



## Comune di Morciano di Romagna Provincia di Rimini

### DOCUMENTO GUIDA DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO

#### PREMESSA

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 3, comma 2, lettera *c* della Legge Regionale n. 31 del 2002 e dall'art. 20 del Regolamento Edilizio Comunale, la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio del Comune di Morciano di Romagna con il presente *Documento Guida* stabilisce i principi ed i criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.

Gli indirizzi stati stabiliti nel rispetto degli strumenti normativi, dei regolamenti adottati dall'amministrazione comunale e del lavoro precedentemente svolto dal Servizio Urbanistica – Edilizia Privata, attraverso la “Commissione Edilizia”. Tutto questo nell'intenzione di dare continuità all'impegno dimostrato in questi anni per la tutela dei luoghi collettivi e l'incentivazione della qualità negli interventi sul territorio. In particolare si assume e condivide il principio secondo il quale “...*il concetto di costruzione, anche se frutto di iniziativa privata, rappresenta una modifica all'ambiente che supera, per durata e rapporto con la collettività, l'ambito delle decisioni individuali del committente e del progettista, ed ha quindi preminente interesse pubblico*”.

Tali indirizzi, definiti e verificati da parte di questa Commissione, intendono costituire strumento di riferimento nel compito che essa è chiamata ad espletare. Si auspica anche che gli stessi possano offrire un valido strumento di riflessione e di riferimento per tutti gli operatori interessati, nell'impegno comune di contribuire a rendere ogni intervento di trasformazione sul territorio partecipe della cultura e della storia del luogo ed, al tempo stesso, dei valori culturali, estetici e civili del nostro tempo.

#### COMPITI DELLA COMMISSIONE

La Commissione, ai sensi dall'art. 27 del Regolamento Edilizio Comunale, è chiamata ad esprimere parere in materia edilizia-urbanistica, sotto il profilo della valutazione estetica, morfologica, della qualità architettonica delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano, naturale e paesaggistico. Infine, in termini urbanistici, esprime valutazioni sulla compatibilità tra progetto e contesto urbanistico – ambientale in relazione ai luoghi ed all'estetica urbana ed alla sua riqualificazione. Essa valuta il decoro e la sostenibilità dell'intervento, gli impatti visivi e l'armonico sviluppo delle varie parti del territorio in relazione agli usi esistenti e previsti. Fra questi elementi si trovano la tipologia edilizia, la viabilità, l'arredo, il verde, le

emergenze ambientali e/o culturali presenti, le peculiarità geomorfologiche del sito ed ogni altro segno urbano-territoriale di particolare significato e valore.

## FINALITÀ GENERALI

È obiettivo della Commissione contribuire ad incentivare lo sviluppo della qualità costruttiva, architettonica, urbanistica e paesaggistica delle opere da realizzare nel territorio comunale.

Attraverso l'esame dei progetti, fermo restando la ricerca di una elevata qualità edilizia, si dovranno perseguire e promuovere le seguenti finalità:

- la salvaguardia del patrimonio edilizio;
- la salvaguardia degli insediamenti agricoli;
- la tutela del paesaggio;
- la tutela delle alberature;
- la continuità delle caratteristiche ambientali e tipologiche degli abitati esistenti;
- la logicità e la sostenibilità delle spazi pubblici inseriti nella progettazione.

E' evidente che tali aspetti dovranno essere valutati in considerazione dello spessore degli interventi. Più esplicitamente: nell'esame dei nuovi insediamenti urbani, residenziali e produttivi, nei recuperi di aree degradate e dismesse all'interno del territorio urbanizzato, su elementi di valore storico - testimoniale e/o su aree di pregio. Quindi principalmente nella fase di intervento preventivo attraverso i P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi). Questo tuttavia non esclude che interventi diretti, con particolare riferimento a parti del territorio di significativa valenza, non debbano essere verificati, nell'ambito cui ineriscono, sulla base delle citate finalità.

- **La salvaguardia del patrimonio edilizio;** è da ricercarsi e promuoversi attraverso la conservazione e valorizzazione delle principali caratteristiche emergenti di tipo ambientale e paesaggistico, formale architettonico, testimoniale, storico e culturale che compongono l'ambiente antropizzato, soprattutto là dove tali caratteristiche si manifestano con maggiore evidenza e chiarezza quali: il centro storico, gli aggregati urbani isolati, gli immobili di rilevanza storico – testimoniale, le aree agricole di pregio e quanto assimilabile al concetto richiamato.
- **La salvaguardia degli insediamenti agricoli;** è da ricercarsi attraverso una tutela dell'ambiente rurale in generale, intendendo con ciò che ogni intervento edificatorio per quanto attiene gli edifici con destinazione rurale, siano essi abitativi o annessi rustici, deva rispondere a precise esigenze produttive dell'ambito agricolo. Gli interventi sull'esistente, qualora riguardino elementi di estrazione urbana (B2 – E0), dovranno privilegiare la ricostruzione nei casi in cui si migliori la situazione di aggregati edilizi incoerenti o interferenti con la sicurezza della viabilità.
- **La tutela del paesaggio;** è da ricercarsi attraverso le azioni di conservazione e di mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici di un paesaggio, giustificate dal suo valore di patrimonio

derivante dalla sua configurazione naturale e/o dal tipo d'intervento umano. Nella considerazione che l'ambiente rurale costituisca un'unità di paesaggio è di fondamentale importanza la sua conservazione e la sua valorizzazione attraverso una attenta valutazione degli insediamenti edilizi che devono comunque essere finalizzati alla produttività agricola nel rispetto delle risorse naturali del territorio.

- **La tutela delle alberature** è da ricercarsi favorendo il mantenimento, fatti comunque salvi problemi di pubblica incolumità, delle alberature di valore ornamentale (non solo in funzione del tipo di essenza ma anche dell'età e dello stato vegetazionale) sia che queste riguardino ambiti rurali od urbani sia che si trovino inserite all'interno di un contesto privato o pubblico, per cui nell'intervento edificatorio deve essere favorita la soluzione meno invasiva e lesiva del verde esistente. Per la progettazione del verde in nuovi interventi edilizi si richiama quanto già previsto nelle norme dettate dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e dal Piano Comunale del Verde.
- **La continuità del carattere ambientale degli abitati esistenti** è da ricercarsi favorendo la formulazione di progetti che tendano ad una corretta collocazione dei manufatti edilizi tale da non interferire o contrastare con elementi significativi presenti nel contesto circostante, con particolare attenzione per la salvaguardia dell'ambiente, delle vedute panoramiche e degli edifici rilevanti sotto il profilo architettonico e testimoniale.
- **La congruenza delle proposte progettuali** valutate non solo rispetto alla localizzazione dei manufatti con l'intorno, ma anche in funzione della dislocazione delle aree a standard (parcheggi pubblici, marciapiedi, piste ciclabili), stabilendo caso per caso l'effettiva funzionalità o l'eventuale ipotesi di monetizzazione degli stessi, nel rispetto delle norme locali vigenti.

### **CHIAREZZA PROGETTUALE**

Fermo restando le presentazioni di elaborati conformi a quanto previsto dall'art. 40 del vigente Regolamento Edilizio, per consentire un giudizio compiuto è necessario dare alla Commissione la possibilità di leggere il progetto tramite una serie di elaborati prodotti in modo chiaro e completo, dove devono essere evidenziati:

- a) la descrizione analitica del contesto esistente (area d'intervento e zone limitrofe) con indicate la viabilità, le recinzioni, il verde, le distanze da confini di proprietà, di zona, dalle strade e dagli altri edifici, il tutto ampiamente documentato con adeguata dimostrazione fotografica a colori dell'intera area di intervento e dell'ambiente circostante interessante il progetto ivi compresa l'indicazione dei punti di ripresa. Inoltre tale descrizione dovrà essere caratterizzata per quanto concerne i seguenti aspetti:
  - ambientale, urbanistico e paesaggistico;
  - compositivo ed architettonico;

- decorativo e di finitura.

- b) la descrizione particolareggiata delle proposte progettuali avendo cura di specificare:
- le linee guida dell'intervento, le motivazioni progettuali e le valutazioni di ordine percettivo e formale alla base della scelta proposta;
  - la tipologia, i rapporti dimensionali, i materiali di ogni elemento proposto nell'area d'intervento, compresa la sistemazione delle aree a verde;

Le modalità di rappresentazione possono variare in funzione dei singoli progetti, in ogni caso gli elaborati dovranno comunque essere completi di:

- Documentazione fotografica “a colori” dell'intera zona d'intervento e dell'ambiente circostante interessato ivi compresa una planimetria che indichi i punti di ripresa;
- Relazione tecnica descrittiva sia della motivazioni progettuali sia del progetto proposto, compresi gli aspetti tecnologici;
- Progetto grafico, redatto nella scala opportuna e con le modalità U.N.I., completo in ogni sua parte ed in cui si specifichino la struttura portante, gli impianti tecnologici, gli elementi decorativi e di finitura;
- Planivolumetrico nel caso di progetti di notevoli dimensioni o di rilevante importanza rispetto al contesto circostante;
- Rilievo del terreno con piante e sezioni quotate in scala adeguata che evidenzino gli interventi;
- Negli interventi di recupero relazione dettagliata sullo stato di conservazione del fabbricato, completa di particolari costruttivi, onde verificare la congruità dell'intervento;
- Scheda riservata alle attività produttive ed agricole concernente le necessità produttive, i mezzi d'opera, le coltivazioni e la dotazione di macchinari sia presenti che da adottare connessi allo sviluppo della produttività derivante dal progetto.

In particolari casi o qualora lo ritenga necessario, la C.Q.A.P. si riserva di richiedere elaborati aggiuntivi e/o particolari modalità rappresentative, così come previsto dall'art. 29 del Regolamento Edilizio.

### **CRITERI COMPOSITIVI E FORMALI DI RIFERIMENTO PER L'EMANAZIONE DEI PARERI**

Coerentemente con le finalità sopra esposte si ritiene che debbano essere verificate:

- a. **La corrispondenza** tra le finalità espresse dal progettista e le previsioni del P.R.G.; in particolare nell'ambito delle zone agricole si dovrà valutare la relazione tra quanto progettato e le necessità di lavorazione e sviluppo dell'azienda e dell'area interessata. Quanto sopra potrà avvenire anche in base a specifiche richieste in ordine alla conduzione ed alle attrezzature presenti o previste nell'azienda.
- b. **La coerenza** del percorso progettuale mediante valutazioni del contesto, definizione di scelte formali generali, scelta dei particolari e dei materiali, controllo del risultato, del progetto nel contesto circostante, con le motivazioni e le valutazioni di ordine percettivo e formale espresse nella

relazione.

La valutazione sarà negativa soprattutto per soluzioni che abbiano nella casualità e nell'incoerenza tra le diverse parti o momenti del progetto, il proprio fondamento. Anche per quanto concerne i manufatti tecnologici, impianti, depositi, ecc., dovranno predisporre tutti gli accorgimenti progettuali utili ad un armonico inserimento dell'intervento nel contesto fisico interessato (utilizzo di filtri e diaframmi naturali, movimenti di terra, alberature, ecc.), preoccupandosi che la dislocazione scelta sia ottimale secondo tale ottica.

E' da evitare l'introduzione di elementi estranei alla tipologia originaria quali: balconi, sporti di gronda atipici, uso di materiali incongrui rispetto all'edificio circostante.

Nell'ambito degli interventi occorre salvaguardare l'integrità e l'omogeneità di insieme anche nei confronti di fabbricati limitrofi.

Si dovrà tendere a favorire l'eliminazione delle strutture accessorie incongrue e con carattere precario ed il loro accorpamento in corpi di servizio unici in armonia con il contesto preesistente.

In relazione agli effetti sul paesaggio, particolare cura dovrà essere posta al sistema delle coperture ed ai materiali ed alle tecniche di finitura esterna.

Il progetto di fabbricati all'interno di aree artigianali dovrà richiedere una particolare cura degli aspetti legati all'impatto visivo. Così come per la realizzazione di impianti, depositi, centrali termiche, cabine elettriche e strutture similari si dovranno predisporre tutti gli accorgimenti progettuali utili ad un armonico inserimento nel contesto fisico interessato, verificandone l'ubicazione ottimale e procedendo con l'esecuzione di opere di mitigazione naturale (filari di alberature, diaframmi naturali, ecc).

- c. **La cura progettuale** dei dettagli architettonici e decorativi nell'intento di qualificare maggiormente l'intero patrimonio edilizio nuovo ed esistente qualunque siano la funzione tipologica e la destinazione d'uso del manufatto.
- d. **La salvaguardia** delle opere e dei manufatti che, anche se minori, costituiscono brani di "memoria storica", quindi l'importanza di privilegiare in questi casi, se possibile, la ristrutturazione conservativa rispetto all'esecuzione di un'opera completamente nuova.

## INTEGRAZIONI E MODIFICHE

La Commissione ha facoltà di integrare e modificare il presente *Documento Guida* con ulteriori criteri di valutazione, qualora sia ritenuto necessario a fronte di specifiche esigenze.

Morciano di Romagna 27 ottobre 2005