

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

Questo progetto conteneva soluzioni architettoniche e urbanistiche coerenti con l'impianto storico dell'edificio e del luogo. Grazie all'intervento dell'Ente Parco, è stato possibile correggere tutti quei minimi dettagli affinché si raggiungesse un risultato progettuale ancora più soddisfacente.

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

1. Caratteri dell'intervento

La struttura presenta: tipico edificio rurale con sviluppo volumetrico in linea con una parte adibita ad abitazione ed una parte adibita a stalla e fienile, è interessata da un progetto di generale riordino delle destinazioni d'uso dei vari locali finalizzato ad una migliore vivibilità e confort della parte abitativa, nonché alla precisione di poterne dedicare una parte ad attività agrituristiche gestite dalla proprietà che risulta imprenditore agricolo a titolo principale.

Il progetto prevede i seguenti interventi:

- ristrutturazione ed adeguamento degli impianti tecnici alle norme vigenti;
- risanamento dei locali al piano terreno mediante realizzazioni di vespaio areato;
- realizzazione di nuovi bagni al piano terreno, di cui uno accessibile dall'esterno a servizio dell'azienda agricola e di due altri bagni al piano primo;
- la ristrutturazione del piano primo e della zona sottotetto con l'aggiunta di tre nuovi abbaini su lato nord per avere un'adeguata illuminazione e la realizzazione di un locale tecnico caldaia con potenza inferiore alle 100.000. Kcal/h alimentata con GPL. Il deposito del GPL sarà interrato e verrà posizionato secondo le norme vigenti;
- apertura sul lato est di ampi serramenti in vetro camera e legno verniciato e la chiusura con vetrate dello stesso tipo di due delle campate del portico esistente a nord per avere nuovi locali abitabili al piano terreno ed al primo piano;
- prolungamento del tetto sul fronte ad est per la realizzazione di un nuovo porticato;
- chiusura con vetrate apribili delle aperture dell'attuale fienile e della vecchia stalla, dette aperture della stalla saranno ottenute con la demolizione di parti della muratura esterna in modo da mettere a nudo la struttura;
- prolungamento della copertura dell'edificio che accoglieva la stalla posta sul retro dell'abitazione;
- con la ristrutturazione i vari locali avranno un'altezza media maggiore uguale a m. 2,7 e la loro superficie finestrata sarà maggiore di un ottavo della loro superficie di pavimento.

2. Vincoli derivati 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 dell'area classificata: *Zona di salvaguardia*, nella quale vigono le norme vincolistiche di cui all'art. 12 della L.R. 28/1990 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.243-17401 del 30/05/2002, relativa ai territori istituiti ad area protetta nella fascia fluviale del Po con la L.R. 65/1995.

Progetto per il recupero di un edificio rurale (Chivasso)



Stato di fatto

4. Norme del piano

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

- all'interno della fascia di pertinenza fluviale;
- all'interno della zona 163 a2;
- in area indicata con la lettera A (attrezzature del sistema fruizione);
- in prossimità di un bene di interesse documentario e di architettura minore

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 U4.1 (residenze rurali ed edifici connessi alla conduzione dei fondi);
- per quanto riguarda le modalità di intervento di modificazione delle condizioni ambientali, nella categoria M4.2 (completamenti e ristrutturazioni di aggregati urbani o di singoli edifici, anche rurali, ed impianti senza consistenti incrementi dell'area urbanizzata, con interventi omogenei ai caratteri ambientali, edilizi e funzionali delle preesistenze).

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.

Osservazioni alla proposta progettuale sottoposta all'ente:

L'intervento mantiene da un punto di vista estetico pressochè inalterata la composizione della facciata a sud della porzione immobiliare ad uso residenziale, mentre prevede un sostanziale ridisegno di tutte le restanti facciate con l'introduzione di geometrie tipiche della tradizione architettonica locale, ma non presenti nella originaria struttura.

Si ritiene che il tentativo espresso dalla proposta progettuale di armonizzare con elementi ed identità che rifletta anche il tipo di attività da svolgere all'interno di essa (agriturismo) sia plausibile e coerente con le

ELEMENTI DI FORZA DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE DEFINITIVA

Sono state soddisfatte le osservazioni iniziali.

Norme di attuazione del Piano d'Area. Le norme consentono il riuso ed il recupero di immobili di origini rurali, con adeguamento a standar prestazionali di comfort e di funzionalità attuali, purchè dette azioni di ristrutturazione si espletino nel rispetto di alcuni parametri di forma, scala e texture riconducibili alla tradizione architettonica locale.

In azioni locali complesse, come quella oggetto della presente stanza, si ritiene occorra valorizzare gli elementi tipici presenti, senza introdurne altri aventi la medesima funzione, ma diversi nelle loro caratteristiche visive, che si porrebbero di sicura rilevanza e in contrasto con quelli già presenti. Nella fattispecie ci si riferisce all'elemento tipico dell'abbaino presente in origine nel prospetto sud e riproposto in chiave diversa nella facciata prospetto nord.

Detto elemento riproposto in serie, quando un tempo rappresentava un elemento unitario, risulta finalizzato al rispetto di alcuni parametri di superfici aeroilluminanti stabiliti dalle norme vigenti. Tuttavia è proposto con caratteristiche dimensionali maggiori, corretto nella forma, ma senza alcuna definizione dei materiali e della finitura esterna adottata.

Pertanto dovrà essere mantenuta una coerenza tipologica dei manufatti edili introdotti con quelli presenti. In particolare i tre nuovi abbaini proposti dovranno essere rivisti nelle dimensioni, con un dimensionamento uguale o prossimo all'abbaino originale e dovranno presentare una finitura in mattoni antichi con faccia a vista e serramento nell'apertura in legno.

Al fine di garantire un insediamento nel contesto paesaggistico rurale, in coerenza con gli obiettivi del piano d'Area, l'area a verde di rispetto tra il canale scaricatore del canale Cavour e la linea dell'acquedotto dovrà essere realizzata mediante l'impiego di specie arboreo-arbustive autoctone.



Prospetto di progetto