



ROMA CAPITALE

COMITATO PER LA QUALITÀ URBANA ED EDILIZIA
DI ROMA CAPITALE

**Linee guida per la qualità
architettonica, edilizia, urbana
e per la sostenibilità ambientale
dei nuovi insediamenti a Roma**

2008–2013

INDICE

1 PREMESSA

- Cos'è il COQUE
- Competenze attribuite al COQUE
- Scopo del Documento

2 CRITERI DI VALUTAZIONE

- Interventi a scala urbana
- Interventi a scala edilizia

3 STRUMENTI DI VALUTAZIONE

- Presentazione dell'intervento
- **Relazione sulla Qualità dell'intervento**

Lista di controllo della Relazione sulla Qualità
dell'intervento

4 FORMULAZIONE DEI PARERI

1 PREMESSA

Il COQUE, Comitato per la Qualità Urbana ed Edilizia di Roma Capitale è un organo di consulenza del Sindaco ed è stato istituito con Delibera di Consiglio Comunale n. 103/2003.

Esso è espressione culturale delle più diverse componenti sociali della Città di Roma Capitale: Università, Ordini Professionali, Associazioni di Costruttori, Sindacati, Centrali Cooperative, Associazioni varie di cittadini.

Le sue competenze vengono stabilite dal regolamento allegato alla Del. C.C. 103/03 art. 4 comma 1, 4; art. 5 comma 1, 2; art. 7 e art. 10 – N.T.A. del P.R.G. art. 24 comma: 8, 9c, 12, 13, 15, 17; art. 25 comma 8.

Il Comitato si esprime in merito agli “aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere edilizie e al loro inserimento nel contesto urbano e ambientale”, consapevole che il rispetto della norma, ancorché puntuale e scrupoloso è condizione necessaria ma non sufficiente per garantire qualità urbana ed edilizia.

L'attività del Comitato si esplica anche nel definire e formulare precisi criteri di riferimento per la valutazione della qualità dei progetti, scopo del presente documento.

La diffusione di tali criteri è uno strumento utile per tutti, cittadini e progettisti, e vuol contribuire a rendere spedita e trasparente l'attività del Comitato: criteri che non limitino la capacità e la libertà espressiva del progettista e che considerino le innumerevoli diverse connotazioni che un intervento nel contesto territoriale di Roma Capitale può assumere.

2 CRITERI DI VALUTAZIONE

Il Comitato, interviene con propria autonomia nel merito della qualità dei progetti sottoposti al suo esame.

I principali criteri di valutazione sono riconducibili alla comprensione ed al rispetto del sistema di coerenze propri di ogni singolo intervento.

Pur riconoscendo la libertà d'espressione del progettista, si ritiene che - oltre all'osservanza di leggi e regolamenti vigenti - per conservare e migliorare la qualità dell'ambiente urbano debbano essere soddisfatti alcuni fondamentali requisiti:

Ogni progetto presentato all'esame del Comitato deve risultare di incremento della qualità dell'intorno e non solo in contesti di riconosciuta qualità architettonica ed ambientale, ma a maggior ragione in quelli di minor pregio.

Anche nel confronto con alcuni insiemi architettonici di realizzazione recente e ormai consolidati, si richiede ai progettisti un'intenzione di qualità, indipendentemente dall'esistenza di particolari vincoli.

Il Comitato intende verificare l'intervento proposto alla luce di molteplici aspetti riconosciuti generalmente come elementi qualificanti del progetto:

Interventi a scala urbana

1. Le relazioni tra i nuovi interventi e il “quadro paesaggistico di pertinenza” definito nei suoi caratteri morfologici e valori storico-ambientali, con particolare attenzione ai nuclei edilizi di rilevante dimensione o estensione e in presenza di caratteristiche tipiche del paesaggio agricolo romano;
2. La mobilità/accessibilità sia pubblica che privata: pedonale, ciclabile, veicolare;
3. La relazione con il contesto storico-insediativo, geomorfologico, paesaggistico, ambientale;
4. Il sistema dei luoghi sia di uso collettivo che di uso privato: residenziale e non residenziale;
5. L’impatto delle attività edilizie sul suolo, sulle falde acquifere, sulla stabilità dei versanti, con particolare attenzione alle strutture edilizie profonde con più di un piano interrato e nei casi di opere situate in aree con acclività accentuata;
6. Il rapporto tra opere edilizie e aree critiche dal punto di vista idrogeologico come la piana alluvionale e le fasce marginali della Valle del Tevere.

Interventi a scala edilizia

1. Congruenza tra il modello di utilizzazione e i caratteri tipologici dell'edificio;
2. Condizioni di abitabilità ed arredabilità: proporzioni planimetriche degli ambienti anche in rapporto alla posizione delle aperture, alla illuminazione naturale, alla ventilazione, al soleggiamento;
3. Estensione degli ambienti accessori e di servizio in rapporto alle effettive necessità d'uso;
4. Sistemazione delle aree di pertinenza e dei distacchi degli spazi porticati e dei piazzali, degli accessi pedonali e carrabili ai piani interrati anche in rapporto alle soluzioni adottate per l'attacco a terra che concorrono in modo preminente a formare la qualità architettonica dell'edificio e quella dei suoi spazi di relazione.
5. Indicazione progettuale delle tipologie e dei particolari costruttivi delle recinzioni e di tutte le opere di arredo urbano e di sistemazione esterna
6. Localizzazione dei parcheggi, il cui livello di impatto andrà attenuato con opportuni dispositivi e barriere anche visive.

7. Permeabilità dei suoli mediante l'utilizzo di sistemi permeabili per le pavimentazioni e gli eventuali percorsi.
8. Coronamento dell'edificio, con controllo di volumi tecnici, canne di aerazione ed antenne, da considerarsi come occasioni di architettura.

Di ciascun progetto il COQUE valuterà pertanto la coerenza tra l'idea compositiva d'insieme e la sua conseguente formalizzazione negli elaborati presentati.

3 STRUMENTI DI VALUTAZIONE

Presentazione dell'intervento

La presentazione della richiesta di parere sarà costituita da una domanda con i dati amministrativi del progetto, dagli elaborati grafici allegati e dalla Relazione sulla Qualità.

La richiesta sarà esaminata dal Comitato solo ed esclusivamente se la documentazione è completa.

Si ritiene importante per una corretta valutazione del progetto anche la qualità della sua presentazione.

I progetti sottoposti all'esame del COQUE, dovranno essere rappresentati in elaborati leggibili chiari e completi, quotati, coerenti in ogni loro parte, conformi alle norme e consuetudini del corretto esercizio della professione; corredati da documentazione fotografica a colori, immagini tridimensionali, inserimenti foto realistici nel contesto di riferimento; completi di dettagli a scala adeguata con indicazioni chiare sui materiali e le finiture utilizzate.

Relazione sulla qualità dell'intervento

Il Comitato, verificherà la coerenza del progetto tramite una “Relazione sulla Qualità” che il progettista dovrà redigere. Gli argomenti su cui impostare la Relazione, da sviluppare in modo anche parziale, proporzionalmente all'entità e all'importanza dell'intervento, sono riportati nella seguente Lista di controllo.

Lista di controllo della Relazione sulla Qualità dell'intervento

1) Interventi a livello urbano

1a) Rapporti con il contesto storico, geo-morfologico, paesaggistico, ambientale

Il progettista esprimerà sinteticamente la sua posizione circa il contesto in cui è chiamato ad operare consapevole della sua valenza storico - insediativa e dell'importanza che assumono nell'identità dei luoghi gli elementi notevoli a scala urbana, i tessuti, le emergenze morfologiche, gli ambiti di particolare pregio paesaggistico.

Illustrerà le motivazioni di carattere formale e sostanziale assunte per contribuire al raggiungimento dell'obiettivo generale di miglioramento delle forma e dell'efficienza della città, indicato dagli strumenti di programmazione e pianificazione.

1b) Mobilità: viabilità, accessibilità, connessioni stradali, connessioni alle reti tecnologiche

Il progettista illustrerà gli interventi necessari a garantire la connessione e l'integrazione con la rete infrastrutturale, prestando particolare riguardo ai principi della mobilità sostenibile, alla possibilità di incrementare la mobilità lenta e gli spazi di sosta ed eliminare le barriere architettoniche.

1c) Sistema dei luoghi collettivi

Si illustreranno le connessioni dell'intervento con la rete dei luoghi collettivi presenti nell'ambito territoriale di riferimento e le possibili modalità messe in atto per incrementare o cambiare le connessioni stesse, al fine di favorire l'aggregazione sociale, la vivibilità dei luoghi, la sicurezza.

1d) Sostenibilità delle diverse funzioni da insediare

Nel descrivere il mix funzionale adottato nell'intervento si illustreranno quali sono state le considerazioni che hanno portato a tale scelta, come ad es. l'analisi delle funzioni già presenti o previste, la verifica della domanda di mercato, la sostenibilità e flessibilità nel tempo garantite da destinazioni d'uso assimilabili tra loro, l'equilibrio funzionale dell'insediamento e la sua integrazione con il sistema urbano di riferimento.

1e) Progettazione unitaria

Si illustreranno le motivazioni e le scelte progettuali finalizzate alla realizzazione di un intervento unitario, riconoscibile, autonomo nel suo insieme e capace comunque di relazionarsi con le caratteristiche morfologiche ed ambientali del suo intorno urbano di riferimento.

2) Interventi a livello edilizio

2a) Rapporti con il contesto storico, geo-morfologico, paesaggistico, ambientale

Il progettista esprimerà sinteticamente la sua posizione circa il rapporto della sua opera con il contesto in cui è chiamato ad operare (es: in conformità ad esso o in difformità).

Illustrerà le sue scelte progettuali e la sostenibilità dell'opera progettata con particolare attenzione al confronto con:

- *gli ambiti di particolare pregio paesaggistico, misurandosi con la possibilità/necessità di mitigare l'opera, scegliere un corretto uso dei suoli, privilegiare visuali prospettiche, equilibrare volumi e spazi.*
- *le emergenze storiche e geo-morfologiche, gli elementi notevoli a scala urbana, l'allineamento/contrapposizione con i tessuti esistenti, i tracciati, le emergenze architettoniche.*
- *la viabilità esistente e gli eventuali interventi di mitigazione e completamento (con particolare riguardo ai principi della mobilità sostenibile, all'incremento degli spazi di sosta, all'eliminazione delle barriere architettoniche)*

- *il sistema del verde esistente, con l'eventuale integrazione e compensazione di mancanze dell'intorno immediato*
- *il sistema dei servizi, mettendo in relazione il disegno dello spazio pubblico / parti comuni progettate con quello del contesto circostante e considerando le nuove gerarchie funzionali create dal progetto e quelle esistenti*
- *la connessioni alle reti tecnologiche ed infrastrutturali, dato connotativo e qualificante del l'organismo edilizio di qualità.*

2b) Rapporti esterni all'organismo

Il progettista dovrà descrivere sinteticamente:

- *il rapporto tra le parti comuni dell'organismo (accessi, porticati, androni, connettivo, verde condominiale, locali tecnici ecc). e le parti private (uffici, residenze, locali commerciali ecc.) rapporto da valutare anche in base all'importanza dell'intervento e alla sua localizzazione. La scelta degli accessi all'edificio.*
- *il rapporto tra l'organismo progettato e gli spazi verdi previsti, con particolare attenzione al tipo di piante ed alberature previste, la loro distanza reciproca e tra le strutture edilizie (muri, pavimentazioni ecc).*
- *il corretto rapporto dimensionale tra ambienti principali serviti ed accessori il rapporto tra zone carrabili e zone pedonali dell'organismo progettato e la loro possibile separazione.*
- *Il progettista illustrerà le modalità con le quali intende trattare gli elementi tecnologici in copertura: pannelli solari, fotovoltaici, antenne, torrini, extra corsa ascensori, canne fumarie ecc., al fine di una loro integrazione formale o meno nell'organismo previsto.*

2c) Rapporti all'interno dell'organismo

Il progettista dovrà descrivere sinteticamente:

- *il modello tipologico di riferimento*
- *Nel caso specifico di edilizia residenziale il progettista con piante 1:50 arredate dimostrerà la vivibilità degli ambienti in rapporto alle fonti di illuminazione naturale ed agli accessi previsti per i singoli ambienti;*
- *Il Progettista avrà cura di progettare ambienti non solo con superfici congrue alle funzioni previste, ma anche con un rapporto adeguato tra le dimensioni dello stesso ambiente. illustrerà esaurientemente le motivazioni di tale scelta progettuale;*

- *Il Progettista illustrerà sinteticamente i criteri con i quali ha dimensionato le aperture esterne e la loro forma in relazione ad una adeguata illuminazione degli ambienti e della loro ventilazione;*

2d) **Dettagli degli elementi costituenti l'organismo**

- *Il progettista illustrerà le tecnologie costruttive adottate in rapporto alla durabilità del manufatto ed alla sua manutenzione nel tempo, descrivendo in dettaglio i materiali utilizzati per i principali elementi architettonici, i colori, le finiture.*

4 FORMULAZIONE DEI PARERI

Il comitato dopo aver esaminato il progetto e sulla base della Relazione sulla Qualità esprimerà il proprio parere che potrà essere dei seguenti tipi:

- Parere favorevole;
- Parere favorevole con prescrizioni:
Il comitato illustrerà sinteticamente ma specificatamente quali saranno le modifiche da apportare all'intervento perché questo possa ottenere un parere favorevole. Nel caso di osservazioni, quanto viene ritenuto scorretto verrà indicato in modo chiaro ed esauriente. Per valori omessi ma recuperabili il giudizio si tradurrà in una lista di condizioni da soddisfare.
- Sospensione dell'esame:
il comitato sospende l'esame per dare modo al progettista di produrre altra documentazione a corredo del progetto qualora non risultasse adeguatamente illustrato e documentato.
- Audizione del Progettista:
il comitato convoca in audizione il progettista su alcuni argomenti inerenti le soluzioni del progetto non adeguatamente motivate e/o illustrate.
- Parere contrario:
il comitato in questo caso esprimerà sinteticamente ma anche specificatamente le motivazioni per le quali l'esame del progetto ha determinato il parere contrario:
 - a) Insufficienza della rappresentazione grafica degli elaborati progettuali
 - b) Insufficienza qualitativa del progetto

Elenco membri COQUE 2008-2013

Presidente Arch. Gian Claudio Liberati

Vice Presidente Arch. Cristiano Rosponi

Membri Arch. M. Cristina Accame

Arch. G. Carlo Busiri Vici

Arch. Alberto Busnengo

Arch. Antonella Cesarei

Arch. Stefano Cordeschi

Arch. Francesca Grimaldi

Arch. Attilio De Fazi

Arch. Giovanni De Luca

Ing. Umberto Di Matteo

Ing. Luca Montesi

Arch. Alessandro Ridolfi

Arch. Luciano Spera

Arch. Riccardo Vurchio