

**COMMISSIONE PER LA QUALITA'
ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO
(CQAP)**

*INDIRIZZI E PARAMETRI DI QUALITA'
AMBIENTALE ED ARCHITETTONICA*



1

1. PREMESSA

Il presente documento rappresenta lo sviluppo in senso tecnico degli indirizzi definiti del Consiglio comunale con deliberazione n. ____ del _____.

L'approvazione dei nuovi strumenti urbanistici (PSC, POC e RUE) e la loro successiva modificazione in atto denominata "Variante di riqualificazione" è indirizzata verso una precisa idea di trasformazione della città nella accezione della sostenibilità ambientale e di qualità della vita dei cittadini, questa filosofia rappresenta il filo conduttore nell'ambito della pianificazione urbanistica dell' Amministrazione Comunale.

La città di Casalecchio di Reno ha subito notevoli trasformazioni negli ultimi decenni che ne hanno mutato l'aspetto ed i contenuti da molteplici punti di vista.

Gli obiettivi degli strumenti urbanistici vigenti ed in via di definizione sono principalmente:

- continuare il processo di costruzione identitaria della città;
- la riqualificazione degli ambiti che per varie ragioni non rispondono più a requisiti formali, funzionali o qualitativi necessari;
- il collegamento delle vecchie e delle nuove centralità attraverso una rete di spazi pubblici di armonizzazione

Questi obiettivi devono essere perseguiti per rispondere alle nuove esigenze del cittadino che in essa vive e che qui si sintetizzano per titoli:

- necessità di qualità ambientale non solo intesa nell'accezione classica del paesaggio e della qualità urbana ma anche della efficienza energetica e della compatibilità con l'ambiente;
- necessità di utilizzare la città con senso di sicurezza personale;
- necessità di utilizzare la città in modo congruo alle esigenze delle classi di età che più la utilizzano in qualità di cittadini: bambini, anziani;
- necessità di utilizzare la città da parte delle persone diversamente abili;
- necessità di utilizzare la città da chi pur non essendo cittadino vi lavora e vi trascorre gran parte del tempo della propria vita;
- necessità di partecipazione ai processi decisionali che modificano l'uso della città.

Quelle citate sono tematiche che vanno ben oltre le competenze della CQAP ma è in questo contesto che i progettisti prima e la Commissione poi devono operare al fine di concorrere agli obiettivi di qualità che si è data l'Amministrazione Comunale.



Al di là del concetto di "bello e brutto" l'indirizzo operativo per i prossimi anni deve cercare di rispondere alle problematiche brevemente esposte sviluppando gli aspetti qualitativi delle soluzioni di relazione con quanto già presente sul territorio e con quanto è in previsione.

2. OPERATIVITA' DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La CQAP intende assolvere al proprio mandato adottando le forme operative previste dal RUE, dalla L.R. 33/90 e s.m. e dalla L. 493/93 e s.m.

Volontà della CQAP è di esprimere al meglio il proprio parere attraverso l'acquisizione dei dati conoscitivi nella forma più appropriata alle diverse ipotesi d'intervento presentate e di contribuire al contenimento dei tempi, per il rilascio dei Permessi di Costruire/Autorizzazioni edilizie, come previsto dalla L. 493/93 e s.m.

SEDUTE ORDINARIE

La CQAP, considerati i tempi previsti dalla L.R. 31/2002, si riunirà preferibilmente ogni tre settimane con priorità nel pomeriggio del mercoledì.

SOPRALLUOGHI

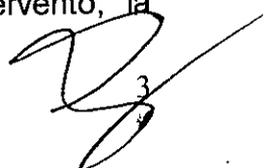
La CQAP, solo in casi eccezionali, effettuerà sopralluoghi auspicando che i progettisti trovino, caso per caso, il modo più appropriato per documentare al meglio l'intervento proposto; il sopralluogo infatti comporta tempi incompatibili con l'obiettivo di rispettare i termini indicati dall'art. 4 L. 493/93 e s.m.

CONVOCAZIONE DEL PROGETTISTA IN COMMISSIONE EDILIZIA

La CQAP, valutata l'opportunità, può richiedere la convocazione del progettista allo scopo di chiarire aspetti complessi del progetto presentato. Il progettista, per le stesse ragioni, può richiedere la convocazione.

PREPARERI

La CQAP promuove l'uso del preparare per i progetti più impegnativi e per i comparti d'espansione, la documentazione allegata dovrà essere sintetica e contenere elaborati chiari, documentazione fotografica allargata al contesto circostante l'intervento, la



visualizzazione rendering ed il suo inserimento fotografico nel contesto, l'inserimento in scala adeguata del progetto al fine di evidenziarne le relazioni.

Il parere della CQAP si atterrà esclusivamente agli aspetti formali, compositivi e di inserimento ambientale urbano.

La CQAP è favorevole all'utilizzo del preparere in quanto questa procedura, attraverso l'opera del progettista in prima istanza e del successivo dialogo con la CQAP, può contribuire al raggiungimento di una migliore qualità delle relazioni urbane e col paesaggio che il progetto propone.

3. METODO OPERATIVO

Nel rispetto del linguaggio architettonico di ogni progettista si determinano alcune linee di approccio metodologico del progetto al fine di individuare un metodo condiviso e trasparente di come il progetto deve inserirsi e interagire col territorio e di come, con la stessa "unità di misura", la CQAP deve considerare il progetto.

Occorre, pertanto, studiare accuratamente l'area d'intervento dandone dimostrazione con appositi elaborati, anche attraverso un'opportuna integrazione descrittiva all'interno della Relazione Tecnico-Illustrativa. A tale proposito, la CQAP richiede ai progettisti (in relazione alla complessità del progetto) di declinare alcuni aspetti primari afferenti il tema della Qualità Urbana, che la CQAP intende promuovere nel corso del suo mandato.

Tali aspetti non rappresentano in alcun modo la volontà di normare o fornire una definizione di Qualità Urbana, quanto più di suggerire alcuni aspetti analitici utili alla riflessione progettuale e, al tempo stesso, necessari per una corretta valutazione da parte della CQAP dei progetti stessi.

Si richiede, pertanto, di completare la documentazione prevista per la Relazione Tecnico-Illustrativa, attraverso un capitolo dedicato alla Qualità Architettonica ed Urbana. Tale documentazione integrativa consiste in una descrizione del progetto redatta attraverso alcuni tematismi e rispondente ad alcune specificità particolari. Nello specifico, si tratta di evidenziare e descrivere le proposte progettuali in base alla capacità di:

- 01_ costruire una struttura urbana aperta e flessibile
- 02_ favorire la continuità e le connessioni interne ed esterne all'area di progetto



4

- 03_ costruire la complessità degli spazi pubblici e il loro rapporto con gli spazi privati e con quelli semi-pubblici
- 04_ costruire un contesto di identità ed appartenenza nel rispetto di quello urbano esistente
- 05_ prevedere una chiara gerarchia tra gli spazi pubblici e le architetture di progetto
- 06_ definire la natura delle relazioni con il tessuto urbano, dei fronti edificati, delle strade, dei sistemi di accessibilità
- 07_ favorire ed incentivare lo sviluppo di connessioni per la mobilità dolce
- 08_ favorire la differenza, la diversità delle funzioni e delle morfologie architettoniche
- 09_ promuovere soluzioni innovative per la sostenibilità ed il risparmio energetico
- 10_ contenere lo sviluppo delle isole di calore ed equilibrare il micro-clima urbano attraverso il progetto di Paesaggio

Il capitolo dedicato alla Qualità Architettonica ed Urbana dovrà integrare l'analisi e l'approfondimento dei punti sopradescritti, in particolare attraverso il disegno dei layers funzionali di progetto, degli schemi progettuali in grado di descrivere il rapporto con il contesto, attraverso le viste e le simulazioni tridimensionali, il foto-inserimento dei fronti principali, le descrizioni dei materiali da costruzione e delle scelte tecnologiche relative alla sostenibilità ed al risparmio energetico.

Dal punto di vista operativo, si elencano gli aspetti più rilevanti.

ANALISI DEL SITO

Si fa riferimento al prerequisito "Analisi del sito" di cui alla "Deliberazione della Giunta regionale 16 gennaio 2001, n. 21".

..... Gli agenti fisici caratteristici del sito sono condizionanti le scelte morfologiche del progetto architettonico e le scelte tecniche e tecnologiche della progettazione ... il prerequisito "Analisi del sito" è rivolto alla conoscenza dei dati "agenti fisici caratteristici del sito" che sono a tutti gli effetti i dati di progetto...

ANALISI DEL CONTESTO

La rappresentazione del contesto è di grande importanza per la comprensione del giusto inserimento dell'intervento. Occorre dunque che il progettista ponga pari attenzione sia al progetto edilizio che al suo inserimento nel tessuto esistente. A tal fine si suggerisce, soprattutto in contesti di particolare delicatezza, di allegare una documentazione fotografica ampia ed esauriente, elaborati progettuali prospettici,

assonometrici o rendering con l'evidenziazione delle caratteristiche cromatiche fondamentali.

La CQAP ritiene prioritario raggiungere il migliore inserimento del progetto nel contesto al fine di raggiungere una qualità urbana complessiva cercando di ottenere la continuità degli spazi a terra realizzata con il verde, i percorsi pedonali e ciclabili evitando piani totalmente asfaltati e non studiati.

ANALISI DEI VINCOLI

Segnalazione dei principali vincoli del programma (progettuali, economici, di finanziamento, di tempi, etc) che possono in qualche modo avere indirizzato o condizionato la progettazione.

ATTACCO A TERRA

Al fine di migliorare la qualità degli spazi aperti e dare la giusta rilevanza al rapporto tra spazi pubblici e privati, interni ed esterni vanno approfondite ed evidenziate:

- le pavimentazioni differenziandole a seconda degli usi ovvero parcheggi, corselli di manovra, percorsi pedonali;
- la connessione tra lo spiccato dell'edificio e le superfici orizzontali esterne;
- il piano quotato dell'area oggetto d'intervento e, attraverso opportune sezioni ambientali, verificare l'inserimento dell'edificio;
- le recinzioni, gli ingressi carrabili e pedonali.

IL VERDE

Il progetto del verde è molto importante sia come necessario completamento del progetto architettonico, sia come elemento che assolve alla funzione di benessere per l'uomo e d'innalzamento della qualità urbana.

Risulta pertanto necessario:

- progettare il "verde" fissando il carattere che deve avere in funzione del contesto in cui si opera e del progetto edilizio (a filari, a macchia, di perimetro, ecc);
- indicare sempre in planimetria le essenze, privilegiando quelle originarie della zona;
- nel caso di interventi di ristrutturazione globale, studiare la risistemazione del verde esistente.

Consentire una lettura chiara del progetto art. 15 Reg. Comunale del verde



Stato di fatto: anche per quanto riguarda il verde censimento della vegetazione presente, classificazione botanica, misure e aree di pertinenza.

Stato di progetto: anche per quanto riguarda la sistemazione a verde aspetti compositivi, scelta specie botaniche, mitigazioni, sezioni.

Non necessariamente su tavola specifica, a meno di interventi estesi.

La relazione tecnica per interventi urbanistici in zone non vincolate deve avere un capitolo specifico riguardante il verde: inserimento ambientale e progettazione dello spazio esterno che faccia riferimento all'art. 15 e successivi (15-22) del regolamento del verde del Comune di Casalecchio di Reno.

SOLUZIONI TIPOLOGICHE E FUNZIONALI

La CQAP intende come "aspetti compositivi" (L.R. 33/90 art. 15) quelli relativi alle soluzioni tipologiche e funzionali che si intendono adottare.

Il progetto deve documentare tali aspetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso in base alla classificazione prevista dall'art. 2 della Legge Regionale 46/1988 e s.m. e le dimensioni dei vani; nel caso di edifici complessi si ritiene sia utile la presentazione del "layout" delle attività, in particolare quando la morfologia del fabbricato, le soluzioni tecniche ed estetiche ne sono una diretta conseguenza.

SOLUZIONI TECNOLOGICHE

Il progetto dovrà evidenziare i terminali impiantistici aventi una rilevanza sotto il profilo inerente le tecnologie con particolare riferimento all'efficienza energetica, il progetto dovrà approfondire gli aspetti formali come camini, gronde, griglie di ventilazione, canne di esalazione, canalizzazioni gas, cassette postali (con accesso dall'esterno), armadietti contatori, vani tecnici, canne e gruppi frigoriferi, pannelli solari e fotovoltaici.

ACCESSIBILITA'

Il progetto dovrà evidenziare tutti gli accorgimenti adottati per garantire l'accessibilità dell'edificio e dei relativi spazi esterni. Al di là della necessarie rispondenze alle normative in materia, in particolare legge 13/89.

La CQAP promuove soluzioni anche innovative tendenti a favorire l'uso oltre che alle persone diversamente dotate ai bambini e agli anziani.

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



Tutti i progetti presentati all'esame della CQAP dovranno essere corredati da una relazione tecnico-illustrativa improntata con la massima sinteticità e articolata per punti. La relazione oltre a contenere i dati di verifica della rispondenza al PSC, POC e RUE e alle norme vigenti in materia edilizia esplicitati da un'apposita tabella sinottica riportante i principali articoli di PSC, POC e RUE interessati alla progettazione e che rimangono comunque di competenza dell'Ufficio Tecnico, dovrà contenere:

- descrizione dell'intervento e motivazioni relative alle scelte formali, compositive ed architettoniche;
- inserimento dell'edificio nel contesto urbano ed ambientale;
- tecnologia costruttiva e materiali;
- soluzioni impiantistiche.

COLORI

I colori dei materiali degli edifici e degli spazi esterni dovranno essere evidenziati negli elaborati progettuali sottoposti al parere della CQAP.

INDIRIZZI PER INTERVENTI MINORI

Si raccomanda di collocare, in via prioritaria, le canne fumarie e di esalazione all'interno degli edifici, ove ciò non sia possibile si richiede che esse siano previste nei modi seguenti:

- in muratura aderente all'edificio, dello stesso materiale di finitura e colore dell'edificio esistente;
- in acciaio o rame o cemento armato in opera, staccate totalmente dall'edificio e di forma adeguata al carattere dello stesso;
- nei casi in cui sono già presenti altre canne in prossimità della nuova, il progetto deve prevederne un riordino complessivo e, se possibile, un accorpamento;
- se si deve portare oltre il coperto più di una canna fumaria, prevedere un intervento progettuale unitario in modo da contenerle.

Nei progetti di recupero dei sottotetti è opportuno che:

- il numero e le dimensioni delle bucatore sul coperto devono essere proporzionali alle dimensioni dello stesso, per evitarne una eccessiva frantumazione;

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops and a long diagonal stroke extending upwards and to the right. A small number '8' is written at the bottom right of the signature.

- per quanto riguarda la realizzazione di terrazzi in falda si ritiene buona norma che gli stessi siano posizionati ad una distanza dal bordo esterno del coperto (linea di gronda) di almeno 150 cm di sviluppo orizzontale.

CARTELLI PUBBLICITARI

In attesa della relazione del Piano della Pubblicità Comunale, sono in generale da evitare cartelli pubblicitari lungo la viabilità pubblica quando contrastino con il contesto urbano, in particolare in zona agricola e laddove interrompono coni visivi di pregio.

4. ZONE SOGGETTE A TUTELA AMBIENTALE

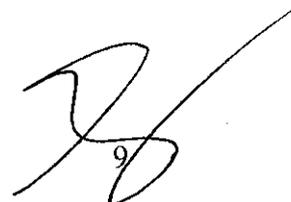
La relazione paesaggistica, mediante opportuna documentazione, dovrà dar conto sia dello stato dei luoghi (contesto paesaggistico e area di intervento) prima dell'esecuzione delle opere previste, sia delle caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresentare nel modo più chiaro ed esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

A tal fine, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del Codice la documentazione contenuta nella domanda di autorizzazione paesaggistica indica:

- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato,
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice,
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte,
- gli elementi di mitigazione e compensazione necessari.

Deve contenere anche tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità dell'intervento alle prescrizioni contenute nei piani paesaggistici urbanistici e territoriali ed accertare:

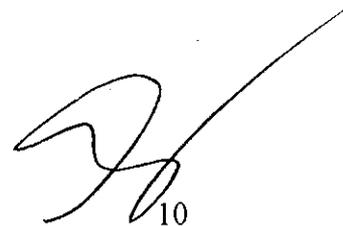
- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo,
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area,
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.



5. CONCLUSIONI

Le considerazioni esposte nella presente "Dichiarazione di indirizzi" non sono ovviamente vincolanti, ma saranno il parametro di valutazione che la CQAP adotterà nell'esame delle pratiche edilizie.

La CQAP si riserva la facoltà di integrare la presente dichiarazione con particolari indicazioni riguardanti problemi di carattere generale che eventualmente sorgessero nel corso del proprio mandato.

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, cursive letters, located in the bottom right corner of the page.