

POLITECNICO DI TORINO
I FACOLTA' DI ARCHITETTURA
Corso di Laurea Magistrale in Architettura Costruzione Città
Tesi meritevoli di pubblicazione

La trasformazione della "Spina 5": il disegno diacronico delle fattibilità

di Anna Kibardina

Relatore: Alessandro Armando

Correlatore: Marta Bottero

Il presente lavoro concentra l'attenzione sull'area periferica della città di Torino. L'obiettivo principale è quello di recuperare un'area industriale degradata e poco utilizzata al fine di definire per la stessa una nuova tendenza dello sviluppo territoriale. Un altro obiettivo è quello di capire come il progetto può descrivere le fasi temporali della trasformazione e di definirne i meccanismi interni attraverso delle sequenze diacroniche. Nel confronto con lo stato esistente del territorio è stata fatta la valutazione economica della proposta progettuale, che ha permesso di giudicare l'efficacia del progetto nel tempo presente e la sua prospettiva futura.

L'area d'intervento è definita nel progetto "Spina 5", si trova tra le Stazioni Torino Rebaudengo Fossata e Torino Stura nei confini di prima e seconda cintura torinese.

La trasformazione della "Spina 5" è un progetto largo e flessibile, che considera il processo di movimento di una area nel tempo, le metamorfosi di un'area "viva".

L'importante per tale ricerca progettuale è non solo fare una proposta definitiva, ma capire come tale proposta potrebbe cambiare, migliorare e funzionare nel tempo, attraverso le analisi economiche finanziarie, che permettono di valutare la fattibilità del progetto, vantaggi e svantaggi.



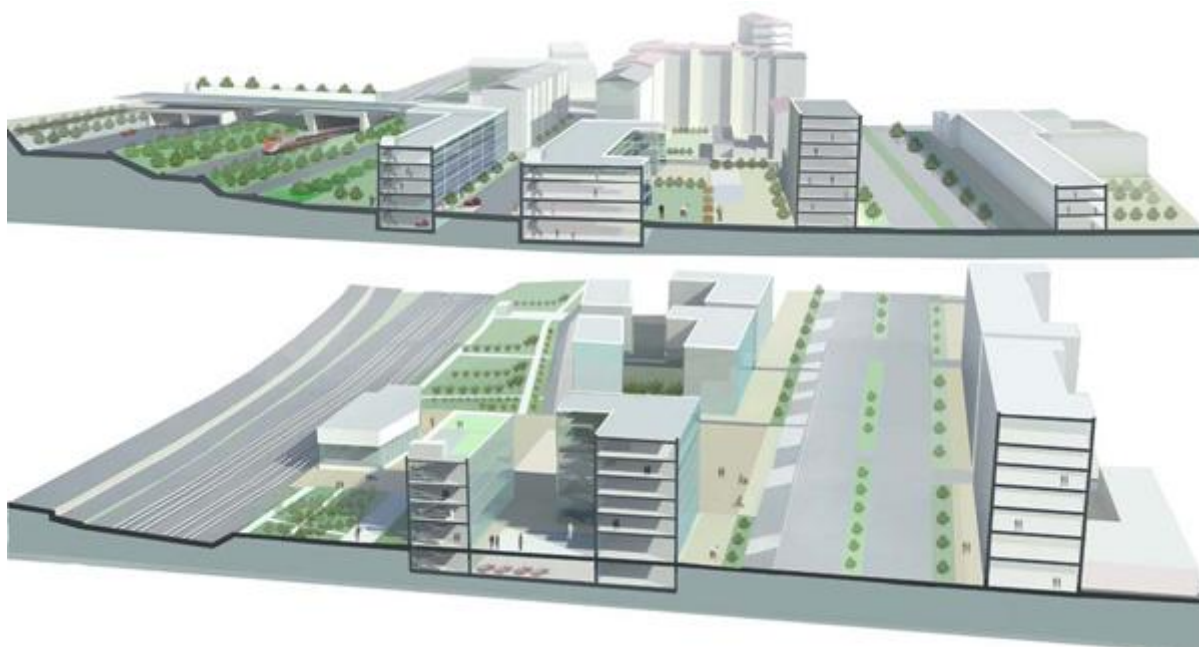
Tale progetto prevede un cambiamento di una "grey area": l'integrazione di una nuova Stazione Ferroviaria, residenze, commercio, uffici, terziari, spazi pubblici, parcheggi pubblici, sistema di piste ciclabili e parchi. Questa trasformazione cerca di risolvere il problema di accessibilità ai fabbricati pubblici e privati dentro l'area considerata; migliora la vision urbana. Tutta l'area d'intervento connessa con un parco lineare, che "protegge" i fabbricati acusticamente, migliora il paesaggio considerando la fascia di rispetto dalla ferrovia.

Il territorio d'intervento ha una superficie grande e prolungata, per questo motivo le ipotesi del progetto prevedano una divisione in 6 cantieri: AREA 1, AREA 2, AREA 3, AREA 4, AREA 5, AREA 6. La valutazione economica è stata fatta secondo due diversi cronoprogrammi, considerando le aree con i suoi tempi di realizzazione e con i suoi valori economici.

- Scenario A "Stazione" prevede per prima la costruzione della Stazione Ferroviaria, ipotizzando che con la realizzazione di tale fabbricato pubblico si aumenterà l'interesse verso il territorio studiato.
- Scenario B "Spina" considera che lo sviluppo del territorio proceda dal centro verso le zone periferiche, dimostrando il principio dello sviluppo urbano lineare, come le Spine di Torino.



Il disegno urbano è un meccanismo complicato, avente la funzione di realizzare una serie d'interventi e di costruire dei rapporti: creare degli spazi e delle strutture d'uso pubblico e privato, rispettare standard vecchi e fondarne di nuovi, integrare le infrastrutture e i lotti nell'ambiente esistente, definire gli attori per la realizzazione del progetto (partenariato pubblico privato).



In tale ricerca si è analizzato come un disegno urbano potrebbe funzionare nel tempo in diverse condizioni attraverso le analisi di fattibilità economica. Il tempo per tale trasformazione è un primo attore e non un aspetto secondario: l'intervento e la valutazione economico-finanziaria devono rendere conto dell'evoluzione di un progetto urbano. Tuttavia le analisi della fattibilità economica non solo si riferiscono agli aspetti economici, ma riguardano anche gli scenari progettuali (Scenario A, scenario B), aiutando a confrontare le diverse soluzioni per le costruzioni e per gli spazi. Nel progetto proposto è prevista la costruzione della stazione, dei servizi pubblici e zone commerciali nei primi anni del cronoprogramma, effetti derivanti dalla disponibilità dei servizi in termini di mercato immobiliare: la costruzione della Nuova Stazione che aumenta il valore del suolo.

Per ulteriori informazioni, e-mail:
Anna Kibardina: kibardinaanna@gmail.com