

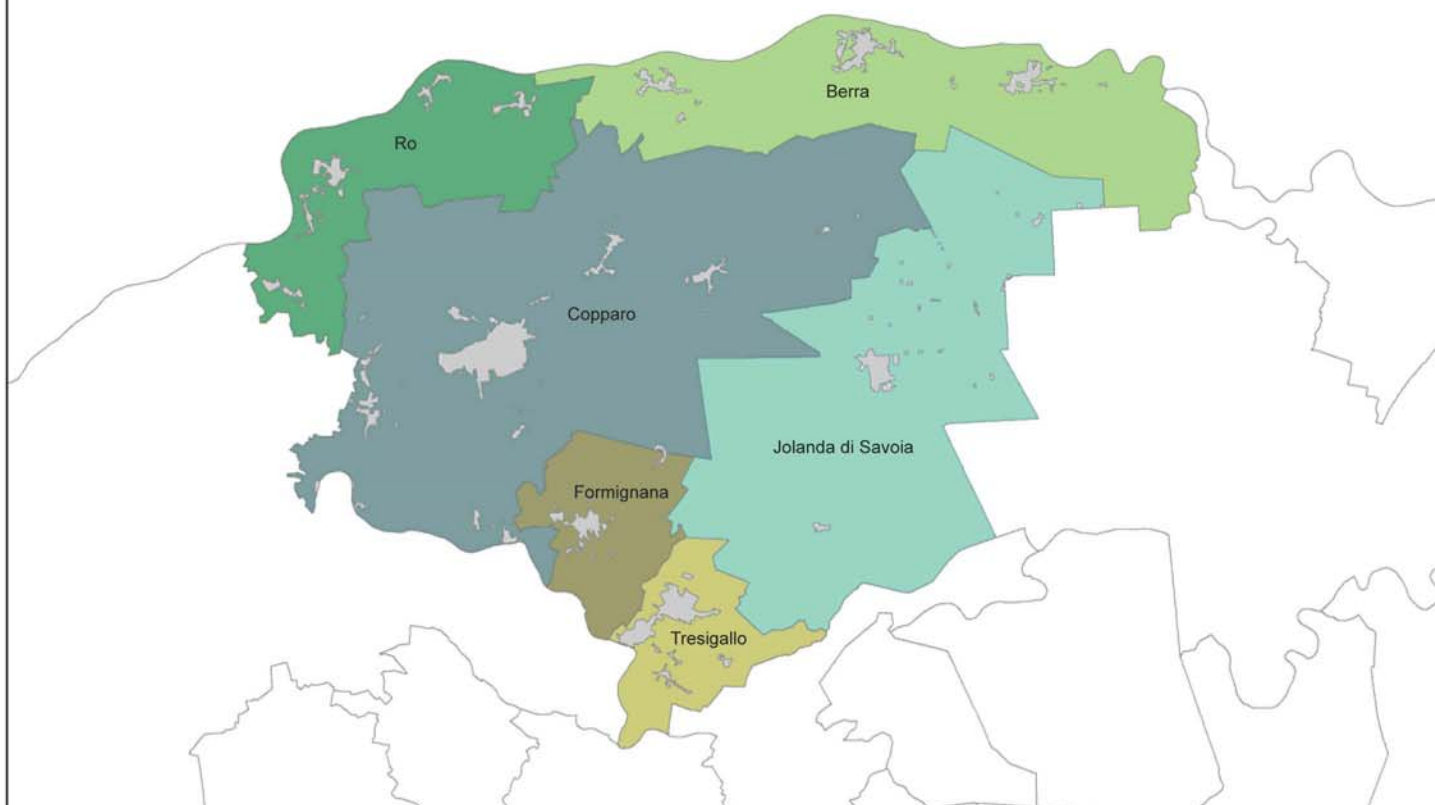


Unione dei Comuni  
**Terre e Fiumi**

BERRA - COPPARO - FORMIGNANA  
JOLANDA DI SAVOIA - RO - TRESIGALLO

Provincia di Ferrara

**R.U.E.**  
**REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**  
**Quadro Conoscitivo**

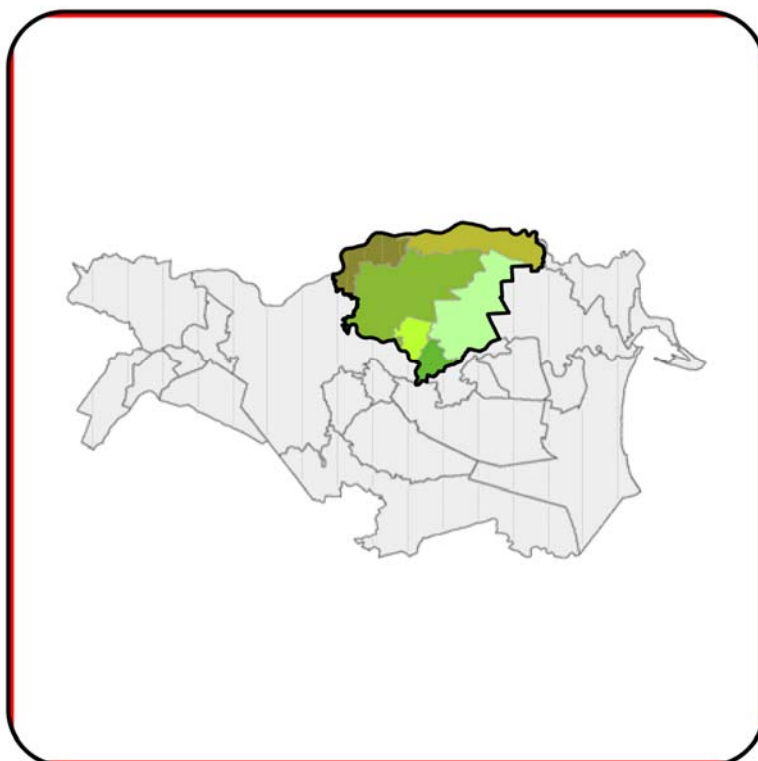


ADOTTATO con Del. C.U. n°45 del 28/11/2013  
APPROVATO con Del. C.U. n° 42 del 29/09/2015

**ALLEGATO 2**

**RELAZIONE TECNICA  
SUGLI INSEDIAMENTI E GLI IMMOBILI  
DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO,  
CULTURALE E TESTIMONIALE**

**UNIONE "TERRE E FIUMI"**



#### AMMINISTRATORI UNIONE "TERRE E FIUMI"

Presidente:	<b>NICOLA ROSSI</b>	Sindaco del Comune di Copparo
Assessori:	<b>ERIC ZAGHINI</b>	Sindaco del Comune di Berra
	<b>ANTONIO GIANNINI</b>	Sindaco del Comune di Ro
	<b>MARCO FERRARI</b>	Sindaco del Comune di Formignana
	<b>ELISA TROMBIN</b>	Sindaco del Comune di Jolanda di Savoia
	<b>DARIO BARBIERI</b>	Sindaco del Comune di Tresigallo
Segretario:	<b>ROSSELLA BARTOLINI</b>	

#### GRUPPO DI PROGETTAZIONE UNIONE "TERRE E FIUMI"



<b>STEFANO FARINA</b>	Dirigente Area Gestione Territorio
<b>SILVIA TREVISANI</b> <b>ROBERTO BONORA</b>	Responsabile Procedimento Ufficio di Piano
<b>GIUSEPPE GUIDI</b>	Responsabile SUEI



U.TE.CO.

coordinamento:  
arch. **PIETRO PIGOZZI**

gruppo di lavoro:  
arch. **FRANCESCO VAZZANO**  
arch. **GIULIA CALO'**  
dott. geol. **MARCO PIGOZZI**  
dott.sa **RITA BENETTI**

Analisi del patrimonio storico:  
arch. **MICHELE RONCONI**

## INDICE

<b>1. LA FASE OPERATIVA.....</b>	<b>4</b>
1.1 Dall'analisi al progetto .....	4
1.2 Azioni svolte .....	5
1.3 Complessità riscontrate .....	6
<b>2. GLI ELABORATI DEL CENSIMENTO.....</b>	<b>7</b>
2.1 La Scheda .....	7
2.1.1 La struttura delle Schede .....	7
2.1.2 La denominazione delle Schede .....	7
2.1.3 Sezioni e campi della Scheda .....	9
2.1.4 I glossari tecnici .....	18
2.2 Gli elaborati cartografici .....	26
2.2.1 Descrizione degli elaborati .....	26
2.2.2 La nuova numerazione dei siti .....	26
2.2.3 Le bande di lettura .....	27
<b>3. INDIRIZZI NORMATIVI PER IL R.U.E. ....</b>	<b>28</b>
3.1 Premessa .....	28
3.2 Gli interventi nelle corti .....	29
3.2.1 Gli elementi deli insediamenti .....	29
3.2.2 Le nuove volumetrie .....	30
3.3 Gli interventi sui fabbricati esistenti, schedati ai sensi dell'Articolo A9-comma 2 .....	31
3.3.1 Gli elementi di valore storico-architettonico, culturale o testimoniale .....	31
3.3.2 Le coperture .....	31
3.3.3 Le aperture .....	32
3.3.4 I solai interni .....	32
3.3.5 Le integrazioni tecniche ed impiantistiche .....	33
3.3.6 Le modifiche distributive interne .....	33
3.3.7 Le demolizioni .....	33
3.3.8 Le modifiche funzionali .....	34
3.3.9 Il caso dei ruderi .....	35
3.4 Ulteriori indirizzi per il R.U.E. ....	36

# 1. LA FASE OPERATIVA

## 1.1 Dall'analisi al progetto

La presente Relazione Tecnica si pone in coerente continuità con quanto espresso nella Relazione Metodologica, allegata al P.S.C., che illustra, in dettaglio, l'approccio utilizzato quale metodo d'indagine del patrimonio dei sei Comuni dell'Unione "Terre e fiumi".

Nell'ambito dell'elaborazione del Quadro Conoscitivo per il P.S.C., si è proceduto nella ferma convinzione che il primo passo, per un'efficace azione di tutela, si fondi su un'accurata conoscenza di quanto presente *in loco*; si è, quindi, scelto di analizzare il patrimonio di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale attraverso l'approccio tipologico, utile strumento per uno studio anche delle testimonianze prive di valore artistico, quale il vasto contesto delle architetture rurali.

Tale metodo ha portato alla raccolta di un vasto patrimonio di informazioni, in merito alle peculiarità planimetriche e paesaggistiche dei siti ed ai caratteri morfo-tipologici, architettonici e tecnologici dei singoli edifici, che traducono, e materializzano, il valore di tali testimonianze: l'essere espressione materiale della cultura abitativa, sociale e culturale dei luoghi.

Nel dettaglio, il censimento ha riguardato non soltanto i siti legati alle funzioni agricole ma anche ulteriori complessi e fabbricati, sorti senza legami diretti con il settore primario. Si tratta in questo caso di siti collocati per la maggior parte entro i territori urbanizzati, sia nei capoluoghi comunali che nei centri frazionari, connessi a funzioni pubbliche o collettive (sedi di amministrazioni comunali, scuole, centri parrocchiali, cimiteri), edifici vocati a particolari funzioni (quali ad esempio i fabbricati connessi alla gestione della bonifica, ville padronali, testimonianze di archeologia industriale) ed edifici privati (a destinazione residenziale, commerciale e/o artigianale). Parte di questi siti sono caratterizzati, inoltre, dal ricadere geograficamente all'interno degli ambiti classificati dal P.S.C. come Centri Storici.

Per ciascun sito si sono individuati, e classificati, i seguenti caratteri, di insediamenti ed immobili:

- schemi e regole aggregative dei siti, intesi quali "beni complessi", ovvero aggregati di più fabbricati, anche a differente destinazione funzionale;
- tipologie edilizie dei vari edifici, intesi quali "beni individuati", isolati o facenti parte degli insediamenti censiti.

La differente localizzazione di tali beni, all'interno del territorio dell'Unione, e la conseguente diversa struttura degli insediamenti rilevati, ha guidato la scelta di utilizzare un diverso metodo di restituzione dei dati raccolti sul patrimonio:

- per i siti collocati entro gli ambiti rurali ed urbanizzati (ad esclusione degli ambiti di Centro Storico) è stata predisposta un'apposita Scheda, che ha permesso di omogeneizzare le informazioni disponibili derivanti dai P.R.G. vigenti dei sei Comuni dell'Unione ed implementare gli ulteriori dati rilevati nel corso della redazione del P.S.C.;
- per i siti collocati entro gli ambiti di Centro Storico si è scelto, invece, di non produrre le relative Schede preferendo predisporre quadri di sintesi aggregativi, propedeutici alla definizione della Disciplina Particolareggiata prevista nel R.U.E.

Tutti i dati raccolti sono divenuti, ed assunti nella fase operativa di redazione del R.U.E., "invarianti" da salvaguardare, al fine di preservare il valore di tali testimonianze.

Il metodo tipologico si è dimostrato, infatti, strumento efficace sotto molteplici, e consequenziali, aspetti:

- cogliere gli elementi di valore di tali testimonianze;
- cogliere i processi evolutivi che sottendono ai processi di rinnovamento tipologico del patrimonio edilizio, riconoscendo quindi l'intrinseca vocazione all'aggiornamento funzionale dei siti, pur nel rispetto dei caratteri propri del contesto;
- giungere alla formulazione di indirizzi metodologici per un'eventuale ulteriore, e futura, fase d'intervento su tali beni patrimoniali, capace di coniugare salvaguardia e rinnovamento.

La presente Relazione Tecnica si limita a prendere in esame i casi di edificato censiti in territorio rurale, per suggerire un metodo di corretta lettura delle informazioni messe a disposizione con il presente lavoro.

## 1.2 Azioni svolte

La fase di stesura degli elaborati del R.U.E., ha richiesto, innanzitutto, la sistematizzazione, in forma omogenea, dei dati raccolti nel corso della redazione del Quadro Conoscitivo, al fine di consentirne una più agevole disamina e poter giungere alla definizione delle azioni strategiche per una "tutela attiva" di tale patrimonio: una salvaguardia degli elementi di pregio che non ne pregiudichi la riattualizzazione e la rifunzionalizzazione, obbligatoria al fine di garantirne una sopravvivenza presente e futura e scongiurarne l'abbandono e la perdita.

Tale fase operativa si è articolata nelle seguenti azioni:

- omogeneizzazione dei Censimenti esistenti;
- redazione del Censimento del territorio amministrativo di Formignana, in coerenza con i restanti cinque Comuni;
- integrazione dei Censimenti previgenti;
- redazione degli Allegati: Relazione Tecnica ed Allegato 1 alle Norme del R.U.E. "*Elenchi e Schede degli insediamenti e degli immobili di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale*" che cataloga i fabbricati individuati ai sensi degli Articoli A-8 ed A-9 della L.R. 20/2000 e s.m.i.;

Per i soli fabbricati censiti (di cui si sono redatte le relative Schede) si è, inoltre, provveduto:

- all'implementazione delle informazioni presenti nella Scheda, grazie alla raccolta di ulteriori dati, ritenuti di valore conoscitivo;
- ad un primo aggiornamento del Censimento, a seguito delle soppressioni di alcune situazioni, giudicate, in accordo con gli Uffici Tecnici Comunali, non più di valore storico-architettonico, culturale o testimoniale;
- ad un secondo aggiornamento del Censimento, a seguito dell'inserimento di ulteriori situazioni, ritenute, in accordo con gli Uffici Tecnici Comunali, di valore storico-architettonico, culturale o testimoniale, non presenti nei precedenti Censimenti;
- all'aggiornamento della perimetrazione delle corti, in accordo con il gruppo di lavoro per la Redazione del R.U.E, che ha elaborato la relativa cartografia digitale;

- alla redazione degli elaborati cartografici, tramite l'ausilio della tecnologia GIS, su cui sono individuati i siti censiti, suddivisi in base all'Articolo dell'Allegato alla L.R. 20/2000 di riferimento.

### **1.3 Complessità riscontrate**

L'estrema articolazione degli esempi facenti parte del patrimonio di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, derivante dalla natura intrinseca di tali manufatti, dotati di un elevato grado di trasformabilità, rendono obbligatorie alcune puntualizzazioni ed il suggerimento di indirizzi per l'elaborazione del R.U.E.

Il Censimento dei beni schedati, anche a seguito dei caratteri territoriali dei sei Comuni dell'Unione *"Terre e fiumi"*, marcatamente differenti al loro interno, e delle conseguenti disuguaglianze sotto il profilo normativo, non hanno consentito una completa omogeneizzazione dei dati: permangono, infatti, alcune differenze in merito al livello di analisi ed approfondimento su tale patrimonio, derivante dai diversi approcci locali, tradottisi in una conseguente disomogeneità nelle informazioni rese disponibili quale base per la costruzione del Quadro Conoscitivo.

Alcuni Comuni, all'interno degli elaborati di P.R.G., hanno allargato l'indagine a ricomprendere siti che, in altri contesti territoriali, non rientrano fra gli esempi schedati. Emerge poi un differente grado di valutazione del patrimonio costruito, che classifica, e stima, in maniera differente, all'interno di contesti simili, fabbricati altrettanto paragonabili.

Evidenti appaiono, inoltre, le differenze sotto il profilo normativo, in merito ad interventi ed usi ammessi, conseguenza della diversa origine, di tali indicazioni, frutto dell'elaborazione disgiunta dei vigenti P.R.G.

Per tal motivo vengono avanzati alcuni indirizzi normativi, recepiti nella fase di redazione del R.U.E., come meglio dettagliato al punto 3 della presente Relazione Tecnica.

Occorre, in ogni caso, rimarcare, come un tale studio sugli aspetti patrimoniali del territorio locale, non possa non evidenziare, oltre agli esiti raggiunti, del tutto congrui a quanto previsto dal processo pianificatorio e decisionale attuato, un'ulteriore necessità: proseguire, ed approfondire, tale percorso conoscitivo, proseguendo nell'azione di studio di tale territorio, e di conseguente armonizzazione delle conoscenze, quale garanzia di una tutela coerente ed integrata.

## 2. GLI ELABORATI DEL CENSIMENTO

### 2.1 La Scheda

#### 2.1.1 La struttura delle Schede

Le informazioni raccolte, nel corso della fase di censimento, sono state inserite e sistematizzate in apposite Schede, dove le informazioni ritornano ordinate per Campi, facenti parte di gruppi di dati omogenei, che concorrono alla descrizione dei siti.

Tali schede sono arricchite grazie all'inserimento di alcune fotografie, in modo da agevolare la comprensione della configurazione dei manufatti e degli elementi architettonici. Il rilievo fotografico ha, inoltre, facilitato lo studio ed i ragionamenti, sui manufatti in questione, durante tutte le fasi di svolgimento dell'incarico.

Le prese fotografiche sono state utilizzate, quando possibile, anche per un'analisi dei dettagli costruttivi e compositivi, nonché per la conoscenza dei siti nel loro insieme e nei loro rapporti con i contesti ambientali entro cui si inseriscono.

#### 2.1.2 La denominazione delle Schede

L'esigenza di uniformare i Censimenti dei sei Comuni, afferenti l'Unione "Terre e fiumi", ha richiesto la ri-denominazione delle Schede, adottando, per la loro titolazione, un codice alfa-numerico unico per l'intero territorio oggetto d'indagine.

Il suddetto codice assume le seguenti tre varianti:

- **A8 - X - YYY**, per i siti tutelati e censiti a norma del dell'**Articolo A-8** dell'Allegato A della Legge Regionale 20/2000;
- **A9\_C1 - X - YYY**, per i siti tutelati e censiti a norma del comma 1 dell'**Articolo A-9** dell'Allegato A della Legge Regionale 20/2000;
- **A9\_C2 - X - YYY**, per i siti tutelati e censiti a norma del comma 2 dell'**Articolo A-9** dell'Allegato A della Legge Regionale 20/2000.


La variabile **X** contiene l'indicazione del Comune cui si riferisce il sito censito, potendo assumere solamente i seguenti sei valori, corrispondenti alle iniziali della denominazione del territorio comunale in oggetto:


- **B**, per i siti del territorio comunale di Berra;
- **C**, per i siti del territorio comunale di Copparo;
- **F**, per i siti del territorio comunale di Formignana;
- **J**, per i siti del territorio comunale di Jolanda di Savoia;
- **T**, per i siti del territorio comunale di Tresigallo;
- **R**, per i siti del territorio comunale di Ro.



La stringa **YYY** contiene il codice numerico cui si riferisce il sito censito: tale numerazione inizia, per ciascun territorio comunale, dal valore 001 e prosegue, secondo la numerazione in numeri primi.

## SCHEDA A9\_C2 – F – 037

### LOCALIZZAZIONE

<b>Comune</b>	Formignana	
<b>Località</b>		
<b>Indirizzo</b>	Via Naldine, senza civico	
<b>Denominazione</b>	***	
<b>Coordinate (UTM32Z/ED50*)</b>	x 726065,05360900000	y 970231,64966600000
<b>Dati catastali</b>	Foglio 8	Mappale/i 57
<b>Foglio C.T.R.</b>	186154	
<b>Inquadramento planimetrico (Ortoloto AGEA-2011 Scala 1:2.000)</b>		

Legenda  Perimetro della corte



### 2.1.3 Sezioni e campi della Scheda

Nello specifico, la Scheda Unica utilizzata si compone delle seguenti Sezioni e Campi.

La sezione **"Localizzazione"**, contenente tutti i dati inerenti la localizzazione geografica del sito, si compone dei seguenti campi:

- **"Comune"**: campo contenente il nome del Comune, nel cui territorio amministrativo ricade il sito censito.  
Il presente è un campo chiuso, potendo assumere, come valori, solamente i nomi dei sei Comuni dell'Unione *"Terre e fiumi"*.
- **"Località"**: campo contenente il nome della frazione o della località, presso cui si trova il sito censito.  
Il presente è un campo chiuso, potendo assumere, come valori, solamente i nomi delle frazioni e delle località ricadenti entro il territorio dell'Unione *"Terre e fiumi"* od, in alternativa, rimanere vuoto.
- **"Indirizzo"**: campo contenente la denominazione della strada su cui affaccia il sito censito, completa, e separato da virgola, di numero civico.

In caso di più civici, la scheda riporta tutti i civici, in ordine crescente, separati da un tratto breve, scritto fra due spazi.

In caso di affaccio doppio, su due differenti strade, la scheda riporta entrambe le denominazioni, poste su due differenti righe, ciascuna con il suo/suoi civici.

Nel caso di tratti di strade che insistono su Strade di rango provinciale, la scheda riporta, posta fra parentesi, la denominazione estesa della Strada provinciale in oggetto, secondo la seguente dicitura: "Strada Provinciale n. XX *"denominazione della strada"*."

Il presente è un campo potenzialmente aperto, potendo assumere, nuovi valori, in caso di cambio di denominazione di alcune strade o di aggiunta, al presente censimento, di nuovi siti.

- **"Coordinate (UTM32/ED50\*)"**: campo suddiviso in due sotto-campi (**X** ed **Y**) contenenti, rispettivamente, le coordinate X ed Y del sito censito, con un approssimazione di 11 cifre dopo la virgola, ricavate dal posizionamento dei punti entro una base cartografica georeferenziata, predisposto dall'Ufficio S.I.T. dell'Unione *"Terre e fiumi"*.

Il punto cui si riferiscono le coordinate riportate in Scheda è stato posto, convenzionalmente, sul baricentro geometrico del poligono racchiudente i fabbricati dei siti censiti, corrispondente alle corti rurali o alle aree di pertinenza dei fabbricati non connessi con l'attività agricola.

Nel caso di elementi lineari, quali i muri censiti nel territorio urbanizzato di Tresigallo, il suindicato punto, è stato posto, convenzionalmente, sul punto medio della linea di sviluppo geometrico dell'elemento.

Il presente è un campo potenzialmente aperto, potendo assumere nuovi valori, in caso di cambio di denominazione di alcune strade o di aggiunta, al presente censimento, di nuovi siti.

- **"Dati catastali"**: campo suddiviso in due sotto-campi (**Foglio** e **Mappale/i**) contenenti, rispettivamente, il numero di Foglio ed il numero, od i numeri, dei Mappali cui si riferisce il sito censito.

Nel caso di più numeri di mappale tali numeri sono divisi da un tratto breve, scritto fra due spazi.

Il presente è un campo potenzialmente aperto, potendo assumere nuovi valori, in caso di modifica della situazione catastale dei siti censiti o di aggiunta, al presente censimento, di nuovi siti.

- **“Foglio C.T.R.”:** campo contenente il numero, composto da sei cifre, identificativo del Foglio della Cartografia Tecnica Regionale entro cui ricade il sito censito.

Il presente è un campo chiuso, potendo assumere, come valori, solamente i numeri dei fogli C.T.R. entro cui ricadono i territori amministrativi dei Comuni dell’Unione *“Terre e fiumi”*.

- **“Inquadramento planimetrico (Ortofoto AGEA-2011 - Scala 1:2.000 o Scala 1:4.000 o Scala 1:5.000)”:** campo contenente una planimetria digitale del bene censito, estratta dalla Carta Geografica Unica consultabile al sito dell’Amministrazione Provinciale di Ferrara, implementata tramite aggiunta del perimetro della corte, come definito e normato in sede di redazione degli elaborati di Piano e della relativa legenda.

Tale planimetria è inserita alla scala 1:2.000, tranne nei casi in cui la dimensione planimetrica non consente, a tale scala, la visione dell’intero sito; per tali situazioni l’immagine è alla scala 1:4.000 od 1:5.000 ed è modificata, conseguentemente, anche la titolazione del campo.

Il presente è un campo illustrativo, essendo funzionale a contenere dati iconografici e non testuali.

La sezione **“Pianificazione”**, contenente tutti i dati inerenti ambiti, elementi di valore ambientale ed eventuali vincoli, di natura di natura paesaggistica o territoriale (completi del richiamo all’articolo delle Norme di P.S.C. o di R.U.E.). derivanti dalle scelte di carattere pianificatorio attuate in sede di redazione degli elaborati del Piano Strutturale dell’Unione *“Terre e fiumi”*, si compone dei seguenti campi:

- **“RETL”:** campo contenente l’indicazione dell’ambito entro cui ricade il sito censito e degli elementi di valore ambientale che interessano il medesimo sito, o si collocano nelle immediate sue vicinanze, come ricavati dall’elaborato Tavola 4 *“Rete Ecologica Territoriale Locale”* del P.S.C.

Il presente è un campo chiuso, potendo assumere, come valori, solamente le denominazioni degli ambiti e degli elementi di valore ambientale individuati e cartografati in sede di redazione degli elaborati di P.S.C.;

- **“Ambiti territoriali”:** campo contenente l’indicazione dell’ambito territoriale entro cui ricade il sito censito, come ricavato dall’elaborato Tavola 7 *“Sistema insediativo e sistema del territorio rurale”* del P.S.C.

Il presente è un campo chiuso, potendo assumere, come valori, solamente le denominazioni degli ambiti territoriali individuati e cartografati in sede di redazione degli elaborati di P.S.C.;

- **“Unità di Paesaggio”:** campo contenente l’indicazione dell’Unità di Paesaggio di livello comunale, entro cui ricade il sito censito, come ricavato dall’elaborato Tavola 5 *“Sistema del paesaggio”* del P.S.C.

Il presente è un campo chiuso, potendo assumere, come valori, solamente le denominazioni delle Unità di Paesaggio, di rango comunale, individuate e cartografate in sede di redazione degli elaborati di P.S.C.;

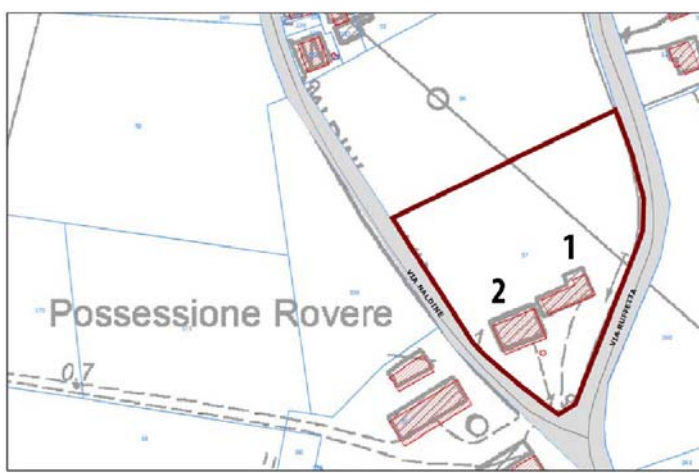

- **“Vincoli”:** campo contenente l’indicazione dei vincoli di natura territoriale od ambientale, entro cui ricade il sito censito, come ricavato dalla tavola dall’elaborato Tavola 12 *“Tavola dei vincoli”* del P.S.C.

Il presente è un campo chiuso, potendo assumere, come valori, solamente le denominazioni dei vincoli, individuati e cartografati in sede in sede di redazione degli elaborati di P.S.C. e di R.U.E.

## PIANIFICAZIONE

<b>RETL</b>	(Art. 3.1.14 delle Norme del PSC) Componente Secondaria (Art. 2.3.39 - comma 5 delle Norme del RUE): - Territorio agricolo
<b>Ambiti territoriali</b>	Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (Art. 2.3.1 - comma 9 delle Norme del RUE)
<b>Unità di Paesaggio</b>	Unità di Paesaggio delle Masserie (Art. 3.2.2 delle Norme del PSC)
<b>Vincoli</b>	Ambito di paesaggio notevole del Sito Unesco (Zone tampone) (Art. 3.2.13 delle Norme del PSC)

## CORTE

<b>Stato attuale</b>		<b>Disposizioni</b>	
<b>Configurazione planimetrica</b>	Corte ad aggregazione angolare	<b>Interventi ammessi</b>	Vedasi le Norme del R.U.E. agli Articoli: - Art. 2.2.6 - Art. 2.2.16 - Art. 2.3.5
<b>Descrizione</b>	La corte presenta una recinzione in rete metallica ed alcune alberature.		
<b>Planimetria catastale</b> (Scala 1:2.000)			
<b>Legenda</b>		<b>Perimetro della corte</b>	

La sezione *“Corte”* o *“Sito”* contenente tutti i dati inerenti il sito censito, analizzato nella sua interezza, a livello quindi di bene complesso, si compone delle seguenti due sotto-sezioni: *“Stato attuale”* e *“Disposizioni”*.

Si è optato per una doppia denominazione di tale sezione, al fine da differenziare se trattasi di corte o di altro sito, che non ha mai presentato legami diretti con le attività agricole. Gli insediamenti nati come corti agricole possono, oggigiorno, ricadere entro gli ambiti urbanizzati, a seguito dell’espansione dei centri urbani; in alcuni casi vi sono tuttora allocate attività legate al settore agricolo.

Gli elenchi, di cui all’Allegato 1 alle Norme del R.U.E. “Elenchi e Schede sul censimento degli insediamenti ed immobili di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale”, differenziano, con coloriture diverse, tali due tipologie di siti.

La sotto-sezione *“Stato attuale”*, contenente tutti i dati inerenti la condizione attuale del sito censito, sia sotto il profilo fisico, che morfologico, si compone dei seguenti campi:

- *“Configurazione planimetrica”*: campo contenente la descrizione della disposizione planimetrica reciproca dei fabbricati che compongono le volumetrie del sito, beni che lo compongono, cioè generalmente abitazione/i e rustico/i, secondo le seguenti *qualificazioni*, elencate di seguito secondo l’ordine di maggior ricorrenza sul territorio.

Il presente è un campo chiuso, potendo assumere, come valori, solamente le denominazioni delle configurazioni planimetriche individuate, in sede di redazione del presente censimento, per i siti censiti nel territorio dell’Unione *“Terre e fiumi”*, come dettagliato al successivo paragrafo 2.1.4 della presente Relazione Tecnica.

- *“Descrizione”*: campo contenente una descrizione testuale, mirata a fornire ulteriori indicazioni sullo stato attuale del sito, ritenute di interesse per il presente censimento, fra cui, ad esempio, eventuali mutazioni, intervenute nel corso del tempo, nell’assetto planimetrico dei siti, a seguito della costruzione di volumetrie successive alla situazione d’impianto originale.

Il presente è un campo aperto, in quanto predisposto per assumere indicazioni testuali non predefinite.

La sotto-sezione *“Disposizioni”*, contenente tutti i dati inerenti le disposizioni normative inerenti il sito censito, come definite in fase di redazione degli elaborati del R.U.E., si compone del seguente campo:

- *“Interventi ammessi”*: campo contenente una descrizione, in forma testuale non predefinita, degli interventi ammissibili nell’ambito del sito censito, come riportati nel R.U.E.

La sezione *“Corte”* si compone, infine, del seguente campo:

- *“Planimetria catastale (Scala 1:2.000 o Scala 1:4.000 o 1:5.000)”*: campo contenente una planimetria catastale digitale, del sito censito, estratta dalla Carta Geografica Unica dell’Amministrazione Provinciale di Ferrara, implementata tramite aggiunta del perimetro della corte, come definito e normato in sede di redazione degli elaborati del R.U.E., e della relativa legenda.

Tale planimetria è inserita alla scala 1:2.000, tranne nei casi in cui la dimensione planimetrica non avrebbe consentito, a tale scala, la visione dell’intero sito; per tali situazioni l’immagine è stata inserita alla scala 1:4.000 od 1:5.000 ed è modificata, conseguentemente, anche la titolazione del campo.



**FABBRICATI**

**fabbricato n. 1 di 2**

<b>Stato attuale</b>		<b>Disposizioni</b>	
<b>Tipologia</b>	Abitazione a schiera a profondità bicellulare e copertura a capanna	<b>Descrizione</b>	Intero fabbricato
<b>Stato di conservazione</b>	<input type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Medio <input checked="" type="checkbox"/> Pessimo <input type="checkbox"/> Rudere <input type="checkbox"/> Demolito	<b>Interventi ammessi</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Restauro scientifico <input checked="" type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo <input checked="" type="checkbox"/> Ristrutturazione edilizia <input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Demolizione
<b>Usi attuali</b>	<input type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Commerciale / direzionale <input type="checkbox"/> Servizi pubblici o di uso pubblico <input type="checkbox"/> Artigianale / produttivo <input type="checkbox"/> Agricolo <input type="checkbox"/> Turistico / ricettivo <input checked="" type="checkbox"/> Nessuno	<b>Usi ammessi</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Commerciale / direzionale <input type="checkbox"/> Servizi pubblici o di uso pubblico <input checked="" type="checkbox"/> Artigianale / produttivo <input checked="" type="checkbox"/> Agricolo <input checked="" type="checkbox"/> Turistico / ricettivo
<b>Note</b>	Il fabbricato non appare alterato nei suoi caratteri architettonici e nei suoi elementi originali.	<b>Note</b>	

**fabbricato n. 2 di 2**

<b>Stato attuale</b>		<b>Disposizioni</b>	
<b>Tipologia</b>	Rustico con stalla laterale e copertura a capanna	<b>Descrizione</b>	Intero fabbricato
<b>Stato di conservazione</b>	<input type="checkbox"/> Buono <input type="checkbox"/> Medio <input checked="" type="checkbox"/> Pessimo <input type="checkbox"/> Rudere <input type="checkbox"/> Demolito	<b>Interventi ammessi</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Restauro scientifico <input checked="" type="checkbox"/> Restauro e risanamento conservativo <input checked="" type="checkbox"/> Ristrutturazione edilizia <input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input type="checkbox"/> Demolizione
<b>Usi attuali</b>	<input type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Commerciale / direzionale <input type="checkbox"/> Servizi pubblici o di uso pubblico <input type="checkbox"/> Artigianale / produttivo <input type="checkbox"/> Agricolo <input type="checkbox"/> Turistico / ricettivo <input checked="" type="checkbox"/> Nessuno	<b>Usi ammessi</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Commerciale / direzionale <input type="checkbox"/> Servizi pubblici o di uso pubblico <input checked="" type="checkbox"/> Artigianale / produttivo <input checked="" type="checkbox"/> Agricolo <input checked="" type="checkbox"/> Turistico / ricettivo
<b>Note</b>	Il fabbricato non appare alterato nei suoi caratteri architettonici e nei suoi elementi originali.	<b>Note</b>	



**UFFICIO DI PIANO**

Via del Lavoro, 2 – 44039 Tresigallo (FE)  
 tel. 0532 / 383111, interni: 930-931 e-mail: [ufficiodipiano@unioneterrefiumi.fe.it](mailto:ufficiodipiano@unioneterrefiumi.fe.it)

pagina 3

La sotto-sezione ***"Disposizioni"***, contenente tutte le disposizioni normative inerenti il fabbricato, come definite in fase di redazione degli elaborati di R.U.E., sia sotto il profilo fisico che funzionale, si compone dei seguenti campi:

- ***"Descrizione"***: campo contenente una descrizione testuale mirata a fornire ulteriori indicazioni sullo stato attuale del sito, ritenute di interesse per il presente Censimento.

Il presente è un campo aperto, in quanto predisposto per assumere indicazioni testuali non predefinite.

- ***"Interventi ammessi"***: campo contenente una descrizione degli interventi ammissibili per il fabbricato censito, come definiti dalla L.R. 15/2013 e s.m.i. riportati secondo l'elenco, e le conseguenti definizioni, previste dal relativo Articolo del R.U.E.

Il presente è un campo chiuso, in quanto predisposto per assumere solamente i seguenti sei valori, il cui senso è meglio dettagliato alla notazione, di cui alla tabella alle pagine seguenti:

- restauro scientifico;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuova costruzione;
- demolizione.

- ***"Usi ammessi"***: campo contenente la descrizione dell'intervento, o degli interventi ammissibili per il fabbricato censito, come definiti in sede di redazione degli elaborati di R.U.E.

Il presente è un campo chiuso, in quanto predisposto per assumere solamente i seguenti cinque valori, il cui senso è meglio dettagliato alla notazione, di cui alle tabelle alle pagine seguenti.

- residenziale;
- commerciale / direzionale;
- servizi pubblici o di uso pubblico;
- artigianale / produttivo;
- agricolo;
- turistico / ricettivo.

- ***"Note"***: campo contenente una descrizione testuale mirata a fornire ulteriori indicazioni sullo stato attuale del fabbricato, ritenute di interesse per il presente Censimento.

Il presente o è un campo aperto, in quanto predisposto per assumere indicazioni testuali non predefinite.

La sezione *“Documentazione fotografica”* riporta alcune prese inerenti il sito censito ed i singoli fabbricati, in esso ricompresi. Ciascuno scatto è numerato, secondo una numerazione progressiva e corredato di apposita didascalia.

Le suddette didascalie individuano il fabbricato, cui si riferisce la fotografia, identificato con il medesimo numero leggibile nella cartografia catastale inserita in Scheda.

Per ciascun fabbricato è indicato l’uso originario, per cui venne realizzato l’edificio, preceduto del prefisso *“ex”* qualora si presenti, attualmente, privo di uso, o vocato a funzione diversa da quella originaria; privo del prefisso *“ex”* qualora, attualmente, ancora vocato a funzione analoga a quella originaria.

---

#### **N.B.**

Stante la diversa origine, anche temporale, dei materiali iconografici inseriti a corredo delle indicazioni testuali contenute nella Scheda, si specifica che, in caso di incongruenza fra notazioni testuali e materiali iconografici (planimetrie, ortofoto e/o fotografie), faranno fede i dati catastali in Scheda (numeri di Foglio e Mappali).



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

**Ripresa n. 1**



**Oggetto** Fabbricato ad uso ex abitazione (1): fronti sud-est e sud-ovest

**Ripresa n. 2**



**Oggetto** Fabbricato ad uso ex stalla-fienile (2): fronti sud-est e sud-ovest



**UFFICIO DI PIANO**

Via del Lavoro, 2 – 44039 Tresigallo (FE)

tel. 0532 / 383111, interni : 930-931 e-mail: [ufficiodipiano@unioneterrefiumi.fe.it](mailto:ufficiodipiano@unioneterrefiumi.fe.it)

pagina 4

### 2.1.4 I glossari tecnici

Si riportano, di seguito, i glossari dei termini ammessi, nella compilazione delle Schede Censuarie, per i campi chiusi, con le relative specificazioni terminologiche.

#### LE CONFIGURAZIONI PLANIMETRICHE

Le configurazioni planimetriche, riconosciute per i siti censiti all'interno del territorio dell'Unione *"Terre e fiumi"*, come riscontrabile negli elenchi di cui all'Allegato 1 delle Norme del R.U.E. *"Elenchi e Schede sul censimento degli insediamenti ed immobili di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale"*, sono le seguenti:

- corti ad elementi giustapposti;
- corti a blocco;
- corti ad aggregazione lineare;
- corti ad aggregazione angolare;
- corti ad aggregazione a scacchiera;
- corti ad elementi contrapposti;
- corti ad aggregazione centrale;
- corti ad elementi sparsi.

Per la disamina dei caratteri propri di ciascuna tipologia individuata si rimanda alla Relazione Metodologica, allegata al P.S.C.

#### LE TIPOLOGIE EDILIZIE: i fabbricati ad uso abitazione

Le tipologie edilizie, riconosciute per i fabbricati ad uso abitazione, censiti all'interno del territorio dell'Unione *"Terre e fiumi"*, come riscontrabile negli elenchi di cui all'Allegato 1 delle Norme del R.U.E. *"Elenchi e Schede sul censimento degli insediamenti ed immobili di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale"*, sono le seguenti:

- abitazioni con loggia centrale a profondità monocellulare;
- abitazioni con loggia centrale a profondità bicellulare;
- abitazioni con loggia centrale a profondità tricellulare;
  
- abitazioni con loggia laterale a profondità bicellulare;
- abitazioni con loggia laterale a profondità tricellulare;
  
- abitazioni prive di loggia a profondità bicellulare;
- abitazioni prive di loggia a profondità tricellulare;
  
- abitazioni a schiera a profondità monocellulare
- abitazioni a schiera a profondità bicellulare;
- abitazioni a schiera a profondità tricellulare.

Per la disamina dei caratteri propri di ciascuna tipologia individuata si rimanda alla Relazione Metodologica, allegata al P.S.C.

**LE TIPOLOGIE EDILIZIE: i fabbricati ad uso stalla-fienile**

Le tipologie edilizie, riconosciute per i fabbricati ad uso stalla-fienile, censiti all'interno del territorio dell'Unione "Terre e fiumi", come riscontrabile negli elenchi di cui all'Allegato 1 delle Norme del R.U.E. "Elenchi e Schede sul censimento degli insediamenti ed immobili di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale", sono le seguenti:

- rustico con stalla in asse e copertura a capanna;
- rustico con stalla in asse e copertura mista;
- rustico con stalla in asse e copertura a padiglione;
  
- rustico con stalla laterale e copertura a capanna;
- rustico con stalla laterale e copertura mista;
- rustico con stalla laterale e copertura a padiglione.

Per la disamina dei caratteri propri di ciascuna tipologia individuata si rimanda alla [Relazione Metodologica](#), allegata al P.S.C.

**LE TIPOLOGIE EDILIZIE: i fabbricati ad uso proservizi**

Le tipologie edilizie, riconosciute per i fabbricati ad uso proservizi, censiti all'interno del territorio dell'Unione "Terre e fiumi", come riscontrabile negli elenchi di cui all'Allegato 1 delle Norme del R.U.E. "Elenchi e Schede sul censimento degli insediamenti ed immobili di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale", sono le seguenti:

- proservizi ad un livello a pianta quadrata e copertura a leggio;
- proservizi ad un livello a pianta quadrata e copertura a capanna;
- proservizi ad un livello a pianta quadrata e copertura a padiglione;
  
- proservizi ad un livello a pianta rettangolare e copertura a leggio;
- proservizi ad un livello a pianta rettangolare e copertura a capanna;
- proservizi ad un livello a pianta rettangolare e copertura a padiglione;
  
- proservizi a due livelli a pianta rettangolare e copertura a leggio;
- proservizi a due livelli a pianta rettangolare e copertura a capanna;
- proservizi a due livelli a pianta rettangolare e copertura a padiglione.

Per la disamina dei caratteri propri di ciascuna tipologia individuata si rimanda alla [Relazione Metodologica](#), allegata al P.S.C.

#### LO STATO DI CONSERVAZIONE

Si chiariscono, di seguito, i significati dei termini utilizzati per la compilazione del campo *“Stato di conservazione”* delle *Schede*.

Lo stato di conservazione può assumere i seguenti cinque valori:

- **buono**, se trattasi di fabbricato attualmente in uso, o dotato di immediata abitabilità, che non presenta, inoltre, necessità di interventi di manutenzione, sia straordinaria che ordinaria;
- **medio**, se trattasi di fabbricato attualmente in uso, o dotato di immediata abitabilità, che presenta, però, necessità di interventi di manutenzione ordinaria;
- **pessimo**, se trattasi di fabbricato non dotato di immediata abitabilità, presentando evidenti problemi alle parti strutturali ed edilizie, richiedenti interventi di manutenzione, sia straordinaria che ordinaria;
- **rudere**, se trattasi di fabbricato che ha ormai perso, causa crolli ingenti delle componenti strutturali ed edilizie, la propria conformazione originaria;
- **demolito**, se trattasi di fabbricato attualmente non più presente in sito, causa intervento di demolizione.

## GLI USI AMMESSI

Si chiariscono, di seguito, quali, fra gli usi previsti dalla Legge Regionale n.46 del 08/11/1988, cui si riferiscono i relativi articoli del R.U.E. dell'Unione "Terre e fiumi", sono da intendersi ammissibili per i fabbricati censiti.

I numeri, riportati in elenco, che indicano i vari usi, confermano la numerazione della Legge suddetta.

### Uso residenziale

Fra gli usi residenziali, sono ammissibili, solamente, i seguenti usi:

- U1.1 – *Residenza*
- U1.2 – *Residenza collettiva (non turistica)*

### Uso commerciale / direzionale

Fra gli usi commerciali / direzionali sono ammissibili, solamente, i seguenti usi:

- U2.1 – *Studi professionali o piccoli uffici in genere*
- U5.1 – *Attività sanitarie ed assistenziali*
- U9.1 – *Esercizi commerciali di vicinato*

### Servizi pubblici o di uso pubblico

Fra i servizi pubblici o di uso pubblico sono ammissibili, solamente, i seguenti usi:

- U2.3 – *Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile*
- U3.1 – *Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici (tali ultimi due usi sono ammessi solo per i fabbricati situati in ambito urbano)*
- U4.1 – *Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo, prive di significativi effetti di disturbo sul contesto*
- U4.3 – *Attività di interesse collettivo di tipo religioso*
- U4.4 – *Attrezzature cimiteriali*
- U9.2 – *Pubblici esercizi*

### Uso artigianale / produttivo

Fra gli usi di tipo artigianale e produttivo sono ammissibili, solamente, i seguenti usi:

- U14.1 – *Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente ai cicli e motocicli (tali usi, se previsti in ambiti rurali, sono ammessi solo se non arrecano impatti all'ambiente circostante e se coerenti con la RETL del P.S.C.)*

### Uso agricolo

Fra gli usi di tipo agricolo sono ammissibili, solamente, i seguenti usi:

- U20.1 – *Attività agricola aziendale, interaziendale e collegate*
- U20.2 – *Coltivazioni in serre fisse*
- U20.3 – *Allevamenti aziendali*
- U20.4 – *Attività aziendali di prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici*
- U20.5 – *abitazioni aziendali agricole*
- U20.6 – *Soggiorno temporaneo per lavoratori stagionali*

### Uso turistico / ricettivo

Fra gli usi di tipo turistico e ricettivo sono ammissibili, solamente, i seguenti usi:

- U18.1 – *Attività ricettive alberghiere*
- U18.2 – *Attività ricettive extra-alberghiere*
- U20.7 – *Attività agrituristiche*

**GLI USI AMMESSI: ulteriori specificazioni**

Si riportano, di seguito, alcune specificazioni inerenti determinati usi, di cui all'elenco precedente.

**U1.2 – Residenza collettiva (non turistica):** rientrano in tale categoria gli edifici ad uso “casa-famiglia” o le comunità di accoglienza per minori, di cui si ritrova un esempio, nel territorio dell’Unione “*Terre e fiumi*”, censito alla Scheda A9\_C2-J-072.

**U2.3 – Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l’ordine pubblico, la protezione civile:** alcuni siti censiti accolgono già, attualmente, attività ricomprese entro tale categoria (quali caserme dei Carabinieri od un presidio Regionale della Protezione Civile), come riscontrabile dagli elenchi di cui all’Allegato 1 delle Norme del R.U.E.

Tale tipologia di uso si intende, quindi, confermato per i siti che già, attualmente, accolgono tali funzioni.

**U3.1 – Attività di interesse collettivo di tipo civile, servizi scolastici dell’obbligo e servizi pre-scolastici:** alcuni siti censiti accolgono già, attualmente, attività ricomprese entro tale categoria (quali scuole dell’infanzia o primarie), come riscontrabile dagli elenchi di cui all’Allegato 1 delle Norme del R.U.E.

**U4.1 – Attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto:** sono da intendersi, ricomprese in tale tipologia di uso, anche le attività di pesca sportiva, che possono venir accolte in una corte.

**U4.3 – Attività di interesse collettivo di tipo religioso:** alcuni siti censiti accolgono già, attualmente, attività ricomprese entro tale categoria (quali chiese con i relativi annessi, oratori, pievi od edicole votive), come riscontrabile dagli elenchi di cui all’Allegato 1 delle Norme del R.U.E.

**U4.4 – Attrezzature cimiteriali:** alcuni siti censiti accolgono già, attualmente, attività ricomprese entro tale categoria (quali i cimiteri dei capoluoghi comunali e di alcune frazioni), come riscontrabile dagli elenchi di cui all’Allegato 1 delle Norme del R.U.E.

Tale tipologia di uso si intende, quindi, confermato per i siti che già, attualmente, accolgono tali funzioni.  
**U14.1 – Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli:** tali usi sono da intendersi ammessi per gli edifici situati negli ambiti urbanizzati, o periurbani, a precedente destinazione produttiva, quali ad esempio, gli ex essiccatoi del tabacco di Tresigallo.

Tale tipologia di uso si intende, quindi, confermato per i siti che già, attualmente, accolgono tali funzioni.

**GLI USI AMMESSI: ulteriori specificazioni**

Si riportano, di seguito, alcune specificazioni inerenti determinati usi, di cui all'elenco precedente.

**U18.1 – Attività ricettive alberghiere:** sono considerate strutture ricettive alberghiere gli alberghi e le residenze turistico-alberghiere. Possono comprendere sale per convegni e attrezzature sportive e ricreative complementari. Tale tipologia di uso è ammessa per gli edifici, situati entro le corti rurali, a precedente destinazione abitativa. Gli edifici rurali specialistici, quali ex stalle-fienili, potranno accogliere tale uso, solo nel rispetto dei requisiti di abitabilità dei locali, previo intervento di adeguamento impiantistico e tecnologico dell'immobile.

**U18.2 – Attività ricettive extra-alberghiere:** sono considerate strutture ricettive extralberghiere: le case per ferie; gli ostelli; gli affittacamere; le case e appartamenti per vacanza. Tale tipologia di uso è ammessa per gli edifici, situati entro le corti rurali, a precedente destinazione abitativa. Gli edifici rurali specialistici, quali ex stalle-fienili, potranno accogliere tale uso, solo nel rispetto dei requisiti di abitabilità dei locali, previo intervento di adeguamento impiantistico e tecnologico dell'immobile.

**U20.1 – Attività agricola aziendale, interaziendale e collegate:** tale tipologia di uso è ammessa per gli edifici, situati entro le corti rurali censite, vocati a tali usi, in quanto realizzati per accogliere tali funzioni, quindi dotati di spazi ed elementi atti all'uopo (la Scheda riporta, per tali edifici, l'individuazione dell'uso originario che ne ha determinato la tipologia edilizia).

**U20.2 – Coltivazioni in serre fisse:** tale tipologia di uso è ammessa per gli edifici, situati entro le corti rurali censite, vocati per tale usi, in quanto realizzati per accogliere tali funzioni, quindi dotati di spazi ed elementi atti all'uopo.

**U20.3 – Allevamenti aziendali:** tale tipologia di uso è ammessa per gli edifici, situati entro le corti rurali censite, adatti ad accogliere tale funzione vocati a tali usi, in quanto realizzati per accogliere tali funzioni, quindi dotati di spazi ed elementi atti all'uopo (la Scheda riporta, per tali edifici, l'individuazione dell'uso originario che ne ha determinato la tipologia edilizia).

**U20.4 – Attività aziendali di prima lavorazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici:** tale tipologia di uso è ammessa per gli edifici, situati entro le corti rurali censite, vocati a tali usi, in quanto realizzati per accogliere tali funzioni, quindi dotati di spazi ed elementi atti all'uopo.

**U20.6 – Soggiorno temporaneo per lavoratori stagionali:** tale tipologia di uso è ammessa per gli edifici, situati entro le corti rurali, a precedente destinazione abitativa. Gli edifici rurali specialistici, quali ex stalle-fienili, potranno accogliere tale uso, solo nel rispetto dei requisiti di abitabilità dei locali, previo intervento di adeguamento impiantistico e tecnologico dell'immobile. In tale categoria sono compresi anche locali adibiti a ricovero in caso di intemperie diurne e nelle ore dei pasti.

**U20.7 – Attività agrituristiche:** tale tipologia ricettiva è regolata dalla "Disciplina dell'agriturismo e della multifunzionalità delle aziende agricole" e comprende attività inerenti alle fattorie didattiche. Alcuni siti censiti accolgono già, attualmente, attività ricomprese entro tale categoria. Tale tipologia di uso è ammessa per gli edifici, situati entro le corti rurali, a precedente destinazione abitativa. Gli edifici rurali specialistici, quali ex stalle-fienili, potranno accogliere tale uso, solo nel rispetto dei requisiti di abitabilità dei locali, previo intervento di adeguamento impiantistico e tecnologico dell'immobile.

#### GLI INTERVENTI AMMESSI

Gli interventi ammessi, riportati nell'apposita sezione della Scheda, sono elencati secondo la dicitura prevista ai sensi dell'Allegato "Definizione degli interventi edilizi" della Legge Regionale n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia", del 30 luglio 2013.

La Scheda non riporta le seguenti tipologie di interventi, di cui al suddetto Allegato, in quanto sempre ammissibili, per i siti censiti, i fabbricati o gli spazi aperti ricadenti entro tali siti:

- **manutenzione ordinaria;**
- **manutenzione straordinaria;**
- **recupero e risanamento delle aree libere.**

La Scheda non riporta, inoltre, le seguenti tipologie di interventi, di cui al suddetto Allegato, in quanto mai ammissibili, per i siti censiti, i fabbricati o gli spazi aperti ricadenti entro tali siti:

- **ristrutturazione urbanistica;**
- **significativi movimenti di terra.**

L'intervento di **nuova costruzione** è sempre ammesso all'esterno del perimetro della corte.

L'edificazione di nuove volumetrie non può avvenire in aderenza ad edifici di valore storico-architettonico, culturale o testimoniale, oggetto del censimento; per tali edifici, proprio in considerazione del loro valore, non è mai ammesso l'ampliamento.

L'intervento di **demolizione** è ammesso, come specificato all'interno delle Schede, per le seguenti volumetrie:

- edifici non risalenti all'impianto originario della corte o del sito, privi, conseguentemente, di valore storico-architettonico, culturale o testimoniale;
- ampliamenti o superfetazioni, costruite in aderenza a fabbricati di valore storico-architettonico, culturale o testimoniale, ritenute incongrue e prive, conseguentemente, dei suddetti valori.



## LE INVARIANTI TIPOLOGICHE

Si definiscono le invarianti tipologiche, ovvero gli elementi che consentono il riconoscimento delle differenti tipologie edilizie, il cui mantenimento deve esser posto quale vincolo per gli interventi edilizi sull'immobili schedati ai sensi degli articoli A-8 ed A-9 dell'Allegato alla L.R. 20/2000.

### La struttura portante

A livello strutturale occorre il mantenimento dei seguenti aspetti:

- **posizione degli elementi strutturali verticali, sia continui che puntiformi;**
- **conformazione degli elementi strutturali orizzontali;**
- **conformazione degli elementi strutturali del coperto.**

### La configurazione planimetrica

A livello planimetrico occorre il mantenimento dei seguenti aspetti:

- **posizione e conformazione degli spazi ordinatori: loggia, stalla e fienile.**

### Il sistema delle aperture

A livello delle aperture nei prospetti occorre il mantenimento dei seguenti caratteri:

- **posizione e gerarchia delle aperture in prospetto;**
- **rapporti dimensionali delle aperture in prospetto.**

Nei casi di aperture tamponate per esigenze funzionali, quali i fornicci dei portici, occorre mantenerne la leggibilità, tramite l'utilizzo di materiali o soluzioni architettoniche, che ne mantengano la differenziazione rispetto alle parti murarie.

### La copertura

A livello del coperto occorre il mantenimento dei seguenti caratteri:

- **conformazione del coperto;**
- **pendenza delle falde;**
- **f esterno del coperto (anche in caso di utilizzo di materiale differenti).**

## **2.2 Gli elaborati cartografici**

### **2.2.1 Descrizione degli elaborati**

La restituzione cartografica dell'intero patrimonio dei sei Comuni dell'Unione "Terre e fiumi" è avvenuto tramite redazione di una cartografia digitale, georeferenziata su di una base C.T.R. in scala 1:15.000, utilizzando, quale sistema di coordinate geografiche, l'*European Global Coordinate System*, così come definito nel 1950.

Quale sistema di georeferenziazione della cartografia si è adottato l'*European Datum*, sempre definito nel medesimo anno, utilizzando la proiezione definita per la Zona 32 Nord, entro cui rientra l'Italia, della proiezione Universale Traversa di Mercatore (UTM), secondo l'estensione decisa in sede regionale.

Infatti, avendo la Regione Emilia-Romagna parte del proprio territorio ricadente entro il fuso 32 Nord e parte entro il fuso 33 Nord, sia che si adotti il sistema UTM che il sistema Gauss-Boaga, risulta attraversata dalla zona di compensazione fra i due fusi. Per ovviare a tale situazione, la Regione Emilia-Romagna ha deciso di adottare il sistema di coordinate del fuso 32 UTM Nord esteso, però, a ricomprendere la riviera romagnola, che corrisponde alla porzione di territorio ricadente entro il fuso 33 Nord. Tale sistema modificato, che comporta una traslazione della coordinata Y di 4.000.000 di metri rispetto all'origine, viene normalmente indicato con la dicitura UTM 32\*, o UTM 32 RER.

I quattro elaborati cartografici prodotti recano la seguente titolazione "*Censimento degli insediamenti e degli immobili di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale*" e le seguenti numerazioni e sottotitolazioni:

- Tavola QC 5.1 - Unione "Terre e fiumi" – Quadrante nord-ovest;
- Tavola QC 5.2 - Unione "Terre e fiumi" – Quadrante nord-est;
- Tavola QC 5.3 - Unione "Terre e fiumi" – Quadrante sud-ovest;
- Tavola QC 5.4 - Unione "Terre e fiumi" – Quadrante sud-est.

### **2.2.2 La nuova numerazione dei siti**

Al fine di incrementare il livello di omogeneità dei dati, forniti dai sei Comuni dell'Unione, si è proceduto, al termine della definizione dei siti censiti, alla rinumerazione, secondo un sistema unificato, come descritto al paragrafo 2.1.2 della presente Relazione Tecnica.

Si è optato per un metodo posizionale di individuazione dei punti: per ciascuno territorio comunale la numerazione dei siti comincia da 1, prevedendo due distinti elenchi per i siti censiti in base all'Articolo A9 – comma 1 e per quelli censiti in base all'Articolo A9 – comma 2.

I Censimenti dei Comuni di Berra, Copparo e Ro si compongono di un terzo elenco, riportante gli insediamenti e le infrastrutture storiche in territorio rurale, censite in base all'Articolo A8 dell'Allegato alla L.R. 20/2000 e s.m.i.

La numerazione parte dal sito posto, all'interno del territorio comunale in oggetto, nella collocazione posta maggiormente a nord-ovest, per proseguire secondo il metodo di lettura in uso in occidente: da destra a sinistra e dall'alto in basso.

Tale sistema ha consentito l'adozione, come meglio specificato al punto successivo, delle "bande di lettura", per la redazione della cartografia allegata.

### **2.2.3 Le bande di lettura**

In considerazione dell'ingente numero di siti censiti, al fine di facilitare la consultazione della cartografia allegata al Censimento, si è adottato un metodo di assegnazione del codice numerico di tipo geografico-posizionale: il territorio dell'Unione è stato suddiviso in 8 fasce orizzontali, di ampiezza pari a 3 km, a formare un sistema di altrettante "bande di lettura", di cui 4 ricadenti nei quadranti nord e 4 nei quadranti sud.

La suddetta suddivisione è servita da guida per la rinumerazione dei siti: per ciascun territorio comunale la numerazione parte, come già detto, da 001 e prosegue, secondo un ordine crescente da sinistra a destra, iniziando dalla prima fascia in alto, per poi, proseguendo, andare a capo, nelle fasce sottostanti, secondo un avanzare del tutto analogo al sistema di lettura dei testi, in uso nei paesi occidentali.

Nella cartografia finale, ogni fascia reca a margine un piccolo indice, con l'indicazione dei territori comunali che presentano siti ricadenti entro quella specifica banda, unito ai relativi intervalli numerici.

## **3. INDIRIZZI NORMATIVI PER IL R.U.E.**

### **3.1 Premessa**

Si indicano, ai paragrafi seguenti, alcuni indirizzi inerenti le possibili modifiche, sia in merito alla conformazione generale dei siti censiti, che in riferimento ai singoli fabbricati, che confermano quanto emerso nel corso del Censimento, ponendosi in coerenza con l'approccio tipologico adottato.

Tali indicazioni originano dal riconoscimento del valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, oltre che paesaggistico, di tali testimonianze e dalla volontà di preservarne i caratteri globali, adottando un medesimo approccio sia per i siti, che per i singoli fabbricati in essi presenti: salvaguardarne i caratteri peculiari, senza impedirne una rifunzionalizzazione, globale o dei singoli episodi, che ne garantisca una "vita futura" e ne scongiuri, così, l'abbandono e la perdita.

Nell'affrontare il compito di tracciare un percorso di salvaguardia e tutela dei siti censiti, che passi anche attraverso una loro parziale o totale rifunzionalizzazione, il progetto si dovrà predisporre come un tracciato fatto di elementi materiali e di collimazioni e corrispondenze immateriali, come un dispositivo che sappia regolare i movimenti di un gioco di relazione tra brani di conformazione e dimensione diverse, connessi da un vuoto che non va considerato semplicemente quale negativo di un pieno, ma come entità spaziale che agisce positivamente, determinando il carattere ambientale dell'intervento.

## 3.2 Gli interventi nelle corti

### 3.2.1 Gli elementi degli insediamenti

In linea generale, si dovranno evitare, per quanto possibile, l'alterazione, o la rimozione, degli elementi che strutturano lo spazio aperto della corte: recinzioni originali, alberature ed altri elementi vegetazionali, sistema degli accessi e delle percorrenze, elementi tecnici ed impiantistici minori), sistema di canalizzazione delle acque.

Sono ammesse, ove non altrimenti possibile, alterazioni di tali elementi, se non più compatibili con sopraggiunte nuove esigenze funzionali.

Saranno da evitare, per quanto possibile:

1. per le corti site in ambito rurale, la suddivisione della corte, tramite recinzioni od altri elementi fuori terra. In caso di frazionamento proprietario si dovrà optare per elementi di separazione di ridotto impatto visivo, che non compromettano la leggibilità della corte nel suo complesso, preferendo recinzioni vegetali basse (tipo siepi) ad altri manufatti fuori terra;
2. per le corti site in ambito rurale, la realizzazione di recinzioni alte e non visivamente permeabili, anche con elementi vegetazionali, che non consentano la visione, dall'esterno, dei fabbricati e della corte nel suo insieme;
3. l'abbattimento di alberature di pregio, salvo nei casi di evidente necessità, derivante da malattia conclamata degli esemplari od in caso di possibile pericolo, derivante dal mantenimento, in sito, dei medesimi. In tali casi andrà valutato, se possibile, il ripristino della situazione precedente, tramite impianto di nuovi esemplari arborei delle medesime essenze;
4. l'impianto di essenze arboree, a forte impatto visivo, non autoctone;
5. la rimozione di eventuali elementi, anche minuti, risalenti all'impianto originario della corte (quali abbeveratoi, elementi fuori terra di pozzi od altro). In caso di necessità, dovrà valutarsi la possibilità di una loro ricollocazione, in caso di possibile amovibilità degli stessi, all'interno del perimetro della corte medesima;
6. l'impermeabilizzazione dei suoli ancora permeabili della corte.

Saranno da salvaguardare, per quanto possibile:

7. la posizione degli accessi alla corte e degli elementi di marcatura degli ingressi (quali pilastrini). In caso di necessità andrà valutata la possibilità, nei casi di amovibilità di tali elementi, di un aggiornamento della loro collocazione spaziale, preferendo una situazione di prossimità rispetto alla situazione originaria o optando, in caso diverso, per una nuova collocazione, all'interno del perimetro della corte;
8. eventuali recinzioni originarie presenti, pur consentendone le necessarie modifiche richieste da mutate esigenze di tipo funzionale;
9. l'assetto dell'idrografia minore, contermina al perimetro della corte, pur consentendone le necessarie modifiche richieste da mutate esigenze di tipo funzionale;

### 3.2.2 Le nuove volumetrie

Nei casi ove il R.U.E. preveda la possibilità di nuove costruzioni, all'interno dei siti censiti, si potrà prevedere, come è sempre avvenuto in passato, la possibilità di realizzare tali volumetrie all'esterno e nelle immediate vicinanze del perimetro della stessa (fatto salvo il rispetto delle minime distanze di legge).

La collocazione, di tali nuovi fabbricati, nelle immediate vicinanze della corte, consente di:

- fruire delle dotazioni tecniche e degli allacciamenti impiantistici già presenti;
- evitare un'ulteriore dispersione insediativa entro il territorio non urbanizzato, che comporterebbe un incremento del consumo di suolo e dei conseguenti costi per gli allacciamenti tecnici ed impiantistici che tali interventi richiederebbero.

La collocazione dei nuovi volumi potrà avvenire nel rispetto degli schemi aggregativi rilevati in fase di censimento, come adeguatamente descritti nella Relazione Metodologica allegata al P.S.C., cercando, ove possibile, di confermare la configurazione planimetrica storica o prevedendone, in caso contrario, la modifica secondo un differente schema, reperibile fra quelli riconosciuti. Sarà da evitarsi, ove possibile, l'evoluzione della tipologia aggregativa storica verso la configurazione "ad elementi sparsi".

Tali nuovi volumi, ove possibile, dovranno:

- confermare gli allineamenti e le distanze osservabili fra gli edifici già presenti nella corte;
- adottare, se possibile, configurazioni planimetriche semplici, riconducibili alle forme del quadrato o del rettangolo;
- adottare, se possibile, configurazioni volumetriche semplici, optando per chiusure verticali, ritmi e forme delle aperture e soluzioni di copertura, non gratuitamente, ed eccessivamente, articolate.

È possibile, per tali nuovi volumetrie, una netta marcatura, a livello di finitura esterna delle chiusure verticali, tramite l'adozione di soluzioni tecniche non tradizionali, che ne consenta l'immediato riconoscimento quali "aggiunte" alla corte storica, sempre nel rispetto della suindicata "semplicità e razionalità formale".

Non è mai ammesso, in considerazione del loro valore storico-architettonico, culturale o testimoniale, l'ampliamento dei fabbricati oggetto di censimento.

### **3.3 Gli interventi sui fabbricati esistenti, schedati ai sensi dell'Articolo A9-comma 2**

Si indicano, di seguito, alcuni indirizzi sugli interventi edilizi da attuarsi sui fabbricati censiti e schedati ai sensi dell'Articolo A9-comma 2 dell'Allegato alla L.R. 20/2000.

La valutazione degli interventi ammissibili sugli edifici schedati ai sensi dell'Articolo A9-comma 1 è assoggettato al parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

#### **3.3.1 Gli elementi di valore storico-architettonico, culturale o testimoniale**

Sarà da evitare, sempre:

1. l'alterazione della conformazione, o la cancellazione, delle invarianti tipologiche che consentono la lettura, e l'identificazione della tipologia edilizia;

Sarà da evitare, per quanto possibile:

2. l'alterazione, o la rimozione, degli elementi originali degli edifici, ove non aventi carattere di invariante tipologica, preferendone il restauro di tipo conservativo. Nei casi di inevitabili sostituzioni, per esigenze di ordine strutturale o funzionale, andranno adottare, se possibile, le medesime soluzioni tecniche o, in alternativa, soluzioni tecniche compatibili.

#### **3.3.2 Le coperture**

Sarà consentito, per esigenze di ordine strutturale, tecnico e funzionale:

1. l'integrazione, od eventuale sostituzione, degli elementi strutturali e non strutturali del coperto. In tali casi è preferibile l'utilizzo di materiali tradizionali, coerenti, sotto il profilo tipologico, con il fabbricato. In caso contrario sarà ammesso l'utilizzo di materiali non tradizionali, da utilizzarsi però con caratteristiche tipologiche e morfologiche in accordo con la tradizione e comunque, sempre, tesi a formare un sistema che presenti il medesimo carattere formale e strutturale dei coperti storici, evitando l'adozione di forme gratuitamente articolate;
2. la realizzazione di coperture ventilate, od altre soluzioni, maggiormente confacenti ai requisiti di impermeabilità e isolamento richiesti dalle normative vigenti, adottando, per il rivestimento ultimo del tetto, l'utilizzo di elementi in laterizio;

sarà vietata:

3. la realizzazione di comignoli non tipologicamente coerenti dato il loro impatto percettivo, evitando, qualsiasi gratuita espressività, attenendosi alle soluzioni materiali e morfologiche tradizionali. Anche le dimensioni e le altezze non dovranno eccedere quelle sufficienti e necessarie ad un corretto funzionamento dell'elemento. Risulta preferenziale l'uso del mattone;
4. l'inserimento di elementi tecnici ed impiantistici a forte impatto visivo, optando, per una loro collocazione sui falde secondarie, non prospicienti la viabilità pubblica di accesso alla corte;
5. la realizzazione, o l'inserimento, di elementi decorativi non coerenti con la tipologia storica.

Nella realizzazione dei cornicioni ci si dovrà attenere alla morfologia e alla tipologia di quelli esistenti, attingendo direttamente al repertorio di quelli presenti in altri manufatti: alla medesima fonte ci si dovrà rivolgere per la definizione delle dimensioni e delle sporgenze dell'elemento in analisi.

### **3.3.3 Le aperture**

Sarà consentito, per esigenze di ordine strutturale, tecnico e funzionale:

1. la modifica delle aperture, sia porte che finestre, al fine di soddisfare i requisiti di illuminazione interna dei locali, confermando comunque la conformazione originaria, evitandone alterazioni;
2. la realizzazione di nuove aperture, che dovranno armonizzarsi a quelle esistenti, confermandone il ritmo in facciata, rispettandone dimensioni, rapporti proporzionali e conformazione geometrica, adottandone, quindi, le geometrie semplici, riconducibili alle forme del quadrato e del rettangolo (o, in rari casi, del cerchio);
3. la realizzazione di sagomature ad arco, a tutto sesto o ribassato, delle architravi superiori delle nuove aperture, ove già presenti nel fabbricato;
4. l'inserimento di inferriate, a chiusura delle aperture del piano terra, per evidenti ragioni di sicurezza, in materiali e conformazione coerenti, sotto il profilo materiale e costruttivo, con l'edificio.
5. la sostituzione di elementi di completamento delle aperture (quali infissi, elementi di oscuramento esterno, davanzali), optando, ove possibile per soluzioni tecniche e materiali tipologicamente coerenti, evitando anche nel disegno di questi particolari, qualsiasi gratuità formale. Va, in ogni caso, preferito il recupero ed il ripristino degli elementi originali;
6. la chiusura dei fornicci dei porticati delle stalle-fienili, o di altri edifici ad uso agricolo, salvaguardando la leggibilità della maglia strutturale, tramite la differenziazione dei materiali e/o delle finiture superficiale o grazie all'adozione di differenti soluzioni progettuali, quali, ad esempio, la marcatura di differenza degli allineamenti.

### **3.3.4 I solai interni**

Sarà consentito, per esigenze di ordine strutturale, tecnico e funzionale:

1. l'integrazione, od eventuale sostituzione, degli elementi strutturali e non strutturali delle partizioni orizzontali interne. In tali casi è preferibile l'utilizzo di materiali tradizionali, coerenti, sotto il profilo tipologico, con il fabbricato. In caso contrario sarà ammesso l'utilizzo di materiali non tradizionali, da utilizzarsi però con caratteristiche tipologiche e morfologiche in accordo con la tradizione.

È ammesso l'utilizzo di materiali non facenti parti della tradizione, da utilizzarsi però con caratteristiche tipologiche e morfologiche simili a quelle dei solai in legno, e sempre comunque tesi a formare un sistema che preservi il carattere strutturale originario, consentendo l'individuazione fra elementi portanti e portati.



### 3.3.5 Le integrazioni tecniche ed impiantistiche

Le seguenti prescrizioni si applicano ai casi d'interventi edilizi su tali manufatti, ove occorra inserire, ex-novo, una serie di nuovi elementi impiantistici, parti integranti dei fabbricati contemporanei.

Sarà consentito, per esigenze di ordine strutturale, tecnico e funzionale:

1. l'inserimento di gronde e pluviali, in molti casi del tutto assenti nell'edilizia storica, considerata la loro importante funzione di salvaguardia delle murature. In tali casi va optato per l'utilizzo di materiali coerenti, sotto il profilo tipologico, con il fabbricato, anche se non reperibili dalla tradizione costruttiva propria dei tipi analizzati;
2. l'inserimento di impianti tecnici a forte impatto visivo. Tali interventi vanno opportunamente schermati, optando per una loro collocazione sui fronti secondari, non prospicienti la viabilità pubblica di accesso alla corte ed adottando, ove possibile, apposite schermature (per tali elementi è possibile il recupero delle soluzioni tecniche tradizionali che prevedono, soprattutto negli esempi di stalle-fienili, l'adozione di schemi permeabili, in materiali lignei o laterizi);
3. l'adozione di soluzioni di finitura esterna, quali intonaci o rivestimenti, non coerenti, sotto il profilo architettonico e tipologico, con la situazione originaria. In caso di nuove tinteggiature vanno preferite coloriture in accordo con i cromatismi della tradizione, riconducibili alle gamme cromatiche dei prodotti laterizi.

I percorsi delle linee tecnologiche, necessarie per i collegamenti alle reti di fornitura e distribuzione delle varie forme di energia, dovranno svolgersi il più possibile interrati e/o schermati in appositi alloggiamenti, oppure, ove non possibile, contenuti in canalizzazioni, da realizzarsi in materiali coerenti alle caratteristiche dei manufatti.

### 3.3.6 Le modifiche distributive interne

In caso di nuova distribuzione interna dei fabbricati, si dovrà cercare di salvaguardare la gerarchia spaziale che sovrintende la distribuzione dei vani e dei piani.

È possibile trasformare lo spazio, originariamente destinato a portico, anche attraverso la chiusura dei fornic, con soluzioni tecniche e materiali che ne garantiscano una marcatura rispetto alle porzioni murarie originali, permettendo la lettura strutturale delle campate.

Portici e fienili potranno subire suddivisioni, in senso verticale, tramite la realizzazione di opportuni solai.

### 3.3.7 Le demolizioni

Sarà sempre consentita, per esigenze di ordine strutturale, tecnico e funzionale e di ripristino tipologico dei fabbricati:

1. la demolizione delle volumetrie, giudicate tipologicamente incongrue;
2. la demolizione delle superfetazioni, giudicate tipologicamente incongrue;
3. la rimozione degli elementi, sia strutturali che di chiusura o finitura, giudicati non tipologicamente congrui.

### 3.3.8 Le modifiche funzionali

La conservazione del patrimonio di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, richiede un aggiornamento delle funzioni in esso allocate, per fronteggiare le mutate condizioni di natura economica, sociale ed abitativa sopraggiunte e favorire il recupero di tali manufatti che, se non rifunzionalizzati appaiono, in numerosi casi condannati ad un rapido processo di ruderizzazione e conseguente crollo.

Nella definizione dei nuovi usi ammessi occorre valutare, caso per caso, la possibilità dell'organismo edilizio in oggetto di poterli accogliere, senza pregiudizio alla salvaguardia integrale delle invarianti tipologiche, e con interventi, necessari all'inserimento dei nuovi elementi, che non compromettano il valore del fabbricato stesso, né possano arrecare pregiudizio agli elementi di valore storico e testimoniale, sia a livello della corte, che dei singoli fabbricati..

Appare comunque plausibile avanzare alcuni indirizzi, di carattere generale, per l'intero patrimonio, ribadendo la necessità di un'analisi puntuale di ogni singola situazione.

Per i siti, od i fabbricati, ancora funzionalmente connessi con l'attività agricola di conduzione del fondo, occorre incentivare il mantenimento degli usi attuali, residenziali ed agricoli, consentendo l'inserimento, prioritario, di funzioni che possano divenire attività integrative del reddito agricolo, quali agriturismo, attività commerciali od artigianali legate alle produzioni agricole, fattorie didattiche.

Appare plausibile consentire l'inserimento di ulteriori funzioni (residenziale, commerciale/direzionale, artigianale/produttivo, turistico/ricettivo) anche se non direttamente connessi con l'attività agricola, salvo una verifica della loro compatibilità con il patrimonio costruito ed in coerenza con gli elementi paesaggistici ed ambientali, nel rispetto della direttive e degli indirizzi stabiliti dalla RETL e dagli strumenti di piano, le attività aziendali di natura agricola, i vincoli derivanti dall'ambito territoriale entro cui si colloca il sito o da eventuali tutele vigenti.

Per i siti, od i fabbricati, non più connessi con l'attività agricola di conduzione del fondo, occorre incentivare il mantenimento degli usi attuali, residenziali od altro, previa verifica della loro compatibilità con il patrimonio costruito, con l'ambito territoriale entro cui si colloca il sito, con eventuali tutele vigenti o con eventuali attività aziendali di natura agricola, eventualmente ancora in essere in altri fabbricati del sito o del fondo.

Appare plausibile consentire l'inserimento di ulteriori funzioni (residenziale, commerciale/direzionale, artigianale/produttivo, turistico/ricettivo) salvo che tale cambio d'uso comporti una riduzione degli impatti ambientali derivanti dall'attuale assetto funzionale del sito.

Andranno, comunque, incentivati gli usi che appaiono maggiormente compatibili con la tipologia edilizia, l'organizzazione degli spazi interni dei fabbricati e con la collocazione del sito, anche in riferimento all'ambito territoriale, alle dotazioni infrastrutturali e tecnologiche presenti, agli altri usi insediati nel territorio, agli aspetti ambientali e paesaggistici definiti dal PSC.

A tal proposito si avanzano alcune note d'indirizzo, di carattere generale:

1. per i siti collocati in territorio urbanizzato, o negli ambiti agricoli periurbani, occorre incentivare usi maggiormente legati alle esigenze del centro abitato, fra cui anche i servizi pubblici o di uso pubblico e ricettivo-turistico;
2. per gli edifici di riconosciuto valore storico testimoniale, oggetto di apposita tutela derivante da Decreto di vincolo, o tutelati *de jure* (Classificati come A9\_comma 1) occorre incentivare usi di natura pubblica o collettiva, e vietare qualsiasi funzione che possa arrecare danno al patrimonio edilizio (come già, del resto, richiesto dal vincolo esistente);
3. per gli edifici che rappresentano esempi di "archeologia industriale" appare plausibile incentivare usi di natura artigianale e produttiva, previa verifica della loro compatibilità con il patrimonio costruito, con l'ambito territoriale entro cui si colloca il sito o con eventuali tutele vigenti;
4. per edifici di particolare natura, anche sotto il profilo edilizio, quali le corti ad elementi giustapposti realizzate dalla *Società per la Bonifica dei Terreni Ferraresi*, od alcune ville nobiliari, appare plausibile scongiurare un frazionamento proprietario degli immobili, che potrebbe condurre a future differenze nelle scelte manutentive dei fabbricati, con possibile danno alla coerenza architettonica dei fabbricati. Diviene prioritario incentivare interventi di progettazione unitari, per l'intero comparto costruito in oggetto.
5. per gli edifici pubblici appare plausibile incentivare il mantenimento delle funzioni attuali. In caso di dismissione dell'attuale funzione pubblica è auspicabile il mantenimento di tale patrimonio quali edifici vocati ad usi pubblici e/o collettivi.

### **3.3.9 Il caso dei ruderi**

Gli indirizzi contenuti al paragrafo B.2.7 della Relazione Generale (Allegato B2 "*Sistema del paesaggio*" del P.S.C.) richiamano l'esigenza di tutelare, entro il territorio rurale, anche gli eventi residuali, permanenze di un uso passato del territorio, quali, ad esempio, alcuni siti oggi abbandonati: tale approccio mira a preservare l'attuale grado di articolazione del paesaggio, scongiurandone il livellamento di senso che si avrebbe dalla loro cancellazione. Un'azione ancor più importante stante l'uniformità percettiva della pianura, composta da segni minuti, quasi impercettibili, che assumono però il valore di singolarità e discontinuità, garantendo la varianza e la riconoscibilità dei luoghi. Tali segni, seppur oggi privi di uso, permangono quali testimonianze di una presenza antropica, di usi e funzioni che contribuiscono a definire la storia dei luoghi.

La loro dismissione li ha resi, spesso, disponibili per una nuova ri-colonizzazione naturale, che li pone quali elementi di valore ambientale entro il sistema della Rete Ecologica Territoriale Locale. Diviene, quindi, ancor più importante garantirne la preservazione, stante anche l'estrema frammentarietà delle attuali connessioni ecosistemiche di pianura, sacrificate alle esigenze antropiche, inserendoli, quali nodi, in un progetto di rete.

Conseguentemente, si avanza una proposta di salvaguardia di alcuni siti entro cui tutti od alcuni fabbricati sono già attualmente nella condizione di ruderi od in avanzata fase di ruderizzazione (evidenziati in appositi elenchi nell'Allegato 1 alle Norme del R.U.E.), per i quali appare plausibile il mantenimento di tale stato, salvo una verifica della loro compatibilità con le attività presenti, l'ambito territoriale entro cui si collocano od eventuali tutele vigenti, in quanto possibili occasioni di incremento del livello di biodiversità locale.

Superando il concetto di abbandono e dismissione, occorre riconsegnare tali elementi ad una nuova funzione, non più produttiva ma ecologica, in cui l'azione della natura torni a riempire i "vuoti semantici e funzionali" lasciati dall'opera dell'uomo, per configurare un nuovo palinsesto, contribuendo ad un incremento del livello biodiversità, azione necessaria ai fini di un miglioramento degli standard ambientali degli ambiti di pianura.

### **3.4 Ulteriori indirizzi per il R.U.E.**

Si propongono, di seguito, alcuni indirizzi per l'elaborazione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio, funzionali sotto il profilo conoscitivo e normativo, a consentire la verifica e l'approfondimento delle peculiarità registrate nel corso della fase di Quadro Conoscitivo.

Tali indirizzi demandano, alla responsabilità del progettista incaricato, la verifica della completezza del Quadro Conoscitivo e l'eventuale integrazione dei dati informativi mancanti.

Ogni richiesta d'intervento progettuale, riguardante uno dei siti censiti dovrà, quindi, essere corredata dei seguenti elaborati:

- rilievo planimetrico del sito, degli elementi e dei fabbricati in esso presenti;
- rilievo fotografico del sito, degli elementi e dei fabbricati in esso presenti;
- rilievo dendrologico delle essenze presenti;
- breve ricerca storico-documentale, ove possibile, inerente la corte in oggetto.
- copia della Scheda inerente il sito in oggetto.

Dovrà, necessariamente, esser compito della *Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (C.Q.A.P.)*, esprimere parere in merito agli interventi sui fabbricati censiti e schedati ai sensi dell'Articolo A9-comma 2 (ribadendo l'obbligatorietà del parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici riferiti a siti censiti e schedati ai sensi dell'Articolo A9-comma 1) e la coerenza, anche in riferimento al valore storico testimoniale del sito nel suo complesso, degli interventi proposti; a tal fine si suggeriscono, alcune specificazioni per la redazione degli elaborati progettuali, utili a consentire tale fase di valutazione.

La Relazione tecnico-progettuale dovrà riportare le seguenti indicazioni:

- configurazione planimetrica del sito;
- tipologie edilizie presenti;
- invarianti tipologiche.

Nei casi d'interventi volti realizzazione di nuove volumetrie, si dovrà predisporre apposita planimetria, illustrativa dei seguenti aspetti:

- modifiche apportate alla configurazione planimetrica del sito;
- individuazione dell'eventuale nuovo assetto planimetrico del sito;
- rispetto dei vincoli dimensionali e delle distanze consentite per i nuovi fabbricati.

Nei casi d'interventi inerenti i fabbricati di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, di cui al presente Censimento, si dovranno corredare gli elaborati di progetto (pianche, prospetti, sezioni ed eventuali elaborazioni tridimensionali), di appositi schemi, o notazioni, funzionali alla documentazione del rispetto delle invarianti tipologiche, a fronte delle modifiche conseguenti l'intervento progettuale.

Andranno evidenziate, tramite appositi elaborati progettuali, le modifiche proposte nella configurazione del sito in merito ai seguenti aspetti:

- idrografia minuta;
- orografia del sito;
- assetto vegetazionale;
- disposizione degli elementi minuti, eventualmente presenti nello spazio aperto;
- disposizione di recinzioni ed accessi al sito.