

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

Grazie alla procedura richiesta all'Ente parco del Po nell'accompagnamento nell'iter di definizione di questo progetto, è stato possibile conservare la trama insediativa degli edifici esistenti in questa zona del tratto urbano fin dal'800 e quindi con caratteristiche architettoniche e urbanistiche legate alle esigenze dell'epoca, in particolare edifici che potessero contenere le funzioni produttive e commerciali tipiche del quartiere. Inoltre è stato possibile evitare la costruzione di una barriera architettonica che impedisse la vista sul Parco Michelotti e che interrompesse il carattere storico della sponda del fiume.

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

1. Caratteri dell'intervento

Proposta di realizzazione di un edificio di nuova costruzione in C.so Casale 105/107 previa demolizione di bassi fabbricati. Nel dettaglio il progetto prevede:

- pulizia generale del terreno, con potatura delle piante esistenti;
- sostituzione degli allacci di servizi in rete esistenti, quali acqua potabile e energia elettrica;
- realizzazione di n.2 fabbricati residenziali con garage interrato e giardino pensile,
- realizzazione di un vano scala ad unire i due fabbricati;
- realizzazione di una copertura a centina.

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 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.

4 . Norme del Piano d'Area

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 209U1

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 (rinnovi e ristrutturazioni edilizie ed urbanistiche, ampliamenti e nuovi impianti di aggregati urbani o di singoli edifici, anche rurali, con rilevanti modificazione dalla 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 la realizzazione di un nuovo edificio in corso Casale (Torino)

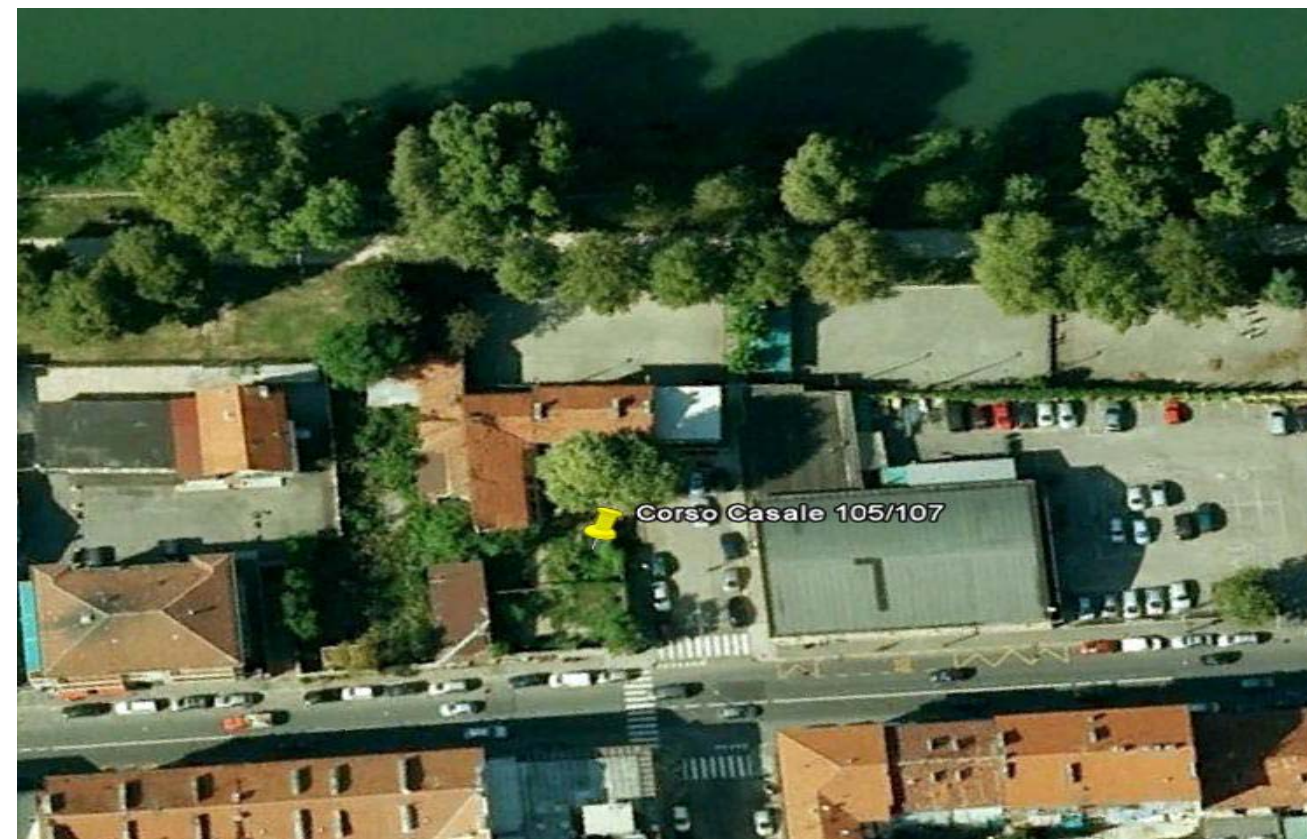
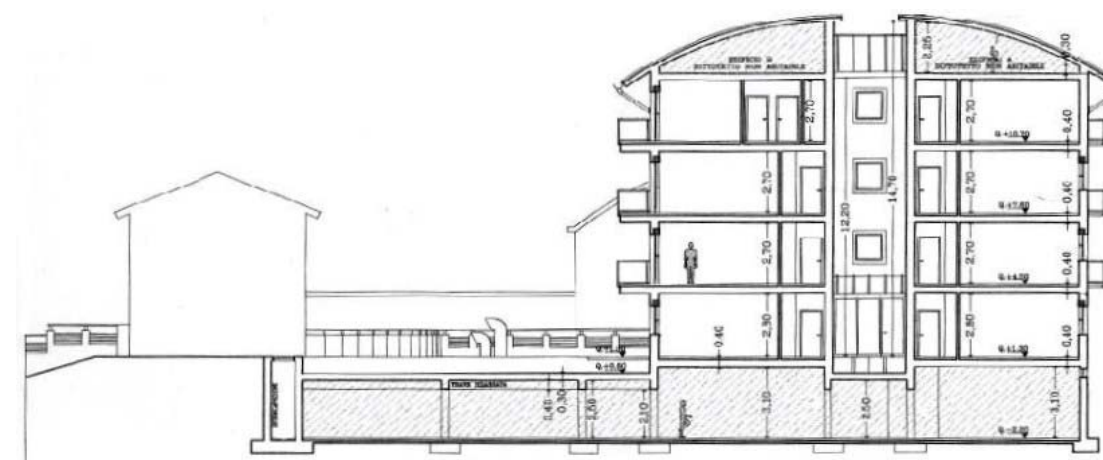


Foto Google Earth



Sezione primo progetto proposto

Osservazioni alla proposta progettuale sottoposta all'ente:

Osservando lo stato di fatto dell'area in oggetto e in generale delle aree che si trovano tra Corso Casale e il Po, cercando di distinguere gli interventi recenti dalle presenze storiche, si può rilevare una caratteristica modalità nello sfruttamento del lotto, nella tipologia architettonica degli edifici e nelle caratteristiche costruttive; in altre parole emerge chiaramente la peculiarità di queste aree che erano destinate per lo più ad attività produttive, artigianali e commerciali. Esse prediligevano spazi articolati in base al proprio ciclo produttivo e tecnologico, formati dalla giusta contrapposizione di fabbricati di modeste dimensioni, in parte chiusi in parte aperti, creando corti interne spesso dedicate al carico e allo scarico di materiali, a spazi di manovra o di deposito temporaneo. Il progetto presentato non tiene conto di queste caratteristiche e questo è visibile a diversi livelli:

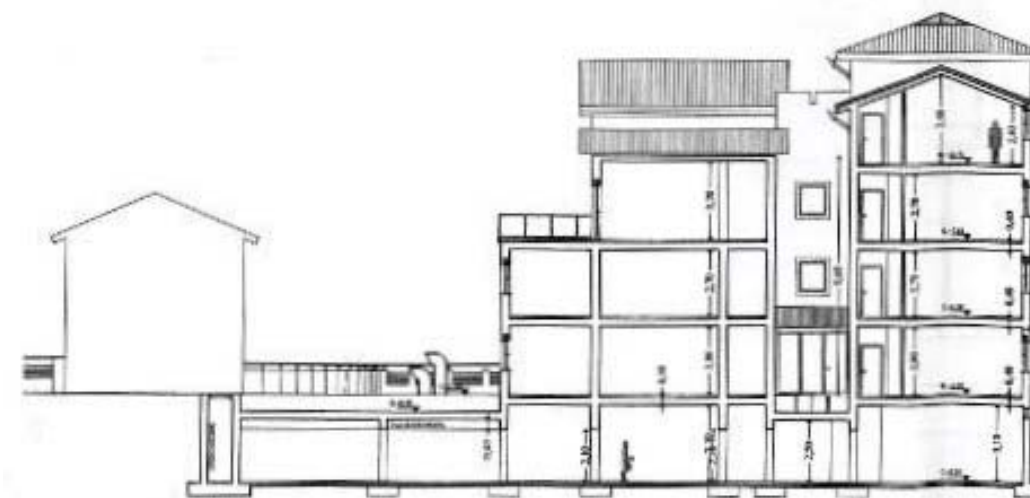
- dal punto di vista urbanistico, nell'occupazione del suolo;
 - dal punto di vista della tipologia architettonica, nello scema di impianto dell'edificio;
 - dal punto di vista del linguaggio architettonico, nella scelta di alcuni caratteri formali non omogenei al contesto.
-
- Concentrando la maggior parte del volume edificabile in una sola area, ben definita, si forma un volume che si legge come unico, anche se tagliato longitudinalmente da uno spazio parzialmente scoperto. In questo modo si perde la caratteristica articolazione dei fabbricati del resto del quartiere. Anche gli spazi aperti, non più definiti su quattro o tre cortine formate dalle facciate degli edifici consecutivi, perdono la loro identità.
 - L'impianto dell'edificio risulta anomalo non riprendendo in nessun modo la tipologia basata su una pianta rettangolare stretta e lunga, con altezze di due o tre piani fuori terra all'interno dell'isolato o al massimo di quattro sul fronte della strada.
 - Il tetto a falde ad arco di cerchio risulta formalmente estraneo al contesto e per questo non crea quell'omogeneità che è una delle espressioni più importanti della qualità del paesaggio

ELEMENTI DI FORZA DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE DEFINITIVA

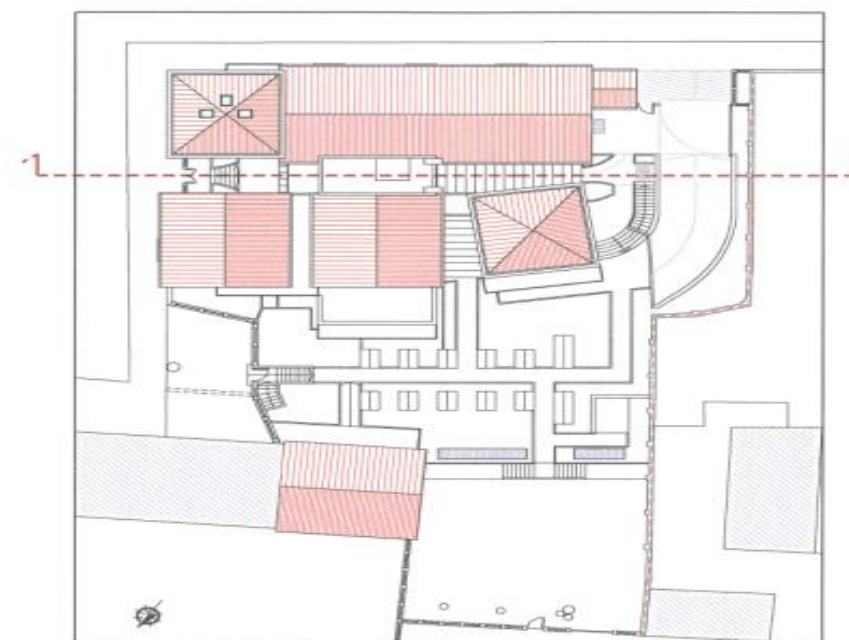
Sono state soddisfatte le osservazioni iniziali.

Riorganizzazione dell'occupazione del suolo. Viene conservata la disposizione dei vecchi fabbricati, riproponendo quindi la tipica articolazione del quartiere.

Ripensamento della copertura, con introduzione di un tetto a doppia falda, più coerente con la tipologia architettonica degli edifici circostanti.



Sezione progetto definitivo



Pianta progetto definitiva