

SCHEMA INTERVENTO

OPRES

Intervento di recupero della "Cascina del Parroco"

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Localizzazione dell'intervento

L'intervento di recupero della Cascina del Parroco è localizzato nel centro urbano del Comune di Nole. L'accesso al complesso avviene da via S. Sebastiano.

Breve descrizione del contesto

Dati geografico territoriali relativi al Comune di Nole

Il territorio comunale si estende per 1130 ha in zona altimetrica di pianura - collina interna a 372 m s.l.m. con un'escursione altimetrica pari a 139 m (min. 342 m s.l.m., max. 481 m s.l.m.) ed è situato all'estremità nord-ovest della piana alluvionale che si origina dall'imbocco delle Valli di Lanzo e si estende verso Torino. E' compreso in zona climatica E con 2,948 gradi giorno.

Contesto in cui è inserito l'edificio

L'edificio è ubicato in pieno centro abitato.

Data la posizione è facilmente accessibile sia per gli utenti Nolesi, sia per potenziali utenti provenienti da altri comuni, agevolato anche dalla vicinanza con la stazione ferroviaria della linea Torino-Ceres.

L'area oggetto di recupero

L'edificio in oggetto ha attualmente destinazione rurale. I fabbricati esistenti sono costituiti da tre piani fuori terra e necessitano di un intervento di ristrutturazione e risanamento conservativo.

La consistenza media di ciascun piano è la seguente: piano terreno 370 mq, piano primo 400 mq, piano secondo 220 mq.

I corpi di fabbrica si affacciano su un cortile che dovrà essere sistemato a spazio pedonale e nel sottosuolo sarà realizzato un parcheggio pubblico.

Tipologia di intervento

progetto organico

lotto funzionale

componente di un complesso progettuale più ampio, ma senza autonomia funzionale

Note esplicative:

Indicazioni relative ai soggetti coinvolti

L'edificio è stato acquisito dall'Amministrazione Comunale di Nole dall'Istituto Sostentamento Clero.

Il Comune intende procedere alla vendita del complesso ad un soggetto privato, tramite asta pubblica.

L'acquirente attuerà l'intervento di recupero edilizio ed urbanistico dei volumi edilizi e, successivamente, gestirà le attività previste.

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati

Rapporti con soggetti privati saranno formalizzati in sede di asta pubblica per l'alienazione dell'immobile.

Tale intervento ha l'obiettivo di valorizzare e facilitare la fruizione di un potenziale punto di interesse sul territorio nel contesto degli altri interventi previsti dal presente PTI "Paesaggi Reali", quali ad

esempio le opere OPPR5, OOPP6, OOPP9, OPRE5.

Coerenza dell'intervento con gli indirizzi di programmazione regionale

Nell'ambito delle priorità strategiche regionali I – IV, gli interventi compresi in questo studio ricadono nella priorità III – riqualificazione territoriale, punto 6.

Si riporta nel seguito la descrizione completa della priorità III.

PRIORITÀ III - RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE

1. *Progetti di trasformazione urbana: infrastrutturazione, direzionalità, recupero ambientale.*
2. *Coesione sociale e qualità della vita (inclusione, sicurezza, salute, accesso alla conoscenza): rafforzamento della rete dei servizi socio-sanitari, culturali e sportivi, percorsi per l'integrazione socio-lavorativa dei soggetti svantaggiati.*
3. *Logistica, con particolare riferimento allo sviluppo dei servizi intermodali integrati.*
4. *Miglioramento dell'accessibilità aeroportuale, ferroviaria e stradale.*
5. *Mobilità sostenibile: sviluppo dei servizi di trasporto alternativi al mezzo privato e sistemi innovativi di gestione del traffico.*
6. *Valorizzazione del patrimonio architettonico e storico-culturale materiale e immateriale: promozione e valorizzazione dei sistemi turistico-culturali (beni "faro", sistemi e reti territoriali), tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio architettonico, sviluppo dei prodotti tipici di qualità, realizzazione di interventi formativi.*
7. *Diversificazione delle attività economiche nelle zone rurali.*

Progettazione integrata transfrontaliera.

1.2 INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI ALTERNATIVE PROGETTUALI

Elenco e caratteristiche delle alternative progettuali individuate

Non sono individuabili alternative progettuali in quanto si tratta dell'unico immobile di proprietà comunale, alienabile ed idoneo all'insediamento di nuove attività terziarie.

Valutazione delle alternative per compatibilità

1.3 MODALITÀ DI GESTIONE DELL'OPERA

Modello gestionale individuato

La gestione sarà a carico di uno o più soggetti privati.

2. FATTIBILITÀ TECNICA

2.1 INDICAZIONI TECNICHE “DI BASE” ED ESPLORAZIONI PREPROGETTUALI

Descrizione tecnica dell'opera

Gli interventi di recupero del complesso saranno eseguiti salvaguardando i valori storico – ambientali dei fabbricati.

Le opere risulteranno finalizzate da una parte alla conservazione degli edifici nella loro unità strutturale e formale, al recupero e valorizzazione dei loro caratteri architettonici, al ripristino delle parti alterate o degradate, alla eliminazione delle superfetazioni e dall'altra all'adeguamento funzionale, igienico e statico necessario all'insediamento delle attività previste.

Il P.R.G.C. ammette le seguenti destinazioni d'uso: al piano terreno terziario – commerciale, ai piani primo e secondo terziario/residenziale.

I parcheggi pubblici dovranno essere ricavati nel sottosuolo, nell'area sottostante il cortile.

I materiali, i particolari costruttivi e le finiture esterne impiegati dovranno armonizzare con quelli tradizionalmente impiegati in zona.

L'intervento prevede, inoltre, la sistemazione dell'area di pertinenza dell'immobile da destinare a verde pubblico.

I materiali impiegati per la pavimentazione delle aree dovranno essere conformi all'ambiente in cui si collocano, potranno essere previste in cubetti di porfido o in materiale lapideo.

Planimetria esplicativa



Risultati attesi – output - in beni e servizi

L'intervento di recupero della Cascina del Parroco in Nole ha lo scopo di recuperare una importante porzione del patrimonio edilizio e storico collocata nel Centro Urbano di Nole (zona Nuclei Antichi del PRGC) fra la via S. Sebastiano e la Via Genova.

Ma il recupero fisico dell'ambito urbano fortemente degradato, e da circa 20 anni totalmente in disuso, è soltanto il primo obiettivo che ci si prefigge di raggiungere.

Gli altri obiettivi che connotano l'operazione sono certamente:

- la fruizione dell'ambito da parte della collettività: è infatti prevista la “apertura” della corte interna verso la via che lambisce il complesso e la formazione di un parcheggio pubblico al servizio di tutto il centro urbano e non solo delle attività previste nell'ambito;
- il riuso degli edifici per l'insediamento di attività qualificanti dal punto di vista turistico - ricettivo con la possibile valorizzazione delle tradizioni gastronomiche tipiche della zona.

Non ultimo risultato da considerare è sicuramente la valorizzazione di tutto il Centro Urbano di Nole,

che dall'intervento sopraccitato non potrà che trarre un forte beneficio per la sua rivitalizzazione.

2.2 STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE

Quadro Economico Generale dell'intervento

QUADRO ECONOMICO SINTETICO

a) Totale importo lavori	€	449.000,00
b) Somme a disposizione della stazione appaltante		
b1) arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti	€	22.450,00
b2) acquisizione aree o immobili	€	70.000,00
b3) spese tecniche, collaudo, ecc.	€	34.900,00
b4) IVA totale	€	44.900,00
	<i>parziale</i> €	172.250,00
Totale costo realizzazione	€	621.250,00

2.3 EVENTUALI PROBLEMI SU CUI PORRE L'ATTENZIONE IN FASE PROGETTUALE

Descrizione delle problematiche da considerare in fase progettuale

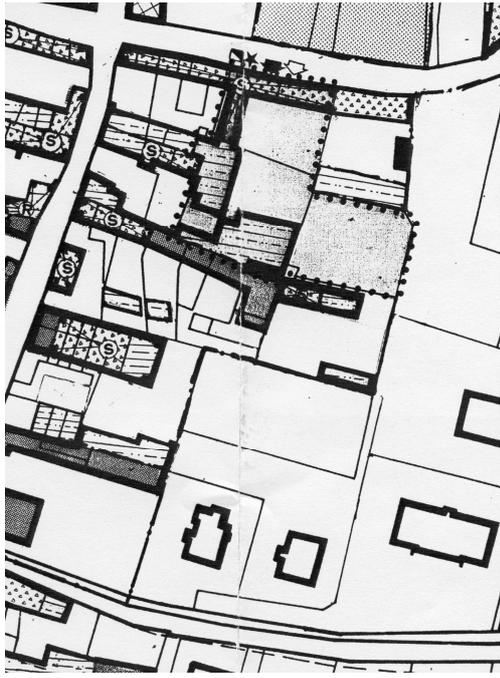
Non si rilevano problematiche particolari.

3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 COMPATIBILITÀ URBANISTICA

Livello di compatibilità urbanistica
L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:
Piano Regolatore Generale – Variante strutturale N. 1: approvata con Deliberazione Giunta Regionale n. 14-27505 del 07/06/1999 di approvazione definitiva del Piano Regolatore.

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:
L'area oggetto di intervento è compresa nella zona denominata Na1 (nuclei antichi).

Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento


Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione
<i>Art.24- Centro Storico (Cs) - Nuclei Antichi (Na)</i>
<ol style="list-style-type: none">1. Il PRGC delimita e definisce zona di ricupero ai sensi e per effetto della L 457/78 nonché dell'art.24 L.R. 56/77, il centro storico del capoluogo ed i nuclei antichi e del capoluogo, quest'ultimo coincidente con le aree di espansione ottocentesca del nucleo centrale, comprendenti le porzioni dell'insediamento urbano che rivestono interesse ambientale e/o storico-documentario; tali parti sono caratterizzate da tessuti edificati secondo schemi e modi insediativi caratteristici a corte chiusa o aperta in allineamenti contrapposti, da sottoporre ad azioni di ricupero e salvaguardia dei valori storico-ambientali riconoscibili.2. Gli interventi risultano pertanto finalizzati alla conservazione degli edifici, nella loro inscindibile unità strutturale e formale, al recupero e valorizzazione dei loro caratteri architettonici, al ripristino delle parti alterate o degradate, alla eliminazione delle superfetazioni, al recupero dei volumi agricoli all'uso residenziale o ad altro ammesso dalle presenti norme.3. In assenza di S.U.E., è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama edilizia e viaria nonché di alterare i volumi e le superfici preesistenti degli immobili interessati da interventi di ricupero, fatti salvi gli adeguamenti funzionali, igienici o statici.4. Per tutti gli interventi ricadenti in tali aree le istanze di concessione dovranno contenere

il rilievo quotato particolareggiato, le fotografie di tutti i prospetti dell'immobile oggetto di istanza ed anche dell'ambiente che lo circonda, nonché il progetto esecutivo delle proposte con l'indicazione dei materiali, dei particolari costruttivi e delle finiture esterne che dovranno armonizzare con quelli tradizionalmente impiegati in zona.

5. Alle richieste di interventi che comportano operazioni di sostituzione e /o rifacimento e /o integrazione delle strutture portanti verticali e/o orizzontali va allegata opportuna documentazione illustrativa delle tecniche strutturali da adottarsi al fine di impedire crolli e /o lesioni ai manufatti oggetto di intervento e/o adiacenti ad essi. Tale documentazione va stilata da tecnico laureato e deve comprendere i calcoli statici atti a sostenere la validità della soluzione tecnica allegata; nel caso non siano rispettate le opportune cautele, non siano sufficientemente approfondite le indagini preliminari, i calcoli statici risultino non veritieri e conformi e/o i modi operativi non siano con essi coerenti, si verificano le condizioni di piena responsabilità del progettista e/o del Direttore Lavori strutturali ed architettonici nonché del proprietario per la realizzazione.
6. In tal caso, constatati gli eventuali abusi edilizi dagli organi di vigilanza comunale, non si potrà procedere alla ricostruzione delle parti crollate poiché si deve ritenere non ricorra l'accidentalità di cui all'art.7 punto 7.4 sesto comma delle presenti N.T.A..
7. La demolizione è ammessa nel caso di palese necessità conseguente alla sola precarietà delle condizioni statiche, scientificamente documentata dai soggetti e con le metodologie indicate al precedente comma. Essa potrà quindi essere attivata solo nel caso in cui l'edificio non presenti caratteri di pregio urbanistico/ambientale e/o documentario e/o tipologico e/o architettonico.
8. La richiesta di concessione, in tal caso, deve essere corredata dai citati rilievi grafici e fotografici particolareggiati dell'immobile in oggetto nonché degli edifici circostanti.
9. In particolare, in carenza di ulteriori approfondimenti di SUE, nel Centro Storico valgono le seguenti prescrizioni:

***NORME SPECIFICHE RIGUARDANTI L'UNITA' DI INTERVENTO
"CASCINA DEL PARROCO"***

Il Piano di Recupero riguardante l'ambito di intervento sito in via S.Sebastiano denominato "Cascina del Parroco" dovrà essere predisposto nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1. Parea libera da edifici dovrà essere prevalentemente destinata alla fruizione pedonale con opportune attrezzature a verde;***
- 2. la dotazione di parcheggi pubblici, con un minimo di 25 posti auto, e di parcheggi privati dovrà essere interamente ricavata nel sottosuolo;***
- 3. il piano terreno dovrà avere destinazione d'uso a terziario-commerciale di cui alle destinazioni d'uso b.1, b.2, b3, C.1, C.4, C7 del precedente art.8.***

Le condizioni succitate unitamente alle modalità di intervento e di uso degli immobili dovranno essere indicate nella convenzione urbanistica da stipulare fra la proprietà e la Pubblica Amministrazione.

Il Piano di Recupero potrà prevedere la sostituzione edilizia degli edifici sui quali la tav.6a ammette interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B.

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:

nessuna

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali:

Regolamento Edilizio di Nole: Allegato alla Delibera C.C. n.ro 31 del 30/11/2004.; Modificato con Delibera di C.C. n.ro 60 del 28/11/2005.

Vincoli e altre prescrizioni normative:
Trattandosi di un bene immobile con più di 50 anni, di proprietà comunale, è sottoposto a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, almeno fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui all'art. 12 del Decreto stesso. Tale vincolo potrebbe decadere a seguito del passaggio di proprietà ad un soggetto privato. Il progetto dovrà essere redatto in conformità alle normative vigenti in materia, di seguito se ne riportano alcune:
<ol style="list-style-type: none"> 1. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"; 2. Legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236 contenenti le disposizioni e le prescrizioni per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche; 3. D.M. 16/02/1982 per le attività soggette alle visite di prevenzione incendi.

L'intervento è:	
<input type="checkbox"/> CONFORME	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in
<input type="checkbox"/> NON CONFORME	salvaguardia

In caso di non conformità:

Tipo di variante urbanistica necessaria:	
<input type="checkbox"/>	Art. 17, c. 7, L.R. 56/77
<input type="checkbox"/>	Art. 17, c. 8, L.R. 56/77
<input type="checkbox"/>	Altro
Tempi previsti:	

4. VERIFICA PROCEDURALE

Adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali
Per l'attuazione dell'intervento dovrà essere avviata la procedura per l'alienazione dell'immobile mediante asta pubblica. Perfezionato il passaggio di proprietà, il nuovo acquirente privato dovrà procedere con la redazione del progetto da sottoporre all'approvazione del Comune e in caso di attuazione dell'intervento con Piano di Recupero anche alla Regione.

Cronoprogramma

ATTIVITA' \ PERIODO MESI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
PROCEDURA ALIENAZIONE IMMOBILE																										
PROGETTAZIONE																										
ACQUISIZIONE PARERI ED AUTORIZZAZIONI																										
ESECUZIONE LAVORI																										
AVVIO ESERCIZIO																										