

Prot. *cf. segnatura.xml* Class. 06-03 Fasc. 2025/4

Faenza, 14/03/2025

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. 5 del 03/03/2025

L'anno 2025 (duemilaventicinque), addì 03/03/2025 alle ore 09:30, la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si è riunita in Via Maioliche n. 6-6A e 6B per esaminare il progetto di restauro e risanamento conservativo, con recupero di volumi preesistenti, finalizzato alla realizzazione di n. 17 unità abitative e relative pertinenze, previo invito Prot. Gen. n. 21863 del 28/02/2025. Il sopralluogo si è svolto alla presenza del tecnico incaricato del progetto Geom. Gian Luca Verna.

A seguire, per l'espressione del parere, la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio si è riunita presso la Sede dell'Area Territorio e Ambiente in Via Zanelli n. 4 – Faenza.

All'appello risultano presenti:

assenti:

FACCHINI Geom. JODY – Membro

DI CAMILLO Arch. Federico - Membro

FRONTALI Arch. Luca – Membro

SANGIORGI Agr. Elena - Membro

SANGIORGI Ing. Daniela – Membro

ZACCHERINI Arch. Supremo Massimo - Membro

ZOLI Arch. Gian Luca - Presidente

Partecipano al sopralluogo l'istruttore tecnico relatore ed per il Segretario il delegato Arch. Francesca Vassura.

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-67-2025

Data di protocollazione: 17/01/2025

Numero di protocollo: 5381

Localizzazione: VIA MAIOLICHE 6 - 6/A - 6/B , FAENZA (RAVENNA)

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

Oggetto: FAENZA - INTERVENTO DI RESTAURO CONSERVATIVO CON RECUPERO VOLUMI PREESISTENTI PER REALIZZAZIONE DI N. 17 UNITA' AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE

Parere: contrario.

Il grado di trasformazione proposto non risulta coerente con il valore storico-architettonico né con la categoria di restauro e risanamento conservativo assegnata dal RUE al fabbricato. In generale, la proposta progettuale non è supportata da un'adeguata relazione storico-critica né da un'analisi approfondita dell'apparato strutturale dell'edificio. L'impostazione complessiva del progetto appare orientata a massimizzare lo sfruttamento degli spazi, privilegiando scelte di tipo funzionale a scapito della valorizzazione degli elementi tipologici e architettonicamente più rilevanti del fabbricato originario.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, si evidenziano alcune criticità non risolte nel progetto:

- **Demolizione e ricostruzione dei solai:** il progetto prevede la demolizione e la ricostruzione, a una quota diversa, di vaste zone di solaio senza che tali interventi siano adeguatamente motivati da un'analisi storica dell'edificio o da esigenze strutturali.

Si ritiene ammissibile la demolizione del piano ammezzato presente su parte del blocco principale che fronteggia via Maioliche, poiché interferisce con le finestre di facciata e con la loggia interna al cortile, elementi che suggeriscono un'aggiunta successiva. Tuttavia, tale ipotesi deve essere supportata da un'adeguata relazione storica. Al contrario, non è condivisibile la demolizione dell'intero solaio del livello 2 dell'ala sud-est, che presenta caratteristiche strutturali simili al resto dell'edificio (voltine sorrette da travi in legno), sicuramente coeve alla costruzione originaria. Tali strutture devono essere conservate e, se necessario, consolidate.

- **Interferenze tra i nuovi massetti e le aperture esterne:** la realizzazione dei massetti per l'alloggiamento degli impianti, con il conseguente innalzamento dei solai interni, interferisce sistematicamente (in particolare nel sottotetto) con le aperture esterne. È necessario individuare una soluzione esecutiva che preservi le finestre preesistenti.
- **Sala voltata al livello 1 dell'ala sud-est:** deve essere garantita la percezione completa della volta, evitando la realizzazione di divisori a tutta altezza o soppalchi che ne compromettano la visibilità.

- **Recupero del sottotetto ad uso abitativo:** il progetto non valorizza la sequenza spaziale attuale, caratterizzata dal susseguirsi di ampi vani collegati da aperture a volta eliminando completamente il cannocchiale prospettico che oggi rappresenta il punto di forza di questo ambiente.
- **Inserimento delle scale nelle cantine:** pur comprendendo la volontà di riservare un uso esclusivo delle cantine alle unità abitative sovrastanti, tale scelta progettuale non può compromettere le caratteristiche architettoniche e la stabilità strutturale delle volte in mattone. A tal fine la collocazione delle scale deve essere rivista, prevedendole solo in corrispondenza di discontinuità già presenti nelle volte in mattoni al fine di preservarne la funzionalità statica. In particolare, si suggerisce di valutarne l'inserimento nei vani dei pozzi non più utilizzati, nelle aree già soggette a crolli parziali o, eventualmente, nelle unghie delle bocche di lupo.
- **Progettazione della corte esterna:** si richiama integralmente il rispetto degli Obiettivi Qualità di cui all'art. 5.11 della Tav. P5 del RUE. La progettazione deve valorizzare lo spazio esterno, che, pur destinato al posteggio delle auto, dovrà garantire un elevato livello qualitativo, coerente con il contesto storico di riferimento, mediante l'uso di materiali e soluzioni tradizionali.
- **Lucernari:** dovranno essere previsti esclusivamente nei locali in cui è necessario rispettare il rapporto aeroilluminante normativo. Inoltre, dovranno essere allineati alle aperture dei fronti e disposti ordinatamente sulla copertura.
- **Prospetto nord-est:** si chiede di rivedere la posizione dei sopraluce nei tamponamenti al piano terra, sia esistenti che di progetto, prevedendone un abbassamento per ottenere una proporzione più armoniosa con le arcate superiori.
- **Volumi ad un piano oggetto di ricostruzione:** si suggerisce di adottare un linguaggio architettonico che consenta una chiara lettura dei nuovi volumi rispetto dagli elementi originari del fabbricato storico.
- **Impiantistica:** Per quanto possibile, gli impianti dovranno essere occultati all'interno dell'edificio e comunque collocati in modo da non interferire con la composizione architettonica delle facciate. Particolare attenzione dovrà essere posta a tale aspetto sin dalle prime fasi progettuali.

La seduta si conclude alle ore 12:15