REGIONE PIEMONTE

CITTA' DI TORINO

PERMESSO DI COSTRUIRE
(ai sensi art.10, DPR 380/2001)

DATA: APRILE 2021

TIPOLOGIA INTERVENTO EDILIZIO

ristrutturazione edilizia ai sensi art.4 comma 32 d1.a del testo coordinato delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G. con cambio di destinazione d'uso in deroga ai sensi della legge 106/2011 ("decreto sviluppo") inerente la trasformazione e il frazionamento di un basso fabbricato in unita' abitative residenziali e per il recupero del sottotetto secondo la Legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16. art.6

TORINO, VIA CALABRIA, 23

CONTENUTO TAVOLA

Relazione Illustrativa

RICHIEDENTE

Riser S.R.L.S.
Via Papacino 8,
-10121- Torino
p.iva: 11738930012

PROPRIETÀ

Luisa Franchino

PROGETTISTI

MICHELE CALIA - architetto
via Santa Chiara 23,
-10022- Torino
tel. 011.7652524
cell. 340.2310952
e-mail: archetipo.michele@gmail.com
c.f.: clamhl72s22l049c
p.iva: 08704130015

Il Contesto

Gli immobili oggetto dell'intervento edilizio sono situati nel quartiere Lucento sito nella Circoscrizione 5 a nord-ovest di Torino. Confina con il comune di Collegno e il comune di Venaria, confina a sud con Corso Regina Margherita, ad est con Corso Potenza, a nord con Corso Grosseto e infine ad ovest con Via Andrea Sansovino.

Il quartiere è caratterizzato dalla presenza del Castello di Lucento e dalla Chiesa dei Santi Bernardo e Brigida. Lungo Corso Regina è presente il comando provinciale del Vigili del Fuoco, tra corso Regina Margherita e via Pianezza è presente lo stabilimento siderurgico, ormai dismesso, della Thyssen Krupp e il Parco di via Calabria sulla sponda destra della Dora. Quest'ultimo è di 55mila metri quadrati, dotato di piste ciclabili e giochi per bambini, realizzato a fianco dell'antico ponte canale della Ceronda.

Alle origini, quando il quartiere Lucento non esisteva ancora, vi era solo la Cassaforte di Lucento, risalente al periodo Medioevale, inizialmente con funzione di avvistamento che solo in seguito divenne anche abitativa. Negli anni, con l'aumentare della popolazione si costruirono connessioni esterne al castello, in particolare edifici agricoli grazie alla vicinanza del fiume. Nel 1462 si ebbe una grande estensione della giurisdizione del feudo di Lucento, con l'aumento della popolazione e dello sviluppo delle cascine. Elemento fondamentale è la presenza del fiume Dora, che risulta essere fonte di approvvigionamento delle risorse idriche.

Nel 1574 con la morte dell'ultimo erede della famiglia feudataria, il Castello venne trasformato da fortino a residenza di campagna, meta preferita del Duca Emanuele Filiberto, e luogo in cui nel Settembre del 1578 venne conservata per 10 giorni la Sacra Sindone prima del suo trasferimento definitivo a Torino nella chiesa di San Lorenzo. Dopo la sua ristrutturazione, il castello venne inserito tra le dimore della Corona di Delizie.

Con la fine del Seicento, si aprì una fase di prosperità economica, che portò ad un costante aumento del numero di abitanti. Uno dei motivi trainanti, fu l'inizio della costruzione della Reggia di Venaria a metà del '600 che portò un afflusso di manodopera consistente, tanto che le capacità agricole risultarono insufficienti. Questa situazione divenne leva di sviluppo per gli abitanti delle case di Lucento ad investire sulla produzione orticola da smerciare a Venaria. Inoltre, sempre a Venaria, aprì un filatoio da seta e vari opifici, che fecero ripartire l'indotto a Lucento trasformandola in meta per nuove famiglie.

La fine degli anni Venti e l'inizio degli anni Trenta dell'Ottocento, furono caratterizzati da un picco della crisi occupazionale causato dalla chiusura definitiva del filatoio di Lucento, per via dell'obsolescenza dei macchinari tessili; ma nel 1848, si inserì presso il Castello di Lucento la tintoria di cotone stampato di Felice Bosio e l'Istituto Bonafus per formare i giovani agricoltori; qualche anno dopo venne costruito anche il cotonificio della famiglia Mazzonis, riportando nuove fonti di reddito a Lucento.

L'apertura di queste nuove attività industriali e la costruzione della derivazione ferroviaria Torino-Pianezza verso Venaria, nel 1887, incentivarono lo sviluppo urbano che in meno di un secolo soppiantò il vecchio assetto agricolo. Infatti è proprio alla fine del 1800 che si passò da una società agricola a una società industriale.

Fin dalle sue origini, la zona Lucentina, ha sfruttato l'acqua per azionare in principio i filatoi e irrigare i campi, successivamente, per il funzionamento dei macchinari negli stabilimenti siderurgici. La sua conformazione geografica le ha permesso di incrementare e far sviluppare molte industrie torinesi dalla fine dell'Ottocento per più di un secolo. La maggior parte degli stabilimenti erano collocati nella zona delle Basse di Dora, tra cui lo stabilimento Mazzonis, precedentemente citato.
Nel 1912, con una legge venne ampliata la nuova cinta daziaria e venne incluso il quartiere di Lucento, ciò si tradusse nell'inclusione del quartiere stesso ai progetti di urbanizzazione, con il conseguente sviluppo residenziale ed industriale.
Con il nuovo piano regolatore comunale del 1913, venne prolungato corso Potenza con l'attraversamento sulla Dora, via Verolengo, che originariamente aveva un andamento sinuoso venne rettificata e il percorso del fiume Dora venne successivamente sottoposto ad un ridisegno nella parte del suo alveo.
Negli anni Quaranta, continuò lo sviluppo del quartiere lucentino, con la costruzione di nuovi edifici residenziali, assumendo la conformazione urbana attuale e diventando un quartiere sempre più popolato. Ma è negli anni Sessanta, che troviamo il vero boom economico, con la costruzione del nuovo complesso industriale nel quartiere di Lucento; inizialmente occupato dall'Italsider FIAT, successivamente occupato dalla Tekisd (1976), poi Acciai Speciali Terni e infine Thyssen Krupp (1992)
Ulteriore cambiamento, è l'inaugurazione, il 14 giugno del 2002, del parco pubblico in Via Calabria. Caratteristica è la presenza di un ponte, costruito alla fine dell'Ottocento, che consentiva al ramo destro del canale della Ceronda di attraversare la Dora verso sud. Oggi è utilizzato come passerella pedonale per collegare la piazza del borgo di Lucento con i giardini di via Calabria e con il Parco Mario Carrara alla Pellerina.
Elemento caratteristico nel quartiere Lucento, è la presenza di una scultura commemorativa in acciaio inox, installata nel 2006, denominata 1706. Canto per una data170. E' collocata sulla rotonda in cui confluiscono le vie Verolengo, Foglizzo e Pianezza, accanto alla Chiesa dei Santi Bernardo e Brigida. La scultura, realizzata dall'artista Luigi Nervo, fu pensata per celebrare il tricentenario della vittoria dei piemontesi contro l'esercito francese, che strinse d'assedio la città per 117 giorni, prima di essere definitivamente respinto.
Attualmente nella zona limitrofa al lotto d'interesse sono presenti piccoli edifici ad uso prevalentemente artigianale ed abitativo e un numero limitato di fabbricati dediti allo svolgimento di attività industriali. Tutt'oggi La Dora Riparia, oltre ad essere fonte di approvvigionamento delle risorse idriche, costituisce l'asse portante geografico, storico ed economico di tutta la zona.







Lo stato di fatto

Gli edifici esistenti sono ubicati in via Calabria 23; essi sono identificati al Catasto fabb. al foglio n°1156, particella n°464 e sub. 5, 6, 7, 8, 9,10 e sono costituiti da una palazzina di tre piani ad uso abitativo all'interno del quale sono presenti tre alloggi, un capannone con tre ambienti comunicanti ad uso artigianale/produttivo e un'autorimessa.

La palazzina ad uso abitativo attualmente non abitata è composta da un piano seminterrato ad uso cantina, un piano rialzato dove è presente un alloggio, un primo piano nel quale sono collocati due alloggi ed un sottotetto non abitabile (posti rispettivamente a quota +0,88 m, +4,33 m e +7,73 m rispetto al piano strada - Via Calabria -). L'accesso principale avviene da Via Calabria e un accesso secondario è posto sul retro nell'area cortilizia del complesso.

I capannoni adiacenti ad uso artigianale/produttivo sono in disuso e in un completo stato di abbandono, si tratta di tre ambienti distribuiti su un unico piano e comunicanti tra loro; il primo costituito da un ingresso posto direttamente su Via Calabria e con una copertura a doppia falda, mentre i restanti due presentano un ingresso nell'area cortilizia e sono costituiti da una copertura ad un'unica falda inclinata rivestita da lastre di cemento amianto. Quest'ultimo aspetto, insieme allo stato di abbandono e degrado rendono necessario un intervento che possa rigenerare e dare nuova funzione agli immobili.






ISRAELE











Intervento di Progetto

Art.5, comma 9 della Legge 106/2011 (“Decreto Sviluppo”):

“al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell’efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano (...) specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

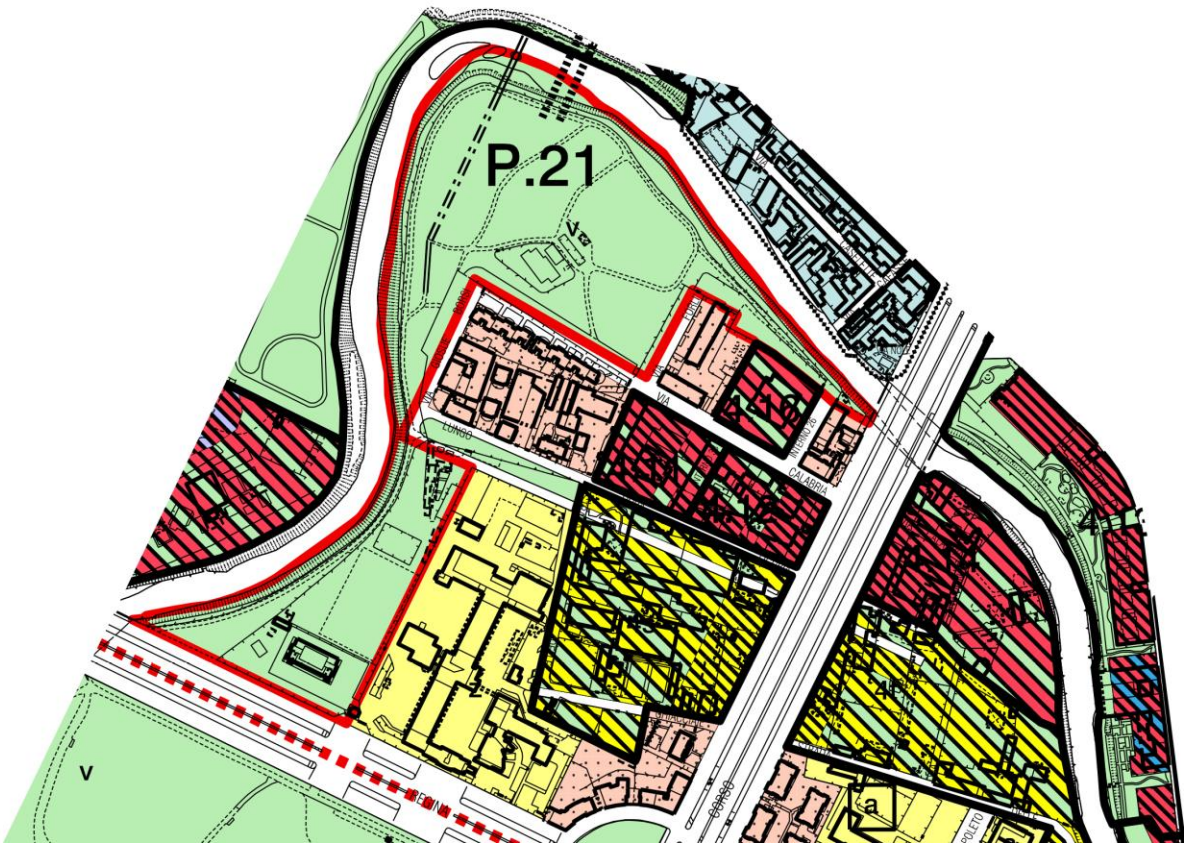
a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;

b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;

c) l’ammissibilità delle modifiche di destinazione d’uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;

d) le modifiche della sagoma necessarie per l’armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.”

Facendo riferimento all’articolo sopra citato si intende rifunzionalizzare e riqualificare gli immobili in oggetto. Tali immobili ormai in disuso da anni, in parte per le condizioni di degrado per le necessarie opere di manutenzione e in parte a causa della destinazione d’uso attuale (artigianale-produttiva) sempre meno richiesta, si intende ricorrere a tale procedura derogatoria proponendo un parziale cambio di destinazione d’uso degli immobili per realizzare n.4 unità immobiliari ad uso residenziale, la delocalizzazione di una parte di volumetria e le modifiche della sagoma sia lato strada che lato cortile per permettere una migliore armonizzazione tra i volumi. [Oltre a questo si effettuerà il recupero a fini abitativi del sottotetto mediante la Legge Regionale 6 dell’Agosto del 1998, con l’obiettivo di limitare il consumo di suolo, di favorire il contenimento dei consumi energetici e di valorizzare al meglio le potenzialità dell’esistente].



Gli immobili ricadono in un'area contrassegnata dal P.R.G.C. come zona di trasformazione Calabria 4.12 (parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto. Individua inoltre ambiti di riordino nei quali sono previsti interventi finalizzati al recupero degli edifici esistenti).
L'intervento proposto ricade nella ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'Art. 4 comma 32 d. 1.A del testo coordinato delle Norme Urbanistiche Edilizie di attuazione del P.R.G.C. e prevede una riduzione delle volumetrie mediante la demolizione di un volume posto a sud e adiacente all'autorimessa, l' arretramento del fronte principale dei bassi fabbricati esistenti posti a est, anch'esso comportante una riduzione di volumetria, una rimodellazione della sagoma dei due corpi principali (bassi fabbricati esistenti), mediante la razionalizzazione delle coperture ad una falda e l'inserimento di nuovi fronti (coppie di elementi vetrati) che slanciano e caratterizzano le facciate interno cortile e fronte strada su Via Calabria; gli stessi elementi vengono riproposti per il recupero a fini abitativi del piano sottotetto della palazzina esistente questa volta come "abbaini" in dialogo con gli altri volumi.
Ulteriore elemento di armonizzazione tra la palazzina esistente e le maniche nel cortile rimaneggiate è il rivestimento presente anch'esso sia su strada che sulle Facciate prospicienti la corte interna costituito da lamelle orizzontali da cognugare a seconda delle esigenze in: elementidi separazione, elementi frangisole e di composizione architettonica.
All'interno della corte viene utilizzato "il verde" (siepi, prato, rampicanti ecc) anche questo come elemento di armonizzazione dei diversi corpi di fabbrica o come elemento di separazione tra spazio privati e spazio comuni, elemento decorativo, di riqualificazione e valorizzazione dell'intero complesso.

L’intervento di recupero proposto prevede un cambio di destinazione d’uso in deroga (Legge 106/2011, “Decreto Sviluppo”) da artigianale/produttivo a residenziale, attraverso la realizzazione di



ulteriori quattro alloggi negli spazi esistenti e l’ampliamento dei due alloggi del primo piano attraverso il recupero ad uso abitativo del sottotetto (Legge Regionale 6 dell’Agosto del 1998) per un totale di sette unità immobiliari.
L’atrio di ingresso principale all’edificio, verrà mantenuto a quota - 0.169 m. rispetto alla strada: a questo livello avverrà l’accesso veicolare e pedonale con la presenza di cinque posti auto coperti, un’area per biciclette, una scala e una rampa, per consentire la discesa/salita anche a persone diversamente abili; un’isola ecologica ad uso condominiale circondata da siepi; aree verdi ad uso privato sulla quale si affacciano le unità immobiliari A1 e A2 e ad uso collettivo (per un totale di 98 mq).
Si tratta di un’area soggetta a vincolo idrogeologico inserita nella sottoclasse IIIb2(P) “per le attività esistenti, con presenza continuativa di persone, poste al di sotto della quota di riferimento - potenzialmente allagabili - la relativa SLP può essere trasferita al di sopra di tale quota mediante interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti sopraelevazione. In tal caso la SLP posta al di sotto della quota, dovrà essere contestualmente dismessa dall’uso.”
Per tale motivo la quota utile è posta al di sopra della quota di massima piena corrispondente a +1,35 m, rispetto la strada: a questo livello trovano distribuzione le unità abitative, aree verdi

ad uso privato sulle quali si affacciano le unità immobiliari A4 e A5, il locale tecnico nel quale verrà installato l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria.
Vista la conformazione planimetrica, un'unità abitativa (A3) avrà l'accesso unicamente su Via Calabria, due unità abitative (A4 e A5) avranno l'accesso unicamente dal cortile, mentre le quattro unità abitative presenti all'interno dell'involucro edilizio principale (A1, A2, A3 e A4) presenteranno un accesso su entrambi i lati (ingresso principale su Via Calabria e secondario sul cortile).
Tutte le unità abitative, comprese tra 70 e 120 mq circa, soddisferanno i requisiti previsti dall'art.36 lett. a, b, c del Regolamento Edilizio di Torino ("Caratteri delle unità immobiliari").
I rapporti di aeroilluminazione dei singoli locali saranno soddisfatti attraverso l'installazione di lucernari e abbaini sulle coperture, mentre per i locali ciechi si provvederà ad installare un impianto di areazione forzata.
Le murature esterne di tamponamento e in aderenza con i fabbricati attigui, saranno rivestite con un "cappotto" avente trasmittanza termica rispondente ai requisiti previsti dalla normativa di settore (prescrizioni dell'art. 125 del D.P.R. n. 380/2001, ex legge n. 10/1991, in materia di norme per il contenimento dei consumi energetici ed in relazione alla legge regionale 28 maggio 2007 n.13). Le murature di divisione interna tra un'unità abitativa e l'altra, garantiranno il corretto comfort acustico.
Verranno conservate in massima parte le aperture presenti sulle facciate principali su Via Calabria, mentre quelle dell'area cortilizia saranno integrate con ulteriori aperture, in ogni caso saranno sostituiti tutti gli infissi esterni con altri aventi trasmittanze rispondenti alla normativa di settore.
Come già detto, una particolare attenzione, nella realizzazione del suddetto intervento di recupero, viene rivolta all'aspetto energetico nonché all'impatto architettonico che l'edificio ha sul contesto. Trattandosi di un basso fabbricato interno cortile, particolare cura è stata poi riposta nel "gioco" compositivo delle facciate prospicienti il cortile stesso, che costituiscono l'ingresso alle abitazioni, attraverso l'inserimento di abbaini ed altri elementi caratterizzanti.
L'intervento di riconversione ad uso residenziale permetterà di recuperare gli edifici altrimenti destinati allo stato già descritto, e di riqualificare una piccola porzione del quartiere.











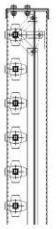


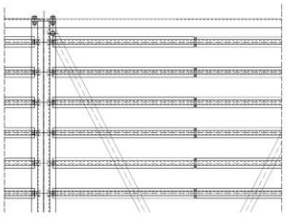


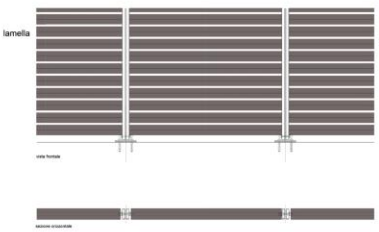











lamella