

DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 3 comma 2 punto c della Legge Regionale n. 31 del 2002, e dall'articolo 20 del Regolamento Edilizio Comunale, con il presente documento la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) del Comune di Cesenatico stabilisce i principi ed i criteri di riferimento per l'emanazione dei pareri.

Finalità generali

La CQAP esprime il proprio parere limitatamente ai casi descritti nell'elenco di cui all'art. 19 del Regolamento Edilizio Comunale, con l'obiettivo di contribuire ad incentivare lo sviluppo della qualità costruttiva, architettonica, urbanistica e paesaggistica delle opere da realizzare nel territorio comunale.

La CQAP intende quindi il proprio ruolo anche in piena collaborazione con i tecnici progettisti, al fine di perseguire l'obiettivo comune della qualità architettonica e urbana nel territorio comunale di Cesenatico. Ferma restando la finalità generale della promozione di una elevata qualità edilizia, la valutazione dei progetti sarà formulata anche in considerazione della rilevanza degli interventi e della loro localizzazione.

In considerazione dell'importanza della salvaguardia e della valorizzazione del patrimonio edilizio - così come del paesaggio urbano e naturale - in una città che ha fatto del turismo la principale attività economica, la CQAP sottolinea la necessità di rivolgere particolare attenzione ai progetti che interessano:

- il centro storico, gli edifici storici nel territorio urbanizzato e gli edifici di interesse storico-testimoniale in zona agricola;
- interventi di nuova edificazione, ristrutturazione o ampliamento in aree sottoposte a tutela paesaggistica;
- interventi di nuova edificazione, ristrutturazione o ampliamento nella zona a mare;
- strumenti urbanistici e strumenti di pianificazione attuativa (P.U.A.);
- interventi di progetto *ex novo* o di riconfigurazione dello spazio pubblico urbano.

Data la particolare rilevanza e delicatezza degli interventi sopra elencati rispetto alla necessità di salvaguardare e migliorare il più possibile il paesaggio urbano e naturale, la CQAP auspica un diffuso ricorso alla richiesta di parere preventivo, specialmente nei casi in cui i progetti interessino interventi di notevole dimensione e complessità.

Criteri di riferimento per l'emanazione dei pareri

In sintonia con le proprie finalità, e con gli obiettivi di tutela e di promozione della qualità edilizia e paesaggistica propri degli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Cesenatico, la CQAP verificherà la coerenza del percorso progettuale, la definizione delle scelte formali generali, l'organizzazione funzionale dei manufatti, la scelta dei particolari architettonici e dei materiali, l'inserimento del progetto nel contesto urbano e paesaggistico.

In relazione agli effetti sul paesaggio si segnala all'attenzione dei progettisti la necessità di perseguire l'omogeneità e la coerenza del progetto, ponendo particolare cura ad elementi estranei alla tradizione costruttiva locale e alle caratteristiche originarie degli edifici esistenti, quali balconi, scale esterne, sporti di gronda e pensiline, falde di copertura eccessivamente frammentate ed elementi decorativi dalla particolare articolazione. Si raccomandano in speciale modo l'integrazione dei vani scala esterni con il corpo di fabbrica dell'edificio e il contenimento degli sporti (linee di gronda, pensiline, balconi).

Si sottolinea inoltre l'importanza della scelta accurata dei materiali da costruzione e di finitura, e della congruenza di queste scelte rispetto alle caratteristiche dell'edificio ed al contesto in cui esso si trova.

In ogni intervento occorre perseguire l'integrità e l'omogeneità di insieme, anche quando si tratti di manufatti di modesta entità quali capanni, servizi agricoli, ecc. I progetti dovranno tendere all'eliminazione delle strutture accessorie incongrue o precarie, al loro accorpamento con l'edificio principale o alla loro sostituzione con corpi di servizio unici ed in armonia rispetto al contesto. Nel caso di progetti in aree artigianali, così come di realizzazione di manufatti tecnici (impianti, depositi, cabine, centrali termiche e simili), particolare cura dovrà essere dedicata alla limitazione dell'impatto visivo ed all'inserimento nel contesto. Sulla spiaggia e nella zona a mare si raccomanda una speciale attenzione verso il progetto delle strutture rimovibili (pergolati, tettoie, ecc.), affinché nella scelta dei materiali e nel dimensionamento queste riflettano un carattere di adeguatezza e di leggerezza, in armonia con il paesaggio in cui si inseriscono.

La CQAP raccomanda inoltre speciale attenzione alla salvaguardia di quei manufatti che, anche se minori, costituiscono brani di memoria storica, e sottolinea l'importanza di privilegiare, quando possibile, interventi di conservazione e valorizzazione del patrimonio piuttosto che di nuova edificazione.

Criteri di presentazione dei progetti

Ferma restando la necessità di presentare elaborati conformi alle indicazioni che il Regolamento Edilizio Comunale fornisce all'art. 11, la CQAP sottolinea l'importanza della presentazione di elaborati tecnici corretti e completi al fine di agevolare la lettura e la comprensione del progetto.

Nel complesso gli elaborati di progetto dovranno contenere:

a) la descrizione analitica del contesto (area di intervento e suo intorno) dal punto di vista ambientale, urbano paesaggistico;

b) la descrizione analitica delle proposte progettuali (edifici e sistemazione degli spazi aperti).

Sebbene le modalità e le scale di rappresentazione possano variare in relazione alla complessità e alla dimensione dei singoli progetti, la CQAP ritiene che tutti i progetti presentati debbano essere completi di:

- **relazione tecnica**, che descriva le linee guida e le motivazioni dell'intervento; le relazioni fra edificio e intorno urbano; la forma, le dimensioni, i materiali del progetto; i criteri ed i materiali (anche vegetali) utilizzati nella sistemazione degli spazi aperti e delle aree verdi di pertinenza;
- **documentazione fotografica** completa di punti di presa, descrittiva della zona oggetto di intervento e del suo intorno;
- **progetto grafico**, redatto nella scala opportuna, completo in ogni sua parte, con prospetti con ombre, almeno uno dei quali completo delle indicazioni sui materiali di finitura di cui si prevede l'utilizzazione ed eventualmente colorato;
- **rilievo** del terreno con pianta e sezioni quotate che evidenzino gli interventi;
- **rilievo degli edifici e relazione** dettagliata che evidenzino, nel caso di interventi di recupero, lo stato di fatto del fabbricato, e che permettano di verificare la congruità dell'intervento.

In aggiunta agli elaborati sopra elencati, per tutti i progetti di particolare rilevanza urbana e paesaggistica, ovvero che rientrano nelle categorie elencate alla pagina 1 (al paragrafo "finalità generali", 3° comma), si richiede la presentazione di:

- **relazione paesaggistica**, che descriva, a differenza della relazione tecnica, il rapporto dell'intervento con il contesto, la sua adeguatezza rispetto al paesaggio e le misure di mitigazione eventualmente adottate, come disposto dalla vigente legislazione in materia;
- **almeno un elaborato grafico tridimensionale** (assonometria, prospettiva o fotoinserimento) che descriva l'edificio di progetto nel suo rapporto con l'intorno urbano;
- **almeno un elaborato grafico planimetrico** che descriva il trattamento degli spazi aperti di pertinenza (materiali e tipo di pavimentazioni, eventuali elementi di arredo, essenze arboree ed arbustive, ecc.).

I componenti della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio

presidente

Arch. Valentina Orioli

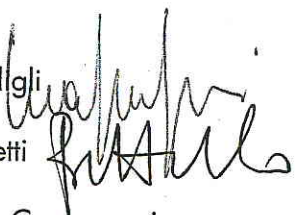
membri

Arch. Roberto Pistolessi

Ing. Luca Guardigli

Ing. Carlo Bassetti

Geom. Amerigo Camugnani



COMUNE DI CESENATICO
COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL
PAESAGGIO - (art.3 L.R. 31/02)

VISTO: il presente progetto è quello esaminato
con parere FAVOREVOLE dalla Commissione
Intestata nella seduta del 22 OTTOBRE 2009

IL COMMISSARIO

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE

