aiutare a prevenire e scongiurare fenomeni di sovraccarico delle reti di raccolta esistenti, in attesa di un loro adeguamento in accordo alle variazioni climatiche previste e prevedibili.

Resterebbe infine una riflessione che esula dall'oggetto del PUG e che tuttavia prima o poi dovrà essere condotta e che qui si vuole riassumere in una domanda:

- può esistere una economia degli interventi a favore dell'ambiente, del paesaggio e della sostenibilità che non sia sempre e solo pura spesa di denaro pubblico?

La CQAP si dichiara fin da ora disponibile ad approfondire i temi qui sintetizzati nell'ambito delle previste procedure di approvazione del PUG nei modi e nei tempi che le Amministrazioni dell'Unione riterranno opportune.