



UNIONE della
ROMAGNA
FAENTINA

Settore Territorio

Prot. *cf. segnatura.xml* Class. 06-03 Fasc. 2021/16

Faenza 15/01/2021

Allegati n. ____

Rif. prot. in arrivo n. ____/____

Cqap
Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio
dell'Unione della Romagna Faentina

Verbale della

seduta n. 2 del 15/01/2021

L'anno 2021 (duemilaventuno), addì 15/01/2021 alle ore 09:00 la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si è riunita presso l'immobile sito a Riolo Terme in Via Caduti di Crivellari n. 50, previo invito Prot. Gen. n. 1389 del 08/01/2021.

All'appello risultano presenti:

FRONTALI Dott. Paolo - Membro

GHISELLI Geom. Paolo - Membro

MAINARDI Arch. Ing. Giovanni - Membro

ROSSI Arch. Cristiano - Membro

SANGIORGI Ing. Daniela - Membro

TAMPIERI Arch. Maria - Membro

ZAULI Arch. Alessandro - Presidente

MARCHETTI Arch. Lucia - Segretario

Partecipano alla riunione gli istruttori tecnici relatori ed il Segretario Arch. Lucia Marchetti.

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

Odg n.: 1

Codice pratica: PE-2266-2020

Data di protocollazione: 16/12/2020

Numero di protocollo: 95363

Localizzazione: Via Caduti di Crivellari n. 50 – Riolo Terme

Procedimento: Valutazione preventiva ai sensi dell'Art. 21 della L.R. n. 15/2013

Oggetto: RIOLO TERME – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATI RURALI E AMPLIAMENTO PER USO ATTIVITÀ VITIVINICOLA, AGRITURISTICA E AGRICOLA – PODERE ROCCALE (Effettuato Sopralluogo)

Parere: Parere favorevole condizionato.

La Commissione, pur apprezzando la filosofia del progetto e la vision illustrata dalla titolare dell'azienda agricola Divinalux, ritiene necessario sottolineare le seguenti considerazioni in ordine all'inserimento dei fabbricati nel contesto di riferimento e alla salvaguardia delle caratteristiche dell'edilizia rurale collinare, da tenere in considerazione in sede di presentazione dei titoli abilitativi. Occorre soprattutto considerare che la nuova edificazione si inserisce in un particolare contesto di grande pregio naturalistico, all'interno del Parco della Vena del Gesso, dove è imprescindibile conservare in ogni momento progettuale la consapevolezza del prevalente valore naturalistico del contesto rispetto ad invadenti impatti di nuovi volumi. In tale ambito assume stessa importanza, rispetto al costruito, anche la conservazione e progettazione degli spazi aperti in funzione della loro ricchezza ecosistemica. La commissione condivide la proposta di creare un nucleo rurale che abbia come centro l'azienda agricola e che sia in dialogo con il vicino borgo Crivellari, evidenziando preliminarmente la necessità di mantenere il corretto rapporto tra spazi costruiti e spazi liberi: questi ultimi dovranno conservare caratteri di unitarietà e organicità corrispondenti alle tradizionali funzioni degli spazi aperti dei nuclei rurali, evitando la rigidità del disegno di percorsi riconducibili più ad un contesto urbano che alle esigenze di una azienda agricola. Analogamente non dovranno essere proposti ingressi ripetitivi "a pettine", né previsti percorsi sovrabbondanti e non finalizzati alle funzioni proprie dell'azienda.

In relazione alla colture esistenti si suggerisce il recupero e la valorizzazione del castagneto.

Perseguendo le stesse logiche sottese ai caratteri rurali di un aggregato spontaneo, anche la progettazione dei singoli edifici deve maggiormente corrispondere alle caratteristiche dei borghi di collina, ove la non ripetitività delle morfologie, costituisce un valore identitario da riproporre e salvaguardare. In particolare, la commissione non ritiene coerente la concezione "modulare" e "seriale" proposta nello studio distributivo e compositivo dei nuovi edifici, per i quali dovrà essere ricercata un'aggregazione d'insieme con caratteri di maggiore spontaneità, relazionando l'architettura di ciascun edificio alla singola specifica radicazione orografica e paesaggistica.

In generale, l'inserimento dei nuovi fabbricati di servizio, articolati sul modello dell'aggregato rurale, dovrà comunque mantenere la prioritaria percezione dell'originalità e rilevanza degli edifici preesistenti: in questo senso si ritiene necessario e preferibile attribuire ai nuovi fabbricati un carattere di riconoscibilità contemporanea attraverso una semplice ed ordinaria finitura ad intonaco a base di calce, rinunciando a materiali lapidei con sola funzione di rivestimento.

Per quanto riguarda le caratteristiche architettoniche dei nuovi volumi, si evidenzia che occorre mantenere forme improntate alla semplicità compositiva e funzionale tipica dei servizi agricoli: a tal fine i prospetti dovranno prevedere aperture di forma e dimensioni coerenti con le caratteristiche dell'edilizia rurale collinare, eliminando la ripetitività della tipologia ad arco ribassato, non tipicamente presente - in tali fabbricati- nella tradizione locale, se non in elementi puntuali e di necessità. Si evidenzia che, a livello normativo, l'art. 12.2 delle Norme di attuazione del RUE non ammette la realizzazione di *“terrazzi nelle coperture e balconi a sbalzo; sono invece valutabili le logge all'interno della sagoma degli edifici.”*: occorre pertanto eliminare le soluzioni a terrazzo che, oltre a non essere normativamente consentite, non si riscontrano nelle tipologie dei fabbricati di servizio tradizionali. I terrazzi potranno essere convenientemente sostituiti con falde a tetto tradizionali a copertura di parti del fabbricato al piano terra. Sempre sotto il profilo normativo (art. 12.2 delle Nda del RUE) si rileva come gli interrati non possano estendersi *“oltre la proiezione dei muri esterni”* dei fabbricati. Inoltre, ai fini dell'esclusione dal calcolo della Sul (come definita all'art. 32.8 delle Nda del RUE) occorre fare riferimento alla definizione di *“Piano interrato”* di cui alle *“Definizioni tecniche uniformi”* emanate dalla Regione.

Anche gli aspetti materici e cromatici dovranno rispondere a caratteristiche tradizionali, prevedendo materiali naturali e colori ben inseriti nell'ambiente circostante; tutte le trasformazioni dell'area esterna dovranno minimizzare il grado di discostamento dalla naturalità del luogo, prevedendo percorsi pedonali strettamente necessari e in materiale naturale, eventuali sistemi illuminanti di minimo impatto ecc. Tutti gli elementi significativi della progettazione, nell'ambito dei titoli edilizi, dovranno essere resi alla scala di dettaglio.

Resta fermo che i titoli abilitativi saranno soggetti alle autorizzazioni e pareri di tutti gli altri Enti competenti (Soprintendenza, Ente Parco, ecc.).

Quanto sopra sarà considerato nella valutazione dei titoli edilizi.

La seduta si conclude alle ore 11.30.