

STUDIO ARCH. STEFANO FERRERA

Corso Aurelio Saffi n° 15 / 1A, 16128 Genova (GE)
tel 010.57.61.106 fax 010.40.71.142
info@studioferrera.com stefano.ferrera@archiworldpec.it
www.studioferrera.com

Città di Novi Ligure
ARCHIVIO

20 MAR. 2014

Prot. Gen. P.

RICHIEDENTI

Geom. Paolo Roveda
Via Provinciale Frazione Persi n° 144
15060 – BORGHETTO DI BORBERA
(Alessandria)

Daniela Capsoni
Via Angelo Freggiaro, N° 11
15060 – CABELLA LIGURE (AL)

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO
“ CASCINA LA COSTA “

COMUNE DI NOVI LIGURE (AL)

PROGETTO G

VARIANTE
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

2° stesura

Genova, 19 marzo 2014

ORIGINALE

APPROVATO CON DELIBERAZIONE

G.C. 16.7.25-7-14
IL SEGRETARIO GENERALE

Arch. Stefano Ferrera



Arch. Stefano Ferrera

Iscrizione Ordine degli Architetti di Genova = n° 1540
Esperto in materia di bellezze naturali nell'Albo regionale della Liguria
Specializzato in materia di sicurezza ai sensi del D. Lgs. n° 81/08 e s.m.i.
Cod. Fisc. = FRR SFN 58R12 D969M P.IVA = 02582770109

PIANO DI RECUPERO “ CASCINA LA COSTA ”
originario approvato con
Determina Consiglio Comunale n° 41 del 14/07/2008

1 - OGGETTO DEL PIANO DI RECUPERO

Il progetto originario prevedeva il recupero totale del complesso immobiliare identificato “ Cascina La Costa “ mediante la redistribuzione delle volumetrie esistenti e la costruzione di volumetrie accessorie a servizio del nuovo complesso abitativo. Nel dettaglio si prevedeva il restauro e risanamento conservativo e parziale ristrutturazione della porzione abitativa (Edificio “ A “), il restauro e risanamento conservativo e relativa ristrutturazione totale della porzione agricola (Edificio “ B “) con cambio di destinazione d’uso in accessorio per la residenza, la nuova costruzione di un nuovo volume abitativo (Edificio “ C “) e la nuova costruzione di un nuovo volume adibito a servizi ed impianti connessi con la residenza e la proprietà agricola collegata (Edificio “ D “).

Tutti gli interventi proposti dal Piano di recupero sono stati previsti nel rispetto della volumetria esistente, mediante la redistribuzione della stessa e la costruzione di volumi accessori consentiti dalle normative del Piano Regolatore Comunale vigente.

Il progetto prevedeva la riqualificazione della Cascina La Costa mediante un complesso sistematico di opere di consolidamento strutturale ed interventi edilizi nel rispetto tipologico del restauro e risanamento conservativo.

Il progetto prevedeva la redistribuzione delle volumetrie esistenti con il cambio di destinazione d’uso delle porzioni agricole in abitazione e la realizzazione, nel complesso, di una nuova cascina con tipologia a corte.

La proposta progettuale con tipologia “ a corte “ era stata resa attuabile in relazione al progetto di “ sistemazione ambientale e planoaltimetrica “ dei terreni della cascina stessa, che aveva come oggetto un sostanziale livellamento del territorio circostante.

Il progetto, nel dettaglio, prevedeva la realizzazione della abitazione principale nell’edificio denominato “ A “ e dei locali accessori all’abitazione principale nell’edificio denominato “ B “.

Il progetto comportava la ristrutturazione completa dell’edificio A, conservando i valori architettonici presenti e rivalutando le porzioni strutturali di pregio. Vista la posizione panoramica di pregio della cascina, era prevista una torretta tipo “ altana “ in un angolo della copertura della casa, da cui era possibile ammirare il territorio circostante di suggestivo valore ambientale.

Si prevedeva di ristrutturare l’edificio “B” nel rispetto della tipologia strutturale con la valorizzazione dei pilastri e degli archi in mattoni faccia a vista.

A completamento della nuova corte erano previsti due nuovi fabbricati ad uso abitativo e servizi denominati “ C “ e “ D “.

L’edificio C è stato realizzato utilizzando il recupero della volumetria originaria degli edifici A e B; ciò ha consentito la costruzione di una seconda abitazione atta ad ospitare un nucleo familiare completo. Per problemi connessi con la situazione morfologica originaria del terreno, si prevedeva la

costruzione di un piano cantine totalmente interrato correttamente fondato su terreno consolidato e non di riporto.

L'edificio D era l'ultimo volume previsto nel progetto ed aveva destinazione servizi connessi con la funzione abitativa della corte. Fuori terra si prevedeva di realizzare n° 2 box a servizio delle due abitazioni con superficie netta di 20,00 mq. ai sensi dell'Art. 24, lettera a.4 del P.R.G., il locale per ricovero attrezzi pari ad una superficie lorda di mq. 50,00 ai sensi degli Art. 24 e 62 del P.R.G ed il locale utilizzato come centrale termica. Il piano interrato, realizzato anch'esso per garantire il corretto posizionamento delle fondazioni della nuova costruzione, prevedeva l'alloggiamento di una vasca di raccolta delle acque piovane utilizzata quale riserva idrica per irrigazione, un locale tecnico di pompaggio ed i locali tecnici necessari al corretto funzionamento dell'impianto fotovoltaico previsto sulla copertura dell'edificio stesso.

Tutti gli edifici sono stati previsti nel rispetto tipologico della cascina ed utilizzando materiali con il recupero storico funzionale delle antiche strutture agricole piemontesi.

Il terreno esterno è stato modificato in relazione all'inserimento delle nuove volumetrie ed è stata prevista la piantumazione di numerose nuove alberature lungo i percorsi veicolari di collegamento, sul perimetro della " corte " e sulla riva di nuova costruzione rivolta verso il Castello. Sono state prese in considerazione principalmente essenze " autoctone " , quali querce, castani, carpini, robinie, etc. al fine di creare grandi " macchie verdi " per valorizzare il territorio, svolgere una fondamentale funzione di mascheramento visivo e stabilizzare le coltri superficiali del versante del nuovo assetto geo morfologico.

Il tutto era reso necessario per far rivivere l'intero complesso immobiliare, che ai tempi non era abitato, perché era stato reso inagibile a causa dei danni subiti dal terremoto del 2003.

L'immobile abitativo ed il contiguo fabbricato agricolo erano stati resi inagibili con Ordinanza del Sindaco di Novi Ligure n° 72 del 16 aprile 2003 e successiva rettifica sulla proprietà n° 157 del 15 maggio 2003.

2 - PREVISIONE DEL PRGC

Il Piano Regolatore Generale Comunale vigente prevedeva per la porzione di territorio comprendente della Cascina La Costa, oggetto del presente P.R., la seguente norma di riferimento:

- Area agricola collinare al di sopra della isoipsa caratterizzante (Art. 40 – B2).
- L'immobile non risulta nell'elenco degli immobili compresi nel territorio extraurbano (Art. 68).
- L'area oggetto di intervento non è soggetta a vincolo idrogeologico.
- L'area oggetto di intervento non è soggetta a vincolo ambientale.

3 - ANALISI E RICERCHE SVOLTE

3.1 - Rilievo planoaltimetrico

L'intero complesso immobiliare è stato rilevato al fine di evidenziare le quote altimetriche più importanti e i volumi dei singoli edifici.

Le quote più importanti erano state riportate sulle planimetrie allegate al PR ed erano state messe in relazione con il progetto in corso di realizzazione per la sistemazione della viabilità privata di accesso alla Cascina Costa e sistemazione planoaltimetrica del sedime circostante.

3.2 – Posizione catastale

Il complesso immobiliare costituito dai fabbricati è così identificato:

- al Catasto Fabbricati al Foglio n° 40, Mappale n° 37 sub. n° 1, 2 e 3
- al Catasto Terreni al Foglio n° 40, Mappale n° 37 , ente urbano di mq. 1.660
- al Catasto Terreni al Foglio n° 40, Mappale n° 57 , vigneto di mq. 1.270
- al Catasto Terreni al Foglio n° 40, Mappale n° 131 , vigneto di mq. 750

4 – RELAZIONE DESCRITTIVA DEL COMPLESSO “ CASCINA LA COSTA “ IN RELAZIONE AL PROGETTO ORIGINARIO

4.1 – Cascina La Costa

Sulle colline a Est del nucleo storico di Novi Ligure era situata la Cascina La Costa nel Comune di Novi Ligure.

Si trattava di un nucleo agricolo costituito da un corpo principale utilizzato in parte come abitazione ed in parte come stalla e fienile, un secondo volume a destinazione agricola posto a 90° gradi rispetto al fabbricato principale ed altri volumi a servizio della attività agricola, posizionati in modo disordinato, che formavano un impianto ” a corte “ con una grossa aia utilizzata in passato per tutte le funzioni connesse con l'agricoltura.

La Cascina era chiusa verso Sud da un muro di contenimento che si affacciava sui terreni di proprietà.

I volumi originari del complesso immobiliare erano:

- il volume abitativo ed agricolo identificato nel progetto con la lettera A
- la volume agricolo identificato nel progetto con la lettera B

I nuovi volumi di progetto del complesso immobiliare erano:

- il nuovo volume a destinazione abitativa identificato nel progetto con la lettera “ A “
- il volume a destinazione accessorio dell'abitazione identificato nel progetto con la lettera “ B “
- il volume a destinazione abitativa realizzato con la volumetria recuperata dal nuovo ridimensionamento delle volumetrie degli edifici “ A “ e “ B “, identificato nel progetto con la lettera “ C “

- il volume identificato con la lettera “ D “ e comprendente al piano interrato dei locali tecnici e la vasca di raccolta delle acque piovane mentre al piano terra n° 2 box a servizio delle unità immobiliari “ A “ e “ C “, il deposito attrezzi e un locale adibito a centrale termica.

Nonostante il complesso immobiliare si presentasse in cattivo stato di conservazione, erano apprezzabili buone qualità artistico-architettoniche; infatti dall'analisi degli edifici emergevano dettagli architettonici importanti realizzati secondo le tecniche tradizionali dell'architettura locale.

Questi elementi erano esaltati nell'uso dei materiali, lavorati secondo le tecniche costruttive tradizionali locali, quali i mattoni lavorati a faccia a vista, le volte portanti in mattoni, le coperture in coppi, etc. ..

EDIFICIO “ A “

Descrizione particolareggiata

Descrizione estetico – funzionale

L'edificio situato a nord della cascina, a definire il lato più edificato del complesso, era costituito da 3 parallelepipedi ortogonali fra loro e si sviluppava su due piani.

La struttura muraria portante era realizzata in mattoni e pietra, la copertura a falde aveva struttura portante lignea con manto in coppi ed era caratterizzata dalla presenza di camini realizzati in mattoni, nel rispetto della tradizione locale, e dalla presenza in copertura di una struttura in mattoni utilizzata per reggere una campana.

Le facciate della parte abitativa dell'immobile erano prevalentemente intonacate, mentre la parte a destinazione agricola presenta delle porzioni murarie in mattoni faccia a vista.

All'interno erano presenti numerosi ambienti voltati con struttura portante in mattoni.

Gli infissi dei prospetti erano lignei.

L'edificio nel complesso si presentava in cattive condizioni.

La funzione principale era quella abitativa con una porzione destinata alla agricoltura.

EDIFICIO A1 – Metodologia di intervento architettonico sull'edificio esistente

I principali interventi architettonici ammessi sull'edificio, al fine di garantire l'unitarietà di intervento per la realizzazione della Cascina La Costa con tipologia a corte i, sono stati i seguenti:

- rispetto della tipologia strutturale e architettonica dell'edificio, con valorizzazione degli elementi architettonici caratterizzanti (ad esempio :

strutture in mattoni faccia a vista, elementi strutturali caratterizzanti, etc.
..)

- mantenimento, quando il progetto unitario lo consentiva, delle strutture murarie in mattoni faccia a vista
- realizzazione di nuove bucatore nel rispetto tipologico delle preesistenze, al fine di garantire i rapporti aeroilluminanti minimi prescritti dalla legge e migliorare la vivibilità dell'unità immobiliare
- realizzazione, nei locali sottotetto, di bucatore filo falda (tipo Velux)
- traslazione dei solai interni al fine di migliorare e facilitare l'inserimento delle nuove funzioni caratterizzanti dell'edificio
- costruzione di nuovi solai di calpestio come indicati schematicamente negli elaborati progettuali
- rifacimento delle coperture con prevalente struttura lignea e copertura in laterizio (coppi con eventuale sottocoppo colorato, e/o materiali compatibili). Gli sporti esterni devono essere realizzati con struttura in legno o con marcapiani lavorati in mattoni e/o intonacati. Proibiti sporti in cemento armato.
- realizzazione di torretta tipo " altana " a sovrastare la copertura esistente
- demolizione e ricostruzione di porzioni di edificio per problemi strutturali

EDIFICIO " B "

Descrizione particolareggiata

Descrizione estetico – funzionale

L'edificio situato a est della cascina era costituito da 1 parallelepipedo ben definito con funzione agricola.

L'edificio aveva una copertura unitaria e si sviluppava su due livelli; il secondo piano presentava un solaio parziale.

La struttura muraria portante principale era realizzata in mattoni faccia a vista con tamponamenti murari misti, la copertura a falde aveva struttura portante lignea con manto in coppi.

Le facciate presentavano porzioni murarie in mattoni faccia a vista e porzioni intonacate.

L'edificio nel complesso si presentava in cattive condizioni.

La funzione principale era quella agricola.

EDIFICIO B – Metodologia di intervento architettonico sull'edificio esistente

I principali interventi architettonici ammessi sull'edificio, al fine di garantire l'unitarietà di intervento per la realizzazione della Cascina La Costa con tipologia a corte i, sono stati i seguenti:

- rispetto della tipologia strutturale e architettonica dell'edificio, con valorizzazione degli elementi architettonici caratterizzanti (ad esempio : strutture in mattoni faccia a vista, elementi strutturali caratterizzanti, etc. ..)
- mantenimento, quando il progetto unitario lo consentiva, delle strutture murarie in mattoni faccia a vista
- realizzazione di nuove bucatore nel rispetto tipologico delle preesistenze, al fine di garantire i rapporti aeroilluminanti minimi prescritti dalla legge e migliorare la vivibilità dell'unità immobiliare
- realizzazione, nei locali sottotetto, di bucatore filo falda (tipo Velux)
- traslazione dei solai interni al fine di migliorare e facilitare l'inserimento delle nuove funzioni caratterizzanti dell'edificio
- costruzione di nuovi solai di calpestio come indicati schematicamente negli elaborati progettuali
- rifacimento delle coperture con prevalente struttura lignea e copertura in laterizio (coppi con eventuale sottocoppo colorato, e/o materiali compatibili). Gli sporti esterni dovevano essere realizzati con struttura in legno o con marcapiani lavorati in mattoni e/o intonacati. Proibiti sporti in cemento armato.
- demolizione e ricostruzione di porzioni di edificio per problemi strutturali

**EDIFICIO C – Edificio di nuova costruzione a
destinazione abitativa**

L'edificio C veniva realizzato utilizzando il recupero della volumetria originaria degli edifici A e B; ciò ha consentito la costruzione di una seconda abitazione atta ad ospitare un nucleo familiare completo. Per problemi connessi con la situazione morfologica originaria del terreno, si prevedeva la costruzione di un piano cantine totalmente interrato correttamente fondato su terreno consolidato e non di riporto.

L'edificio C doveva essere realizzato con finiture e particolari costruttivi coerenti con le tipologie costruttive proprie dell'impianto originario della Cascina La Costa.

**EDIFICIO C – Metodologia di intervento architettonico
sul nuovo edificio**

I principali interventi architettonici ammessi sul nuovo edificio, al fine di garantire la caratterizzazione originaria della Cascina La Costa, sono stati i seguenti:

- costruzione ex-novo in tipologia tradizionale nel rispetto delle volumetrie esistenti
- realizzazione di bucatore nel rispetto tipologico delle preesistenze, al fine di garantire i rapporti aeroilluminanti minimi prescritti dalla legge e migliorare la vivibilità delle nuove unità immobiliari
- realizzazione di bucatore filo falda (tipo Velux)

- realizzazione della copertura con prevalente struttura lignea e copertura in laterizio (coppi con eventuale sottocoppo colorato, marsigliesi, etc. e/o materiali compatibili). Gli sporti esterni dovevano essere realizzati con struttura in legno o con marcapiani lavorati in mattoni e/o intonacati. Proibiti sporti in cemento armato.
- realizzazione di volumi interrati per la costruzione di locali tecnici, cantine, etc. ..

**EDIFICIO D – Edificio di nuova costruzione a
destinazione servizi tecnici alla abitazione**

L'edificio D aveva destinazione servizi connessi con la funzione abitativa della corte.

Fuori terra si prevedeva di realizzare n° 2 box a servizio delle due abitazioni con superficie netta di 20,00 mq. ai sensi dell'Art. 24, lettera a.4 del P.R.G., il locale per ricovero attrezzi pari ad una superficie lorda di mq. 50,00 ai sensi degli Art. 24 e 62 del P.R.G ed il locale utilizzato come centrale termica.

Il piano interrato, realizzato anch'esso per garantire il corretto posizionamento delle fondazioni della nuova costruzione, prevedeva l'alloggiamento di una vasca di raccolta delle acque piovane utilizzata quale riserva idrica per irrigazione, un locale tecnico di pompaggio ed i locali tecnici necessari al corretto funzionamento dell'impianto fotovoltaico previsto sulla copertura dell'edificio stesso.

L'edificio D doveva essere realizzato con finiture e particolari costruttivi coerenti con le tipologie costruttive proprie dell'impianto originario della Cascina La Costa.

**EDIFICIO D – Metodologia di intervento architettonico
sul nuovo edificio**

I principali interventi architettonici ammessi sul nuovo edificio, al fine di garantire la caratterizzazione originaria della Cascina La Costa, sono stati i seguenti:

- costruzione ex novo in tipologia tradizionale nel rispetto delle volumetrie esistenti
- realizzazione di bucatore nel rispetto tipologico delle preesistenze, al fine di garantire i rapporti aeroilluminanti minimi prescritti dalla legge e migliorare la vivibilità delle nuove unità immobiliari
- realizzazione di bucatore filo falda (tipo Velux)
- realizzazione della copertura con prevalente struttura lignea e copertura in laterizio (coppi con eventuale sottocoppo colorato, marsigliesi, etc. e/o materiali compatibili). Gli sporti esterni dovevano essere realizzati con struttura in legno o con marcapiani lavorati in mattoni e/o intonacati. Proibiti sporti in cemento armato.
- realizzazione sulla copertura di impianti tecnologici quali pannelli fotovoltaici, etc. ...

- realizzazione di volumi interrati per la costruzione di locali tecnici, cantine, vasca di riserva idrica, etc. ..

INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI DI DESTINAZIONI D'USO

5 - PERIMETRAZIONE Piano di Recupero relativamente ai volumi edificati

La perimetrazione, come evidenziato negli elaborati allegati, del Piano di Recupero " Cascina La Costa " comprendeva :

- al Catasto Fabbricati al Foglio n° 40, Mappale n° 37 sub. n° 1, 2 e 3
 - al Catasto Terreni al Foglio n° 40, Mappale n° 37 , ente urbano di mq. 1.660
 - al Catasto Terreni al Foglio n° 40, Mappale n° 57 , vigneto di mq. 1.270
 - al Catasto Terreni al Foglio n° 40, Mappale n° 131 , vigneto di mq. 750
- La superficie totale del P.R. " Cascina La Costa " aveva una estensione pari a mq. 3.680 .

6 – RELAZIONE FINANZIARIA

Il progetto prevedeva la ristrutturazione di un complesso immobiliare privato con due unità immobiliari. Tutte le reti tecnologiche a servizio della cascina dovevano essere realizzate direttamente senza nessun aggravio per l'amministrazione pubblica.

Poichè i progettati interventi rientravano tra quelli " sul patrimonio edilizio esistente ", non determinavano un particolare aggravio di standard.

Si fa presente che la Proprietà, con Atto Notarile Repertorio n° 53827, Raccolta n°18118 del 02/10/2008 a firma del Notaio Franco Borghero, ha ceduto gratuitamente una porzione di terreno soddisfacente gli standards urbanistici previsti.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria e secondaria si prevedeva di eseguire per la primaria, come opere a scomputo, interventi sulla strada comunale denominata "Via vecchia Ospedale" in corrispondenza di Via Oneto e per la secondaria la monetizzazione insieme al costo di costruzione in relazione agli interventi dei singoli edifici.

Si fa presente che gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria e del costo di costruzione sono già stati versati integralmente per tutta la parte edilizia abitativa del progetto originario.

7 – ASSETTO COMPOSITIVO DEL PEC

7.1 – Previsioni planovolumetriche degli edifici

Le tavole di progetto davano le indicazioni di massima delle superfici, dei volumi e delle destinazioni d'uso degli edifici della Cascina La Costa.

Erano ammessi volumi tecnici interrati per realizzare locali tecnici, cantine, etc. ...

7.2 – Strade e servizi.

Si prevedeva la realizzazione di piccoli tratti di strade a completamento della viabilità già presente per ottimizzare i collegamenti del nuovo impianto distributivo della proprietà.

La Cascina era già servita dall'acquedotto e dall'energia elettrica, mentre si prevedeva di realizzare le nuove fognature nere e bianche e si prevedeva di realizzare la rete di alimentazione del gas per città.

7.3 – Superfici e volumi della Cascina La Costa

CASCINA LA COSTA				
		RILIEVO		PROGETTO
VOLUME mc.				
EDIFICIO A		1.983,51		1.834,12
EDIFICIO B		829,41		774,53
EDIFICIO C		-		203,00
TOTALE VOL mc.		2.812,92		2811,65
<u>DECREMENTO VOL mc.</u>				<u>1,27</u>
SUPERFICIE COPERTA mq.				
EDIFICIO A		236,10		236,10
EDIFICIO B		116,59		107,83
EDIFICIO C		-		70,00
TOTALE SC mq.		352,69		413,93
<u>INCREMENTO SC mq.</u>				<u>61,24</u>
SUPERFICIE UTILE LORDA mq.				
EDIFICIO A		472,20		488,60
EDIFICIO B		144,86		215,66
EDIFICIO C		-		70,00

TOTALE SUL mq.		617,06		774,26
<u>INCREMENTO SUL</u> <u>mq.</u>				<u>157,20</u>

L'edificio "D " non veniva conteggiato nel calcolo delle volumetrie e delle superfici poichè prevedeva funzioni non parametrabili con gli altri edifici.

I locali totalmente interrati (cantine sotto edificio A e C) non venivano conteggiati nel calcolo delle volumetrie e delle superfici

8 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di costruzione (Urbanizzazione primaria, Urbanizzazione secondaria e Costo di costruzione) venivano conteggiati in relazione ai singoli edifici e a ciascun Permesso di costruire, alla destinazione d'uso, alla tipologia di intervento ed alle tariffe comunali vigenti al momento della richiesta del PR.

Per la parte di opere di urbanizzazione primaria si prevedeva lo scomputo degli oneri con la realizzazione di opere edili sulla strada comunale denominata "Via vecchia ospedale" che parte dalla Via Oneto e confina con il parcheggio dell'Ospedale.

Si fa presente che la Proprietà, con Atto Notarile Repertorio n° 53827, Raccolta n°18118 del 02/10/2008 a firma del Notaio Franco Borghero, ha ceduto gratuitamente una porzione di terreno soddisfacente gli standards urbanistici previsti.

9 – SUPERFICI DEL P.R.

La superficie totale del P.R. " Cascina La Costa " ha una estensione pari a mq. 3.680 .

10 – ELENCHI CATASTALI DELLE PROPRIETA' DEL PIANO RECUPERO

INTESTATI	DATI IDENTIFICATIVI	DIRITTI E ONERI
Roveda Paolo	N.C.E.U. = F. n° 40 Particella n° 37 sub. n° 1	Proprietà per 1000/1000
Roveda Paolo	N.C.E.U. = F. n° 40 Particella n° 37 sub. n° 2	Proprietà per 1000/1000
Roveda Paolo	N.C.E.U. = F. n° 40 Particella n° 37 sub. n° 3	Proprietà per 1000/1000
Roveda Paolo	N.C.T. = F. n° 40 Particella n° 37 Ente urbano	Proprietà per 1000/1000
Società Sviluppo Costa S.r.l.	N.C.T. = F. n° 40 Particella n° 57	Proprietà per 1000/1000

Società Sviluppo Costa S.r.l.	N.C.T. = F. n° 40 Particella n° 131	Proprietà per 1000/1000

11 – SITUAZIONE ATTUALE DEL PROGETTO

Il Piano di Recupero “La Costa” viene approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 41 del 14/07/2008.

In attuazione al PR è stato presentato progetto denominato “Progetto D” per ristrutturazione della Cascina la Costa di cui Permesso di costruire n° 33 in data 21/05/2009.

Successivamente è stato presentato progetto di variante denominato “Progetto E” in cui si prevedevano alcune modifiche in tutti e quattro gli edifici per migliorare il risultato complessivo del progetto cercando di armonizzare il più possibile gli interventi di restauro con quelli di nuova costruzione. Per il presente progetto in cui si prevedeva una riduzione della volumetria abitativa totale pari a 20,20 mc, è stato rilasciato Permesso di costruire n° 40 del 02/08/2012.

VARIANTE al PIANO DI RECUPERO “ CASCINA LA COSTA ”

12 – PROGETTO DI VARIANTE

Il progetto di variante del Piano di Recupero “Cascina La Costa” apporta lievi differenze al progetto originario, mantenendo prioritario l’obiettivo di recuperare e ristrutturare il complesso dando nuova vita a una struttura duramente segnata dal tempo e dal terremoto del 2003.

A supporto dell’obiettivo della riqualificazione del complesso, per il progetto di recupero della Cascina è stata costituita una nuova Azienda Agricola. La titolare, Sig.ra Daniela Capsoni in qualità di Imprenditrice Agricola a titolo Principale e di futura affittuaria dei terreni di proprietà della società unipersonale UTRIX S.r.l che circondano gli edifici, prevede di utilizzare il complesso di fabbricati, noti come “Cascina La Costa”, per dare vita a una produzione viticola di alto profilo.

Il progetto di Variante, per questo motivo, sarà presentato a nome del Geom. Paolo Roveda, in qualità di proprietario dei fabbricati e a nome di sua moglie, Sig.ra Daniela Capsoni, in qualità di affittuaria, di avente diritto e di Imprenditrice Agricola a titolo Principale.

L’Azienda Agricola per la produzione vera e propria del vino e degli altri prodotti si appoggerà ad altre strutture, ma avrà comunque necessità di spazi tecnici per il ricovero degli attrezzi e dei macchinari fondamentali per la manutenzione e la pulizia dei filari dei vigneti, che porteranno i nomi di alcune cascine della zona: La Bricchetta, la Torre, la Costa, La Minetta, La Massa, Il Castellone.

Per tale motivo alcuni fabbricati e spazi della Cascina La Costa nel progetto di variante prevedono una cambio di destinazione d’uso ed utilizzo ad

agricolo rispetto a quello precedente, dichiarato nel Piano di Recupero originario, mantenendo, dal punto di vista formale, invariato l'impianto e la tipologia a corte.

Si fa presente che la superficie dei fabbricati rurali di servizio alla parte agricola è fortemente inferiore al 35% della superficie dell'Azienda Agricola, che è pari a circa 13 ettari, come prescritto dall'art. 34, comma 4, lett. b delle N.T.A. di Novi Ligure:

la superficie coperta di Cascina Costa, pari a 542,63 mq, confrontata con la superficie totale dell'Azienda Agricola, pari a 131.190 mq risulta essere lo 0,41 % della stessa.

Si fa presente inoltre che l'estensione del vigneto e la conformazione collinare del terreno necessitano di 150 giornate lavorative per ettaro, pari ad un totale di 1950 giornate lavorative, soddisfacendo quindi abbondantemente la normativa vigente, come definito nelle N.T.A. all'art. 40 ovvero che *"E' ammessa la formazione di nuovi centri aziendali solo in quanto tali da garantire almeno 143 giornate lavorative."*

Nel progetto di variante la parte abitativa viene ridotta relativamente all'edificio "B" che da accessorio alla residenza viene trasformata in volume agricolo, mentre il corpo "A" e il corpo "C" mantengono la funzione residenziale originaria e non subiscono cambiamenti.

L'edificio "B", che era stato classificato come accessorio alla residenza, muta e viene destinato ad uso e servizio della nascente Azienda Agricola. L'edificio, che si affaccia in tutta la sua totalità sulla valle antistante e sui vigneti, diventerà edificio di rappresentanza della Azienda e sarà utilizzato per ospitare eventuali degustazioni o ospiti. Il cambiamento comunque non porterà variazioni di tipo formale al volume esistente già in fase di ristrutturazione.

I fondi dell'edificio "C" verranno uniti a quelli del "D" formando un unico volume e dando, così, la possibilità di sfruttare al meglio gli spazi coperti per proteggere i macchinari e le attrezzature dell'Azienda Agricola. Si prevede, quindi, di chiudere con una porta il collegamento, tramite il tunnel, con la cantina di pertinenza della residenza. Questo permetterà alla proprietà di avere un collegamento diretto ed interno ai locali ad uso della azienda, ma assicurando dal punto di vista della sicurezza una protezione dall'ingresso di intrusi.

Per avere maggiore spazio disponibile per la conservazione dei materiali e delle attrezzature, si è deciso di non realizzare l'intercapedine lasciando uno spazio unico. Nei fondi sarà presente solo il locale caldaia accessibile sia dall'interno, che dall'esterno per eventuali interventi tecnici o di manutenzione.

Per motivi statici ed in seguito ad indagini geologiche, per poter poggiare le fondazioni su terreno maggiormente consolidato, si è dovuto fondare ad una quota inferiore la struttura e quindi si ipotizza di utilizzare la maggior altezza per meglio collocare le attrezzature agricole.

Internamente è prevista la modifica della scala che dalla corte interna scende nei locali sottostanti: si è deciso di farla divisa in due rampe per rendere la stessa più agevole e meno ripida e per meglio collegare le nuove strutture agricole.

Si sottolinea che, essendo tutti volumi tecnici e semi-interrati, non comportano variazione al calcolo dei volumi precedentemente presentato.

Per facilitare manovre e movimenti di mezzi agricoli, si prevede, oltre che di modificare lievemente la viabilità mantenendola tutta a Sud dei fabbricati, anche di livellare un'area davanti all'edificio "D".

Per quanto riguarda il prospetto Sud dei fondi viene trattato in modo coerente e uniforme sia al linguaggio formale dell'intera Cascina La Costa, sia alla tipologia costruttiva del territorio in cui si trova: vengono previsti dei portoni in legno di dimensione idonea a consentire l'accesso da parte dei mezzi agricoli, intervallati da bucatore che diano aria e luce agli ambienti interni e un portoncino da cui si accede al locale caldaia.

E' inoltre prevista al piano fondi una unica nuova bucatore nel prospetto Ovest per dare ulteriore luce e ricambio d'aria ai locali.

A protezione del prospetto e delle relative bucatore viene prevista una tettoia: data l'ottima esposizione (già sfruttata per i pannelli fotovoltaici della copertura dell'edificio "D") si è previsto di posizionare su di essa nuovi pannelli solari.

E' inoltre, prevista una modifica delle due aiuole che si intestavano sui fondi dei corpi "C" e "D", diminuendone leggermente la dimensione di modo da rendere più agevoli le manovre dei mezzi agricoli, ma permettendo comunque di raccordare in modo armonioso le diverse quote del terreno.

A livello dell'accesso alla corte è previsto un gazebo in legno a protezione e delimitazione dei parcheggi ad uso della cascina: si è infatti pensato di lasciare le macchine esterne alla corte, in modo che la stessa rimanga libera da mezzi, che rovinerebbero il paesaggio e intralcerebbero il passaggio.

A nord del gazebo è previsto uno spazio che verrà coltivato come orto di pertinenza della cascina: per tale motivo è stato previsto un nuovo portone di accesso sul fronte Nord Ovest del muro di cinta, per facilitare il collegamento tra la Cascina e l'orto.

All'interno della corte il progetto di variante comporta lievi modifiche all'assetto del terreno e al disegno delle aiuole, la demolizione di una tramezza interna all'edificio "D" e la chiusura dei due varchi, un tempo accesso ai box: attualmente infatti è previsto di dedicare l'intero spazio all'Azienda agricola, formando due unici spazi separati. Si prevede in oltre di non realizzare la fioriera a nord dell'edificio "B" per poter avere un camminamento continuo e senza interruzioni intorno all'edificio stesso.

Un'ulteriore lieve modifica è lo spostamento del portone di accesso alla corte nel lato Est in funzione della futura realizzazione dei vigneti: si è infatti posizionata l'entrata in asse con il viale che percorre l'intera proprietà in mezzo ai vigneti, per avere così una vista di pregio sulla valle.

13 – STANDARDS URBANISTICI

Si fa presente che con Determina Consiglio Comunale n° 41 del 14/07/2008 è stata già ceduta gratuitamente una porzione di terreno soddisfacente gli standards urbanistici previsti dal Piano di recupero originario, e quindi in eccesso in riferimento alla presente variante.

14 – OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE

Il Progetto di Variante non prevede opere di urbanizzazione.

15 – SUPERFICI DEL P.R.

La superficie totale del P.R. “ Cascina La Costa “ ha una estensione invariata pari a mq. 3.680 .

16 – INDIVIDUAZIONE DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI IN CONSEGUENZA AI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO

La volumetria di riferimento totale dello stato approvato della Cascina La Costa è pari a :
mc. 2.791,45

La volumetria di riferimento totale di progetto della Cascina La Costa è pari a :
mc. 2.052,57

La volumetria totale di progetto della Cascina La Costa ha subito un decremento pari a:
mc. 738,88

Da tale calcolo della volumetria sono escluse le porzioni di edifici semi-interrati (con almeno un fronte fuori-terra). I conteggi comprensivi dei suddetti volumi sono presenti nella tavola 19G bis del Progetto di Variante.

Volumetria con destinazione residenziale dello stato approvato:
mc. 2.791,45

Volumetria con destinazione residenziale di progetto:
mc. 2.052,57

Volumetria con destinazione ad accessorio alla residenza dello stato approvato:
mc. 738,88.

Volumetria con destinazione ad accessorio alla residenza/ricettivo di progetto:
mc. 0,00

La **superficie coperta** di riferimento totale **dello stato approvato** della Cascina La Costa è pari a :
mq. 542,63

(di cui mq 413,93 residenza e mq 128,70 agricolo)

La **superficie coperta** di riferimento totale **di progetto**

della Cascina La Costa è pari a :

mq. 542,63

(di cui mq 306,10 residenza e mq 236,53 agricolo)

La superficie utile lorda di riferimento totale dello stato approvato

della Cascina La Costa è pari a :

mq. 868,62

(di cui mq 739,92 residenza e 128,70 agricolo)

La superficie utile lorda di riferimento totale di progetto

della Cascina La Costa è pari a :

mq. 868,62

(di cui mq 564,29 residenza e mq 304,33 agricolo)

Per i volumi e la superfici si fa riferimento alla tavola 19G del Progetto di Variante

17 – ELENCHI CATASTALI DELL’AZIENDA AGRICOLA:

INTESTATI	DATI IDENTIFICATIVI	DIRITTI E ONERI
Roveda Paolo	N.C.E.U. = F. n° 40 Particella n° 37 sub. n° 1	Proprietà per 1000/1000
Roveda Paolo	N.C.E.U. = F. n° 40 Particella n° 37 sub. n° 2	Proprietà per 1000/1000
Roveda Paolo	N.C.E.U. = F. n° 40 Particella n° 37 sub. n° 3	Proprietà per 1000/1000
Roveda Paolo	N.C.T. = F. n° 40 Particella n° 37 Ente urbano	Proprietà per 1000/1000
UTRIX S.r.l.	N.C.T. = F. n° 40 Particella n° 32	Proprietà per 1000/1000
UTRIX S.r.l.	N.C.T. = F. n° 40 Particella n° 39	Proprietà per 1000/1000
UTRIX S.r.l.	N.C.T. = F. n° 40 Particella n° 40	Proprietà per 1000/1000
UTRIX S.r.l.	N.C.T. = F. n° 40 Particella n° 41	Proprietà per 1000/1000

UTRIX S.r.l.	N.C.T. = F. n° 40 Particella n° 60	Proprietà per 1000/1000
UTRIX S.r.l.	N.C.T. = F. n° 40 Particella n° 61	Proprietà per 1000/1000
UTRIX S.r.l.	N.C.T. = F. n° 40 Particella n° 130	Proprietà per 1000/1000
UTRIX S.r.l.	N.C.T. = F. n° 40 Particella n° 306	Proprietà per 1000/1000
UTRIX S.r.l.	N.C.T. = F. n° 40 Particella n° 307	Proprietà per 1000/1000
UTRIX S.r.l.	N.C.T. = F. n° 40 Particella n° 418	Proprietà per 1000/1000
UTRIX S.r.l.	N.C.T. = F. n° 40 Particella n° 420	Proprietà per 1000/1000

18 – CRONOLOGIA PROGETTI PRESENTATI:

PROGETTO “A”

Piano di Recupero

Protocollato in data 29/10/2007

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 41 del 14/07/2008

PROGETTO “B”

Richiesta di Individuazione zona di Recupero

Protocollato in data 29/10/2007

Deliberazione di Consiglio Comunale n° 09 del 12/02/2008

PROGETTO “C”

D.I.A. per Manutenzione straordinaria per accertamenti strutturali

Protocollato in data 07/03/2008

PROGETTO “D”

Progetto di ristrutturazione in attuazione al Piano di Recupero “Cascina La Costa”

Protocollato in data 06/06/2008

Approvato con Permesso di Costruire n° 33 del 21/05/2009

1° RICHIESTA PROROGA Permesso di Costruire n. 33 del 21/05/2009

Protocollata in data 08/06/2012

Autorizzata con Proroga n° 06/2012 del 31/07/2012

PROGETTO "E"

Progetto di Variante al Permesso di Costruire n° 33 del 21/05/2009 in attuazione al Piano di Recupero "Cascina La Costa"
Approvato con Permesso di Costruire n° 40 del 02/08/2012

2° RICHIESTA PROROGA Permesso di Costruire n. 33 del 21/05/2009

Protocollata in data 03/06/2013

Autorizzata con Proroga n°04/2013 del 19/06/2013

PROGETTO "F"

Richiesta di Parere Preventivo per Variante Piano di Recupero

Protocollato in data 03/06/2013

Parere preventivo favorevole, comunicazione prot. 26120 del 19/09/2013

Certo di aver chiarito tutti gli aspetti fondamentali del progetto, si rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Arch. Stefano Ferrera

