



COMUNE DI LONGIANO
(Provincia di Forlì-Cesena)

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

DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

(ART. 6 L.R. 30 luglio 2013 n. 15)

26 giugno 2021



INDICE	Pag.
1) Contesto normativo	3
2) Premessa	4
3) Considerazioni generali	4
4) Sistemi ed elementi oggetto di valutazione	5
5) Interventi nelle zone agricole	6
6) Interventi nei centri storici e su beni storici-architettonici e testimoniali-culturali	7
7) Interventi in zone sottoposte a vincolo ambientale	8
8) Valutazione preventiva	8
9) Conclusioni	9

1) CONTESTO NORMATIVO

- Per la disciplina della attività della CQAP si richiamano gli elementi salienti contenuti nel combinato disposto della LR 15/2013, art. 6 nel testo vigente e dell'art. 5 e ss del Regolamento edilizio Comunale (REC).
- La Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio è l'organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti (salvo in materia paesaggistica) in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi, tra cui l'accessibilità, usabilità e fruibilità degli edifici esaminati, ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.
- In materia di compatibilità e autorizzazione paesaggistiche di cui all'art. 146 e ss del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm. la CQAP costituisce la struttura in grado di assicurare adeguato livello di competenze tecnico-scientifiche nonché di garantire la differenziazione tra attività di tutela paesaggistica e esercizio di funzioni in campo edilizio, così come previsto dalla Delib. G.R. n. 1676 del 20.10.2008 e s.m.i.: pertanto il parere reso dalla CQAP ai fini paesaggistici è necessario e vincolante per la conclusione del procedimento ambientale ed assume valore di valutazione tecnico-scientifica delle opere a cui responsabile di procedimento/provvedimenti ambientale devono generalmente attenersi; sono fatte salve diverse determinazioni da parte della competente Soprintendenza espresse entro i termini concessi dalle disposizioni legislative.
- In materia urbanistica, la CQAP esprime il proprio parere sull'approvazione degli strumenti urbanistici se esplicitamente interessata dalla amministrazione comunale.

Nel campo prettamente edilizio la CQAP si esprime:

- sul rilascio provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici (compatibilità paesaggistiche e autorizzazione paesaggistica ex art.146-164 D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.) esclusi quelli di autorizzazione semplificata di cui alla legge n. 137 del 2002 : la valutazione espressa a fini paesaggistici costituisce a tutti gli affetti anche parere sugli aspetti compositivi ed architettonici;
- 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);
- sulle varianti che a giudizio dell'ufficio istruttore incidono significativamente sull'aspetto esteriore delle opere, in interventi soggetti al parere della CQAP sopra elencati;
- sulle valutazioni preventive e accertamenti di conformità in merito agli interventi soggetti al parere della CQAP sopra elencati;

La CQAP, all'inizio del suo mandato, può redigere un documento guida denominato "Dichiarazione di indirizzi", sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. I paragrafi che seguono sostanziano la Dichiarazione di indirizzi della Commissione nominata con delibera di G.C. n. 53 del 15.5.2019 in carica sino al 2024 salvo proroghe.

2) PREMESSA

Lo scopo del presente documento guida previsto dalla L.R. n. 15/2013 è quello di esplicitare, preliminarmente, all'inizio dell'attività consultiva, i criteri ed i metodi di lavoro che la Commissione adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame, in rapporto alla qualità formale e compositiva degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico.

La Commissione non intende individuare un modello di architettura e/o di trasformazione urbana tale da interferire sulla libertà espressiva e culturale dei progettisti anzi, riconosce la massima libertà formale, espressiva ed interpretativa, compatibilmente con i vincoli posti dalla normativa vigente e dalla necessità di rapportare il progetto alle esigenze di tutela dei beni interessati.

Al fine di pervenire ad una maggior consapevolezza del valore rappresentato dal Paesaggio, quale espressione dell'identità culturale delle popolazioni e, dunque, nell'obiettivo di realizzare interventi di qualità in rapporto al contesto, con un diffuso miglioramento qualitativo dell'habitat urbano come fattore determinante per la qualità della vita, è necessario evidenziare il valore culturale e sociale dell'architettura.

A tale scopo si ritiene opportuno citare:

- **l'art. 9 della Costituzione**, che richiama il concetto di qualità dell'ideazione e della realizzazione architettonica, una qualità riconosciuta come questione di pubblico interesse, perché capace di contribuire alla salvaguardia del paesaggio, al miglioramento della vivibilità dell'ambiente urbano e, quindi, della qualità della vita dei cittadini.

- **la Convenzione Europea sul Paesaggio**: tutto il territorio è meritevole di attenzione paesistica, nessuna parte dello stesso può essere considerata definitivamente "persa. *"Il Paesaggio" designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni"* - ,

- **l'art. 131, comma 1 del D.Lgs. 22 Gennaio 2004 n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio** prevede che per paesaggio, intende una parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni. In particolare dal comma 2 dello stesso articolo si evince che: La tutela e la valorizzazione del paesaggio salvaguardano i valori che esso esprime quali manifestazioni identitarie percepibili. Infatti, se il paesaggio deve essere bello, nel senso di essere armonioso, ordinato o anche vario o singolare, un buon paesaggio deve essere anche identificativo del luogo di cui è l'aspetto.

E' necessario inoltre sottolineare che l'importanza e la rapidità dei cambiamenti che l'azione dell'uomo produce sul paesaggio, così diverse nei tempi e nelle modalità dall'operato della natura, portano necessariamente a dover intervenire sul territorio rispettando maggiormente il naturale equilibrio dell'ambiente, tenendo conto che il *"paesaggio è una tela senza cuciture"* per cui ogni nostra azione *"è destinata a ripercuotersi altrove, nel tempo e nello spazio"* con conseguenze anche negative che non sempre sono subito manifeste, pertanto gli interventi di modellazione e trasformazione del paesaggio dovranno essere conciliati con la conservazione della biodiversità e con il naturale dinamismo del paesaggio.

3) CONSIDERAZIONI GENERALI

- **La Commissione nell'ambito della sua attività intende perseguire i seguenti obiettivi:**
 - contribuire a promuovere il miglioramento della qualità formale, compositiva ed architettonica delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie ed a elevare l'immagine urbana generale, nonché a migliorare l'inserimento dei fabbricati nel contesto paesaggistico locale;
 - operare con la massima trasparenza ed imparzialità;
 - salvaguardare il ruolo, le competenze e le capacità propositive dei progettisti in una logica di confronto virtuoso;

- contribuire a garantire le condizioni di vivibilità e di salubrità degli interventi;
- formulare un parere scritto corrispondente a ciascun progetto.

La Commissione auspica un approccio unitario alla progettazione, un uso coerente delle forme, delle tecnologie, dei materiali e del verde, evitando per quanto possibile mimesi o mera ripetizione acritica di modelli tipologici in contrasto tra loro, confidando che alla base di ogni progetto vi sia una idea, un ragionamento, un criterio "fondante", adeguatamente esplicitato nelle forme più opportune.

La Commissione nel formulare il proprio parere farà riferimento ai seguenti aspetti:

- **aspetto formale:** si intende il risultato estetico complessivamente determinato dagli elementi del linguaggio architettonico proposto, fra loro correlati (superfici, massa, armonizzazione dei vuoti e dei pieni, proporzioni, colore, materiali di finitura, particolari costruttivi e decorativi, ecc.);
- **aspetto compositivo:** si intende il risultato complessivo del progetto in rapporto agli aspetti funzionali e planivolumetrici, determinati dagli elementi costitutivi dell'edificio e degli accessori, compresi gli elementi di assetto dell'area in stretto rapporto con il fabbricato, quale sistemazione del verde, muri, sbancamenti, riporti, recinzioni, ecc.;
- **aspetto architettonico:** si intende il risultato finale che riassume l'integrazione degli aspetti formali e compositivi.

Alla base della formulazione del parere sarà soprattutto la completezza del progetto in tutte le sue componenti, in modo da consentire l'espressione di un corretto parere:

- relazione tecnica comprendente l'analisi ragionata del contesto in cui s'inserisce l'intervento, con l'evidenziazione degli elementi di permanenza storica e con motivazione delle scelte progettuali;
- aspetto architettonico edilizio, ivi compreso il trattamento cromatico delle facciate e la definizione dei materiali utilizzati;
- la sistemazione delle aree libere e la progettazione delle aree verdi come parti integranti del progetto e non come semplice applicazione di indicazione di area verde indefinita e non progettata. Inoltre, nella progettazione del verde, si dovrà privilegiare da un lato la conservazione delle alberature di pregio qualora esistenti e dall'altra la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive autoctone.

Sia nel caso di interventi sull'esistente, che nel caso di nuova edificazione, oltre all'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico, sarà in ogni caso valutato il grado di coerenza formale complessiva dell'organismo edilizio proposto.

4) SISTEMI ED ELEMENTI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Costituirà criterio di valutazione il modo in cui il progettista affronterà e risolverà l'obiettivo della tutela e valorizzazione degli elementi di permanenza storica, naturali ed antropici che caratterizzano il territorio di Longiano e ne costituiscono i caratteri distintivi del paesaggio ed espressi negli strumenti di pianificazione urbanistica. In particolare l'intervento sarà valutato in ordine al rapporto con:

- linee di crinale e linee di interconnessione visiva a carattere storico e paesaggistico;
- punti panoramici;
- presenza di elementi residui significativi di paesaggio agrario tipico;
- emergenze naturalistiche;
- zone calanchive di interesse paesaggistico;
- corsi d'acqua di interesse naturalistico e paesaggistico;
- sistema storico insediativo: torri, castelli, centri e nuclei storici, edilizia minore, viabilità storica;
- sistema forestale, boschivo e vegetazionale in genere;
- vincoli di legge e pianificatori.

Inoltre sarà oggetto di valutazione:

- la capacità di divenire elemento di qualificazione e riordino dell'ambiente urbano, particolarmente all'interno di quei contesti sottoposti ad intensa attività edilizia in epoca recente;
- le modalità di recepimento e le soluzioni progettuali secondo quanto prescritto dagli strumenti urbanistici e regolamentari comunali.

5) INTERVENTI NELLE ZONE AGRICOLE

Generalità

La valutazione degli interventi nelle zone agricole riveste grande importanza in un ambito territoriale orientato, oltre all'ordinaria utilizzazione dei suoli per interventi connessi alla normale conduzione agricola, anche al recupero del patrimonio edilizio inutilizzato da riconvertire ad usi civili.

Recupero di edifici esistenti

Per quanto concerne il recupero degli edifici esistenti la Commissione indica, quale elemento predominante nella valutazione dei progetti, la salvaguardia degli elementi salienti dell'impianto tipologico e la coerenza architettonica dei fronti e dei volumi, in generale il risultato finale quale aspetto architettonico.

In particolare si ribadisce l'importanza del rispetto delle tipologie tipiche del territorio, limitando al minimo inserimenti di elementi incongrui. In ogni caso l'eventuale loro inserimento dovrà essere ricondotto ad un disegno unitario di coerenza ed equilibrio.

Nel rispetto di quanto già enunciato si elencano le seguenti specifiche:

- a) E' ammessa l'installazione di infissi, interni ed esterni, realizzati in PVC o metallo, purché aventi finiture coerenti e con colori tradizionale (no finto legno). Dovrà comunque essere allegata scheda tecnica per poter verificare la compatibilità con gli elementi di facciata. Non è ammessa l'installazione di oscuranti avvolgibili.
- b) I portici potranno essere chiusi con infissi metallici aventi profilo a semplice disegno e di dimensioni ridotte, è preferibile la soluzione con telaio non visibile. Le vetrate dovranno essere del tipo antiriflesso.
- c) Nel caso in cui il fabbricato sia oggetto d'intervento classificato come Restauro e Risanamento Conservativo, i solai dovranno essere realizzati con struttura portante in legno massello.
- d) Negli interventi sui fabbricati storico-testimoniali, particolare cura dovrà aversi nella sistemazione delle aree esterne, quali corti e percorsi, nell'uso dei materiali e nel tipo di essenze arboree ed arbustive da piantumare.
- e) Nei fabbricati oggetto di tutela o di Restauro e Risanamento Conservativo, non è ammessa in copertura o pareti l'installazione di pannelli per impianti fotovoltaici e/o per il solare termico.

Nuove costruzioni (ristrutturazioni ricostruttive)

Nelle nuove costruzioni in aree agricole sarà apprezzata una ricerca compositiva e tipologica, basata sull'analisi critica dei modelli architettonici, dei materiali e delle finiture tipici dei luoghi.

L'eccessivo o immotivato ricorso a porticati, terrazzi e balconi, di forma atipica, sproporzionati sotto l'aspetto architettonico, frammentazione delle falde di copertura, saranno tutti elementi che potranno concorrere ad una valutazione non positiva del progetto.

Per contro, la ricerca di una semplicità costruttiva e compositiva, risultato finale di un percorso progettuale approfondito, sarà valutata positivamente in quanto di per sé consona alla sobrietà della

cultura architettonica contadina tradizionale, in grado di favorire l'inserimento progettuale nel contesto.

6) INTERVENTI NEI CENTRI STORICI E SU BENI STORICI - ARCHITETTONICI E TESTIMONIALI - CULTURALI

Generalità

La valutazione di interventi nei centri storici presenti sul territorio comunale costituisce una particolare competenza della Commissione ed un momento di alto contributo culturale e professionale per la valorizzazione del patrimonio urbano, storico, artistico, ambientale e paesaggistico di Longiano.

La Commissione fornisce qui di seguito le indicazioni necessarie per la valutazioni di tutti i casi e degli aspetti peculiari di ciascuno di essi, in un'ottica tipologica al di là delle considerazioni sui singoli edifici e tenendo conto delle prescrizioni previste dalla pianificazione urbanistica.

Considerazioni particolari

1. Nel centro storico e negli edifici individuati come "storico – architettonici - testimoniali - culturali", si richiede una qualità progettuale che derivi chiaramente da una precisa e documentata ricerca storica preliminare.
In linea generale la Commissione valuterà positivamente i progetti rispettosi delle caratteristiche tipiche e qualificanti dei fabbricati e degli spazi di valore storico-ambientale e che prevederanno opere tese al recupero dell'esistente. Particolare attenzione sarà posta nel valutare la completezza delle soluzioni proposte in ordine ai dettagli esecutivi dei particolari costruttivi salienti e delle opere di finitura degli edifici (coperture, sporti di gronda, cornicioni, serramenti, finiture di facciata, lattonerie, materiali, ecc.).
2. La valutazione degli interventi proposti avverrà in sintesi secondo i seguenti criteri generali:
 - a) rispetto e conservazione delle preesistenze architettoniche e tipologiche qualificanti dei fabbricati e degli spazi urbani esistenti;
 - b) qualità formale dell'intervento sia dal punto di vista progettuale che grafico degli elaborati al fine di consentire una migliore valutazione degli stessi;
 - c) leggibilità delle peculiarità e delle differenze dei singoli edifici o dell'unitarietà dei prospetti nel caso di interventi che comprendano più fabbricati;
 - d) conservazione o ripristino dei particolari architettonici di valore o comunque in uso nella tradizione storica locale (es. manti di copertura, finitura di facciata, cornicioni, portoni, scuri e telai a vetri, ecc.);
 - e) qualità delle finiture proposte compatibili con il tessuto tipologico esistente;
 - f) è esclusa l'installazione del sistema cappotto sul fronte principale affacciante su strada o cortili pubblici o ad uso pubblico;
 - g) nel caso in cui la facciata del fabbricato oggetto d'intervento sia complanare ad altri edifici, il rifacimento dell'intonaco con aumento di spessore non deve modificarne la complanarità con gli edifici adiacenti.
 - h) Gli elementi caratterizzanti delle facciate (cornici, paraste, lesene, marcapiani, cornicioni, riquadrature... ecc) devono essere mantenute/rispettate;

ISOLAMENTO A CAPPOTTO ESTERNO: NON è ammesso in caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e restauro scientifico mentre in caso di intervento di ristrutturazione edilizia è ammesso solo qualora non modifichi la complanarità delle facciate con edifici adiacenti e non vada ad occupare suolo di uso pubblico (marciapiedi, piazze, strade ecc.);

Solo per gli edifici storico testimoniali oggetto di restauro e risanamento conservativo dove l'elemento caratterizzante da salvaguardare è prettamente la tipologia

distributiva e planivolumetrica (tipo edilizio...) a fronte di facciate già compromesse o prive di elementi qualificanti meritevoli di tutela, la Commissione valuterà nello specifico l'opportunità di concedere in caso di motivata richiesta l'isolamento a cappotto esterno

INFISSI E SERRAMENTI ESTERNI: in caso di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sono ammessi materiali in legno, PVC, alluminio o combinazioni di essi previo esame delle schede tecniche di prodotto e dello stato di conservazione di quelli esistenti;

E' escluso l'uso di avvolgibili nel restauro (scientifico e risanamento conservativo)

Nella ristrutturazione edilizia dovrà essere valutato il contesto esistente del fabbricato.

Restauro scientifico: dovranno essere confermate tipologie e i materiali storico tradizionali del centro storico longianese o comunque della tradizione costruttiva vernacolare;

PANNELLI FOTOVOLTAICI E TERMICO-SOLARI: è escluso l'installazione nei tetti dei fabbricati dei centri storici;

7) INTERVENTI IN ZONE SOTTOPOSTE AL VINCOLO AMBIENTALE

Generalità

Le aree interessate comprendono tutti quegli ambiti sottoposti a vincolo di "bellezze naturali" e/o "cose di interesse artistico e storico" definite i sensi del D.Lgs.n. 42/2004 e s.m.e.i.

Gli interventi edilizi dovranno essere corredati dalla relazione paesaggistica di cui al DPCM 2005.

In particolare negli interventi ricadenti in aree tutelate risulta necessario, preliminarmente alla predisposizione del progetto, operare:

- un'approfondita analisi di conoscenza del paesaggio, della sua sensibilità e delle sue qualità;
- un'analisi puntuale delle peculiarità dei luoghi dove si interviene, per contestualizzare indicazioni che altrimenti resterebbero estremamente generiche;
- procedere ad ulteriori approfondimenti legati alle specificità dell'intervento da realizzare.

Il progetto frutto del processo di conoscenza appena citato sarà valutato sulla base:

- dell'utilizzo sostenibile delle risorse disponibili;
- del rispetto delle caratteristiche orografiche e morfologiche;
- della compatibilità ecologica;
- della compatibilità visuale;
- del rispetto di elementi, tecniche, materiali tradizionali;
- dell'integrazione nel contesto;

8) VALUTAZIONE PREVENTIVA

E' compito della Commissione, qualora richiesto, fornire un parere preventivo in ordine alla qualità progettuale, compositiva, ed architettonica dell'intervento edilizio di massima. La richiesta di valutazione preventiva, deve comunque documentare, seppur 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 valutazione preventiva dovrà perciò contenere, in relazione alle caratteristiche e alla 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 del progetto;
- gli accorgimenti che rendono compatibile e sostenibile l'intervento con i caratteri dell'ambiente.

9) CONCLUSIONI

I Commissari componenti della Commissione hanno redatto le presenti linee guida per l'espletamento del proprio ufficio avvalendosi della collaborazione del Servizio Urbanistica ed edilizia privata del Comune Longiano.

Viene quindi approvato all'unanimità dopo approfondita discussione condotta in parte a distanza in parte in presenza e conclusasi in data odierna.

La commissione si riserva in ogni momento di apportare miglioramenti, modifiche, aggiunte o cancellazioni al testo sopra riportato ogni qualvolta con intenzione all'unanimità lo ritenga necessario.

La presente dichiarazione di indirizzi o linea guida costituisce un utile riferimento sia per i progettisti nella fase di proposta progettuale per gli interventi che necessitano di parere CQAP, sia Ai componenti della Commissione stessa per assicurare giudizi il più possibili omogenei e trasparenti.

Ha assunto funzioni di segretario Verbalizzante l'Ing. Roberto Censi dell'ufficio tecnico edilizia privata.

I commissari in carica per approvazione:

Presidente	Arch. Massimo Zamagni	
Vice Presidente	Arch. Paola Lucchi	
Commissario esperto	Ing. Piero Brandolini	
Commissario	Arch. Marco Betti	
Commissario	Arch. Fabrizio Casalboni	

Longiano, 26 giugno 2021



