



**COMUNE DI PAVULLO NEL FRIGNANO**  
(Provincia di Modena)

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



***DOCUMENTO GUIDA  
PER L'EMANAZIONE DEI PARERI***

(ART. 3 L.R. 25.11.2002, N. 31)

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 37 DEL 22/05/2012

**"ALLEGATO" AL REGOLAMENTO EDILIZIO**

<b>INDICE.....</b>	<b>Pag.</b>
1) <b>Contesto normativo .....</b>	<b>3</b>
2) <b>Premessa .....</b>	<b>3</b>
3) <b>Considerazioni generali.....</b>	<b>4</b>
4) <b>Sistemi ed elementi oggetto di valutazione.....</b>	<b>5</b>
5) <b>Interventi urbanistici preventivi.....</b>	<b>6</b>
6) <b>Interventi di nuova edificazione.....</b>	<b>6</b>
7) <b>Interventi nelle zone agricole.....</b>	<b>6</b>
8) <b>Interventi nei centri storici e su beni storici-architettonici e testimoniali-culturali .....</b>	<b>7</b>
9) <b>Interventi in zone sottoposte a vincolo ambientale .....</b>	<b>7</b>
10) <b>Valutazione preventiva .....</b>	<b>8</b>
11) <b>Disposizioni organizzative .....</b>	<b>8</b>
12) <b>Conclusioni.....</b>	<b>9</b>

## 1) **CONTESTO NORMATIVO**

**Legge Regionale 25 novembre 2002, n. 31, Art. 3** prevede l'istituzione della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (di seguito indicata come Commissione) quale organo consultivo cui spetta l'emanazione di pareri, obbligatori e non vincolanti, ai fini del rilascio dei provvedimenti comunali in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico. In particolare il comma 2 lettera c) del citato art. 3 prevede che la commissione all'atto dell'insediamento può redigere un apposito documento guida sui principi e sui criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri.

**Regolamento Edilizio approvato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 78 del 20.07.2000 e n. 84 del 07.09.2000 come modificato con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 6 del 09.01.2004 e n. 3 del 28.01.2010**

**Art. 6, comma 1** – La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, di seguito indicata, in via breve, come Commissione, è organo consultivo del Comune, a cui spetta l'emanazione di pareri obbligatori, ma non vincolanti, ai fini del rilascio di provvedimenti comunali, in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici aventi valore storico architettonico.

**Art. 6, comma 2** - La Commissione costituisce organo a carattere esclusivamente tecnico, i cui componenti presentano una elevata competenza e specializzazione.

**Art. 10** – La Commissione, all'atto del suo insediamento, redige apposito documento – guida sui principi e suoi criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri. Tale documento – guida viene approvato con deliberazione della Giunta Comunale. Qualora le Commissioni che si susseguono non adottassero una propria dichiarazione d'indirizzi, continua a valere quella formulata dalla precedente commissione.

Al termine del proprio mandato, la Commissione redige un rapporto consuntivo sulla propria attività, che viene trasmesso alla Giunta Comunale, nonché alla nuova Commissione designata, perché possa servire anche ad eventuali aggiornamenti, modificazione ed integrazioni utili all'ulteriore definizione del documento – guida di cui sopra.

## 2) **PREMESSA**

Lo scopo del presente documento guida previsto dalla L.R. n. 31/02 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 è organo consultivo in materia di beni paesaggistici, interventi di risanamento conservativo e restauro e di abbattimento delle barriere architettoniche in edifici avente valore storico architettonico, piani urbanistici e attuativi, nuove costruzioni e tutti gli interventi che abbiano elevato impatto territoriale.
- La Commissione è chiamata ad esprimere il proprio parere, successivamente alle verifiche normative svolte dagli uffici comunali competenti, solo sugli aspetti compositivi ed architettonici degli interventi ed al loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico ed ambientale.
- 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 Pavullo n/F 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;
- forme carsiche;
- 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 URBANISTICI PREVENTIVI**

La Commissione si esprimerà sui caratteri peculiari dell'intervento planivolumetrico ovvero:

- inserimento nel contesto urbano paesaggistico/ambientale;
- organizzazione e sistemazione urbanistica delle aree;
- progettazione del verde e del paesaggio, ritenendoli nel loro insieme un elemento importante, del progetto architettonico, che assolve ad importanti e positive funzioni sul benessere dell'uomo innalzando la qualità della vita e dell'abitare del contesto urbano ed extraurbano;
- composizione, rapporti planovolumetrici degli edifici tra loro e con gli adiacenti esterni all'intervento, sistemazione viaria, dei parcheggi, dei pedonali e ciclabili;
- rispetto delle eventuali presenze storiche.

## **6) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE**

Per gli edifici di nuova costruzione, sia in ambito urbano che produttivo, nessuna limitazione formale sarà alla base della valutazione della Commissione, l'unico parametro cui si farà riferimento è il contesto del luogo, per il quale sarà presa attentamente in esame l'intenzione progettuale chiaramente espressa nella relazione illustrativa che già accompagna il progetto.

## **7) 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.

### Nuove costruzioni

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 ricorso a porticati 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.

## **8) 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 Pavullo n/F.

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, lattonomie, 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.

## **9) 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;

## **10) 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.

## **11) DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE**

Al fine di meglio organizzare la propria attività e quella dei liberi professionisti che operano nel settore, i Commissari concordano che la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si riunisca previa convocazione da parte del Responsabile del Servizio Edilizia Privata/S.U.E., nelle forme previste dal Regolamento Edilizio/R.U.E.:

- **in sede ordinaria**, secondo apposito calendario annuale delle sedute, fatta salva l'eventuale e tempestiva disdetta della seduta da parte del Responsabile del Servizio Edilizia Privata/S.U.E.;

- **in sede straordinaria** ogni qual volta se ne verifichino le condizioni le cui convocazioni verranno trasmesse tempestivamente ai componenti.

Il Responsabile del Servizio Edilizia Privata/S.U.E. predisporrà per le sedute ordinarie, un'unica convocazione annuale contenente il calendario delle sedute, l'orario e la sede di convocazione da trasmettere ai componenti sotto forma di posta elettronica, fax o altro mezzo di trasmissione. L'ordine del giorno contenente l'elenco delle pratiche da esaminare verrà inviato tempestivamente prima di ogni seduta tramite i mezzi di trasmissione sopra indicati.



## **12) CONCLUSIONI**

I Commissari componenti della Commissione hanno redatto il presente “Documento guida” avvalendosi della collaborazione dell’Area Servizi Pianificazione e Uso del Territorio del Comune Pavullo N/F.

Il documento sarà sottoposto all’approvazione della Giunta Comunale, organo politico - amministrativo competente.

Eventuali modifiche che dovessero rendersi necessarie nel corso della durata in carica della Commissione, saranno ulteriormente ratificate ed approvate dallo stesso organo.

Pavullo n/F 15/05/2012