

**COMMISSIONE
PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO**

Verbale n. 1/2025

Seduta del 31/07/2025

1. Convocazione e presenze

L'anno 2025 il giorno 31 del mese di luglio ore 15:30, convocata con apposito avviso, si è riunita presso la sede comunale la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Risultano presenti quali membri della commissione:

Presenti:

- Arch. Andrea Roma
- Geom. Gianni Bondi
- Geom. Silvio Barillani (membro supplente in sostituzione del Dott. Mario Barbieri)
- Geom. Mauro Minguzzi

Assenti: Dott. Mario Barbieri

Dott. Thomas Veronese

Constatata la presenza del numero legale (tre membri su cinque, ai sensi dell'art. 1.4.3, comma 2 delle NTA del RUE), la seduta è validamente costituita. Il verbale viene redatto dal segretario Arch. Nicoletta Paradiso.

Copia del verbale sarà pubblicata sul sito Web del comune,

2. Premesse procedurali

- Visto l'ordine del giorno trasmesso dalla segretaria, Arch. Paradiso, in sede di convocazione;
- Dato atto della dichiarazione di assenza di condizioni di conflitto di interessi, anche potenziale, resa da tutti gli intervenuti ai sensi dell'art. 6-bis. (Conflitto di interessi) della L. 241/90 e s.m.i.;
- Dato atto che ogni professionista eventualmente interessato o coinvolto in un procedimento o istanza è tenuto ad astenersi dalla partecipazione alla discussione e alla valutazione del relativo caso;
- si nomina come Presidente della seduta L'arch. Roma Andrea

Il Presidente dichiara aperta la seduta alle ore: 15:15

3. Esame dei progetti

3.1. Prot. 383 del 09/01/2025 - ACP 1/2025 – DITTA: MESSINA GIOVANNI

Procedimento: Accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167, co. 5, D.Lgs. 42/2004 per interventi su aree ed edifici soggetti a vincolo paesaggistico (art. 142, lett. c, D.Lgs. 42/2004 – fascia di rispetto Fiume Po).

Richiedente: Messina Giovanni – C.F. MSS GNN 00L22 E791Z – Via R. Morandi n. 7, 44021 Codigoro (FE)

Intervento: ristrutturazione edilizia di un immobile ad uso magazzino artigianale, con cambio di destinazione d'uso in fabbricato residenziale (3 unità abitative). Descrizione sintetica: L'intervento, avviato in parte senza preventiva autorizzazione, prevede la riduzione delle altezze del fabbricato mantenendo il volume preesistente, la sostituzione degli infissi, la realizzazione di pergolati, sistemazioni esterne e piantumazioni.

Ubicazione: Via Vladimir Illic n. 2, Codigoro – NCT fg. 86 mapp. 108.

in area classificata:

PSC (Tav 21): Ambiti urbani consolidati (art 5.2); aree soggette a vincolo paesaggistico torrenti e corsi d'acqua e relative sponde; Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (art. 2.3) Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica (art 2.5);

RUE (Tav. 1): Sub-ambito AUC3: zone edificate di completamento da assoggettare a PUA (art. 3.3.6 RUE); PLERT aree escluse dalla possibilità di collocazione o mantenimento per l'emittenza radio e televisiva (art. 2.3.4 e 2.3.5 RUE); Torrenti e corsi d'acqua e relative sponde (art 5.4.10 RUE) (art. 142 c.1 lett. c D.Lgs 42/04)

P.O.C approvato con DCC n. 57 del 30.11.2015 e succ. Varianti;

Nota a margine: la soprintendenza ha osservato che l'art. 167 del d.lgs. 42/2004 non consente l'accertamento di compatibilità paesaggistica nei casi di incremento di superficie utile. L'Ufficio Tecnico ha precisato che l'incremento rilevato deriva da diversa distribuzione interna del volume esistente e non costituisce variazione essenziale ai sensi dell'art. 32 DPR 380/2001, rientrando nel caso A dell'art. 36-bis DPR 380/2001. È stato pertanto chiesto alla Soprintendenza di esprimere comunque il proprio parere.

Esito CQAP

(esce dalla sede di commissione il Geom. Mauro Minguzzi, tecnico incaricato per la istanza esaminata)

La commissione visti gli elaborati esprime il seguente parere:

FAVOREVOLE all'accertamento di compatibilità paesaggistica CON PRESCRIZIONI relativamente al completamento del progetto in quanto rispetto al rendering presentato si richiede la tinteggiatura con una tonalità di grigio più chiara

Il presidente

i membri



Lucietta Perabino

3.2. **Prot. 23508 del 10/12/2024** – AP 3/2024 – Parrocchia Santa Maria Assunta in Cielo (Pomposa)

Procedimento: Autorizzazione paesaggistica per intervento di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso da fabbricato agricolo (ex mostra agricola) a immobile per attività di interesse collettivo di tipo civile/religioso (seminari, ritiri di meditazione, corsi, ecc.). Vincolo ope legis di cui all'art.142 D.Lgs. n.42/2004: lett. f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi; Area interessata da Beni Architettonici e Beni Monumentali Titolo II D.lgs 42/2004: Abbazia di Pomposa e Museo Pomposiano. Provvedimenti: DM 06/07/1998 e DM 09/08/1993 Intervento compreso in Valutazione Preventiva nr.6/2024

Richiedente: Parrocchia Santa Maria Assunta in Cielo – C.F. 82004180384 – Via Centro n. 1, 44021 Pomposa di Codigoro (FE)

Intervento: ristrutturazione di fabbricato ex agricolo con cambio di destinazione d'uso per attività collettive religiose e civili. Funzioni principali: incontri e attività spirituali al piano terra, ospitalità con camere e bagni ai piani superiori. il fabbricato ex rurale, era facente parte di una corte agricola già esistente negli anni '40, negli anni passati adibito a mostra agricola.

Ubicazione: Loc. Pomposa Centro s.n.c. – NCT fg. 43 mapp. 10 sub. 9.

in area classificata:

PSC approvato con Delibera di C.C. n. 49 del 29/03/2011: **Tav.23** e succ. var. 2019 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.5 del 01/03/2022, pubblicato sul BUR-ER parte II n. 132 del 11/05/2022: Ambiti da riqualificare; zonizzazione Parco del Delta del Po (Stazione Volano - Mesola - Goro) (art. 2.4) Zone T.U. territorio urbanizzato; Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica (art 2.5); Abbazia di Pomposa (L. 25-01-1960 nr. 8 zona di rispetto della profondità di 500 m. da calcolarsi prendendo per centro il campanile della chiesa);

RUE approvato con Delibera di C.C. n. 37 del 26/06/2014 e succ. Variante 2019 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 01/03/2022, pubblicato sul BUR-ER parte II n. 132 del 11/05/2022; : T.4 Ambiti da riqualificare (art. 3.4.1 RUE); zonizzazione Parco del Delta del Po (Stazione Volano - Mesola – Goro); interno alla fascia di rispetto cimiteriale; interno ad area di vincoli monumentali da decreti e leggi specifiche

P.O.C approvato con DCC n. 57 del 30.11.2015 e succ. Varianti

NOTA A MARGINE: La Soprintendenza con nota Prot. 6996 del 22/04/2025 ha richiesto integrazioni documentali per approfondire lo stato di conservazione dell'edificio, le soluzioni progettuali e le sistemazioni esterne, al fine di valutare la qualità del recupero edilizio e il corretto inserimento paesaggistico. I termini procedurali sono sospesi fino alla trasmissione della documentazione richiesta.

Esito CQAP

La commissione visti gli elaborati esprime il seguente parere:

SOSPENSIVO in quanto si ritiene necessario un rendering più dettagliato al fine di comprendere l'effettiva finitura delle murature esterne e degli elementi presenti (tinteggiatura e/o muratura a vista, finitura degli scuri) Si propone sin da ora di rifinire la zoccolatura a base della muratura, marcapiani e cornici in color grigio. Si chiede di uniformare le foronometrie relative ai vani scala alle dimensioni e tipologia degli infissi presenti sul prospetti. Per il colore degli scuri esterni si chiede di proporre almeno una terna di gradazione di verde. La progettazione della tettoia in metallo non pare congrua con il fabbricato principale per cui si chiede per la medesima una nuova soluzione progettuale. Si condivide la richiesta integrazione formulata dalla soprintendenza in relazione ai p.ti da 6 a 10.

3.3. Prot. 11865 del 03/07/2025 – DITTA: Comune di Codigoro – II Settore LLPP

Procedimento: Conferenza di Servizi per Opera pubblica relativa realizzazione di nuovo collegamento ciclo-pedonale tra l'Abbazia di Pomposa e Argine Sx del Po di Volano. Il procedimento include Istanza di autorizzazione Paesaggistica Semplificata per tutela ex D.lgs 42/2004 art. 142 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, regio decreto 11 dicembre 1933, nr. 1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 mt ciascuna – FIUME PO e f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;

Parere CQAP ex art 1.4.1 del RUE ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, parte Terza del Dlgs 42/2004 e s.m.i.;

Parere CQAP ex art 1.4.1 del RUE per intervento riguardante strumenti di pianificazione urbanistica e relative varianti

Richiedente: Comune di Codigoro – II Settore LLPP

Intervento: Realizzazione di nuova pista ciclo-pedonale in sede propria di collegamento tra l'Abbazia di Pomposa ed il Passo di Pomposa. In parte Tracciato su percorsi già esistenti, evitando nuovi rilevati e riducendo al minimo il movimento terra. **BREVE DESCRIZIONE:** Pista bidirezionale larga mediamente 3 m, pavimentazione in calcestruzzo naturale (materiale stabilizzato ecocompatibile), - Attraversamento della SP54 con opere di protezione e segnaletica, Installazione di 14 punti luce fotovoltaici nel tratto boschivo, segnaletica turistica dedicata.

Ubicazione: dall'Abbazia di Pomposa al Passo di Pomposa, collegando l'argine sx del Po di Volano e la Locanda del Passo Pomposa – NCT fg. 73, 91, 92, mapp. 30,31,182,187 ed altri

in area classificata:

PSC: Tav 23 e 28 approvato con Delibera di C.C. n. 49 del 29/03/2011: **T 23** principali dotazioni territoriali: attrezzature e spazi collettivi di rilievo sovralocale (art. 5.2);- Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica (art. 2.5); ambiti da riqualificare (art- 5.3);

Zone C di protezione Ambientale interno al Parco, Interna a perimetro del Parco del Delta del Po (Stazione di Volano Mesola e Goro) art. 2.4; interno alla Area di vincolo e tutela relativo alla legge speciale per Pomposa; **T28** Zone B di protezione Generale interno al Parco, Interna a perimetro del Parco del Delta del Po (Stazione di Volano Mesola e Goro) art. 2.4; Torrenti e corsi d'acqua e relative sponde (art. 2.15); Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica (art. 2.5); - Siti di importanza Comunitaria (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS) (ART. 3.4)

- Compreso in sito UNESCO

RUE approvato con Delibera di C.C. n. 37 del 26/06/2014 e succ. Variante 2019 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 01/03/2022, pubblicato sul BUR-ER parte II n. 132 del 11/05/2022; : T.4 Attività di interesse collettivo di tipo religioso DT3; Ambiti da Riqualificare (art. 3.4.1 del RUE); Parco del Delta di Po – Stazione Volano Mesola Goro (art- 1.6.2 e 1.6.4 del RUE); Piste ciclabili; interessato da fascia di rispetto SNAM (art. 2.3.2 RUE)

P.O.C approvato con DCC n. 57 del 30.11.2015 e succ. Varianti

NOTA A MARGINE: sono pervenute richieste integrazione tra cui quella della provincia di Ferrara che evidenzia l'opportunità di adeguare la documentazione e l'istanza a quanto previsto dalla normativa per le varianti urbanistiche

Esito CQAP

La commissione visti gli elaborati esprime il seguente parere:

FAVOREVOLE

3.4. Prot. 4330 del 13/03/2025 e 4333 del 13/03/2025 – DITTA: Maiscoltori Basso Ferrarese Sooc Coop Agricola

Procedimento: variante alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali vigenti ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017

Parere CQAP ex art 1.4.1 del RUE per intervento riguardante strumenti di pianificazione urbanistica e relative varianti

Richiedente: Maiscoltori Basso Ferrarese Sooc Coop Agricola c.f./p.iva 00347200388 con sede legale in località Fronte Secondo Tronco, 109 – 44021 Codigoro- Rappresentante legale: Monzardo Riccardo

Intervento: ampliamento dell'area destinata allo stoccaggio cereali con la realizzazione di dieci silos metallici di stoccaggio, di due silos metallici a carico rapido e di un magazzino ricezione cereali con annessa zona filtri e pulitori.

Ubicazione: Località Fronte Secondo Tronco, 109 – 44021 Codigoro – NCT fg. 43 mapp. 606, 3452, 210

in area classificata:

PSC approvato con Delibera di C.C. n. 49 del 29/03/2011: Mappali 210, 3452 del Foglio 43: Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 5.9); Aree di compensazione ambientale (art. 2.8); Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica (art 2.5); per quanto riguarda il Mappale 606 del Foglio 43: Ambiti specializzati per attività produttive esistenti

(art. 5.4); Aree di compensazione ambientale (art. 2.8); Dossi di rilevanza storico-documentale e paesaggistica (art 2.5);

RUE approvato con Delibera di C.C. n. 37 del 26/06/2014 e succ. Variante 2019 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 01/03/2022, pubblicato sul BUR-ER parte II n. 132 del 11/05/2022; (T3) Mappali 210, 3452 del Foglio 43: Territorio rurale – Norme di Attuazione RUE – Parte quarta inoltre i mappali sono interessati da - PLERT – Aree escluse dalla possibilità di collocazione o mantenimento per l'emittenza radio e televisiva (artt. 2.3.4 e 2.3.5); Fascia di rispetto stradale (art.2.2.6); per quanto riguarda il Mappale 606 del Foglio 43; Ambiti specializzati per attività produttive esistenti (art. 3.6) inoltre il mappale è interessato da - PLERT – Aree escluse dalla possibilità di collocazione o mantenimento per l'emittenza radio e televisiva (artt. 2.3.4 e 2.3.5); - Fascia di rispetto stradale (art.2.2.6);

P.O.C approvato con DCC n. 57 del 30.11.2015 e succ. Varianti

NOTA A MARGINE: avviata confrenza di servizi, sospesa per richiesta integrazioni

Esito CQAP

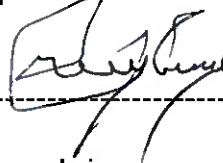
La commissione visti gli elaborati esprime il seguente parere: **FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI** in quanto si richiededi proseguire con la siepe perimetrale quale barriera di mitigazione.

4. Chiusura seduta

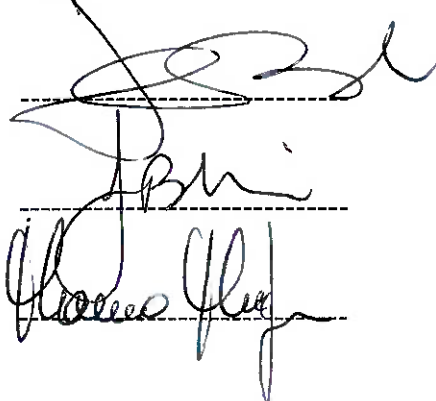
la seduta si è chiusa alle ore 17:23

Il presente verbale è letto, approvato e sottoscritto dai componenti della Commissione e sarà pubblicato sul sito del Comune di Codigoro nella sezione "Verbali CQAP".

Il presidente



i membri





il segretario

