RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Contesto Ambientale dell'Area di Progetto

La borgata Madonna di Campagna, fino alla metà dell'800 caratterizzata da insediamenti di tipo rurale (cascine), con costruzioni minori a 1/ 2 pft di tipo contadino, con l'apertura della strada e della ferrovia (l'attuale Torino- Ceres) verso pianezza e Venaria Reale (in allora) ultimata nel 1884, con questa nuova accessibilità di raccordo anche con la Stazione Dora della ferrovia Torino-Milano, completata intorno al 1860, si è sviluppata con nuove attività industriali che hanno generato la formazione degli isolati come oggi qualificati dalla viabilità principale e secondaria del quartiere.

Nell'intorno ambientale dell'Area di Progetto vennero costruiti insediamenti legati all'industria tessile e conciaria il più importante dei quali era la CIR – Concerie Italiane Riunite, prospettante lungo la Via Stradella.

Gran parte degli insediamenti ex rurali furono "colonizzati" da famiglie operaie di lavoratori immigrati dalla campagna, con la demolizione di gran parte del tessuto edilizio minore esistente e la sua sostituzione con edifici pluripiano (condomini), che completavano e caratterizzavano tutti gli isolati della ex borgata, ormai parte di città.

La sostituzione edilizia della preesistenza subì un'accelerazione negli anni 60/70 del '900 ad eccezioni di alcune parti limitate di isolati "complessi" in cui i vecchi edifici di genesi rurale, ma abitati da operai non sono stati demoliti e costituiscono memoria dello sviluppo storico della Borgata stessa.

Tali edifici prevalentemente ad 1/ 2 pft hanno carattere architettonici tipici dei fabbricati di origine rurale ovvero la manica semplice, un'area cortilizia, ile tutto racchiuso in un "lotto" autonomo.

Anche l'area di Progetto è caratterizzata dalla commistione di edifici a bassa densità e altezza e di edifici a più piani fuori terra edificati tra il 1959 e il 1970 senza alcuna attenzione all'inserimento ambientale e alla qualificazione dell'architettura.

In considerazione di alcuni vincoli introdotti dagli strumenti urbanistici generali (PRG 59 e Variante 17 del 1974) le altezze di molti fabbricati sono state “limitate”, e mantenendo il tessuto viabile di genesi storica, in particolare la Via Lamporo e la via Gauna sono state costruite numerose autorimesse a 1 pft, anch’esse povere di qualificazione progettuale.

L’AREA DI PROGETTO- STATO DI FATTO

L’Area di Progetto, di circa 474 mq di superficie del Lotto, in relazione alle considerazioni di cui al punto precedente è stata classificata dal PRG Vigente, adottato nel 1991 come ricompresa nella Zona Storico Ambientale n. XVI, on perimetro che ricomprende il succitato Lotto con fabbricati in campitura nera definiti come “caratterizzanti il tessuto storico”, con specifica Normativa di riferimento per la progettazione del loro “riuso”.

In particolare, l’Art. 26 delle NUEA del PRG definisce i vincoli di cui tenere conto relativamente alle varie parti degli edifici, unitamente ai contenuti dell’Allegato A alle NUEA del PRG che definisce accuratamente le tipologie di intervento edilizio in funzione della qualità architettonica degli spazi interni ed esterni dei fabbricati esistenti anche in rapporto al Lotto in cui sono ricompresi.

L’edificato esistente è composto da due edifici in muratura: il primo a due piani fuori terra sulla Via Lamporo con scala esterna e bagno esterno ed il secondo, con fronti sull’interno cortile e sulla Via Gauna, sempre a due piani fuori terra con configurazione ad “L” e tipico sistema distributivo a ballatoio. Entrambi i fabbricati presentano un piano interrato con volte a botte.

Trattandosi di un tipico edificio di edilizia economica privata, i materiali utilizzati e l’apparato decorativo non sono degni di nota.

Le facciate di entrambi i corpi sono intonacate di colore paglierino chiaro e le cornici delle finestre e delle porte finestre di colore rosso mattonaceo con infissi e ante in legno.

La facciata principale su Via Lamporo presenta un rivestimento in pietra di Luserna al piano terra.

Le coperture sono a falda con coppi.

L'edificio su Via Lamporo e la porzione dell'edificio ad "L" che gira sull'interno cortile ha delle volte a crociera interpiano che separano il piano terra dal piano primo, mentre la parte lineare dell'edificio interno cortile ha dei solai interpiano misti con putrelle in acciaio e voltini in laterizio.

I balconi sono in pietra con semplici mensole in pietra e parapetti in ferro.

IL PROGETTO

Il Progetto prevede la realizzazione di un totale di 5 unità abitative autonome, 4 nell'edificio ad "L" e 1 nella casetta su Via Lamporo.

E' previsto il Restauro e Risanamento Conservativo del sistema distributivo e dei fronti dell'edificio, la Ristrutturazione Edilizia dell'interno dei due corpi di fabbrica e un ampliamento di 40 mq di SLP in adiacenza alla casetta su Via Lamporo.

Di seguito si riportano gli interventi suddivisi per tipologia

<u>Restauro e Risanamento Conservativo</u>

Per il corpo scala dell'edificio ad L non sono previsti interventi sostanziali se non un miglioramento generale delle finiture

La scala esterna su Via Lamporo viene "inglobata" nell'ampliamento diventando il sistema distributivo interno della nuova unità abitativa (esistente + porzione in ampliamento)

Su tutti gli edifici viene ripristinato l'intonaco originario di colore paglierino chiaro per le facciate e di colore rosso mattonaceo per le cornici di finestre e porte finestre.

Gli infissi e le persiane verranno sostituite con nuovi elementi che avranno la stessa estetica di quelli attualmente esistenti.

I balconi/ballatoi saranno in bacchette di ferro con montanti per riprendere lo stile tipico dei ballatoi torinesi.

Il solaio dei balconi interno cortile sarà in pietra con putrelle rivestite da carter metallico mentre su Via Lamporo verrà mantenuto quello esistente.

Ristrutturazione Edilizia

L'interno dei corpi di fabbrica è oggetto di diversa distribuzione interna degli spazi con inspessimento delle murature perimetrali ai fini di un maggiore efficientamento energetico dell'edificio (isolamento interno sulle pareti perimetrali su strada e su confine di diversa proprietà e isolamento esterno a "cappotto" sulle pareti interno cortile).

Nella porzione di fabbricato senza piano interrato è prevista la realizzazione di un vespaio areato, vengono mantenute le esistenti volte a crociera tra piano terra e piano secondo e le volte a botte tra piano interrato e piano primo e sostituito il solaio misto con un nuovo solaio in calcestruzzo armato.

Le modifiche degli orizzontamenti dei solai interpiano sono minime e necessarie a garantire una migliore prestazione energetica degli edifici.

Viene eliminato l'ultimo solaio interpiano, lasciando il tetto con struttura lignea a vista.

Le falde dei tetti verso l'interno cortile saranno realizzate in lamiera metallica e su di esse verranno collocati pannelli fotovoltaici; le falde su strada rimarranno in coppi.

Ampliamento

ST: 474 mq
Indice: 1,35
SLP max: ST x Indice= 474 mq x 1,35= 639,9 mq
SLP esistente: 301,73 mq
SLP max realizzabile: 338,17 mq

In adiacenza all'edificio esistente su Via Lamporo verrà realizzato un ampliamento di circa 40 mq di SLP a 2 pft con pelle metallica e copertura piana.