

Faenza, 23/08/2019

Prot. n. del cfr. **segnatura.xml** Cl. 06-03 Fasc. 2019/1110

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

Verbale della

seduta n. 1 del 23/8/2019

L'anno 2019 (duemiladiciannove), addì 23/8/2019 alle ore 09:00 presso la sede distaccata del Settore Territorio, in Via Zanelli n. 4, si è riunita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio previo invito Prot. Gen. n. protocollo invito

All'appello risultano presenti:

FRONTALI Dott. Paolo

GHISELLI Geom. Paolo

MAINARDI Arch. Ing. Giovanni

ROSSI Arch. Cristiano

SANGIORGI Ing. Daniela

TAMPIERI Arch. Maria

ZAULI Arch. Alessandro

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

La seduta di insediamento della CQAP dell'Unione della Romagna Faentina si apre con il saluto dell'Avv. Domizio Piroddi, Assessore allo sviluppo economico, urbanistica edilizia e politiche territoriali del Comune di Faenza, quindi il Segretario Arch. Lucio Angelini richiama i punti principali che regolano il funzionamento della Commissione, quali la facoltà di redigere il documento guida sui principi e criteri compositivi e formali di riferimento per l'emanazione dei pareri, i casi di esclusione dal

voto o di astensione dallo stesso, le condizioni di validità delle sedute e i compensi spettanti a ciascun membro.

Successivamente, come previsto all'art. 15, comma 2, della Tav. P.5 del RUE, i membri della Commissione nominano il Presidente, essendo valido il numero dei presenti.

Viene nominato Presidente l'Arch. Alessandro Zauli

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

Odg n.: 01

Codice pratica: PE-1670-2018

Data protocollazione: 12/09/2018

Procedimento: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Oggetto: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Parere: FAVOREVOLE

Odg n.: 02

Codice pratica: PE-962-2019

Data protocollazione: 31/05/2019

Procedimento: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Oggetto: INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, SOSTITUZIONE MANTO COPERTURA, IN FABBRICATO AD USO MAGAZZINO - RIESAME

Parere: FAVOREVOLE CONDIZIONATO

Si conferma il parere precedente, richiedendo il mantenimento di un coperto in elementi in laterizio, anche del tipo più leggero, provvedendo ai necessari adeguamenti degli elementi di sostegno, in conformità alle norme di RUE sulla conservazione dei materiali caratteristici dell'edilizia rurale.

Odg n.: 03

Codice pratica: PE-1080-2019

Data protocollazione: 11/06/2019

Procedimento: Autorizzazione paesaggistica

Oggetto: RECUPERO COMPLESSO RURALE

Parere: FAVOREVOLE

Si riconosce la coerenza delle modifiche con il progetto autorizzato, caratterizzato dalla valorizzazione degli edifici esistenti con scelte di tipo contemporaneo comunque riconducibili, per le forme regolari e i materiali impiegati (legno, ferro, vetro) alla tradizione costruttiva.

Resta salva ogni verifica d'ufficio sulla conformità normativa dell'intervento.

Odg n.: 04

Codice pratica: PE-1079-2019

Data protocollazione: 11/06/2019

Procedimento: Permesso di Costruire Ordinario

Oggetto: INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI CASA COLONICA

Parere: **FAVOREVOLE**

Si riconosce la coerenza delle modifiche con il progetto autorizzato, caratterizzato dalla valorizzazione degli edifici esistenti con scelte di tipo contemporaneo comunque riconducibili, per le forme regolari e i materiali impiegati (legno, ferro, vetro) alla tradizione costruttiva.

Odg n.: 05

Codice pratica: PE-1124-2019

Data protocollazione: 18/06/2019

Procedimento: Segnalazione Certificata di Inizio Attività Ordinaria

Oggetto: INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO ALLEGATA ALLA SCEA PG 43871 DEL 18.06.2019 - SAMORE' FABIO - VIA SAN MARTINO IN GATTARA 16-18

Parere: **FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

visto il valore documentario del manufatto destinato a forno, si prende atto che la regolarità dell'intervento, anche ai fini dell'acquisizione della SCEA, ne richiede la fedele ricostruzione: a tale, ai sensi dell'art. 6 delle NdA del RUE, occorre presentare una perizia tecnica giurata che dimostri le condizioni di precarietà strutturale che non ne hanno consentito il mantenimento. E' fatta salva ogni altra verifica o adempimento di competenza dell'ufficio.

Odg n.: 06

Codice pratica: PE-1261-2019

Data protocollazione: 05/07/2019

Procedimento: Autorizzazione paesaggistica

Oggetto: ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA - VIA MOLINO VECCHIO 1- VIA MORONICO 24/C - COMMITTENTE GIANCECCHI GIANNI - (EX TOSCA IMMOBILIARE)

Parere: **FAVOREVOLE**

Considerato il contesto urbano e le ordinarie caratteristiche dell'edificio, che rimangono in sostanza inalterate, si esprime parere favorevole alle opere oggetto di accertamento.

Odg n.: 07

Codice pratica: PE-1282-2019

Data protocollazione: 08/07/2019

Procedimento: Segnalazione Certificata di Inizio Attività Ordinaria

Oggetto: SCIA PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA E COSTRUZIONE PERGOLATO

Parere: **FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

Si evidenzia che ai sensi dell'art. 69 della Tav. P.5 del RUE, i pergolati non possono essere appoggiati a costruzioni riconducibili a fienili di tipologia tradizionale, come è da intendersi quello in oggetto, anche se ricostruito nel dopoguerra. Pertanto il pergolato dovrà essere distinto e separato dal fabbricato, in modo che non sia percepibile in continuità dello stesso. Il colore del telo di copertura dovrà essere sui toni ocre della terra, per un migliore inserimento paesaggistico.

Il rifacimento della copertura dovrà essere realizzata in materiali lignei, come previsto in progetto.

Odg n.: 08

Codice pratica: PE-1285-2019

Data protocollazione: 12/07/2019

Procedimento: Segnalazione Certificata di Inizio Attività Ordinaria

Oggetto: SCIA SANATORIA FABBRICATO SITO IN VIA SETTEMBRE N.40 PROPRIETARI CERONI CHIARA E ALTRI

Parere: **FAVOREVOLE**

favorevole, salve verifiche d'ufficio sulle ragioni che sottendono all'individuazione degli "errori grafici"

Odg n.: 09

Codice pratica: PE-1344-2019

Data protocollazione: 15/07/2019

Procedimento: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Oggetto: OPERE INTERNE ED INSTALLAZIONE NUOVI IMPIANTI PER FARMACIA DEL LEVANTE IN UNITA' IMMOBILIARE. IN EDIFICIO SIGNIFICATIVO DELL'ARCHITETTURA MODERNA

Parere: **FAVOREVOLE**

Odg n.: 10

Codice pratica: PE-1326-2019

Data protocollazione: 16/07/2019

Procedimento: Segnalazione Certificata di Inizio Attività Ordinaria

Oggetto: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E CAMBIO D'USO DA SERVIZI A RESIDENZA

Parere: **FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

Le nuove porte sul prospetto retro dovranno essere realizzate con anta in metallo verniciato a filo muro esterno, come indicato in progetto, da rappresentarsi anche in pianta.

Odg n.: 11

Codice pratica: PE-1358-2019

Data protocollazione: 17/07/2019

Procedimento: Segnalazione Certificata di Inizio Attività Ordinaria

Oggetto: CAMBIO D'USO DA LABORATORIO A NEGOZIO ED OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Parere: **FAVOREVOLE**

Odg n.: 12

Codice pratica: PE-1347-2019

Data protocollazione: 18/07/2019

Procedimento: Segnalazione Certificata di Inizio Attività Ordinaria

Oggetto: VARIANTE PER RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Parere: **FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

L'armadietto del gas nel cortile dovrà essere tinteggiato del colore della parete.

Odg n.: 13

Codice pratica: PE-1404-2019

Data protocollazione: 22/07/2019

Procedimento: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Oggetto: SUAP N. 1315/2019 - CILA PER OPERE INTERNE SU U.I. AD USO LABORATORIO ARTIGIANALE PER ATTIVITA' DI ESTETISTA - BARALLI GIORGIO - VIA CAVOUR 26

Parere: **FAVOREVOLE**

Odg n.: 14

Codice pratica: PE-1414-2019

Data protocollazione: 23/07/2019

Procedimento: Segnalazione Certificata di Inizio Attività Ordinaria

Oggetto: INTERVENTO DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO SU FABBRICATO ABITATIVO E FIENILE

Parere: **FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

Si esprimono le seguenti richieste, tese a ricondurre l'intervento ai criteri del restauro e risanamento conservativo:

- la scelta di realizzare il "cappotto termico" deve corrispondere al recupero della sporgenza del cornicione su tutti i lati; in ogni caso le scelte sul contenimento energetico dovranno essere considerate nell'elaborato "legge 10"
- le nuove banchine delle finestre dovranno essere prive di sporgenze laterali ed essere minimizzate in genere in tutti i loro elementi, al fine di mantenere la semplicità dei caratteri del fabbricato originario; per lo stesso motivo le banchine non dovranno essere realizzate nelle piccole finestrelle della ex stalla.
- il pluviale sul prospetto nord dovrà essere spostato in angolo, inserendolo nel manufatto di schermatura del condizionatore;
- la schermatura del condizionatore dovrà essere tinteggiata con lo stesso colore della parete, eliminando l'elemento superiore in pietra serena.

Odg n.: 15

Codice pratica: PE-1423-2019

Data protocollazione: 23/07/2019

Procedimento: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Oggetto: OPERE INTERNE PER LA CREAZIONE DI ANTIBAGNO IN EDIFICIO DI VALORE CULTURALE TESTIMONIALE

Parere: **FAVOREVOLE**

Odg n.: 16

Codice pratica: PE-1393-2019

Data protocollazione: 23/07/2019

Procedimento: Segnalazione Certificata di Inizio Attività Ordinaria

Oggetto: SANATORIA

RITIRATA d'ufficio per approfondimenti istruttori

Odg n.: 17

Codice pratica: PE-1426-2019

Data protocollazione: 23/07/2019

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

Oggetto: INTERVENTO DI AMPLIAMENTO DI FABBRICATO ESISTENTE E NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE

Parere: **FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

vista la sommaria documentazione progettuale presentata, la Commissione non può che richiamare le prescrizioni normative che richiedono di realizzare il nuovo edificio nelle adiacenze degli edifici esistenti: per la verifica di tale condizione non si ritiene significativa - nel contesto in cui si interviene- la ricerca dell'allineamento con il vicino fabbricato che si evidenzia nella documentazione. Ogni aspetto architettonico e relativo ai materiali utilizzati non potrà che essere valutato nell'ambito del progetto definitivo in sede di titolo abilitativo. Si rileva fin da ora che si ritiene corretto orientare l'edificio in omogeneità con l'orientamento generale degli edifici nella zona: al riguardo non si riscontrano condizionamenti sufficientemente impeditivi nella documentazione presentata.

Si rimanda agli uffici la valutazione della fattibilità dell'intervento sotto gli aspetti normativi

Odg n.: 18

Codice pratica: PE-1392-2019

Data protocollazione: 23/07/2019

Procedimento: Segnalazione Certificata di Inizio Attività Ordinaria

Oggetto: SANATORIA PER MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE

Parere: **LA COMMISSIONE SI AGGIORNA**

per approfondimenti istruttori, in relazione alla dimostrazione della conformità urbanistica

Odg n.: 19

Codice pratica: PE-1450-2019

Data protocollazione: 25/07/2019

Procedimento: Segnalazione Certificata di Inizio Attività Ordinaria

Oggetto: OPERE DI COMPLETAMENTO PER IL RECUPERO DI FABBRICATI RESIDENZIALI

Parere: **FAVOREVOLE**

Odg n.: 20

Codice pratica: PE-1417-2019

Data protocollazione: 26/07/2019

Procedimento: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Oggetto: DEMOLIZIONE DI CONTROPARETI INTERNE IN BLOCCHI FORATI DI LATERIZIO IN EDIFICIO DI VALORE CULTURALE

Parere: **FAVOREVOLE**

Odg n.: 21

Codice pratica: PE-1461-2019

Data protocollazione: 29/07/2019

Procedimento: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Oggetto: MESSA IN SICUREZZA DELLA FACCIATA DELLA CHIESA DI SS. IPPOLITO E LORENZO

Parere: **FAVOREVOLE**

Si esprime parere favorevole all'intervento di messa in sicurezza, fatta salva la prevalente competenza della Soprintendenza

Odg n.: 22

Codice pratica: PE-1463-2019

Data protocollazione: 29/07/2019

Procedimento: Segnalazione Certificata di Inizio Attività Ordinaria

Oggetto: RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO CON CAMBIO D'USO (DA DEPOSITO A RESIDENZA)

Parere: **LA COMMISSIONE SI AGGIORNA**

rilevando che il grado di trasformazione del recupero rappresentato in progetto non può essere complessivamente sostenibile in relazione al valore storico architettonico attribuito dal RUE all'edificio e alla relativa corte. Si rilevano ad esempio, senza essere esaustivi, nuove sistematiche aperture nei prospetti, eliminazione di volte negli ambienti interrati, sostanziali modifiche alle quote della corte, tutti interventi che portano a negare l'originaria tipologia di "servizio" dei corpi di fabbrica in oggetto

rispetto alle parti contigue di evidente carattere nobiliare. Inoltre, per giungere a tali risultati, si prevede una radicale demolizione degli edifici ed una loro ricostruzione definita “fedele”.

Si richiama la condizione normativa per la quale l’attribuzione delle categorie di intervento sugli edifici in centro storico è da intendersi presuntiva, per cui ogni trasformazione in centro storico deve essere supportata dall’analisi delle stratificazioni storiche degli interventi succedutisi nel tempo, al fine della corretta caratterizzazione storica dell’edificio. Fermo restando il suddetto approccio normativo, che richiede una adeguata analisi storica dell’edificio, la Commissione, sulla base della documentazione presentata, richiede fin da ora che il progetto ridimensioni radicalmente il grado di alterazione tipologica dell’edificio, secondo i criteri del restauro conservativo. Visto, in base alla documentazione, lo stato non fatiscente del fabbricato, che ne rende auspicabile la massima conservazione, si chiede inoltre che il grado di trasformazione sia tale da non richiedere la necessità di demolizione integrale dei corpi di fabbrica.

Odg n.: 23

Codice pratica: PE-1413-2019

Data protocollazione: 29/07/2019

Procedimento: Segnalazione Certificata di Inizio Attività Ordinaria

Oggetto: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO CON OPERE DA NEGOZIO A GARAGE

Parere: **FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

Le strombature nel portone dovranno essere realizzate senza spigoli vivi

Odg n.: 24

Codice pratica: PE-1334-2019

Data protocollazione: 30/07/2019

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

Oggetto: PARERE PREVENTIVO PER FABBRICATO DI VALORE TIPOLOGICO

Parere: **FAVOREVOLE CONDIZIONATO**

Si esprime parere favorevole al mantenimento del piccolo corpo di collegamento quale elemento congruo con i caratteri dell’edilizia rurale, pur non presentando elementi di valore culturale-testimoniale, riconoscendo pertanto la possibilità normativa di utilizzare per funzioni abitative i volumi di servizio. L’eventuale demolizione dovrà comunque essere supportata da perizia tecnica e la ricostruzione dovrà rispondere ai criteri del restauro e risanamento conservativo.

Odg n.: 25

Codice pratica: PE-1453-2019

Data protocollazione: 01/08/2019

Procedimento: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata

Oggetto: INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Parere: **LA COMMISSIONE SI AGGIORNA**



Settore Territorio

ritenendo necessario valutare gli interventi alla luce dell'evidenza fotografica degli ambienti interni. Si chiede quindi di documentare l'intervento con esaustiva rappresentazione fotografica, comprensiva di pavimenti e soffitti.

Odg n.: 26

Codice pratica: PE-1486-2019

Data protocollazione: 06/08/2019

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

Oggetto: RECUPERO A FINI ABITATIVI DI SOTTOTETTO ADIBITO A DEPOSITO AI SENSI DELLA L.R. 11/1998

Parere: **FAVOREVOLE**

Odg n.: 27

Codice pratica: PE-1502-2019

Data protocollazione: 07/08/2019

Procedimento: Segnalazione Certificata di Inizio Attività Ordinaria

Oggetto: VARIANTE ALLA SCIA PROT. 11702/2016 PER MODIFICHE INTERNE ED ESTERNE E DIVISIONE UNITA' IMMOBILIARE

Parere: **FAVOREVOLE**

La seduta si conclude alle ore 14:10