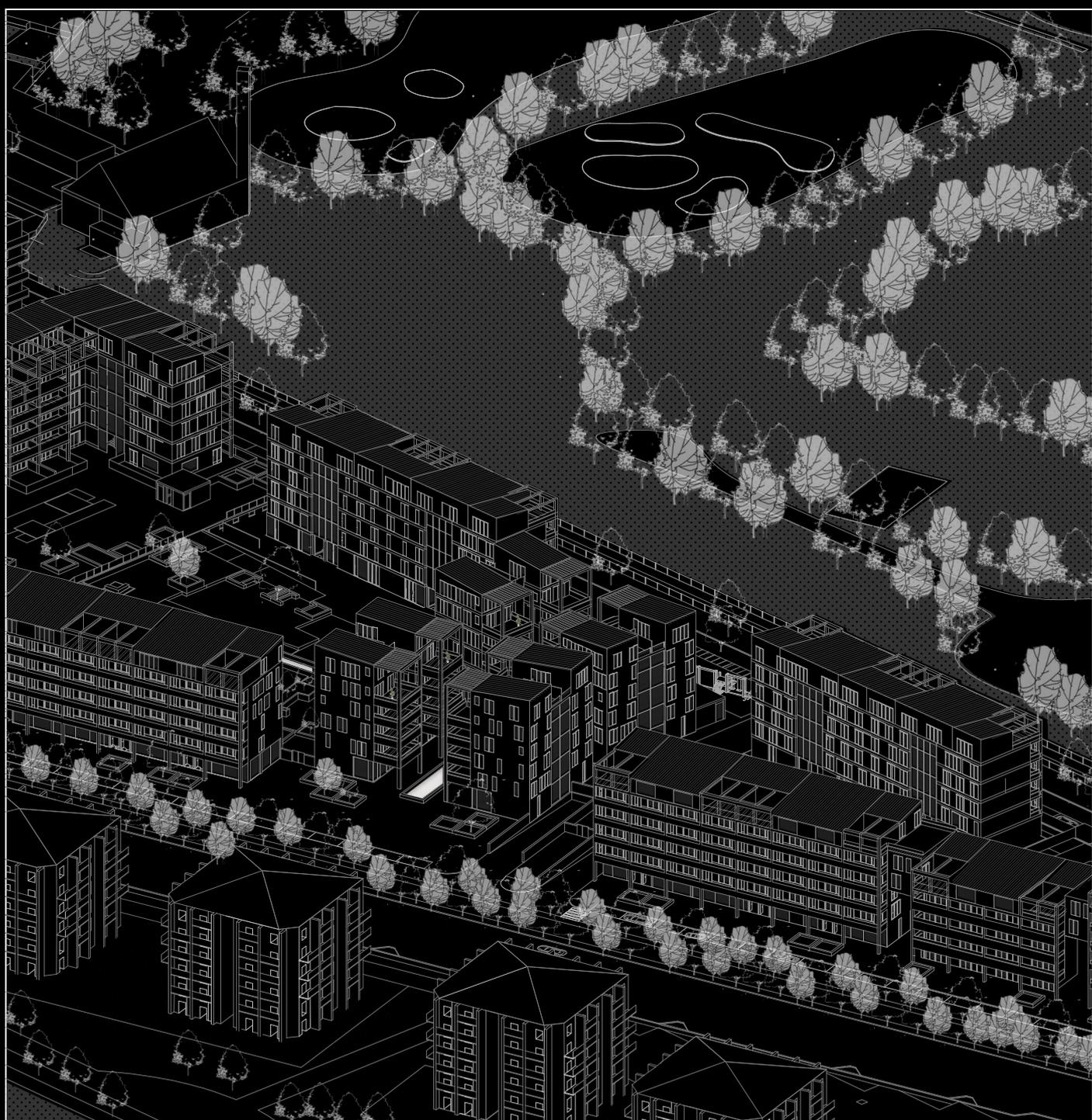


ABITARE SUL VERDE A MIRAFIORI SUD

Una strategia di trasformazione del tessuto urbano



POLITECNICO DI TORINO

Facoltà di Architettura
Corso di Laurea Magistrale in Architettura Costruzione e Città

a.a. 2020/2021



Tesi di laurea magistrale

ABITARE SUL VERDE A MIRAFIORI SUD
Una strategia di trasformazione del tessuto urbano

Relatore:
Alessandro Armando

Candidata:
Martina Inghilleri

Progettare, voce del verbo amare.
A.G. Fronzoni

INDICE

Abstract

1. MIRAFIORI SUD

Evoluzione storica del quartiere	p.09
Inquadramento	p.20

2. DINAMICHE PROGETTUALI

Gli attori	p.25
Possibili scenari	p.47

3. SCENARI PROGETTUALI

SP. 1 - Istituto scolastico Primo Levi	p.52
SP. 2-Ambito 16.10 Legge 106/11	p.61
SP.3- Ambito 16.10 Variante Urbanistica	p.72

4. IL PROGETTO

Ambito 16.10EXE12	p.77
Il progetto	p.83
Prime tracce d'impianto	p.84
Riferimenti	p.90
Tipologie residenziali	p.106
-3.10 m	p.116
-1.75 m	p.118
0.00 m	p.121

5. CONCLUSIONI

p.137

6. RINGRAZIAMENTI

p.141

7. BIBLIOGRAFIA

p.145

L'obiettivo di tesi è quello di individuare uno scenario futuro con azioni e processi reali che possano confluire all'interno di un tessuto urbano, nello specifico quello di Mirafiori Sud di Torino.

Sono diversi i fattori hanno contribuito a definire una strategia progettuale che si inserisce al di sopra di uno spazio verde e che mira ad essere abitato e fruito da chi quei luoghi li vive nella quotidianità, ma allo stesso modo la nuova intercapedine urbana offre disposizioni abitative per qualsiasi esigenza e servizi che, in una possibile visione futura, stimola la popolazione a cambiare stile di vita e recarsi a Mirafiori Sud.

1.

MIRAFIORI
SUD

1.1 EVOLUZIONE STORICA DEL QUARTIERE

Mirafiori è un vasto quartiere della periferia sud torinese, sorge nel XVI secolo alle sponde del torrente Sangone.

Deve il suo nome alla Reggia di Miraflores, residenza sabauda fatta costruire dal Duca Carlo Emanuele I per la moglie Caterina D'Asburgo, in occasione del loro matrimonio. Attorno a questa, si sviluppa il primo agglomerato urbano, di carattere agricolo, portando così a coltura i fertili terreni delle rive del Sangone¹. Con la realizzazione della grande bealera, che da Alpignano porta l'acqua della Dora a Miraflores, ha fatto aumentare la capacità produttiva dei terreni.

¹Erika Anna Savio e Federico Guiati (2014), *Mirafiori Sud, Vite e storie oltre la fabbrica*, Torino, Graphot editrice.

Sono numerose le cascine nella zona, con vasti terreni circostanti di proprietà delle principali famiglie Torinesi di cui oggi si possono ancora osservare delle tracce. Questo assetto rimane pressoché intatto fino al XIX secolo, quando la città inizia la sua espansione a Sud. Perduta la vocazione agricola, si inseriscono due grandi avvenimenti: la costruzione dell'Ippodromo del campo di aviazione e la nascita dello stabilimento "Fiat Mirafiori". Il nuovo ippodromo viene costruito a fine '800 in sostituzione di quello preesistente ormai inadeguato alle aspettative della società nascente.

Il nuovo impianto è notevole per ampiezza e ricchezza degli spazi boschivi ed è tale da primeggiare come campo internazionale, si afferma anche come passerella per le sfilate di moda e all'interno dei suoi due grandi prati ovali trova spazio il primo campo da golf a 12 buche. Per il ricovero dei cavalli vennero adottate le cascine presenti in zona e principalmente vengono ricordate le cascine Barra e Colomba verso nord e Guerrieri e La Nuova a sud.

Il quartiere di Mirafiori nei primi decenni del Novecento vede la nascita di diverse urbanizzazioni al suo interno alcune anche di particolare carattere innovativo, ad esempio la cellula urbanistica su Via Plava detta "Città Giardino".

●
1900

●
1908

Piccolo quartiere caratterizzato da case e villette uni-bi familiari in stile art decò, destinate allora a residenze di una classe sociale medio-borghese. La denominazione dell'area è detta anche "Cime bianche" risale agli anni 20 del Novecento, **1928**, l'insediamento è il primo nel suo genere ad essere realizzato in città. I lavori sono gestiti e promossi dall'Ente Nazionale della Città Giardino, appositamente fondato nel 1926 allo scopo di favorire la diffusione di simili nuclei residenziali, su modello britannico.

Il quartiere, negli stessi anni, vede lo sviluppo non solo di un urbanismo di tipo residenziale, ma sorgono veri e propri centri di servizio per la cittadinanza, alcuni di carattere futuristico e innovativo per il periodo ad esempio l'aeroporto di Mirafiori. Quest'ultimo unito al colosso Fiat è fondamentale per l'ascesa del quartiere a livello nazionale per la produzione dell'industria pesante aeronautica. . Negli anni '30, su parte dell'Aeroporto viene fondato l'Aeroclub "Gino Lisa", che in breve tempo diventa polo sportivo e turistico. Successivamente si occuperà anche del trasporto di merci e persone.

Il colosso automobilistico nel 1915 inaugura lo stabilimento del Lingotto,



1928

Costruzione della
"Città Giardino"

che, però sebbene inizialmente dimostri di essere efficiente ed innovativo rispetto alla tradizione, ben presto manifesta le prime criticità. La fabbrica FIAT è inaugurata nel 1939, lo stabilimento fu progettato fin dal 1936 per le crescenti esigenze di produzione che rendevano insufficiente il precedente stabilimento del Lingotto. Il progetto fu affidato all'ing. Bonadè Bottino e al momento dell'inaugurazione lo stabilimento di Mirafiori si sviluppa su una superficie complessiva di un milione di metri quadrati.

Dalla seconda metà del Novecento Mirafiori diventa il simbolo di Torino, *"la città per eccellenza"*¹: dentro agli stabilimenti e davanti ai suoi cancelli si scrive una buona parte della storia politica, economica, sociale cittadina e nazionale. Durante la Seconda Guerra Mondiale il territorio di Mirafiori subisce le azioni aeree culminate con la totale distruzione del campo di aviazione; gravi, inoltre, i danni subiti agli stabilimenti industriali per i bombardamenti. L'ippodromo sarà inglobato dall'espansione della FIAT, mentre l'area comprendente l'aeroporto verrà dismessa negli anni '70 e verrà convertita, secondo la variante 17 al PRG di Torino, in parco pubblico e Centro di Ricerca Nazionale.

La crisi, a seguito del conflitto bellico con pesanti danni di guerra e emergenze abitative, vede una ripresa industriale ed economica molto rapida.



1939

Inaugurazione
Fiat Mirafiori

Nel **1951** la FIAT raddoppia gli stabilimenti di Mirafiori e iniziano a studiarsi piani per la gestione dell'emergenza casa², dal punto di vista nazionale. Nello stesso anno si registrava una popolazione di 719 000 abitanti e nel 1955 si era già a 810 000 in seguito alle prime ondate migratorie, con una richiesta crescente di case, di abitazioni e di servizi. Se da un lato la Torino dell'epoca si presentava come la capitale dell'automobile e dello sviluppo industriale, dall'altro si riscontravano i più bassi indici di dotazione di case, asili, scuole e servizi pubblici.

La città era totalmente impreparata ad affrontare tale situazione.

Dunque, per far fronte ai problemi della creazione di lavoro e di case, il Governo mise in campo leggi e strumenti per favorire la costruzione di alloggi popolari. Il primo piano nazionale Ina-Casa viene emanato nel 1949, ed è uno degli strumenti che permise la realizzazione di un numero consistente di abitazioni per lavoratori. E' dall'attività convulsa di tutti questi soggetti, Comune enti pubblici e la FIAT, che nasce il quartiere che oggi conosciamo, fatto di case Fiat, case popolari, case Gescal, Ina-casa tante definizioni entrate nel gergo popolare.



1951

Raddoppio Fiat

2- Di Biagi P. (2008) La Città pubblica, Edilizia sociale urbana, Torino, Umberto Allemandi & C.

A partire dal 1962 venne avviata la realizzazione del complesso edilizio di Via Roveda, con la costruzione di 15 edifici in linea. Per far fronte all'emergenza in tempi relativamente brevi, si adottano tecniche di costruzioni moderne, con sistemi di prefabbricazione. Il risultato di questo sistema di costruzione è una rigidità compositiva senza troppe differenze formali dal punto di vista urbanistico e architettonico.

Le connessioni degli anni '60 evidenziano una carenza dei servizi infrastrutturali, che rendevano difficili gli spostamenti da Mirafiori a Torino città.

Esaurito a livello edilizio il programma Ina-Casa, nel 1963 veniva approvata la Legge 60 che dettava le norme giuridiche e programmatiche per il varo dell'Istituto Gestione Case per il lavoratori, la Ges.Ca.L in quanto si definisce l'attuazione della Legge 167 del 1962 che crea le basi normative per l'intervento di amministrazioni comunali, al fine di intercettare aree comunali da destinarsi all'edilizia economica popolare.

Nella gestione e programmazione dei lavori, altri enti, quali Gescal e Comuni, prendono il posto di Ina-Casa e lo strumento è il P.E.E.P, Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare, anno 1896.

.....●.....
1962

La grossa differenza rispetto ai precedenti è che i nuovi interventi erano inseriti nell'assetto normativo del piano regolatore, i precedenti invece, inseriti al di fuori della normativa dei piani regolatori. Con il P.E.E.P. si completa l'autorizzazione di via Plava, con stecche residenziali di dieci piani fuori terra e il comparto compreso tra Corso Unione Sovietica, l'antica Borgata di Mirafiori e Strada delle Cacce. Torino in soli trent'anni raddoppia il numero degli abitanti. La grossa differenza rispetto ai precedenti è che i nuovi interventi erano inseriti nell'assetto normativo del piano regolatore, i precedenti invece, inseriti al di fuori della normativa dei piani regolatori.

Con il P.E.E.P. si completa l'autorizzazione di via Plava, con stecche residenziali di dieci piani fuori terra e il comparto compreso tra Corso Unione Sovietica, l'antica Borgata di Mirafiori e Strada delle Cacce. Torino in soli trent'anni raddoppia il numero degli abitanti.

E' così che Mirafiori, come altre periferie Torinesi, si trasforma presto in un quartiere molto popolato, ma impreparato nella gestione di un numero così elevato di persone. Il risultato è un'espansione rapida, ma caotica. I servizi sono carenti, come i collegamenti verso la città. La popolazione manifesta problemi sociali e senso di abbandono da parte delle amministrazioni e il quartiere diventa presto triste simbolo di

delinquenza e degrado.

A partire dagli anni '70, in coerenza con i nuovi orientamenti politici della città, si comincia a rivolgere particolare attenzione al quartiere e alla sfera sociale. Sono in questi anni i principali progetti di matrice pubblica per il cittadino. Nascono spazi di aggregazione e opportunità, scuole, centri sportivi, servizi sociali e sanitari e un miglioramento del trasporto pubblico.

L'attenzione per le periferie diventa tema principale di interesse anche negli anni '90, con la definizione del Progetto Periferie (PSP) del 1997, organismo creato all'interno dell'amministrazione comunale.

Questo programma struttura e coordina la riqualificazione delle periferie di Torino, secondo alcune direttrici comuni, al fine di ottenere uno sviluppo omogeneo della città, evitando interventi puntali e disconnessi tra di loro.

La grande novità del Progetto Periferie è il coinvolgimento dei tecnici con attori locali esterni all'amministrazione pubblica, con lo scopo di una valida concertazione per l'articolazione e la definizione delle singole azioni.

Grazie a questo progetto è stato possibile per la città di Torino intercettare importanti risorse locali, regionali, nazionali ed europei.

.....●.....
1970

Negli anni 2000 diversi programmi hanno interessato la rigenerazione urbana del quartiere di Mirafiori, si tratta di programmi finanziati con fondi straordinari, sia essi europei, ministeriali, regionali, e cofinanziati dalla Città di Torino.

1.2 INQUADRAMENTO



L'area su cui si sviluppa il processo di tesi è costituita da due parti che compongono il medesimo isolato e,

la sua interezza, diventa area di analisi e studio.

Abbracciata dal colosso Fiat a nord, dalla Città Giardino a sinistra, da Via Plava in basso e si affaccia su Corso Unione Sovietica, il tutto occupa un isolato.

L'area è composta dall'Istituto di Istruzione Superiore Primo Levi, che occupa una porzione ridotta dell'area collocata in alto a destra, adiacente alla scuola e lungo l'asse di Corso Unione si ha una Cascina cinquecentesca, tutt'ora esistente ma in stato di totale abbandono e degrado, nascosta da cartelloni pubblicitari ed invasa da vegetazione spontanea.¹

Tutto il resto dell'isolato è arricchito dal Golf Club Stupinigi, un angolo di pace nella città di Torino, composto da nove buche e un campo pratica.²

1-Erika Anna Savio e Federico Guiati (2014), *Mirafiori Sud, Vite e storie oltre la fabbrica*, Torino, Graphot editrice.

2-<http://www.golfclubstupinigi.com/>

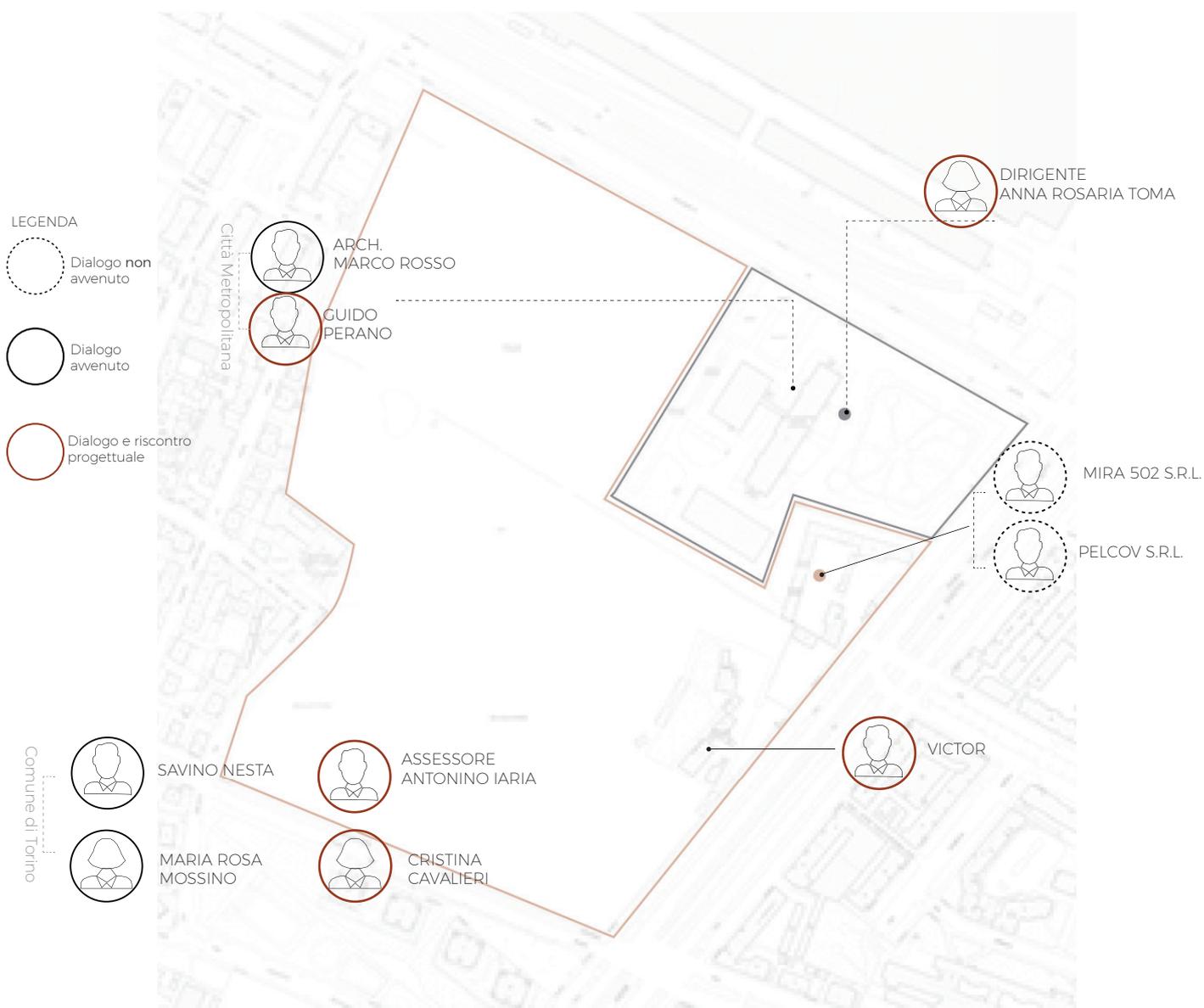
2. DINAMICHE PROGETTUALI

2.1 GLI ATTORI

Uno dei passi di fondamentale importanza al fine di determinare l'area di progetto su cui ho focalizzato tutto il processo di tesi è stato proprio quello di interagire e dialogare con gli attori che, nello specifico, lavorano e si occupano di quel territorio. Ogni dialogo mi ha permesso di apprendere nuove conoscenze, approfondirle e realizzare possibili scenari reali da portare avanti.

L'approccio all'intera area di studio è avvenuto in maniera separata e con tempi differenti, ma che, alla fine, confluiscono in un'unica strategia progettuale. Come illustra quanto segue:

ATTORI COINVOLTI



Il tutto si riassume in due parti:

PARTE 1 **ISTITUTO SCOLASTICO PRIMO LEVI**

Il trampolino di lancio per l'avvio e lo sviluppo della tesi nasce dall'edilizia scolastica proposta e valorizzata da chi ne è proprietario. L'Istituto in campo è il Primo Levi situato in Corso Unione Sovietica, 490. Per approcciare a quest'area di studio è stato di fondamentale importanza il dialogo iniziale con gli attori della Città Metropolitana di Torino, in quanto proprietari dell'area su cui sorge l'edilizia scolastica.

L'Istituto nasce nel 1982, con il nome di "VIII I.T.I.S.", per rispondere alla domanda di scolarità di un'ampia zona di Torino Sud, sprovvista allora di scuole superiori e alla richiesta da parte del mondo del lavoro di tecnici preparati nei campi, dell'elettrotecnica, già tradizionalmente e ampiamente radicato nella realtà industriale della Città e dell'elettronica,

in grande espansione in quel periodo storico (sito scuola). L'utenza era formata da allievi con motivazioni forti agli studi tecnici (che garantivano un lavoro coerente con il percorso didattico) e con livelli di preparazione spesso più che soddisfacenti. Successivamente assunse il nome di "Primo Levi" in onore a tale illustre personalità.³



FONTE: Carta Tecnica (1980-1985) Fogli alla scala 1:1000, <http://geoportale.comune.torino.it/web/node/581>

1-<https://www.istitutoprimelevi.edu.it/>

Gli incontri avvenuti da remoto con gli interlocutori sono stati principalmente tre, distribuiti tra aprile e maggio 2020. Questi scambi di opinione sono stati nelle prime conversazioni cariche di nozioni e azioni progettuali su reali interventi da sottoporre all'edificio, spesso altalenanti, che hanno comportato deviazioni già nelle prime mosse di stesura degli scenari progettuali.

Un incontro esaustivo è stato presso la sede della Città Metropolitana di Torino nel settembre del 2020. Da questo incontro ho appreso il retroscena di un processo reale, in questo caso legato all'edilizia scolastica, sfogliando le cartelle con gli avvenuti scambi di documentazione, pratiche convalidate ed approvate dal Comune, e tutta la burocrazia documentale che tiene assieme attori ed edificato. Questo incontro è stato fondamentale al fine di traslare i documenti cartacei, presenti all'interno delle cartelle denominate "3004_ Primo Levi", in una mappa documentale che riassume le azioni

e i movimenti reali che negli anni hanno contribuito a rendere l'edificio scolastico così com'è.

Allo stesso modo, se da un lato mi sono interfacciata con i reali proprietari del bene scolastico e, quindi, con visioni di interventi progettuali molto più puntuali e statici anche dal punto di vista del dispendio economico, dall'altra parte mi sono permessa di dialogare con la Dirigente dell'Istituto scolastico con una visione molto più libera, aperta e volenterosa di riorganizzare alcune parti di questa struttura per attrarre un maggior numero di studenti al suo interno.

Uno degli incontri con la Dirigente è avvenuto in presenza con l'occasione di effettuare un sopralluogo all'area di intervento, vista la reale attenzione di studio e approccio per quest'area nel quale nella prima parte del processo di tesi, convalidavo come unica parte di studio. La Dirigente, mostrandomi alto interesse per questa "collaborazione" mi ha suggerito quelli che secondo lei fossero i reali interventi da effettuare al complesso, non tanto nella sistemazione degli spazi interni, perché già modificati in precedenza, ma la riorganizzazione degli spazi esterni.



FONTE: Carta Tecnica Fogli alla scala 1:1000, <http://geoportale.comune.torino.it/web/node/581>



GUIDO PERANO

Dip. Città Metropolitana
Settore Edilizia Scolastica

aprile 2020

ARCH. MARCO ROSSO

Responsabile e architetto
della Città Metropolitana Sett.
Edilizia Scolastica

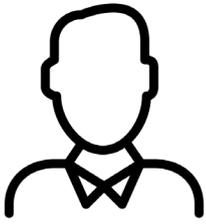
maggio 2020



Primo incontro avvenuto da remoto con uno degli attori della Città Metropolitana, nel quale mi è stata illustrata questa ipotesi di intervento e approfondimento come sviluppo di tesi legata all'edilizia scolastica situata in Corso Unione Sovietica. La superficie su cui sorge l'edificio è proprietà della Città Metropolitana di Torino. Da questo incontro sono emerse molteplici ipotesi di scenari progettuali rivolte a beneficio dell'istituto al fine di renderlo ancora più performante.

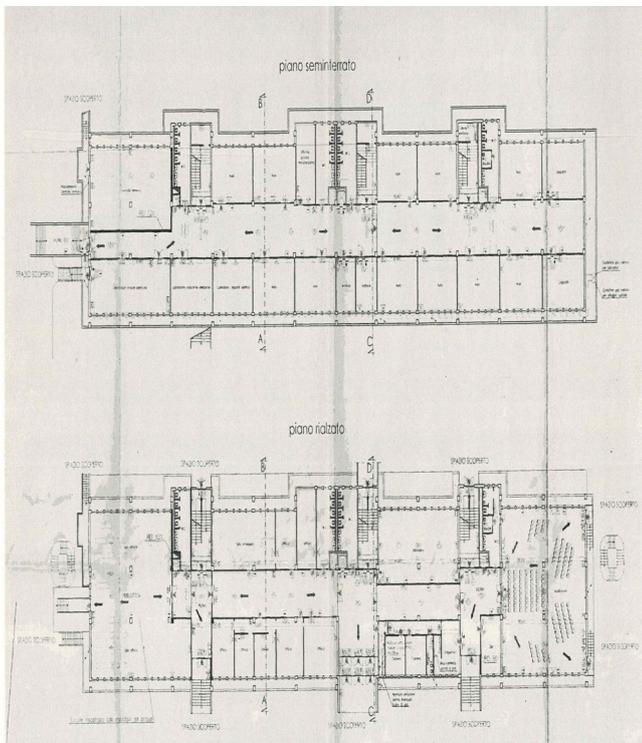
Il secondo incontro, avvenuto sempre in modalità da remoto a causa Covid-19, si è svolto insieme a Guido e principalmente con l'Arch. Marco Rosso, nel quale, durante l'incontro sono emerse già le prime deviazioni su ciò che nel precedente incontro era stato scandito, il che ha portato una nuova considerazione e/o possibile nuova proposta. Quest'ultima consisteva nel prendere in considerazione non soltanto l'edificio Scolastico Primo Levi ma bensì altri edifici scolastici, sempre di proprietà della Città Metropolitana, al fine di poter risolvere le problematiche inerenti la perdita di iscrizione nel corso degli ultimi anni e riorganizzare gli spazi interni, riducendo a due edifici scolastici anziché tre come proposti.

Quest'ultima considerazione ha però permesso a me di fare un passo indietro al fine di non voler sostenere una tesi che andasse a "risolvere" una "check list" già preimpostata, considerazione emersa anche nel corso delle revisioni con il docente relatore.



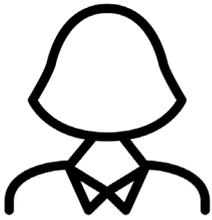
CITTA' METROPOLITANA
Sede in cui operano gli attori
precedenti
settembre 2020

Quest'ultimo incontro, avvenuto in presenza, con i medesimi attori è stato molto esaustivo, a mio avviso, in quanto mi è stata illustrata e fornita temporaneamente la reale documentazione che ha reso necessarie le modifiche e gli interventi che negli anni sono stati sottoposti all'istituto.



Nel concreto progettuale però, l'incontro si è rivelato una delusione, nel senso che le dinamiche dei reali interventi progettuali che mi aspettavo di ricevere, si sono ridotte ad una riorganizzazione dello spazio esterno, il che da non sottovalutare. Lo scenario che si ipotizza è quello di realizzare dei capannoni al chiuso per i tre campi sportivi attualmente posizionati sul retro a cielo aperto, al fine di poter migliorare le condizioni sportive degli alunni interni ed esterni all'ateneo e quindi di poter ricreare degli spazi al chiuso indipendenti dal resto della struttura scolastica.

FONTE: foto scansionata in sede, presso la Città Metropolitana di Torino, settembre 2020



ANNA ROSARIA TOMA

Dirigente dell'Istituto
Scolastico Primo Levi

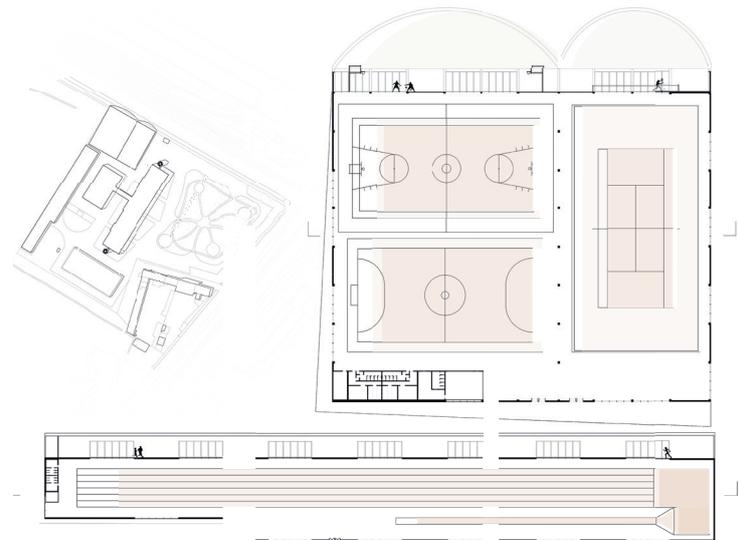
novembre 2020

A seguito delle precedenti dinamiche un po' altalenanti decisi di contattare personalmente la Dirigente dell'istituto scolastico, il primo incontro è avvenuto da remoto si è rivelato esaustivo e con una dinamica collaborativa molto attiva da parte della stessa. Il che mi ha permesso di apprendere maggiori informazioni nel merito di questi possibili scenari d'intervento da attuare nell'area esterna.

Nel dialogo è emersa la possibilità di "immaginare una fattibilità" e cioè che è possibile trovare una soluzione reale al fine di implementare un pezzo alla volta, il che al momento anche la costruzione di un solo campo sarebbe già una doppia palestra.

Il che ha permesso, a seguito di questi dialoghi, di poter valutare e approfondire quali sono gli interventi necessari per proiettare al futuro uno scenario che possa generare effetti materiali.

Quindi l'edificio scolastico è considerato come un punto fermo del processo di tesi, il che tutto verte sull'ipotizzare una strategia sempre reale per un futuro imminente.



dicembre 2020

Un altro incontro è avvenuto in presenza, nel mese di dicembre, con l'occasione di effettuare un sopralluogo all'area di progetto. In questa occasione oltre a toccare con mano la realtà dei fatti e quindi analizzare nel concreto le dimensioni dei campi sportivi, attualmente all'aperto e da riorganizzare come spazi al chiuso.

Oltre a questo primo modello di intervento da effettuare la Dirigente mi ha mostrato, oltre che la struttura interna della scuola, anche la parte esterna illustrandomi anche gli spazi esterni a cui vorrebbe cambiare la destinazione d'uso, il tutto per uno scenario prettamente ipotetico, in quanto la Città Metropolitana non è d'accordo ad esaudire economicamente tutte le richieste delle Sig. Toma.



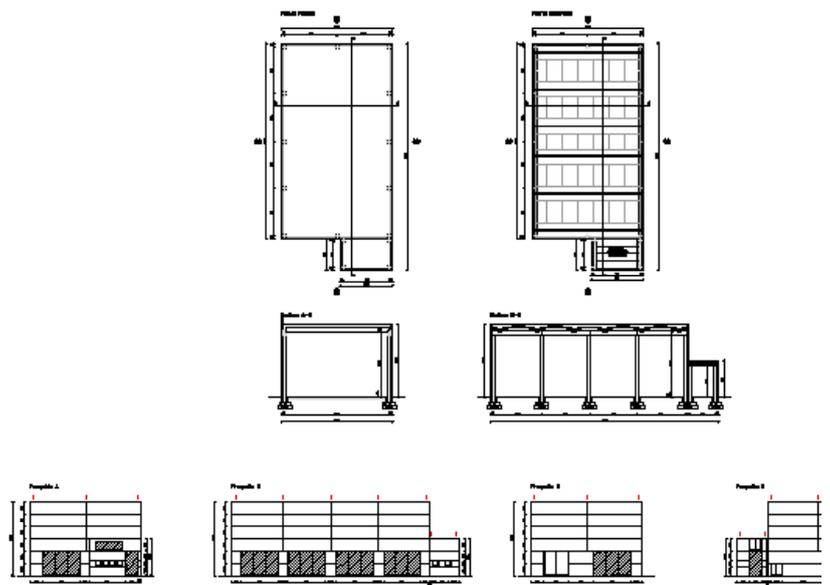
FONTE: foto scattate da me durante il sopralluogo, dicembre 2020

Dopo di che una serie di ragionamenti mi hanno condotto a fare delle scelte più o meno mirate nell'ambito del processo di tesi, il che mi ha permesso comunque di portare avanti questo modello con i suoi scenari, ma con tempistiche differenti.

Ho intrapreso contatti anche successivamente, ancora una volta, con gli attori della Città Metropolitana al fine di poter definire anche una sorta di budget per la realizzazione dei medesimi capannoni al chiuso e poter capire tra l'altro quale fossero le principali dinamiche da insistere come prime mosse.

Sono nate successive dinamiche e scambi di pareri al fine di poter definire meglio il fattore economico e capire come approcciare ad esso.

Al fine di poter presentare un modello al chiuso di capannone per impianti sportivi, non essendo torinese, mi sono affidata ad una società locale, marchigiana, adibita alla realizzazione di strutture in cemento armato prefabbricato. La disponibilità dell'impresa è stata quella di soddisfare una mia ipotesi progettuale, per forma e dimensione, calando i loro modelli prefabbricati e riadattarli al mio progetto. Ovviamente non sono stati avanzati possibili preventivi di costruzione in quanto le dinamiche erano di gran lunga complesse per portare a termine il lavoro.



PARTE 2

AREA GOLFISTICA E CASCINA

La seconda parte dell'area nasce come considerazione e sviluppo al seguito degli incontri avvenuti con gli interlocutori della Città Metropolitana. L'interesse di ampliare l'area di studio è scaturita nel corso del sopralluogo all'istituto scolastico, in quanto le condizioni di degrado della Cascina e la stretta vicinanza con l'istituto ha scaturito in me un certo interesse. Il che, sotto svariati consigli, ha permesso di approfondire anche quest'ultimo bene. Le condizioni della Cascina La Nuova, secondo il PRG della città, sono vincolate da un ambito che tiene insieme anche il Circolo Golfistico.

Dunque, ancora una volta è stata fondamentale la partecipazione degli attori coinvolti, in pieno o in parte, a questo ambito per approfondire ancora una volta l'area su cui mi focalizzo.

Ogni singolo attore ha contribuito a completare un quadro di interessi e azioni che possono determinare degli scenari reali in un prossimo futuro.

I mesi tra novembre e dicembre 2020, sono stati esaustivi per il mio percorso di tesi, nel senso che dopo aver appreso dinamiche che secondo me non erano esaustive per lo sviluppo della tesi ho utilizzato tutto quello elencato fino ad ora come punto di partenza come base per aprire nuovi orizzonti processuali e possibili scenari da approfondire. Il tutto nasce alle spalle delle dinamiche del Primo Levi e dei suoi attori.

La stretta vicinanza dell'Istituto con la Cascina ha suscitato un forte interesse nel cercare di poter dare nuova forma e vita a questa struttura abbandonata, il che mi ha permesso di analizzare, studiare ed approfondire una serie di documentazioni che hanno fatto emergere nuove conoscenze e di conseguenza aprire nuovi scenari.

Come riporta la tavola aggiornata a Maggio 2020, sono già stati attuati alcuni interventi di riqualificazione, invece altrettante sono ancora in attesa. Tra quelle non attuate rientra anche l'area di Ambito 16.10 di area alquanto vasta.

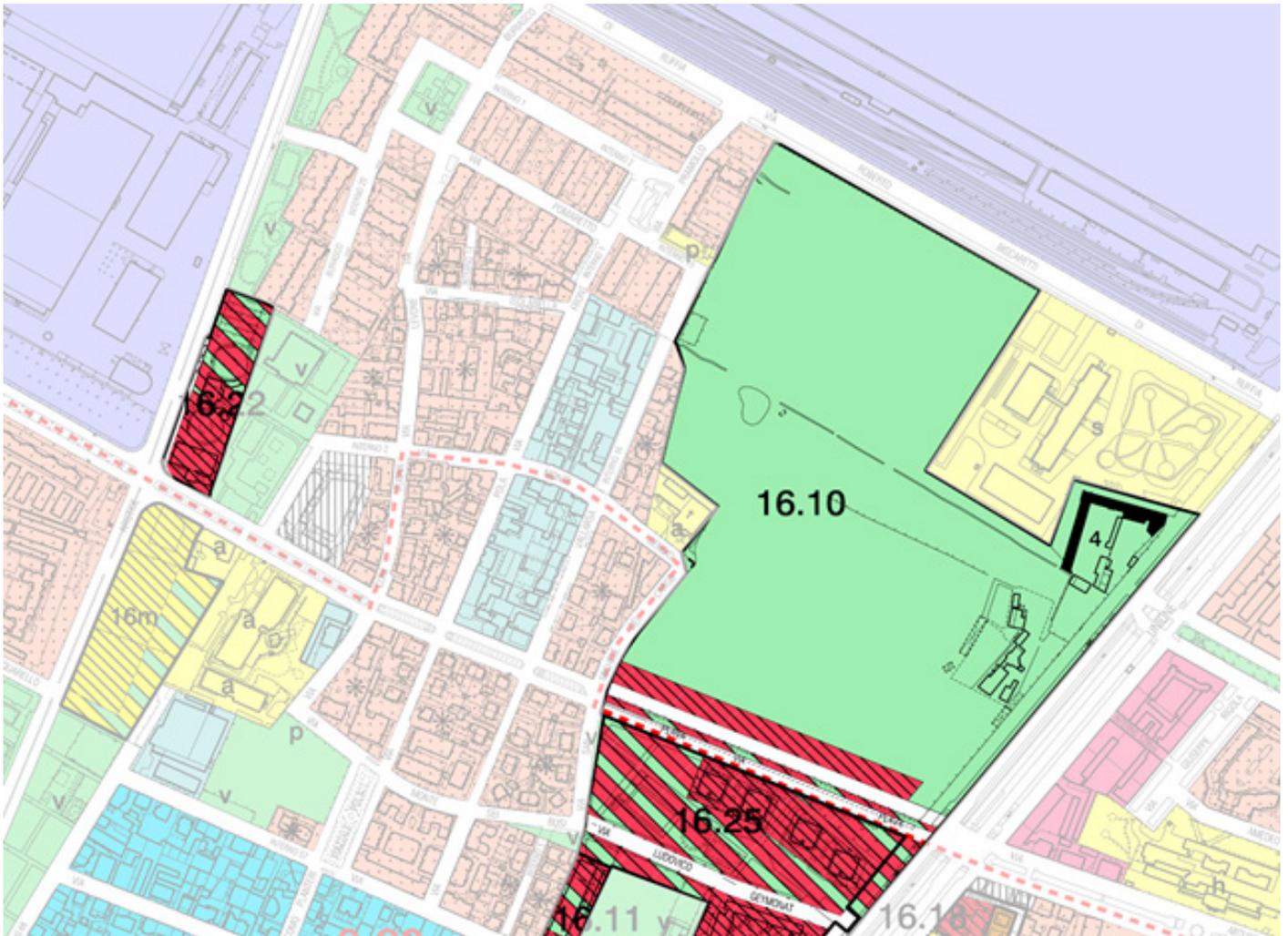
Sono state analizzate tutte le documentazioni relative all'ambito come riporta il Volume II delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione (NUEA) del PRG vigente all'art. 15 nel quale si classificano le ZUT come parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto.

Sono stati inoltre approfondite una serie concatenata di articoli, allegati e leggi connesse con la stessa per ogni ambito e sub ambito.

Allo stesso modo, per acquisire maggiori informazioni riguardo le vicende che nel merito definiscono interventi sull'area mi sono messa in

contatto con alcuni attori al fine di raccogliere quante più informazioni possibili per lo sviluppo dell'area.

Ho ricevuto e riscontrato per la maggiore risposte positive ed acquisito un bagaglio di conoscenza maggiore.



Come illustra la figura sovrastante l'intera area golfistica ha una connotazione di colore verde la quale viene denominata, nella dicitura della legenda della carta tecnica, "area boscata", nella medesima area in basso è rappresentato un rettangolo rosso con linee nere con

connotazione di tipo "residenziale" ed infine, sempre all'interno dello stesso ambito, si colloca la Cascina La Nuova si può notare l' come "edificio di interesse storico" di categoria 4, il che corrisponde ad un "edificio di valore documentario".

FONTE: http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/fl6acor_5.pdf

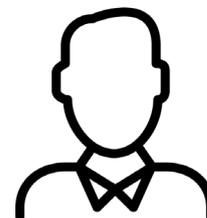
Con riferimento all'Ambito 16.10 EX E 12 mi sono direttamente rivolta ad interlocutori del settore quanto più competenti sull'area in esame, con incontri avvenuti da remoto, nello specifico mi sono rivolta al Comune di Torino settore relativo all'Urbanistica al fine di entrare nel merito della classificazione.

Di seguito i dialoghi avvenuti con gli interlocutori con cui mi sono interfacciata.

SAVINO NESTA

Responsabile tecnico P.O.
Obiettivi strategici e Varianti
al PRG

14 dicembre 2020



Da questo incontro, avvenuto ancora una volta in remoto, sono emerse diverse considerazioni su come poter approcciare a questo ambito di intervento che risale ad una destinazione definita nel PRG del 1995. Il che se si prosegue la destinazione d'uso che a quel tempo aveva previsto il piano, e cioè di allocare la sede della Circoscrizione 10, ad oggi, dopo la riforma del 2014 n. 15 delle Circoscrizioni la n. 10 è stata unita alla 2 con sede in Corso Corsica, quindi una soluzione che ad oggi non sarebbe più possibile.

La seconda questione che ci si è posti durante il dialogo è se l'amministrazione intenda ancora acquisire l'immobile visto l'oneroso costo di ristrutturazione a causa delle condizioni in cui si presenta oggi.

Una possibile ipotesi per la Cascina potrebbe essere quella di inserire attività di interesse comune

e quindi, dal punto di vista pratico e reale, si potrebbe intervenire con una PREVENTIVA DELIBERA per il quale o si modifica la scheda di piano oppure se ne da atto.

Si può ipotizzare una biblioteca comunale con cessione dell'immobile in maniera gratuita.

Un altro aspetto che è emerso è quello riferito alla striscia di colore rosso all'interno dell'area golfistica e si presume che l'area interessata dall'ambito sia rivolta a questa.

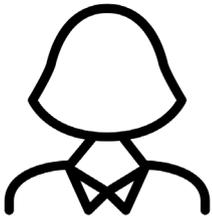
Le modalità di intervento per quest'area potrebbero seguire strade diverse a seconda di ciò che si intende portare avanti ed è possibile perseguire con:

- accordo di programma
- delibera
- variante

Nel merito, invece, della modalità di acquisizione, una volta decisa dalla proprietà della Cascina la destinazione non potrà che essere una concessione gratuita della

medesima con atterraggi dei diritti edificatori sulla parte in basso dell'area golfistica, e arrivati a questo punto si persegue con la presentazione di una PEC (in quanto l'attuazione è soggetta a Piano Esecutivo Convenzionato), questo perché a fronte di un PDC (Permesso di Costruire) verranno poi rilasciate le quote di SLP ammesse e concesse alla quota parte di proprietà.

Ovvio che si hanno dubbi che l'amministrazione possa prendere un immobile in quello stato o si restituisce in uno stato decente o senno è impensabile che si possa accettare un immobile che fino a circa 25 anni fa era in condizioni migliori con coperture e volumi esistenti.



MARIA ROSA MOSSINO

Responsabile tecnico P.O.
Attuazione progetti strategici

15 dicembre 2020

ASS. ANTONINO IARIA

Assessore all'Urbanistica

4 gennaio 2021



L'incontro avvenuto telefonicamente, ciò che brevemente è emerso sono state considerazioni che lo stesso Savino Nesta mi aveva avanzato e cioè l'impossibilità, per lo meno, apparente di prendersi carico di un immobile come la Cascina nello stato in cui si trova.

Sarebbe necessario vedere se la quota di SLP che si potrà mai realizzare è abbastanza remunerativa per poter prevedere di supportare quei costi, da valutare successivamente nel piano economico.

L'incontro con l'Assessore all'Urbanistica è avvenuto in remoto, ed è stato molto esaustivo al fine di capire come realmente si possa procedere per trasformare l'intera area di ambito 16.10. La ZUT prevede un'area grandissima in cessione che equivale a tutto il campo da golf all'interno è presente anche la Cascina individuata come servizio da cedere. Non è mai stato attuato perché ha degli standard urbanistici che rispetto a quello che prevede la normativa è circa dieci volte superiore, per questo non si è mai andati avanti. Sono state più volte avanzate richieste al fine di vedere se ci fosse un'altra strada per costruire senza cedere l'area golfistica.

E' però stata fatta un'osservazione della proposta tecnica del piano regolatore per dividere le aree, ma non è stata fatta un'osservazione per modificare le aree.

definito degli standard e lasciato fuori il discorso della concessione dell'area golfistica. E' emerso anche che sono state ridotte le quote in concessione agli standard urbanistici.

Entrando nel merito del colloquio per i beni protagonisti dell'area si possono comunque prevedere delle strategie processuali che vedano comunque la riqualificazione di quest'area, nello specifico attraverso:

- **LEGGE 106 DECRETO SVILUPPO**
 - prevedere di andare in deroga al piano regolatore quando si tratta di proporre progetti per la riqualificazione del tessuto esistente. Nel dettaglio la proposta di 106 andrebbe in deroga alle proposte urbanistiche del lotto, partendo da un'area così complessa, con una destinazione urbanistica che per anni non ha avuto attuazione a causa degli standard elevati, si potrebbe dunque avere la possibilità di trasformare quest'area utilizzando la soluzione del decreto sviluppo per la Cascina stessa.

- **VARIANTE URBANISTICA**
 - partendo da un presupposto urbanistico si può richiedere una variante urbanistica che è già stato richiesto dai proprietari nell'osservazione del piano regolatore, il che se viene accettata andrà a modificare il piano regolatore e ridurre gli standard edificatori di circa 10 volte. In questo caso si può "fare la costruzione" e cedere come standard la superficie in metri quadri (il che potrebbe corrispondere ai metri quadrati della Cascina al fine di toglierla dall'area).

A fine incontro mi sono stati allegati via mail il Comunicato regionale in merito ai chiarimenti della Legge 106 del 2011, oltre alla documentazione relativa all'ambito.

Questo incontro mi ha permesso di ragionare su i possibili scenari di progetto da portare a compimento.

Nei precedenti dialoghi si è trattato di possibili sviluppi e tematiche strettamente legate ad un aspetto tecnico dell'area nel merito di chi riorganizza il suolo della città. Allo stesso modo mi sono rivolta anche ai veri protagonisti dell'area nonché il Circolo Golfistico e i reali proprietari della Cascina La Nuova. Il dialogo avvenuto con i proprietari del Circolo Golfistico Stupinigi in un primo momento si è riscontrato di grande interesse che però, purtroppo, nel corso del tempo non è stato. Nello specifico ciò che mi è stato riferito telefonicamente non è stato ricambiato con scambi di documentazione reale.



Attraverso una chiamata al numero di centralino presente sul sito web del Circolo Stupinigi mi è stato riferito che l'area di ambito 16.10 appartiene a più persone che sono soci dell'area. La striscia evidenziata in basso all'area golfistica su Via Plava, definita nell'ambito dal PRG, può essere estesa maggiormente rispetto a quanto evidenziato e può senz'altro essere ad uso residenziale, purchè venga mantenuto il campo da golf.

Attualmente il campo presenta 9 buche, quindi a seguito di una nuova edificazione sulle buche esistenti si deve prevedere il riposizionamento delle buche "sottratte" all'area altrove, ma questo non sarebbe un problema perché, come da lui citato, " tra qualche anno sarà ammessa una normativa per il quale le buche di tipo internazionale saranno da

12, per cui loro ne possono avere 6, quindi riprogettarle già da adesso sarebbe più comodo”.

Nel merito, invece, della Cascina La Nuova ho avuto la possibilità di risalire ai proprietari del bene in stato di abbandono attraverso la visura catastale presso gli uffici comunali, ho però tentato più volte di contattare i beneficiari senza ricevere alcuna risposta.

2.2 POSSIBILI SCENARI

A seguito di un'accurata analisi di studio ed approfondimento sulle variabili che permettono a quest'area di poter essere trasformata, i processi che fino ad ora sono emersi grazie anche al dialogo avvenuto con gli interlocutori e attori dell'area, fanno fede a due ragionamenti e dinamiche differenti per l'intero isolato.

Lo scopo è proprio quello di individuare le problematiche salienti dell'intera area ed adottare ad ogni singolo caso una possibile soluzione di strategia progettuale, ipotizzando quelle che potrebbero essere in uno scenario reale le dinamiche di trasformazione.

Dunque è possibile determinare due macro scenari:

Da un lato si ipotizza soltanto un possibile scenario progettuale per le dinamiche che riguardano l'istituto scolastico Primo Levi con una serie di interventi ed azioni volte a risolvere le reali problematiche per la scuola superiore ed allo stesso tempo dare una nuova vita ad alcune parti all'interno dell'area al fine di arricchire di valore l'immobile e renderlo maggiormente attraente, utilizzando dinamiche reali che completano una "check list" già ipotizzata.

Se da un lato c'è la figura dell'istituto scolastico Primo Levi da risolvere, dall'altra parte si ha un ambito di vaste dimensioni che racchiude forme e azioni completamente differenti. Si hanno vincoli di natura storica per quanto riguarda le conformazioni della Cascina cinquecentesca e dinamiche molto più articolate gestite da attori non concordi tra loro che abitano lo spazio in cui risiede l'attuale campo golfistico della Città.

Si prevede, sulla base degli strumenti brevemente descritti fino ad ora, due scenari progettuali che permettono di riqualificare la macro area posta oggi sotto ambito 16.10 EX E 12.

Un primo scenario è quello di operare secondo la legge regionale 106/2011 in quanto prevede di andare in deroga al Piano Regolatore Generale (PRG) quando si tratta di proporre progetti per riqualificare il tessuto esistente con volumi dismessi esistenti o in via di dismissione, questo è lo scenario progettuale possibile per la Cascina La Nuova con lo scopo di migliorare un edificio ormai abbandonato potendo dar vita a una serie di nuovi spazi da sfruttare per i cittadini che vivono o vorrebbero vivere all'interno del quartiere.

Il secondo scenario è pertanto quello di operare seguendo la strada della variante urbanistica che permette di modificare il PRG al fine di realizzare un intervento che permette di modificare la destinazione d'uso su una porzione dell'intera area, su Via

Plava, con lo scopo di destinare alla città spazi ad uso residenziale e per attività di servizio alle persone e alle imprese.^a

Di seguito è illustrato uno schema che riassume i possibili interventi

da sottoporre all'ambito 16.10 EX E12 per conseguire la trasformazione dell'area. Dunque per l'isolato sono stati realmente previsti tre singoli scenari, due dei quali appartengono allo stesso ambito ma che regolano parti differenti.

LEGGE 106/2011 Decreto Sviluppo prevede la deroga al PRG

la deroga è un permesso di costruire convenzionato (PEC) per la quale si evita di chiedere una variante urbanistica

Possibile è prevedere questo scenario per la Cascina La Nuova, in quanto ha un volume esistente che può prevedere sia il recupero sia la ristrutturazione totale del bene ed inoltre è possibile la costruzione di nuovi volumi

Si propone la L.106 con lo scopo di "staccare" la Cascina dall'ambito per recuperarla a fini ricettivi.

In questo scenario è fondamentale la figura di un privato che acquisti la Cascina dai proprietari, ne propone l'intervento in deroga e poi, qualora venga accettato, da parte del Consiglio Comunale, si può attuare e di conseguenza vendere o affittare.

VARIANTE URBANISTICA

Lo scenario possibile da attuare per la parte restante dell'ambito prevede lo scenario di variante urbanistica al fine di modificare il Piano Regolatore Generale (PRG) e di ridurre gli standard urbanistici, ad oggi molto elevati.

Dunque se si diminuiscono gli standard di intervento, diminuisce lo standard da cedere alla città, per cui è possibile realizzare l'intervento su Via Plava completamente nuovo.

3. SCENARI PROGETTUALI

3.1 SCENARIO 1 ISTITUTO SCOLATICO PRIMO

Nel corso dei mesi da settembre a dicembre 2020 mi è stato permesso di analizzare, studiare ed approfondire i possibili scenari di riorganizzazione dello spazio esterno dell'Istituto Scolastico Primo Levi. Le deviazioni nel corso sono state tante ed altalenanti, pareri differenti e contrastanti, ma così facendo ho appreso le dinamiche reali che possono stare dietro ad un processo considerando le differenti posizioni degli attori coinvolti.

Nonostante, il percorso di tesi, abbia comunque preso un'altra strada con altri orizzonti, avendo già messo le mani in pasta in questo complesso non mi sono tirata indietro. Ho perseguito scegliendo uno scenario che potesse soddisfare ciò che mi era stato riferito dai vari interlocutori nel merito e ne ho tratto delle considerazioni e azioni personali. avvenute nel dicembre del 2020, mi sono permessa di contattare telefonicamente

Guido Perano entrando nel merito economico. La Città Metropolitana nei mesi di lockdown causato dal Covid-19, avevano già portato a termine il manto di uno dei campi a cielo aperto posto nell'area esterna dell'istituto (nello specifico il campo da calcio) con fondi propri destinati alla Scuola. Un ulteriore campo è stato sistemato, questa volta, però con i fondi della Scuola (nello specifico il campo polivalente).

Il mio intervento nella realtà era quello di ipotizzare una struttura al chiuso per il terzo campo a cielo aperto adiacente al campo da calcio, attualmente in condizioni poco performanti per un liceo a sfondo sportivo.



foto scattata a dicembre 2020

Mi è stato ipotizzato questo intervento perché nelle previsioni della Città Metropolitana attraverso fondi in entrata dovrebbero quanto meno risistemare il terzo ed ultimo campo esterno e l'idea è quella di risistemarlo sfruttando la possibilità di creare un'area al chiuso, il che sarebbe conveniente al fine di sommare quest'ultimo come una seconda palestra avente anche spogliatoi ed uffici annessi.

La logica è di usufruire l'area per corsi di curvatura sportiva non che una sperimentazione che attua la Scuola stessa nel corso nel 2019 per rispondere alle esigenze sportive non solo per le attività scolastiche ma anche extra scolastiche. Per cui lo spazio esterno è fondamentale qualora potesse diventare uno spazio coperto ed essere utilizzato anche nelle stagioni invernali.

Entrando nel merito mi era stato proposto di ipotizzare tre differenti scenari di prezzo legate a diverse tipologie costruttive e modello progettuale diverso. I tre scenari di prezzo erano: € 50.000, € 75.000 ed € 100.000, a seguito di svariate telefonate per richiedere un plausibile preventivo e tipologia ad ogni società sono arrivata alla conclusione di adottare una sola scelta progettuale che si aggiri intorno ai € 100.000 in quanto il riscontro datomi è stato per la maggiore questo.

Per cui ho perseguito la strada di ipotizzare un disegno bidimensionale una mia idea di progetto per la copertura del capannone ed ho contattato ed incontrato personalmente il dott. Marchello Boschi dell'azienda SICAP della mia città Fano, nella Marche, molto disponibile nell'adottare la loro tipologia strutturale nel mio modello di progetto.

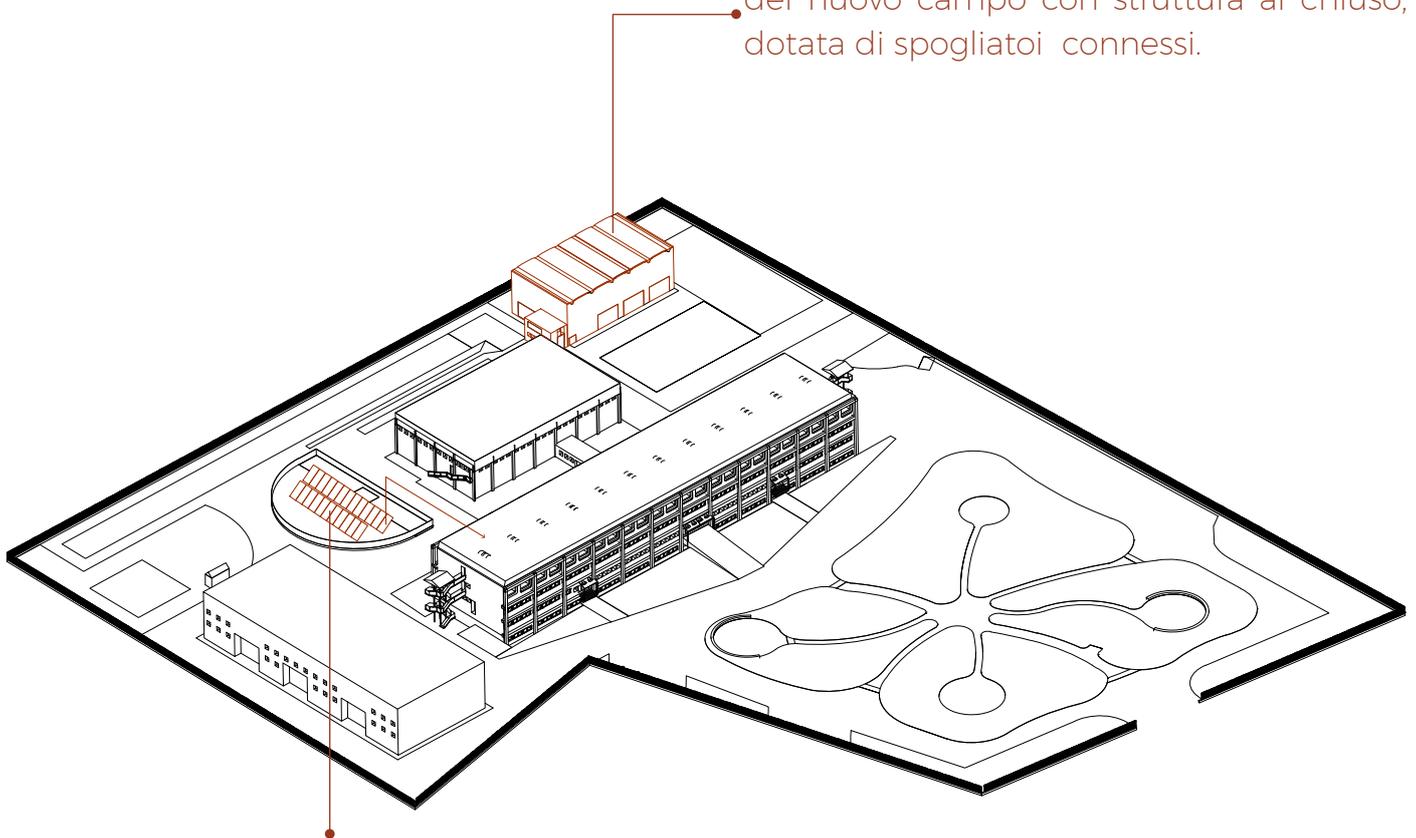
Anche qui si è rivelata un'altra deviazione in quanto, l'azienda SICAP, professionisti nella realizzazione di strutture in cemento armato prefabbricate, mi ha inoltrato via mail una bozza del lavoro del progetto, adottando alcune modifiche ai pilastri per adottarle al tamponamento e alla scansione dei pilastri da loro prefissata, ovviamente il materiale è puramente indicativo non essendo oggetto di calcolo strutturale ed inoltre non è stata fatta la quantificazione economica a causa dell'eccessiva distanza tra la sede di montaggio e lo stabilimento di produzione.

Stando a tutte queste variabili dinamiche ho comunque perseguito l'idea di accontentare anche solo a livello progettuale tutti di "desideri" della Dirigente, e cioè ho ipotizzato

delle possibili fasi di progetto andando così a riorganizzare quegli spazi ad oggi poco funzionali dello spazio esterno rendendoli un domani più ricettivi.

FASE 1

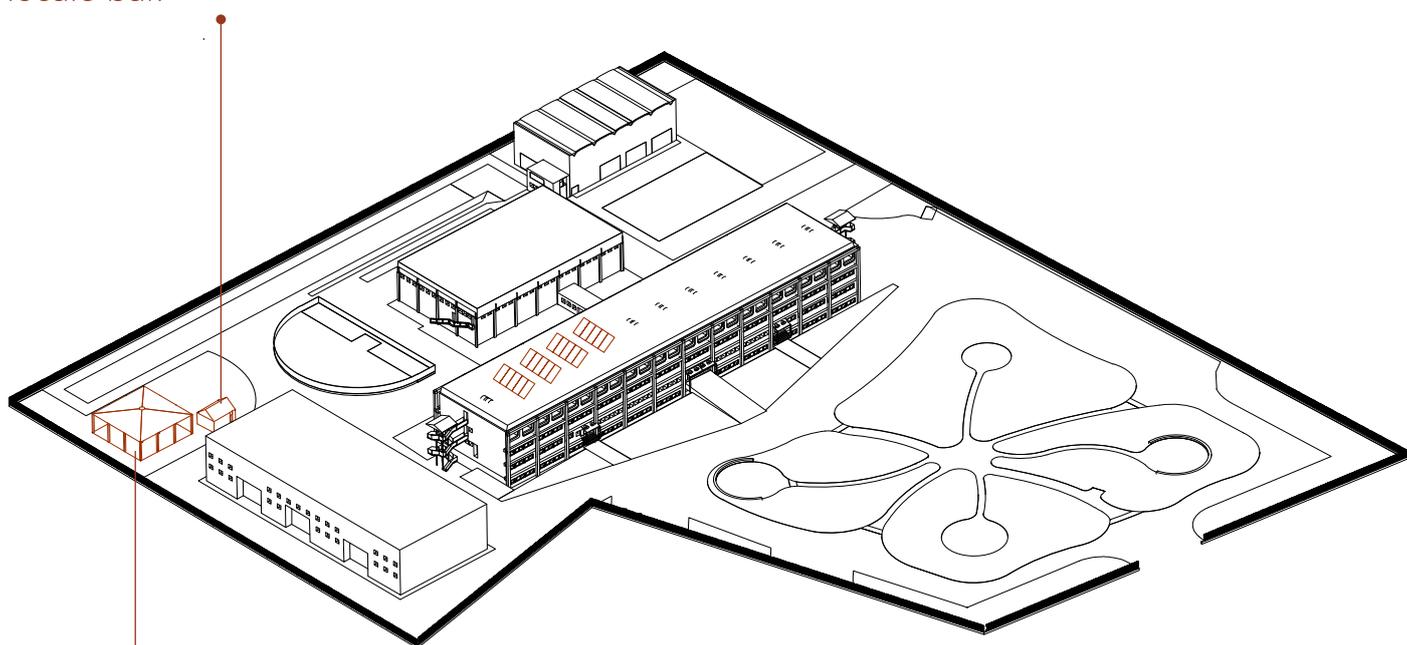
La prima fase prevede la demolizione del campo da basket esistente e la ricostruzione del nuovo campo con struttura al chiuso, dotata di spogliatoi connessi.



Un'altro aspetto di questa fase potrebbe essere quello di togliere i pannelli fotovoltaici che ad oggi ostruiscono l'utilizzo di dello spazio per il salto in alto e allocarli sopra la copertura della scuola.

FASE 2

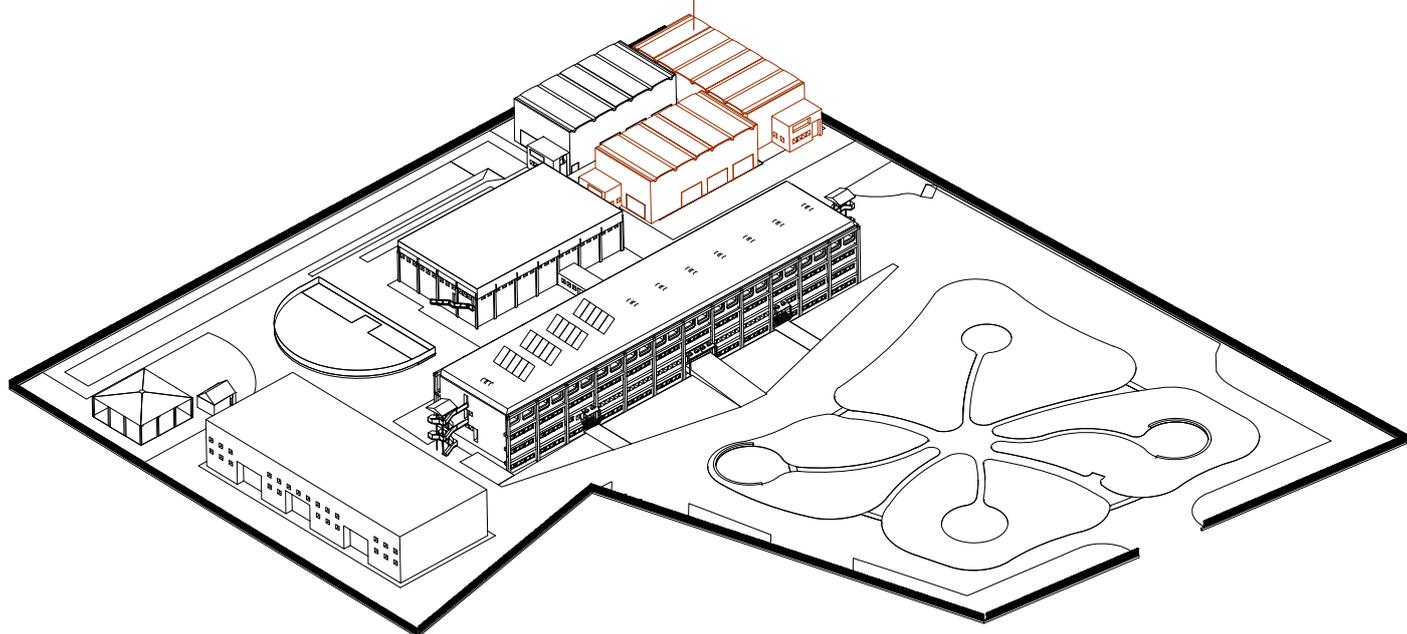
Demolizione del capanno posto nel retro della scuola utilizzato attualmente come “magazzino” di oggetti non più utilizzati e ipotizzare una nuova costruzione (anche in strutture prefabbricate) come piccolo locale bar.



Usufruire della lastra in cemento 15x15, realizzata già dalla scuola ponendovi sopra una struttura a gazebo da utilizzare nel caso di attività teatrali, premiazioni sportive e/o feste scolastiche.

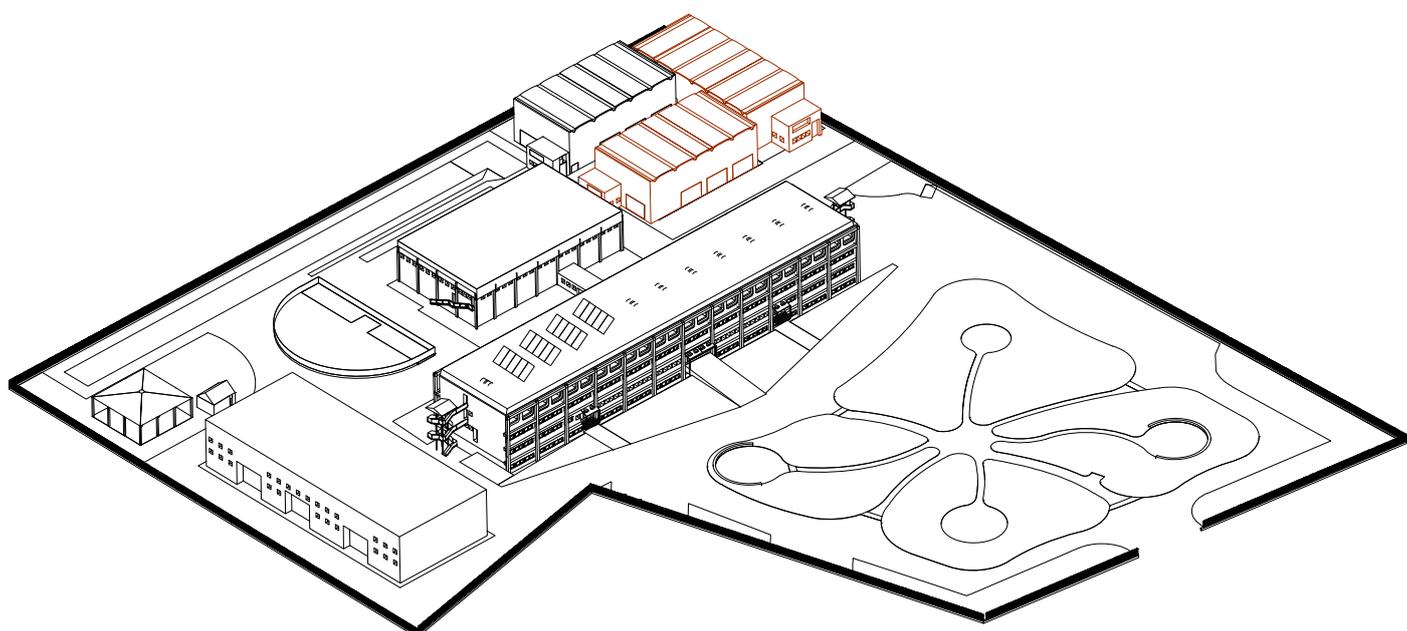
FASE 3

Possibilità ultima di poter rendere l'area ancora più performante con la possibilità di avere al chiuso aree usufruibili tutto l'anno e aperte a qualsiasi scopo extra curricolare.



FASE 4

Poter dare allo spazio verde d'ingresso un aspetto nuovo più accogliente ed attraente, al fine di involgiare un maggior numero di studenti al proprio interno.





3.2 SCENARIO 2 AMBITO 16.10 EX E12 - LEGGE 106/11

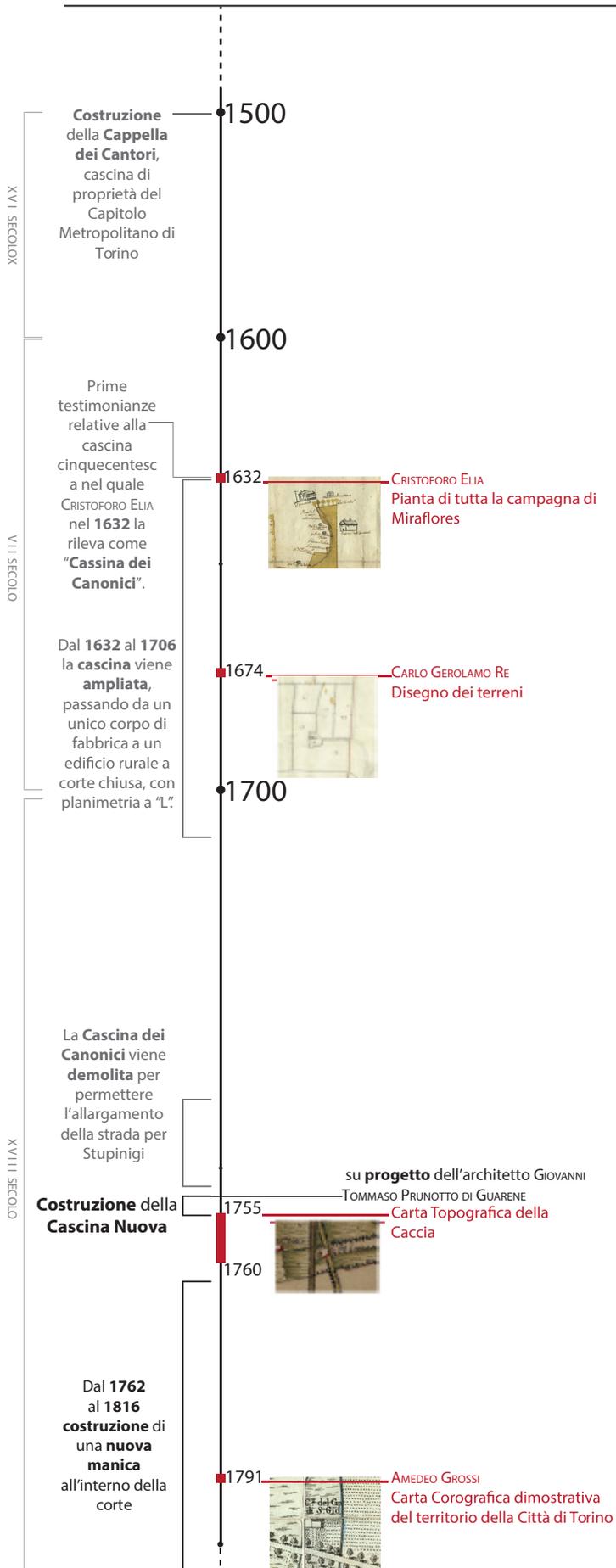
TIPOLOGIA DI SCENARIO: LEGGE REGIONALE 106/2011

Come già anticipato la possibilità di intervenire nel riqualificare questo immobile non è altro che la possibilità di andare in deroga al PRG quando si tratta di proporre progetti per riqualificare il tessuto esistente con volumi esistenti dismessi o in via di dismissione, come in questo caso.

E' possibile prevedere questo scenario in quanto ha un volume esistente che può prevedere sia il recupero sia la ristrutturazione totale del bene ed è possibile inoltre la costruzione di nuovi volumi (come definisce *l'art 26 delle NUEA*).

In questo specifico caso si propone la Legge 106/2011 con lo scopo di "staccare la Cascina dall'ambito per recuperarla a fini ricettivi.

Per perseguire questo scenario è fondamentale la figura di un privato che acquisti il bene dai proprietari (nome società), propone l'intervento in deroga, e poi qualora



venga approvata da parte del Consiglio Comunale si può attuare e successivamente ipotizzare di vendere oppure affittare.

Si può ipotizzare come nuovo intervento la realizzazione di uno studentato, con spazi coworking, spazi polifunzionali ed uffici aperti anche alla pubblica amministrazione.

Ma innanzitutto analizziamo la storia di questa Cascina dal 1500 ad oggi:

CASCINA DEI CANONICI:

Le prime testimonianze documentarie relative all'antica cascina cinquecentesca, chiamata "Cappella dei Cantori", risalgono al 1632, quando **Cristoforo Elia**, ingegnere e capitano del Duca di Savoia, le rileva (nella Pianta di tutta la campagna di Mirafiori), come "**Cassina dei Canonici**" di proprietà del Capitolo di San Giovanni.

Tra il 1632 e il 1704 la cascina viene **ampliata**, passando da un unico corpo di fabbrica a un edificio rurale a corte chiusa da mura, con planimetria ad "L".

La "Cassina dei Canonici" viene **demolita** nella seconda metà del XVIII secolo, in seguito alle modificazioni del tracciato dello stradone che da Torino porta a Stupinigi.

La "**Cascina Nuova**" viene riedificata tra il 1754 e il 1755, come ci tramanda l'Architetto Amedeo Grossi, su "disegno e istruzioni dell'architetto civile, Misuratore ed Estimatore generale di S.M. Giovanni Tommaso Prunotti di Guarene".

Il progettore realizzato su una sola tavola è una delle poche testimonianze progettuali superstiti relative alle cascine torinesi. L'architetto **Prunotto progetta il nuovo edificio** ricalcando il modello planimetrico architettonico delle cascine a corte chiusa della piana torinese, consolidatosi nel corso del XVIII secolo, in particolare

XIX SECOLO

1800

1805



Catasto Napoleonico



Carta delle Regie Cacce

1816

con il **Catasto Gatti** subisce la modifica nella denominazione in "**Cascina Gioberti**".

1820



Catasto Gatti

1830

1840



Topografia della Città e Territorio di Torino

nel **1858** si registra un passaggio di proprietà ai figli di ROSA VERCELLANA, MARIA ed EMANUELE GUERRIERI.

nel Catasto Rabbini si registrano ulteriori **ampliamenti** della Cascina Gioberti con la **costruzione di un nuovo corpo di fabbrica**.

1866



Catasto Rabbini

nel **1881** EMANUELE GUERRIERI diventa proprietario esclusivo in qualità di Conte di Mirafiori e Fontanafredda

1900

tra la **fine del XIX secolo** e l'**inizio del XX secolo** la cascina viene **adattata** per il **ricovero dei cavalli** dell'ippodromo di Mirafiori

1935



Pianta di Torino

tra il **1943** e il **1945** **bombardamento**

nella **seconda metà del XX secolo** l'edificio si sottopone ad alcune demolizioni.

1974



Istituto Geografico e Militare

2000

XX SECOLO

quello della precedente cascina dei Canonici. I fabbricati previsti sono: l'abitazione civile con "crotte" (cantine) sottostanti, stanze focolari al piano terra e due camere con loggia al piano superiore. La parte rurale è composta da due stalle voltate con fienili sovrastanti, i fabbricati perciò raggiungono la stessa altezza dell'edificio a uso abitativo. Sono presenti anche il forno ed il pozzo dell'acqua.

Nelle mappe del **Catasto Napoleonico** del 1805 si registra un ulteriore ampliamento delle fabbriche che trasforma l'impianto planimetrico delle "Ferme du Chapitre su Saint Jean" in una "C".

Il **Catasto Gatti** del 1820 non riporta variazioni planimetriche, ma modifica la denominazione in "cascina Gioberti". In quel periodo la cascina risulta composta da casa civile, casa rustica, cortile, giardino, orto, prati e campi; la proprietà è attribuita alla famiglia Gariel.

Nel 1858 si registra un **passaggio di proprietà** ai figli di Rosa Vercellana, Maria ed Emanuele Guerrieri. Quest'ultimo ne diverrà proprietario esclusivo nel 1881 in qualità di Conte di Mirafiori e Fontanafredda.

Il **Catasto Rabbini** del 1866 registra ulteriori ampliamenti della Cascina Gioberti attraverso la costruzione di un nuovo corpo di fabbrica, con ampliamento planimetrico ad "L", che si aggiunge sul lato est del complesso formando una grande corte centrale.

Alla fine del XIX secolo a Mirafiori viene costruito il nuovo ippodromo e alcune cascine della zona, tra cui anche la Nuova, vengono **adottate per il ricovero dei cavalli**.

La cascina fu lievemente sinistrata durante i bombardamenti in data imprecisa.

L'edificio attuale, di proprietà privata, si presenta in mediocre stato di conservazione. Le fabbriche si dispongono intorno a tre corti.

L'impianto settecentesco è ancora oggi visibile nella parte adibita ad uso civile, nelle stalle e nei casi a terra (depositi di attrezzi e prodotti agricoli). Le restanti parti sono state costruite dopo il 1866 e altre sono state demolite nella seconda metà del XX secolo, come risulta dalla **Carta dell' Istituto Geografico Militare del 1974**.

Ad oggi, al seguito di una visura catastale dell'immobile presso l'Agenzia dell'Entrate di Torino, ho acquisito il foglio nel quale sono esplicitati i proprietari non che per 1/3 della proprietà il bene appartiene a MIRA 205 S.R.L. con sede in Torino e per 2/3 di proprietà a PELCOV S.R.L. con sede altrettanto nella città.



Più volte provai a contattare le due società a cui il bene è intestato ma non ebbi mai un riscontro. Oggi la Cascina La Nuova si presenta così:



Tutto questo mi ha permesso, ancora una volta, di ragionare su questa possibile trasformazione dell'immobile stando a ciò che fino ad adesso ho appreso.

Stando all'art 21 ... è possibile la trasformazione dell'immobile

Basandomi sul contesto che negli ultimi anni hanno colpito il quartiere di Mirafiori Sud è stato possibile allacciarmi a delle dinamiche che potrebbero essere una soluzione progettuale per dare vita a questo nuovo spazio ad oggi in stato di abbandono. Nel dicembre del 2020 durante il sopralluogo al Primo Levi adiacente alla struttura della Cascina sono emerse le funzioni che negli ultimi anni hanno abitato lo spazio del bene e come si può notare dalla figura n. l'ultima attività di cui si è fornita è stata un officina meccanica al piano terra sul bordo della strada affacciandosi alla viabilità su Corso Unione.

Le dinamiche apprese nel corso di questi mesi mi hanno permesso di captare l'idea che all'interno di questa Cascina è possibile inserire attività che siano aperte al pubblico e che sia fornita, in parte, dall'amministrazione Comunale.

Dunque la mia proposta di intervento è quella di mantenere la struttura perimetrale dello stato attuale e di sollevare in nuove costruzioni quelle che oggi sono solamente sagome a terra.

Per cui la proposta potrebbe generare uno spazio pubblico che posso essere a servizio dei cittadini al fine di recarsi in loco per questioni di carattere amministrativo ma anche per godersi e rilassarsi davanti ad un pasto caldo nel quale è possibile trovare una struttura nuova che segue le forme del preesistente, o almeno in parte, con offerta la possibilità di

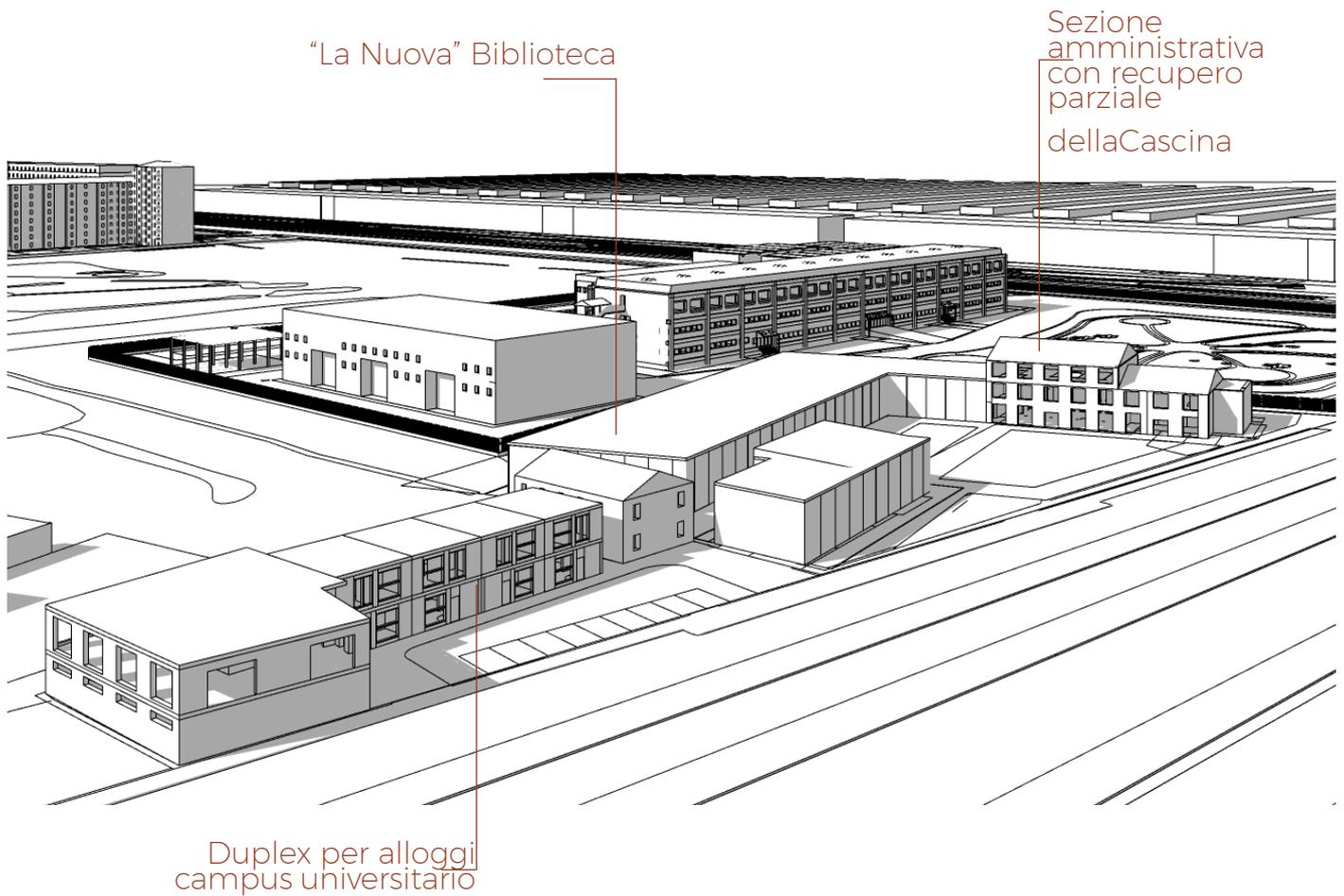
ristoro e bar. La manica principale ad "L" di cui oggi si ritrova un muro continuo di mattoni nel quale si intravedono setti i pilastri spogliati del resto strutturale e rivestiti soltanto di vegetazione spontanea e la parte che invece comunica direttamente con l'area parcheggio della scuola si presenta in condizioni degradate ma nonostante questo è possibile percepire la maglia strutturale con cui è stata costruita, avente ancora gli infissi delle finestre su gran parte dalle facciate.

Lo scopo è pertanto quello di riqualificare le parti più degradate cercando di mantenere il più possibile la struttura esistente attraverso un intervento di restauro e di messa in sicurezza dell'edificio. La parte su cui oggi è presente il muro originario in mattoni, secondo la mia ipotesi progettuale, sarebbe possibile mantenerlo e ricostruire

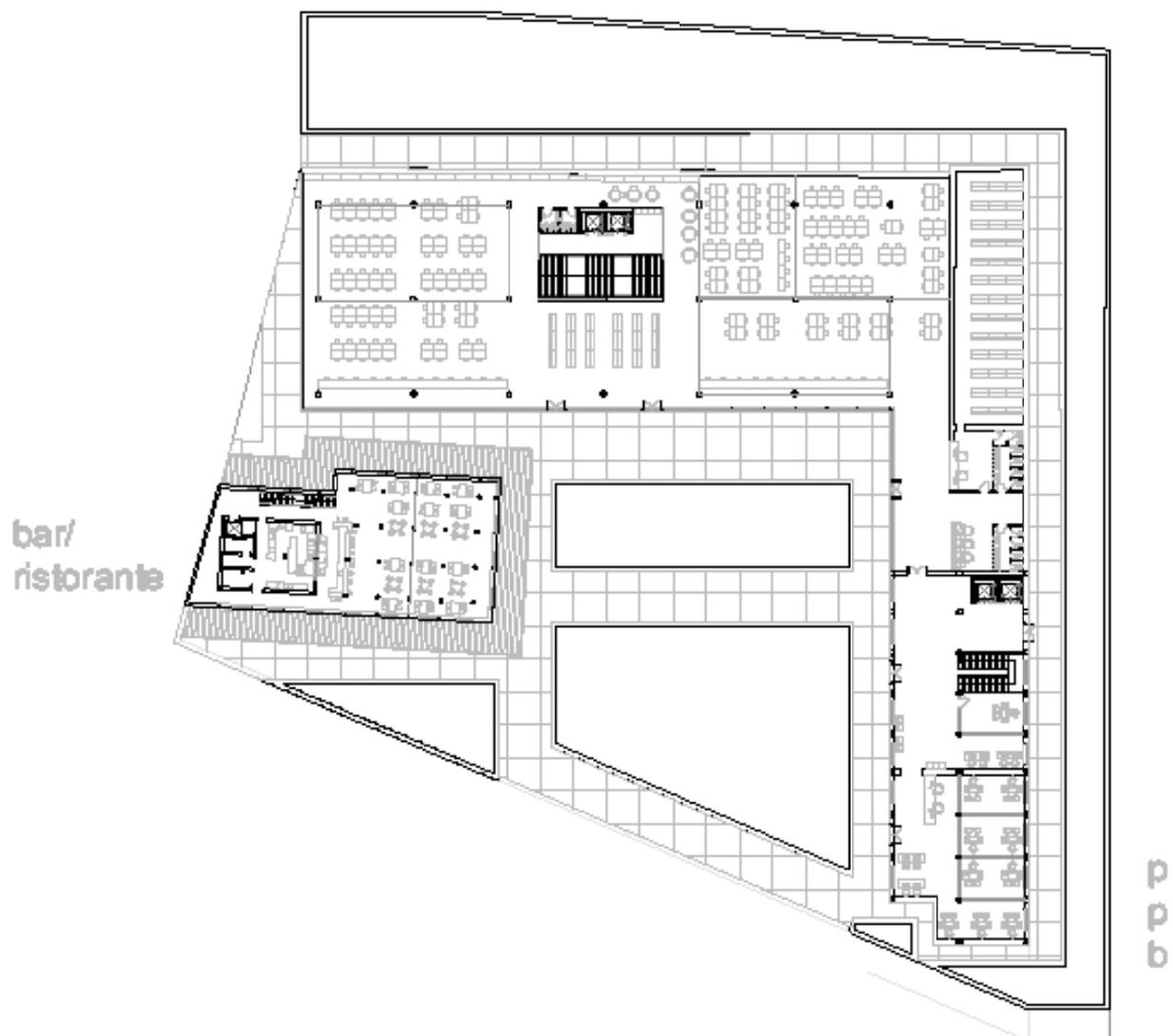
un palmo più avanti una struttura in acciaio e vetro che possa permettere di dare vita ad un nuovo spazio destinato a Biblioteca con la possibilità di estendere sia in pianta che in alzata la superficie dell'edificio esistente e di mantenere comunque il muro di mattoni a vista. Nelle parti, invece, non del tutto degradate ma ancora costruite, anche se in situazioni precarie, è possibile che si mantenga la struttura così come si presenta, restaurarla al fine di donarle un nuovo aspetto.

Un'altro spazio che rientra nelle superfici destinate alla Cascina è uno scorcio di area, ad oggi abbandonata e priva di elementi, si trova nella parta sinistra confinante con il circolo golfistico. Quest'area pertanto permette la possibilità di essere anch'essa riqualificata e lo scopo è quello di adettare uno spazio a servizio di studenti universitari e/o

pendonali che possano alloggiare all'interno di un campus universitario con la possibilità di avere un'area attrazzata e a servizio per ogni tipologia di studente.



ATTACCO A TERRA DELLA BIBLIOTECA
"La Nuova"



000

3.3 SCENARIO 3 AMBITO 16.10 EX E12 - VARIANTE

Il terzo ed ultimo scenario relativo all'ambito 16.10 EX E 12 permette di modificare il piano regolatore e nel caso specifico, di ridurre gli standard urbanistici ad oggi troppo elevati e che, quindi, fino ad oggi non hanno permesso di intervenire per riqualificare l'area.

La possibilità di intraprendere un percorso di variante è sempre molto delicata a livello comunale al fine di dover modificare un assetto già prestabilito, ma nel caso specifico è sempre stato difficile procedere e attuare delle proposte avanzate a causa di standard urbanistici elevati di circa 10 volte rispetto a quelli che prevede la norma regionale.

Si riconosce che è una scheda di piano difficile da attuare, in quanto sarebbe il caso di cedere la superficie della Cascina ma indiscutibile in quanto le responsabilità di ereditarietà vertono su più persone, soci, appartenenti ad una stessa famiglia.

Sono state più volte avanzate richieste al fine di perseguire un'altra strada per raggiungere il medesimo

obiettivo, ed anche in questa circostanza è stata fatta un'osservazione alla proposta tecnica del Piano Regolatore con l'intenzione di dividere le aree, ma successivamente non si è perseguito a fare l'osservazione della modifica reale di queste aree.

Ad oggi l'unica possibile strada da percorrere è quella di attuare una variante urbanistica che possa prevedere quanto meno di ridurre gli standard urbanistici ad oggi presenti sulla scheda dell'ambito e proporre una nuova area residenziale pura con annessi servizi per persone ed imprese.

Dunque dal punto di vista, più o meno pratico i processi reali che seguono una variante urbanistica, parte da un presupposto urbanistico nel quale si chiede una variante di stralcio, una variante in cui gli standard urbanistici sono legati all'edificato, si deve inoltre tenere conto per le nuove costruzioni una serie di parametri percentuali che

permettono di inserire residenze temporanee legato al Social Housing.

Così procedendo si possono aprire una serie di dinamiche progettuali con fondo residenziale di vario tipo e con risoluzioni di impieghi lavorativi differenti destinati alla creazione di un'area autonoma fornita e che fornisce la comunità vicina.

Pertanto con questa premessa si apre uno scenario dedicato prettamente allo sviluppo di quest'area che mantiene una serie di ragionamenti legati alla densità, alla morfologia, al contesto, alla relazione urbana e agli standard definiti dalla norma e che definiscono una tipologia di progetto spaziale che tiene insieme strategia e approccio progettuale.

4. IL PROGETTO

4.1 L'AMBITO 16.10 EX E12

Ambito 16.10 EX E12

Indice Territoriale massimo (mq SLP/mq ST): 0,7/3

SLP per destinazioni d'uso:

A. Residenza: min 75%

B. Attività di servizio alle persone e alle imprese: max 25%

AREE TOTALE A SERVIZI: 143.132 mq
fatto salvo il rispetto delle quantità imposte dall'art.21, L.U.R., per gli interventi di nuovo impianto.

Piano esecutivo.

VIABILITÀ URBANA: raddoppio di via Plava con una sezione complessiva finale di 31 metri con salvaguardia dell'alberatura esistente.

SALVAGUARDIA DEGLI EDIFICI ESISTENTI: mantenimento della cascina Nuova secondo le disposizioni previste per gli edifici di interesse storico all'art. 26 delle NUEA.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI: costituire uno spazio pubblico all'incrocio di corso Unione Sovietica lungo la via Plava, simmetrico a quello definito nella progettazione del Programma di Riqualificazione Urbana 16.25 Cascina La Grangia.

TIPO DI SERVIZIO PREVISTO: Aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport. Quote di impianti sportivi a servizio delle attrezzature di interesse comune (parrocchia esterna all'ambito). Attrezzature di interesse comune ubicate nella casina Nuova destinata alla sede della Circoscrizione.

VIABILITÀ URBANA: raddoppio di via Plava con una sezione complessiva finale di 31 metri con salvaguardia dell'alberatura esistente.

Stima della Superficie Territoriale dell'ambito (ST): mq 167.518

Stima della Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP): mq 39.088

[*] Nota variante: id 19, var. n. A19 - Cascina La Grangia

FONTE: http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/mediafiles/NUEA_Volume_II_1.pdf

Come si può vedere dall'ambito 16.10 EX E 12, l'area dovrà essere sottoposta a SLP destinate a residenza e ad attività di servizio alle persone e alle imprese, rispettivamente 75% e 25% in base alla superficie di area totale.

Di fondamentale importanza è la quantità imposta dall'*art. 21 della L.U.R.*¹ per gli interventi di nuovo impianto, nel quale si definiscono gli standard urbanistici sotto il cui non è possibile andare e che riguardano nello specifico le aree a servizi. Dunque è possibile capire quali sono i parametri per le attrezzature e servizi in insediamenti residenziali, ma anche per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi ed infine parametri per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali.

Nel merito dell'ambito sono richiesti requisiti di intervento importanti:

- *viabilità urbana*, il che nello specifico è richiesto il raddoppio di Via Plava

con una sezione complessiva di 31 m purchè venga salvaguardata l'alberatura esistente.

- *salvaguardia degli edifici esistenti*, nel merito si fa riferimento alla Cascina La Nuova facendo però riferimento alle disposizioni previste per gli edifici di interesse storico dell'*art. 26 della NUEA*², ne viene riportato una parte di seguito, il che prevede come intervenire sugli edifici di particolare interesse storico, riconosciuti dal piano in relazione a specifici caratteri storici e architettonici in base al gruppo di appartenenza, come nel caso specifico della Cascina contrassegnato dal n. 4 come *edificio di valore documentario*.

- *prescrizioni particolari*, altro importante fattore richiesto dall'ambito è quello di costruire uno spazio pubblico all'incrocio di Corso Unione lungo Via Plava.

FONTE: <http://arianna.consiglioregionale.piemonte.it/base/leggi/11977056.html>

ART. 21 L.U.R.

Art. 21.

(Standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature a livello comunale)

Nel Piano Regolatore Generale deve essere assicurata una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei seguenti parametri:

1) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali:

la dotazione minima delle aree per servizi sociali, stabilita dall'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, nella misura di 18 mq. per abitante, e' elevata a 25 mq. per abitante. Tale dotazione minima complessiva e' da intendersi, in linea di massima, così ripartita:

- a) 7 mq. per abitante di aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
- b) 3 mq. per abitante di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative);
- c) 12,50 mq. per abitante di aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) 2,50 mq. per abitante di aree per parcheggi pubblici.

La verifica dello standard urbanistico residenziale dei Piani Comunali e' effettuata con riferimento alla capacità insediativa residenziale teorica, così come definita nel precedente articolo 20.

Nelle zone di esclusivo interesse turistico e per l'insediamento residenziale a carattere stagionale, i Piani Regolatori sono tenuti ad adeguare alla somma della popolazione residente e di quella turistica media annua prevista i valori di cui alle lettere c) e d), elevando la dotazione minima, di cui alla lettera c), a mq. 20 per abitante-vano, mentre i valori, di cui alle lettere a) e b), vanno riferiti esclusivamente alla popolazione residente. Nei Comuni, nei quali la popolazione prevista dai Piani Regolatori Generali non superi i 2.000 abitanti, la dotazione globale di aree può essere ridotta a 18 metri quadrati per abitante. In tal caso le Comunità Montane verificano e stabiliscono, Comune per Comune, come debbono essere articolati gli standards di cui ai precedenti punti a), b), c) e d).

2) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi:

la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie, stabilite dall'art. 5 sub 1) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in misura del 10% della superficie destinata ai nuovi insediamenti industriali, e' elevata al 20%, salvo che per i Comuni siti in territorio montano.

3) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali:

la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale o all'ampliamento di quelli esistenti, da destinare a parcheggi, verde, centri e servizi sociali ed attrezzature varie, stabilita dall'articolo 5 sub 2) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, in misura dell'80% della superficie lorda del pavimento degli edifici previsti, va elevata al 100%; di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Non sono computabili ai fini degli standards, di cui al precedente comma, le aree per le quali non siano previsti o l'acquisizione da parte della pubblica amministrazione o l'assoggettamento ad uso pubblico.

ART. 26 N.U.E.A

Art.26 – Edifici di particolare interesse storico ed edifici caratterizzanti il tessuto storico esterni alla zona urbana centrale storica

- 1 Nelle tavole di piano in scala 1:2000 e 1:5000, con esclusione della zona urbana centrale storica, sono indicati:
 - 1) gli "edifici di particolare interesse storico" classificati per gruppi di appartenenza (campitura nera);
 - 2) le aree di "pertinenza storica" relative agli edifici del precedente punto (linea nera continua);
 - 3) gli "edifici caratterizzanti il tessuto storico" (tratto nero continuo sui fronti esterni verso spazio pubblico o in continuità visiva con esso).

Le informazioni riportate sulle tavole in scala 1:2000 completano e prevalgono su quelle riportate in scala 1:5000.

- 2 Gli edifici di particolare interesse storico, riconosciuti dal piano in relazione a specifici caratteri storici e architettonici, sono classificati in relazione ai seguenti gruppi di appartenenza:

4) EDIFICI DI VALORE DOCUMENTARIO

comprendono:

edifici recenti, edifici residenziali, edifici produttivi, edifici rurali, ecc.

STANDARD URBANISTICI

In merito agli standard urbanistici, l'ambito prevedere degli standard troppo elevati, dunque lo scopo è quelli di andarli a ridurre al fine di poter permettere alla città di attuare anche questa come trasformazione.

Nello specifico le stime di:

Superficie Territoriale dell'ambito (ST)	mq 167 518
Superficie Lorda di Pavimento generata dall'ambito (SLP)	mq 39 088

Stando a queste stime e a ciò che regola l'art. 21 della L.U.R. è possibile tenere uno "specchietto" con i requisiti minimi richiesti dalla norma in base alla superficie totale occupata nel vero affondo progettuale, dopodichè verranno calcolati le superfici realmente adottate nel progetto:

Importante tenere conto che un **10% della superficie totale** per i nuovi insediamenti deve essere destinata a **Social Housing**

Standard minimi richiesti dalla normativa:

AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI: **mq 25**

- **7 mq/a** - per l'istruzione
- **3 mq/a** - per attrezzature di interesse comune
- **12,50 mq/a** - per servizi a parco
- **2,50 mq/a** - per parcheggio

L'approfondimento dell'ambito 16.10 EX E 12, è stato il punto di partenza per cominciare a ragionare sulle possibilità che quest'area possiede per essere trasformata.

Senza dubbio l'area si presenta già di vastissime dimensioni ma è stato proprio questo a suscitare in me una forte attrazione nel vedere questa parte di territorio come si potesse trasformare.

Ovvio che la mia ipotesi progettuale è soltanto una delle possibili strade che si potrebbe percorrere per seguire la trasformazione di questo enorme tessuto urbano.

Tutti i ragionamenti che seguono nell'affondo progettuale tengono conto degli step affrontati fino ad ora e soprattutto da ciò che è espresso nell'ambito e dalle sue normative.

4.2 IL PROGETTO

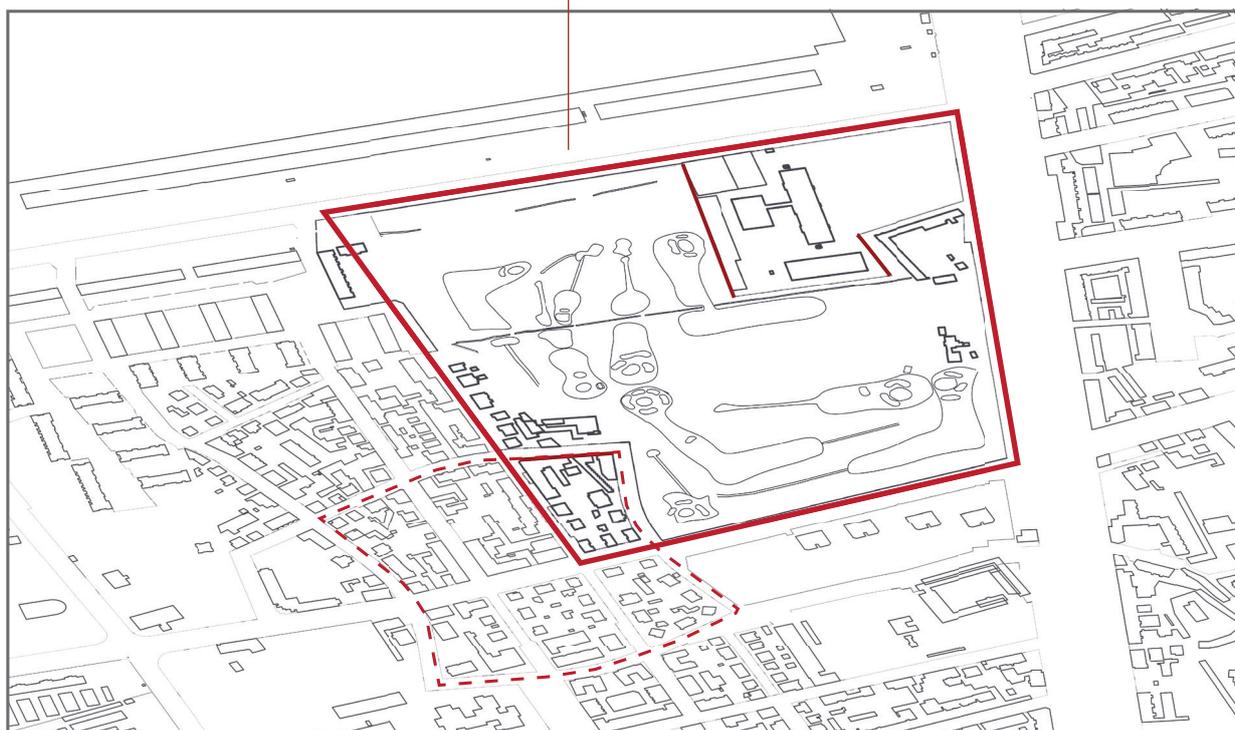
L'affondo progettuale tiene insieme una serie di strategie che hanno, comportato, passo dopo passo lo sviluppo progettuale.

La chiave di tutto parte dalla scala generale da cui ricavo, con specifiche osservazioni che tengono conto della storia e delle preesistenze che permettono di essere preservate, un enclave urbana.

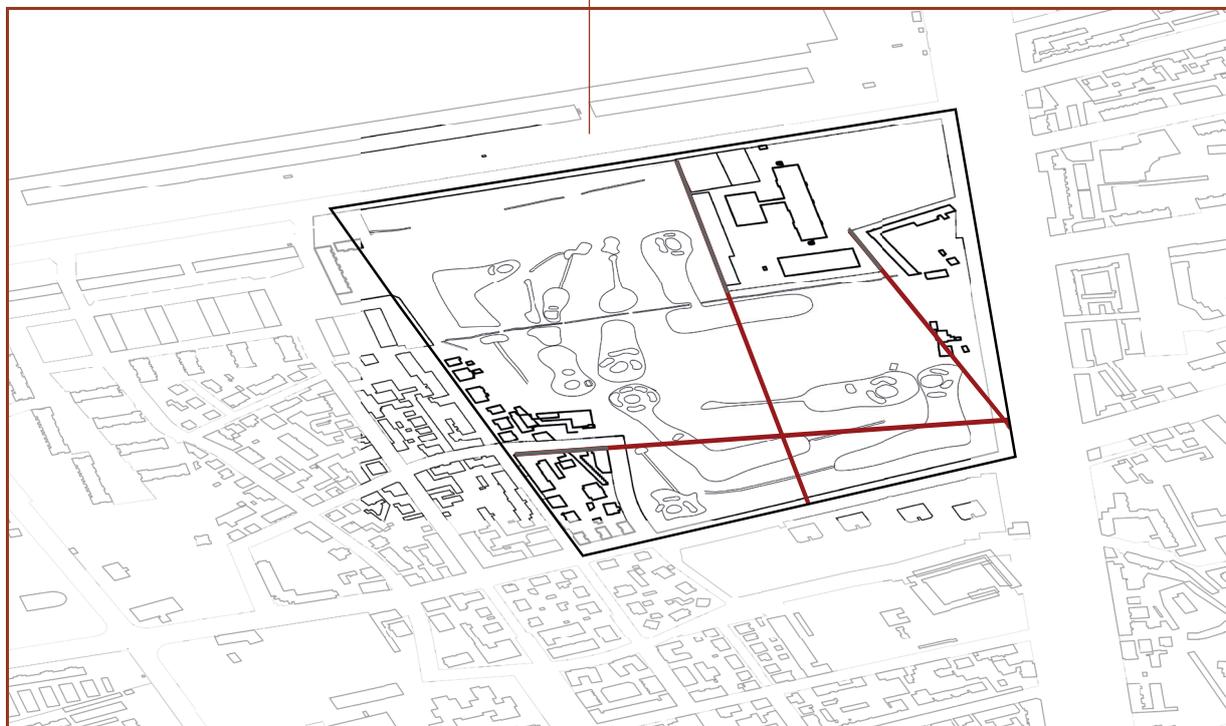
Il rapporto che la nuova area di progetto ha con il contesto è principalmente di tipo morfologico e infrastrutturale. Nel primo caso perchè il nuovo insediamento genera una sorta di filtro tra gli edifici circostanti e quindi permette di avere una relazione e comunicarla tra le parti di edificato più basse e quelle più alte. Nel secondo caso si definisce un principio infrastrutturale perchè il progetto si innesca su di un asse principale che è quello di Via Plava e questo ha permesso di creare una permeabilità per la quale il nuovo insediamento risulta essere un enclave.

4.3 PRIME TRACCE D'IMPIANTO

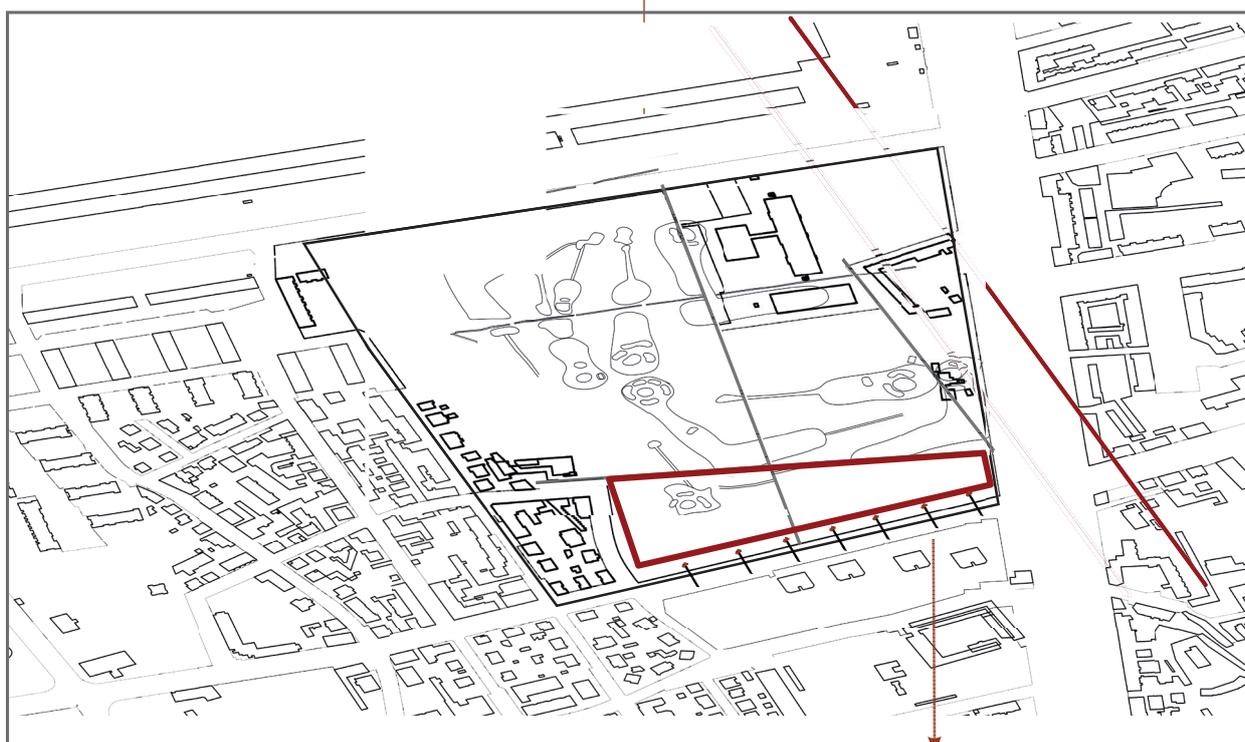
1 Le preesistenze all'interno dell'area vengono individuate come segni forti.



Prolungamento dei “segni forti” fino a che non raggiungono i percorsi carrabili che circondano l’area. ²



L’interserzione delle linee dei “segni forti” permettono di dare forma all’area di progetto risultando trapezoidale ³



Una nota aggiuntiva è quello di creare una corsia secondaria su Via Plava andando così a soddisfare i requisiti dell’Ambito 16.10, nel quale si prevedeva un allargamento della corsia a circa 30m (vedi pag. 78)



L'analisi dell' intorno di progetto permette di intraprendere e approfondire anche l'impianto golfistico. La necessità di riposizionare alcune buche del campo da golf è sia una conseguenza progettuale che normativa. Normativa perchè, oltre che per l'ambito a cui è sottoposta l'area in base al PRG, ma soprattutto perchè stando a ciò che mi ha comunicato *Victor* (vedi pag)

telefonicamente le future normative golfistiche di livello internazionale permettono di modificare l'assetto di un campo da 9 buche, a 6 buche.

Ed è esattamente per questo motivo che ho ipotizzato una possibile ridisposizione della buche sul campo al fine di poter ritagliare e mantenere libera l'area su cui agisco attraverso il nuovo sistema insediativo.

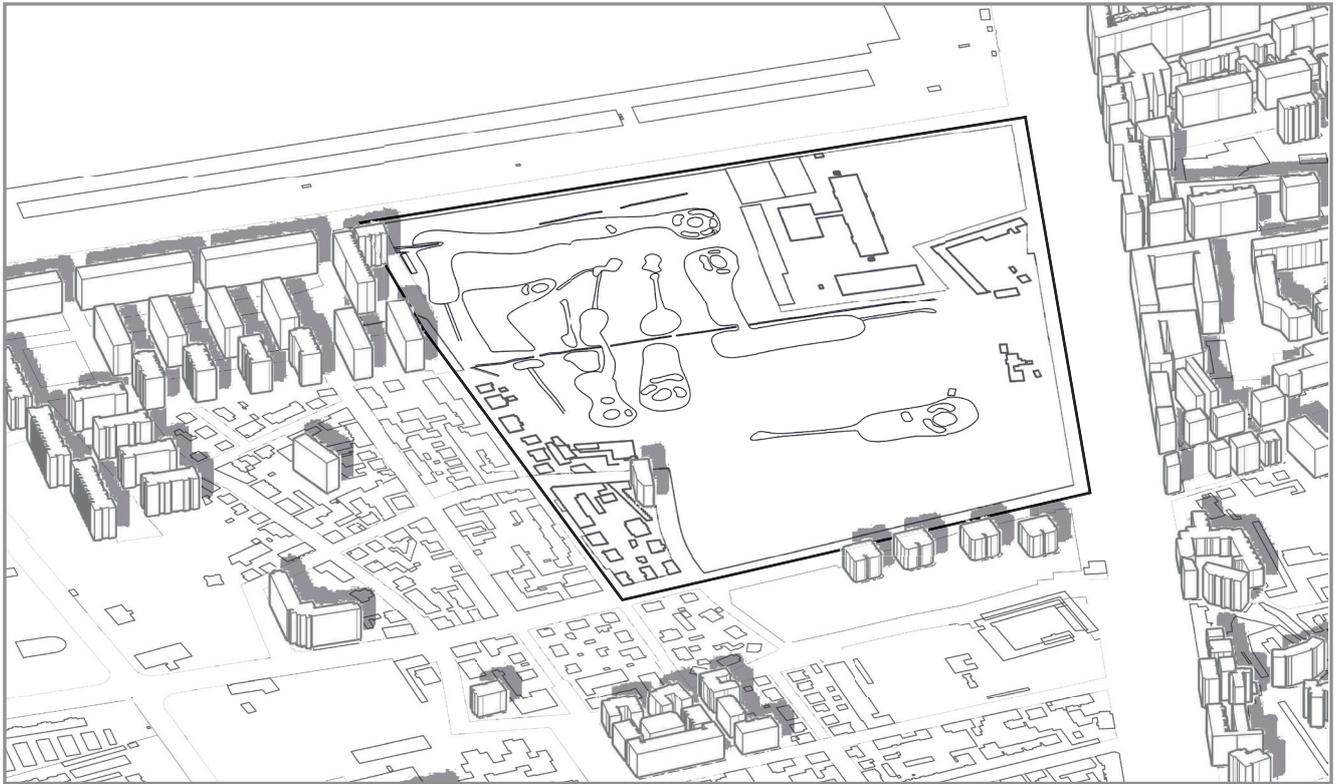


La nuova disposizione ha fatto sì che la maggior parte delle buche presenti sul campo sono state mantenute, alcune eliminate ed altre traslate altrove e per ultime altre sono state unite al fine di mantenere la medesima logica golfistica e raggiungere la disposizione di 6 buche all'interno del campo.



Un'altro importante fattore che ho analizzato è stata proprio quella di evidenziare il tessuto urbano circostante l'area di intervento come questo subisca un importante differenza di quota. Come possibile vedere nell'immagine sopra riportata nella parte in basso a sinistra dell'area nel quale nel 1928 nasceva la Città Giardino offre una tipologia residenziale con edifici che oscillano

da 2 a 4 piani fuori terra. Dalla parte, invece, in alto a sinistra e su tutto il lato destro, al di là di Corso Unione Sovietica, si sviluppano stecche di edifici residenziali e commerciale che si estrudono fino a raggiungere un'altezza di circa 8 - 10 piani fuori terra.



Dunque la mia ipotesi progettuale al fine di rianneggiare questo scorcio di spazio vuoto è quello di far fronte ad una principio di tipo morfologico e cioè avere una relazione che crea uno spazio filtro con gli edifici circostanti.

4.4 RIFERIMENTI

Una volta definita la forma di base su cui applicare la logica del nuovo complesso, che verrà ad instaurarsi al di sopra, è stato di fondamentale importanza interagire con alcuni riferimenti al fine di ottenere una logica distributiva e strutturale che ha comportato poi la definizione del progetto finale.

Come primissima fase mi sono accertata e confrontata con gli standard urbanistici, il che ha permesso di definire dei parametri utili a livello insediativo. Il che avente un'area su cui sorgerà una nuova costruzione si deve considerare un 10% della SLP totale da destinare ad abitazioni di tipo Social Housing.

Per cui la mia ricerca a livello di riferimenti distributivi si è spostata su tre tipologie edilizie che tengono conto dei diversi modelli insediativi adatta a qualsiasi ceto sociale. Questo mi ha condotto a definire lo schema distributivo inserito nel progetto.

Come secondo passaggio ma non di minor importanza mi sono avvalsa di un riferimento per il sistema strutturale e che nello specifico riguarda tutti gli edifici all'interno dell'area che usufruiscono del medesimo sistema strutturale riportato anche in copertura.

CASO STUDIO 1: *Le Albere, Renzo Piano*

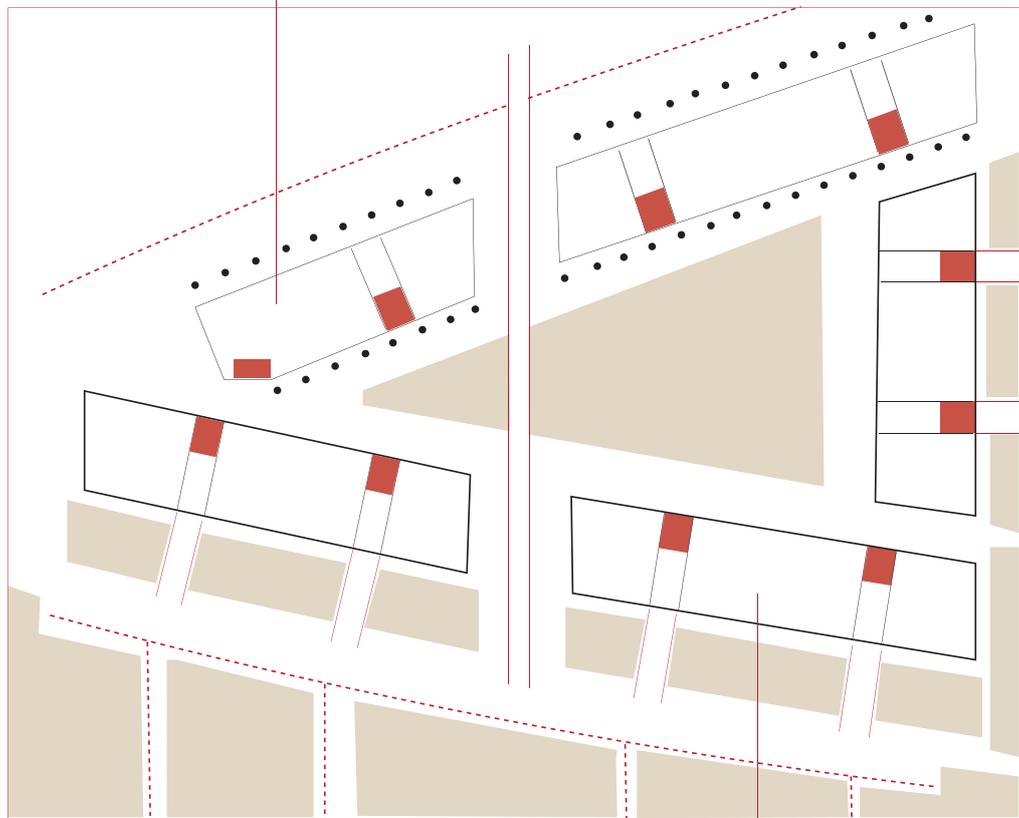
Il primo caso studio è quello di Renzo Piano a Trento, Le Albere, inaugurato nel 2013, è un grande complesso polivalente che offre residenze, uffici, negozi spazi culturali e tanto altro.

La struttura residenziale si sviluppa per quattro, cinque piani fuori terra, con attici posti all'ultimo livello e distribuzione ai piani terra con attività commerciali.

Nello specifico lo schema distributivo permette uno sistema residenziale con vano scale centrale su cui si innestano gli appartamenti.



commerciale/residenziale



LEGENDA:

spazi esterni

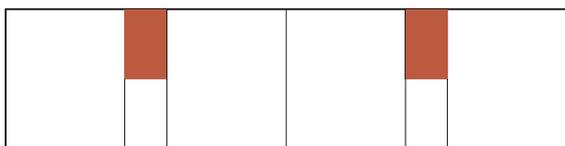
- percorsi pedonali
- - - percorso d'acqua
- aree verdi

tipologie insediative

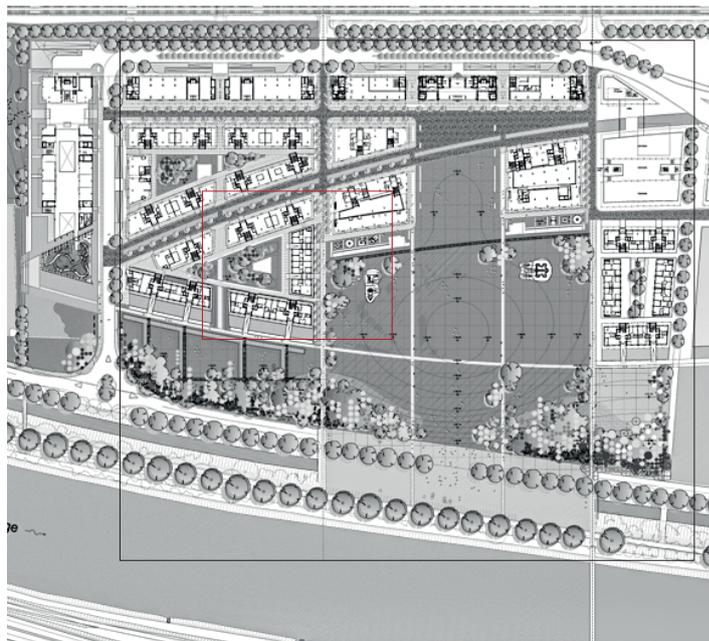
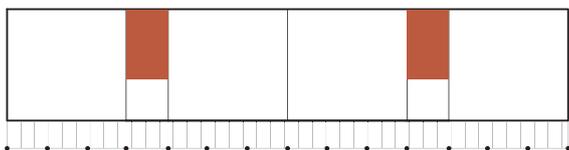
- residenziali
- — commerciale e residenziale
- vani scala

residenziale

SCHEMA TIPO | residenziale



SCHEMA TIPO | terziario - residenziale

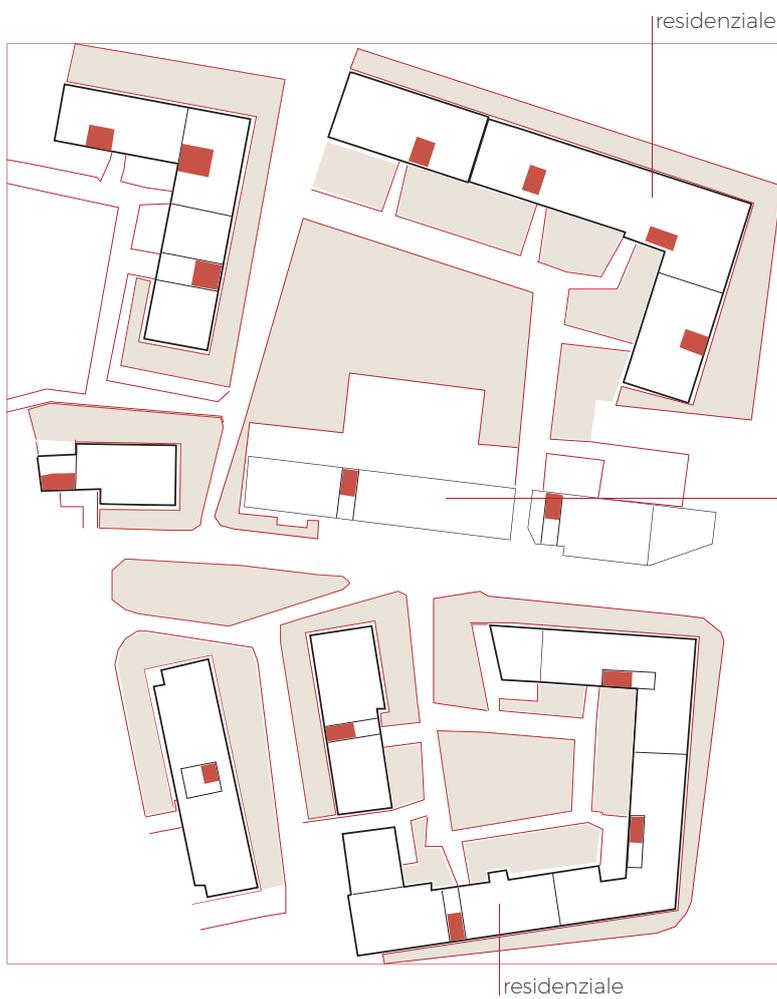


CASO STUDIO 2: RedoMilano, Brugellis, Di Franco e Giorgioeri

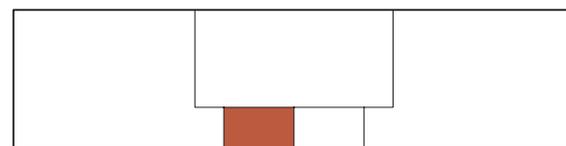
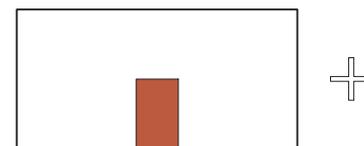
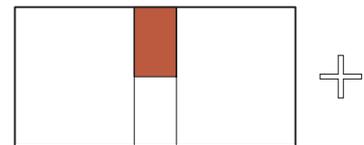
Il secondo caso studio è riferito ad un modello insediativo di Social Housing, costruito nel 2019 nella città di Milano. Il progetto si chiama Redo Milano ed i progettisti sono Brugellis, Di Franco e Giorgioeri. L'intero complesso è composto da cinque grandi corti verdi collegate tra di loro unite da un viale centrale in cui si concentrano negozi e servizi. Il complesso offre varietà urbana nell'articolazione dei volumi partendo da edifici da quattro a sei piani fuori terra e due torri da nove piani.

Ed anche in questo caso il sistema distributivo prevede un vano scala centrale su cui si inseriscono due o più appartamenti.

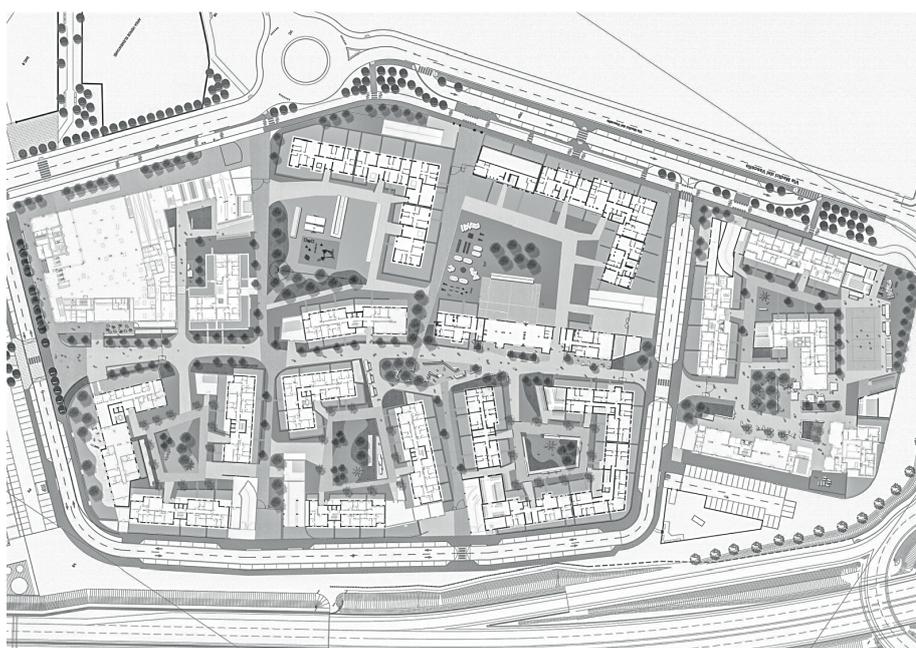
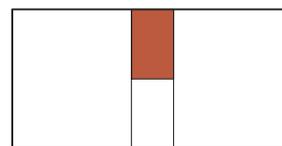
The screenshot shows the ABITARE website interface. At the top, the logo 'ABITARE' is in large red letters, with a navigation menu below it containing 'ARCHITETTURA', 'DESIGN', 'HABITAT', 'RICERCA', and 'GALLERY'. Below the logo, there is a red square icon with the word 'PROGETTI' and the date '13 Aprile 2021'. The main heading reads 'Brugellis, Di Franco e Giorgioeri, housing sociale, Milano'. To the right of the heading is a share icon and the number '2/'. Below the heading is a large image of a modern residential building complex with a central courtyard. Below the image is a navigation bar with numbers 1 through 7, where '2' is highlighted. To the right of the image, there is a vertical sidebar with the text 'Gli edifici EDC5 e UDC: Di Franco e Giorgioeri.' and 'Abitare © RIPRODUZION'. At the bottom right of the sidebar, there is an advertisement for 'LG DUALCOOL' with the text 'Tutta nuova' and a 'SCOPRI' button. At the bottom of the main content area, there is a link 'VAI ALL'ARTICOLO' and a 'TAG' section with 'Milano' and 'social housing'.



SCHEMA TIPO| residenziale



SCHEMA TIPO| terziario - residenziale



| LEGENDA:

spazi esterni

- percorsi pedonali
- aree verdi

tipologie insediative

- residenziali
- commerciale e residenziale
- vani scala

CASO STUDIO 3: *Le residenze di Gallarate,* **Alvaro Siza**

Il terzo ed ultimo caso studio è il complesso residenziale di Gallarate dell'architetto Alvaro Siza, la peculiarità dell'intervento è la reinterpretazione della corte lombarda attraverso cortii e patii che rendono permeabile il lotto. Il complesso con dimensioni più piccole rispetto ai precedenti danno luogo ad una corte centrale allungata su cui convivono due differenti tipologie costruttive, da un lato un corpo autonomo di una villa moderna, dall'altro una palazzina a corte, il tutto si sviluppa su quattro piani fuori terra.

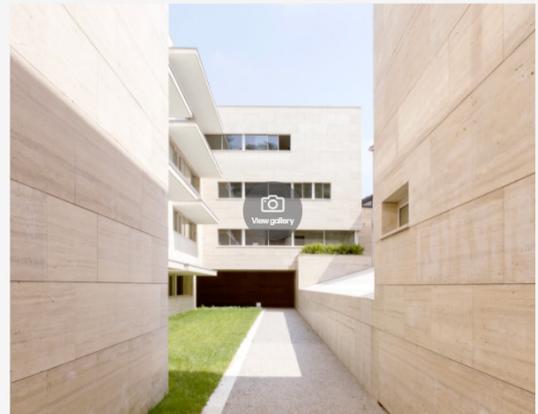
Quest'ultimo caso è stato volutamente inserito in quanto la tipologia abitativa permette dimensioni molto estese e che possono riguardare una tipologia di ceti più alta, il che lo permette perchè la stretta vicinanza con il circolo golfistico permette un

aumento di valore del terreno su cui queste nuove proprietà sorgeranno. Anche in questo caso il sistema distributivo fornisce un vano scala centrale con appartamenti dislocati ai lati.

domus

In anteprima il nuovo progetto di Álvaro Siza in Italia

Siamo andati a visitare la seconda opera completata del maestro portoghese in Italia, realizzata in collaborazione con COR Arquitectos. Il racconto della visita e gli scatti di Francesca Ióvene.

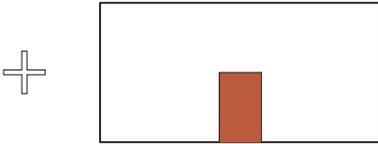
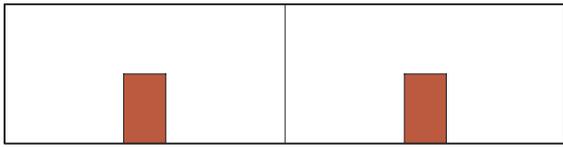


AUTHOR
Giulia Ricci

PHOTOGRAPHY
Francesca Ióvene -
fóndaco studio

Arrivando dalla trafficata via Roma, un volume antropomorfo di travertino emerge dal filo della strada. Così si annuncia ai passanti il nuovo complesso residenziale di Álvaro Siza a Gallarate, realizzato assieme a COR Arquitectos.

SCHEMA TIPO| residenziale



| LEGENDA:

spazi esterni

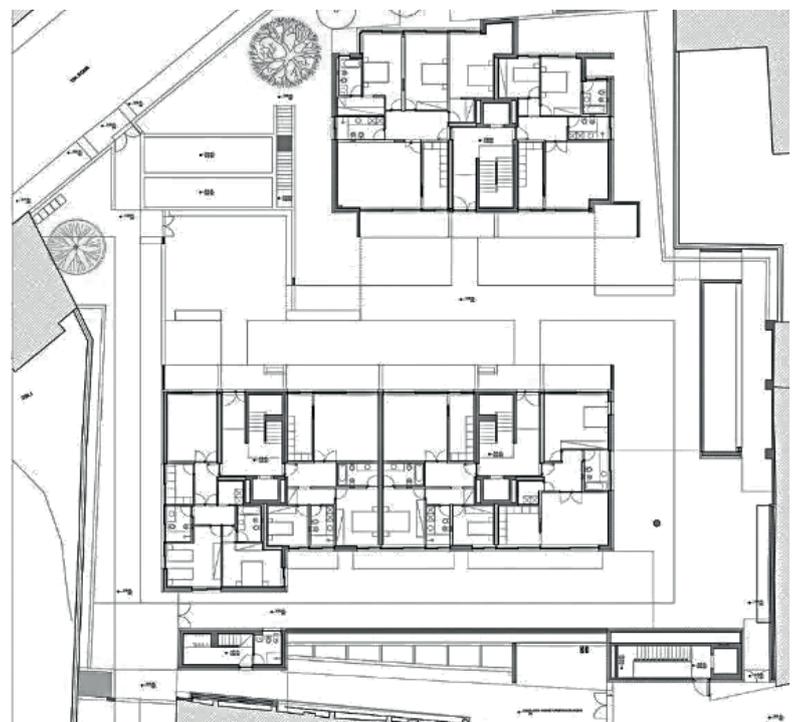
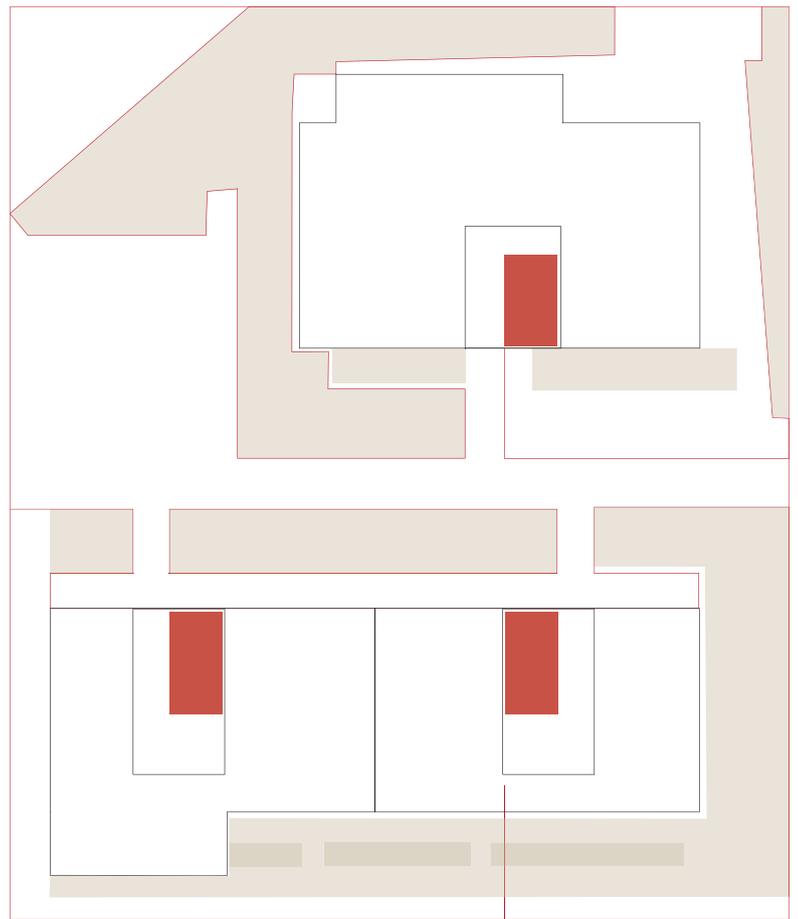
— percorsi pedonali

■ aree verdi

tipologie insediative

— residenziali

■ vani scala

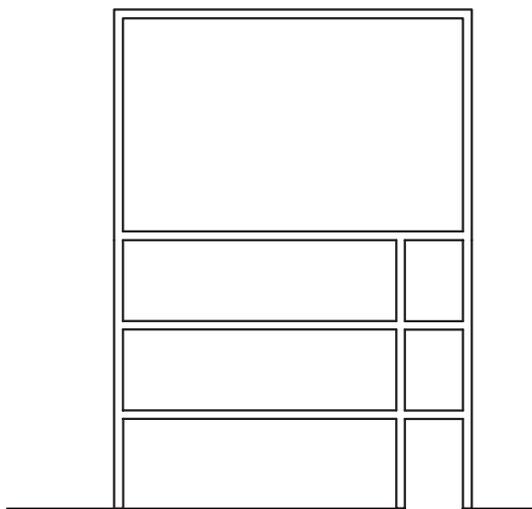


CASO STUDIO 4:
La città post -Covid,
Vicente Guallart

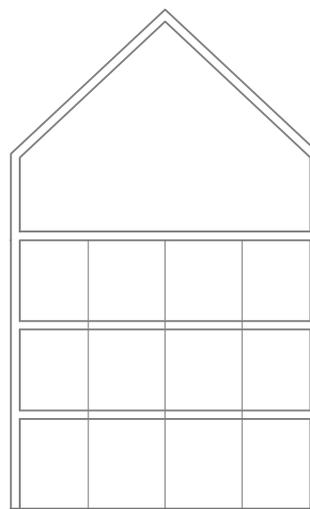
Nel merito del sistema strutturale, invece, mi sono avvalsa di un riferimento alquanto recente nel quale l'architetto catalano ha vinto un concorso in Cina per il progetto di un quartiere che rimane vivibile e autosufficiente.

Nello specifico del caso, applicato al modello progettuale, la logica strutturale fa sì che la copertura possa avere una struttura che si regge da un lato su pilastri liberi che passano davanti alla facciata e sull'altro dalla procesuzione dei pilastri a filo facciata.

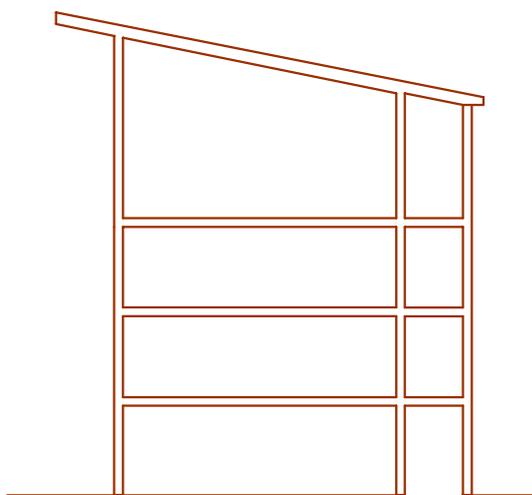




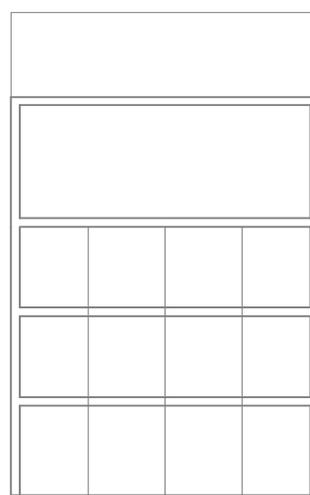
Schema sezione di riferimento



Schema prospetto di riferimento



Schema sezione di progetto

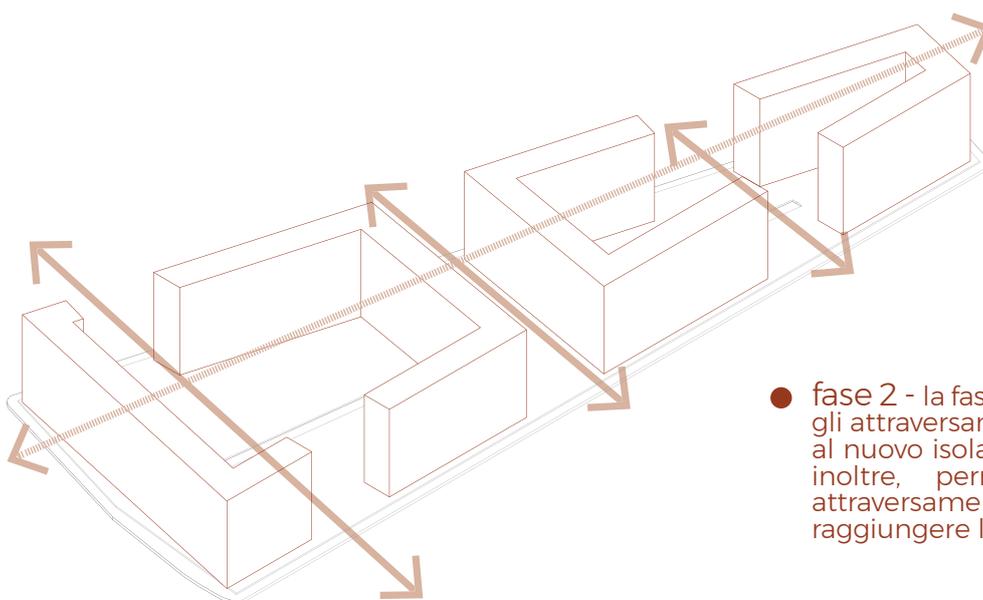
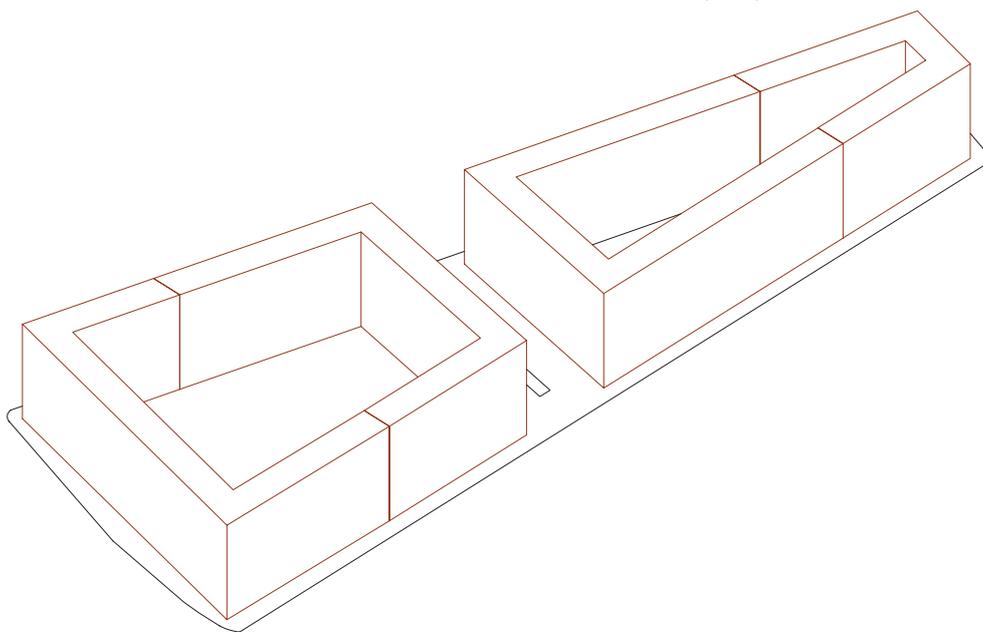


Schema prospetto di riferimento

Il sistema strutturale del riferimento mi è servito come base per sviluppare un sistema di copertura differente da quello ipotizzato da Guallart. Il che prevede di mantenere comunque la tipologia “quadro svedese” che ritroviamo in facciata, ma per la chiusura della copertura si prevede un una copertura inclinata di tot gradi.

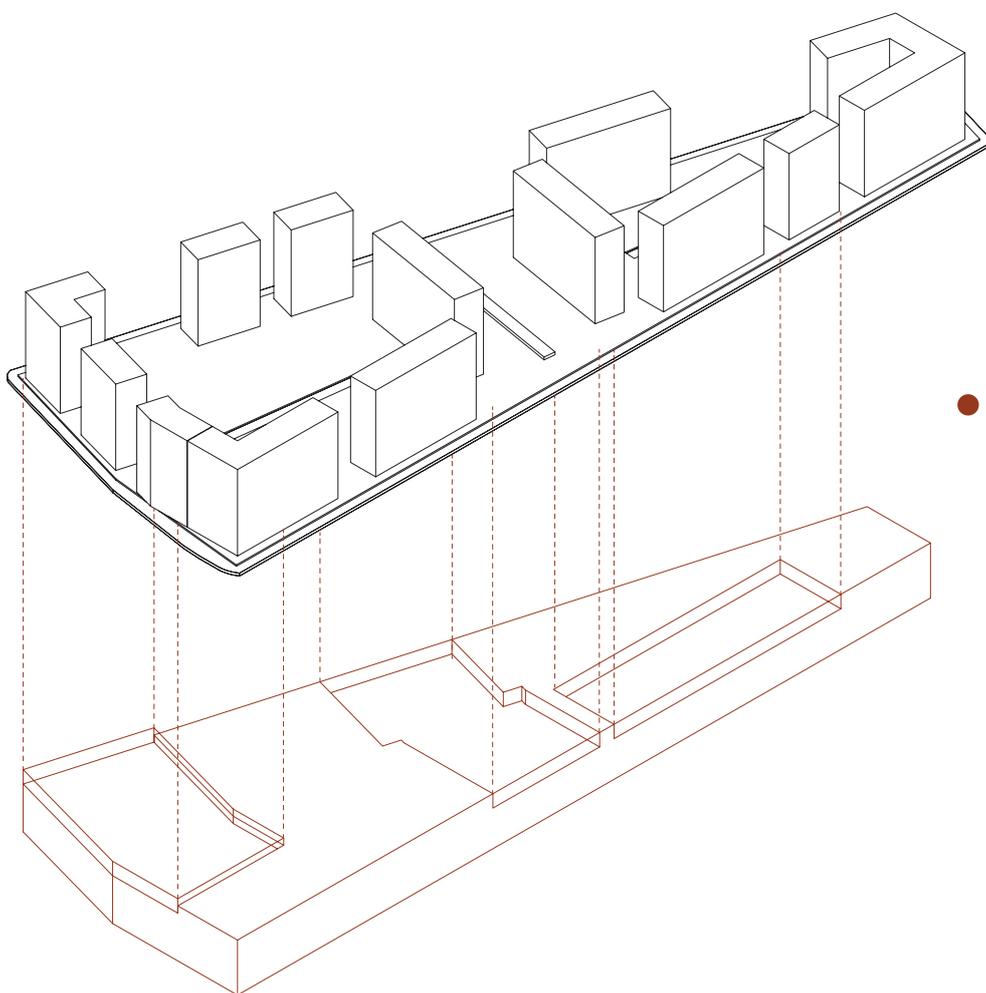
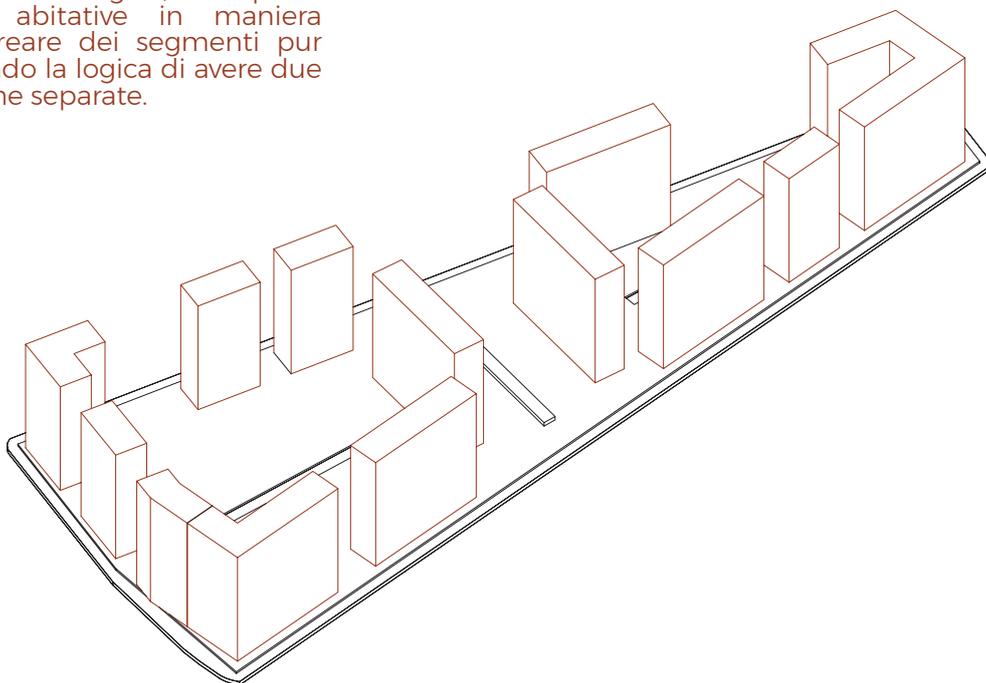
Vediamo adesso come si sviluppano tutti questi ragionamenti dal punto di vista progettuale:

- fase 1 - la base è suggerita dal concept della forma, il che permette di inserire delle maniche di 10 m che chiudono i fronti e generano rispettivamente due corti interne, una più grande e una più piccola



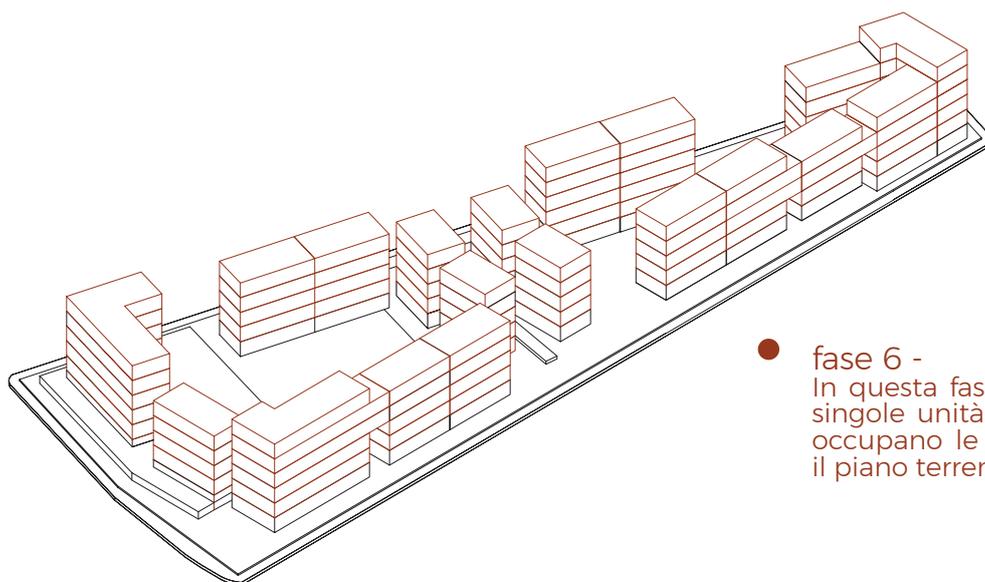
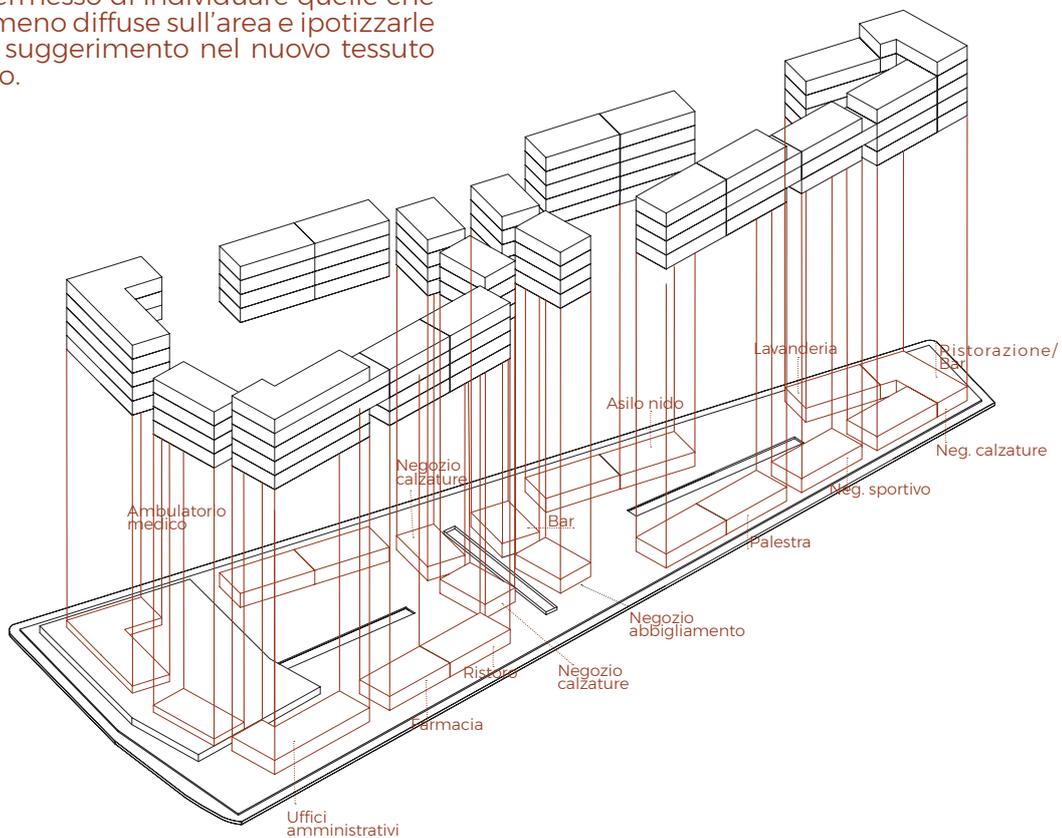
- fase 2 - la fase successiva evidenzia gli attraversamenti pedonali interni al nuovo isolato. Le linee trasversali, inoltre, permettono di creare attraversamenti anche carrabili per raggiungere l'interrato.

- fase 3 - I riferimenti del sistema distributivo hanno permesso, secondo alcune logiche, di disporre le unità abitative in maniera tale da creare dei segmenti pur mantenendo la logica di avere due corti interne separate.

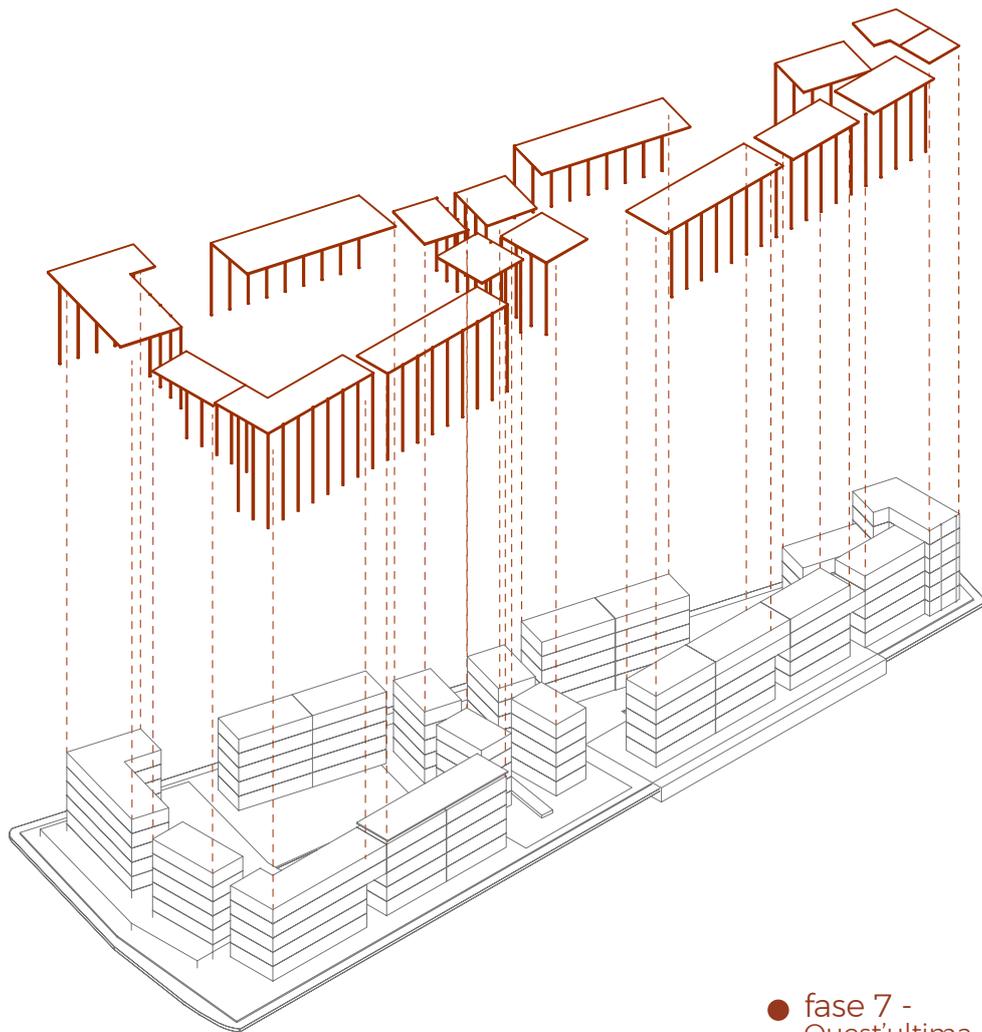


- fase 4 - Al fine di servire le unità abitative e i servizi che offre l'isolato si è adottata la soluzione di parcheggi interrati. Si creano tre strutture indipendenti ma comunicanti con la parte sovrastante.

- fase 5 -
A seguito di un'accurata analisi relativa ai servizi e alle attività commerciali che offrono le zone nell'immediato dell'area, ha permesso di individuare quelle che sono meno diffuse sull'area e ipotizzarle come suggerimento nel nuovo tessuto urbano.



- fase 6 -
In questa fase si collocano le singole unità residenziali che occupano le parti sovrastanti il piano terreno.



- fase 7 -
Quest'ultima fase prevede la chiusura delle singole unità abitative con una struttura che si installa su pilastro libero posto in facciata e sulla parte posteriore in continuità con il prospetto retrostante. Inoltre è possibile avere delle bucaure che simulano dei terrazzi a quote diverse con vista rivolta alla città.

ASSONOMETRIA





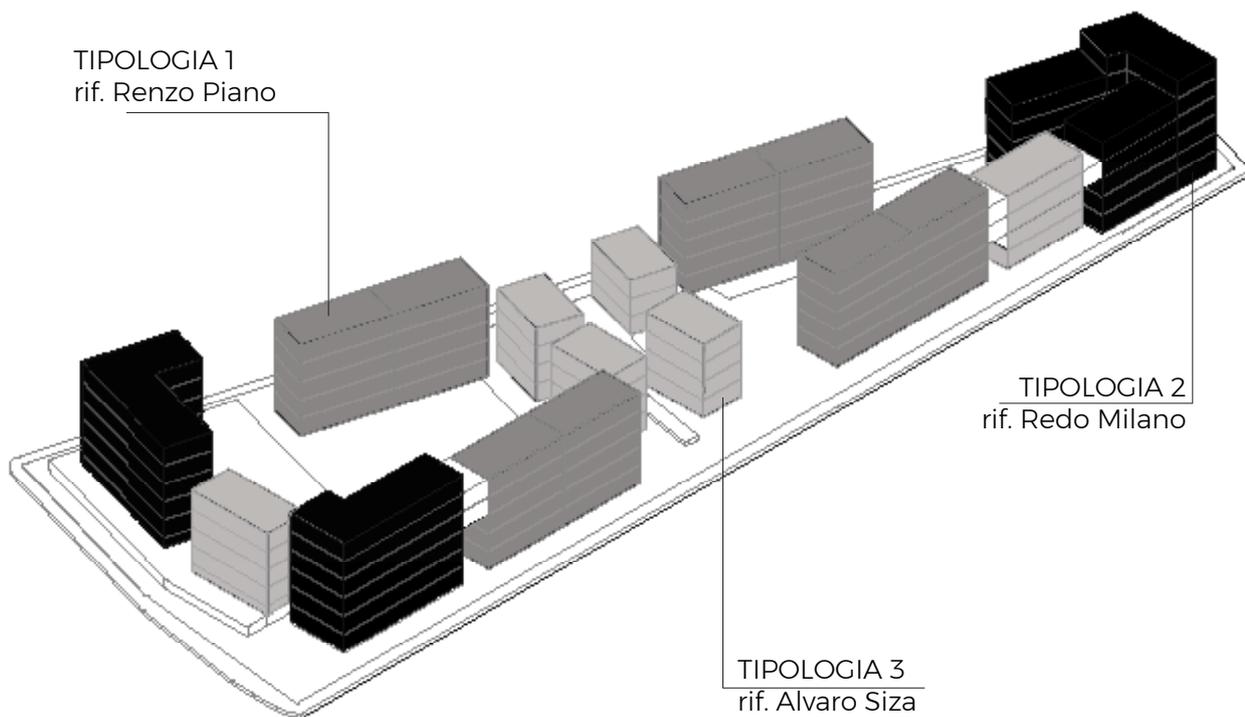
4.5 TIPOLOGIE RESIDENZIALI

Le tipologie residenziali sono state una conseguenza ottenuta via via dai riferimenti sopra citati. Il che ha permesso di approfondire i singoli casi studio di riferimento e convertirli in tre modelli standard spalmati su tutta l'area di intervento.

Infatti è stato possibile adattare le soluzioni ad angolo presenti nel riferimento di RedoMilano posizionandoli agli angoli dell'area trapezoidale.

Dopo di che le soluzioni che si ritrovano nel riferimento di Le Albero di Renzo Piano sono state posizionate a chiusura delle corti.

Ed infine si arricchisce la parte centrale della piazza con l'ultimo riferimento di Alvaro Siza che permette di avere un modello singolare.



TIPOLOGIA 1
rif. Renzo Piano

TIPOLOGIA 2
rif. Redo Milano

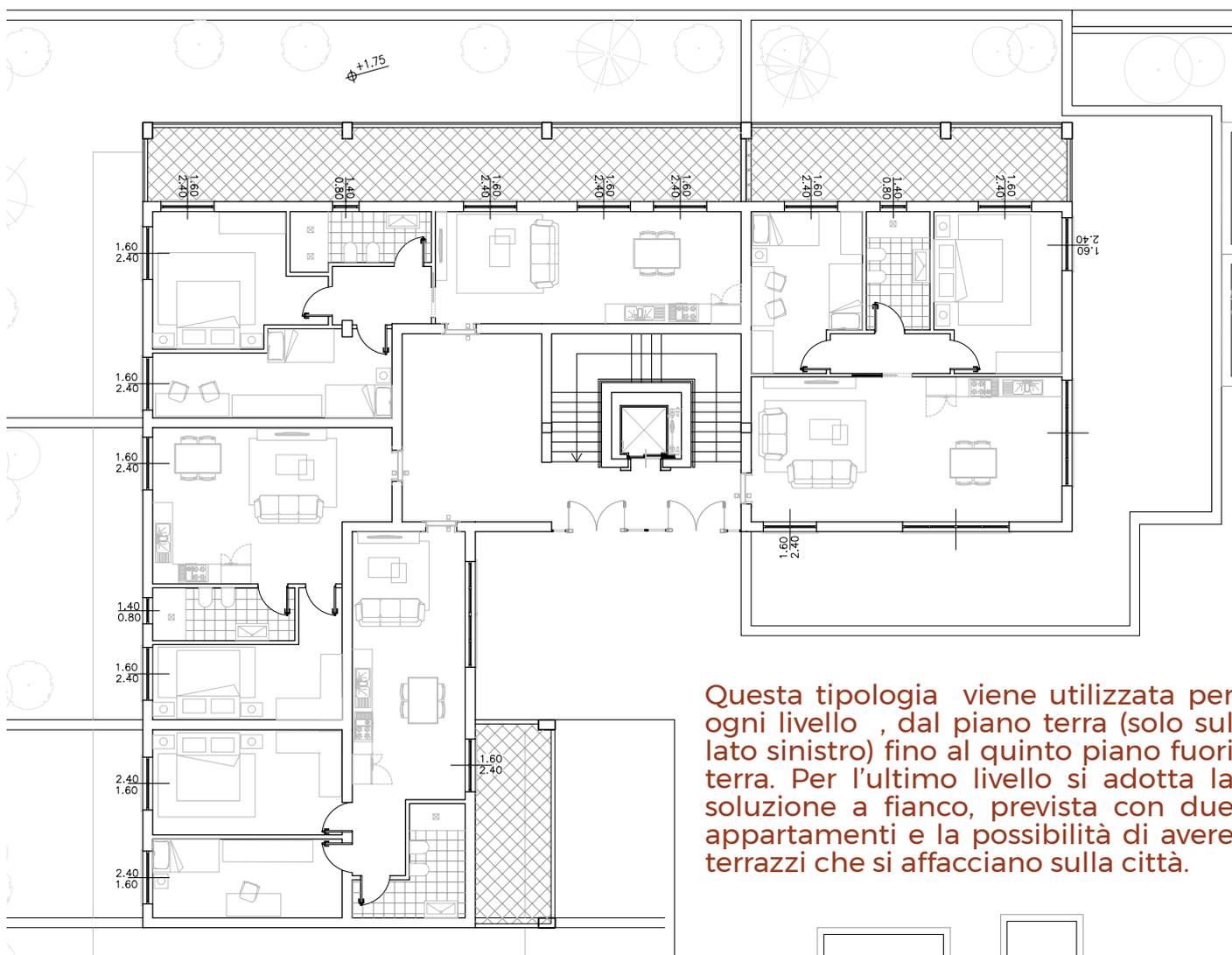
TIPOLOGIA 3
rif. Alvaro Siza

TIPOLOGIA 1

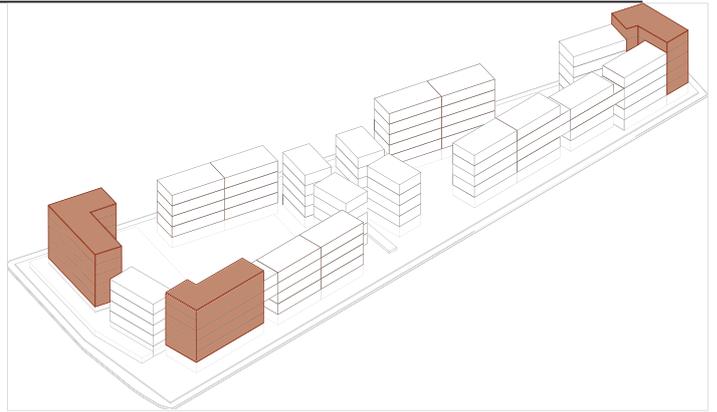
soluzione d'angolo | rif. RedoMilano



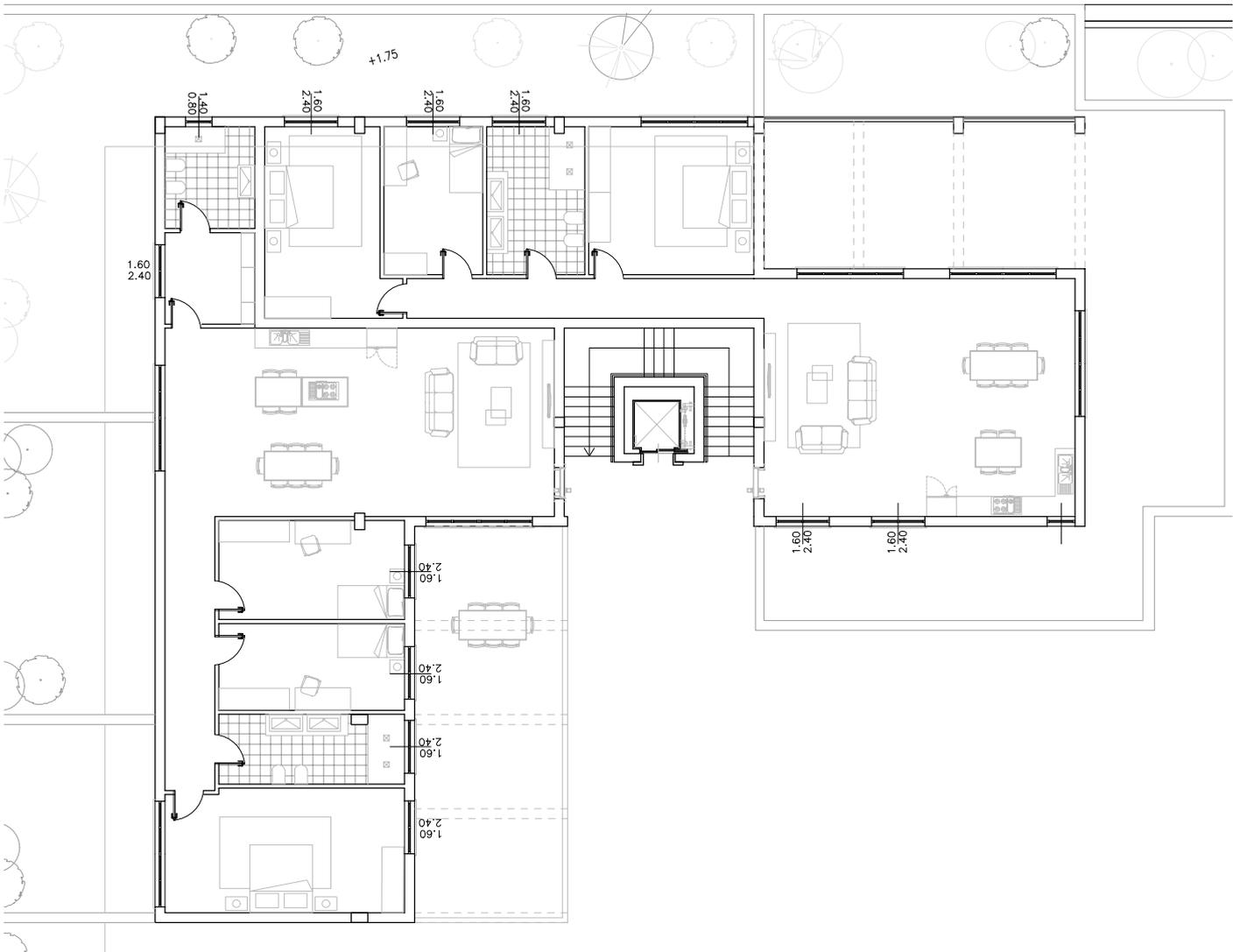
ATTACCO A TERRA | 0.00 m
scala 1 | 200



Questa tipologia viene utilizzata per ogni livello, dal piano terra (solo sul lato sinistro) fino al quinto piano fuori terra. Per l'ultimo livello si adotta la soluzione a fianco, prevista con due appartamenti e la possibilità di avere terrazzi che si affacciano sulla città.



PIANTA PIANO SESTO | 0.00 m
scala 1 | 200

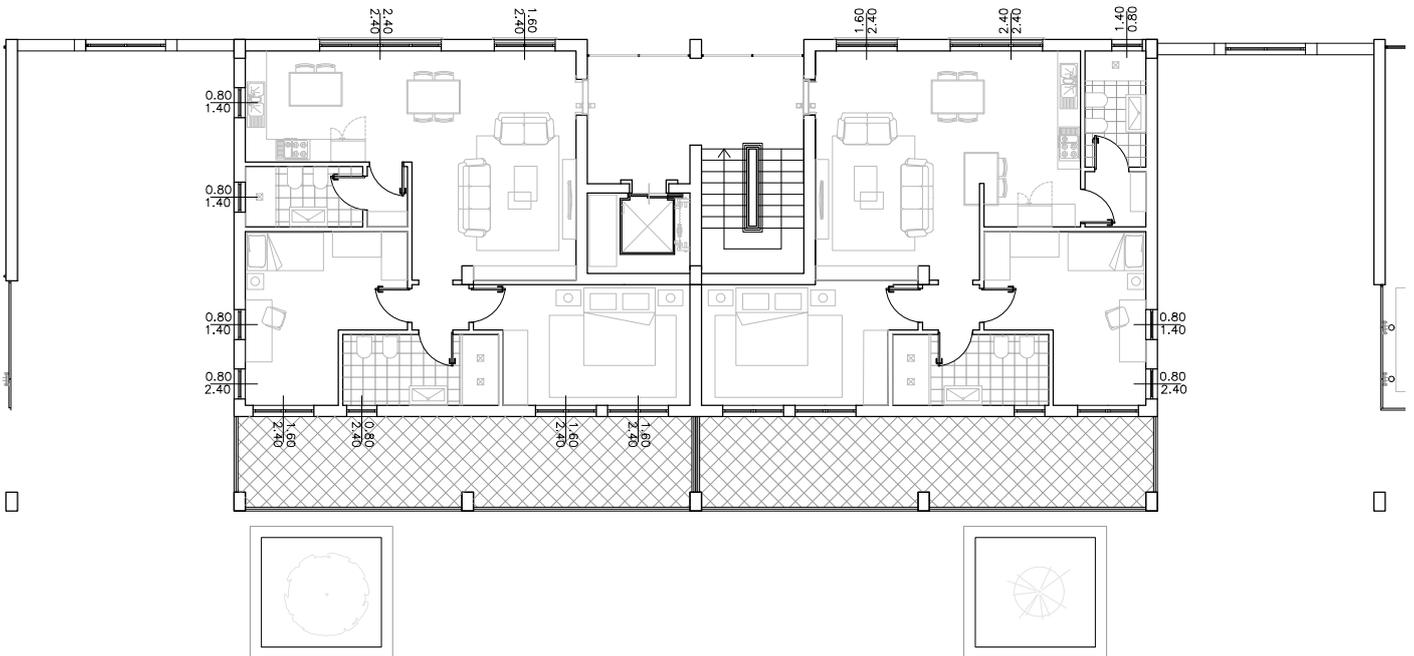


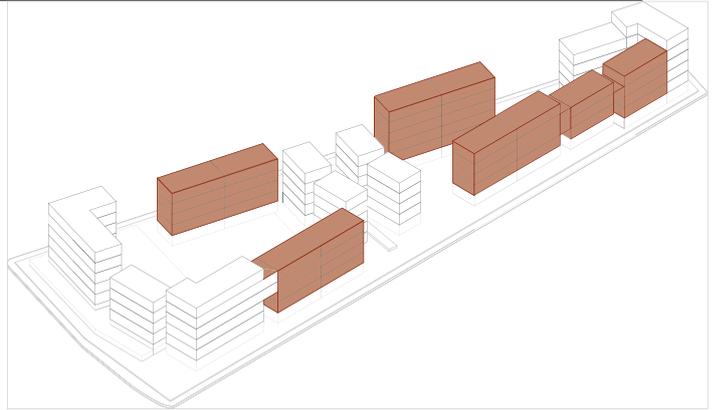
TIPOLOGIA 2

soluzione residenziale/commerciale | rif. Renzo Piano

In questo caso la disposizione del modello abitativo prevede fin dal primo piano una disposizione di due alloggi, e la stessa tipologia la si ritrova nei piani successivi fino all'ultimo piano. Cambia che sul lato sinistro, ove è possibile avere residenze anche al piano terreno rialzato di +1.75 m si ha la possibilità di avere affacci su cortili. I piani superiori si presentano con balconi e l'ultimo livello presenta 35 m² di terrazzo.

ATTACCO A TERRA | 0.00/m
scala 1 | 200

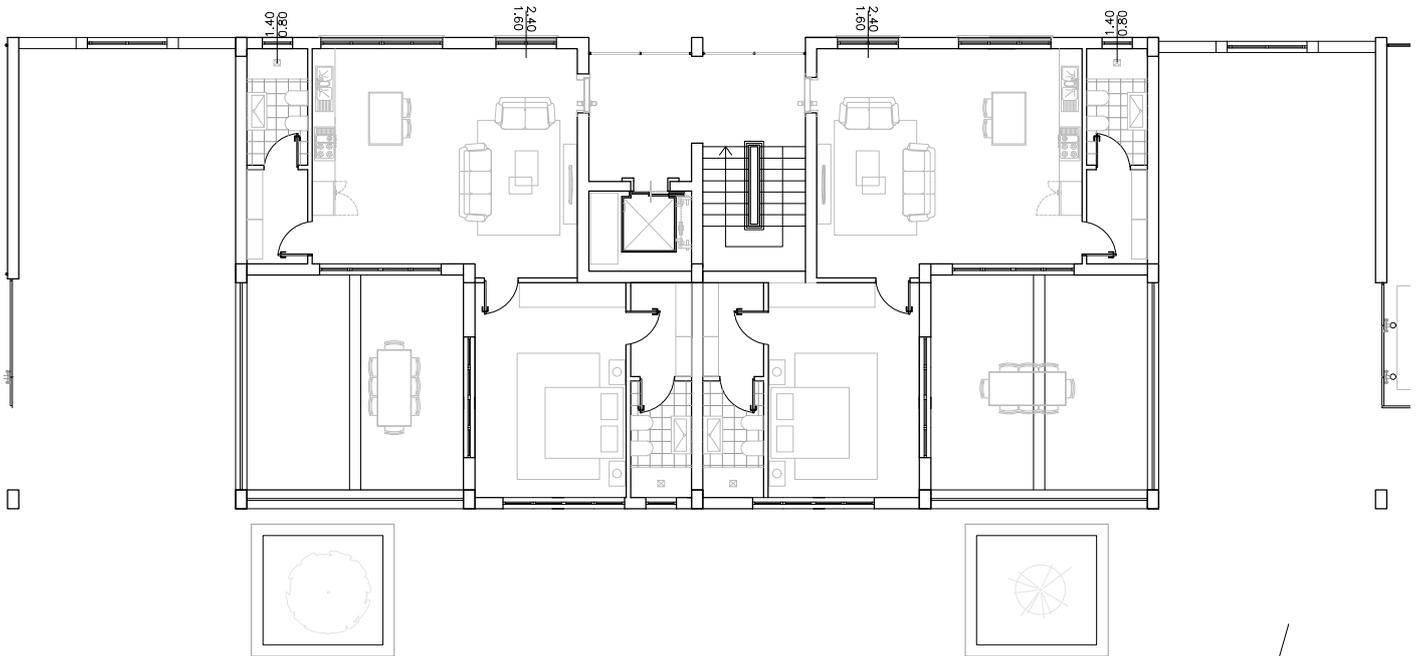




PIANTA PIANO QUINTO | 0.00 m
scala 1 | 200

Questo modello si rappresenta a fianco in
maniera singolare ma più volte all'interno
dell'area si ha una disposizione doppia.

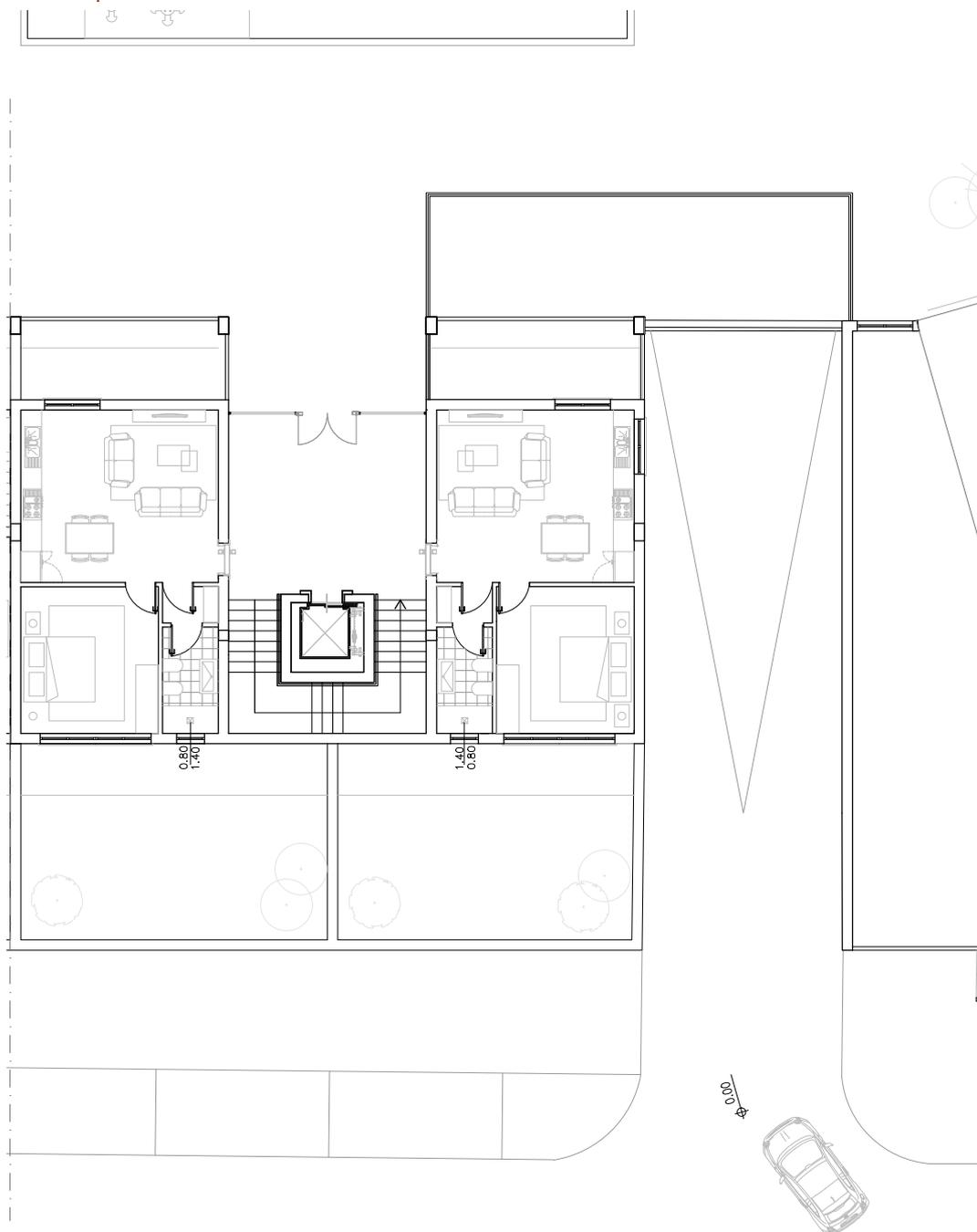
1



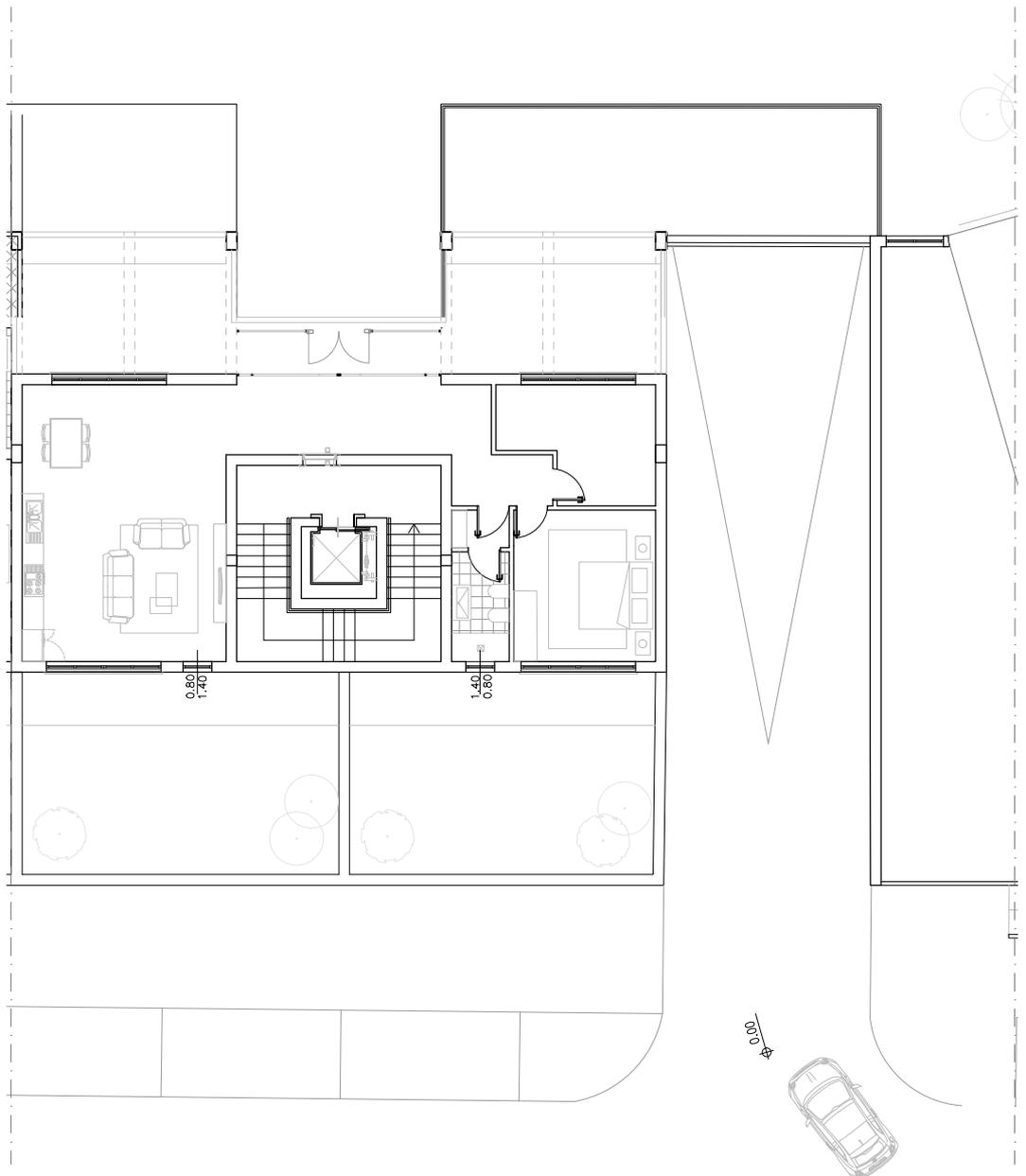
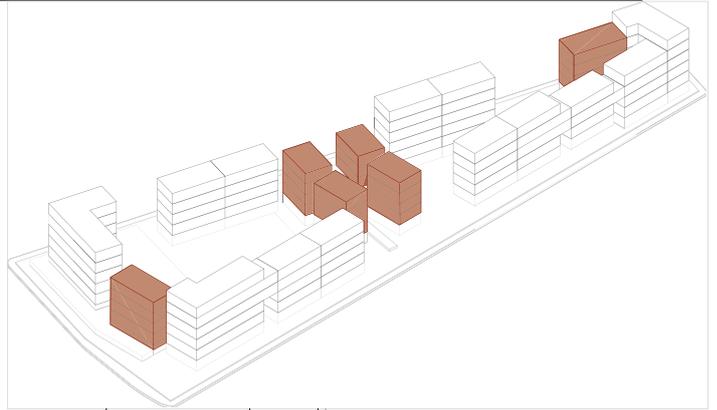
TIPOLOGIA 3

soluzione residenziale | rif. Alvaro Siza

ATTACCO A TERRA | 0.00 m
scala 1 | 200



PIANTA PIANO QUINTO | 0.00 m
scala 1 | 200





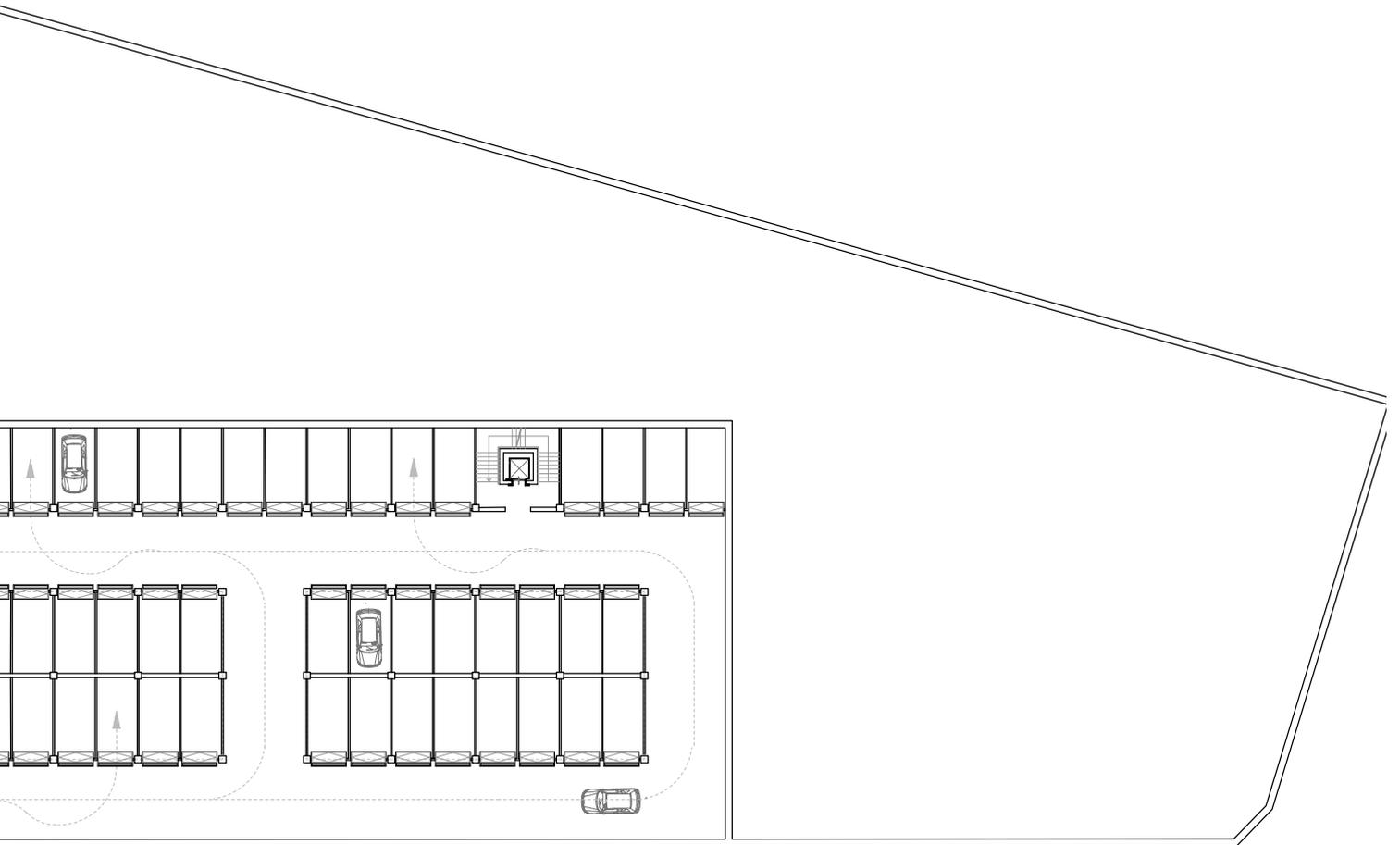
LEGENDA:

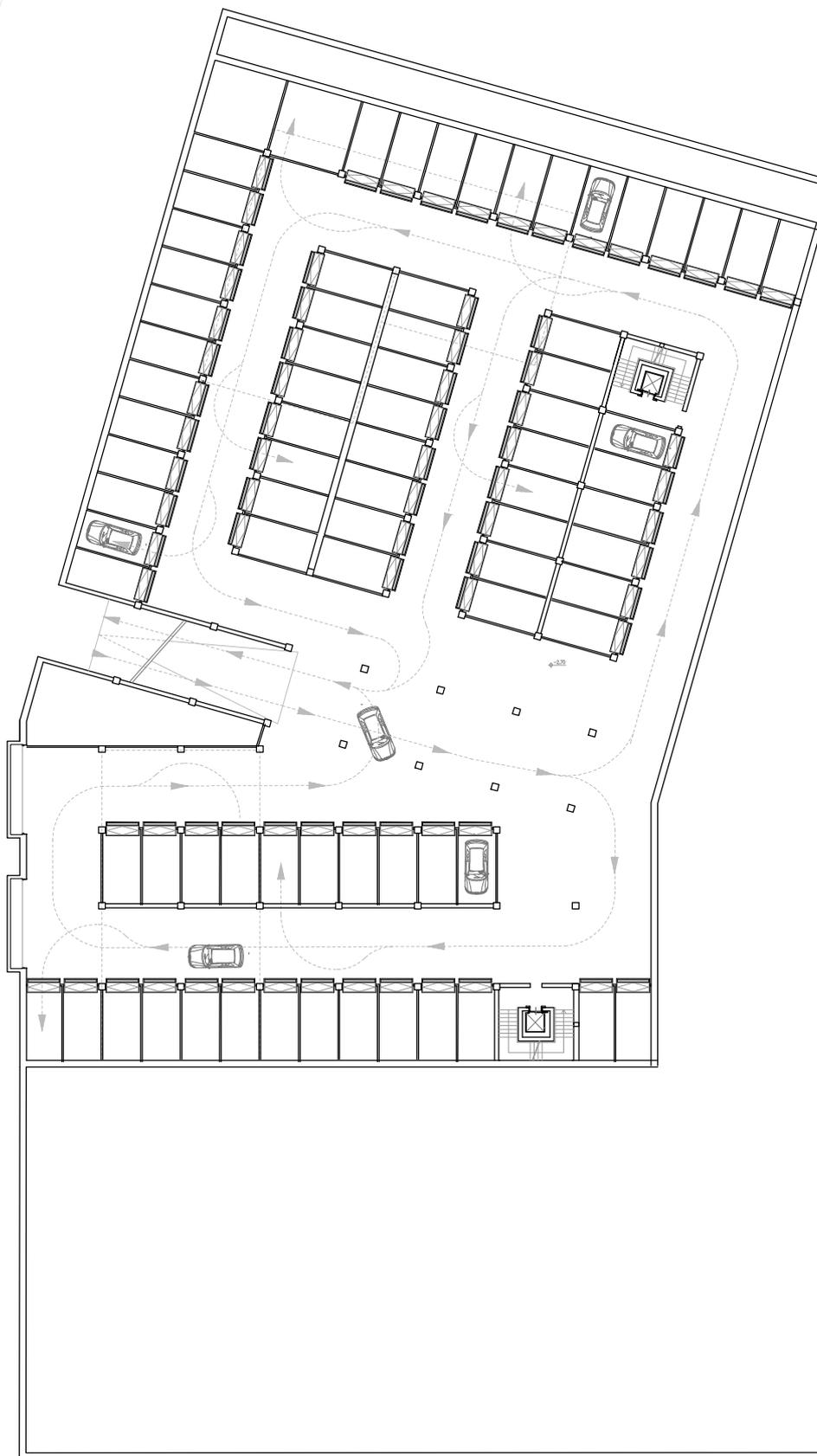
- ESTETICA
- ABBIGLIAMENTO
- TURISMO
- ALIMENTARI
- ARTIGIANI
- SCUOLE
- CASA\UFFICIO
- CULTURA
- SANITA'
- SERVIZI AMMINISTRATIVI



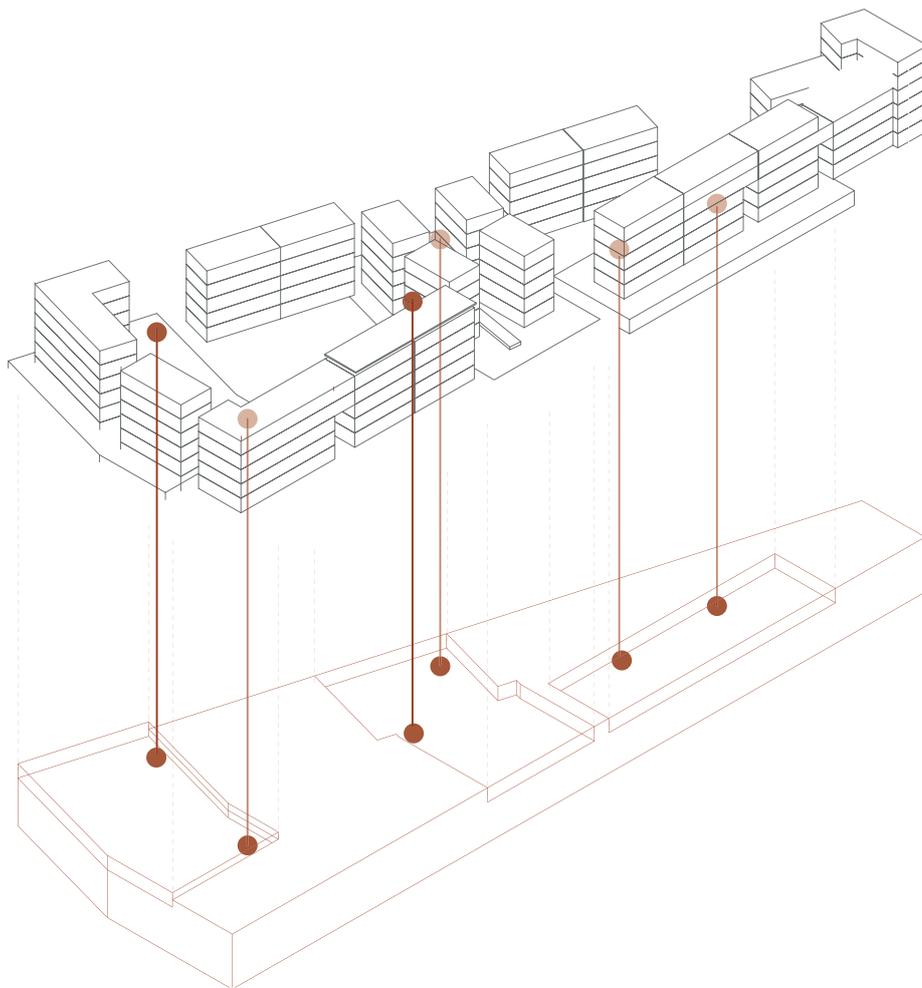
4.6 - 3.10 m







4.7 - 1.75 m

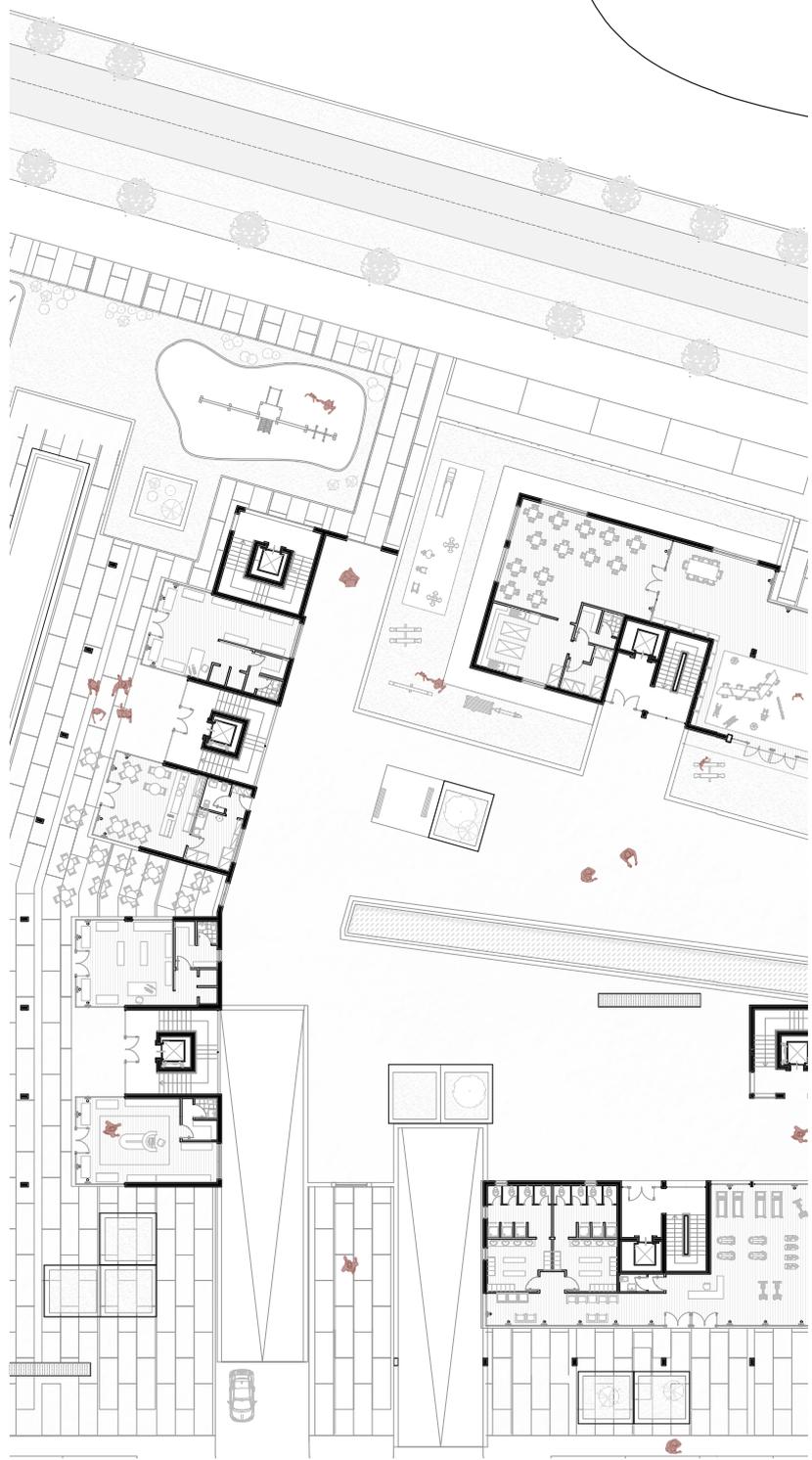


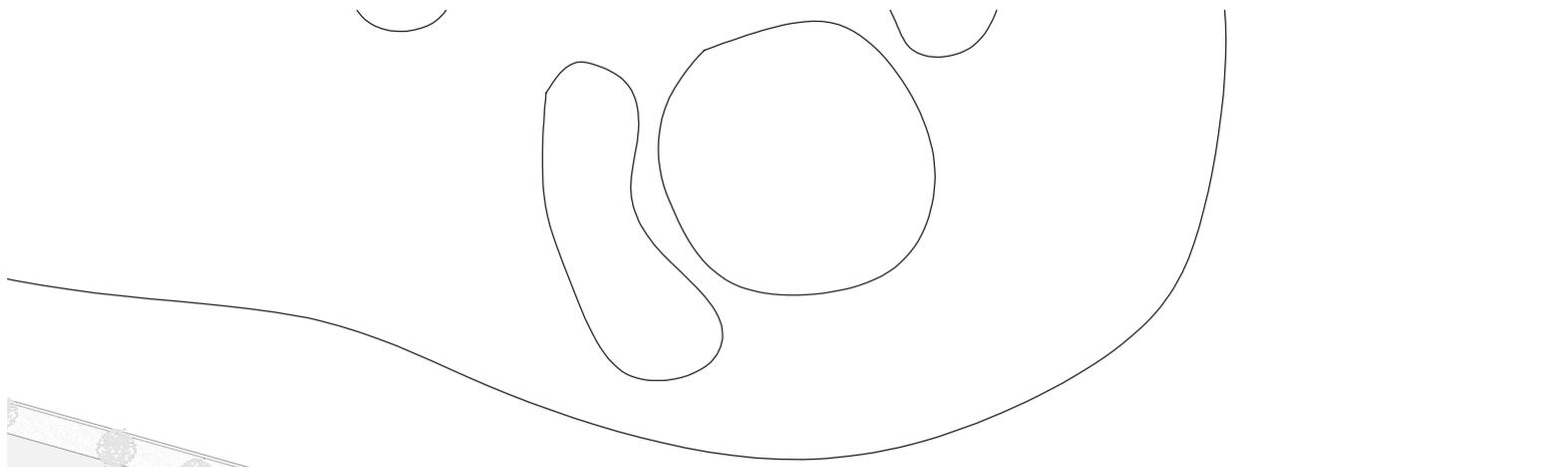




4.9 +0.00

























CONCLUSIONI

5.1 CONCLUSIONI

*“Da sempre Mirafiori evoca immagini maestose e sovradimensionate come le mura chilometriche delle sue fabbriche claustrofobiche..
.. poi c'è una Mirafiori minuscola, intima e privata che ha vissuto con speranza, fatica e dedizione i sogni di crescita di un'intera nazione”*

E ci sarà anche una Mirafiori che un domani cercherà di coltivare quanti più preziosi nuovi abitanti e li consurrà ad abitare su di un nuovo e misto spazio verde.

1-Stefano Di Polito, scrittore e regista p.5(Erika Anna Savio e Federico Guiati (2014), *Mirafiori Sud, Vite e storie oltre la fabbrica*, Torino, Graphot editrice.)



RINGRAZIA
MENTI

6.1 RINGRAZIAMENTI

Ringrazio tutti coloro che nel mio percorso di studi sono sempre stati al mio fianco, supportandomi e sopportandomi.

Ringrazio soprattutto la mia Famiglia che mi ha permesso e lasciato sempre libera in ogni mia scelta e che questo mi ha condotto fino a qua.

Ringrazio le mie sorelle Vanessa e Simona per esserci sempre anche se di nascosto o lontane ma sempre.

A chi c'è sempre stato e a chi purtroppo non c'è.



BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

Armando A., e Durbiano G. (2017), *Teoria del progetto architettonico. Dai disegni agli effetti*, Roma, Carocci.

Di Biagi P. (2008) *La Città pubblica, Edilizia sociale urbana*, Torino, Umberto Allemandi & C.

Erika Anna Savio e Federico Guiati (2014), *Mirafiori Sud, Vite e storie oltre la fabbrica*, Torino, Graphot editrice.

Fregonese E., Quaglio C., e Todella E. (2020), *Sintesi, Disegnare l'azione: metodi e strumenti*, Milano, Pearson.

Ferraris M., (2009), *Documentalità, Perché è necessario lasciar tracce*, LaTerza, Roma-Bari.

Olmo C. (1997), *Mirafiori 1936-1962*, Umberto Allemandi & C.

TESI CONSULTATE

Alastra I. e Cilia L. (2020), *Rigenerare il tessuto urbano, Una strategia alternativa per il mercato dei fiori a Torino*, Politecnico di Torino.

Doglio, e Alberione (2016), *Il progetto diacronico e la misura degli effetti*, Politecnico di Torino.

Monardo G. (2019), *Progettare la strategia, La nuova Biblioteca di ingegneria del Politecnico di Torino*, Politecnico di Torino.

SITOGRAFIA | COMUNE DI TORINO

<http://geoportale.comune.torino.it/web/>

http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/media-files/f16acor_5.pdf

http://www.portalecoto.territorio.csi.it/web/sites/default/files/mediafiles/3.4_tavole_tr04_volume_stato_attuazione_stato_di_attuazione_trasformazioni_0.pdf

<http://www.comune.torino.it/catasto/>

http://www.comune.torino.it/circ10_/storiadimirafiori/

http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/media-files/f16acor_5.pdf

http://wwwportalecoto.territorio.csi.it/web/sites/default/files/mediafiles/3.4_tavole_tr04_volume_stato_attuazione_stato_di_attuazione_trasformazioni_0.pdf

<http://www.comune.torino.it/catasto/>

http://www.comune.torino.it/circ10_/storiadimirafiori/

<http://geoportale.comune.torino.it/web/cartografia>

http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/media-files/11_nuea_volume_ii_zut_3.pdf

http://geoportale.comune.torino.it/web/sites/default/files/media-files/prg_alln_5000_f16a.pdf

<http://www-portale-coto.territorio.csi.it/web/prg-1959>

<http://www-portale-coto.territorio.csi.it/web/prg-1976>

http://www.comune.torino.it/statistica/pdf/QM2016Torino%201915-2015_Cento%20anni%20di%20cambiamenti.pdf

<https://www.urbismap.com/piano/piano-regolatore-generale-di-torino>

SITOGRAFIA

<https://www.museotorino.it/>

http://www.torinonuovaeconomia.it/index_ita.php

<http://www.torinostrategica.it/>

https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/1962_0167.htm

<http://www.atlanteditorino.it/quartieri/Mirafiori.html>

<https://www.edscuola.it/archivio/norme/decreti/dm181275.html>

<https://www.tuttoscuola.com/istruzione-tecnica-ma-la-crisi-non-di-oggi/>

<https://www.museotorino.it/resources/pdf/books/151/#674>

<http://www.comune.torino.it/circ3/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/7>

<https://www.lastampa.it/torino/quartieri>

<https://www.domusweb.it/it/architettura.html>

<https://www.theplan.it/>

<https://www.lastampa.it/torino/quartieri>

<https://www.domusweb.it/it/architettura.html>

<https://www.theplan.it/>

<https://www.dwell.com/>

<https://www.arketipomagazine.it/senza-titolo-2/>

<https://big.dk/#projects-w>

<https://www.oma.com/>

<https://www.archdaily.com/>

<https://www.circologolftorino.it/il-club/la-storia.html?jjj=1616770014528&jjj=1616770196684>

<http://www.golfclubstupinigi.com/>

<https://www.museotorino.it/view/s/83b25887861746adb6cc-1c585bb29474>

<https://www.museotorino.it/resources/pdf/books/552/index.html#40>

<https://www.istitutoprimolevi.edu.it/>

http://www.istoreto.it/to38-45_industria/schede/fiat_lingotto.htm

