

Aree urbane dismesse a Torino. Le prospettive di riuso per 128 aree industriali, vuote al 1989

di Cristina Godone

Relatore: Agata Spaziante

Correlatore: Egidio Dansero

Questa tesi affronta il problema delle aree industriali dismesse, ovvero delle aree e dei complessi immobiliari industriali non più utilizzati per le loro funzioni originarie, che come è noto, costituiscono una occasione privilegiata di osservazione delle trasformazioni territoriali.

A Torino città dalla forte e lunga tradizione industriale, questo problema è particolarmente sentito sia per le dimensioni di queste superfici, sia per i problemi che si formano attorno a tali aree.

E' sembrata interessante, quindi, un'analisi dell'attuale consistenza e distribuzione del fenomeno in questo Comune ed una sintetica indicazione delle strategie in atto per dare a questi luoghi una diversa destinazione.

La ricerca si è proposta di perseguire i seguenti obiettivi:

- aggiornare al 1997 ed articolare il censimento effettuato nel 1989 dal Dott. Egidio Dansero (1), comprendente 128 aree industriali con una superficie di calpestio > a 500 mq.
- Documentare attraverso una scheda dettagliata le caratteristiche e le tipologie di riuso in atto in ciascuna di esse. Si sono esaminati i diversi tipi di situazioni per dimensioni, per settore di attività economiche, per durata e causa della dismissione, per proprietà, per localizzazione, per previsioni di piano o di altro strumento urbanistico.
- Indicare linee metodologiche per il monitoraggio delle trasformazioni. Infatti oltre alla carente e non sistematica conoscenza sullo stato di fatto, si lamenta la mancanza di strumenti per l'osservazione continua delle trasformazioni di ogni area. Pertanto uno degli scopi della tesi è stato anche quello di predisporre elementi per un osservatorio dei vuoti urbani e dunque produrre un archivio delle informazioni riguardanti i 128 vuoti industriali. Tali informazioni, raccolte in schede comprensive di stralcio della cartografia in scala 1:1000 e di documentazione fotografica, costituiscono due volumi di allegati.

I risultati (tab.2 e fig. 2), hanno evidenziato un riutilizzo totale delle aree in 81 (pari a 737.897 mq) sui 128 che coprono un totale di mq 2.601.204 pari a circa 1/3 della superficie complessiva di lotto. Le aree coinvolte in interventi di riuso sono di dimensione piccola (≤ 1100 mq) e medio piccola (1100-4000 mq) (tab.1), mentre le 39 aree ancora oggi inutilizzate rappresentano i 2/3 della superficie totale di lotto. Di queste 81 aree riutilizzate totalmente la maggior parte ha avuto un riutilizzo di tipo produttivo (79%), contrariamente a quanto ipotizzato, dal Prg vigente.

Il 12% del totale presenta un riutilizzo di tipo residenziale, mentre solo per il 9% è in atto un riutilizzo nel settore terziario, sovente per attività di trasporto e di magazzinaggio (fig.1).

Il settore in cui operano le attività industriali che occupano le aree riutilizzate è prevalentemente quello dell'elettronica e dell'informatica, chiaramente più compatibile con gli usi urbani, mentre risultano poco presenti i settori industriali tradizionalmente importanti (siderurgico, meccanico, chimico) che avevano un ruolo preponderante nelle poche operazioni di riuso in cantiere al 1989.

Gli edifici riutilizzati al 1997, ed in prevalenza quelli di dimensioni medio piccole, sono distribuiti su tutta la città (cartina 1). In particolare il riuso di tipo residenziale è presente nella parte ovest e sud della città, sebbene interessi, in misura minore, anche la parte a est e quella centrale della città; il riuso in senso terziario e commerciale risulta prevalentemente localizzato a ovest e a nord.

La consistente reindustrializzazione di aree produttive dismesse costituisce un segnale di inversione di tendenza rispetto alla costante crescita dei vuoti industriali, che ha caratterizzato il periodo precedente, e mette in luce una domanda insospettata di spazi per attività produttive, ma segnala anche l'opportunità e la possibilità di convogliare ulteriori incrementi di attività produttive verso l'ampio patrimonio di edifici vuoti o sottoutilizzati, per riorganizzare la struttura produttiva, anziché perseguire l'obiettivo di una loro più elevata valorizzazione immobiliare assicurata dalla sostituzione funzionale in senso terziario o residenziale. In riferimento a ciò il Comune di Torino, che ha recepito questa inversione di tendenza, sta attualmente preparando una variante al piano per cambiare la destinazione delle Z.U.T. (2), prima prevalentemente destinate a terziario e residenza, reintroducendo un loro utilizzo di tipo industriale.

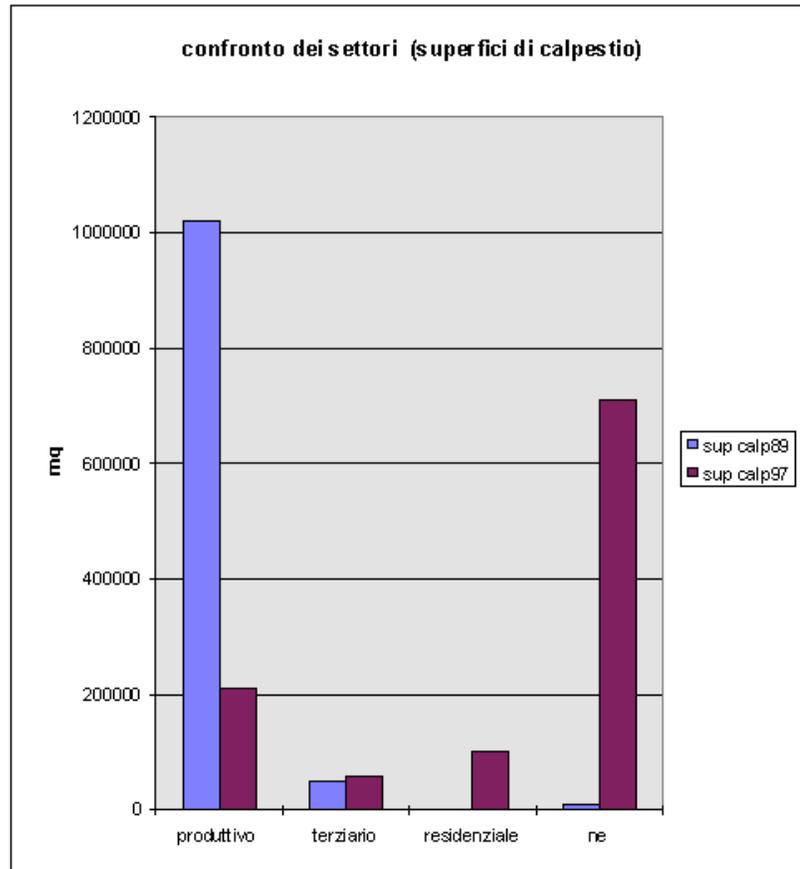
Il tema della reindustrializzazione va affrontato in un'ottica di razionalizzazione di risorse già esistenti e di riqualificazione di aree abbandonate, nell'ottica di un'espansione della capacità produttiva e delle potenzialità della Regione.

Sono emerse altre due importanti questioni:

- l'esigenza di una maggiore flessibilità della normativa urbanistica, capace di governare una grande varietà di situazioni e di tipologie di casi;
- la complessità del problema delle bonifiche, il cui onere e i cui contenuti tecnici dipendono dalle caratteristiche dei futuri utenti dell'area e dalla sua destinazione.

(1) E. Dansero (1993), Dentro ai vuoti. Dismissione industriale e trasformazioni urbane a Torino, Ediz. Cortina, Collana di studi e ricerche del Dipartimento Interateneo Territorio del Politecnico-Università di Torino.

(2) Z.U.T.: Zone Urbane di Trasformazione



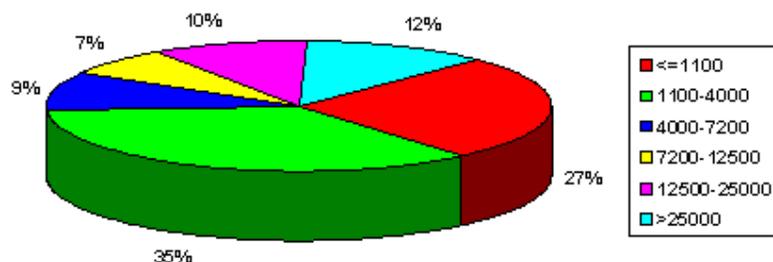
	sup calp89	sup calp97
produttivo	1019713	209279
terziario	48935	58377
residenziale		100159
ne	8267	709100
	1076915	1076915

*FIG. 1 - Le destinazioni d'uso delle aree riutilizzate.
Confronto 1989-97 fra le superfici di calpestio*

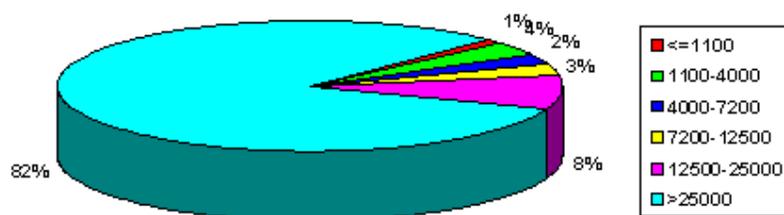
Fonti: E Dansero, Dentro ai vuoti. Dismissione industriale e trasformazioni urbane a Torino, Ediz. Cortina, Collana di studi e ricerche del Dipartimento Interateneo Territorio del Politecnico-Università di Torino, per il 1989. Elaborazione su dati ottenuti con indagine diretta, per il 1997.

Classi di superficie	Numero di stabilimenti	%	Superficie del lotto mq	%
<=1100	34	26,56	24.088	0,93
1100-4000	45	35,16	93.908	3,61
4000-7200	12	9,38	63.240	2,43
7200-12500	9	7,03	82.784	3,19
12500-25000	13	10,16	216.559	8,33
>25000	15	11,72	2.120.625	81,52
Totale	128	100	2.601.204	100

TAB. 1 - Stabilimenti riutilizzati per classi di superfici
Fonte: elaborazione su dati ottenuti con indagine diretta



Unità per classe di superficie



Superfici di lotto per classi

Tipo di riuso	Numero di stabilimenti	%	Superficie del lotto mq	%
riutilizzate totalmente	81	63,28	737.897	28,37
riutilizzate parzialmente	7	5,47	61.340	2,36
altro riutilizzo	1	0,78	140.500	5,40
Totale	89		939.737	
non riutilizzate	39	30,47	1.661.467	63,87
Totale comples.	128	100	2.601.204	100

TAB. 2 - Unità e superfici riutilizzate al 1997

Fonte: elaborazione su dati ottenuti con indagine diretta

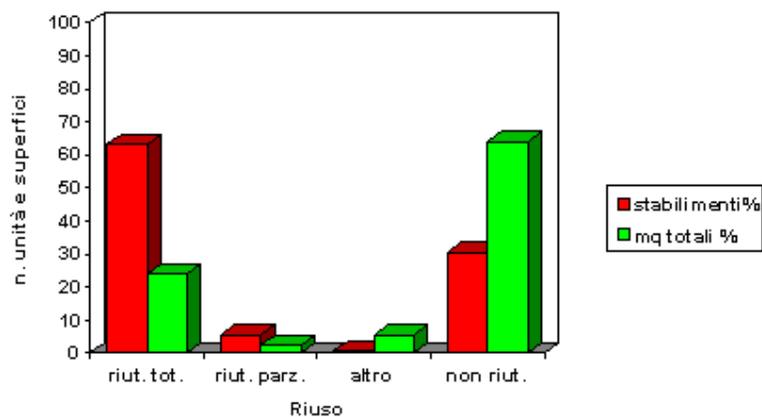


FIG. 2 - Unità e superfici riutilizzate al 1997

Fonte: elaborazione su dati ottenuti con indagine diretta