

**COMUNE DI MINERBIO
COMUNE DI BARICELLA**

**COMMISSIONE PER LA QUALITÀ
ARCHITETTONICA E DEL PAESAGGIO
2022-2027**

**DOCUMENTO GUIDA
DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI**



40061 Minerbio (BO)
Via G. Garibaldi, 44
Tel 051 6611711
Fax 051 6612152
e-mail: urp@comune.minerbio.bo.it
<http://www.comune.minerbio.bo.it>

Settore 2° "Servizi al territorio"

1. PREMESSA

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (CQAP) è un organo consultivo delle Amministrazioni Comunali dei Comuni di Minerbio e Baricella, secondo quanto disposto dall'art.6 della L.R. 15/2013 e dai Regolamenti Urbanistici Edilizi dei Comuni di Baricella e Minerbio, quale organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali nelle materie definite dal suddetto articolo di legge.

2. COMPETENZA

La CQAP si esprime sugli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, dal punto di vista della qualità urbana, compositiva ed architettonica e dell'inserimento nel contesto urbano e paesaggistico, prendendo atto dell'istruttoria tecnica eseguita dai competenti uffici dei comuni di Minerbio e Baricella.

I pareri della CQAP si esprimono in ogni caso al rispetto della normativa comunale vigente e non possono essere in contrasto con essa.

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.

Essa valuta il decoro, i valori tradizionali, le soluzioni distributivo-funzionali e l'efficacia dell'intervento in relazione all'uso delle risorse, alla valorizzazione delle permanenze e all'ottimizzazione degli usi esistenti e previsti. Le presenti Linee di indirizzo individuano i criteri che la Commissione seguirà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame e per la formulazione del richiesto parere.

Dopo un primo periodo di attività, la CQAP si riserva di aggiornare la presente dichiarazione in base all'esperienza maturata nell'esercizio delle sue funzioni.

3. RIFERIMENTI E METODOLOGIA

Queste linee d'indirizzo cercano, in modo sintetico e generale, di analizzare la congruità dell'intervento sottoposto a parere in relazione al contesto e alla specificità del progetto. La capacità di produrre trasformazioni sul territorio rappresenta una risorsa per la collettività, per questo l'attività di supporto all'Amministrazione è indirizzata a stimolare ed incentivare la creatività progettuale aprendosi al dialogo e al confronto. Dovranno emergere dagli elaborati, relazioni e tavole illustrative, le considerazioni che il progettista ha fatto partendo dall'analisi del luogo, dalla lettura della sua storia, per giungere alla definizione della proposta, compiendo una sintesi che deve mettere in luce con forza e chiarezza le motivazioni alla base del progetto, soprattutto per gli interventi più significativi e per quelli in cui prevalgono gli elementi di discontinuità con il contesto e la sua evoluzione, contribuendo ad una costante ridefinizione e miglioramento dell'idea di città e paesaggio. Per tale motivo la Commissione si rende disponibile anche a collaborare con l'Amministrazione nella valutazione preventiva degli interventi pubblici che hanno significativi rapporti con la qualità urbana.

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



40061 Minerbio (BO)
Via G. Garibaldi, 44
Tel 051 6611711
Fax 051 6612152
e-mail: urp@comune.minerbio.bo.it
<http://www.comune.minerbio.bo.it>

Settore 2° "Servizi al territorio"

- Attenzione del progetto sia agli aspetti tipologici e distributivi degli edifici, sia al rapporto tra pieni e vuoti, sia al rapporto tra spazio pubblico e privato.
- 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 tessuto urbanizzato e non urbanizzato.
- Valorizzazione e rispetto dei caratteri paesaggistici del territorio agricolo; particolare attenzione 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).

Pareri relativi agli edifici tutelati e alle autorizzazioni paesaggistiche

La Commissione valuta gli interventi relativi agli edifici tutelati dal RUE, sulla base di un'imprescindibile ricerca storico/morfologica che dev'essere presentata dal progettista riferendosi alle caratteristiche del bene su cui si opera e all'entità dell'intervento. Il parere sarà frutto della valutazione della compatibilità dell'intervento previsto con le caratteristiche dell'edificio e del luogo, in funzione anche dell'evoluzione architettonica dello stesso. I progetti dovranno mettere in primo piano la conservazione dei caratteri originari e garantire la riconoscibilità degli interventi dove possibile, motivando puntualmente le scelte anche in discontinuità ma non necessariamente in contrasto, comunque rappresentative di un approccio contemporaneo.

4. ELABORATI DI PROGETTO

Al fine di poter esprimere il proprio parere, la Commissione richiede che gli elaborati progettuali siano esaustivi e completi, per consentire in modo univoco la localizzazione dell'intervento, il riconoscimento delle caratteristiche dell'edificio e del contesto ambientale e paesaggistico, la morfologia del sito nella sua accezione più ampia, sia esterna che interna (parti comuni).

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, percorsi e quant'altro utile a un inquadramento esaustivo.

I progetti dovranno contenere tutte le precisazioni indispensabili per una comprensione completa delle intenzioni del progettista. E cioè:

- a) definizione grafica e descrittiva di tutti gli elementi compositivi e costruttivi, in scala adeguata ed estesa al contesto progettuale;
- b) rappresentazione chiara delle piante e dei prospetti, anche attraverso il disegno delle ombre, integrata da eventuale rappresentazione tridimensionale della proposta;



40061 Minerbio (BO)
Via G. Garibaldi, 44
Tel 051 6611711
Fax 051 6612152
e-mail: urp@comune.minerbio.bo.it
<http://www.comune.minerbio.bo.it>

Settore 2° "Servizi al territorio"

- 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 planimetrie delle sistemazioni esterne dovranno essere indicati i vari materiali di finitura previsti per le pavimentazioni dei percorsi di ingresso, delle aree di parcheggio e delle aree verdi e le specie vegetali esistenti e di progetto;
- g) nei disegni delle facciate saranno descritti i materiali di finitura delle stesse con l'indicazione dei colori, che dovranno essere coerenti con la delibera sui colori ammissibili del Comune di Baricella e con le prescrizioni del RUE di Minerbio. Analogo discorso per gli infissi dei quali sarà precisato sempre il materiale; i pluviali, i camini, ed eventuali impianti tecnologici faranno parte integrante, se all'esterno, della rappresentazione delle facciate;

Laddove necessario, in relazione alla complessità dell'intervento, il progetto dovrà essere completo anche di foto-inserimenti e/o rendering ai sensi della normativa vigente.

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;
- b) rilievo fotografico esaustivo ed esteso al contesto, con indicazione dei punti di ripresa.

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.

Ed inoltre:

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

La CQAP formula il parere con quattro modalità di giudizio:

- Parere favorevole;
- Parere favorevole con prescrizioni;



40061 Minerbio (BO)
Via G. Garibaldi, 44
Tel 051 6611711
Fax 051 6612152
e-mail: urp@comune.minerbio.bo.it
<http://www.comune.minerbio.bo.it>

Settore 2° "Servizi al territorio"

- Parere sospensivo per richiesta di approfondimenti progettuali;
- Parere contrario motivato.

La CQAP si riserva di richiedere integrazione di documentazione ogni qualvolta quella presentata risulti insufficiente ad esprimere il parere.

5. CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Fermo restando quanto previsto dal Capo 4.1- Centri Storici ed edifici tutelati esterni ai centri storici del RUE del Comune di Minerbio e dal Titolo V – Norme per la qualità urbana, dei RUE del Comune di Minerbio e di Baricella, 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 soluzioni 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 (rivestimenti e cromie delle facciate; materiali, cromie e disegno di serramenti, recinzioni, sistemazioni esterne etc.), con particolare attenzione al contesto in cui si inseriscono. Non va utilizzato il criterio della "scarsa qualità" urbana del contesto per giustificare una scarsa qualità architettonica del progetto;
- d) nei fabbricati classificati e/o di pregio storico, culturale, testimoniale, nelle corti di valore storico/testimoniali, negli edifici classificati 1 e 2 dal RUE, (di maggior tutela) ovvero nelle categorie individuate come "restauro scientifico" posti nel territorio del Comune di Minerbio e per gli edifici classificati 1 e 2A, interessati da "restauro e risanamento" posti nel territorio di Baricella, dovranno essere adottati opportune verifiche e attenzioni progettuali;
- e) la previsione di cappotto termico deve garantire il mantenimento delle caratteristiche inalterate della facciata e dei caratteri formali dell'edificio; gli elaborati grafici dovranno riportare le stratigrafie dei pacchetti murari e la definizione dei principali nodi di interfaccia con le aperture al fine di garantire l'omogeneità dei prospetti e i particolari grafici relativi ai possibili punti di interferenza tra il cappotto ed eventuali elementi decorativi/strutturali dell'edificio come cornici, cornicioni, lesene, attacco a terra e sporto di gronda;



40061 Minerbio (BO)
Via G. Garibaldi, 44
Tel 051 6611711
Fax 051 6612152
e-mail: urp@comune.minerbio.bo.it
<http://www.comune.minerbio.bo.it>

Settore 2° "Servizi al territorio"

- f) dovranno privilegiarsi interventi unitari su tutto l'edificio tutelato e, nel caso di interventi su singole porzioni dell'edificio, la CQAP valuterà le modalità di intervento proposte anche nell'ottica di una successiva eventuale estensione dell'intervento alle parti adiacenti e/o limitrofe, rappresentando l'approccio progettuale una linea guida cui dovranno uniformarsi gli altri proprietari in un secondo momento;
- g) l'apertura di lucernari e terrazzi ad asola, negli edifici del centro storico, se e dove ammessa dal RUE, dovrà essere limitata alla necessità di soddisfare i requisiti igienico sanitari di illuminazione e ventilazione;
- h) nel caso di installazioni di apparecchiature quali motori degli impianti di climatizzazione in facciata, occorre individuarne il posizionamento limitandone l'impatto visivo o comunque mimetizzandoli in armonia con il prospetto dell'edificio;
- i) per pensiline e pergolati ci si dovrà attenere alle indicazioni contenute nel RUE, limitandone la dimensione a quanto strettamente necessario;
- j) l'eventuale previsione di aggetti, manufatti tecnologici etc. deve essere progettualmente risolta in armonia strutturale, formale e compositiva con il resto dell'edificio;
- k) 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;
- l) in generale dovrà essere preservato e valorizzato il verde attraverso il mantenimento dell'esistente o la nuova piantagione di alberature ad alto fusto e assicurata la permeabilità del suolo evitando il più possibile la pavimentazione impermeabile delle aree scoperte, con riferimento al vigente Regolamento Comunale del Verde;

6 CONTENUTO DELLE RICHIESTE DI PARERE PREVENTIVO

Il parere preventivo potrà essere richiesto ogni qual volta l'opera presenti particolare rilevanza. In ogni caso la CQAP, anche per i pre-pareri, richiede che la documentazione sia la più completa possibile per l'illustrazione del progetto, rendendosi inoltre disponibile a vagliare eventuali soluzioni di progetto alternative.

La richiesta di parere preventivo 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 dovrà perciò contenere, in relazione alle caratteristiche e all'entità dell'intervento proposto, le seguenti informazioni:



40061 Minerbio (BO)
Via G. Garibaldi, 44
Tel 051 6611711
Fax 051 6612152
e-mail: urp@comune.minerbio.bo.it
<http://www.comune.minerbio.bo.it>

Settore 2° "Servizi al territorio"

- 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.

In particolare, nel caso in cui venga sottoposto un progetto alla valutazione preventiva della Commissione e questo ottenga parere preventivo positivo, la successiva richiesta di Permesso di Costruire, di deposito di SCIA o di CILA – qualora gli elaborati non differiscano da quelli presentati in sede di parere preventivo – non dovrà essere riesaminata della Commissione. Il parere preventivo espresso conserva la propria validità per un anno.

I Commissari

Arch. Maria Stella Lelli

Arch. Adriano Bottura

Arch. Claudia Pescosolido

Ing. Pierpaolo Freo

Arch. Martina Costa



40061 Minerbio (BO)
Via G. Garibaldi, 44
Tel 051 6611711
Fax 051 6612152
e-mail: urp@comune.minerbio.bo.it
<http://www.comune.minerbio.bo.it>

Settore 2° "Servizi al territorio"