

COMMISSIONE
PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

Verbale n. 3/2021

Seduta del 26/08/2021

L'anno **2021** il giorno 26 del mese di **agosto** alle ore **15:00**, convocata con apposito avviso, si è riunita su piattaforma telematica la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Risultano

presenti quali membri della commissione:

Dott. Michele Giordani (con funzione di presidente)
Arch. Rudy Davi
Dott. Mario Barbieri
Arch. Pietro Pigozzi

assenti :

Arch. Marco Rolfini (giustificato)

PREMESSO che la commissione è attualmente composta di cinque componenti, il numero legale per la validità delle sedute è di tre componenti.(rif art 1.4.3. comma 2 delle nt del rue). Le modalità di funzionamento e convocazione, stabilite al titolo 1.4 delle NT del RUE, sono aggiornate in conseguenza dell'emergenza sanitaria in corso come segue, Le riunioni si terranno nella forma delle conferenza su piattaforma informatica. Il parere della commissione sarà verbalizzato dal segretario. L'approvazione del verbale sarà espressa dai membri per ciascun punto all'ordine del giorno. Una registrazione della seduta sarà conservata agli atti del settore tecnico. Copia del verbale sarà pubblicata sul sito Web del comune, nella pagina dedicata, per la libera consultazione.

DATO ATTO CHE si è raggiunto il numero legale dei membri in carica;

VISTO l'ordine del giorno trasmesso in sede di convocazione, come aggiornato dalla segretaria Arch. Paradiso;

DATO ATTO della dichiarazione di assenza di condizioni di conflitto di interessi, anche potenziale, espressa ai sensi dell'art. 6-bis. (Conflitto di interessi) della L 241/90 e s.m.i. da parte di tutti gli intervenuti;

la segretaria dichiara aperta la seduta, per l'esame dei progetti di seguito elencati.

1 P.G. 7834 del 05/05/2021 – ACP 01/2021 (rif SCIAS 27/2021);

Procedimento: Accertamento compatibilità paesaggistica ex art 167 comma 5 Dlgs 42/2004 e ll.m.i.;

Richiedente: Geom. Silvio Barillani per ROMA FRANCESCO E ANGELO;

Intervento dichiarato : nuova costruzione in assenza di autorizzazione paesaggistica di portico in immobile ad uso residenziale sito nella porzione del CENTRO STORICO di Codigoro compresa nella fascia di tutela di 150 mt del Po di Volano (d.lgs. n.42/2004 art.142, comma1, lett. c);

Ubicazione: Codigoro via XX Settembre 71

NCT fg 83 , m 476 ;

in area classificata:

PSC (Tav 21) Centri storici secondo la definizione delle L.R. 20/2000 (art. 5.1); Porzioni dei centri

storici di cui al comma 4 art. A7 L.R. 20/00 (Ambito in deroga, art. 5.1co. 5); Aree di valore naturale e ambientale (art. 5.9); Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica (art 2.5); Zone di tutela naturalistica (art. 2.4);

RUE (T1) AMBITO CENTRO STORICO (Titolo 3.2 RUE); Ambiti in deroga (art 3.2.1 co. 4 RUE); TORRENTI E CORSI D'ACQUA E RELATIVE SPONDE PER m. 150 (art. 142 D. Lgs 42/2004) (art. 5.4.10 RUE);

(TQC1):

CS4 edifici privi di caratteri morfologici originari che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico-culturale e testimoniale, in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformati, assoggettabili a interventi di miglioramento attraverso la loro integrazione morfologica con il contesto; CS5: edifici e manufatti incongrui;

(T5) CI4: Manutenzione ordinaria MO, Manutenzione straordinaria MS, Restauro e risanamento conservativo RRC, Ripristino tipologico RT, Ristrutturazione edilizia RE (con rispetto di sedime, inclusa la demolizione e ricostruzione e la possibilità di recuperare la volumetria lorda dei manufatti incongrui classificati ;

CS5, con la finalità di migliorare l'integrazione con i caratteri morfologici del contesto, di perseguire il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio e previo parere preventivo dell'Ufficio Tecnico e della CQAP), Cambio d'uso CD.

CI5: Manutenzione ordinaria MO, Manutenzione straordinaria MS, Demolizione D.

PARERI VINCOLATI: trattandosi di Accertamento di Compatibilità e' dovuta l'espressione del parere della soprintendenza. La richiesta di parere è stata inoltrata in data 23/07/2021

NOTE D'ISTRUTTORIA

Trattasi di ripresentazione di istanze pervenute a questo Ente nell'anno 2020, DINIEGATE a seguito della espressione di parere CONTRARIO da parte della CQAP nelle sotto indicate sedute:

SEDUTA 1-2020 - parere "*CONTRARIO , in quanto allo stato attuale il fabbricato nel suo complesso non presenta gli elementi minimi per inserirsi correttamente nel contesto*";

SEDUTA 2-2020 – parere “ CONTRARIO in quanto gli elementi forniti per la rivalutazione del progetto non sono sufficienti a modificare il parere precedente. Si evidenzia che le aree esterne oggetto di demolizione non si presentano in condizione di totale ripristino dello stato precedente alla realizzazione delle opere abusive non sanabili;

La documentazione fotografica documenta la demolizione di porzione di fabbricato non legittimo per il quale non era possibile ottenere la sanatoria: l'aumento di Volume in C.S. non è infatti ammesso, così come il procedimento di ACP ex art. 167 co.4 .Lgs 42/2004 non ammette la possibilità di sanare opere che determinano aumento di volume.

La demolizione non è avvenuta completamente, residuano ancora e sono visibili dalla documentazione fotografica la soletta, le pavimentazioni e l'ispessimento delle murature;

L'immobile non presenta caratteristiche di pregio: dalla documentazione agli atti del Comune è possibile attestare che sino all'approvazione del PRG 1995 l'immobile **non** ricadeva all'interno del perimetro del centro storico. L'edificazione dell'immobile ha avuto luogo in due fasi: la prima è compresa tra l'anno 1977 e l'anno 1980, la seconda tra 1986 (con condono edilizio) ed il 1996. La richiesta di Compatibilità Paesaggistica interessa inoltre l'inserimento del portico di collegamento fra il fabbricato principale ed il servizio igienico.

La commissione visti gli elaborati allegati visti gli elaborati contenuti nel file in formato digitale inviato nella mail di convocazione della commissione in data 24/08/2021, esprime il seguente parere:

FAVOREVOLE a condizione che:

- venga eliminata la veranda di collegamento tra il corpo principale ed il proservizio;
- venga installato un serramento di materiale e aspetto conforme alle indicazioni del R.U.E. in luogo della pannellatura visibile nella documentazione fotografica relativa alla porzione oggetto di demolizione;
- rimozione delle pavimentazioni e omogeneizzazione delle finiture del fabbricato oggetto di ripristino.

2 P.G. 11366 del 01/07/2021 – ACP 02/2021 (rif SCIAS 40/2021):

Procedimento: Accertamento compatibilità paesaggistica ex art 167 comma 5 Dlgs 42/2004 e ll.m.i.;

Tecnico incaricato: Geom. Silvio Barillani

DITTA: EUROVO S.R.L.;

Intervento di: installazione cisterne gasolio e recinzione eseguiti in difformita' ad AP 2/2017 in fascia di tutela di 150 mt del Collettore Acque Alte – Canale Bella ;

Ubicazione: Località PER Ferrara nr. 24/B Codigoro (FE);

NCT fg 80 , mapp. 4 ;

in area classificata:

VINCOLI E TUTELE:

vincolo ope legis di cui art.142 D.Lgs. n.42/2004 lett. c) – i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna – Collettore Acque Alte – Canale Bella (Tratto non più esistente perché tombato)

PSC (Tav.14)

Torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per m.150 – Aree soggette a vincolo paesaggistico per Torrenti e corsi d'acqua e relative sponde (Art.2.15); Ambiti da riqualificare (Art.5.3);

RUE ((Tav Vincoli): Torrenti e corsi d'acqua e relative sponde (art 5.4.10 RUE) (art. 142 c.1 lett. c D.Lgs 42/04);

NOTE D'ISTRUTTORIA:

Trattasi di A.C.P. riferita a installazione di cisterne Gasolio e recinzione eseguiti e posizionati in difformità dalla A.P.S nr. 2/2017. Mancata realizzazione della siepe di mitigazione richieste come prescrizione nell'atto rilasciato.

Al p.to 13 della Relazione paesaggistica il tecnico riporta:

“ trattandosi di installazione di impianto tecnologico e visto il posizionamento in due posizioni dell'area cortiliva scoperta all'interno dello stabilimento avicolo, si ritiene che non vi sia nessun effetto negativo conseguente, vista la modestissima dimensione dei manufatti. Il sito risulta sufficientemente mitigato”

La commissione visti gli elaborati allegati visti gli elaborati contenuti nel file in formato digitale inviato nella mail di convocazione della commissione in data 24/08/2021, esprime il seguente parere:

NON FAVOREVOLE, si chiede di mantenere la coltre vegetale a mitigazione delle cisterne.

3 P.G. 12114 del 12/07/2021 – AP 03/2021:

Procedimento: Aut. Paesaggistica ex art 146 Dlgs 42/2004;

Richiedente: COMUNE DI CODIGORO;

Intervento di: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE PONTE PRATI SUL CANALE MALEA;

Ubicazione: Codigoro Loc. Tenuta Prati

Foglio 41 del N.C.T. in prossimità mapp. 95-113-112 (Demanio acque) ;

VINCOLI E TUTELE: **D.Lgs. n.42/2004 art.142**, comma1, lett. c) – i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. – **Canale Malea -**

in area classificata :

PSC (Tav 16):

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 5.9); AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO Torrenti e corsi d'acqua e relative sponde (art. 2.15);

RUE:

Parte Quarta del Rue; Torrenti e Corsi d'acqua e Relative Sponde per mt. 150 (Art. 142 D. Lgs 42/2004) (Art. 5.4.10 Rue);

NOTE ISTRUTTORIE:

L' intervento nello specifico riguarda il rifacimento di un ponte detto " Ponte Prati". Tale manufatto è di servizio, oltre che al territorio agricolo circostante, al nucleo rurale detto " Case Prati".

Il progetto prevede la demolizione dell'attuale ponte

Le spalle del nuovo ponte saranno realizzate in opera in cemento armato e l'impalcato sarà realizzato con travi prefabbricate in calcestruzzo armato precompresso di luce netta pari a circa 15,00 m ed altezza pari a circa 90 cm con soletta di spessore circa di 20 cm gettata in opera.

il nuovo ponte si eleverà ad un'altezza inferiore sul livello del Canale Malea rispetto all'esistente, conseguentemente anche l'impalcato sarà collocato ad una quota inferiore. In questo modo il piano di calpestio risulterà allineato con la quota strada esistente e migliorerà la visibilità ai mezzi in in avvicinamento.

La commissione visti gli elaborati allegati visti gli elaborati contenuti nel file in formato digitale inviato nella mail di convocazione della commissione in data 24/08/2021, esprime il seguente parere:

FAVOREVOLE con invito a verificare la possibilità di mitigare le spalle del ponte con una pigmentazione del calcestruzzo o con un cassero a perdere.

4. Prot 10069 del 10/06/2021 – VP 06/2021:

Procedimento: Valutazione Preventiva - parere ex art. 1.4.1 del RUE vigente ;

Richiedente: GENNARI ANTONIO;

Intervento di: RE di civile abitazione con D.E. di proservizio incongruo. Miglioramento sismico e miglioramento energetico. iSTA;

Ubicazione: VIA ROMA N. 50;

NCEU fg 84 mapp 130 -951 ;

in area classificata :

PSC (Tav 21) Centri storici secondo la definizione delle L.R. 20/2000 (art. 5.1); Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica (art 2.5);

RUE (T1): Ambito del centro storico (art. 3.2 RUE);

T5 (CATEGORIE DEL CENTRO STORICO) :

FRONTE STRADA

CS3: edifici di impianto storico che, seppur privi di particolari elementi di pregio architettonico, hanno conservato integralmente (o in misura prevalente) i caratteri morfologici originari dove è ammessa CI3 (Manutenzione ordinaria MO, Manutenzione straordinaria MS, Restauro e risanamento conservativo RRC, Ripristino tipologico RT, Ristrutturazione edilizia RE - con rispetto di sagoma e sedime, ad eccezione di interventi finalizzati ad un adeguamento funzionale che non comportino incremento di Su- , Cambio d'uso CD);

FRONTE INTERNO:

CS4: edifici privi di caratteri morfologici originari che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico-culturale e testimoniale, in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformati, assoggettabili a interventi di miglioramento attraverso la loro integrazione morfologica con il contesto dove è ammessa

CI4: Manutenzione ordinaria MO, Manutenzione straordinaria MS, Restauro e risanamento conservativo RRC, Ripristino tipologico RT, Ristrutturazione edilizia RE (con rispetto di sedime, inclusa la demolizione e ricostruzione e la possibilità di recuperare la volumetria lorda dei manufatti incongrui classificati CS5, con la finalità di migliorare l'integrazione con i caratteri morfologici del contesto, di perseguire il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio e previo parere preventivo dell'Ufficio Tecnico e della CQAP), Cambio d'uso CD.

PROSERVIZIO ESTERNO:

CS5: edifici e manufatti incongrui dove è ammessa

CI5: Manutenzione ordinaria MO, Manutenzione straordinaria MS, Demolizione D.

NOTE ISTRUTTORIE:

Proposta di ristrutturazione globale dell'edificio, con demolizione del piccolo manufatto incongruo, ad uso ripostiglio, posto nell'area cortiliva retrostante, miglioramento sismico e contestuale, e riqualificazione energetica dell'immobile principale. Opere di consolidamento generali con valenza sismica strutturale. Rifacimento dei solai, rifacimento del manto di copertura con tegole mono-coppo. Sostituzione infissi e persiane, rifacimento impianti e impianto termico con installazione di impianto fotovoltaico del tipo integrato nella falda verso parcheggio Spada. Installazione in copertura di finestra a tetto tipo velux. Demolizione del corpo servizi esterno e rifacimento della recinzione verso parcheggio spada con creazione accesso pedonale. Recupero di alcuni fregi esistenti (inferriate a piano terreno). Tinteggiatura con color rosa tenue come attuale. Portoncino d'ingresso con pannellatura a vetro satinato.

Il miglioramento sismico determina l'innalzamento della linea di gronda di circa 25 cm per realizzazione di cordolo in c.a.

La commissione visti gli elaborati allegati visti gli elaborati contenuti nel file in formato digitale inviato nella mail di convocazione della commissione in data 24/08/2021, esprime il seguente parere:

FAVOREVOLE

5 prot 12608 DEL 20/07/2021 – VP 07/2021 ;

Procedimento: Parere ex art. 1.4.1 del RUE vigente;

Richiedente: MANCINI ANNA OLGA;

Intervento di: M.S. di edificio residenziale con riqualificazione energetica nel **Centro Storico di Codigoro**;

Ubicazione: Codigoro Vicolo della Libertà 4 ;

NCEU f 84 m 991 sub. 5

in area classificata:

PSC (Tav 21) : Centri storici secondo la definizione delle L.R. 20/2000 (art. 5.1); Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica (art 2.5).

RUE (T1) : AMBITO CENTRO STORICO (Titolo 3.2 RUE);

TQC1

CS4: edifici privi di caratteri morfologici originari che non presentano alcuna caratteristica di interesse storico-culturale e testimoniale, in quanto di epoca recente o in quanto estesamente trasformati, assoggettabili a interventi di miglioramento attraverso la loro integrazione morfologica con il contesto dove è ammessa.

CI4: Manutenzione ordinaria MO, Manutenzione straordinaria MS, Restauro e risanamento conservativo RRC, Ripristino tipologico RT, Ristrutturazione edilizia RE (con rispetto di sedime, inclusa la demolizione e ricostruzione e la possibilità di recuperare la volumetria lorda dei manufatti incongrui classificati CS5, con la finalità di migliorare l'integrazione con i caratteri morfologici del contesto, di perseguire il miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio e previo parere preventivo dell'Ufficio Tecnico e della CQAP), Cambio d'uso CD.

NOTE ISTRUTTORIE:

l'immobile, ad uso abitativo, situato nel centro storico del Comune di Codigoro, in zona CS4, è composto da un appartamento con accesso autonomo da un'area cortiliva comune, disposto integralmente al primo piano di un edificio promiscuo, dove al piano terreno è presente un'attività commerciale ad uso laboratorio di panificazione e bar, della medesima proprietaria.

M.S. con riqualificazione energetica della copertura, mediante la rimozione del manto in coppi esistente, il suo accatastamento per il riutilizzo, con eventuale sostituzione dei soli coppi danneggiati o ammalorati, la posa di coibentazione termica in poliuretano, dello spessore di 10cm e nuova guaina bituminosa ardesiata. Nel contempo verranno sostituite le lattonerie in lamiera preverniciata.

Non saranno apportate modifiche estetiche all'immobile, in quanto sarà riutilizzato il medesimo manto di copertura recuperato, mentre le nuove lattonerie saranno realizzate con lo stessa tipologia di materiale esistente, lamiera preverniciata.

La commissione visti gli elaborati allegati visti gli elaborati contenuti nel file in formato digitale inviato nella mail di convocazione della commissione in data 24/08/2021, esprime il seguente parere:

FAVOREVOLE.

6 prot 12684 DEL 21/07/2021 – VP 08/2021 ;

Procedimento: Parere ex art. 1.4.1 del RUE vigente;

Richiedente: CAPUTO ANGELO e ANGUSTI DARIO;

Intervento di: M.S di edificio residenziale di tipo bifamiliare con riqualificazione energetica nel
Centro Storico di Codigoro ;

Ubicazione: Codigoro Via Pomposa 59-61 ;

NCEU f 84 m 602 sub. 13-14

in area classificata:

PSC (Tav 21) : Centri storici secondo la definizione delle L.R. 20/2000 (art. 5.1); Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica (art 2.5).

RUE (T1) : AMBITO CENTRO STORICO (Titolo 3.2 RUE);

TQC1

CS3: edifici di impianto storico che, seppur privi di particolari elementi di pregio architettonico, hanno conservato integralmente (o in misura prevalente) i caratteri morfologici originari dove è ammessa CI3 (Manutenzione ordinaria MO, Manutenzione straordinaria MS, Restauro e risanamento conservativo RRC, Ripristino tipologico RT, Ristrutturazione edilizia RE - con rispetto di sagoma e sedime, ad eccezione di interventi finalizzati ad un adeguamento funzionale che non comportino incremento di Su, Cambio d'uso CD)

NOTE ISTRUTTORIE:

l'immobile, ad uso abitativo, è il classico edificio fronte strada situato nel centro storico di Codigoro, composto da n. 2 appartamenti, uno al piano terra, con ingresso indipendente da Via Pomposa, di proprietà del Sig. Angusti Dario l'altro appartamento è posto al piano primo, con sottotetto, di proprietà del Sig. Caputo Angelo. Quest'ultimo appartamento ha accesso da vano scala comune ad altre unità immobiliari. Trattasi di manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica della copertura, mediante il rifacimento del manto di copertura: è prevista la posa di un pannello in poliuretano, dello spessore di 12cm, con sottostante barriera al vapore atta alla prevenzione di condense. Sopra all'isolamento verrà posta un'ulteriore membrana impermeabile e traspirante (freno al vapore) e sovrastante pannello in lamiera grecata, con sistema tipo "Sotto-coppo" di Alubel, idonea all'installazione del solo coppo rovesciato, recuperato dal manto di copertura esistente, con apposito sistema di ancoraggio su ogni singolo coppo.

La commissione visti gli elaborati allegati visti gli elaborati contenuti nel file in formato digitale inviato nella mail di convocazione della commissione in data 24/08/2021, esprime il seguente parere:

PARERE sospensivo: si chiede di illustrare meglio il raccordo della nuova copertura con quella confinante attualmente complanare.

la seduta si è chiusa alle ore 16,40

la registrazione della seduta, ad esclusivo uso interno, è agli atti del servizio Urbanistica.

Il presente verbale riassuntivo è stato letto e approvato dai componenti della commissione e sarà pubblicato in copia per la libera visione sul sito del comune di Codigoro alla sezione Verbali CQAP.