

PARCO ADDA NORD	
TREZZO SULL'ADDA (Mi)	
18 LUG 2014	
Prot. N.	<u>2206</u>
Cat. _____	Fasc. _____
	Cl. _____

**REGOLAMENTO DI DISCIPLINA DELLE ATTIVITÀ NEI SITI PAESISTICI SENSIBILI:
INDIRIZZI E CRITERI DI INTERVENTO NEGLI AMBITI CON RILEVANTI SIGNIFICATI DI
ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE.
ADOTTATO DALLA COMUNITÀ DEL PARCO ADDA NORD CON DELIBERA N° 8 DEL
17.04.2014**

Osservazione presentata dal prof. arch. Claudio Fazzini Studio di Architettura &
Urbanistica MCM in Viale Majno 17/a, 20122 Milano.

**Regolamento di disciplina delle attività nei siti paesistici sensibili :
Indirizzi e criteri di intervento negli ambiti con rilevanti significati di
Archeologia Industriale .**

**Adottato dalla Comunità del Parco Adda Nord con Delibera n° 8 del
17.04.2014**

**Osservazione presentata dal Prof. Arch. Claudio Fazzini Studio di
Architettura & Urbanistica MCM in Viale Majno 17/a, 20122 Milano.**

Lo scrivente Prof. Arch. Claudio Fazzini a seguito di un'attenta lettura del "Regolamento di disciplina delle attività nei siti paesistici sensibili" adottato dalla Comunità del Parco Adda Nord con Delibera n° 8 del 17 aprile 2014, relativa agli indirizzi e criteri d'intervento negli ambiti con rilevanti significati di archeologia industriale, del dispositivo e degli obiettivi, formula le seguenti osservazioni nell'interesse pubblico e della Società P.S.I. progetti di sviluppo immobiliare srl con sede in via A. Mapelli 11/A, 20900 Monza, MB, C.F. e P.IVA 06193260962 proprietaria in forza dell'Atto di Vendita Notaio Jean Pierre Farhat stipulato in data 16 giugno 2008 n. 166395 rep. - n. 50293 racc. delle aree ed immobili costituenti il complesso della ex - Cartiera Binda posta nel Comune di Vaprio d'Adda, MI, via Alzaia Nord, 1, individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Mapp. 87/703 e Mapp. 87/704 ed al Catasto Terreni al Foglio 2, Mapp. 105.

E' anzitutto doveroso sottolineare come la ricerca svolta dal Parco Adda Nord sui caratteri morfologici, storici e ambientali del sito e degli edifici, nonché sulle implicazioni e intrecci con la storia ed economia collettive di Vaprio d'Adda sia stata condotta con serietà ed ampiezza di documentazione; così come sono condivisibili nella loro totalità gli indirizzi e i criteri di intervento, che ben individuano i significati del complesso storico-architettonico-ambientale, l'assoluta esigenza della loro conservazione futura, l'opportunità di una piena valorizzazione nelle situazioni contemporanee e con particolare attenzione al contesto ambientale.

Parimenti è doveroso riconoscere come l'atteggiamento generale del Parco Adda Nord nei confronti della conservazione delle risorse storiche e ambientali si discosti in modo significativo da una visione vincolistica (che invece ha caratterizzato e caratterizza altri Enti preposti alla tutela del paesaggio), dimostrandosi particolarmente attento ad una valorizzazione attiva, nella convinzione che solo l'uso consapevole e attento delle risorse è in grado di consentire un'effettiva conservazione e il ruolo adeguato.

Atteggiamento questo che traspare in tutta la relazione e particolarmente nella parte dedicata ai criteri di indirizzo, e si è dimostrato anche efficacemente nella recente manifestazione "International Parks Festival" tenutasi a Trezzo sull'Adda nel maggio scorso.

Le note che seguono si inseriscono pertanto nei concetti-guida degli indirizzi e, piuttosto che rappresentare una vera osservazione, intendono segnalare alcuni aspetti noti alla proprietà, che potrebbero rappresentare un ostacolo al pieno utilizzo e raggiungimento degli obiettivi delineati.

In buona sostanza, si chiede al Parco Adda Nord un sostegno per avviare in modo ancor più preciso e fattivo un piano di intervento coerente con gli indirizzi.



Tali aspetti si possono sinteticamente riassumere in due punti : il primo è volto a evitare che un'impresione nella delimitazione dell'ambito costituisca un freno al recupero e un inutile appesantimento amministrativo; il secondo chiede di considerare con ancor maggiore attenzione le condizioni economiche necessarie per consentire il recupero della ex-Cartiera, al di là della semplice condivisione degli obiettivi, che diversamente sarebbero buone intenzioni destinate a restare sulla carta.

Per quanto attiene il primo punto si vuole precisare come tutti gli immobili che costituiscono il complesso storico-architettonico della Cartiera sono oggi di proprietà della Società P.S.I. srl in forza dell'Atto sopra citato.

L'estensione del perimetro d'interesse a immobili di modestissima entità e di altra proprietà, che se pur facenti parte originariamente della Cartiera non lo sono più oggi ma risultano ormai trasformati e occupati come residenza, rappresenterebbe un vero problema per l'attuazione del progetto.

Relativamente al secondo, è necessario considerare che se è certamente vero che il nucleo fondamentale d'interesse per l'Archeologia Industriale si concentra nel recupero del padiglione a tre navate, questa valorizzazione sarà possibile "in primis" in termini economici solo grazie alla ricostruzione funzionale degli altri edifici; e solo la trasformazione complessiva dell'intero complesso sarà davvero in grado di restituire completa vitalità all'isola e all'intero sistema ambientale.

Di seguito si riportano quindi le modeste modifiche al testo coerenti con quanto sopra indicato; chi scrive è consapevole che solo alcune di esse (riferibili al tema della perimetrazione e al contesto) riguardano da vicino compiti e responsabilità del Parco Adda Nord; altre (relative al dimensionamento) saranno certamente oggetto di valutazione da parte di altri Enti, ma la sensibilità dimostrata dal Parco Adda Nord stesso nei confronti del tema spinge a chiedere un pronunciamento autorevole.

Le modifiche richieste sono quindi :

a pag. 27 , quando si parla del primo comparto , dove è necessario distinguere le parti degradate da quelle invece già recuperate (e non di proprietà) che vanno isolate. Si dovrebbe quindi dire, in sostituzione del testo adottato :

"Il primo comparto è quello posto a nord dell'ambito in cui sono ancora in parte riconoscibili alcuni dei fabbricati appartenenti al nucleo originario posti lungo il fronte della Martesana. Di questi alcuni, non più facenti parte del complesso produttivo, sono in buono stato di conservazione ed occupati come residenza, mentre gli altri fabbricati, in stato di evidente degrado, sono stati successivamente inglobati ed affiancati da depositi e tettoie che, come emerge dalle mappe storiche, si sono sostituite agli edifici precedenti".

A pag.28 , si chiede di sostituire il termine "sorgono" con "sorge".

Inoltre è opportuno precisare l'assoluta assenza di rilievo e l'opportunità di demolizione dei corpi di fabbrica residui del terzo comparto:

"Il terzo comparto è invece quello posto lungo la sponda dell'Adda, costituito da più fabbricati, riconducibili all'impianto originario solo per la giacitura degli edifici disposti lungo l'asse di connessione principale. Di questi, l'unico forse significativo è stato demolito anni addietro per fare posto a una tettoia e deposito all'aperto;

mentre quelli rimasti non possiedono alcun valore ed è opportuna la loro demolizione anche per migliorare il rapporto del secondo comparto con l'Adda".

A pag. 29 si chiede di sostituire il termine "essenziale" con "importante", per evitare fraintendimenti da parte di altri Enti in sede di Piano.

Alla stessa pagina, all'ultimo capoverso, sarebbe opportuno che il concetto del recupero (giacché si parla di assi di orientamento e quindi di progetto nel suo insieme, non solo del corpo storico) venga fin da subito accompagnato da quello della ricostruzione di una nuova "fabbrica", e quindi:

"Assi di orientamento e direttrice di connessione che rappresentano un riferimento importante per il progetto che dovrà restituire funzionalità e vitalità alla vecchia Cartiera, grazie al recupero del corpo di fabbrica a tre navate d'impianto basilicale, vero edificio nobile testimone dell'impianto storico della vecchia fabbrica; ed alla ricostruzione dei volumi incongrui e fatiscenti della fabbrica recente, opportunamente da demolire..."

A pag.30, agli Obiettivi e indirizzi progettuali, si chiede di ribadire il concetto che il recupero e la rifunzionalizzazione sono legati "a doppio filo" al progetto del nuovo, senza il quale il recupero è piuttosto aleatorio:

" Obiettivo di fondo per il complesso della Cartiera Binda è un progetto intelligente e articolato, che preveda contestualmente: la realizzazione di un nuovo impianto fedele ai criteri morfologici dettati dalla storia, grazie alla ricostruzione dei fabbricati incongrui di prevista demolizione; un intervento di recupero, rifunzionalizzazione e riqualificazione dell'edificio di archeologia industriale più rappresentativo; un intervento di parziale recupero e trasformazione degli edifici del secondo comparto, fortemente interrelati a quest'ultimo e in molte parti con caratteri architettonici omogenei. Un intervento complesso, capace di valorizzare la memoria del luogo e di ricucire le relazioni dell'intero comparto con l'acqua e il contesto circostante".

Al terzo capoverso della stessa pagina, il riferimento ad una *progettualità unitaria* rischia di indurre in equivoco il Comune di Vaprio d'Adda (sempre e soprattutto se il perimetro comprende gli edifici non di proprietà), e quindi si chiede (salvo stralciare dal perimetro l'ambito esterno già destinato a residenza) di modificare in:

"Con riferimento alle modalità d'intervento, l'unitarietà e la singolarità dell'ambito richiedono un progetto unitario, esteso a tutto il comparto di proprietà dell'ex-Cartiera (anche se successivamente articolato in fasi o sotto-ambiti) in grado di ripensare il comparto nel suo complesso e per tutte le problematiche indotte"

Con lo stesso obiettivo, al quinto capoverso si chiede di sostituire:

"L'intervento dovrà infatti procedere alla demolizione dei fabbricati e delle superfetazioni che non assumono alcuna rilevanza sotto il profilo tipologico e di memoria storica, procedendo così alla ricostruzione di un assetto insediativo che, nel rispetto delle permanenze, degli allineamenti e dei rapporti volumetrici, sia in grado di restituire funzionalità e fruibilità all'intero ambito".

A pag. 32, al terzo capoverso, si chiede di aggiungere: "...l'individuazione di soluzioni atte a risolvere, nel migliore dei modi, l'accesso all'ambito..."

al quarto capoverso della stessa pagina, si chiede di sostituire il termine *ridefinire* con *definire*.

A pag. 33 , al secondo capoverso ...il contenimento del deflusso mediante l'impiego estensivo di pavimentazioni permeabili e la realizzazione, ad esempio, di coperture vegetali (tetti verdi) aggiungere : compatibilmente con il recupero e la valorizzazione del complesso storico...

negli Aspetti dimensionali, al secondo rigo si chiede di sostituire *prioritariamente* con *contestualmente*. Al terzo rigo si chiede di aggiungere *di pregio* dopo che rivestono interesse storico ed architettonico.

Al secondo capoverso si chiede di aggiungere :

... sulla base di tre principi fondamentali...

...il terzo, ma non ultimo, la sostenibilità economica dell'intervento, senza la quale qualunque progetto è destinato a rimanere sulla carta"

L'ultimo capoverso si chiede che venga scritto come di seguito :

"Nel merito degli aspetti dimensionali è opportuno evidenziare come sia auspicabile che il raggiungimento della massima capacità insediativa, corrispondente al volume attualmente esistente, venga condizionato al conseguimento di elevate prestazioni ambientali di efficienza energetica, per quanto attiene le nuove volumetrie".

A pag. 34 , al primo capoverso chiediamo che venga eliminato :

...rispondendo anche ai requisiti di tipo ambientale indicati con riferimento al sistema dei sottoservizi.

Al secondo capoverso chiediamo che venga aggiunto :

...l'intervento dovrà, per quanto possibile, tendere...

Alle Destinazioni d'uso chiediamo che venga modificato all'ultimo capoverso : ...la progettualità riferita all'ambito suggeriamo possa definire un progetto culturale che, attraverso il coinvolgimento di più attori, consenta di promuovere la fruibilità del sito e la sua valorizzazione entro, ad esempio, un più esteso itinerario della memoria che leghi tra loro i significativi episodi di archeologia industriale che segnano la vallata fluviale.

Con riferimento agli Interventi di compensazione e di inserimento paesaggistico modificare : *Con riferimento alle misure di tipo compensativo, il progetto dovrà far fronte al miglioramento della qualità complessiva dei luoghi sotto il profilo delle dotazioni ambientali, cercando di minimizzare gli impatti non solo nella fase successiva all'attuazione ma anche durante le fasi di cantierizzazione e di realizzazione dell'intervento, per quanto possibile compatibilmente con le attività stesse del cantiere.*

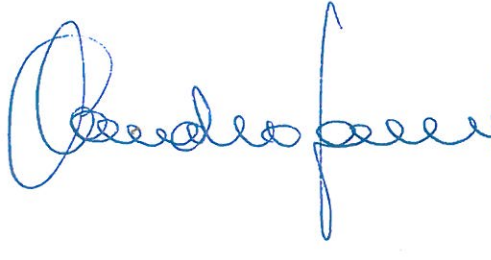

A pag. 35 , alle Modalità di attuazione, all'ultimo capoverso : eliminare un'approfondita.

Si allega alla presente planimetria dell'ex Cartiera Binda.

Ci auguriamo che la presente osservazione venga accolta dal Parco Adda Nord senza alcuna riserva, restiamo a disposizione per ulteriori chiarimenti e porgiamo distinti saluti.

Milano 17 luglio 2014

Il Professionista

Prof. Arch. Claudio Fazzini

La proprietà


P.S.I. srl
Progetti di sviluppo immobiliare S.r.l.
Via Napolei, 11/A
29052 Monza
Cod. Fisc. - PJVA 06193260962

P.S.I. srl