



# Comune di Cattolica

Provincia di Rimini  
P.IVA 00343840401

<http://www.cattolica.net>  
email: [info@cattolica.net](mailto:info@cattolica.net)

**SETTORE URBANISTICA**  
**Ufficio Amministrativo**



CITTÀ DI CATTOLICA



BANDIERA BLU D'EUROPA

Prot. n. 21254

Cattolica li, 19/07/2011

**Al Sindaco**

*Piero Cecchini*

**Alla Giunta Comunale**

*Ass. Giovanna Ubalducci*

*Ass. Leo Cibelli*

*Ass. Alessandro Bondi*

*Ass. Anna Maria Sanchi*

*Ass. Giampiero Galvani*

**Al Presidente Consiglio Comunale**

*Paolo Russomanno*

S E D E

**Trasmissione solo via e-mail a:**

**[info@geometri.rimini.it](mailto:info@geometri.rimini.it)**

**[architettirimini@archiworld.it](mailto:architettirimini@archiworld.it)**

**[segreteria@ingegneri.rimini.it](mailto:segreteria@ingegneri.rimini.it)**

**Agli Ordini Professionali:**

*Geometri di Rimini*

*Architetti e Paesaggisti di Rimini*

*Ingegneri di Rimini*

**Oggetto: Invio Dichiarazione di Indirizzi Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio.**

Considerato che i componenti della CQAP hanno richiesto che la Dichiarazione di Indirizzi da loro elaborata, sia resa nota attraverso adeguata pubblicità, alla nuova Amministrazione Comunale per opportuna conoscenza ed informazione sull'attività della Commissione e nei confronti dei tecnici liberi professionisti maggiormente interessati da tali indirizzi nell'elaborazione dei progetti, si trasmette, in allegato alla presente, il documento in oggetto, redatto dalla Commissione per la Qualità Architettonica in data 12/07/2011, a cui la stessa si uniformerà nella valutazione dei progetti, a partire dalla prossima seduta prevista per il giorno 02/08/2011.

Tale documento costituisce parte integrante del verbale della CQAP n. 7 del 12/07/2011 ed è stato pubblicato sul sito istituzionale del Comune ([www.cattolica/area tecnica/net](http://www.cattolica/area_tecnica/net)) ed all'Albo Pretorio.

Distinti Saluti.

**IL DIRIGENTE SETTORE 2**

*D.ssa Silena Cingolani*

# COMUNE DI CATTOLICA

## COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO

### DICHIARAZIONE DI INDIRIZZI

#### 1. *PREMESSA E FINALITÀ DEL DOCUMENTO*

##### **FINALITÀ DEL DOCUMENTO**

La Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio (di seguito definita semplicemente CQAP) con il presente documento formula i criteri che adotterà nella valutazione dei progetti sottoposti al suo parere.

La valutazione viene elaborata sulla base degli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere e del loro inserimento nel contesto urbano, paesaggistico e ambientale.

La CQAP con la presente dichiarazione intende formulare linee di indirizzo generale senza esprimere schemi rigidi al fine di non condizionare e limitare la libertà progettuale dei singoli professionisti, ma stimolare un confronto sereno tra questi e la commissione nella sua collegialità.

I membri della CQAP, al fine di un corretto espletamento del mandato ricevuto e per fornire al Comune un valido e qualificato supporto, si impegnano a rispettare i criteri e gli impegni di seguito descritti.

##### **CRITERI DI QUALITÀ DELL'ARCHITETTURA E DEL PAESAGGIO**

Il paesaggio, nonostante sia tutelato dalla Costituzione e dalla Legge, continua ad essere l'elemento più fragile e trascurato del nostro patrimonio culturale e ambientale.

La CQAP intende sottolineare che "paesaggio" e "architettura" non sono elementi in antitesi, ma vanno intesi nella loro complessità come fattori reciprocamente interdipendenti. Alla base della qualità architettonica non ci sono solo le proprietà intrinseche degli elementi costituenti (caratteristiche formali, materiali, efficienza energetica etc...) ma anche le relazioni di interdipendenza con il contesto ambientale nel quale il manufatto si inserisce. L'architettura, attraverso il progetto, trasforma profondamente il paesaggio, non può quindi prescindere dall'obiettivo di favorire la conservazione del valore identitario del "luogo" nel quale agisce (qualora esista). Intendimenti generali ormai consolidati, ma puntualmente disattesi nella pratica, quali la salvaguardia del paesaggio - come valore - sono conseguenti alla presa di coscienza della qualità intrinseca dei luoghi e delle loro potenzialità. A tal proposito è fondamentale la conservazione dei "segni" e delle stratificazioni, quali testimonianze e memoria della civiltà che ha configurato il nostro patrimonio culturale. In questo senso è utile ricordare la definizione di paesaggio espressa dall'art. 131 del D.Lgs.42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio: "Per paesaggio si intende il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni".

Le azioni di trasformazione del territorio -sia urbano che naturale- operate anche dai singoli interventi su cui siamo chiamati ad esprimere un parere, è essenziale che inneschino un'inversione di tendenza e rendano possibili azioni e interventi che non producano ulteriori cementificazioni, responsabili del 'consumo' del suolo e della devastazione del nostro paesaggio in contrasto con i contenuti sanciti dalla legge n°.14 del

09/01/06, Convenzione Europea del Paesaggio<sup>1</sup>. E' necessario che gli interventi, anche se di modesta entità, abbiano come obiettivo la qualità oltre alla tutela e riqualificazione di quello che è indiscutibilmente il nostro patrimonio culturale.

L'obiettivo generale, risulta preminente quando si interviene in ambiti territoriali più "fragili" come l'arenile o le aree limitrofe alle zone verdi di Monte Vici e del fiume Conca.

I professionisti chiamati a intervenire anche in piccole porzioni di territorio, dovrebbero sentirsi impegnati ad avviare procedure progettuali coraggiose e lungimiranti volte a tutelare, conservare e valorizzare gli aspetti paesaggistici del nostro Paese, realizzando interventi improntati sulla qualità, coinvolgendo anche la committenza. Non si tratta di una difesa corporativa, ma piuttosto di mantenere in vita la nostra Storia e la nostra Cultura, consentendone l'oggettivazione. Non si intende negare l'apporto positivo di culture diverse dalla nostra, ma oggi sembra fuori luogo rivolgere l'attenzione a modelli estetico-formali di basso profilo (vedi i riferimenti a modelli decorativi ad effetto luna-park) quando è così facile guardare a ciò che avviene nelle grandi città europee, dove l'innovazione tecnologica nelle realizzazioni architettoniche ha raggiunto livelli di eccellenza, realizzando uno sviluppo sostenibile, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente, mantenendo un costante dialogo con il contesto.

## **2. OBIETTIVI GENERALI DELL'ATTIVITÀ DELLA COMMISSIONE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E IL PAESAGGIO**

Nella propria attività la CQAP persegue prioritariamente i seguenti obiettivi:

- Promuovere la qualità urbana e ambientale attraverso lo svolgimento dell'attività edilizia, ricordando che un fabbricato o qualsiasi opera inserita nell'ambiente, non ha solo un valore intrinseco, ma soprattutto un valore che dipende dalle relazioni che stabilisce con il contesto, in quanto il suo inserimento comporta modificazioni che attengono (sempre e comunque) al patrimonio pubblico.
- Rendere quanto più possibile chiaro e costruttivo il rapporto tra committenti, progettisti e amministrazione pubblica.
- Incentivare la buona progettazione, che rappresenta la più valida difesa dell'opera del progettista e dell'ambiente e, nel contempo, tuteli l'interesse della committenza.
- Sostenere la cultura locale degli edifici e delle sistemazioni delle pertinenze, non come limitazione pedissequa e vernacolare del passato ma, più coerentemente, come rispetto dei suoi caratteri essenziali attraverso l'uso appropriato di tipologie, composizioni formali, rapporti pieno-vuoto, materiali, colori e finiture.
- Sollecitare l'approfondimento e l'aggiornamento della normativa e delle sue modalità di applicazione, al fine di consentire le soluzioni più opportune sotto tutti gli aspetti.

## **3. LINEE DI INDIRIZZO DELLA CQAP**

La CQAP sulla base di quanto stabilito dal Regolamento Edilizio, è chiamata ad esprimere il proprio parere in ordine alla qualità architettonica delle opere edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale. Per lo svolgimento di tale funzione sono considerati fondamentali i seguenti elementi :

- il dotarsi di modalità operative efficaci ed adeguate ai diversi casi;
- richiedere tutta la documentazione necessaria per una consona validazione dei progetti

---

<sup>1</sup> LEGGE 9 gennaio 2006, n.14 - Ratifica (dello Stato Italiano) ed esecuzione della Convenzione Europea sul Paesaggio, fatta a Firenze il 20 ottobre 2000. (Gazzetta Ufficiale N. 16 del 20 Gennaio 2006)

- effettuare specifici sopralluoghi nei casi in cui le caratterizzazioni dell'intervento edilizio lo richiedano per garantire un corretta valutazione
- reperire in collaborazione con l'Amministrazione ulteriori elementi e documentazioni inerenti i progetti

### **3.1 Completezza e chiarezza della documentazione progettuale.**

#### **3.1.1 Responsabilità dei progettisti**

Il progettista avrà la primaria responsabilità sulla correttezza e veridicità dell'informazione da trasmettere in ordine alla descrizione dello "stato dei luoghi" ove s'interviene e delle opere che inevitabilmente interverranno per modificarlo.

#### **3.1.2. Documentazione ordinaria**

La CQAP raccomanda la completezza dei rilievi planimetrici e altimetrici inerenti lo stato del terreno, con particolare riguardo alle pendenze, specialmente quando si andranno a realizzare opere interrato.

Per le alberature, oltre alla posizione, alla quota del colletto e diametro del tronco, dovranno essere indicati anche la specie vegetale e l'ingombro della chioma.

Sia nei rilievi che nelle foto dovranno figurare anche le alberature al contorno dell'area che possano presentare interferenze tra le loro parti sopra terra o sottoterra e i manufatti oggetto di progettazione.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla documentazione fotografica presentata a descrizione dello stato dei luoghi precedente all'intervento, in quanto elemento fondamentale per la comprensione del contesto. Detta documentazione, corredata di planimetria nella quale saranno indicati i punti di ripresa, dovrà essere estesa anche all'ambiente circostante.

La CQAP raccomanda che i progetti siano sviluppati con tutti gli ausili tecnici atti a descrivere in modo particolareggiato le intenzioni progettuali, con particolare attenzione alle sezioni, che non dovrebbero essere limitate al manufatto, ma interessare anche l'area di intervento (al minimo estese all'intero lotto).

Si raccomanda che vengano opportunamente indicati anche tutti gli elementi tecnologici presenti nel fabbricato (camini, caldaie, pluviali discendenti) sia nello stato di fatto che nella soluzione progettuale proposta.

Si ritiene fondamentale, per la lettura spaziale dei prospetti, l'inserimento delle ombre ed è ritenuta importante almeno una vista significativa in 3D.

#### **3.1.3 Documentazione per progetti di particolare importanza.**

Per progetti di particolare importanza dimensionale, localizzativa o di particolare valenza storica, è richiesta l'integrazione con schizzi ambientali, prospettive, fotomontaggi e/o plastici nonché, eventuali particolari costruttivi degli elementi più significativi, atti a prefigurare chiaramente il risultato finale.

Dovrà essere garantita in ogni caso la chiarezza e completezza della documentazione a corredo del progetto.

Nel caso di edifici di particolare valenza storica, si invita a non prescindere dallo studio e presentazione di adeguata documentazione storico-archivistica.

### **3.2 Indicazioni e criteri di valutazione dei progetti**

La CQAP assume i seguenti criteri nella valutazione dei progetti, stimolando nel contempo i progettisti a dividerne gli obiettivi.

### **3.2.1 Paesaggistici e Urbanistici**

I progetti con valenze urbanistiche dovranno tendere ad un riequilibrio territoriale complessivo attraverso la ricucitura del tessuto urbanizzato.

Nei POC, destinati dallo Strumento Urbanistico ad abitazioni mono o bifamiliari, sono promosse forme di aggregazione quanto più organiche, vantaggiose dal punto di vista energetico, che tengano conto dell'orientamento, e rispondano a criteri di qualità sia intrinseci (materiali ecocompatibili, consumo energetico etc.) che estrinseci, e ciò anche in relazione al contesto (valori estetici e formali, sistemazioni esterne di particolare qualità).

### **3.2.2 Compositivi e architettonici**

E' privilegiata la coerenza tra forma e i volumi e materiali degli oggetti edilizi, evitando il non motivato accostamento di diversi stili, le sovrabbondanze formali, l'inserimento di orpelli decorativi.

La previsione di materiali e colori dovrà essere coerente sia con le varie parti dello stesso complesso edilizio che con le preesistenze adiacenti e, non da ultimo, con il paesaggio.

Non si escludono soluzioni progettuali innovative sia dal punto di vista formale che del funzionamento dell'organismo edilizio, purchè compatibili sia con i valori del paesaggio e dell'ambiente nel quale saranno inseriti, che con la normativa vigente.

### **3.2.3 Sistemazioni esterne, arredo urbano, finiture e apparati tecnologici.**

Con l'obiettivo di migliorare la qualità estetica ed ambientale dei manufatti edilizi anche successivamente alla loro realizzazione, la CQAP suggerisce l'adozione dei seguenti accorgimenti tecnico progettuali.

- Per le tende ombreggianti temporanee, pergolati ed altri eventuali elementi accessori si invita a svolgere un preventivo studio coordinato per l'intero complesso.
- Le protezioni terminali delle pareti esterne quali cornicioni ed attacco al suolo siano tali da assicurare un'effettiva difesa dal degrado nel tempo.
- Nei rivestimenti parietali in cotto, si suggerisce l'uso di paramenti che presentino grana e colori poco squillanti.
- La scelta delle pavimentazioni esterne dovrà essere orientata verso materiali di scarso impatto visivo, privilegiando quelli naturali, contenendo cementificazioni e cordolature nei limiti strettamente indispensabili, a vantaggio di superfici calpestabili drenanti effettivamente permeabili.
- La previsione (in quanto a posizione, tipologia, potenza) dell'illuminazione esterna, dovrà essere tale da non provocare fastidioso inquinamento luminoso ed il conseguente spreco energetico.
- Obiettivo dell'azione progettuale è la salvaguardia e valorizzazione della vegetazione esistente (se di qualche importanza e appartenete all'immagine del paesaggio storicizzato).
- Lo studio delle nuove sistemazioni a verde, in stretta integrazione compositiva e funzionale, con l'architettura ed il paesaggio, dovrà privilegiare le specie arboree e arbustive autoctone.
- Per le caldaie individuali e i condizionatori, prevedere nei loggiati o porticati, appositi alloggiamenti, in posizione coerente con il complesso edilizio, al fine di evitare lo svilimento dell'aspetto architettonico dell'oggetto edilizio con collocazioni casuali e appariscenti. Si invita all'inserimento nel progetto di pluviali, canne fumarie e comignoli come elementi importanti e non casuali della composizione.

- Per le antenne TV e parabole condominiali o individuali si invita ad una razionale localizzazione (anche in rapporto alle strutture e ai volumi della copertura).
- Per gli edifici tutelati dalle vigenti norme o che si intendono salvaguardare nella loro entità fisica (in quanto testimoni del nostro patrimonio storico e architettonico) il progetto di recupero non deve stravolgere in modo sostanziale il fabbricato esistente sia tipologicamente che strutturalmente, al fine di poterne continuare a leggere i caratteri essenziali. La CQAP valuterà, in particolare, che i progetti di recupero siano coerenti, nelle varie possibili scelte, con l'intensità del vincolo urbanistico apposto all'edificio o al gruppo di edifici. Si ritiene inoltre che, per tali interventi, sia opportuna una valutazione preventiva sulle modalità progettuali. Si raccomanda l'esecuzione di accurati rilievi ed una corretta rappresentazione grafica sia planimetrica che altimetrica (fronti e sezioni).

### **3.2.4 Ambientali**

Il verde urbano costituisce un'importante componente del paesaggio, migliora la qualità complessiva dell'ambiente e assolve a funzioni di benessere e comfort, oltre ad instaurare una relazione percettiva incisiva tra spazio pubblico e spazio privato e tra volume edificato e territorio armonizzando la città con l'ambiente.

Gli interventi dovranno essere realizzati attraverso progetti basati sulla conoscenza dei principali aspetti naturali del nostro ambiente, privilegiando l'uso di specie vegetali caratteristiche della flora autoctona.

Qualora gli interventi interessino le sistemazioni esterne, gli elaborati progettuali dovranno contenere una relazione tecnica sul verde, redatta da un professionista competente, che prenda in considerazione il contesto in cui si opera e il progetto architettonico indicando, sempre in apposita pianta del verde, le unità botaniche (arboree ed arbustive) con dimensioni, forme e posizioni.

Nonostante la zona è caratterizzata da un forte sfruttamento del paesaggio dagli stabilimenti balneari, particolare cura deve essere prestata nella scelta delle specie per le sistemazioni verdi riguardanti l'arenile.

Si ricorda che gli ambienti costieri rappresentano ecosistemi fragili e di elevato interesse naturalistico, caratterizzati da una zonazione della vegetazione comunemente associata a forti gradienti di salinità, esposizione al moto ondoso e coerenza dello stato sedimentario; ma nonostante le condizioni limitanti, tali gradienti permettono la presenza simultanea in spazi ristretti di comunità vegetali con alti valori di biodiversità.

La scelta delle specie vegetali deve ricadere tra la vegetazione psammofila caratterizzante la zona litoranea del paesaggio italiano condividendo il rispetto della vegetazione dei luoghi con le attività vacanziera dei fruitori della zona.

### **3.3. Modalità Operative**

La CQAP si impegna ad esprimere il proprio giudizio sui progetti presentati senza alcun condizionamento e secondo le proprie conoscenze nelle rispettive materie.

Nell'ambito della propria attività la CQAP seguirà le direttive emanate sull'argomento da leggi e regolamenti vigenti senza entrarne in contrasto.

#### **3.3.1 Parere preventivo**

La CQAP è disponibile ad esprimere Parere Preventivo al fine di verificare fin dall'inizio dell'iter progettuale gli aspetti ambientali e architettonici di un progetto. Questo per assicurare una collaborazione concreta ed efficace fra la stessa ed i progettisti.

### 3.3.2 Sopralluoghi

Nei casi giustificati dalla complessità dell'intervento la CQAP può decidere di effettuare sopralluoghi, eventualmente anche per quanto riguarda le campionature in luogo sia dei colori che delle sagome d'ingombro.

### 3.3.3 Incontri con il progettista

La CQAP si riserva, se lo ritiene necessario, di convocare il progettista al fine di richiedere eventuali chiarimenti sulle scelte progettuali o sui particolari aspetti dell'intervento.

E' facoltà del progettista chiedere audizione, tuttavia tale richiesta, formalmente motivata, può essere accolta a discrezione della CQAP

### 3.3.4 Parere CQAP

La CQAP, di norma, esprime il proprio parere utilizzando come valutazione l'aderenza del progetto proposto ai criteri e agli obiettivi suesposti.

La valutazione potrà essere accompagnata da suggerimenti o prescrizioni finalizzate ad una maggiore aderenza del progetto con gli obiettivi e i criteri richiamati.

Nel caso di una forte insufficienza della documentazione potrà essere formulato un parere "sospensivo" accompagnato dalla dettagliata richiesta di integrazione.

Nel caso di formulazione di parere contrario la CQAP si impegna a fornirne articolate motivazioni .

La CQAP si impegna a motivare il parere con particolare completezza quando l'intervento riguardi zone vincolate.

### 3.4 Rapporto di fine mandato e rapporti intermedi

Alla fine del proprio mandato la CQAP potrà redigere un rapporto consuntivo sulla propria attività, relativo in linea di massima ai seguenti argomenti:


- suggerimenti relativi alle eventuali modifiche della strumentazione urbanistica e regolamentare comunale;
- suggerimenti relativi al funzionamento e composizione della CQAP.

Annualmente la CQAP potrà redigere un breve rapporto in cui sintetizza l'attività svolta, avanzando suggerimenti operativi per il suo funzionamento ed eventualmente proporre integrazioni alle presenti linee di indirizzo.

La Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio del Comune di Cattolica.

Cattolica, li 12 luglio 2011

Dott. Cristian Tassinari (presidente)



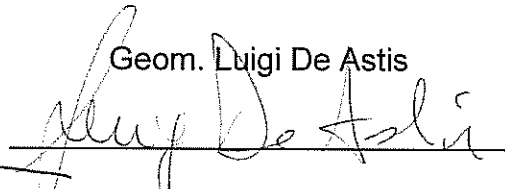
Arch. Lamberto Verdinelli (vice presidente)



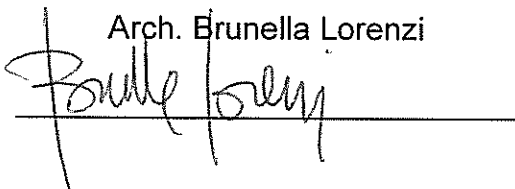
Ing. Domenico Bordoni



Geom. Luigi De Astis



Arch. Brunella Lorenzi



Dott. Agr. Pier Vittorio Miola

