

COMUNE DI CASALGRANDE

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI DELLA COMMISSIONE

INDICE:

- 1) - PREMESSA
- 2) - ELEMENTI FINALIZZATI A GARANTIRE MIGLIORE EFFICACIA AL LAVORO DELLA COMMISSIONE - RAPPORTO CON I TECNICI PROFESSIONISTI
- 3) - TUTELA DELL' AMBIENTE E DEL PATRIMONIO EDILIZIO D'INTERESSE
- 4) - QUALITA' E COERENZA PROGETTUALE
- 5) - CRITERI DI VALUTAZIONE
- 6) - ESPRESSIONE DEL VOTO E FORMULAZIONE DEL PARERE

1) PREMESSA

Ruolo primario della Commissione, istituita ai sensi della L.R. n.15/13, è quello di intervenire attraverso l'espressione di un proprio parere, successivamente alle verifiche normative svolte dagli uffici comunali, in ordine agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie e delle trasformazioni urbanistiche ed al loro inserimento nel contesto urbano e ambientale.

- a) La Commissione, attraverso il presente documento, che trae origine dall'esperienza e dalle sensibilità professionali acquisite dai propri membri nell'ambito dei rispettivi ruoli ed esperienze, intende preliminarmente fissare alcune linee di indirizzo, che costituiranno e varranno come criteri cui la stessa si atterrà nell'esprimere il proprio parere relativamente alle richieste, in materia urbanistica ed edilizia, che le verranno sottoposte.
- b) Il lavoro della Commissione puo' anche essere occasionalmente esteso, su richiesta dell' U.T. e/o dell'Amministrazione, ad aspetti e tematiche attinenti alle Norme urbanistiche ed edilizie, sulla cui interpretazione e modalita' di applicazione, l'esperienza e le competenze dei membri possono dare un utile contributo; in tal senso si propone di operare per ovviare ad eventuali manchevolezze od oscurità della Norma, o a più o meno palesi inapplicabilità.
- c) Condizione essenziale perchè un progetto possa essere approvato, è che esso rispetti le previsioni del PSC e le normative vigenti, indipendentemente da ogni giudizio sul contenuto del Piano stesso o della Norma. La Commissione, evitando di assumere ruoli impropri, non può che mettere in evidenza la eventuale necessità di correzioni e chiarimenti da parte degli Organi istituzionalmente preposti ad amministrare la città ed il territorio.
- d) Il rispetto (imprescindibile) delle Norme urbanistiche ed edilizie non garantisce, di per sè, la qualità del progetto e le qualità dell' immagine urbana, nè l'accettabilità del progetto stesso. Obiettivo del lavoro della Commissione è conciliare la applicazione delle Norme urbanistiche ed edilizie (dato primario della certezza del diritto per ogni singolo cittadino) con la costante e doverosa verifica degli altri due aspetti (qualità del progetto e qualità urbana), adempiendo con ciò al suo istituzionale compito di contribuire alla tutela della città e del territorio inteso nella sua accezione più vasta di "bene collettivo".
- e) E' preoccupazione costante dei Commissari, nello svolgimento del loro lavoro, assumere nelle diverse circostanze decisioni coerenti, così da comportarsi in modo omogeneo, sia pure tenendo nel debito conto le peculiarità di ciascun caso. Ciò è tanto più importante quanto più sottile e mediata, non chiara e scontata, è l' interpretazione della norma o la valutazione del problema.

NOTA :

A puro titolo esplicativo e di riferimento, e' da intendersi :

- 1) per aspetto formale: il risultato estetico complessivamente determinato dagli elementi del linguaggio architettonico proposto, tra loro correlati, superfici, massa, impaginazione dei vuoti e dei pieni, proporzioni, colore, materiale di finitura, particolari costruttivi e decorativi, ecc..;
- 2) per aspetto compositivo: 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, quali sistemazioni a verde, muri sbancamenti, riporti, recinzioni, ecc..);
- 3) per aspetto architettonico: il risultato finale che riassume l' integrazione degli aspetti formali e compositivi.
- 4) relativamente alle valutazioni inerenti l'inserimento dell'opera all'interno del contesto ambientale. queste faranno riferimento, oltre gli aspetti di cui ai precedenti punti 1)2)3), ai seguenti ulteriori elementi:
 - aspetti di tutela paesaggistica di ambiti, elementi, prospettive di particolare interesse;
 - aspetti di tutela da potenziali rischi di inquinamento ambientale, nelle sue varie forme;
 - valorizzazione di ambiti ed elementi di particolare interesse storico-testimoniale ed ambientale;
 - aspetti di tutela e conservazione delle risorse primarie locali (risorsa idrica, suolo, aria....);
 - aspetti di compatibilità infrastrutturale e tecnologica, in relazione alle possibili ricadute sull'efficienza complessiva del sistema territoriale.

2) ELEMENTI FINALIZZATI A GARANTIRE MIGLIORE EFFICACIA AL LAVORO DELLA COMMISSIONE - RAPPORTO CON I TECNICI PROFESSIONISTI.

Al fine di creare le migliori condizioni per lo svolgimento del lavoro della Commissione, si ritiene utile fissare una serie di "criteri guida" integrativi ed orientativi alla redazione dei piani e progetti da parte dei tecnici. Il rispetto di tali criteri puo' contribuire in maniera sostanziale alla rapidità, efficacia e qualità del lavoro della C., nonché degli stessi progettisti, nella citata ottica di perseguimento di una migliore qualità territoriale.

a) E' indispensabile che progetti e piani vengano presentati in forma chiara e ben leggibile: si suggerisce quindi di avere particolare cura e precisione nella stesura degli elaborati grafici, ponendosi sempre l'obiettivo di rendere esplicita la lettura del progetto. A fronte di elaborati insufficienti, incompleti o poco leggibili il lavoro della Commissione è lento e difficoltoso: si allungano i tempi di esame e ciò dà luogo a ritardi nella fase valutativa delle pratiche in generale, con danno e disagio per committenti e professionisti. Essi dovranno comunque ottemperare al rispetto delle forme e dei contenuti di legge previsti per la stesura degli elaborati progettuali.

b) In particolare si sollecitano i tecnici professionisti a:

curare e fornire esauriente documentazione in relazione agli aspetti di inserimento ambientale e nel contesto circostante (sia esso a matrice edificata che ad elevato indice di naturalità), di un determinato intervento edilizio o di trasformazione urbanistica.

predisporre relazioni illustrative nella forma piu' chiara possibile e comunque esauriente relativamente alle indicazioni progettuali, ed alle motivazioni delle scelte operate;

A tal fine, si raccomanda in particolare, la chiara definizione dello stato di fatto dei siti oggetto d'intervento attraverso l'esposizione di un rilievo delle preesistenze di qualsiasi tipo (es: manufatti, essenze vegetazionali, caratteristiche delle aree inedificate, ecc...) e di sufficiente dettaglio da permettere un'adeguata comprensione del contesto d'inserimento.

c) Le modalità di inserimento ambientale proposte, dovranno essere esplicitate sia sotto il profilo formale, architettonico, storico e paesaggistico, che sotto quello piu' specificamente funzionale, della compatibilità ambientale infrastrutturale e dei servizi.

- d) Per progetti di particolare consistenza ed importanza (ed in particolare per la strumentazione urbanistica attuativa di PSC quale Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, ecc...) e' facolta' dei soggetti attuatori richiedere l'esame della commissione in merito a progetti e Piani a carattere preliminare, esplicativi delle principali scelte ed orientamenti progettuali.

Su tali strumenti la Commissione può intervenire ancora su elementi "in divenire" quindi svolgere con maggiore efficacia e razionalità non solo una attività di controllo, ma esplicare in pieno la propria funzione propositiva e di indirizzo. Tale funzione dovrà di norma svolgersi in forma di indicazioni e prescrizioni di ordine generale, lasciando alla competenza dei tecnici professionisti la traduzione operativa delle stesse, nell'ambito di un dialogo costruttivo finalizzato all'ottenimento di una migliore qualità progettuale complessiva e nel rispetto delle specifiche competenze.

- e) I progetti presentati, oltre agli oggetti principali dell'intervento, dovranno di norma compendiare e trattare al loro interno ed in forma unitaria ed integrata aspetti ed elementi quali il verde, l'arredo delle parti inedificate, le recinzioni, i corpi edilizi minori ecc.....

Per le aree assoggettate a strumento urbanistico preventivo (comunque per quegli interventi nuovi o sull'esistente di significative dimensioni e particolari caratteristiche) dovrà essere prevista, in sede progettuale, esauriente documentazione in ordine ai tipi, modi e caratteristiche delle ricadute sul territorio di tipo infrastrutturale, anche attraverso l'acquisizione di pareri e valutazioni degli enti preposti.

- f) La Commissione, non esaurendo ovviamente al proprio interno l'intera gamma delle competenze potenzialmente interessabili un determinato progetto edilizio o urbanistico, qualora ne ravvisasse l'esigenza o l'opportunità, ha la facoltà di acquisire ulteriori pareri e valutazioni, di svolgere indagini specifiche e sopralluoghi, al fine di accrescere le conoscenze in ordine all'espressione del proprio giudizio.

In tal senso, la C. potrà altresì acquisire, in forma scritta o di comunicazione verbale, il parere dei competenti tecnici comunali di volta in volta interessati alle fasi attuative di determinati progetti (o parti di essi) ed anche in relazione alle specifiche competenze professionali maturate.

- g) La Commissione si riserva, qualora ne ravvisasse la necessità ed al fine di una più puntuale comprensione degli elaborati, di invitare i progettisti privati a relazionare direttamente in ordine i progetti presentati; resta comunque disponibile a valutare l'opportunità di accogliere eventuali sollecitazioni al riguardo provenienti dai tecnici stessi.

3) LA TUTELA AMBIENTALE E DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Il livello di complessità e rilevanza assunto dalla "questione ambientale" in un'area ad elevato livello di antropizzazione quale quello dell'alta pianura e della fascia pedecollinare reggiana, impone una attenzione del tutto nuova e particolare alle problematiche della "tutela e salvaguardia ambientale e del territorio" da intendersi nella pluralità e complessità dei suoi aspetti.

La stessa possibilità di sviluppo appare oggi strategicamente ed indissolubilmente legata alla garanzia di livelli di qualità e salubrità ambientale (progressivamente erosi in questi ultimi anni), da inquadrarsi comunque come elemento concorrente alla definizione di un "sistema territoriale integrato", capace di qualificarsi per gli elevati livelli di servizio e di offerta socio-economica in un territorio che mantenga i propri connotati peculiari di naturalità e riconoscibilità ambientale.

L'approccio e l'attenzione della Commissione, saranno quindi rivolti al sistema ambientale nel suo complesso in una visione sistemica ed interattiva delle varie componenti; in questo quadro le aree e gli elementi di particolare interesse a valenza ambientale si propongono come punti di eccellenza del territorio, non solo da tutelare, ma da qualificare e valorizzare in quanto simbolo ed elemento di riconoscibilità della realtà locale.

E' da sottolineare l'importanza di valutare le singole proposte edificatorie (piccole o grandi che siano) nel contesto geologico-ambientale e nella loro incidenza attiva o passiva sulle risorse fisiche del territorio, in particolare quando gli interventi attengono ad opere di rilevante potenziale impatto quali industria, infrastrutture, grandi complessi, ecc...; in questo senso la Commissione terrà in particolare cura i pareri espressi dalle strutture tecniche e dagli organismi di vigilanza e controllo.

In questo quadro di coerenza si colloca la particolare attenzione che dovrà essere posta nella tutela, recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico e tipologico, a vario titolo oggi più che in passato sollecitato da consistenti processi di trasformazione d'uso.

L'obiettivo del corretto recupero del patrimonio edilizio esistente costituisce uno dei principali elementi di attenzione della Commissione, nella consapevolezza non solo di come si possa in tal modo mantenere elementi importanti di riconoscibilità territoriale, ma anche contribuire fattivamente al risparmio di una importante risorsa quale è il suolo non urbanizzato.

La Commissione nel proprio lavoro farà riferimento agli studi ed elaborazioni predisposte disponibili presso l'Amministrazione Comunale sollecitando nel contempo l'

Amministrazione stessa a continuare nell'opera di conoscenza, analisi e qualificazione del sistema ambientale locale, fornendo ulteriori strumenti per un efficace lavoro di indirizzo e controllo.

Al riguardo, sollecita altresì i tecnici privati a far riferimento e consultare nell'esercizio della pratica professionale, la documentazione a carattere storico/ambientale e di analisi territoriale che a vario titolo è in possesso dell'Amministrazione (es. ricerche, studi, indagini preliminari PSC/RUE ecc....)

La Commissione intende rivolgere particolare attenzione a questi aspetti, in quanto le pur articolate definizioni e normative del RUE non garantiscono né la possibilità di risoluzione ed indirizzo della complessa varietà di casistiche, né possono far riferimento ad una visione complessiva ed interattiva delle varie fasi e componenti dell'intervento.

I principali criteri orientativi del giudizio della C., in merito agli oggetti del presente punto, ed in particolare rispetto agli interventi relativi al patrimonio edilizio di interesse, possono essere così sintetizzati:

- a) Individuazione attraverso un esame critico della realtà e dell'importanza dell'opera nell'ambito dell'esistente, anche in riferimento alla storicità e a criteri paesaggistici e urbani;
- b) Valutazione sui progetti articolata nel merito della seguente classificazione:
 - b1) Manutenzione in genere:
riconoscimento dell'intenzione progettuale di un cosciente e coerente atto di conservazione come rimedio alla consunzione naturale delle cose;
 - b2) Restauro:
riconoscimento nel progetto dell'intenzione filologica e critica volta ad evitare ogni incidenza negativa sull'opera, espressa con criteri di scientificità oltre che con consolidate tecnologie senza che queste ultime debbano risultare "protagoniste" dell'intervento;
 - b3) Modifiche in genere:
riconoscimento nel progetto della compatibilità con l'esistente e con l'ambiente circostante, anche in riferimento a criteri di storicità e di paesaggio;
 - b4) Demolizioni:

riconoscimento della demolizione sulla base di valutazioni filologiche, storiche, ambientali e paesaggistiche;

b5) Ruederi e frammenti:

saranno di volta in volta valutati secondo la loro importanza intrinseca, nella memoria storica, e nel territorio. In taluni casi sarà valutata la espressività creata dalla azione del tempo, qualora sia riconosciuto un consolidato equilibrio storico.

b6) Destinazione d'uso:

la compatibilità della destinazione d'uso con l'opera e l'ambiente circostante sarà valutata in base a criteri di riuso, di conservazione, di storicità di interesse generale;

b7) Interventi sul paesaggio:

le modifiche rilevanti del territorio saranno valutate secondo criteri volti a salvaguardare l'immagine storico-paesaggistica nel suo complesso.

Il progetto dovrà tenere conto delle caratteristiche morfologiche e strutturanti dell'ambiente interessato (pianura, area collinare, area fluviale, ecc...) ed inserirsi in maniera organica in tale contesto;

Alla formazione dell'ambiente concorrono anche il tipo di vegetazione e/o colture presenti, che dovranno, qualora siano ritenute di particolare interesse dal punto di vista floristico o paesaggistico, essere mantenute e valorizzate.

Tali criteri verranno ovviamente assunti anche per progetti interessanti le aree sottoposte a vincolo ambientale dalla legislazione vigente ed in particolare per tutte le aree soggette al vincolo "bellezze naturali";

Proprio in relazione all'importanza della valenza e del ruolo territoriale dell'insieme degli elementi sopra citati, la valutazione operata dalla Commissione deve rapportarsi alla disponibilità di una documentazione analitico-descrittiva dello stato di fatto e di progetto di particolare dettaglio in forma fotografica e cartografica accompagnata da relazione che motivi in particolare, oltre l'intenzione progettuale, le scelte operate nei riguardi dei materiali impiegati e delle soluzioni tecniche adottate.

Ai fini della completezza e compiutezza del giudizio della Commissione, ed al fine di anticipare eventuali problematiche successive legate alla realizzazione dei lavori, si sollecitano i tecnici ad evidenziare da subito, attraverso specifiche note e relazioni progettuali) eventuali problematiche di ordine statico e costruttivo (ovviamente se conosciute e/o prevedibili) che potrebbero costituire elemento problematico in ordine al rispetto dei vincoli normativi d'intervento e/o delle prescrizioni della Commissione stessa.

4) QUALITA' E COERENZA PROGETTUALE

In un territorio ed in una città che ovviamente si trasforma nel tempo, molte architetture sono (sono sempre state) il risultato di successive modificazioni, di sovrapposizioni, di adeguamenti a mutate esigenze. La coscienza culturale della nostra epoca ha però introdotto il concetto di "rispetto" delle preesistenze, che può significare, di caso in caso, conservazione ovvero "modifica cosciente" e cioè comunque rispettosa della storia della città, dunque di chi, progettando, ne è stato in qualche modo protagonista.

Nella elaborazione dei progetti non si ritiene che sia sufficiente risolvere solo i problemi posti dalla Committenza e dalle normative vigenti; è indispensabile anche perseguire una più elevata "qualità progettuale" per ottenere un risultato che contribuisca ad elevare l'immagine urbana e, più in generale, intervenendo in maniera compatibile e ragionata sugli aspetti paesaggistici.

Essendo comunque gli aspetti relativi alla "composizione architettonica" ed alla valutazione estetico-percettiva di un'opera attinenti alla sfera del "gusto", rimangono fondamentali per un giudizio di coerenza complessiva dell'opera i ragionamenti e le valutazioni adottati dal progettista e pubblicamente esplicitati, in maniera tale da rendere trasparente la scelta, architettonica ed urbanistica che sia.

Elemento, per altro già richiamato, di coerenza progettuale è identificabile nella opportunità di predisporre progetti (o piani) che risultino "compiuti", ovvero esemplifichino in maniera unitaria le varie componenti progettuali che si ritengono fondamentali per l'ottenimento di una migliore qualità edilizia ed urbana, illustrandone così la capacità di "convivenza" ed il grado di integrazione (verde, recinzioni, materiali, colori, ecc...)

In particolare si vuole sottolineare, di norma, la necessità di completare il progetto di un edificio o di un piano, con il progetto del verde relativo, in quanto il verde costituisce necessario compendio al progetto architettonico, assolvendo funzioni di benessere per l'uomo e quindi contribuendo ad innalzare il livello complessivo della qualità urbana.

Il progetto del verde deve quindi essere impostato fissando innanzitutto il ruolo che tali sistemazioni devono avere all'interno del contesto circostante ed in relazione al progetto specifico (verde di perimetro, verde di macchia, verde a filari, ecc...) ed orientando la scelta delle essenze secondo precisi criteri di inserimento ambientale e climatico. Ciò vale, con le opportune specifiche accentuazioni che si rendessero necessarie in relazione ai singoli interventi, per l'insieme delle trasformazioni sia di tipo edilizio che del territorio.

In particolare poi, ciò che concerne le modalità con le quali progetti o i piani intervengono sul patrimonio edilizio e ambientale esistente, si sottolinea come la qualità progettuale in questa tipologia d'intervento risulti inscindibile dal rispetto delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del manufatto e/o dell'ambiente interessato, sia esso caratterizzato da elementi di pregio o tipologicamente irrilevante.

Mentre, per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di valore storico e culturale (normativamente tutelato) gli interventi di recupero e valorizzazione sono controllabili ed eventualmente emendabili, viceversa si riscontra come, nel caso di interventi sulla cosiddetta "edilizia minore" (case coloniche, fienili, ecc...), quando questi non risultino assoggettati a precisi vincoli normativi, prenda spazio la tendenza predominante di eseguire un nuovo progetto rispetto ad una ristrutturazione che curi anche gli aspetti conservativi.

Non si vuole in questa sede teorizzare la conservazione ad ogni costo, in quanto, caso per caso, si dovrà decidere in funzione della normativa vigente e dello stato di conservazione dell'edificio, però si vuole evidenziare come sia importante poter salvaguardare, quando è possibile, quelle opere che, anche se minori, costituiscono "memoria storica" di un passato che, in caso contrario nessuno riuscirebbe più a rileggere.

Gli interventi sul patrimonio esistente si configurano poi come importante opportunità di definire condizioni e modi per la qualificazione di tutti gli edifici esistenti nella finalità primaria di un riordino tipologico e di razionalità insediativa, da estendersi anche agli ambiti edificati di più recente realizzazione.

5) CRITERI DI VALUTAZIONE

A maggior chiarezza ed articolazione degli orientamenti generali di impostazione del lavoro di cui ai punti precedenti, si esplicitano di seguito i *principali criteri di valutazione* che verranno seguiti nell'esame delle varie proposte progettuali in relazione alle varie tipologie d'intervento:

- 1) Interventi urbanistici preventivi (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, ecc....)

La Commissione si esprimerà sui seguenti caratteri peculiari dell'intervento, secondo i più specifici indirizzi previsti di seguito per le varie zone:

- inserimento nel contesto urbano ed ambientale;
- organizzazione e sistemazione delle aree a terra;
- progettazione del verde;
- composizione e rapporti planivolumetrici degli edifici previsti e di questi con quelli esistenti
- unitarietà tipologica e dei materiali;
- accessibilità ed assetto della viabilità carrabile, pedonale e ciclabile, nonché degli spazi di parcheggi e sosta;
- elementi e contenuti della convenzione e delle normative tecniche di attuazione.

Relativamente ai Piani di Recupero, i criteri di valutazione terreno inoltre conto dell'attenzione mostrata per la salvaguardia dei valori storici di edifici e manufatti, della tecnologia, delle tecniche costruttive, dei materiali, colori ed elementi decorativi, nonché della proposta complessiva di riqualificazione del territorio urbano oggetto della proposta progettuale.

Si sollecita inoltre la predisposizione da parte dei progettisti di una adeguata normativa tecnica di realizzazione mirante a definire con precisione pari ed elementi capaci di conferire carattere di unitarietà al progetto.

Il parere della Commissione sarà riferito alle proposte intese nella loro globalità; i progetti dei singoli edifici o manufatti, saranno considerati in sede di trattazione degli interventi edilizi diretti.

Ai fini della definizione dei criteri generali d'intervento, si fa riferimento a quanto riportato e specificato ai punti seguenti.

2) Nuclei, edifici ed elementi di valore storico/ambientale

Con riferimento a quanto esposto in precedenza nel cap. 3, ed in relazione ad una precisa dotazione normativa esistente, nonché di consolidata esperienza nell'applicazione delle modalità e tecniche di recupero del patrimonio storico di interesse nelle zone urbane, la Commissione individua nel controllo del rispetto delle disposizioni vigenti la parte preponderante del proprio lavoro.

In tale sede si limita quindi unicamente ad esplicitare alcuni elementi di indirizzo generale e di orientamento alla progettazione, nei confronti dei quali verterà principalmente la fase valutativa:

- rispetto dell'assetto urbanistico originario e delle preesistenze architettoniche, in maniera da non costituire elemento di alterazione degli equilibri consolidati nella zona;
- realizzazione di un'adeguata dotazione di spazi a servizio delle abitazioni e, piu' in generale, delle attivita' e funzioni insediabili (es: cantine, rimesse, lavanderie, stenditoi, sottotetti, ecc...) in relazione alle superfici disponibili, al fine di garantire standards qualitativi consoni alle richieste attuali e tali da porre in effettiva concorrenza gli interventi nelle zone centrali con quella delle nuove espansioni periferiche sotto il profilo della vivibilita', qualita' ed usabilita' degli spazi.
- mantenimento della leggibilita' dei fronti di edifici attigui o, viceversa, recupero dell'unitarieta' degli stessi, a seguito di un'attenta disamina ed analisi relativa ai caratteri edilizi e tipologici originari.
A tal fine si ritiene importante l'individuazione ed eventuale rimozione di eventuali corpi incongrui contrastanti con l'originario impianto;
- conservazione ed adeguato arredo degli spazi storicamente liberi, siano essi destinati a verde o a superfici pavimentate; la proposta progettuale dovra' comunque sempre far riferimento a materiali, essenze e schemi organizzativi del verde propri della storia locale;
- evidenziazione, conservazione, ripristino degli elementi architettonici di rilievo;

3) Zone a prevalente destinazione residenziale, produttiva, terziaria e per servizi

I criteri orientativi generali della fase valutativa sono cosi' individuabili:

a) grado e capacita' di inserimento nel contesto esistente ed interrelazione con gli aspetti paesaggistici, da valutarsi in riferimento a:

- aspetti relativi all'incidenza della trasformazione in merito alle modifiche che essa viene ad apportare sia sotto il profilo dell'organizzazione urbanistica dei luoghi, sia sotto quello estetico/percettivo. Sara' oggetto di esame la capacita' degli interventi stessi di inserirsi in maniera non stridente nel contesto esistente o, ove propongano significative trasformazioni, di tratteggiare e proporre nuovi equilibri ben visibili e valutabili;
- salvaguardia di coni di visuale e fasce di rispetto verso elementi ed ambiti di interesse storico/architettonico e naturalistico/ambientale, nonche' di spazi od opere capaci di contribuire alla realizzazione di una rete di collegamenti pedonali e/o ciclabili in area urbana capace di mettere a "sistema" tali emergenze con il resto del tessuto edificato;

Di seguito vengono individuati alcuni criteri ed indicazioni orientativi per la progettazione, il cui approfondimento progettuale puo' concorrere in maniera significativa al perseguimento degli obiettivi generali sopraesposti:

- *viabilita' e spazi di sosta*: la progettazione degli assi veicolari deve risultare correlata e funzionale al rango dell'asse oggetto d'intervento.

Si raccomanda, ove possibile, la previsione di fasce verdi a lato strada con funzione di filtro e protezione del territorio circostante, sia urbano che rurale, nonche' di protezione degli edifici da fenomeni di inquinamento acustico, visivo ed aereo.

Si raccomanda parimenti la previsione di spazi opportuni per la realizzazione di percorsi pedonali/ciclabili, nonche' la realizzazione delle opere di urbanizzazione laddove queste risultino carenti o mancanti.

Sia gli spazi di sosta che i percorsi, e' opportuno siano realizzati con materiali drenanti ed arricchiti con opportuna dotazione di verde; la dislocazione, orientamento ed organizzazione delle aree pavimentate, nonche' dell'arredo verde, dovranno essere considerati gli effetti indotti sulle presenze insediative circostanti (inquinamento, soleggiamento, con visivi, ecc....).

La realizzazione degli spazi di sosta e' di norma da prevedersi in materiale drenante al fine di contenere l'effetto di impermeabilizzazione del suolo.

- *recinzioni*: sono da evitare gli elementi di forte impatto visivo e proponenti forti discontinuita' e frammentazioni rispetto al contesto. Sono da privilegiare elementi costruttivi "leggeri", possibilmente coordinati con l'impianto di siepi od altri arbusti autoctoni, di contenuto sviluppo in altezza e (ove possibile e praticabile anche in relazione alle caratteristiche delle stesse) con richiami e spunti di collegamento alle tipologie delle recinzioni esistenti.
- *funzioni complementari*: sia negli interventi a carattere preventivo che in quelli di riqualificazione urbana (con riferimento agli elementi individuati al successivo punto b, medesima voce), e' opportuno prevedere un adeguato inserimento nel contesto attraverso:
 - previsione di idonee barriere verdi;
 - utilizzo di forme e materiali opportuni, evidenzianti elementi di richiamo e collegamento con il contesto insediativo;
 - uniformita' e continuita' nell'utilizzo di forme e materiali;
- *spazi verdi* : gli spazi verdi pubblici e privati, di qualsiasi entita' e consistenza devono essere oggetto di specifica trattazione a livello progettuale, da motivarsi e predisporre in stretta correlazione con le esigenze funzionali richieste a tali zone.

Le dimensioni degli stessi devono risultare adeguate all'effettiva possibilità di impianto e di armonioso sviluppo delle essenze previste nonché allo svolgimento, senza particolari ostacoli, di un'efficace fase manutentiva.

Si sottolinea l'importanza di un'attenta progettazione degli spazi verdi anche in relazione all'importante ruolo che essi possono svolgere ai fini della protezione degli insediamenti nei confronti dei fenomeni di inquinamento da traffico, rumore, visivo, nonché ai fini dell'avvio di un complessivo processo di rinaturalizzazione e riequilibrio biologico delle parti più densamente edificate ed antropizzate.

Risulta poi particolarmente importante la limitazione al massimo della superficie coperta ed impermeabilizzata all'interno dei singoli lotti, garantendo adeguate fasce di "rispetto verde" tra i vari edifici e sul fronte stradale, in maniera da garantire la possibilità di arricchimento della dotazione arborea.

Le essenze devono, di norma, fare riferimento al complesso di quelle autoctone e tipiche del climax locale; essenze di altra natura possono essere previste a seguito di motivate e specifiche esigenze.

- *aspetti di tipo architettonico, formale e dei materiali:*

relativamente alle aree a prevalente destinazione residenziale già edificate e di completamento, usualmente caratterizzate da compresenza di tipologie e materiali estremamente diversificate e variegate, le indicazioni generali per gli interventi e di orientamento per la fase valutativa fanno riferimento ai seguenti aspetti:

- utilizzo di materiali tradizionali o, comunque, di uso corrente;
- riferimento a composizioni volumetriche tipiche del territorio o, comunque assimilabili e contestualizzabili in relazione alle preesistenze;
- razionale organizzazione dell'area di pertinenza, evitando la compresenza di più volumi edilizi (es: rimesse, bassi servizi, ecc... staccati dal corpo abitativo principale), mantenendo significative quote di area permeabile, creando fasce verdi di mediazione con le parti confinanti;
- nei casi ampliamento, sopraelevazione ed assimilabili, i nuovi interventi dovranno risultare coordinati con le preesistenze sia sotto il profilo formale, volumetrico, che dei materiali e colori utilizzati.

Nei casi in cui non siano più recuperabili o disponibili materiali utilizzati in passato, si raccomanda l'estensione della proposta progettuale alla definizione di interventi tesi ad omogenizzare ed uniformare l'intero corpo edilizio sotto il profilo dei colori e delle finiture esterne.

Relativamente alle zone a precisa caratterizzazione produttiva, sono da perseguirsi sinteticamente i seguenti criteri, compatibilmente con le specifiche esigenze delle varie

attività (di cui è opportuna l'eslicitazione dei condizionamenti che impongono alle scelte stesse):

- uniformità formale, volumetrica, di colori e materiali, mirando, in occasione di interventi di ristrutturazione, intervento sull'esistente o ampliamento, alla ricomposizione di volumi edilizi spesso cresciuti per giustapposizione, in maniera scoordinata e caotica, anche al fine di accrescere la riconoscibilità ed il livello di immagine esterna dell'azienda stessa.
In particolare, per ciò che concerne i tamponamenti esterni, è di norma da evitare l'utilizzo di pannelli di cemento fondo cassero non tinteggiati /intonacati o rivestiti ;
- pulizia ed ordinata disposizione dei materiali dislocati nelle aree di pertinenza, evitando i depositi di rottami e di materiale di rifiuto o di scarto, prevedendo altresì, ove possibile, l'inserimento di impianti tecnologici all'interno dei corpi edilizi;
- arricchimento della dotazione di verde, con prioritaria funzione di arredo sui fronti principali più qualificati e di schermatura sugli altri.

Sotto il profilo generale, estendibili ad ogni categoria d'intervento, criteri più di dettaglio sono così evidenziati:

- *coperture*: nella generalità dei casi, è da evitarsi il ricorso a coperture piane, fatta salva la specificità di interventi di ampliamento o ristrutturazione compatibilmente con il contesto e le preesistenze.
Risulta quindi opportuno il riferimento a coperture a due o più falde di pendenza opportuna, con coppi o tegole di uso corrente; non appaiono consone al contesto insediativo locale ed alla tradizione tipologica aperture e/o balconi o terrazzi interni alla copertura stessa.
- *scale esterne*: nella generalità dei casi sono sconsigliate le scale esterne, nei casi di comprovata impossibilità all'adozione di una differente soluzione progettuale, tali manufatti dovranno essere tipologicamente ben integrati con i corpi edilizi ed il contesto.
- *abusati condonati*: nel caso di interventi sui corpi edilizi condonati, deve essere ricercata la qualificazione tipologica degli stessi e condizioni di migliore integrazione con il corpo principale.
- *serramenti*: il posizionamento di serramenti esterni in alluminio o altro materiale similare, in particolare in forme e colori di forte e disturbante impatto visivo e non consone al contesto, appare particolarmente incongruo con la tradizione e gli usi costruttivi locali;

- *materiali di facciata e paramenti esterni*: nelle finiture e rivestimenti esterni e' opportuno il ricorso a materiali tipici del luogo ovvero: intonaci e tinteggi escludendo materiali acrilici e sintetici, paramenti di mattoni a vista nelle caratteristiche e tessiture locali, camini; per gli elementi tecnologici, cancelli ed inferriate, ed altri elementi di compendio architettonico delle opere, si consiglia il ricorso a forme semplici e materiali consoni al contesto.

b) funzionalita' e razionalita' dell'intervento, da valutarsi in riferimento a:

- *viabilita'*: organizzazione ed assetto del sistema di mobilita' e sosta sia di tipo pubblico che privato, da definirsi con chiarezza nel proprio assetto specifico e nei punti e momenti di interrelazione.

Gli interventi previsti dovranno rispondere, concorrere o comunque non costituire elemento ostativo al perseguimento degli obiettivi pianificatori della strumentazione settoriale o generale,

Risulta poi opportuno che la fase progettuale evidenzi eventuali problematiche legate agli aspetti di sicurezza dei percorsi, proponendo interventi finalizzati al contenimento del livello di rischio e della velocita' (caratteristiche dei percorsi, segnaletica, dissuasori, ecc...) sempre e comunque nel rispetto del vigente Codice della Strada.

Risulta opportuna l'individuazione e la descrizione (soprattutto nell'ambito di interventi urbanistici preventivi, in concomitanza di comprovate ed evidenti situazioni di problematicita' viaria, per gli interventi a carattere produttivo/terziario ed in generale a notevole capacita' attrattiva o di generazione di traffico) dei percorsi proposti ai fini di orientare globalmente l'assetto della mobilita' nell'area.

L'organizzazione delle aree di sosta deve orientarsi verso una dislocazione dei posti auto tale da evidenziare con chiarezza gli ambiti serviti e risultare efficacemente funzionale allo scopo, eventualmente anche attraverso previsioni eccedenti gli standards minimi di legge. Tali aree dovranno essere progettate di dimensioni adeguate (min. ml.2,5xml.5,00), ubicate in maniera tale da ridurre al minimo le interferenze pericolose con i traffici di scorrimento e nel rispetto delle prescrizioni di cui L. 13/89 relativa alle categorie portatrici di handicap.

Si sottolinea in particolare (in relazione al notevole carico veicolare ormai interessa le zone a destinazione residenziale di non recente impianto) la necessita' ed opportunita' di potenziamento della dotazione di spazi di sosta (sia di tipo pubblico che privato di pertinenza) a servizio di tali contesti insediativi.

- *funzioni complementari*: ubicazione, organizzazione ed assetto (a livello territoriale opportuno in relazione all'entita' ed alle specifiche ricadute dell'intervento) delle funzioni complementari agli insediamenti, quali:

- * fermate pubblico trasporto (autocorriere, bus scolastici);
- * spazi per cassonetti raccolta rifiuti;
- * cabine telefoniche;
- * cabine ed eventuali impianti tecnologici.

L'ubicazione, le dimensioni e le caratteristiche generali di tali elementi saranno valutate e verificate in ordine agli aspetti di fruibilità da parte dell'utenza e degli operatori preposti, sicurezza e razionalità delle movimentazioni, adeguatezza ed efficienza tecnologico/impiantistica; relativamente a tali aspetti si consigliano approfondimenti preventivi con i preposti Uffici comunali e/o degli Enti competenti.

-alloggi e spazi deputati allo svolgimento delle attività e relative pertinenze: organizzazione complessiva dell'edificio e livello di vivibilità effettiva degli spazi privati e delle aree connesse, ponendo particolare attenzione ad aspetti quali la proposta di adeguati equilibri tra vani utili e di servizio, tra funzioni principali e complementari, problematiche inerenti eventuali interferenze tra funzioni diverse, disposizione e dimensioni dei locali dell'alloggio, adeguati condizioni di fruibilità degli spazi e di illuminazione, organizzazione e sistemazione degli spazi esterni ecc...).

4) Interventi edilizi nelle zone agricole

La Commissione individua nella conservazione, recupero e valorizzazione del patrimonio storico/tipologico proprio dell'edilizia rurale (ed a pieno titolo assoggettato alle indicazioni ed indirizzi di cui al precedente cap.3) uno degli elementi qualificanti del proprio lavoro. Intende altresì rivolgere la propria attenzione alla qualificazione degli interventi edilizi (anche recenti e che comunque non vengono a rivestire carattere di interesse), che hanno investito le zone extraurbane, al fine di una complessiva e coordinata conservazione e ricomposizione di un quadro paesaggistico tipico dei luoghi.

L'individuazione delle caratteristiche di pregio o tipologicamente interessanti avverrà, oltre che con riferimento alla documentazione di progetto, attraverso l'esame della documentazione esistente a livello comunale (es: censimento edifici extraurbani) e sulla scorta delle specifiche conoscenze dei membri della Commissione stessa.

Sono considerate tipologicamente interessanti tutte le testimonianze edilizie caratteristiche della zona, indipendentemente dalle funzioni ad esse attribuite od in esse svolte, indicativamente distinguendo: case coloniche, servizi agricoli nelle varie forme, bassi servizi, case padronali, caselli, oratori, maesta', pozzi, forni, ecc...

Sinteticamente, gli *interventi finalizzati al recupero dell'architettura rurale considerata di interesse storico/tipologico*, verranno prioritariamente valutati al grado di coerenza progettuale complessivo esplicitato ed alla capacita' della proposta progettuale di perseguimento dei seguenti obiettivi:

- mantenimento e/o riproposizione delle forma originaria di aggregazione degli edifici (es: corte), nonche' di tutti quegli elementi che costituivano la caratterizzazione degli spazi esteni (es: viali alberati, aie, pavimentazioni particolari, pilastri di ingresso e votivi, ponti di ingresso, viabilita' storica, pozzi, forni, siepi ecc...);
- recupero della forma originaria degli edifici anche attraverso l'eliminazione delle parti incongrue e delle superfetazioni, il recupero del disegno originario delle facciate con relative aperture (es: portamorta, porticati, gelosie, scansione delle finestre ed altre aperture, ecc...), nonche' di tutti gli altri elementi qualificanti sotto il profilo architettonico (es. cornici, volte, nicchie, ecc...);
- giustapposizione e presenza di corpi incongrui di nuovo impianto, non integrabili con la preesistenza sotto il profilo tipologico e formale (es: tettoie, portici, ecc...);
- mantenimento di una chiara leggibilita' nella distinzione tra parte civile e rurale nei fabbricati ove compresenti;
- organizzazione e distribuzione degli spazi interni agli edifici, nel rispetto e con finalita' di conservazione degli elementi caratterizzanti l'architettura originaria (es: ubicazione e sviluppo dei vani scala, soffitti a volta, colonne delle stalle, disegno originario della copertura, muri tagliafuoco, orditura lignea del tetto, pitture e decorazioni, soffitti, ecc...), pur tenendo conto delle moderne esigenze d'uso e dell'abitare;
- utilizzo di materiali costruttivi e di finitura tradizionali;

Il parere della Commissione terra' anche conto dello stato di conservazione e delle caratteristiche statiche degli edifici, nonche' di quant'altro puo' rilevarsi dalla documentazione fotografica, relazioni illustrative e sopralluoghi.

Gli interventi di ampliamento sono (nel rispetto comunque della normativa vigente), ritenuti opportuni e motivati solo con riguardo ad edifici ritenuti privi di interesse; in ogni caso, ed indipendentemente dalla caratterizzazione tipologica dell'edificio, dovranno coordinarsi con l'esistente, sia sotto il profilo volumetrico, mentre allo scopo di evidenziare la "lettura" del nuovo intervento e' possibile la proposta di materiali e finiture differenziati, ma comunque coordinati sotto il profilo cromatico/compositivo.

Gli interventi di ristrutturazione (ed eventuale ampliamento) di edifici privi di interesse o comunque dalle evidenti caratteristiche di incongruita' con il contesto rurale, dovranno

tendere al recupero di un'organizzazione volumetrica, architettonica e cromatica (nonche' un utilizzo di materiali) di maggiore semplicita' e con richiami agli elementi tipici dell'edilizia rurale locale.

Ove cio' non sia possibile, dovra' comunque essere perseguita un'organizzazione coordinata dei volumi al fine di attingere ad un carattere unitario dell'intervento, eventualmente arricchendo e schermando le opere con un'adeguata dotazione arborea.

Considerazioni simili possono essere svolte per le *nuove costruzioni*, relativamente alle quali la ricerca formale e compositiva dovra' attingere ad una logica di continuita' di linguaggio con il contesto rurale; elemento guida dovra in sintesi essere la semplicita' e sobrieta' compositiva che ha sempre caratterizzato l'architettura contadina.

Appare tuttavia meritevole di particolare sottolineatura ed attenzione in fase valutativa la rispondenza progettuale ai seguenti orientamenti ed indicazioni:

- per i fabbricati di servizio agricoli devono essere previste pendenze opportune che consentano coperture in laterizio nonche' finiture esterne intonacate e tinteggiate, evitando elementi strutturali a vista;
- risulta preferibile evitare la presenza di recinzioni in zona agricola. Indicativamente, la realizzazione di recinzioni e' da prevedersi in rete metallica su basso muretto con siepe, per il solo fronte strada con caratteristiche urbane, siepe e rete metallica per l'area cortiliva e per il resto del podere. Altri tipi di recinzioni potranno essere valutati di volta in volta sulla base di comprovate e motivate esigenze;
- devono essere previste nell'ambito del progetto le modalita' e le caratteristiche relative alla sistemazione delle aree cortilive e degli spazi verdi, con riferimento a modelli ed esperienze della tradizione locale. Ai fini di una qualificazione complessiva degli interventi costituisce elemento qualificante del progetto la previsione di interventi tesi e finalizzati all'incremento della dotazione arborea con riferimento ad essenze autoctone, sia ai fini di schermatura paesaggistica di elementi incongrui, sia ai fini di ricostituzione di nuclei della antica dotazione boschiva soprattutto nelle aree di pianura, nonche' di punti ed occasioni di riequilibrio ecologico.
- la dislocazione di nuovi edifici dovra' assumere i caratteri della razionalita' funzionale e della compatibilita' con un'organizzazione insediativa propria della tradizione locale, preferendo la contiguita' con il centro aziendale anche al fine di contenere spreco di territorio (es: nuova viabilita', accessi, aree pavimentate, ecc...).

6) ESPRESSIONE DEL VOTO E FORMULAZIONE DEL PARERE

All'esame di ciascun progetto deve corrispondere la formulazione scritta di un parere.

Ciascun componente la Commissione potrà esprimere il proprio voto:

- a favore;
- a sfavore, motivando la decisione;
- di astensione, motivando la decisione.

Il parere complessivo della Commissione potrà quindi assumere le seguenti forme:

- parere favorevole;
- parere favorevole a condizione;
- parere sfavorevole.

E' previsto il rinvio dell'esame dei progetti, compatibilmente con il rispetto dei tempi di legge per l'espressione del giudizio, qualora da parte dei Commissari sia verificata l'impossibilita' di procedere all'espressione dello stesso in assenza di adeguata e sufficiente documentazione.

L'espressione di parere sfavorevole dovrà essere motivata ed espressa in forma scritta chiara e sintetica.

L'espressione di parere favorevole a condizione dovrà esplicitare gli eventuali suggerimenti, indirizzi e prescrizioni della Commissione relative alla formulazione della specifica proposta progettuale.

Ove il parere della Commissione, favorevole o sfavorevole, sia adottato a maggioranza, nonché in qualsiasi altro caso in cui sia ritenuto opportuno, ciascun commissario può richiedere la verbalizzazione delle motivazioni della propria scelta.