

Comuni di Bastiglia, Bomporto, Nonantola, Ravarino

COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

DOCUMENTO GUIDA SUI PRINCIPI E SUI CRITERI COMPOSITIVI E FORMALI DI

RIFERIMENTO PER L'EMANAZIONE DEI PARERI

1. Premessa

La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP), prevista dalla L.R. 15/2013, art.6, è organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.

La Commissione si esprime:

- a) sul rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, ad esclusione delle autorizzazioni paesaggistiche semplificate di cui all'[articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);
- b) sugli interventi edilizi sottoposti a CILA, SCIA e permesso di costruire negli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale individuati dagli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'articolo A-9, commi 1 e 2, dell'Allegato della legge regionale n. 20 del 2000, ad esclusione degli interventi negli immobili compresi negli elenchi di cui alla Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137);
- c) sull'approvazione degli strumenti urbanistici, qualora l'acquisizione del parere sia prevista dal regolamento edilizio.

Per i comuni di Bastiglia, Bomporto, Nonantola e Ravarino è nominata un'unica CQAP, secondo quanto stabilito dalla convenzione in essere stipulata tra i suddetti enti.

La CQAP è chiamata ad esprimere il proprio parere, contestualmente alle verifiche normative svolte dagli uffici comunali competenti, sugli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale. Detto parere è in ogni caso finalizzato al riconoscimento della qualità architettonica delle opere, secondo indirizzi predeterminati.

Nella valutazione dei progetti la CQAP porrà particolare attenzione al rapporto tra il costruito e il paesaggio, tenendo presente che il territorio dei comuni di Bastiglia, Bomporto, Nonantola e Ravarino ha una caratterizzazione e un'identità prevalentemente rurale e, di conseguenza, gli spazi aperti, verdi, le corti rurali e i vuoti urbani sono parte integrante e inscindibile sia del territorio urbanizzato (urbano e periurbano) sia del paesaggio.

La CQAP potrà effettuare sopralluoghi ogni qualvolta lo riterrà opportuno al fine di acquisire direttamente le informazioni necessarie ad esprimere parere su progetti di rilevante importanza urbanistica ed ambientale, ed anche in quanto vorrà verificare la coerenza e la correttezza dei pareri espressi.

In caso di progetti che rivestono importanza notevole per l'entità dei lavori e per la natura del tema la Commissione può avvalersi del contributo del progettista limitatamente all'esposizione del progetto.

Il Commissario, ogni qualvolta sia esaminato un suo progetto o di un suo stretto collaboratore o parente, è tenuto ad assentarsi momentaneamente dalla seduta in modo da consentire alla Commissione stessa di esprimere il proprio parere.

Con la presente dichiarazione di indirizzi, la Commissione definisce e rende noti i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al proprio parere, nonché le modalità di espressione e di formulazione del parere stesso.

2 Obiettivi

La Commissione Qualità intende perseguire i seguenti obiettivi:

- contribuire a promuovere il miglioramento della qualità formale, compositiva ed architettonica delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie e il loro inserimento nel contesto urbano e ambientale;
- contribuire a sviluppare la consapevolezza che, ogni intervento, è un progetto di trasformazione del contesto esistente, del tessuto urbano e del paesaggio e costituisce un contributo attivo alle modifiche del territorio e alla percezione dello stesso;
- incentivare la congruenza formale e architettonica dell'immagine complessiva del progetto, con la destinazione e la funzione dell'opera;
- conservare e valorizzare le principali caratteristiche emergenti del territorio, che siano di tipo ambientale, paesaggistico, formale o architettonico che compongono l'ambiente urbanizzato e non;
- operare con la massima trasparenza nel processo valutativo;
- salvaguardare il ruolo, le competenze e le capacità propositive dei progettisti;

3 Criteri di valutazione

Nell'esaminare i progetti la CQAP valuterà, tra l'altro, i seguenti aspetti specifici:

- Aspetti tipologici e distributivi degli edifici, accessibilità degli spazi sia interni e che esterni; rapporto tra pieno e vuoto; rapporto tra spazio pubblico e privato, inserimento nel tessuto urbanizzato in relazione agli affacci e alle cortine edilizie esistenti;

- Salvaguardia dei valori e dei significati storici, morfologici e tipologici consolidati del centro storico, degli agglomerati storici periferici, e degli edifici rurali aventi caratteristiche storiche testimoniali promuovendo anche interventi architettonici che valorizzino il rapporto antico-nuovo, nel rispetto dei caratteri filologici, tipo-morfologici e testimoniali che possano contribuire alla trasformazione e alla riqualificazione della città;
- Il rispetto e la valorizzazione dei caratteri paesaggistici del territorio rurale e agricolo, con particolare riferimento alle zone tutelate paesaggisticamente, alla salvaguardia degli aspetti morfologici, tipologici e formali-compositivi delle costruzioni nel territorio rurale, con particolare attenzione alle zone di margine con il costruito.
- Attenzione all'uso del suolo, con particolare riguardo ai sistemi di deflusso dell'acqua, sistemazioni a verde, materiali di finitura, grado di impermeabilizzazione del suolo.

4 Indicazioni 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 un'ideale documentazione comprensiva di fotografie del contesto, riferimenti tipologici e formali, documentazione storica, etc. L'approfondimento dell'analisi dipenderà dall'importanza del contesto nel quale l'intervento è inserito.

4.2 Completezza e chiarezza della rappresentazione

I progetti dovranno contenere tutte le precisazioni indispensabili per una comprensione completa delle intenzioni del progettista, in particolare, in via esemplificativa ed in relazione al tipo di intervento proposto:

- a) precisazione grafica e descrittiva di tutti gli elementi compositivi e costruttivi;
- b) rappresentazione delle piante, dei prospetti completi di scelta cromatica e materica, anche attraverso il disegno delle ombre, ed eventualmente anche delle sezioni significative, integrata da eventuale rappresentazione tridimensionale della proposta;
- c) rappresentazione, in pianta e in alzato, della sagoma degli edifici nelle proprietà confinanti, in particolare per i fabbricati esistenti per i quali è prevista l'aderenza con gli edifici di progetto; comprese le sagome in pianta degli edifici circostanti, sia per quelli confinanti che per quelli che influiranno nelle distanze tra i manufatti;

- d) planimetria di inquadramento del progetto estendendosi per un perimetro adeguato alla scala dell'intervento;
- e) ampia ed esaustiva documentazione fotografica, d'insieme e di dettaglio, con planimetria con punti di ripresa;
- f) indicazione in pianta dei materiali delle finiture esterne per le pavimentazioni dei percorsi, delle aree per la sosta, delle aree verdi, con indicazione delle essenze vegetali arboreo-arbustive significative presenti e indicazione di quelle in progetto;
- g) nei disegni delle facciate deve essere presente l'indicazione dei materiali di finitura con indicazione dei colori e di eventuali materiali di rivestimento. Saranno indicati anche i materiali per infissi, lattonerie e quant'altro affisso in facciata.

In casi delicati, la CQAP potrà richiedere la campionatura delle finiture da visionare anche attraverso sopralluogo;

- h) le recinzioni dovranno essere sempre rappresentate con un disegno, in scala adeguata, che ne precisi forma e materiali;
- i) la Commissione a seguito dell'esame degli elaborati, può richiedere integrazione degli stessi al fine di acquisire maggiori elementi di valutazione.

4.3 Esame progetti sottoposti a vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. artt. 136 e 142 c.1)

In relazione alla complessità dell'intervento, per i pareri per cui è richiesta idonea autorizzazione paesaggistica, il progetto dovrà essere corredato anche da fotoinserimenti / rendering così come previsto da normativa vigente.

In particolare si richiede:

- la descrizione approfondita dei caratteri del luogo dell'intervento, anche in relazione al contesto circostante, con particolare riferimento alle indicazioni relative ai materiali esterni, finiture, essenze vegetali e altri elementi naturali e artificiali connotanti il sito.
- descrivere i criteri che hanno ispirato le modalità di inserimento paesaggistico dell'intervento.

4.4 Esame progetti di edifici tutelati dallo strumento urbanistico

In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, oltre alla documentazione precedentemente indicata al punto 4.2, dovranno essere predisposti anche i seguenti documenti:

- restituzioni grafiche dei rilievi in scala adeguata, quotate e orientate. Nel caso l'intervento interessi solo una porzione di un complesso edilizio più esteso, le rappresentazioni grafiche dovranno rappresentare anche il contorno più immediato in modo da permettere l'individuazione dei rapporti architettonici e ambientali del contesto.
- per gli edifici di maggior tutela, idonea ricerca storica e filologica, tramite fonti bibliografiche e archivistiche, fotografiche, etc. al fine di rappresentare il processo evolutivo dell'edificio e individuare, di conseguenza, le linee progettuali per l'intervento. Qualora non fosse disponibile documentazione esaustiva si richiede una valutazione critica degli aspetti storici, tipologici e costruttivi che caratterizzano il manufatto edilizio anche attraverso opportune analogie compositive.
- relazione illustrativa del progetto che specifica le modalità di intervento previste e i criteri conservativi e di recupero adottati
- per gli edifici di maggior tutela, analisi critica delle strutture e dei materiali, delle tecniche costruttive tradizionali sia da un punto di vista formale sia da quello conservativo.

4.5 Esame interventi urbanistici preventivi

Particolare attenzione dovrà essere posta agli interventi che di fatto regolano l'espansione e la trasformazione della città, i quali dovranno contenere linee guida precise e non generiche; in particolare lo studio dei tipi edilizi, i rapporti con le strade, con gli spazi pubblici, con il verde che dovranno essere risolti all'interno di un'idea precisa di progetto, senza una mera applicazione di standards urbanistici e legislativi. L'obiettivo è quello di raggiungere una più elevata qualità insediativa, dove lo spazio pubblico non sia forma residuale del costruito ma in costante dialettica con le porzioni costruite, ponendo attenzione alle tematiche ambientali e idrologiche, favorendo le soluzioni che riducano l'impermeabilizzazione del suolo, alla luce del cambiamento climatico in corso.

La Commissione Qualità si esprimerà sui caratteri peculiari dell'intervento planivolumetrico ovvero:

- inserimento nel contesto urbano e paesaggistico/ambientale, in particolare verifica dell'aumento del carico urbanistico e dell'esistenza di opere di urbanizzazione;
- organizzazione e sistemazione urbanistica delle aree a terra;
- progettazione verde, ritenendolo elemento importante, quale necessario completamento del progetto architettonico, oltre ad assolvere funzione di benessere per l'uomo e innalzamento della qualità urbana complessiva;
- composizione rapporti planivolumetrici degli edifici tra loro e con gli adiacenti esterni all'intervento;

- sistemazione viaria, dei parcheggi, dei pedonali e ciclabili;
- impermeabilizzazione del suolo

In particolare, i criteri di valutazione terranno inoltre conto dell'attenzione mostrata per la salvaguardia dei valori storici di edifici e manufatti, della tecnologia, delle tecniche costruttive, dei materiali, dei colori e degli elementi decorativi, nonché della riqualificazione del territorio urbano oggetto dell'intervento. Il parere della Commissione Qualità relativo alle proposte progettuali inerenti gli interventi urbanistici preventivi, sarà riferito alle proposte stesse intese nella loro globalità; i progetti dei singoli edifici o manufatti compresi in tali interventi, saranno invece esaminati seguendo i criteri elencati ai punti precedenti.

5. Richieste di parere preventivo

Nell'ambito di uno spirito di collaborazione con i progettisti, per opere complesse che si inseriscono in un contesto delicato e che sono soggette a lunghe procedure di approvazione, la Commissione valuta opportuno il ricorso ad una analisi preventiva del progetto.

La richiesta di parere preventivo deve contenere, seppure sinteticamente, in modo chiaro gli obiettivi e i risultati che la proposta progettuale intende raggiungere, al fine di permettere alla Commissione la corretta valutazione della proposta stessa.

La richiesta di parere preventivo dovrà perciò contenere, in relazione alle caratteristiche e all'entità dell'intervento proposto, le seguenti informazioni:

- i vincoli prevalenti che hanno condizionato le scelte: contesto ambientale, caratteri distributivi;
- l'evidenziazione delle modalità di inserimento urbano delle opere progettate, delle relazioni fra caratteri distributivi e soluzioni formali, fra aspetti compositivi e scelte dei materiali;
- gli accorgimenti e gli elementi che rendono l'intervento compatibile e sostenibile in riferimento ai caratteri dell'ambiente.

Il parere dato dalla Commissione sulla richiesta di valutazione preventiva, dovrà successivamente costituire prescrizione vincolante nell'esame del progetto definitivo.

6. Raccomandazioni progettuali

La Commissione raccomanda di porre particolare attenzione ai seguenti aspetti:

a) il manufatto edilizio deve presentare una composizione unitaria; ogni parte di un nuovo edificio, così come ogni aggiunta ad un edificio esistente, deve essere congruente all'insieme che, anche se articolato e

caratterizzato da complessità volumetrica e compositiva, non deve apparire come un accostamento casuale di pezzi, ma come un nuovo organismo coerentemente progettato in tutte le sue componenti;

b) nella composizione architettonica degli edifici, è necessario evitare formalismi che contrastino con la necessaria coerenza tra impianto planimetrico, articolazione dei volumi e composizione dei prospetti;

c) 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.

d) l'eventuale previsione di alloggi impiantistici, manufatti tecnologici etc. deve essere progettualmente risolta in armonia strutturale, formale e compositiva con il resto dell'edificio;

e) 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;

f) in generale dovrà essere preservato e valorizzato il verde attraverso il mantenimento dell'esistente o la nuova piantumazione di alberature ad alto fusto e assicurata la permeabilità del suolo evitando il più possibile l'eccessiva pavimentazione impermeabile delle aree scoperte;

g) per migliorare la qualità e la vivibilità degli spazi esterni, è indispensabile che vengano progettati accuratamente gli accessi del lotto e le eventuali rampe delle autorimesse anche in riferimento alle specifiche caratteristiche della rete viaria circostante, tanto con riferimento all'accessibilità veicolare quanto a quella ciclo-pedonale.

h) la CQAP 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, chioschi, edicole, portabiciclette, fioriere, cestini rifiuti, panchine etc.) che contribuiscono in modo così rilevante al miglioramento della qualità della vita e dell'immagine complessiva della città.

7. Espressione del voto e formulazione del parere

A ciascun progetto deve corrispondere la formulazione scritta di un parere.

Ogni componente della Commissione potrà votare secondo le forme riportate successivamente, motivando la propria scelta. E' facoltà della Commissione richiedere eventuali integrazioni, laddove la documentazione proposta non consenta l'espressione di un parere. In tal caso la pratica resta sospesa e riesaminata nella prima commissione utile.

Ogni decisione deve essere verbalizzata.

Il parere della Commissione potrà assumere le seguenti forme:

- parere favorevole;
- parere favorevole con prescrizioni;
- parere sospensivo per richiesta approfondimenti progettuali;
- parere contrario, con esplicita motivazione del diniego;

I componenti della Commissione devono esprimersi in base alle rispettive competenze ed esperienze e nel rispetto delle norme deontologiche che caratterizzano i singoli Ordini o Collegi di appartenenza.

Ove il parere favorevole o sfavorevole, sia adottato a maggioranza, i commissari dissenzienti potranno richiedere la verbalizzazione delle motivazioni del loro dissenso.

La Commissione si riserva la facoltà di richiedere la presenza dei tecnici incaricati, per la illustrazione diretta di quei progetti che presentino particolare rilevanza per la dimensione o per l'inserimento ambientale.

La CQAP eseguirà sopralluoghi, dei quali si ribadisce l'importanza, prima di esprimere il proprio parere, ogni qual volta lo riterrà opportuno per verificare l'effettivo inserimento nel contesto urbano di opere già assentite.

Si ricorda infine, in segno di condivisione e accettazione, la non partecipazione al voto su progetti ai quali i componenti della Commissione hanno partecipato e l'incompatibilità ad eseguire prestazioni professionali su opere sulle quali si è partecipato al voto.

8. Schema parere tipo

Si esemplifica l'approccio valutativo che seguirà la CQAP:

- 1) Riconoscimento dei valori e delle criticità del contesto in cui è inserita l'opera e/o delle peculiarità intrinseche del fabbricato o del complesso edilizio oggetto di intervento;
- 2) Riconoscimento delle relazioni progettuali con il contesto di appartenenza;
- 3) Riconoscimento dei caratteri paesaggistico-ambientali e architettonici della proposta progettuale;

4) Valutazione complessiva;

5) Stesura del parere.

Letto, confermato e sottoscritto.

Febbraio 2025

I componenti della C.Q.A.P.

Arch. Francesco Dalmastrì

Arch. Lucia Gazzotti

Ing. Arianna Guerrini

Arch. Silvia Piccinini

Dott.Agr. Giancarlo Ricci

Documento elaborato in formato PDF, firmato digitalmente

ai sensi delle normative vigenti.