



Comune di Cento

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

C.Q.A.P.

DOCUMENTO GUIDA

Documento redatto dai membri della CQAP nominata con
Delibera di Giunta Comunale n. 148 del 22/09/2016:

arch. Anselmi Vittorio
arch. Bottura Adriano
geol. Fantin Graziella
geol. Franchi Valeriano
ing. Migliaccio Maurizio

1-PREMESSA

L'art. 6, della Legge Regionale E.R. n. 15 del 30/07/2013, prevede fra i compiti della Commissione per la qualità architettonica ed il paesaggio (di seguito CQAP), quello di formare un documento denominato "dichiarazione di indirizzi", nel quale vengono definiti i criteri di base che la stessa adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti ad esame.

Il presente Documento Guida costituisce quindi linea guida sugli obiettivi e sulle modalità di valutazione della CQAP, in coerenza con quelli dell'Amministrazione.

Nella valutazione dei progetti la CQAP porrà particolare attenzione al rapporto tra il costruito e il paesaggio, tenendo presente che questo territorio ha una caratterizzazione ed una identità prevalentemente agricola, e di conseguenza gli spazi aperti verdi e/o i vuoti urbani rappresentano parte integrante e inscindibile non solo del paesaggio ma anche del tessuto urbanizzato (urbano e periurbano).

Per questi motivi e per la conseguente constatazione che la loro trasformazione è indissolubilmente legata allo sviluppo urbanistico, assume particolare importanza in fase di progettazione la coerenza di tutti gli interventi con i caratteri ed il valore dell'area paesistico – ambientale in cui sono inseriti, coerenza intesa come parte attiva del processo edilizio.

2-OBIETTIVI

La CQAP si pone i seguenti obiettivi:

2.1 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;

2.2 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.

3-CRITERI DI VALUTAZIONE

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

3.1 aspetti tipologici e distributivi degli edifici; rapporto tra pieno e vuoto; rapporto tra spazio pubblico e privato;

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 agricolo, con particolare riferimento alle zone caratterizzate dalla presenza della Partecipanza; particolare attenzione è inoltre richiesta alla soluzione delle 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 di relazione tra i fabbricati (corti).

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 documentazione rappresentata da una 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.

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:

- a) precisazione grafica e descrittiva di tutti gli elementi compositivi e costruttivi;
- b) rappresentazione chiara delle piante e dei prospetti, anche attraverso il disegno delle ombre, integrata da eventuale rappresentazione tridimensionale della proposta;
- c) rappresentazione, in pianta e in alzato, della sagoma degli edifici posti nelle proprietà confinanti, per i fabbricati esistenti per i quali è prevista l'aderenza con gli edifici di progetto;

- d) indicazione e mantenimento dell'orientamento omogeneo in tutte le planimetrie e in tutte le scale di rappresentazione;
- e) la planimetria generale di inquadramento del progetto, sempre nella scala 1:2000 dovrà estendersi per un perimetro congruo all'intorno dell'area di progetto;
- f) nelle piante dovranno essere indicati i materiali delle finiture esterne, per le pavimentazioni dei percorsi di ingresso, delle aree di parcheggio e delle aree verdi;
- g) 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; i pluviali faranno parte integrante, se all'esterno, della rappresentazione delle facciate;

In casi particolarmente delicati la CQAP potrà richiedere la campionatura delle finiture da visionare eventualmente attraverso sopralluogo.

- h) le recinzioni dovranno sempre essere rappresentate con un disegno che ne precisi la forma e i materiali in scala adeguata;
- i) la Commissione nell'esame di elaborati riguardanti edifici di particolare rilevanza o complessità architettonica può richiedere integrazioni in modo da acquisire maggiori elementi di valutazione.

4.3 Esame progetti sottoposti a vincolo paesaggistico

Laddove necessario, in relazione alla complessità dell'intervento, per i pareri per cui è richiesta idonea Autorizzazione Paesaggistica, il progetto dovrà essere completo anche di foto-inserimenti e/o rendering così come previsto dalla normativa vigente.

4.4 Esame progetti di edifici tutelati dallo strumento urbanistico

In caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, oltre alla documentazione precedentemente specificata dovranno essere predisposti anche i seguenti elaborati:

- a) restituzioni grafiche dei rilievi in scala adeguata, quotate e orientate;

Qualora l'intervento previsto riguardi un edificio/unità immobiliare facente parte di un complesso edilizio più esteso, le restituzioni grafiche dell'esistente rappresenteranno anche il contorno più immediato (cortina edilizia, corte colonica, ecc.), con piante, prospetti e sezioni in idonea scala rappresentativa, atte a meglio individuarne le caratteristiche architettoniche/ambientali.

- b) idonea ricerca storica e filologica, con reperimento di tutto il materiale documentario disponibile, al fine di meglio rappresentarne il processo

evolutivo e individuarne conseguentemente le linee progettuali di conservazione e/o trasformazione;

- c) relazione illustrativa del progetto che specifica le modalità di intervento previste e i criteri di recupero da adottare, come emerso dalla ricerca storica;
- d) analisi critica delle strutture e degli elementi di finitura, sia in ordine alla loro caratteristiche, sia in ordine allo stato di conservazione.

5-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, devono essere congruenti 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. Non va ovviamente utilizzato il criterio della "scarsa qualità" urbana del contesto per giustificare una scarsa qualità architettonica del progetto;
- d) l'eventuale previsione di alloggi, 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 con riferimento al vigente Regolamento Comunale del Verde;
- g) 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.

6-CONTENUTO DELLE RICHIESTE DI PARERE PREVENTIVO INFORMALE

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 (es. piani particolareggiati), nonché per gli insediamenti produttivi, la Commissione valuta opportuno il ricorso ad una analisi preventiva del progetto, ancorché informale.

La richiesta di parere preventivo informale 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 informale 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 elementi che rendono l'intervento compatibile e sostenibile in riferimento ai caratteri dell'ambiente.

7-URBANISTICA

Particolare attenzione dovrà essere posta ai piani urbanistici attuativi 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, il rapporto con le strade, con gli spazi pubblici, con il verde dovrà essere risolto all'interno di un'idea precisa di progetto.

“La semplice applicazione degli standards urbanistici, che fissano parametri puramente quantitativi, non è più sufficiente per costruire una città che si ponga l'obiettivo di raggiungere una più elevata qualità insediativa; le quantità devono essere orientate verso la qualità attraverso le tecniche del disegno urbano, idee progettuali che evitino che lo spazio pubblico sia forma residuale, che definiscano un rinnovato e condiviso ordine dello spazio” (dal “Manifesto della Città”).

8- SINTESI RIEPILOGATIVA

Sono obiettivi della Commissione:

1. operare in coerenza con le normative della pianificazione comunale vigente;
2. contribuire a promuovere il miglioramento della qualità formale, compositiva ed architettonica delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie, e del loro inserimento nel contesto urbano e paesaggistico – ambientale;
3. garantire trasparenza nel processo valutativo;
4. razionalizzare l'approccio valutativo, elaborando le valutazioni sulla base di uno schema di parere tipo;

**SCHEMA PARERE TIPO
- ESEMPLIFICAZIONE APPROCCIO VALUTATIVO -**

**RICONOSCIMENTO DEI VALORI E DELLE CRITICITA'
DEL CONTESTO IN CUI E' INSERITA L'OPERA
E/O DELLE PECULIARITA' INTRINSECHE DEL FABBRICATO O DEL
COMPLESSO EDILIZIO OGGETTO DI INTERVENTO**
(attraverso Relazione illustrativa allegata al progetto)



**RICONOSCIMENTO DELLE RELAZIONI
PROGETTUALI CON IL CONTESTO DI APPARTENENZA**
(attraverso confronto elaborato "Inquadramento progetto", opportunamente
riferito ad un'ideale area paesistico - ambientale, alla opportuna scala
descrittiva dei caratteri del contesto in cui è inserito l'intervento; e contenuti
"Relazione illustrativa" dell'intervento, corredata da fotografie esplicative della
relazione tra localizzazione dell'intervento e contesto in cui esso è inserito;
riferimenti storici, urbanistici, tipologie edilizie adottate, etc.)



**RICONOSCIMENTO DEI CARATTERI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI E
ARCHITETTONICI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE**
(attraverso confronto elaborato "Stato di fatto" – "Progetto")



VALUTAZIONE COMPLESSIVA



STESURA DEL PARERE

9-MODALITA' OPERATIVE

9.1 Illustrazione diretta dei progetti

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.

9.2 Sopralluoghi

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 .