



# COMUNE DI GEMMANO

PROVINCIA DI RIMINI

PIAZZA ROMA N. 1 - 47855 GEMMANO (RN)  
TEL. 0541 - 85.40.60 / 85.40.80 FAX 0541 - 85.40.12  
<http://www.comune.gemmano.rn.it/>

ALLEGATO A)

**Documento guida sui principi e sui criteri compositivi  
e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri della  
COMMISSIONE COMUNALE PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA ED IL PAESAGGIO  
seduta del 24.05.2010 Verbale n. 184**

La Commissione Edilizia per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, nella seduta di prima convocazione (a seguito della nomina avvenuta con deliberazione G.C. n. 33 del 24.04.2010), ha provveduto alla redazione del seguente *DOCUMENTO GUIDA*, a norma del vigente Regolamento Edilizio, come modificato con delibera C.C. 13/2006.

La "Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio" – C.Q., tenuto conto del vigente Regolamento Edilizio Comunale, come modificato dalla delibera C.C. 13/2006, definisce alcuni criteri per la formulazione della dichiarazione di indirizzi, con il presente documento si è posta la finalità, non solo di adempiere alle prescrizioni richiamate, ma soprattutto di fornire un contributo per migliorare la qualità progettuale, sia sul piano dell'architettura che dell'urbanistica.

Il rispetto delle norme urbanistiche non garantisce, di per sé, la qualità del progetto. Obiettivo della C.Q. è conciliare l'applicazione delle norme con la costante doverosa verifica degli altri due aspetti:

- Qualità del progetto;
- Qualità urbana e ambientale;

adempiendo con ciò al suo istituzionale compito come bene collettivo.

La C.Q. si esprime sull'accettabilità delle proposte progettuali senza con questo voler prevaricare libertà ideativa e propositiva dei professionisti.

Le considerazioni che seguono curano in particolar modo alcuni aspetti non propriamente disciplinati dalle vigenti normative, ragion per cui occorrerà fare riferimento ai testi normativi vigenti per tutti gli altri aspetti non trattati (si veda ad esempio la normativa del centro storico).

Su tali basi riteniamo di dover formulare alcune considerazioni, e precisamente:

## CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

### A - Chiarezza Progettuale

La scarsa chiarezza degli elaborati spesso mette la C.Q. in condizioni di difficoltà nell'esprimere un giudizio. Per poter valutare un progetto occorre la possibilità di comprenderlo appieno attraverso gli elaborati previsti dal regolamento edilizio (relazione descrittiva, foto, elaborati grafici, ecc.). Si suggerisce quindi di aver cura

nella stesura della relazione descrivendo i criteri compositivi e quant'altro non risulterà desumibile dai disegni, si raccomanda altresì cura e precisione nella stesura dei disegni ponendosi sempre l'obiettivo di rendere chiara la lettura del proprio progetto e del suo inserimento nel contesto circostante. Si rammenta infine che le immagini fotografiche possono essere un ottimo strumento di descrizione del contesto e dell'edificio su cui eventualmente si andrà ad intervenire. La C.Q. si riserva pertanto, nei casi di carenza o incompletezza della documentazione presentata, di acquisire nuovi elementi.

#### B – Committenza, agglomerato urbano ed aree extra urbane.

E' indispensabile dare anche alla qualità la giusta importanza affinché contribuisca ad elevare sia l'immagine urbana rendendola esteticamente valida, che tutelando il paesaggio.

#### LINEE GUIDA ED INDIRIZZO

Nella progettazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Comparti, ecc.) o comunque di grande scala limitare l'eccessiva frammentazione delle aree nei vari usi (verde, percorsi, parcheggi, ecc.) e, ove possibile evitare le interferenze fra la viabilità carrabile, quella pedonale e le aree verdi.

Nella progettazione architettonica e di dettaglio onde ottemperare al criterio della chiarezza, e per consentire alla C.Q. una corretta comprensione del progetto, si suggerisce l'esplicitazione delle scelte relative ai colori e alle tecniche e ai materiali di finitura esterna. Ciò potrebbe essere fatto almeno per i seguenti elementi:

- intonaco (cemento, calce, liscio, rustico, a sbruffo, ecc.)
- tinteggiatura (tipo e colore della tinteggiatura)
- rivestimenti (materiale e colore del mattone, della pietra, del legno ecc.)
- camini (forma, materiali, rivestimenti, ecc.)
- elementi decorativi (cornicioni, fasce marcapiano, cornici)
- infissi esterni (materiale, colore, ecc.)
- elementi oscuranti (tapparelle, persiane, scuri, ecc.)
- grondaie e pluviali (materiale, colore, ecc.)
- manto di copertura (coppi, tegole, portoghesi, colore, ecc.)

Ovviamente sarà libera scelta del progettista descrivere quanto sopra nella "Relazione Tecnica" anziché negli elaborati grafici.

Sarebbe opportuno da parte del progettista anche evidenziare l'eventuale presenza sull'unità edilizia e/o sull'area in adiacenza ad essa di manufatti di valore storico - testimoniale di cui al quarto comma dell'art. 32 del P.T.C.P.: cappelle, cellette ; ponti e ponticelli; chiuse, molini, canali ecc.

Allo scopo di migliorare la qualità degli spazi scoperti e/o di pertinenza degli edifici esistenti o di progetto potrebbe essere opportuno:

- rappresentare in maniera chiara lo stato dei luoghi ed il reale andamento altimetrico del terreno, (anche in relazione alla viabilità pubblica contigua), evidenziando dislivelli, scarpate e muri di contenimento;
- integrare la progettazione architettonica con un adeguato studio del verde delle essenze arbustive e arboree previste in abbattimento o di nuovo impianto specificandone le varietà (a riguardo si rammenta l'elenco delle essenze arboree ammesse nel territorio comunale previste nel Regolamento edilizio all'art. 63);

- per le recinzioni occorre tener conto degli allineamenti ed eventualmente delle tipologie esistenti;
- studiare l'eventuale illuminazione tenendo in considerazione le eventuali problematiche legate al risparmio energetico e all'inquinamento luminoso;

Si precisa che spesso il progetto del verde è carente, o perché manca o per scarsa definizione progettuale. Il verde invece è molto importante essendo un naturale e necessario completamento del progetto architettonico. Assolvendo funzioni di benessere per l'uomo e innalzando la qualità urbana e ambientale complessiva.

In sede di progetto esso può rappresentare anche un valido strumento di "mitigazione" (rivestimenti, schermature arbustive e arboree, ecc.) migliorando l'inserimento di quegli elementi infrastrutturali esistenti e/o di nuova realizzazione (es. parcheggi, capannoni agricoli e/o artigianali, centrali termiche, ecc.) che potrebbero essere percepiti come un corpo estraneo rispetto ad un contesto naturalistico e paesaggistico così qualificato come quello del territorio di Gemmano

Si raccomanda pertanto di valutare già in fase di "progettazione generale" (Piani Particolareggiati, Comparti, ecc.) e ancor più specificatamente nelle progettazioni di dettaglio una attenta progettazione del verde proprio nell'ottica di una generale riqualificazione ambientale e paesaggistica

La C.Q. si riserva la facoltà di suggerire modifiche alle previsioni proposte.

### Il recupero edilizio

Circa il recupero edilizio occorre fare alcune precisazioni. Il territorio del Comune di Gemmano, fortemente provato dalle distruzioni della seconda guerra mondiale, non presenta emergenze di rilievo nell'ambito del patrimonio storico monumentale. Inoltre tali edifici sono tutelati dalla Soprintendenza ai Beni Storici Architettonici ed Ambientali di Ravenna e pertanto gli eventuali interventi edilizi sono sottoposti specifica autorizzazione. Occorre invece osservare che comunque sopravvivono interessanti agglomerati tipici dei caratteri insediativi della Valconca (piccoli borghi e ghetti rurali sparsi sui crinali e su modeste alture) ove l'articolazione degli spazi, le proporzioni reciproche fabbricati e l'omogeneità "stilistica" e dei materiali, ne determina l'elemento qualificante.

Esistono inoltre edifici o porzioni di edifici che presentano peculiari elementi edilizi che testimoniano una tecnica ed una sapienza realizzativa ormai perduta o in inesorabile declino (archi, volte, grotte, ecc.) perché non più rispondenti alle esigenze abitative e/o di processo edilizio contemporaneo.

La C.Q. pur lasciando al progettista la piena libertà di intervento (ovviamente nel rispetto delle vigenti normative e prescrizioni) sente il dovere di sensibilizzare la tutela dei suddetti elementi, certa che attraverso questo percorso si potrà contribuire alla crescita della qualità ambientale e del territorio.

La C.Q. si permette pertanto di individuare due metodi generali da seguire nell'approccio progettuale sul patrimonio esistente.

Quando si opera all'interno di piccoli nuclei omogenei, si suggerisce di:

- prestare particolare attenzione ai materiali ed agli elementi di finitura ricercando quando possibile una certa omogeneità con il contesto;
- evitare la realizzazione di elementi architettonici incongrui per forma o materiale
- evitare la realizzazione di fabbricati che si pongano in forte contrapposizione col costruito, mantenendo possibilmente cubature semplici e proporzionate a quelle circostanti.

Quando, viceversa si rileva dall'analisi storica e dall'esame estetico che l'edificio da restaurare o parte dell'edificio è di pregio architettonico, si suggerisce nell'intervento di seguire il seguente metodo:

- Eliminare corpi e/o elementi incongrui, se tale operazione contribuisce ad una migliore lettura dei caratteri originali del medesimo.
- Tutti gli interventi moderni interni ed esterni devono essere, in linea di principio, leggibili nel senso di operare con materiali e forme diverse da quelle dell'edificio in questione. In sostanza a fine lavori deve essere facile la lettura, sia del nuovo intervento che dell'edificio d'epoca.
- Quando si eseguono ristrutturazioni in piani interrati e piani terra di edifici, in cui vi sia la presenza di archi , volte, ecc., si chiede il mantenimento di tali strutture che sono memoria del passato, cercando di adeguarle, in modo rispettoso, alle nuove esigenze funzionali (corselli, parcheggi, ascensori, ecc.).

Ovviamente le scelte saranno demandate alla sensibilità ed alla volontà del progettista e della committenza la C.Q. si riserva la facoltà di chiedere chiarimenti ed eventualmente suggerire diversi criteri di approccio alle soluzioni proposte

#### L'impiantistica

I progetti devono inoltre riportare negli elaborati grafici l'indicazione degli eventuali elementi impiantistici che si intende porre in opera (es. pannelli fotovoltaici, pannelli solari, serbatoi di accumulo, split di impianti di condizionamento, ecc...);

In tutti i casi di particolare complessità, ed in particolare per gli interventi di restauro occorrerà un'attenta descrizione dei dettagli architettonici e decorativi esistenti e di progetto.

Negli edifici di pregio, va posta particolare attenzione alla collocazione di ascensori, canalizzazioni d'aria, canne fumarie, scambiatori di calore e caldaie esterne o box di contenimento delle stesse. Spesso le esigenze funzionali ed igieniche della tipologia d'uso ammessa (laboratori artigianali, ristoranti, ecc.) impongono la realizzazione di impianti di espulsione in edifici e luoghi assolutamente inadatti. Sarebbe quindi opportuno che negli elaborati grafici siano indicati tali impianti e che le licenze per attività commerciali siano rilasciate richiamando l'attenzione su tale aspetto

Il presente DOCUMENTO GUIDA viene allegata al verbale della seduta della Commissione in data 24.05.2010 n. 184 redatto dal segretario della Commissione Geom. Brunetti Sanzio, e sottoscritto da tutti i componenti presenti.

I componenti la Commissione:

- f.to Arch. Gilberto Avella
- f.to Ing. Sara Imola
- f.to Geol. Paolo Ciacci
- f.to Geom. Stefano Barilari
- f.to Agron. Giampaolo Massi