

IL PARERE DI COERENZA CON IL PIANO D'AREA DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO CASI STUDIO E BUONE PRATICHE

Questo caso è esemplificativo di come una proposta di trasformazione di un edificio rurale, con un progetto che prevedeva inizialmente la suddivisione in più unità abitative snaturante il carattere edilizio e costruttivo dell'edificio e la morfologia del tessuto insediativo – anche con la ricostruzione di corpi di fabbrica in dissonanza con tali caratteri – grazie alle procedure di richiesta parere all'Ente Parco, possa essere “accompagnato” nel suo iter per raggiungere un più soddisfacente risultato progettuale.

Il referente del comune territorialmente competente nell'iter procedurale amministrativo è sempre stato presente in occasione degli incontri con la proprietà ed i tecnici dell'Ente Parco.

L'arch. Massimo Crotti è stato chiamato in causa o in qualità di componente della commissione esperti dell'Ente Parco.

REDAZIONE DELL'ISTRUTTORIA DOPO LA PRESENTAZIONE DI RICHIESTA DI EMISSIONE PARERE ALL'ENTE DA PARTE DELLA PROPRIETA'

1. Caratteri dell'intervento

Proposta di recupero funzionale di rustico sito in frazione Mezzi Po denominato “Cascina Fosse” e contestuale realizzazione di nuova costruzione di bassi fabbricati ad uso autorimessa di pertinenza. Nel dettaglio il progetto prevede:

- realizzazione di n. 5 unità abitative a sostituzione di stalle, fienili, tettoie e magazzini;
- realizzazione di infissi in legno con gelosie e redistribuzione delle aperture;
- realizzazione di ringhiere e parapetti a bacchette verticali;
- realizzazione di manto di copertura, sia quello dell'edificio principale che dei fabbricati accessori, in laterizio a disegno curvo;
- realizzazione di muri di recinzione con sommità rivestita con mattoni pieni a vista posasti di coltello;
- realizzazione della viabilità con stesura di uno strato di pietrisco;
- realizzazione di fabbricati ad uso autorimessa di pertinenza.

2. Vincoli derivanti dalla legge istitutiva dell'area protetta.

Ai sensi della Legge istitutiva del Parco fluviale del Po (L.R. n. 28/90 e s.m.i.) l'intervento ricade all'interno di area classificata: *Zona di salvaguardia*, nella quale vigono le norme vincolistiche di cui all'art.12 della L.R. 28/1990 e s.m.i.

3. Efficacia del parere ai sensi della normativa in materia paesistica (D.lgs. 42/2004, L.R.20/1989)

L'intervento previsto ricade in area sulla quale attualmente vige il Piano d'Area approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n.982-4328 del 8.3.1995 relativa ai territori istituiti ad area protetta della fascia fluviale del Po con la L.R. 28/1990.

4. Norme del Piano d'Area

Ai sensi della suddivisione in fasce e zone prevista dal Piano d'area l'intervento ricade:

- all'esterno della fascia di pertinenza fluviale;
- all'interno della zona **189 A2**.

Ai sensi degli art.1.6 e 2.8 delle "Norme di attuazione" del piano, l'intervento può essere classificato:

- per quanto riguarda il "modello di utilizzazione delle risorse", nella categoria **U4.2** (*residenze permanenti ed attività artigianali, terziarie, commerciali e produttive d'interesse locale, coi servizi e le infrastrutture ad esse connesse*);
- per quanto riguarda le "modalità di intervento di modificazione delle condizioni ambientali", nella categoria **M4.3** (*rinovi e ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche, ampliamenti e nuovi impianti di aggregati urbani o di singoli edifici, anche rurali, con rilevanti modificazioni della consistenza edilizia, o dell'assetto funzionale o dei caratteri morfologici ed ambientali*).

Per quanto riguarda la verifica delle condizioni di intervento ammesse, essendo questo non inserito fra beni culturali isolati e le loro pertinenze di cui all'art. 3.7.delle N.d.A., ricade nelle categorie di cui alla tabella 1 dell'art.2.8.

Progetto per il recupero di Cascina Fosse (Settimo Torinese) Dicembre 2007 / Dicembre 2010

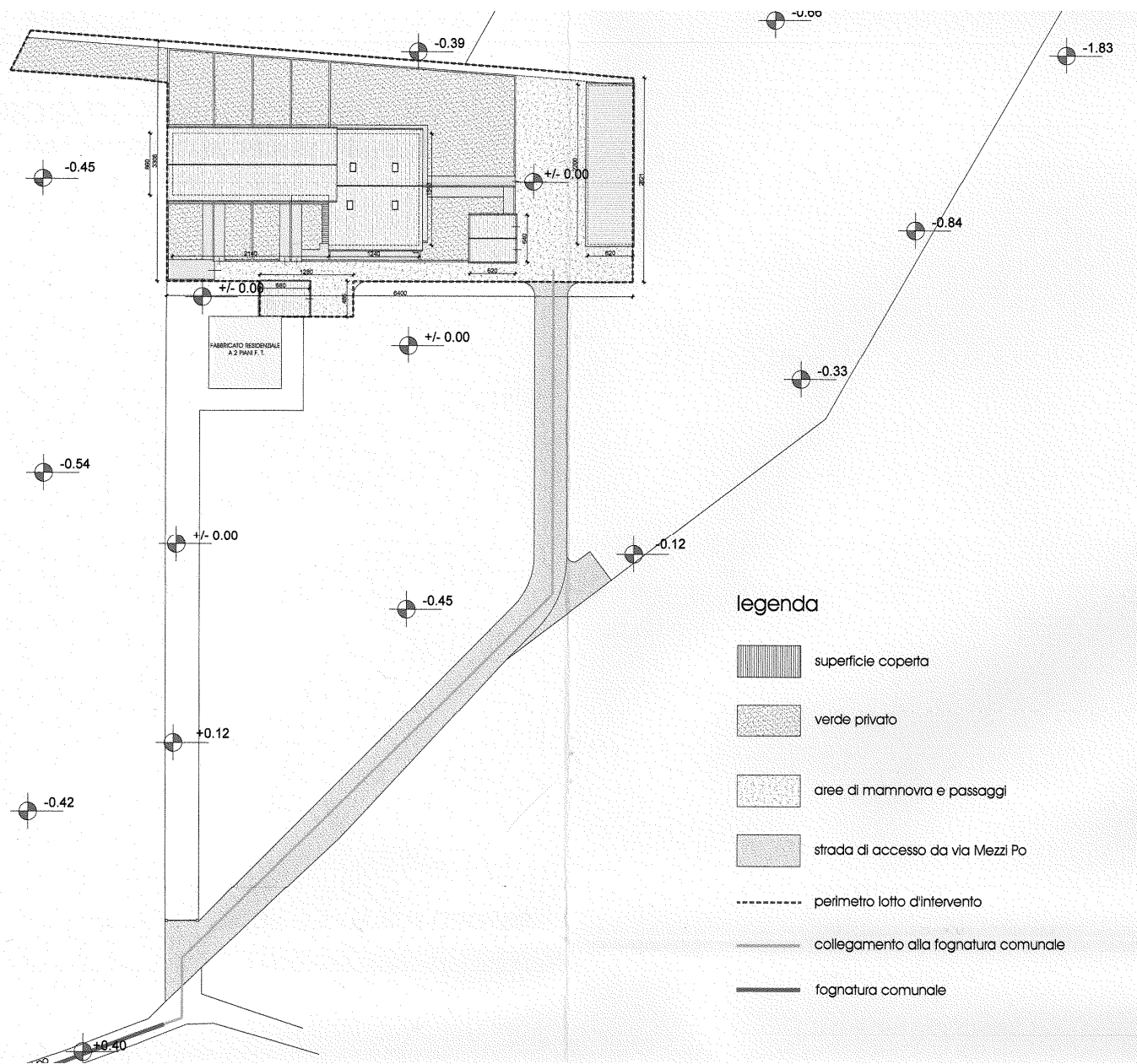
Foto Google Earth



Foto stato di fatto del manufatto

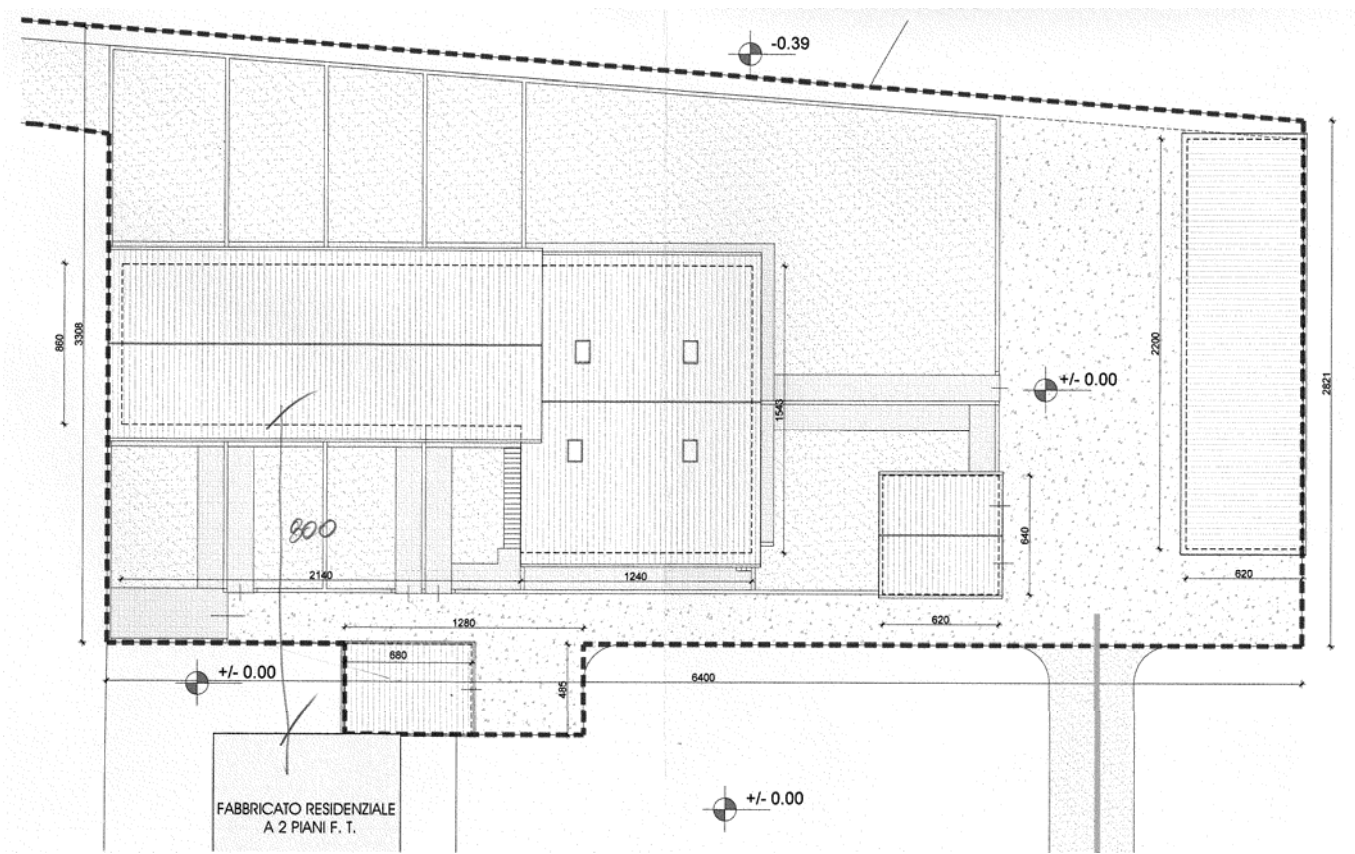


Proposta progettuale



Soluzione planimetrica dell'insieme dell'intervento proposta nel primo progetto del 2007 con inserimento di nuova viabilità.

Prospetto sudovest del progetto a cui non è stato dato parere favorevole nel 2007.



Pianta delle coperture proposta nel primo progetto del 2007.

OSSERVAZIONI ALLA PROPOSTA PROGETTUALE SOTTOPOSTA ALL'ENTE

LETTURA NON TECNICA ALL'INIZIO DEL PERCORSO

Dalla documentazione trasmessa, considerata la localizzazione dell'immobile oggetto di intervento (in una zona individuata dal P.d.A. come *annucleamento rurale*) si ritiene che sussistano alcuni elementi della proposta di recupero, che riguardano l'intervento nel suo complesso, che risultano in contrasto con gli indirizzi delle norme di attuazione del Piano d'Area: in particolare in riferimento all'art. 2.5 comm1 6,7,8,9,10,11,12.

Pertanto si ritiene che sia opportuno un incontro con la proprietà ed i professionisti incaricati al fine di valutare attorno ad un tavolo di lavoro comuni eventuali soluzioni alternative alla soluzione progettuale proposta, che possano risultare maggiormente coerenti con le prescrizioni delle norme di Attuazione del Piano d'Area.

In particolare si ritiene che le problematiche rilevate siano principalmente connesse ai seguenti aspetti:

- modifica dell'imposta degli orizzontamenti originali, con sopraelevazione del piano di calpestio del piano terreno;
- tipologia di realizzazione della recinzione esterna;
- tipologia del manufatto edilizio adibito a scala esterna;
- perdita di ogni traccia estetica della conformazione dell'originario fabbricato rurale, caratterizzato da una parte abitativa e dalle pertinenze rurali.

LETTURA CRITICA E NON TECNICA ALL'INIZIO DEL PERCORSO 18.03.2008

1. Problematica di Piano regolatore che pone per motivi di sicurezza idraulica il sopralzo di 80 cm del piano di campagna per i locali posti al P.T., superabile con relazione geologica che evidenzia le reali condizioni di rischio (soluzione insite nell'applicazione delle stesse norme di PRGC).
2. Razionalizzazione della viabilità di accesso al fine di ridurre il consumo di suolo, utilizzando la viabilità esistente per quanto più possibile.
3. Questione dell'inserimento dei valori scenici del paesaggio dati, di un elemento di forte impatto dato dalle recinzioni. In particolare quelle proposte comportano una elevata frammentazione scenica.
4. Questione della realizzazione di un nuovo volume adibito ad autorimesse (posizione, forma, materiali,collegamento con le aree pertinenziali) – suggerimento di una possibile soluzione con la realizzazione di un portico di servizio (azione propositiva dei tecnici dell'Ente).
5. Le NdA del Piano d'Area pongono per i fabbricati rurali la necessità della salvaguardia delle preesistenze che presentano condizioni buone di conservazione(come in questo caso; la proposta prevede la demolizione di delle parti strutturali interni per realizzare n. 4 unità abitative. Si chiede la salvaguardia delle componenti del fabbricato esistente, mediante la conservazione delle partizioni interne, con la contestuale riduzione delle unità abitative in progetto a n. 3 unità in luogo di 4.
6. Effetto indotto riduzione del carico antropico (di tipo residenziale) in area protetta.
7. Si chiede la conservazione di alcuni elementi architettonici caratterizzanti dell'edificio come ad esempio gli orizzontamenti a volta tra il P.T. ed il piano primo.
8. Per quanto riguarda la realizzazione delle nuove aperture, si ritiene che occorra in primo luogo utilizzare le aperture esistenti.
9. Indicazione di una linea guida che deve ispirare tutta la filosofia di recupero del fabbricato: "Privilegiare il recupero alle demolizioni e ricostruzioni".

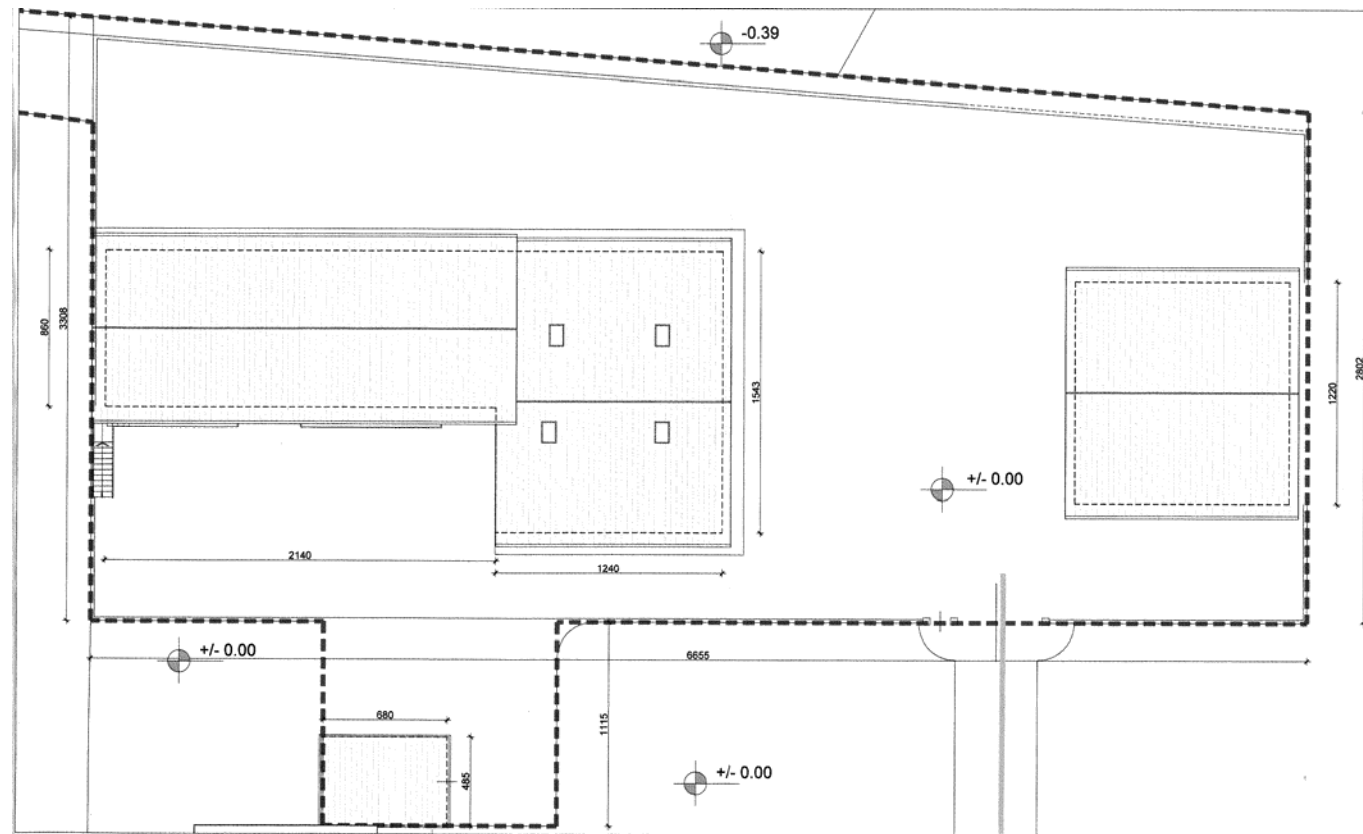
ITER DEL PROCEDIMENTO

1. Primo protocollo in entrata n. 24.12.2007 n. 3823 inoltrato al Parco dal Comune di Settimo per parere di competenza Ente Parco.
2. Seguono vari incontro con i tecnici dell'Ente.
3. Poi con alcuni membri della Commissione Esperti dell'Ente tra cui l'arch. Crotti Massimo in data 18.03.2008.
4. In data 26.05.2008 perviene all'Ente nuova documentazione integrativa rispetto alla precedente.
5. Risposta di generale non ammissibilità con nostra nota.
6. In data 13.05.2009 prot. n. 1498 nuova progettazione presentata direttamente dalla Proprietà per esame preliminare.
7. Con la risposta n.750 del 17.06.2009 (inserita nella cartella), si sospende l'espressione di parere in attesa di una revisione della proposta sulla base delle osservazioni avanzate in seduta di Commissione Urbanistica.
8. In data 2.04.2010 (prot. 1050) perviene all'Ente nuova istanza preliminare per il recupero del fabbricato a cui l'Ente risponde con nota prot. 668 del 21.05.2010.
9. Nostra risposta n.668 del 21.05.2010, si delinea una generale ammissibilità subordinatamente ad alcune ulteriori migliorie progettuali.
10. Sospende l'espressione di parere in attesa di una revisione della proposta sulla base delle osservazioni avanzate in seduta di Commissione Urbanistica.
11. Richiesta parere dal comune di Settimo pratica edilizia n. 08524 (prot. Ente n. 3457 del 31.12.2010).

Provincia di Torino COMUNE di SETTIMO		Provincia di Torino COMUNE di SETTIMO	
PROGETTO PER IL RECUPERO FUNZIONALE DEL RUSTICO IN FRAZIONE MEZZI PO DENOMINATO "CASCINE FOSSE" AI SENSI DELLA L.R. N.9 DEL 29/04/2003 CONTESTUALE NUOVA COSTRUZIONE DI BASSI FABBRICATI AD USO AUTORIMESSA DI PERTINENZA		PROGETTO PER IL RECUPERO FUNZIONALE DEL RUSTICO IN FRAZIONE MEZZI PO DENOMINATO "CASCINE FOSSE" AI SENSI DELLA L.R. N.9 DEL 29/04/2003 CONTESTUALE NUOVA COSTRUZIONE DI BASSI FABBRICATI AD USO AUTORIMESSA DI PERTINENZA	
PIANTE, SEZIONI E PROSPETTI	TAV. 4 Scala 1:100	luglio 2010	agg. 30 Ottobre 07 Data: Ottobre 07
PROPRIETA':			
PROGETTISTA:			

Provincia di Torino COMUNE di SETTIMO		Provincia di Torino COMUNE di SETTIMO	
PROGETTO PER IL RECUPERO FUNZIONALE DEL RUSTICO IN FRAZIONE MEZZI PO DENOMINATO "CASCINE FOSSE" AI SENSI DELLA L.R. N.9 DEL 29/04/2003 CONTESTUALE NUOVA COSTRUZIONE DI BASSI FABBRICATI AD USO AUTORIMESSA DI PERTINENZA		PROGETTO PER IL RECUPERO FUNZIONALE DEL RUSTICO IN FRAZIONE MEZZI PO DENOMINATO "CASCINE FOSSE" AI SENSI DELLA L.R. N.9 DEL 29/04/2003 CONTESTUALE NUOVA COSTRUZIONE DI BASSI FABBRICATI AD USO AUTORIMESSA DI PERTINENZA	
PIANTE, SEZIONI E PROSPETTI	TAV. 3 Scala 1:100	agg. 30 Ottobre 07 Data: Ottobre 07	
PROPRIETA':			
PROGETTISTA:			

Esito del procedimento



La planimetria di progetto per la quale l'Ente Parco ha rilasciato parere positivo.

Prospetto sudovest del progetto a cui è stato dato parere favorevole.



ELEMENTI DI FORZA DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE DEFINITVA.

Sono state soddisfatte tutte le osservazioni iniziali, con aspetti qualitativi aggiuntivi.

Conservazione del corpo di fabbrica esistente.

Salvaguardia degli orizzontamenti originali (volte) mantenimento dello schema di aperture (finestre) originario.

Adozione di materiali in linea con la tradizione architettonica, intonaci a base di malta di calce, tetto in coppi, salvaguardia dei serramenti originali (evitando la sostituzione con tipologia monoblocco).

Introduzioni di nuovi materiali coerenti per caratteri estetici con le preesistenze tamponamenti con doghe in legno, uso del vetro per interferire il meno possibile con la geometria delle facciate.

Corretta posizione nella trama insediativa del fabbricato destinato ad autorimessa.

Disegno dell'area a cortile comune, non frazionato, al fine di salvaguardare il tratto della cascina a corte, che si perdeva nella soluzione iniziale.

Viabilità di accesso più razionale con minore consumo di suolo.

Aggiunta rispetto alle iniziali richieste, mantenimento ove possibile a vista della caratteristica tessitura muraria, molto particolare nella sua composizione mista laterizio-inerti tipo ciottoli, tipica delle costruzioni storiche realizzate nei fondovalle alluvionali – come appunto la zona dell'alta pianura padana (chivassese).