



# CITTA' DI BONDENO

*Provincia di Ferrara*

*Settore Tecnico*

*Servizio Pianificazione e Paesaggio*

## **DOCUMENTO GUIDA PER L'EMANAZIONE DEI PARERI DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO**

- **VERSIONE INTEGRATA CON D.C.C. n. 67 del 08.11.2011 “Approvazione Prima modifica Regolamento CQAP”**
- **VERSIONE MODIFICATA E INTEGRATA CON D.C.C. n. 42 del 03.06.2013 “Approvazione Seconda modifica e integrazione Regolamento CQAP”**
- **VERSIONE MODIFICATA E INTEGRATA CON D.C.C. n. 20 del 11.03.2015 “Approvazione Terza modifica e integrazione Regolamento CQAP”**
- **VERSIONE MODIFICATA E INTEGRATA CON D.C.C. n. 5 del 27.02.2024 “Approvazione Quarta modifica e integrazione Regolamento CQAP”**

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio istituita ai sensi dell'art. 3 della L.R. 25/11/2002 N° 31, auspica che questa Dichiarazione di Indirizzi sia fatta propria dalla Amministrazione Comunale, resa pubblica e illustrata alle rappresentanze delle Categorie e degli Ordini professionali in modo da diventare per tutti uno strumento di lavoro operativo condiviso e non una sequenza di norme costrittive.

La Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nell'ottobre 2000, ha introdotto nuovi elementi di attenzione al paesaggio che ne hanno rafforzato la valenza: il paesaggio è inteso non solo più come il luogo dell'eccellenza e patrimonio culturale del territorio italiano ma anche come grandissima risorsa per lo sviluppo sostenibile, nonché elemento fondamentale per il benessere individuale e sociale.

In quest'ottica è stato sottoscritto l'Accordo Stato-Regioni il 19 Aprile 2001 ed ha avuto corso la successiva sostanziale revisione legislativa del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 (poi integrato e modificato con l'introduzione del D.Lgs. 157/2006) ed entrato in vigore il 1° maggio 2004. Successivamente con il **DPCM 12 dicembre 2005** (formulato ai sensi del comma 2 dell'articolo 146 del Codice) con il quale sono state definite le finalità, i criteri di redazione e i contenuti della *Relazione Paesaggistica* che permette di corredare l'istanza di autorizzazione paesaggistica congiuntamente al progetto dell'intervento da realizzare oltre alla relazione di progetto, consentendo quindi di valutare la compatibilità delle trasformazioni paesaggistiche proposte rispetto ai provvedimenti di vincolo.

### **1 - OBIETTIVI**

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, di seguito denominata C.Q.A.P., si pone i seguenti obiettivi:



1-1 Contribuire a promuovere il miglioramento della qualità formale, compositiva ed architettonica delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, e del loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale.

1-2 Contribuire a sviluppare la consapevolezza che ogni intervento è un progetto di trasformazione del contesto e un contributo alla trasformazione del territorio. In questa ottica tutte le parti della città, pur nelle specifiche diversità, zone storiche, agricole, produttive, residenziali ecc. hanno pari dignità e il progetto, pur esaltandone i valori specifici, non deve perdere di vista la complessità della trasformazione urbana.

## **2 – AMBITI DI INTERESSE**

Sono sottoposti a valutazione della C.Q.A.P. gli interventi riguardanti:

- Le zone omogenee “A” (centri storici) individuate dal P.R.G.
- Le zone omogenee “E” (zone agricole) individuate dal P.R.G.
- Le zone del territorio soggetto a vincoli derivanti dall'applicazione D.lgs 22/01/2004 n° 42 e s.m.i.
- Le zone sottoposte ad iscrizione a Patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO “Ferrara città del Rinascimento e il suo Delta del Po” dal 1999 in occasione della 23° Sessione tenutasi a Marrakesh. Le motivazioni addotte dal Comitato per il riconoscimento evidenziano infatti come gli ideali rinascimentali della corte Estense si siano concretizzati tanto nella progettazione urbanistica e architettonica quanto in quella territoriale, realizzandosi al meglio nell'interazione fra cultura e ambiente naturale. L'iscrizione del sito nella Lista del Patrimonio dell'Umanità comporta l'estensione dei provvedimenti di tutela e valorizzazione non solo ai singoli monumenti, ma all'intero sistema paesaggistico costituito dalle emergenze naturali e culturali e dai contesti in cui esse si inseriscono.

## **3 - CRITERI DI VALUTAZIONE**

Nell'esaminare i progetti, la C.Q.A.P., valuterà, tra l'altro, i seguenti aspetti specifici:

3-1 Qualità della vita risultante, anche in rapporto alla possibilità di fruizione degli spazi urbani pubblici e privati; particolare attenzione dovrà essere dunque posta nel progetto sia agli aspetti tipologici e distributivi degli edifici, sia alla collocazione dei nuovi edifici sul terreno, nonché al conseguente rapporto tra pieno e vuoto e tra spazio pubblico e privato.

Il vuoto non è spazio residuale, ma ha la stessa importanza dell'edificio e come tale va studiato e definito.

3-2 Salvaguardia dei valori e dei significati storici, morfologici e tipologici consolidati del centro storico e degli agglomerati storici periferici, valori che nel rapporto antico-nuovo possono contribuire alla trasformazione e alla riqualificazione della città contemporanea e al superamento delle differenze di qualità tra centro e periferia.



3-3 Valorizzazione e rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio attraverso la lettura delle UP del PTCP della Provincia di Ferrara, e più precisamente:

- Unità di Paesaggio n.1 “dei Serragli” che interessa significativamente la parte nord-occidentale della provincia e ricade interamente nel territorio di Bondeno,
- Unità del Paesaggio n.3 “delle Masserie” che corrisponde ad aree soggette alle antiche bonifiche estensi di Casaglia, della Diamantina (ad est) e quindi alla grande Bonifica di Alfonso II (ad ovest),
- Unità di Paesaggio n.10 “degli ambiti naturali fluviali”, che coincide col tracciato del Po grande ed al suo immediato ambito morfologico, e si candida come specifico elemento di valore naturalistico, da un lato, e di progetto per quanto riguarda il problema del risanamento delle acque del fiume stesso e quindi del bacino dell’Adriatico.

Tutela e salvaguardia del contesto agricolo con particolare attenzione alle frange di contatto con il costruito; salvaguardia degli aspetti morfologici, tipologici e formali delle costruzioni nel territorio agricolo, con particolare attenzione alla qualità dello spazio libero tra i fabbricati (corti).

3-4 Inserimento nel contesto affinché il prodotto edilizio proposto sia congruente con esso, per evitare, per quanto possibile, disordine urbano e visivo, frammentazione dell'immagine ambientale e frammentazione e disordine nello stesso oggetto edilizio.

## **4 - INDICAZIONE PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

### **4-1 Motivazioni delle proposte progettuali**

Per una migliore comprensione della proposta, il progettista dovrà descrivere i caratteri del luogo dell'intervento, attraverso idonea relazione accompagnata da fotografie del contesto, riferimenti tipologici e formali, documentazione storica e sulle regole di organizzazione urbana, etc. La vastità dell'analisi dipenderà dall'importanza dell'opera e dei tratti significativi del contesto naturale e costruito dell'intorno, limitatamente agli interventi di consistente entità.

### **4-2 Completezza e chiarezza della rappresentazione**

I progetti dovranno contenere tutte le precisazioni indispensabili per una comprensione completa delle intenzioni del progettista. E cioè:

- precisazione grafica e descrittiva di tutti gli elementi compositivi e costruttivi più significativi;
- rappresentazione chiara dei prospetti, anche attraverso il disegno delle ombre, eseguito in modo da non impedirne la lettura, ed eventuale rappresentazione tridimensionale della proposta;
- rappresentazione, in pianta e in alzato, della sagoma (stilizzata) degli edifici posti nelle proprietà confinanti, per i fabbricati esistenti per i quali è prevista l'aderenza con gli edifici di progetto e adeguata documentazione fotografica;
- indicazione e mantenimento dell'orientamento omogeneo in tutte le planimetrie e in tutte le scale di rappresentazione;



- disposizione ordinata delle diverse rappresentazioni negli elaborati di stato di fatto e di progetto al fine di facilitarne il confronto (tavola comparativa);
- la planimetria generale di inquadramento del progetto, sempre nella scala 1:2000 dovrà estendersi per un perimetro congruo all'intorno dell'area di progetto tale da permettere un'adeguata lettura del contesto;
- nelle piante dovranno essere indicati, con descrizioni, i materiali delle finiture esterne, così per le pavimentazioni dei percorsi di ingresso, delle aree di parcheggio e della sistemazione delle aree verdi;
- nei disegni delle facciate saranno descritti i materiali di finitura delle stesse con l'indicazione dei colori se la superficie esterna sarà ad intonaco o di altro materiale di rivestimento (marmo, cristallo etc.) di cui sarà anche indicato il materiale colorante. Analogo discorso per gli infissi dei quali sarà precisato sempre il materiale, nonché la colorazione;

In casi particolarmente delicati la C.Q.A.P., potrà richiedere la campionatura delle finiture da visionare eventualmente attraverso sopralluogo.

- le recinzioni dovranno sempre essere rappresentate con un disegno che ne precisi la forma e i materiali nella scala almeno 1:50.

- la C.Q.A.P., nell'esame di elaborati riguardanti edifici di particolare rilevanza o complessità architettonica si riserva di acquisire nuovi elementi di rappresentazione e documentazione;

- per gli edifici rientranti nelle zone vincolate ai sensi del D.lgs 22/01/2004 n° 42 e s.m.i., nonché nelle zone "A" è richiesta una precisazione grafica e descrittiva riguardante tutti gli elementi compositivi più significativi dell'edificio quali cornici, camini, zoccolature, serramenti, con specificazione dei materiali e dei colori.

Non potranno essere sottoposti all'esame della C.Q.A.P., progetti che non si attengano ai criteri sopra esposti.

### **4-3 Avvertenze progettuali**

La C.Q.A.P., raccomanda di porre particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- in linea di massima, anche se è preferibile limitarne il più possibile l'utilizzo, non esistono elementi della composizione architettonica da evitare (scale esterne, pensiline e simili) o da preferire, perché è il modo con cui vengono usati nel progetto che ne giustifica l'inserimento o, al contrario, ne evidenzia la casualità, assolutamente non ammissibile. Può essere esplicito sottolineare come spesso l'uso eccessivo di falde diverse nelle coperture, di tettucci con pura funzione decorativa non siano congruenti con la tipologia edilizia.
- Gli edifici destinati ad attività produttive devono essere convenientemente definiti in tutti i loro aspetti (tipologia dei pannelli di tamponamento, serramenti, recinzioni, sistemazioni esterne etc.), ponendo particolare attenzione al contesto in cui si inseriscono.
- In linea di massima sono da evitare alterazioni parziali ai prospetti di edifici in linea o a schiera che interessino singole unità immobiliari (es. chiusura di balconi, terrazze o logge, costruzione di appendici, modifiche alle coperture etc.); in casi eccezionali e motivati in cui ciò sia inevitabile il progettista dovrà



porre la necessaria attenzione alla progettazione dei nuovi elementi che non dovranno alterare l'armonia e l'unitarietà del prospetto; gli elaborati progettuali, a tal fine, dovranno essere tali da consentire una adeguata valutazione del fabbricato nel suo insieme.

- Per ciò che riguarda i materiali, si dovranno evitare la costruzione di garages in lamiera, la copertura di edifici residenziali con elementi in fibrocemento e privilegiare, per quel che riguarda le recinzioni, l'utilizzo di disegni semplici e materiali consoni con l'ambiente e l'edificato.
- La C.Q.A.P., auspica che gli interventi pubblici pongano la doverosa attenzione alla progettazione ed alla manutenzione del verde ed all'arredo urbano in genere (pensiline, cassonetti rifiuti, cabine telefoniche, chioschi, edicole, portabiciclette, fioriere, cestini rifiuti, panchine, corpi illuminanti, etc.) che contribuiscono in modo così rilevante al miglioramento della qualità della vita e dell'immagine complessiva della città.

#### **5 - INTERVENTI SOGGETTI AL PARERE DELLA C.Q.A.P. ASSOGGETTATI AL DL.gs. N° 42/2004 e s.m.i. (zone di vincolo) e nelle Zone Agricole**

- Ampliamenti e nuove costruzioni rurali e non
- Coperture
- Paramenti esterni (intonachi – murature – rifiniture in genere)
- Colorazioni
- Porticati e sporti
- Partitura delle aperture
- Recinzioni e cortili
- Tecnologia costruttiva
- Cartelli pubblicitari
- Depositi GPL
- Reti tecnologiche
- Specchi d'acqua con dimensioni superiori a 100 mq. di superficie
- Capanni per la pesca (capanni, bilancioni)

#### **- INTERVENTI SOGGETTI AL PARERE DELLA C.Q.A.P. RICADENTI IN ZONE OMOGENEE "A":**

- Unità esterne per impianti di climatizzazione
- Parabole televisive
- Insegne pubblicitarie pubbliche e private
- colorazioni esterne
- Infissi esterni
- arredo urbano pubblico e privato
- ristrutturazioni in genere

#### **NORME DA TENERE PRESENTE PER GLI INTERVENTI SOGGETTI AL D.LGS 42/2004 e s.m.i.**

Nella progettazione di nuovi edifici e negli interventi sull'edilizia esistente si dovranno adeguatamente valutare i rapporti con gli edifici circostanti, in funzione alla



loro tipologia insediativa, alle loro caratteristiche costruttive nonché con gli spazi aperti limitrofi.

La realizzazione di edifici residenziali, così come previsto dalle norme del P.R.G., in zone agricole dovrà avvenire con requisiti formali e volumetrici tipici delle strutture storiche e tradizionali presenti nel territorio agricolo, limitando al minimo la realizzazione di elementi aggettanti, quali portici ed evitando la realizzazione di balconi, pensiline ecc. , salvo particolari soluzioni non in contrasto con l'aspetto ambientale delle zone agricole stesse e debitamente documentate.

Per la realizzazione di magazzini in zone agricole è consigliato l'uso di materiali tradizionali e forme tipiche dell'edilizia rurale, in caso di prefabbricati (sconsigliati, ma non vietati) dovranno essere eseguite opere di finitura sull'edificio e nell'area di pertinenza, da valutare di volta in volta, tali da limitare l'impatto visivo di queste strutture con il contesto rurale tipico del territorio agricolo.

### **Elementi preferenziali:**

Premesso che la C.Q.A.P. è disposta a valutare nuove soluzioni progettuali innovative per forme e materiali, differenti dalle caratteristiche tipologiche della zona si vogliono dare linee guida riguardanti alcuni elementi costitutivi e tipologici degli interventi:

- 1) **Coperture** – Dovranno essere privilegiate le coperture a falde inclinate e/o a padiglione con manto di copertura in coppi.
- 2) **Paramenti esterni** – si dovranno adeguatamente valutare i rapporti con gli edifici circostanti, in funzione alla loro tipologia insediativa, alle loro caratteristiche costruttive nonché con gli spazi aperti limitrofi.
- 3) **Colorazioni** – La C.Q.A.P. ha predisposto una gamma di colorazioni tipiche (abaco) a cui attenersi nella realizzazione. – I casi particolari verranno valutati caso per caso dalla C.Q.A.P..
- 4) **Porticati e sporti** – La realizzazione o la modifica di pensiline, tettoie, scale esterne sarà possibile solamente se inserite correttamente sotto il profilo compositivo del prospetto e nella configurazione spaziale dell'edificio. Sono comunque da prevedersi in porzione limitata rispetto al prospetto interessato.
- 5) **Partitura delle aperture** – E' preferibile la modifica del prospetto rispettando l'unitarietà dello stesso in relazione all'aspetto compositivo dell'edificio e alle dimensioni delle aperture presenti nello stesso.
6. **Arredo urbano pubblico/privato** - gli elementi di arredo quali: dehors (vedi DCC. N. 35 del 18/04/2007), panchine, fioriere, cestini porta rifiuti, apparecchi di illuminazione pubblica, bacheche, portabiciclette ed altro arredo in genere – il progetto presentato e/o gli arredi proposti dovranno essere valutati caso per caso dalla C.Q.A.P. Al fine di normare in maniera coerente l'occupazione del suolo pubblico e di mantenere unitaria l'immagine della qualità urbana del centro abitato del Comune di Bondeno, si intendono qui recepite le deliberazioni del Consiglio



Comunale n. 35/07 e n. 90/07 riguardanti il “Regolamento per la disciplina dell’installazione e della gestione dei Dehors”, con particolare attenzione all’art. 2 “tipologie e caratteristiche”, come di seguito riportato:

1. I dehors sono classificati secondo le seguenti tipologie:
  - a) tipologia 1: tavoli e sedie;
  - b) tipologia 2: tavoli e sedie su pedana;
  - c) tipologia 3: fioriere ed elementi di delimitazione di tavoli e sedie o di tavoli e sedie su pedana;
  - d) tipologia 4: ombrelloni a copertura delle tipologie 1, 2 e 3;
  - e) tipologia 5: tende a sbraccio a copertura delle tipologie 1, 2 e 3;
  - f) tipologia 6: altri tipi di copertura diversi dalle tipologie 4 e 5 (es. capanno, padiglione, doppia cappottina ecc.);
  
2. I materiali degli elementi costituenti i dehors, dovranno essere consoni e non in contrasto con il contesto ambientale in cui gli stessi si collocano e più in particolare:
  - a) Coperture: dovranno essere realizzate con ombrelloni di dimensioni adeguate e di pertinenzialità con l’edificio ad esso collegate.  
Teli, tende, o strutture innovative, appositamente progettate, congruenti agli spazi da servire. Tali strutture, saranno soggette al parere della competente C.Q.A.P..  
  
I tessuti di copertura dovranno essere in materiale idrofugo ed ignifugo, comunque non con materiali lucidi. La C.Q.A.P. ha predisposto una gamma di colorazioni tipiche dei tessuti (abaco), disponibile presso l’U.T.C., a cui attenersi nella realizzazione delle coperture i casi particolari verranno valutati caso per caso dalla stessa.  
Nelle aree del centro storico (zona A) e/o di particolare pregio, le colorazioni delle coperture dovranno essere conformi a quanto prescritto dalla C.Q.A.P..  
Le strutture portanti delle coperture a protezione dei dehors, dovranno avere una adeguata altezza tale da consentire il passaggio dei pedoni e comunque non inferiore a 2,10 m. dal piano di calpestio, i volant non dovranno essere posti ad un altezza inferiore a m. 1,90 dal piano di calpestio così come previsto dall’art. 37 del Regolamento Edilizio Comunale.
  - b) Tavolini e sedie: Nelle aree del centro storico (zona A) o di particolare pregio, dovranno essere in materiale di pregevole fattura, di colorazioni consone al decoro del contesto; saranno comunque soggette al parere della competente C.Q.A.P..”
  - c) Pedane: ove consentite, dovranno essere galleggianti, realizzate con struttura di supporto e sovrastante pavimentazione in legno o piastroni. Nelle aree mercatali è ammesso l’utilizzo di lamiere metalliche.
  - d) Parapetti: le protezioni, quali fioriere, parapetti, ringhiere, transenne e pareti mobili autoportanti, vetrate, dovranno avere una altezza massima di mt. 1,20 dal piano di calpestio. Nelle aree del centro storico (zona A) o di particolare pregio, dovranno essere realizzate con struttura in legno o metallo verniciato con cromie coordinate a quelle delle sedie e dei tavoli.
  - e) Fioriere: dovranno essere costituite da vasi ravvicinati, di dimensioni contenute, non costituenti pericolo o intralcio alla circolazione, adornate con piante sempreverdi o essenze floreali, prive di spine, e tenute a regola d’arte.



- f) **Riscaldatori:** sono ammessi elementi riscaldatori omologati, muniti di regolari certificazioni di sicurezza. Qualora dovesse essere utilizzato il GPL, dovrà essere posta attenzione alla presenza di tombini, bocche di lupo o similari.
- g) **Luci ed impianto elettrico:** l'eventuale illuminazione notturna dovrà essere assicurata con apparecchi e impianti omologati, con lampade a protezione  $\geq$  IP 55. Dovrà essere presentata copia della "dichiarazione di conformità", rilasciata ai sensi della Lg. 46/90 e, qualora ne ricorra l'obbligo, anche la certificazione relativa alla "messa a terra" del dehors. Nelle aree del centro storico (zona A) o di particolare pregio, non è ammesso l'utilizzo di tubi fluorescenti.
- 7) **Depositi G.P.L.** – preferibilmente dovranno essere interrati. In casi motivati per motivi strutturali o di carattere idrogeologico potranno essere installati fuori terra con adeguati sistemi di mitigazione visiva (siepi, colorazioni)
- 8) **Recinzioni** realizzate in zona di vincolo – Si esclude tassativamente il materiale prefabbricato in cemento armato prefabbricato. Ci si dovrà attenere ai parametri dimensionali e formali dei manufatti limitrofi. I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, muretti e dei cordoli pieni sono c.l.s. (o blocchi in cls), laterizi o pietre (tutti privi di forature).
- 9) **Pavimentazioni cortili e aree di pertinenza** – prospettanti l'area pubblica dovranno essere utilizzati materiali in pietra naturale, blocchetti di calcestruzzo pigmentato da sottoporre caso per caso al giudizio della C.Q.A.P., sono comunque da escludersi i formati di tipo industriale.
- 11) **Specchi d'acqua** – (maceri, scavi derivanti da sistemazioni agricole, zone ad acque basse e/o umide) per le superfici superiori a 100 mq. – il progetto presentato dovrà essere valutato caso per caso dalla C.Q.A.P.
- 12) **Reti tecnologiche** – devono essere prese le opportune misure di mitigazione visiva per i fabbricati e le infrastrutture di tipo tecnologico.
- 13) **Capanni per la pesca - Bilancioni** – la struttura dei capanni da pesca dovrà essere realizzata con materiali di tipo tradizionale, la rifinitura esterna sarà eseguita preferibilmente in legno mordenzato o colorazioni di tonalità (verde) e comunque previo parere della C.Q.A.P.. La copertura del capanno dovrà essere a due falde inclinate con manto di copertura preferibilmente in lamiera o pannelli coibentati preverniciati. Queste strutture dovranno comunque attenersi a quanto già regolamentato da eventuali normative vigenti predisposte da Amministrazioni sovraordinate quali Regione e/o Provincia.
- 14) **Unità esterne per impianti di climatizzazione** : - non saranno ammesse installazioni sulla facciata. Verranno privilegiati i posizionamenti nascosti o a tetto, nella falda non prospettante strade o piazze oppure seminascosti su balconi o pensiline esistenti. Se non sarà possibile altra soluzione, nei casi di particolare pregio architettonico dell'edificio, è obbligatorio l'uso di climatizzatori senza gruppo esterno.



15) **Parabole televisive** – in via prioritaria saranno ammesse le installazioni esclusivamente a tetto. Sui tetti prospicienti le strade o piazze dovrà essere prevista l'installazione delle stesse con tonalità colorate come il manto di copertura, comunque di valutarle caso per caso da parte della C.Q.A.P..

16) **Infissi esterni** - nelle zone omogenee "A" dovranno essere del tipo originario dell'edificio, verniciati nei colori tradizionali della zona, saranno esclusi i telai-finestra metallici di tipo anodizzato o inossidabile e sono ammessi telai in ferro o alluminio preverniciato con colorazioni opache sulle tonalità di grigio scuro, grigio antracite, grigio canna di fucile, nero, rosso scuro, bordeaux, verde scuro, comunque di valutarle caso per caso da parte della C.Q.A.P..

17) **Hangar adibiti a magazzini agricoli/ricovero foraggi**

*(inserito con D.C.C. n.67 del 08/11/2011-modificato con D.C.C. n.42 del 03/06/2013- e D.C.C. n. 5 del 27/02/2024)*

I) Potranno essere autorizzati solo i soggetti di cui all'art. 56 delle NTA del PRG vigente che ne dimostrino l'effettiva necessità presentando l'ettarato delle sole colture a foraggio (Denuncia Annuale PAC) coltivate non solo nell'ambito del comprensorio del Comune di Bondeno su cui insisterà effettivamente la struttura da costruirsi alle seguenti condizioni:

- **Siano rispettate le normative vigenti in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, prevenzione incendi;**
- **Venga scelto il colore VERDE, per un migliore inserimento nell'ambiente circostante;**
- **Siano mantenute le distanze di legge e garantiti i 20 ml. dai confini di proprietà e dalle costruzioni esistenti** (in relazione ai problemi derivati dall'autocombustione);
- **Sia sempre prodotto uno studio di mitigazione ambientale al fine di generare una schermatura verde** (per esempio filari di pioppi cipressini o altre essenze);
- **Venga prodotto uno studio compiuto e completo del corretto inserimento paesaggistico** (ad esempio):
  - a. se in pieno campo, venga allineato con colture, piantate o filari esistenti, mitigato altresì da adeguate perimetrazioni verdi;
  - b. se al di fuori della corte agricola (in confine o ai margini) sia posto in equilibrio ed in armonia alla configurazione della corte esistente stessa;
- **Venga prodotta una dichiarazione attestante la distanza di tali strutture dalle zone abitate e dalle zone gravate da condotti fognari/gas/elettrodotti**, in particolare:
  - a. le strutture in esame inserite nelle zone agricole E4 (Zona Produttiva Agricola di Rispetto degli Abitati) o in prossimità dei Borghi Agricoli esistenti (Zone B3) dovranno essere sottoposte al parere della CQAP. Dovranno mantenere altresì una distanza di rispetto pari ad un raggio di ml. 100,00 dal limite/bordo della frangia dell'abitato, della zona B e della zona A.



- **Si specifica altresì che tali strutture sono comunque ESCLUSE** nelle CORTI DELIMITATE DALLE "ZONE A" – Corti di valore storico testimoniali e nelle aree SIC/ZPS;
  - **SONO VIETATI, all'interno delle costruzioni in oggetto, la realizzazione di:**
    - a. impianti tecnologici di qualunque specie (elettrici, idraulici ecc.);
    - b. solette in cls, platee o pavimentazioni (si intendono esclusi dalla prescrizione eventuali plinti di fondazione);
- II) Sussistendo la condizione di cui al punto 1 consentire la costruzione di "hangar" per una superficie rapportata all'estensione delle aree adibite alle colture foraggere, desumibile dalla denuncia PAC (come previsto al punto 1), nella proporzione del **0,006 mq/mq** di coltura foraggera. In tal senso potrà essere considerata a coltura la somma dei terreni, non solo all'interno del territorio comunale e non necessariamente limitrofi, in effettiva disponibilità del richiedente.
- III) L'hangar potrà essere utilizzato per un max del 20 % della superficie totale come ricovero attrezzi/macchine operatrici/uso magazzino.
- IV) I manufatti di cui al presente Documento, oltre alle specifiche caratteristiche di cui ai successivi articoli, dovranno avere le seguenti caratteristiche di tipo generale:
- ✓ non dovranno avere un proprio ed autonomo accesso e diretto dalla via pubblica;
  - ✓ non dovranno avere autonomo valore di mercato e non dovranno produrre un proprio reddito;
  - ✓ non dovranno avere autonomo utilizzo senza subire modificazioni fisiche;
  - ✓ dovranno essere caratterizzate da un rapporto di subordinazione funzionale rispetto alle coltivazioni e poste al servizio esclusivo di queste;
  - ✓ non potranno essere cedute separatamente dai terreni di riferimento, a cui dovranno essere connesse da **vincolo di pertinenzialità**;
  - ✓ ferme restando le caratteristiche di seguito specificate per ogni singola tipologia, i manufatti dovranno comunque avere:
    - struttura leggera prefabbricata, rimovibile **per smontaggio e non per demolizione**;
    - pianta rettangolare o quadrata;
    - area circostante non pavimentata;
    - distanza non inferiore a 20,00 metri da confini di proprietà ed edifici residenziali esistenti.
  - ✓ non dovranno in alcun modo comportare trasformazione in via permanente del suolo inedificato;
  - ✓ I manufatti dovranno essere realizzati in maniera tale da non pregiudicare il decoro del bene principale, di cui vanno a costituire pertinenza, e dovranno essere coerenti con le sue caratteristiche estetiche e tipologiche. Dovrà inoltre essere garantito il corretto inserimento in rapporto ai valori visuali e di tutela paesaggistica.



**V) Documentazione da allegare alla richiesta di titolo abilitativo:**

1. Denuncia Annuale PAC (con definizione dell'ettarato dedicato a coltura foraggera);
2. Autocertificazione del dichiarante che attesti gli anni futuri (almeno 3) di coltivazione a foraggio del proprio fondo;
3. Dichiarazione di impegno, redatta a cura dei soggetti titolati (art. 56 NTA del PRG), alla completa rimozione della struttura in oggetto una volta cessata la necessità o l'uso della stessa;

**VI) Titolo abilitativo:**

- Non essendo considerati "costruzione", i manufatti potranno essere realizzati esclusivamente in ambito E "Agricolo" di PRG, salvo limitazioni particolari e previa presentazione al Comune di "Segnalazione certificata di inizio Attività **S.C.I.A.** ex art. 19 L. n° 241/1990, come modificato ed integrato dalla L. n° 106/2011 e s.m.i.

Nel caso in cui l'installazione delle strutture in oggetto sia configurabile come opera diretta a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, le prescrizioni riportate ai p.ti I, II, III, IV e V non sono da ritenersi vincolanti.

Nel caso, inoltre in cui si rendesse necessario il mantenimento del manufatto installato a seguito del sisma del 20 e 29 Maggio 2012 come deposito temporaneo, in modo permanente, sarà possibile per le imprese beneficiarie andare in deroga alle prescrizioni vincolanti del presente articolo nei seguenti casi:

- se l'uso del manufatto installato è diverso dal deposito foraggi, potrà essere mantenuto a fronte della presentazione di Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola (PRA), che ne dimostri l'effettiva necessità;
- se il manufatto installato risulta di una colorazione differente dal VERDE, come prescritto dal punto I), potrà essere mantenuto tale, fino alla necessità di sostituzione della copertura in telo, nel qual caso dovrà essere ripristinato di colore VERDE o GRIGIO;
- se il manufatto è stato installato ad una distanza inferiore ai 20 ml dai confini di proprietà e dalle costruzioni esistenti, potrà essere mantenuto tale solo se l'utilizzo è diverso da quello di deposito foraggio.

**6 - INTERVENTI DI RICOSTRUZIONE A SEGUITO DEL SISMA 2012 DI EDIFICI PRODUTTIVI RURALI OGGETTO DI RICHIESTA DI CONTRIBUTO DI CUI ALLE ORDINANZE COMMISSARIALI N. 51/2012 E S.M.I., N 57/2012 E S.M.I. E N 86/2012 E S.M.I.**

CONSIDERATO CHE:

- l'art. 2 comma 1 dell'Ordinanza Commissariale n. 57/2012 e s.m.i. ribadisce il presupposto necessario per la concessione dei contributi: "che gli interventi siano finalizzati alla ripresa ed alla piena funzionalità dell'attività produttiva in tutte le



componenti fisse e mobili strumentali ed al recupero ai fini produttivi degli immobili”;

- sempre più pervengono al Comune richieste di ricostruzione i cui progetti presentano diverse tipologie architettonico/costruttive che, pur se riconducibili all'edilizia tipica, non garantiscono la piena funzionalità dell'impresa alla luce delle attuali tecnologie strumentali e logistiche utilizzate in ambito agricolo;

Al fine di dare una linea tecnica ed un indirizzo preciso, indifferenziato e trasparente, sulle modalità di istruttoria delle pratiche inerenti la ricostruzione, ed in particolare per gli edifici produttivi oggetto di contributo, con la presente si intendono definire i criteri di valutazione dei progetti che riguardano fabbricati rurali funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

Le specifiche che seguono intendono definire gli interventi, o categorie di interventi, NON ammessi a contributo. Ciò non esclude che tali opere siano realizzabili con oneri a carico del richiedente.

#### **A. ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI PRODUTTIVI RURALI**

Non saranno ammesse a contributo soluzioni progettuali che prevedono elementi architettonici non strettamente ed esclusivamente riconducibili all'ottimale svolgimento dell'attività agricola, con particolare riferimento a:

1. presenza di accessi non idonei e funzionali, per dimensione e collocazione, all'ingresso/uscita dei mezzi agricoli;
2. presenza di finestrate (compresi lucernai) che eccedono il rapporto aeroilluminante previsto di legge (1/8 della superficie pavimentata), ad esclusione di elementi in vetrocamera;
3. aperture ad arco se non come riproposizione della tipologia preesistente;
4. coibentazioni perimetrali;
5. coibentazioni della copertura;
6. etc...

#### **B. ASPETTO INTERNO DEGLI EDIFICI PRODUTTIVI RURALI**

Non saranno ammesse a contributo soluzioni progettuali che prevedono elementi architettonici non strettamente ed esclusivamente riconducibili all'ottimale svolgimento dell'attività agricola, con particolare riferimento a:

1. Partizioni orizzontali (solai) e verticali (pilastri, tramezzature, pareti) non indispensabili strutturalmente.

Inoltre, nei casi in cui detti elementi siano tali da pregiudicare significativamente l'utilizzo ad esclusivi fini agricoli dell'immobile (transito di mezzi e movimentazione dei prodotti, stoccaggio di materiale, ecc.), l'edificio sarà interamente escluso da ammissibilità a contributo per la ricostruzione post-sisma.

2. Una struttura può essere progettata su più livelli a condizione che:



- L'intervento si configuri come demolizione con fedele ricostruzione di edifici assoggettati a categoria di intervento R4, revisionati con il piano della ricostruzione (riproposizione di sagoma e sedime fatta eccezione degli eventuali maggiori spessori necessari per l'adeguamento a normative vigenti)

oppure

- L'intervento si configuri come demolizione con fedele ricostruzione (riproposizione di sagoma e sedime fatta eccezione degli eventuali maggiori spessori necessari per l'adeguamento a normative vigenti) di edifici inseriti nell'ambito di corti già individuate dallo strumento urbanistico (edifici di valore storico-architettonico in zona agricola assimilata alla zona A e edifici in ambito agricolo appartenenti al patrimonio edilizio rurale);

oppure

- Sussistano limitazioni urbanistico/edilizie che precludano ampliamenti in pianta o in altezza

In tutti i casi il costo dei piani aggiuntivi è ammesso a contributo solo nel caso in cui venga presentata apposita perizia giurata, a firma di un tecnico abilitato a conoscenza della realtà aziendale, che definisca il layout produttivo dell'azienda agricola e che motivi necessità e modalità di utilizzo dei solai eccedenti il piano terra. La medesima superficie contribuisce alla determinazione del costo convenzionale, per la sola parte con altezza superiore a 2,40 metri.

- Possono essere ammesse partizioni interne per la realizzazione di servizi igienici di modeste dimensioni (indicativamente max mq. 10), compartimentazioni per la conservazione di prodotti per l'agricoltura ai sensi di legge (fitofarmaci, antiparassitari, farmaci veterinari ad uso zootecnico, olii ed idrocarburi, etc.) e spazi accessori per l'attività amministrativa e contabile aziendale (indicativamente max mq. 20), oltre che spazi per il ristoro quali refettorio od altro.

Per detti locali potranno altresì essere ammessi a contributo, qualora presenti, i soprastanti solai purché destinati a deposito. Le relative scale di servizio per l'accesso potranno essere ammesse a contributo purché realizzate con forme semplici e materiali economici. Le medesime superfici contribuiscono alla determinazione del costo convenzionale.

3. Le soluzioni progettuali, per quanto sopra non ammissibili a contributo, dovranno essere individuate all'interno degli elaborati (elaborati grafici, relazione tecnica e computo metrico) in modo tale che si contraddistinguano dalle opere ammissibili a contributo.

### **C. FINITURE DEGLI EDIFICI PRODUTTIVI RURALI**

Si evidenzia che per le nuove costruzioni l'importo relativo alla realizzazione delle finiture ammesse a contributo, non può superare il limite del 70% del costo dell'intervento ai sensi del art.3, comma 14, Ord. 86/2012 e s.m.i.



Viene riportato un elenco esemplificativo ma non esaustivo delle lavorazioni che verranno contabilizzate tra le finiture.

- ✓ gelosie alle murature
- ✓ lesene in genere
- ✓ pareti, piattabande, bancali a faccia a vista
- ✓ cornici ornamentali
- ✓ balaustre e parapetti
- ✓ controsoffittature
- ✓ pavimentazioni
- ✓ tinteggiature
- ✓ infissi con tipologia semplice con esclusione di meccanizzazioni
- ✓ etc.....

#### D. LAVORAZIONI NON AMMESSE

Le soluzioni progettuali non ammissibili a contributo ai sensi del presente regolamento dovranno essere individuate separatamente all'interno di elaborati (grafici, relazione tecnica e computo metrico) in modo tale che si contraddistinguano dalle opere finanziate.

Non saranno inoltre ammessi a contributo tutti gli elementi di finitura non direttamente riconducibili all'essenzialità, alla praticità ed all'economicità del fabbricato in relazione all'utilizzo agricolo, quali:

- ✓ gelosie alle murature che eccedono il rapporto aeroilluminante previsto di legge (1/8 della superficie pavimentata)
- ✓ elementi di oscuramento esterno (scuri, tende, persiane, persiane avvolgibili, brise soleil, etc)
- ✓ infissi con vetrocamera
- ✓ impianti di riscaldamento e/o condizionamento
- ✓ balaustre e parapetti non connesse ad opere ammissibili a contributo
- ✓ controsoffittature
- ✓ pavimentazioni non industriali ad eccezione di bagni ed uffici
- ✓ tinteggiature non tradizionali o non previste da specifiche normative (spatolato, antimuffa, etc...)
- ✓ etc.....

Le suddette specifiche intendono definire le tipologie di finiture non ammesse a contributo. Ciò non esclude che tali opere siano realizzabili con oneri a carico del richiedente.

Tali disposizioni costituiscono integrazione del **documento guida per l'emanazione dei pareri della C.Q.A.P.** Le stesse costituiscono prescrizioni che dovranno essere osservate sia alla presentazione della procedura MUDE, sia alla presentazione della pratica edilizia.



## CITTA' DI BONDENO

Le presenti possono costituire elemento di valutazione nell'espressione del parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (C.Q.A.P.) nell'ambito della procedura di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'Art. 146 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i.

---



La C.Q.A.P. fa presente inoltre che:

- nelle zone “A” di centro storico, si ravvisa la necessità di inserire nel R.E. una norma che preveda la redazione di un elaborato grafico dove verranno specificati tutti i materiali e le colorazioni utilizzate nell'intervento previsto, con particolare attenzione al prospetto fronte strada o piazza e/o comunque in vista da spazi pubblici.
- Al fine di una maggior tutela ed omogeneità dell'edilizia limitrofa al centro storico di Bondeno, è intenzione, da parte della stessa, valutare gli interventi ricadenti nell'area delimitata da:

**BONDENO CAPOLUOGO**

a nord – ovest - Zuccherificio	dal confine ex piazzale
a nord – est	dal tracciato ferroviario
a sud - ovest	dal canale di Burana
a sud – est	dal fiume Panaro

(meglio rappresentata dalla planimetria allegata)

con gli stessi criteri indicati dalle linee guida, sopra citate, riguardanti i Centri Storici