

Faenza, 02 marzo 2017

Prot. n. 2017/12212  
Allegati n. /  
Rif. prot. in arrivo n. /

Class. 06-03      Fasc. 2017/33

*Cqap*

*Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio*

*del Comune di Faenza*

**Verbale per estratto della**

**seduta n. 03/2017 del 02.03.2017**

L'anno 2017 (duemiladiciassette), addì 02 (due) del mese di marzo alle ore 15:00 presso la sede distaccata del Settore Territorio, in via Zanelli 4, si è riunita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio previo invito Prot. Gen. n. 9946 in data 20 febbraio 2017.

*All'appello risultano presenti:*

		<i>presenti</i>	<i>assenti</i>
1) Geom. Andrea BERTONI	Presidente	*	
2) Arch. Bianca Maria CANEPA	membro		*
3) Arch. Davide CRISTOFANI	membro	*	
4) Dott. Paolo FRONTALI	membro	*	
5) Geom. Paolo GHISELLI	membro	*	
6) Arch. Ing. Giovanni MAINARDI	membro	*	
7) Arch. Alessandro ZAULI	membro	*	

*Partecipano alla riunione gli istruttori tecnici relatori ed il Segretario Arch. Lucio Angelini*

*Il Presidente, constatato il numero degli intervenuti, dichiara aperta la riunione e validi i pareri che si stanno per adottare.*

**1)**

Prot. n. 7183/2017

Localizzazione: PIAZZA DEL POPOLO N. 1

Procedimento: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

Oggetto: VARIANTE ALLA SCIA PROT. 18058/2016 PER RISANAMENTO CONSERVATIVO E CAMBIO D'USO A PUBBLICO ESERCIZIO

Presenti: Bertoni, Ghiselli, Mainardi, Frontali, Cristofani, Zauli

Relatore: Arch. Lucia Marchetti

Parere: **favorevole**

**2)**

Prot. n. 5954/2017

Localizzazione: VIA SANT'ORSOLA N. 14

Procedimento: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO EX FIENILE USO DEPOSITO AI FINI RESIDENZIALI

Presenti: Bertoni, Ghiselli, Mainardi, Frontali, Cristofani, Zauli

Relatore: Arch. Lucia Marchetti

Parere: **La Commissione considera preliminarmente in modo positivo la ricerca di soluzioni anche complesse per rispondere alla necessità normativa di mantenere la struttura in elevazione del fienile ricavando al suo interno il nuovo volume abitativo.**

**Fermo restando l'obbligo della conformità normativa sul piano strutturale si rilevano alcuni aspetti problematici in relazione all'esito architettonico del progetto:**

- **in generale si chiede di meglio definire il carattere di contemporaneità dell'involucro abitativo interno al fienile;**
- **dovrà essere accentuata la percezione dell'indipendenza e reversibilità del volume abitativo rispetto al fienile, in aderenza a quanto previsto all'art. 59 della Tav. P.5: a tal fine sarebbe opportuno distanziare maggiormente le nuove pareti dai pilastri, eliminando gli elementi in rame che uniscono visivamente le strutture e potendo più correttamente lasciare in vista gli eventuali collegamenti puntuali tra pilastri e nuove pareti interne;**
- **il fienile dovrà conservare le proporzioni originarie, anche in altezza, recuperando l'altezza originaria del basamento dei pilastri;**
- **dovrà essere conservato anche il tamponamento della campata al piano terra, che risulta omogeneo al resto del fabbricato di valore, caratterizzandone la funzione di servizio;**

**Per quanto sopra la Commissione si aggiorna, ritenendo necessario convocare il tecnico progettista sia architettonico sia strutturale, al fine di valutare compiutamente le relazioni tra i vari aspetti del progetto.**

**3)**

Prot. n. 23780/2016

Localizzazione: VIA SANTA LUCIA

Procedimento: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

Oggetto: VARIANTE ALLA DIA PROT. 23813/2011 E AL PDC N. 14/2011 PER ECUPERO DI EX FIENILE ALL'USO ABITATIVO CON INTERVENTI DI PARZIALE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON AMPLIAMENTO PER LA REALIZZAZIONE DI DUE UNITA' ABITATIVE

Presenti: Bertoni, Ghiselli, Mainardi, Frontali, Cristofani, Zauli

Relatore: Geom. Daniele Bernabei

Parere: **la Commissione prende atto del mancato rispetto delle prescrizioni del PdC originario demandando agli uffici i conseguenti adempimenti.**

**4)**

Prot. n. 36409/2016

Richiedente: CHIARINI SILVANA

Progettista: GEOM. CAVINA GIANDOMENICO

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI PORZIONE DI FABBRICATO

Presenti: Bertoni, Ghiselli, Mainardi, Frontali, Cristofani, Zauli

Relatore: Arch. Roberta Darchini

Parere: **La Commissione, per una migliore integrazione paesaggistica, rispetto alla visibilità dalla via pubblica, chiede che la siepe sia piantata sul lato esterno della recinzione (lato strada) e realizzata con essenze autoctone.**

**5)**

Prot. n. 40599/2016

Localizzazione: VIA SAN MAMANTE N. 35

Procedimento: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO D'USO DI SERVIZI AGRICOLI DI VALORE TIPOLOGICO A RESIDENZA

Presenti: Bertoni, Ghiselli, Mainardi, Frontali, Cristofani, Zauli

Relatore: Geom. Daniele Bernabei

Parere: **La Commissione ritiene che il recupero del fienile presupponga il mantenimento dei caratteri tipologici significativi del fabbricato, quali le ampie aperture (portoni) al piano terra e aperture di servizio al piano primo coerenti con la tipologia dell'edificio: tale condizione dovrà essere perseguita anche nel caso di un progetto di adeguamento, che dovrà essere valutato di conseguenza. La Commissione pertanto si aggiorna richiedendo un progetto coerente con quanto sopra precisato.**

**6)**

Prot. n. 46744/2016

Localizzazione: VIA CROCETTA N. 17

Procedimento: PERMESSO DI COSTRUIRE

Oggetto: DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE DI PORZIONE DI FABBRICATO USO AGRICOLO, CAMBIO DI FUNZIONE DA SERVIZIO A RESIDENZA E REALIZZAZIONE DI PORTICO - RIESAME

Presenti: Bertoni, Ghiselli, Mainardi, Frontali, Cristofani, Zauli

Relatore: Geom. Giorgio Casadio

Parere: **favorevole alle seguenti condizioni:**

- **dovrà essere eliminata la piccola sporgenza laterale della falda nel prospetto sud est;**
- **le falde del portico dovranno essere distinte e non in continuità con quella dei corpi laterali;**
- **l'orditura della copertura del portico dovrà avere caratteristiche di maggiore semplicità e snellezza;**
- **i cornicioni dovranno essere di tipologia tradizionale in legno e tavelle.**

**7)**

Prot. n. 736/2017

Localizzazione: VIA SAN MAMANTE N. 46

Procedimento: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

Oggetto: MESSA IN SICUREZZA DI PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATO A SERVIZI

Presenti: Bertoni, Ghiselli, Mainardi, Frontali, Cristofani, Zauli

Relatore: Geom. Daniele Bernabei

Parere: **La Commissione, in relazione alle caratteristiche di valore del fabbricato e la difficile riproposizione dei suoi peculiari elementi architettonici, ritiene che gli interventi di messa in sicurezza debbano in ogni caso garantire la conservazione del volume originario e della sua architettura, valutando soluzioni meno invasive della demolizione di un intero piano dell'edificio. La Commissione si aggiorna richiedendo un approfondimento conseguente.**

**8)**

Prot. n. 828/2017

Localizzazione: CORSO MATTEOTTI N. 20

Procedimento: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'

Oggetto: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO SU PORZIONE DI FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE

Presenti: Bertoni, Ghiselli, Mainardi, Frontali, Cristofani, Zauli

Relatore: Geom. Daniele Bernabei

Parere: **favorevole: il manto dovrà essere riproposto in coppi e sottocoppi.**

**9)**

Prot. n.1638/2017

Richiedente: BUCCI DIMITRI

Progettista: GEOM. BUCCI DIMITRI

Oggetto: MODIFICHE A UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ABITATIVA

Presenti: Bertoni, Ghiselli, Mainardi, Frontali, Cristofani, Zauli

Relatore: Geom. Daniele Bernabei

Parere: **favorevole**

## **10)**

Prot. n. 3713/2017

Richiedente: ARMA GIANPAOLO

Progettista: GEOM. RAVAIOLI MARCO

Oggetto: VARIANTE ALLA SCIA PROT. 34744/2011 PER COMPLETAMENTO

RISTRUTTURAZIONE E COSTRUZIONE DI PORTICI IN FABBRICATI ESISTENTI CON  
AUMENTO DI UNITA' IMMOBILIARI

Presenti: Bertoni, Ghiselli, Mainardi, Frontali, Cristofani, Zauli

Relatore: Geom. Daniele Bernabei

Parere: **La Commissione esprime parere contrario, rilevando che le variazioni in corso d'opera, già eseguite, determinano nel complesso una sostanziale alterazione delle caratteristiche tipologiche del fabbricato di valore, con particolare riferimento al prospetto 3 e all'eliminazione della struttura a colonne portanti della stalla, sostituita con elementi murari estranei alla tipologia originaria. Sul prospetto 3 si rileva un eccessivo addensamento di aperture, che costringe anche a realizzare scuri asimmetrici per consentirne l'apertura, e che determinano lo snaturamento dei rapporti pieni e vuoti originali, significativi dei caratteri compositivi della facciata. Pertanto si ritiene che le variazioni effettuate non corrispondano al tipo di intervento di restauro e risanamento conservativo e non siano in continuità con le valutazioni effettuate dalla Commissione sul progetto originario, determinando modifiche proprie della ristrutturazione edilizia, che si ritengono incompatibili con il valore culturale e testimoniale dell'edificio. Allo stesso modo si ritiene non conforme alle normative della zona agricola il muro di contenimento a vista sui confini derivante dall'innalzamento generalizzato della quota del terreno, che dovrà essere ricondotto alle caratteristiche altimetriche originariamente approvate.**

La seduta si conclude alle ore 19:00