

UN NUOVO SCALO PER TORINO

Proposta progettuale di rigenerazione urbana
dell'ex Scalo Merci Vanchiglia





POLITECNICO DI TORINO
Tesi di Laurea Magistrale
in
Architettura per il progetto sostenibile

UN NUOVO “SCALO” PER TORINO:
Proposta progettuale di rigenerazione urbana per
l'area dell'ex Scalo merci Vanchiglia

Relatori:
Prof. Barosio Michela
Prof. Gomes Santiago

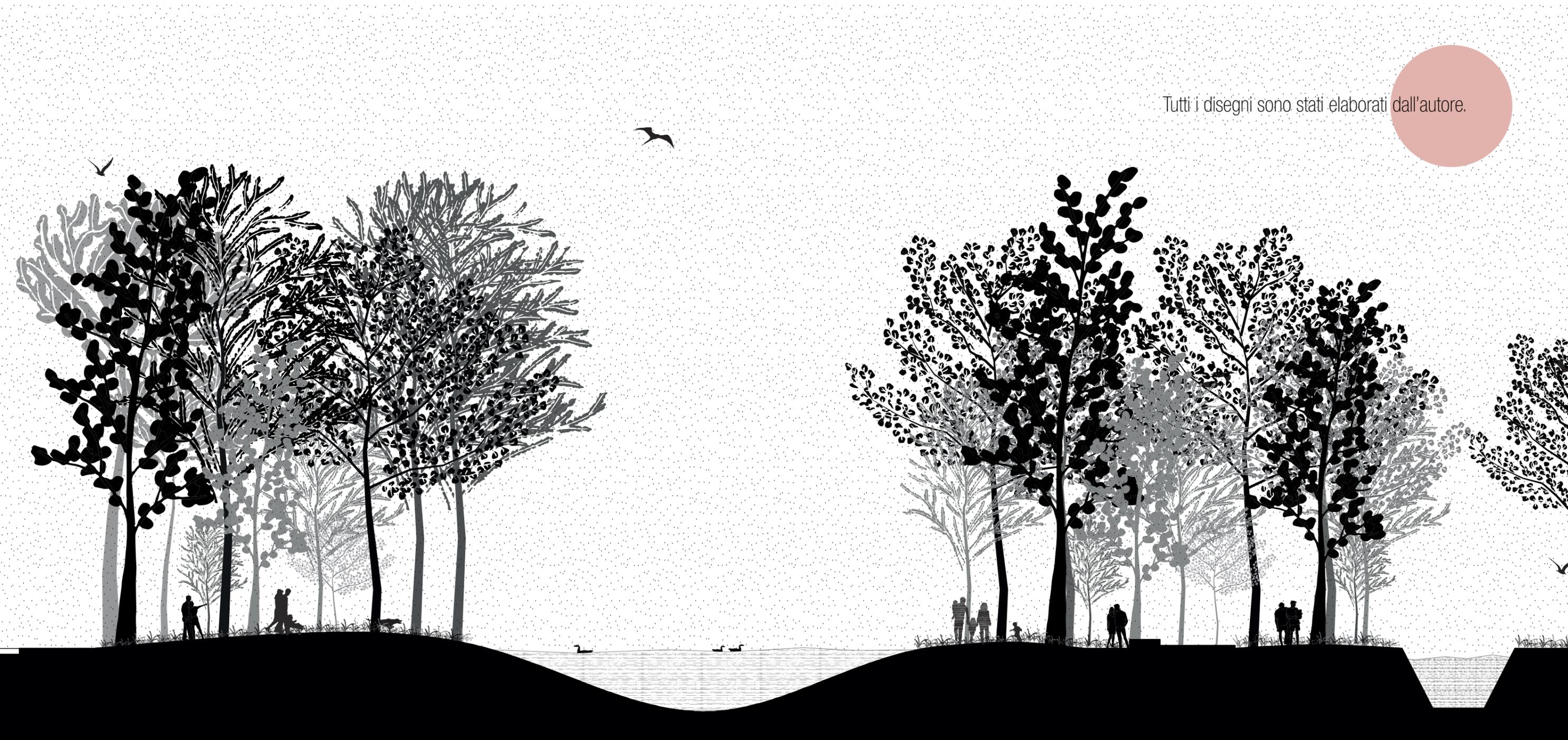
Candidata:
Piccato Marta

Sessione di Laurea
Dicembre 2019

INDICE

| | | | | |
|----|--|----|--|-----|
| 00 | ABSTRACT | 8 | SPAZI SEMI PRODUTTIVI | 90 |
| 01 | IL COMMERCIO E LE STRUTTURE DI VENDITA | 10 | 04 POSSIBILI REGOLE PER LA PROGETTAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE URBANO | 90 |
| | NORMATIVA SUL COMMERCIO | 12 | CARATTERISTICHE DEL LOTTO | 95 |
| | CLASSIFICAZIONE DELLE STRUTTURE DI VENDITA | 13 | ANALISI INIZIALE | 96 |
| | CASI STUDIO | | -ANALISI COMMERCIALE | |
| | -CENTRO COMMERCIALE PARCO DORA | 16 | -ANALISI ARCHITETTONICA E LAYOUT | |
| | -PORTA SIENA | | | |
| | -CITY LIFE | | SCELTA DEI VOLUMI E MASTERPLAN | 98 |
| | -MILLENAIRE | | -PARCHEGGIO | |
| | -FIELD'S | | -CONTESTO | |
| 02 | SCALO VANCHIGLIA | 28 | EDIFICIO PRINCIPALE | 100 |
| | LO SCALO IERI | 30 | -SPAZI ESTERNI | |
| | LO SCALO OGGI | 34 | -SPAZI INTERNI | |
| | INQUADRAMENTO URBANO | 44 | PROGETTAZIONE CENTRI COMMERCIALI URBANI (Schema riassuntivo) | 104 |
| | -MOBILITÀ PRINCIPALE | | | |
| | -VERDE URBANO | | 05 BIBLIOGRAFIA | 106 |
| | -FUNZIONI PIANO TERRA | | LIBRI | 106 |
| | -MORFOLOGIA | | SITOGRAFIA | 106 |
| | -FIELD'S | | ARTICOLI | 107 |
| | STRUMENTI URBANISTICI | 54 | DOCUMENTI | 107 |
| | -NUEA (NORME TECNICHE ATTUAZIONE) | | | |
| | -PIANO PARTICOLAREGGIATO REGALDI | | 06 ALLEGATI | 108 |
| 03 | PROPOSTA PROGETTUALE | 58 | | |
| | MASTERPLAN | 62 | | |
| | SPAZIO APERTO | 67 | | |
| | RESIDENZE | 76 | | |
| | COMMERCIO | 86 | | |

Tutti i disegni sono stati elaborati dall'autore.



ABSTRACT

00

Le aree industriali dismesse caratterizzano fortemente le nostre città e rappresentano una risorsa per attivare un cambiamento che tende al riutilizzo del suolo già costruito in precedenza.

Il lavoro svolto si colloca in una zona di Torino interessata in modo particolare dal tema del riutilizzo: la variante 200. La variante 200 interessa una porzione di città particolarmente estesa, posizionata a Nord-Est, viene suddivisa in tre ambiti d'intervento: Spina 4, il Trincerone ferroviario di Corso Sempione e l'ex Scalo Vanchiglia.

La proposta progettuale si concentra esclusivamente su quest'ultimo, l'area dell'ex scalo ferroviario (ambito 9.200). Il vecchio Scalo Ferroviario Vanchiglia, in disuso da metà degli anni '90, si posiziona a cavallo tra due quartieri, Barriera di Milano e Aurora, e tra due circoscrizioni - la sesta e la prima. Oggi risulta essere in stato di totale abbandono, chiuso da reti metalliche è un vero e proprio ostacolo nell'attraversamento della città.

Tenendo in considerazione le norme tecniche del comune di Torino e alcuni dei punti fondamentali del piano Particolareggiato Regaldi, approvato nel 2015, si è cercato di trovare una risposta valida alle richieste della città. Inizialmente è stata svolta l'analisi della morfologia del contesto, dove si sono ipotizzate quelle che potevano essere le soluzioni più appropriate per mettere in relazione il progetto e i quartieri in cui si inserisce, con il tentativo di guardare ad un possibile sviluppo futuro della città.

Si è tenuta considerazione poi la necessità di posizionare un complesso commerciale che possa funzionare come spinta per la rigenerazione dell'intera area. Questo ha previsto un approfondimento su diversi casi studio italiani e non, localizzati in un contesto cittadino.

Il tentativo è stato quello di rispondere alle richieste attraverso una serie di interventi diversi che collaborano e convivono tra loro.

Sono stati sviluppati tre macro temi principali: l'area commerciale, gli spazi residenziali e gli spazi aperti.

Questi si aggregano lungo l'estensione dell'intero lotto di progetto alternandosi tra loro e collaborando al disegno di spazi nuovi, attrattivi, funzionali e dinamici: spazi aperti pubblici e privati, spazi residenziali, lavorativi e ludici e un nuovo progetto infrastrutturale che tiene in considerazione le preesistenze e la nuova linea della metropolitana.

IL COMMERCIO E LE STRUTTURE DI VENDITA

01



Img.1.1_Southdale Center in Edina, Minnesota 1956.
(life magazine photo archive)

NORMATIVA SUL COMMERCIO

Da sempre le attività commerciali hanno avuto un ruolo fondamentale per la crescita storica territoriale e morfologica della città. Il territorio è stato modellato seguendo le esigenze che nascono dagli scambi commerciali tra le persone: le piazze dei mercati, le botteghe, le vie commerciali, i grandi magazzini urbani ed extraurbani, etc. La nascita degli spazi dedicati al commercio, all'interno delle città, forza le amministrazioni a dover ricercare una norma di riferimento per il commercio.

I diversi livelli che normano il commercio sono: il livello nazionale che si interessa all'assetto territoriale nazionale, elaborando le linee guida da seguire. Il livello regionale che accoglie la regolamentazione del livello statale e la declina sul territorio di competenza e infine il livello statale che deve mappare e regolamentare il territorio comunale attraverso l'utilizzo del piano regolatore e delle norme tecniche.

In Italia la norma a cui si fa riferimento oggi è Decreto Legge 114 del 13 marzo 1998.

Il Dlg 114/1998 definisce tutto ciò che interessa la materia commercio: disposizioni generali da seguire, orari di vendita/apertura e chiusura, diversi settori merceologici, le metodologie di vendita, il rapporto tra commercio e città e le diverse superfici di vendita. Il decreto definisce in linea generale il rapporto tra commercio e la disciplina urbanistica: "Rendere compatibile l'impatto territoriale e ambientale degli insediamenti commerciali con particolare riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico, l'inquinamento e valorizzare la funzione commerciale per poter effettuare la riqualificazione del tessuto urbano, in particolare per quanto riguarda i quartieri degradati. Salvaguardare e riqualificare i centri storici anche attraverso il mantenimento delle caratteristiche morfologiche degli insediamenti e il rispetto dei vincoli relativi alla area del patrimonio artistico ed ambientale;"¹

Scendendo alla scala Regionale, ogni regione è invitata ad individuare le aree da destinare al commercio, dove è possibile collocare piccole

¹Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 - riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4

CLASSIFICAZIONE DELLE STRUTTURE DI VENDITA

grandi e medie strutture di vendita e gli standard urbanistici che devono essere realizzati. La normativa in Piemonte che attua la Dlg 114/1998 è Legge Regionale n.28 del 12 novembre 1999 ².

La normativa del comune di Torino che regolamentano le attività commerciali, la loro qualificazione e il possibile potenziamento del commercio urbano esistente è l'allegato C delle NUEA ³.

Una delle classificazioni per le strutture commerciali è definita dalle diverse superfici di vendita:

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

esercizi commerciali con superficie superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

esercizi commerciali con superficie superiore a 1.500 mq nei comuni con popolazione

residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.

Sia le medie che le grandi strutture di vendita possono essere un unico esercizio commerciale come ipermercati, bricocenter, mobilifici oppure comprendere più attività commerciali diverse come nel caso dei centri commerciali o parco a destinazione specifica.

In entrambi i casi ogni esercizio utilizza le stesse infrastrutture e gli stessi spazi comuni.

CENTRO COMMERCIALE

una media o grande struttura di vendita nella quale diversi esercizi commerciali sono inclusi in una struttura a destinazione specifica e utilizzano le stesse infrastrutture e spazi di servizio che vengono gestiti in comunità.

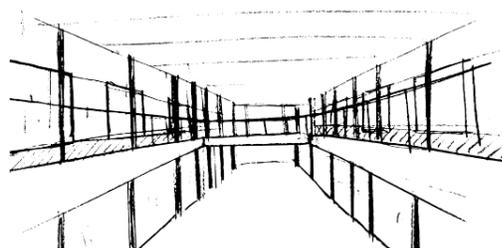
²Legge Regionale del 12 novembre 1999, n. 28 -Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114

³Piano Regolatore Generale di Torino, Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione, Volume I - allegato C - direzione centrale ambiente, sviluppo, territorio e lavoro - agg. 30/06/2019

Il comune di Torino classifica nell'allegato C del NUEA i centri commerciali per tipologia:

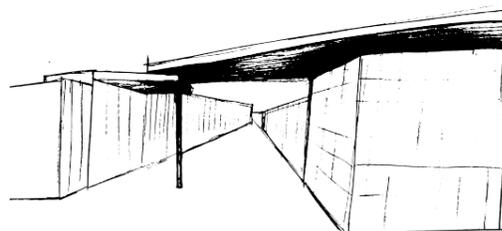
CENTRO COMMERCIALE CLASSICO

costituito da un unico edificio che comprende uno o più spazi pedonali. Questi permettono di accedere ai diversi negozi che compongono il centro e ai diversi servizi connessi.



CENTRO COMMERCIALE SEQUENZIALE

Costituito da uno o più edifici connessi tra di loro da percorsi pedonali e carrabili non facenti parte di vie o piazze pubbliche, dai quali si accede alle singole attività commerciali.



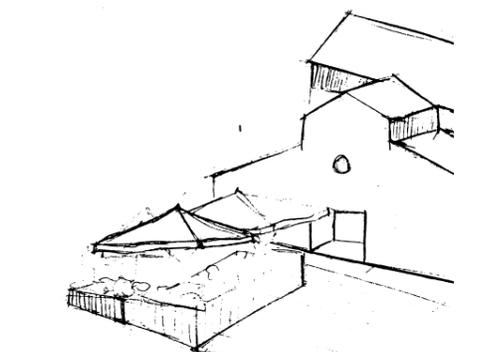
CENTRO COMMERCIALE NATURALE

insieme di esercizi commerciali e di servizi ad essi collegati (direzione, portineria, servizi post vendita, etc.) posti in affaccio su vie o piazze urbane.



CENTRO COMMERCIALE PUBBLICO

costituito da mercati posti su area pubblica e da unità immobiliari, o porzioni di esse, di proprietà pubblica, predisposte per l'esercizio dell'attività di commercio al dettaglio.



Img. 1.2_Centro commerciale Classico_Centro Arese
Img. 1.3_Centro commerciale Sequenziale_Mondo Juve
Img. 1.4_Centro commerciale Naturale_Via commerciale Cagliari
Img. 1.5_Centro Commerciale Pubblico_Porta Palazzo

La tesi si propone una classificazione basata sulla collocazione rispetto al centro cittadino per poter mettere in evidenza il ruolo urbano del fabbricato e l'impatto sul tessuto urbano in cui andrà ad insediarsi:

CENTRI COMMERCIALI URBANI

Centri urbani non sono solo posti nel centro città ma è possibile trovarli anche nelle zone più periferiche della città. La dimensione dipenderà dal posizionamento: più ci si avvicina al centro e minore sarà lo spazio disponibile, per questo motivo solitamente i centri commerciali urbani sono di piccole dimensioni. La funzione più importante sarà quella di rispondere alle esigenze di beni e servizi di prima necessità dei cittadini: un supermercato o un ipermercato sarà l'esercizio commerciale principale e più ricercato.

CENTRI COMMERCIALI EXTRAURBANI

I centri extraurbani sono collocati in aree distanti dal centro cittadino con una bassa densità demografica e un grande bacino d'utenza. La struttura deve essere facilmente raggiungibile da diversi punti e utilizzando diverse infrastrutture: strade, autostrade, etc. Le dimensioni dei centri extraurbani possono essere diverse: è possibile progettare strutture di grandi dimensioni. La scelta del posizionamento deve però comunque tenere conto della facilità del visitatore nel raggiungere il centro attraverso infrastrutture efficienti: autostrade superstrade ecc. Inoltre deve essere prossimo a zone densamente popolate per poter attirare il maggior numero di clienti.



Img. 1.6_Centro commerciale Urbano
Img. 1.7_Centro commerciale Extraurbano

CASI STUDIO

La tipologia architettonica del centro commerciale non possiede una bibliografia di studio e analisi. Il materiale reperito non risulta particolarmente aggiornato e vario: le analisi si concentrano soprattutto fuori dal territorio italiano, in particolare negli Stati Uniti e per la maggior parte su grandi strutture di vendita extraurbane.

I casi studio scelti sono stati selezionati: posizionati sul territorio Europeo e in particolare per la loro localizzazione urbana.

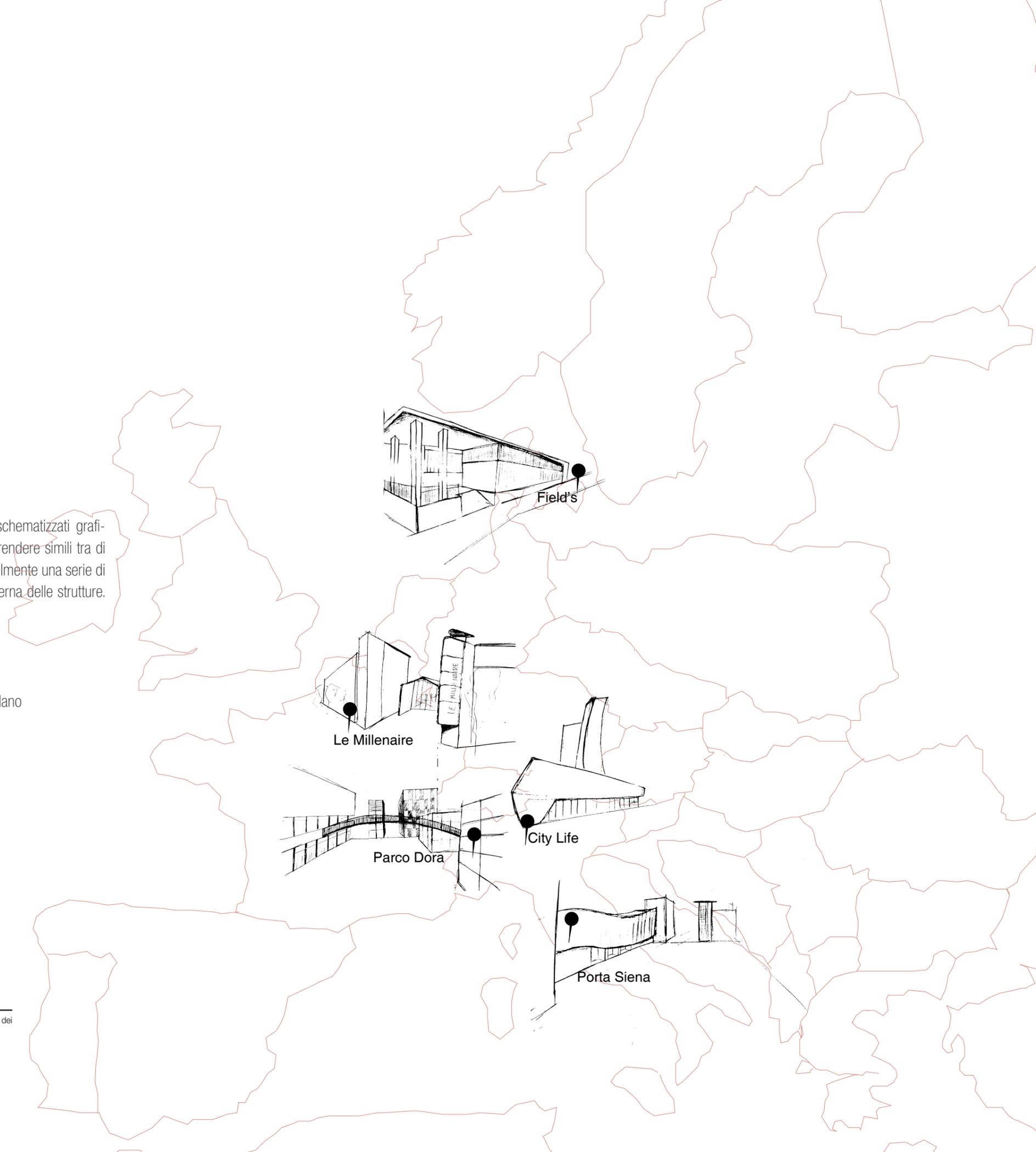
Per poter effettuare una migliore progettazione si è scelto di evidenziare i percorsi interni che distribuiscono ed evidenziano le varie funzioni all'interno del centro commerciale: la posizione dell'ancora rispetto ai negozi, la food court (dove è presente), l'accesso ai piani superiori e gli ingressi della struttura commerciale.

I casi studio sono stati poi schematizzati graficamente, in modo da poterli rendere simili tra di loro e poter elaborare più facilmente una serie di casi utili alla progettazione interna delle strutture.

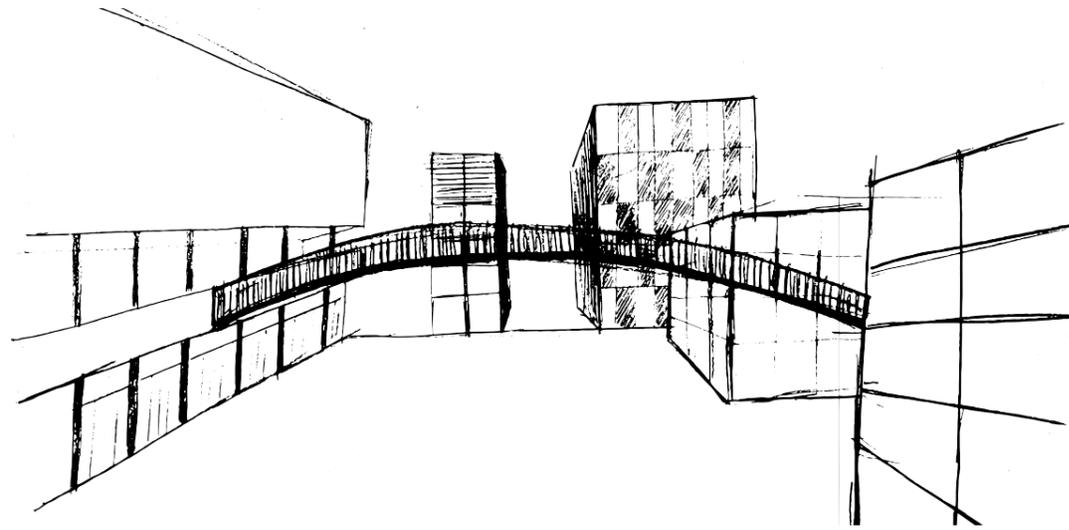
I casi studio scelti sono:

- Parco Dora, Torino
- Porta Siena, Siena
- Shopping district city life, Milano
- Millenaire, Parigi
- Field's, Copenaghen

Img. 1.8_Mappa indicativa della localizzazione dei casi studio scelti



Centro commerciale Parco Dora, Torino



Il centro commerciale Parco Dora è configurato come un centro commerciale sequenziale, si compone di un corpo principale di maggiori dimensioni e diversi corpi secondari di dimensioni più ridotte, posizionati intorno ad una corte centrale.

In totale sono presenti quattro piani fuori terra.

La particolarità della struttura è che è possibile accedere ai diversi spazi da più livelli: al piano terra sono presenti due ingressi principali che portano nella corte centrale aperta, da dove si accede al grande edificio principale. Al piano primo sono presenti gli ingressi alle diverse attività commerciali.

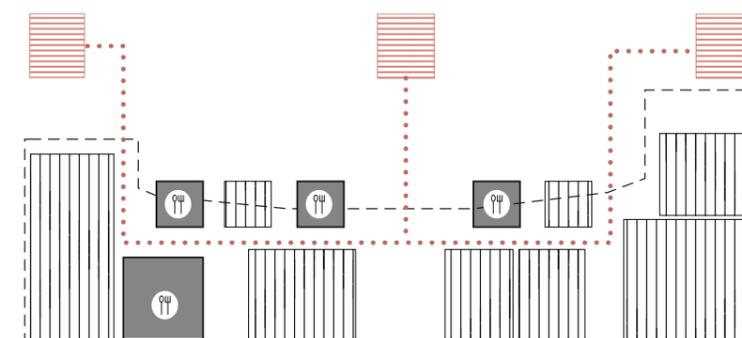
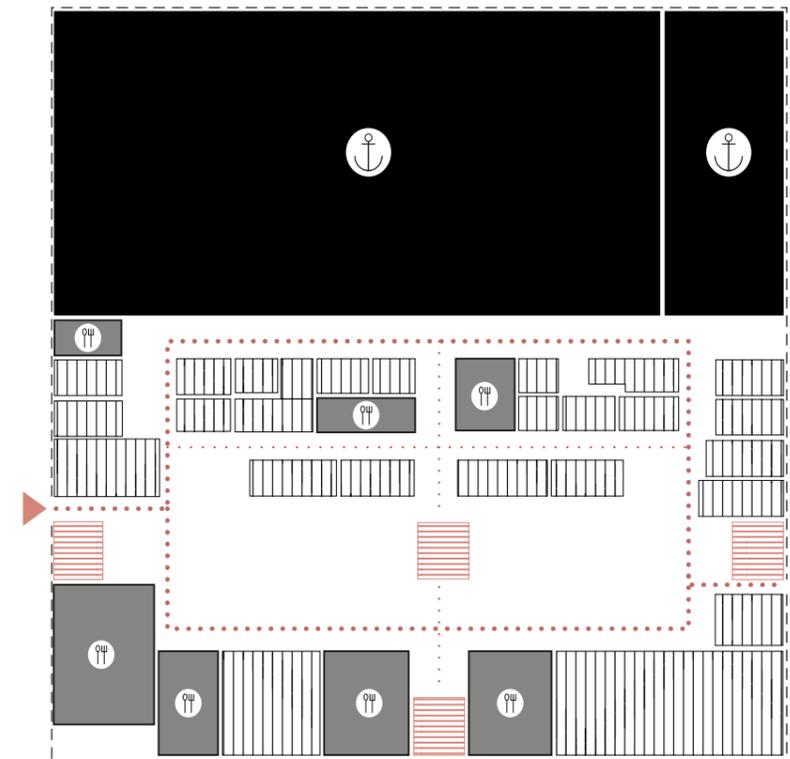
Sono stati posizionati 4 punti di distribuzione per l'accesso ai piani superiori: due vicino agli ingressi, uno al centro della corte e uno sul lato opposto al corpo principale.

Al piano terra, nel fabbricato di dimensioni maggiori, è presente un grande supermercato che rappresenta il punto attrattivo del centro commerciale.

Non è presente un'unica zona ristoro ma i bar e ristoranti sono posizionati in punti diversi.

Il piano secondo ha esclusivamente funzione distributiva per l'accesso al terzo, che è interamente occupato dal cinema.

Img. 1.9_Centro commerciale Parco Dora, Torino



Img. 1.10_Pianta piano terra | Centro commerciale Parco Dora
Img. 1.11_Pianta piano primo | Centro commerciale Parco Dora

LEGENDA

-  Ancora
-  Ristorazione
-  Negozi
-  Distribuzione Verticale
-  Ingressi
-  Percorsi principali
-  Percorsi secondari

Centro commerciale Porta Siena, Siena



Il centro commerciale Porta Siena è un centro commerciale classico: un unico corpo compone tutta la struttura che è organizzata su tre piani fuori terra. La sua forma è allungata ed è posizionata parallelamente alla stazione dei treni.

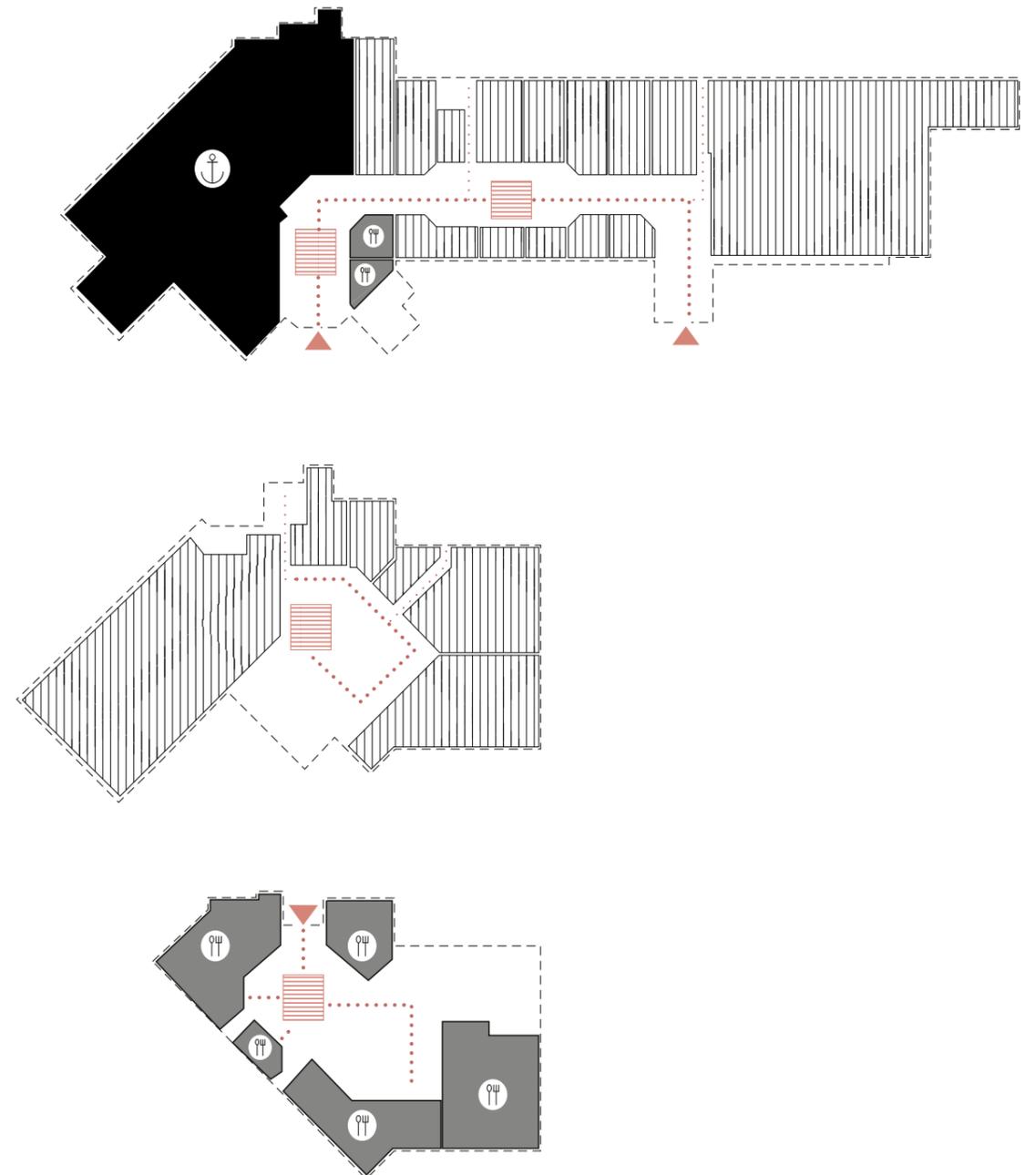
Sono presenti due ingressi principali uno dei quali è collegato con la stazione ferroviaria.

La distribuzione tra i piani avviene tramite due corpi scala posizionati a breve distanza tra loro.

Al piano terra, su uno dei più lati corti, è presente l'ancora anche in questo caso alimentare.

Il piano secondo è occupato interamente dalla food court.

Img. 1.12_Centro commerciale Porta Siena, Siena

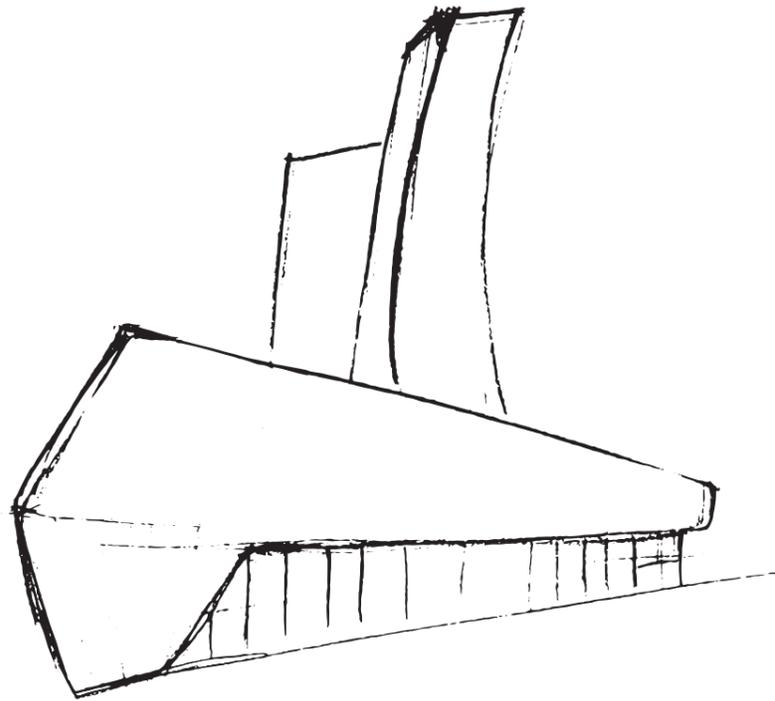


Img. 1.13_Pianta piano terra | Centro commerciale Porta Siena
 Img. 1.14_Pianta piano primo | Centro commerciale Porta Siena
 Img. 1.15_Pianta piano secondo | Centro commerciale Porta Siena

LEGENDA

- | | |
|--|---|
|  Ancora |  Distribuzione Verticale |
|  Ristorazione |  Ingressi |
|  Negozi |  Percorsi principali |
| |  Percorsi secondari |

Shopping District City Life, Milano



Lo shopping district City life si configura come un centro commerciale pubblico: un grande spazio in cui si susseguono negozi, servizi, piazza e vie pubbliche, bar e ristoranti.

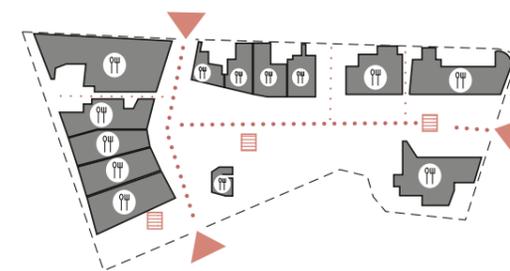
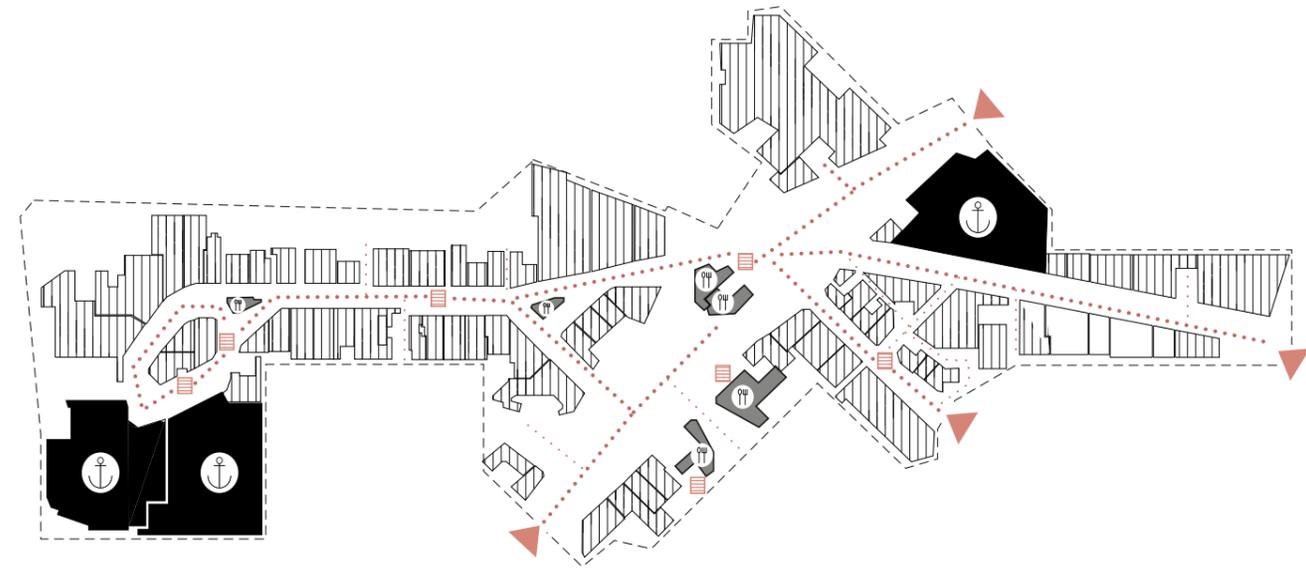
E' composto da tre piani: il piano terra, di dimensioni maggiori e i piani primo e secondo di dimensioni più ridotte. Il piano terra è posizionato ad un livello inferiore rispetto agli ingressi delle torri presenti nell'area. Date le sue grandi dimensioni sono presenti tre ingressi, posti sui prospetti principali del centro commerciale.

La distribuzione tra piano terra e primo piano avviene tramite molti corpi scala. La parte del piano terra non occupata dal centro commerciale diventa spazio pubblico.

Viste le grandi dimensioni sono state posizionate tre ancore: un grande supermercato e due grandi negozi di abbigliamento collocati sul lato opposto al centro commerciale.

Il piano primo è occupato interamente dalla food court e il secondo ospita il cinema, il cui ingresso è posto al piano primo.

Img. 1.16_Shopping District City Life, Milano

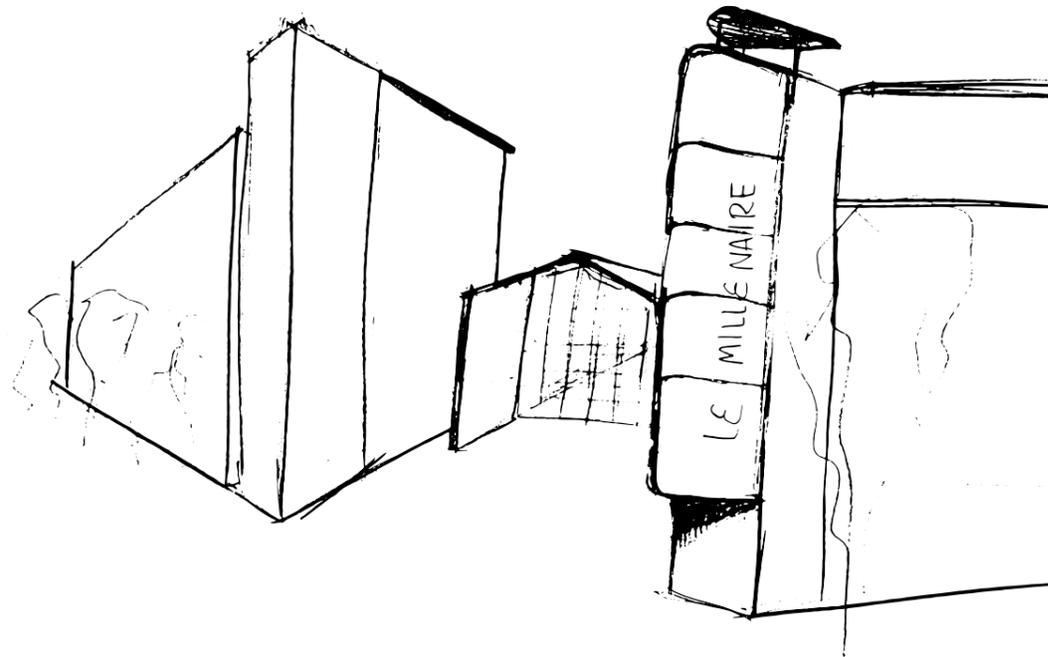


Img. 1.17_Pianta piano terra | Centro commerciale City Life
 Img. 1.18_Pianta piano primo | Centro commerciale City Life

LEGENDA

- | | |
|--|---|
|  Ancora |  Distribuzione Verticale |
|  Ristorazione |  Ingressi |
|  Negozi |  Percorsi principali |
| |  Percorsi secondari |

Millenaire, Parigi



Il centro commerciale Millenaire si configura come un classico centro commerciale composto da due piani fuori terra.

L'intero complesso è frutto della riqualificazione di una vasta area in parte dismessa e in parte non costruita.

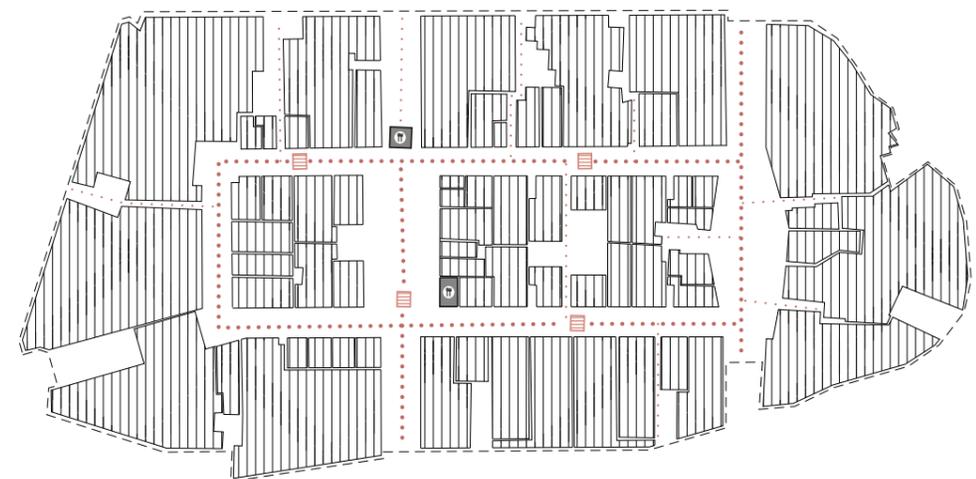
Sono presenti cinque ingressi, due dei quali sono posizionati sul lato sul fiume: che risulta essere uno dei prospetti principali dell'intero complesso.

Anche in questo caso sono presenti diversi vani scala che servono i due piani.

L'ancora è costituita da un grande supermercato, posizionato su uno dei lati corti della struttura.

In questo caso non è presente una vera e propria food court ma gli spazi dedicati alla ristorazione si posizionano tutti a piano terra lungo il lato che si affaccia sul fiume.

Img. 1.19_Centro commerciale Millenaire, Parigi

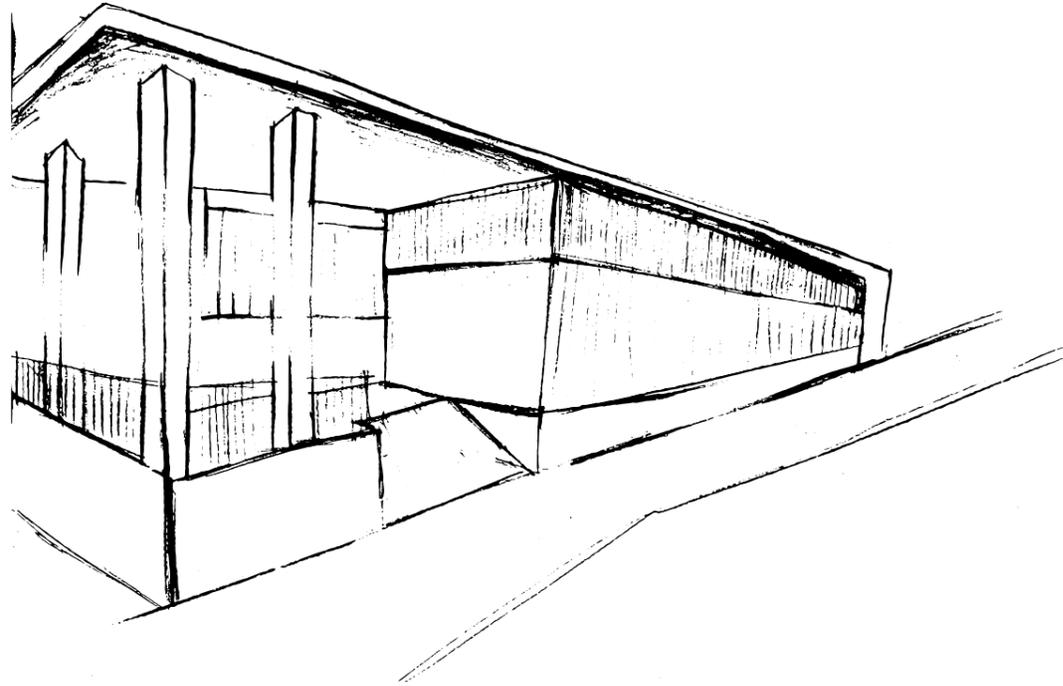


Img. 1.20_Pianta piano terra | Centro commerciale Millenaire
 Img. 1.21_Pianta piano primo | Centro commerciale Millenaire

LEGENDA

-  Ancora
-  Ristorazione
-  Negozi
-  Distribuzione Verticale
-  Ingressi
-  Percorsi principali
-  Percorsi secondari

Field's, Copenhagen



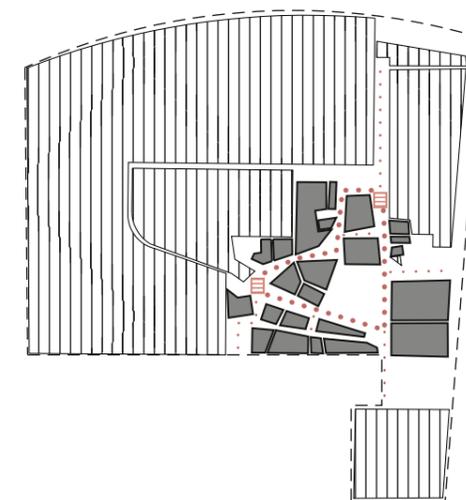
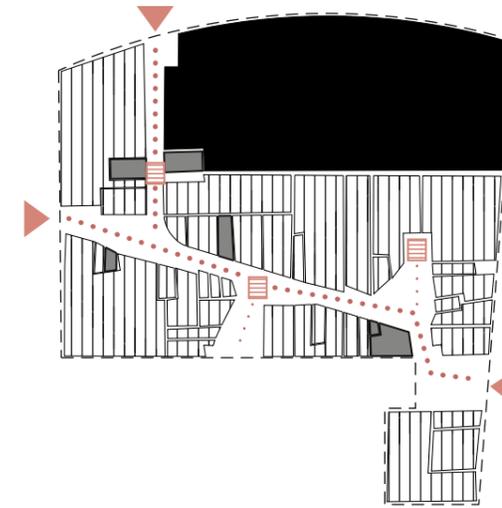
Il centro commerciale Field's è un classico centro commerciale costituito da tre piani fuori terra. Si accede alla struttura attraverso tre ingressi opposti tra loro e posizionati sulle vie principali che circondano il fabbricato.

La distribuzione verticale avviene tramite dei corpi scala posizionati nei pressi degli ingressi.

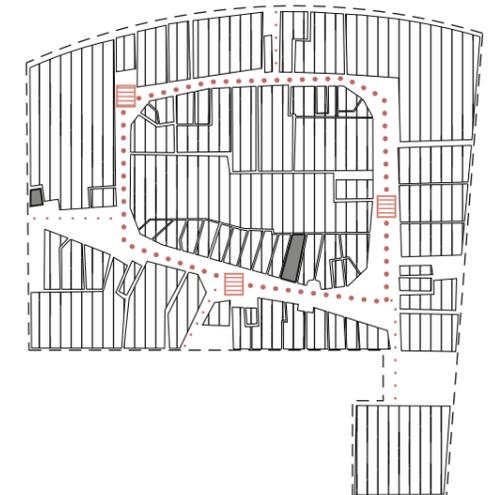
È presente a piano terra una grande ancora alimentare inserita vicino ad un ingresso secondario.

In tutti i piani è presente almeno uno spazio commerciale dedicato alla ristorazione ma la vera e propria food court occupa quasi interamente il piano secondo.

Img. 1.22_Centro commerciale Field's, Copenhagen



Img. 1.23_Pianta piano terra | Centro commerciale Field's
 Img. 1.24_Pianta piano primo | Centro commerciale Field's
 Img. 1.25_Pianta piano secondo | Centro commerciale Field's



LEGENDA

- | | |
|--|---|
|  Ancora |  Distribuzione Verticale |
|  Ristorazione |  Ingressi |
|  Negozi |  Percorsi principali |
| |  Percorsi secondari |

SCALO VANCHIGLIA

02



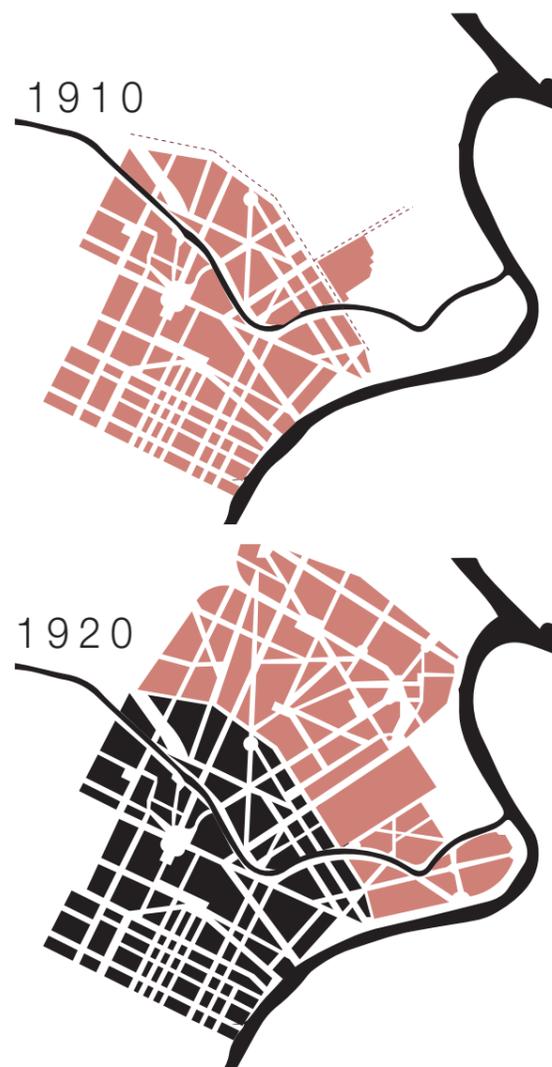
Img. 2.1_Scalo Vanchiglia, Torino, 1990
(<https://atlas.landscapefor.eu/category/luoghi/poi/12045-scalo-vanchiglia/9798-stazione-di-torino-vanchiglia>)

LO SCALO IERI

Le informazioni e la cartografia reperibili sullo Scalo non trattano approfonditamente i vari anni di vita di esso e anche i reperti fotografici che lo ritraggono in funzione non sono state rintracciabili, nemmeno nei fondi d'archivio. Per via delle difficoltà di riproduzione cartografica si è scelto di rielaborare le diverse carte di Torino per evidenziare il più possibile lo sviluppo dello Scalo e del quartiere ad esso collegato.

Il quartiere Barriera di Milano, che si estende a partire dallo Scalo Vanchiglia, ha origine con i primi insediamenti al di là della cinta daziaria ad inizio del '900. Prima di questo periodo l'area si estendeva con prati e pascoli ed era attraversata dalla Strada Reale d'Italia. Le aree agricole erano cascine ed edifici rurali sparsi che pian piano vennero demoliti per far spazio agli stabilimenti industriali che si stavano per edificare.

Nel 1911 viene attuato un piano che prevede il riposizionamento degli assi viari principali per la nuova zona che si stava espandendo, definendo così nuovi spazi e piazze pubbliche e spazi dedicati alle residenze.



Img. 2.2_Rielaborazione Carta di Torino del 1910
Img. 2.3_Rielaborazione Carta di Torino del 1920

La trasformazione urbana di questa area nasce dalla sovrapposizione dei nuovi spazi industriali, residenziali e pubblici che prendono il posto dei paesaggi agricoli. Si forma così una parte di città differente dal modello abitativo tipico di Torino.

I lavori per la costruzione della nuova stazione iniziarono intorno al 1919, lo sviluppo iniziale del progetto era di 3 km a semplice binario con possibilità di effettuare un futuro raddoppio, questo portò la città all'esproprio di terreni in grande quantità e alla costruzione di diversi manufatti. La descrizione del progetto dello scalo era:

“La linea è in trincea, a scarpata libera, onde il piazzale merci si sviluppa su un'area trapezoidale di circa mq.130.000 nella zona di rispetto del Cimitero, fra il Corso Regio Parco a levante, la futura via Regaldi a ponente, il Corso Novara a mezzo giorno e la Borgata Regio Parco a mezzanotte. L'ingresso allo scalo è previsto dal corso Novara”¹

I lavori si fermarono per alcuni anni per mancanza di fondi e si conclusero nel 1926 con la messa in funzione del servizio dello Scalo Vanchiglia per l'intera area e le industrie vicine.



1_Abate-daga P., "Alle Porte di Torino", Italia industriale artistica Editrice, Torino, 1926
Img. 2.4_Rielaborazione immaginaria dello Scalo Vanchiglia

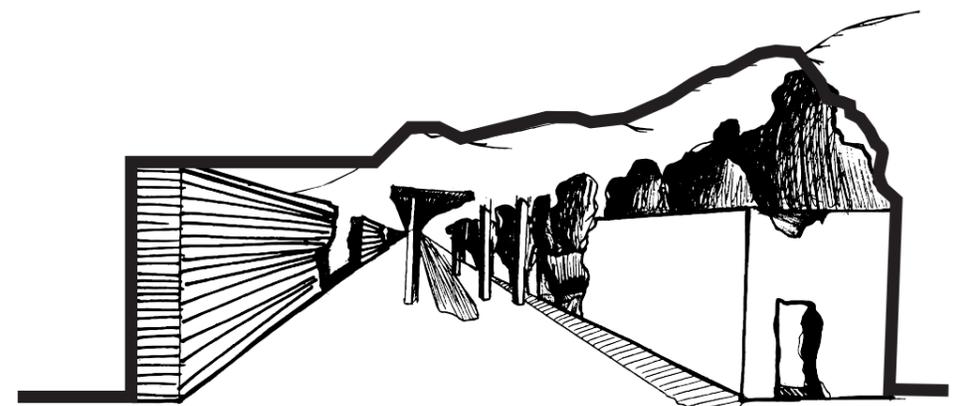


Nelle carte del 1930 e del 1935 si nota come il quartiere industriale nato su Via Regaldi abbia subito le prime lottizzazioni che lo hanno portato alla configurazione attuale.

Img. 2.5_Rielaborazione Carta di Torino del 1930
 Img. 2.6_Rielaborazione Carta di Torino del 1985

Nel 1943, durante la seconda Guerra Mondiale, venne bombardata l'area tra zona Vanchiglietta, cimitero e Regio Parco e alcune parti dello Scalo in questa occasione subirono alcuni danni. La stazione e il suo tratto di collegamento Torino-Milano rimasero in funzione fino alla fine del 1980.

Rimanendo sempre a servizio delle molte fabbriche del quartiere Barriera di Milano. In questi anni la chiusura di diversi stabilimenti all'interno della città portò ad effettuare alcuni cambiamenti al sistema ferroviario torinese e la decisione fu quella di ampliare lo Scalo di Orbassano e la totale dismissione dello Scalo Vanchiglia.



Img. 2.7_Rielaborazione immaginaria dello Scalo Vanchiglia dopo i bombardamenti

LO SCALO OGGI

Il vecchio Scalo Vanchiglia si posiziona a cavallo tra due quartieri, Barriera di Milano e Aurora e tra due circoscrizioni: la sesta circoscrizione e la prima.

Tutta l'area interessata risulta essere morfologicamente molto varia: quartieri residenziali di vecchia costruzione molto regolari, impostazione geometrica del cimitero, vuoto urbano dello Scalo che si affaccia sul quartiere prevalentemente industriale tra via Regaldi e Via Ristori e poi ancora quartieri di recente costruzione come Via Bologna che è caratterizzato da edifici popolari di grandi dimensioni.

Il vecchio scalo ferroviario si presenta come vuoto all'interno di una porzione di città estremamente costruita. Oggi lo scalo è proprio una barriera tra due parti di città che non riescono a parlare tra di loro. E' lasciato a se stesso, parte delle costruzioni che lo componevano sono state demolite e il resto è stato recintato con una rete metallica provvisoria.

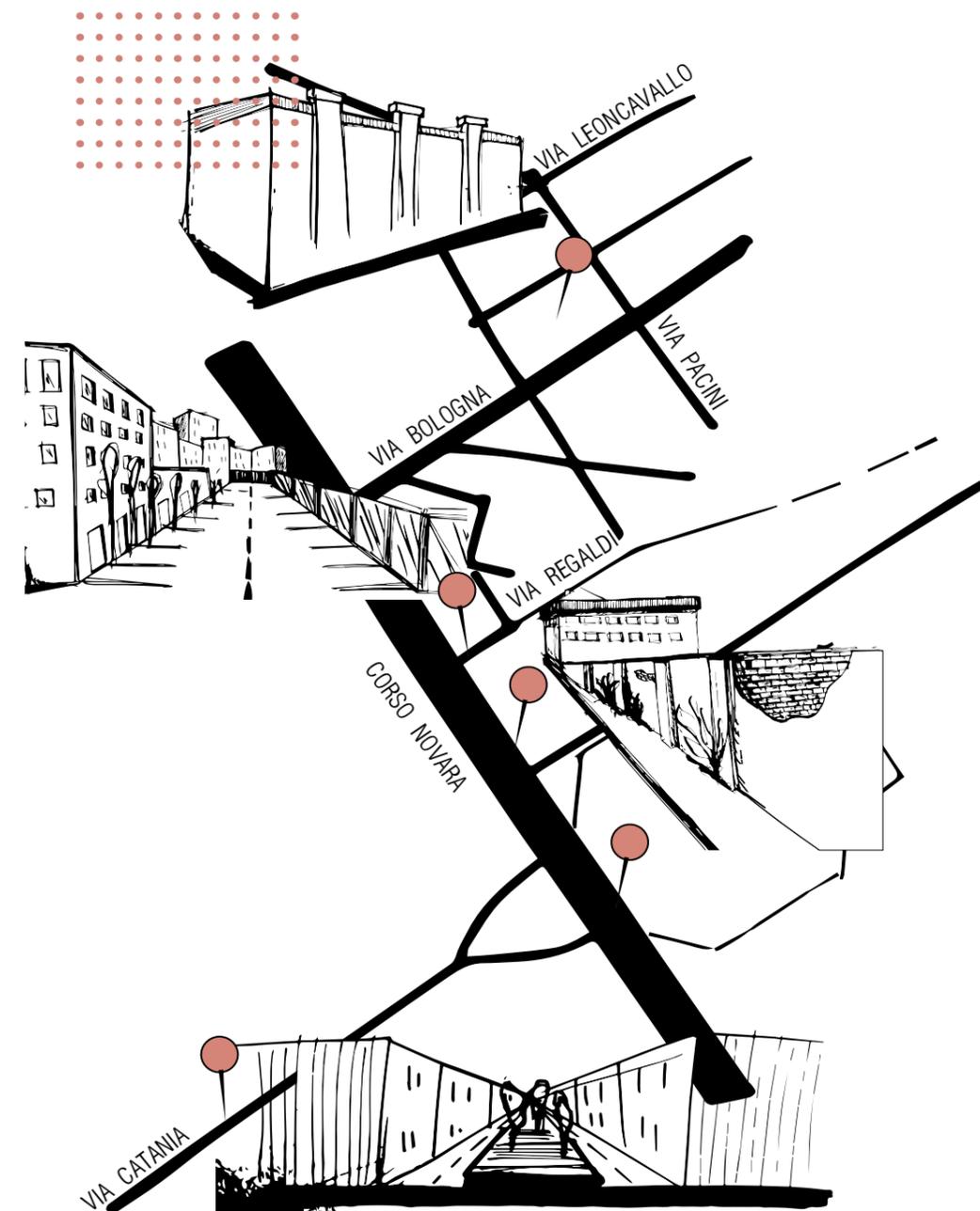
Il verde cresce incolto e in tutta l'area sono presenti oggetti abbandonati.

Nell'area sono ancora presenti alcune costruzioni che funzionavano attivamente con lo scalo ferroviario.

Il quartiere in cui si inserisce lo scalo è quello industriale costruito intorno a Via Regaldi, che attualmente è una strada senza uscita, e si estende fino a Via Bologna e Via Ristori. Quasi tutto il quartiere è caratterizzato da bassi edifici industriali che negli anni stanno cambiando la loro destinazione d'uso: sono presenti alcune gallerie di arte contemporanea. Sono presenti alcuni edifici a destinazione residenziale di maggiori dimensioni, su Corso Novara e su Via Pacini.

Le strade che percorrono la zona sono strette e non collegate tra di loro perchè molte di esse risultano essere senza uscita, chiuse verso muri ciechi.

L'intera area è composta da costruzioni non pensate e ragionate, quindi edificate in tempi differenti, risulta essere una zona non progettata perchè molto frammentata e sregolata rispetto al territorio circostante.



Img. 2.8_Rappresentazione grafica del contesto in cui si inserisce lo Scalo Ferroviario Vanchiglia

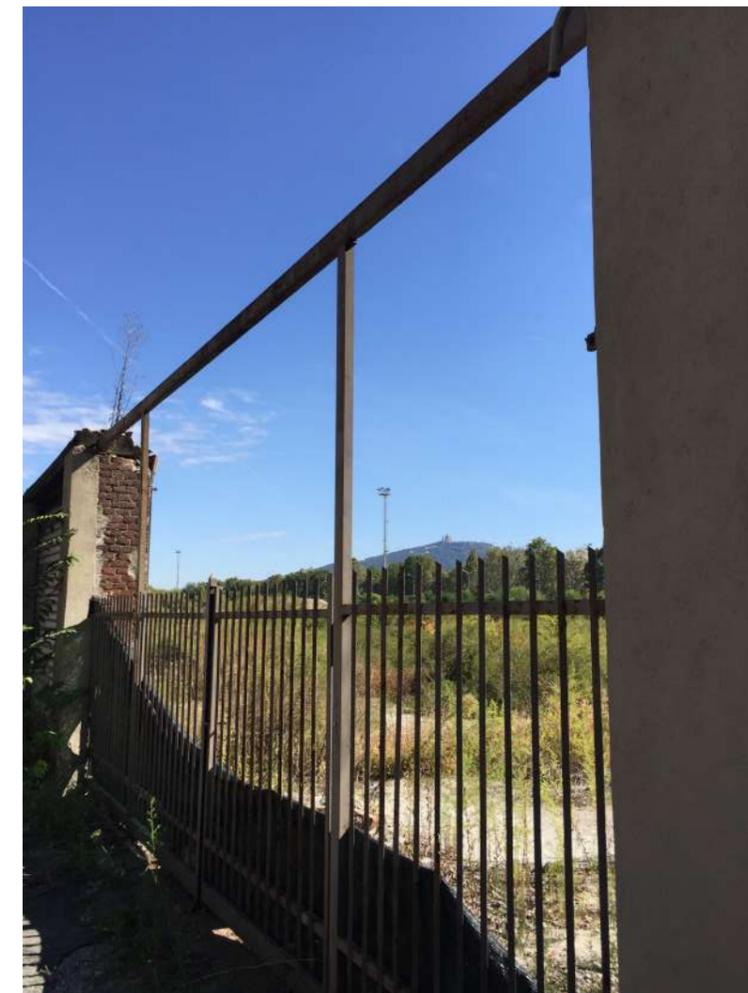


Foto 2.1_Muro dell'ex Scalo Ferroviario Vanchiglia visto da Corso
Novara
Foto 2.2_Vista interna dello Scalo Ferroviario
(foto dell'autore)



Foto 2.3_Vista interne dell'ex Scalo Ferroviario Vanchiglia
Foto 2.4_Edifici ad utilizzo del vecchio Scalo Ferroviario

(foto dell'autore)



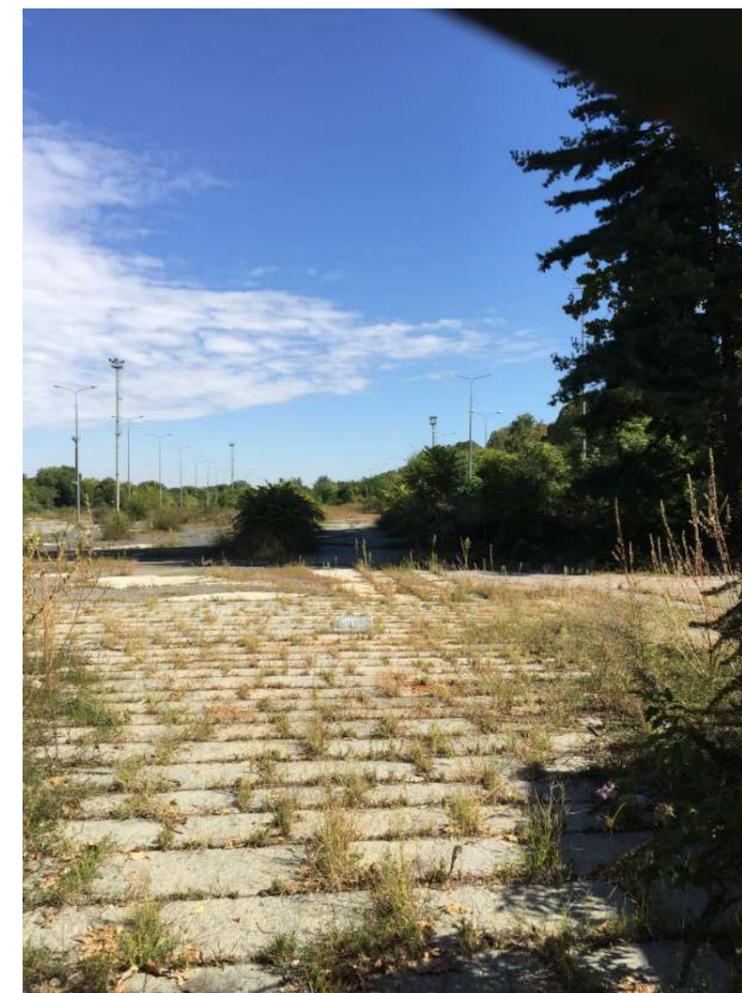


Foto 2.5_Foto 2.6_Viste dello Scalo Ferroviario Vanchiglia - viste fatte da Via Regaldi

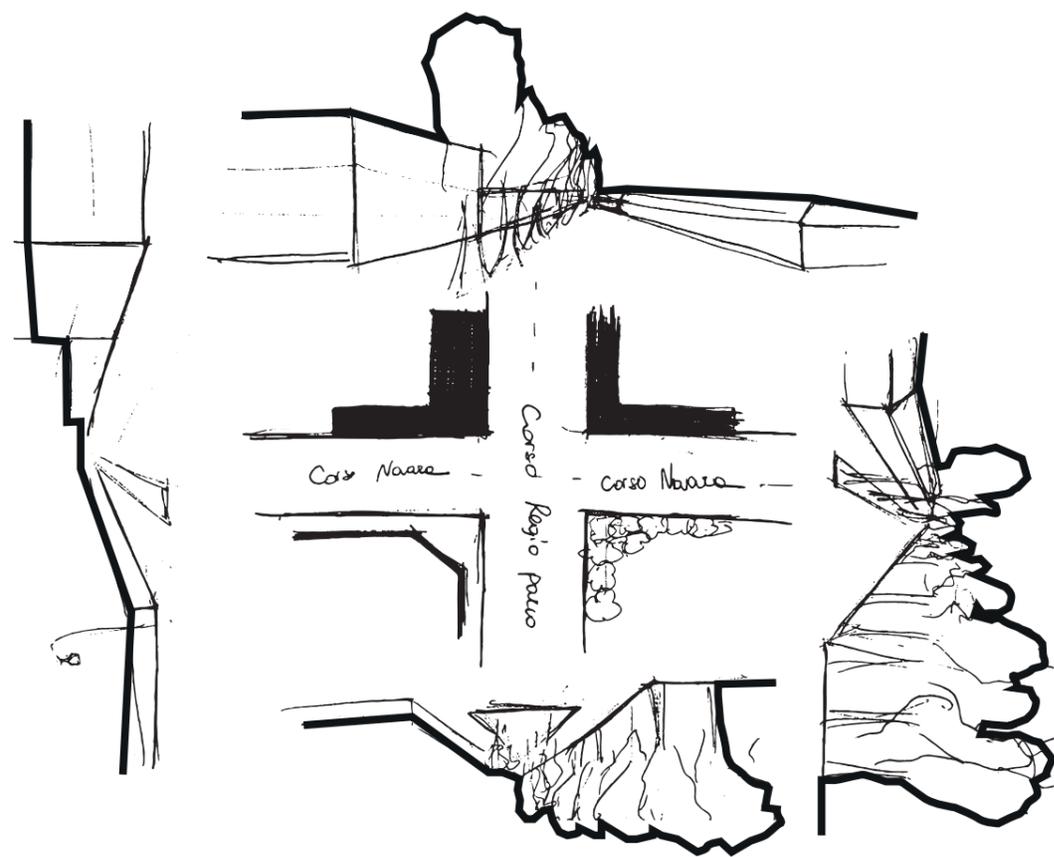
(foto dell'autore)



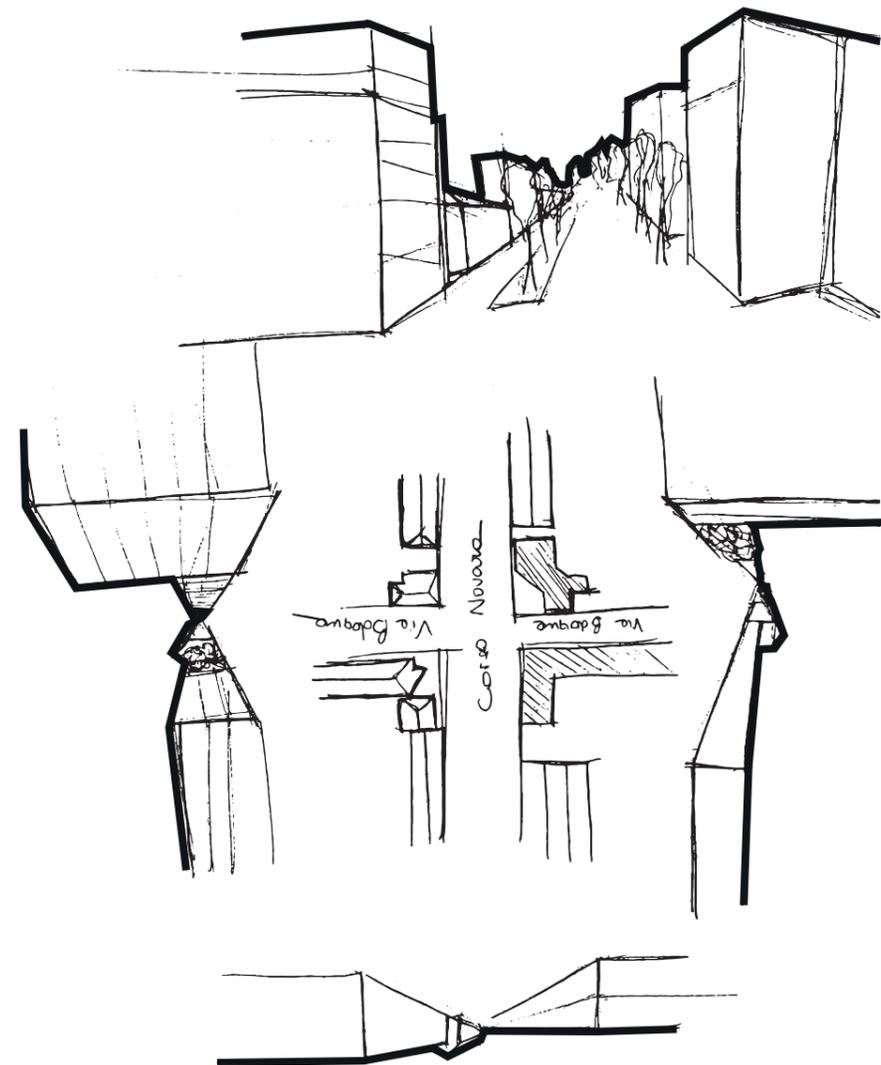
Foto 2.7_Foto 2.8_Foto 2.9_Viste delle strade senza uscita che compongono il quartiere tra via Regaldi e Via Ristori

(foto dell'autore)

INQUADRAMENTO URBANO



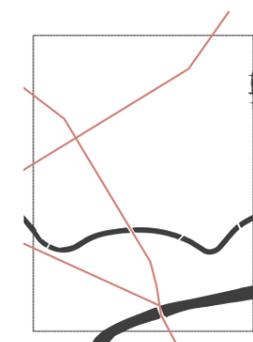
Img. 2.9_Rappresnetazione grafica incrocio Corso Novara-Via Bologna



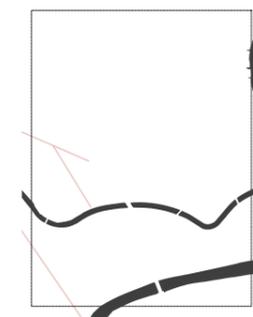
Img. 2.10_Rappresentazione grafica Corso Novara-Corso Reggio Parco



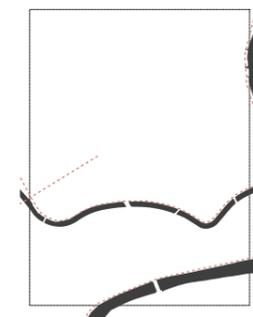
Img. 2.11_Mobilità principale



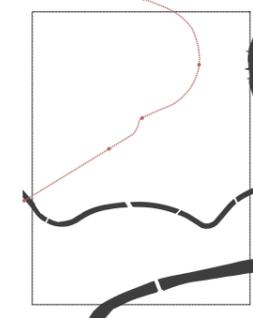
Strade a scorrimento veloce



Strade a scorrimento di media velocità



Percorsi ciclabili



Percorso futura Metro 2

Mobilità principale

La città di Torino presenta una mobilità intensa e molto disuguale tra le varie circoscrizioni della città, soprattutto nell'area considerata. Gli assi a medio e veloce scorrimento sono quelli più toccati e utilizzati dal traffico cittadino giornaliero.

Gli assi a scorrimento veloce collegano la città da un capo all'altro. Nella zona selezionata possiamo identificare con facilità Corso Novara, che interseca Via Bologna e Corso Regina Margherita che sono tra gli assi principali della città di Torino. Questi tratti sono di dimensioni maggiori, con elevate quantità di traffico veicolare, velocità notevole e minor quantità di attraversamenti pedonali.

Gli assi a medio scorrimento, nell'area evidenziata, come Corso Regio Parco, Corso Palermo, Corso Brescia, Corso San Maurizio si localizzano nelle vicinanze di quelli a scorrimento veloce hanno agevolato il traffico di quartiere.

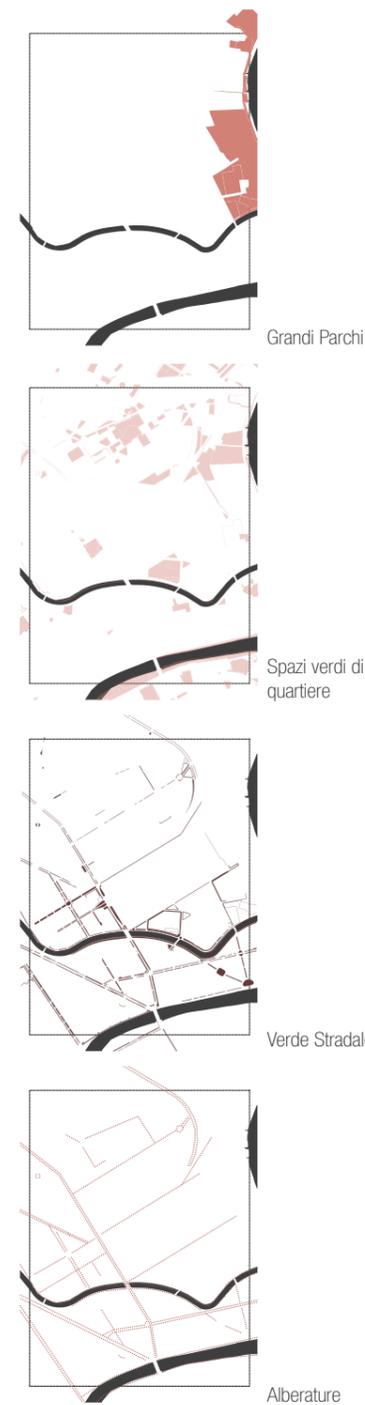
I percorsi ciclabili sono quasi assenti nella zona, possiamo identificare quelli a cavallo dei fiumi Po e Dora e l'ultimo tratto del percorso ciclabile di Corso Regio Parco che però oggi termina all'altezza del cimitero monumentale.

E' previsto il passaggio della futura linea 2 della metropolitana, tratto che collegherà Orbassano con la Stazione ferroviaria Rebaudengo. Nell'area evidenziata sono previste 4 fermate: I giardini Reali, Corso Novara, Via Bologna e Corelli.



Img. 2.12_Verde Urbano

Verde Urbano



La zona scelta si colloca alla porte di Torino verso Settimo Torinese ma in ottimo collegamento con il centro cittadino e i suoi servizi. La sua posizione permette di trovare nelle vicinanze alcuni grandi parchi della città, come il Parco della Colletta e il parco della Confluenza.

Gli spazi verdi di quartiere risultano in grande quantità in buona parte dell'area selezionata. E' possibile vedere il Parco Crescenzo e il Parco Buscallioni posizionati nei pressi del cimitero monumentale, oppure i giardini intorno a Via Petrella.

Il verde stradale corrisponde in gran parte alla posizione dei viali alberati, che per la maggior parte sono posizionati sui corsi ad alto e medio scorrimento. E' possibile trovare alcune aree verdi stradali in punti che hanno funzione di snodo tra vie che si incontrano.



Img. 2.13_Funzioni piani terra

Funzione piani terra



Funzione industriale



Funzione commerciale



Funzione residenziale

La parte di città scelta è caratterizzata prevalentemente da piani terra a carattere residenziale, commerciale e industriale in minima parte.

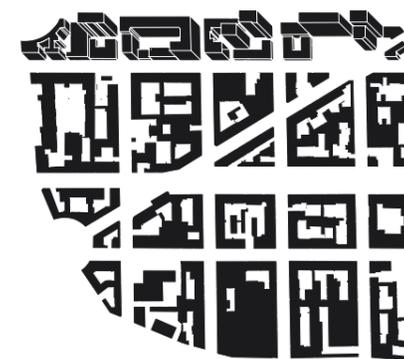
L'area, siccome posizionata fuori dal centro cittadino, presenta un grande numero di piani terra dei fabbricati a destinazione residenziale, questa funzione caratterizza gran parte della zona.

Sono presenti anche piani terra a carattere commerciale e si posizionano prevalentemente lungo gli assi stradali e/o pedonali più frequentati.

Ci sono due aree maggiori in cui i piani terra sono a destinazione industriale: i quartieri che si estendono da Via Bologna-Corso Brescia e il trincerone, il secondo lo troviamo oltre il cimitero monumentale intorno a Lungo Dora Pietro Colletta.



Img. 2.14_Morfologia



1_Corte chiusa



2_Misto a prevalenza industriale



3_Aperto residenziale

Morfologia

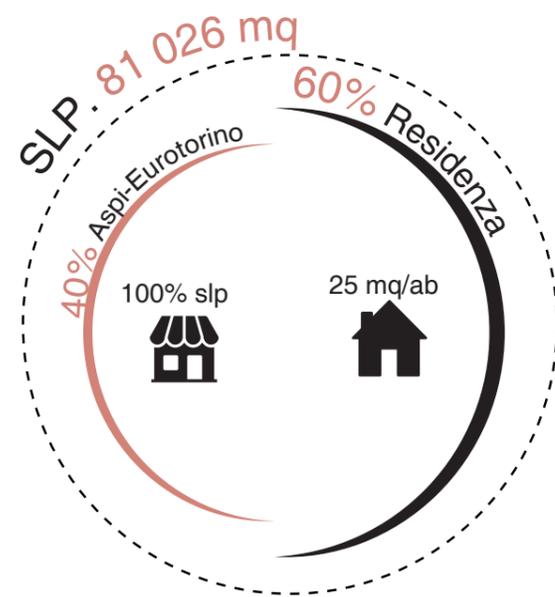
La zona scelta è caratterizzata da un tessuto molto vario tra le sue parti. E' possibile ritrovare isolati a corte chiusa, isolati misti e isolati misti a carattere industriale che convivono nelle vicinanze. Sono stati evidenziate le tre tipologie principali di isolato che è possibile trovare nella porzione di città presa in considerazione.

Il primo caso scelto rappresenta il tipico isolato a destinazione totalmente residenziale organizzato intorno ad una corte chiusa, caratteristico della città di Torino. I fabbricati occupano tutti i lati della corte mentre vi è un vuoto all'interno della cortile comune.

Il secondo caso è formato da isolati misti a carattere prevalentemente industriale. E' formato da pochi edifici residenziali più alti e molto edifici industriali di varie dimensioni a pochi piani (massimo 2). Gli edifici non creano una cortina cortina ma sono posizionati casualmente nell'area e creano così alcuni vuoti che permettono di permeare all'interno del quartiere.

Il terzo caso è formato da isolati aperti a carattere residenziale. La maggior parte degli edifici, di altezza maggiore rispetto agli isolati a corte chiusa, sono a della tipologia a stecca.

STRUMENTI URBANISTICI
 NUA(Norme tecniche attuazione)
 Zut 9.200 - Regaldi



L'area prevede un indice territoriale massimo pari a 0,5 m2 SLP/m2 ST.

La SLP è pari a 81.026 mq ripartita come segue:

- Residenza: minimo 60%
- ASPI/Eurotorino: minimo 40%

Le aree minime da dedicare a servizi sono:

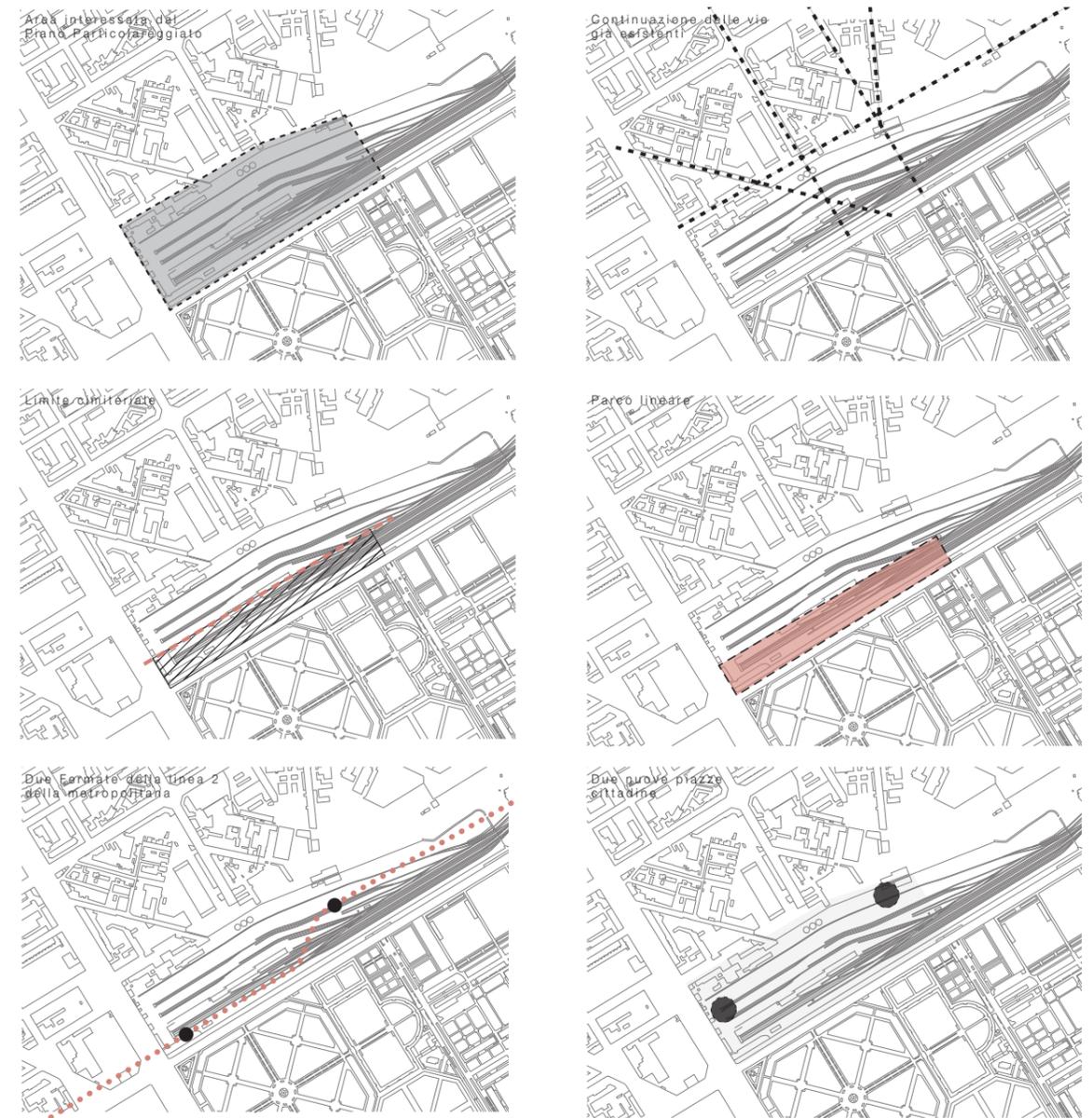
- Residenza: 25 m2/ab.
- ASPI/Eurotorino: 100% SLP

Servizi alla città richiesti:

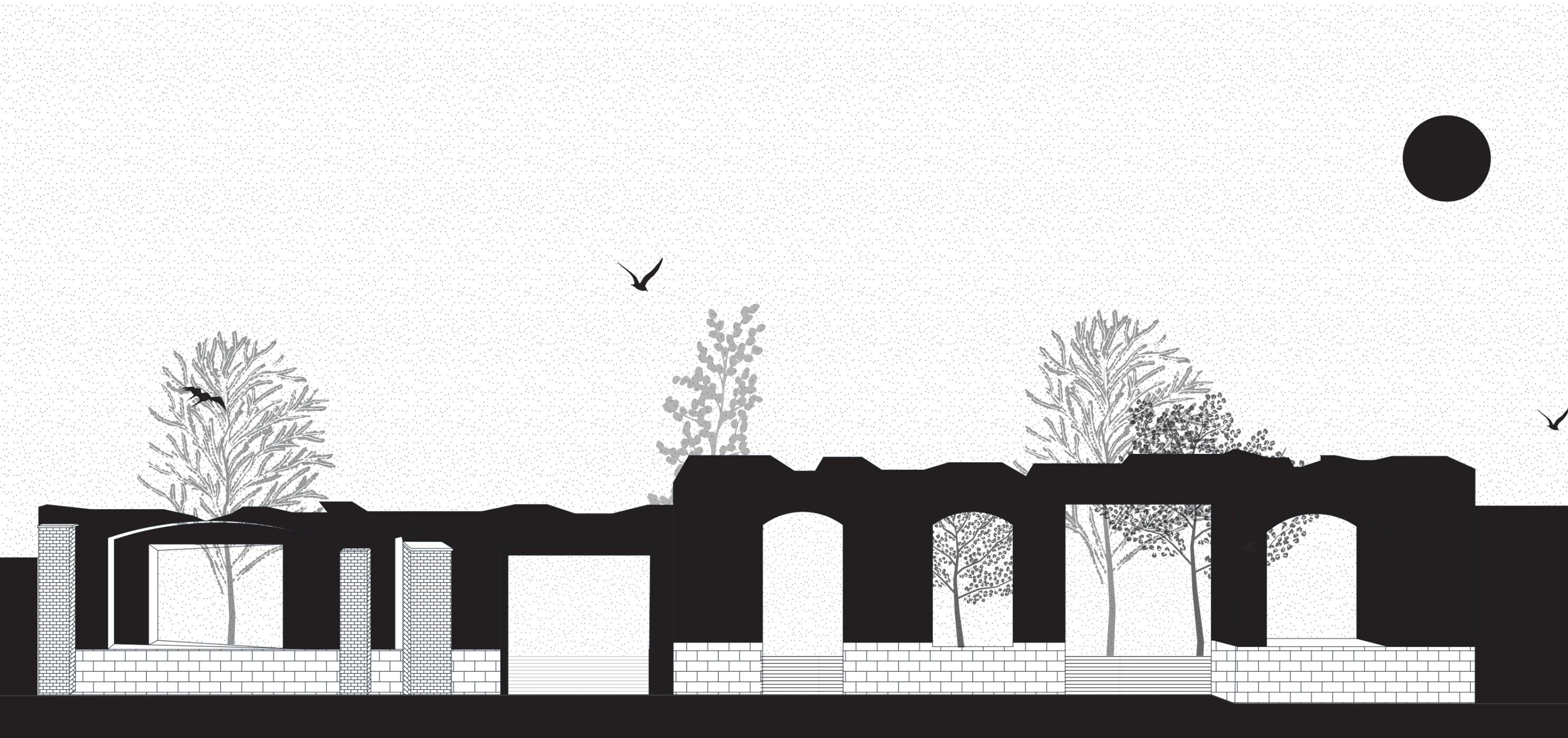
- Parco Lineare
- Due Stazioni della Metropolitana
- Due nuove piazze pedonali
- Nuove vie pubbliche carrabili e/o pedonali

Img. 2.15_Punti fondamentali delle Norme tecniche attuative, Zut-9.200
 Piano Regolatore Generale di Torino, Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione, Zut 9.200 - Regaldi - direzione centrale ambiente, sviluppo, territorio e lavoro - agg. 30/06/2019

Piano Particolareggiato Regaldi
 approvato 20/05/2015



Img. 2.16_Punti fondamentali del Piano Particolareggiato Regaldi
 Piano Particolareggiato di Recupero - zona di trasformazione Ambito Regaldi - direzione centrale ambiente, sviluppo, territorio e lavoro - 4/05/2015



Img. 2.18_ Vista di come si presenta oggi lo Scalo Vanchiglia sul fronte di Via Regaldi

PROPOSTA PROGETTUALE

03



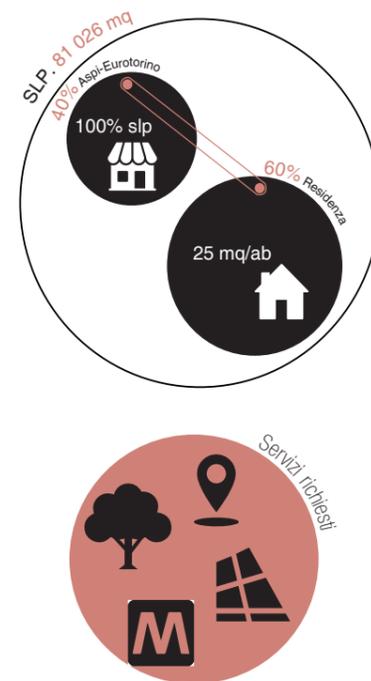
img. 3.1_

La posizione dell'area di intervento, le analisi storiche e urbanistiche dei precedenti capitoli pongono le basi per la realizzazione della proposta progettuale dello scalo Vanchiglia.

Il primo approccio alla fase progettuale è avvenuto tramite l'analisi della morfologia del contesto. Qui si sono ipotizzate quelle che potevano essere le diverse soluzioni appropriate per mettere in relazione il progetto e i quartieri in cui si inserisce, che sono molto diversi tra loro.

Lo Scalo Vanchiglia si presenta oggi come un grande vuoto urbano in stato di abbandono in cui è impossibile accedere. Si posiziona tra un quartiere fortemente industriale, quello che si affaccia su Via Regaldi e il cimitero monumentale.

L'obiettivo principale è stato la ricerca di una soluzione valida per la creazione di un nuovo polo attrattivo per la città e una risposta positiva alle domande della cittadinanza, tenendo in considerazione le norme tecniche del comune di Torino e alcuni dei punti fondamentali del piano Particolareggiato Regaldi, approvato nel 2015.

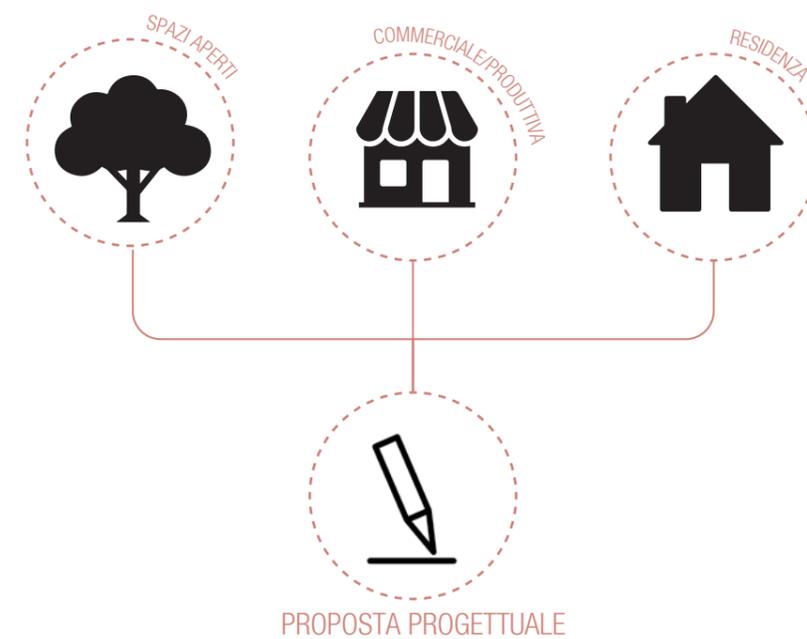


Img. 3.2_Punti fondamentali delle Norme tecniche attuative, Zut-9.200 Piano Regolatore Generale di Torino, Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione, Zut 9.200 - Regaldi - direzione centrale ambiente, sviluppo, territorio e lavoro - agg. 30/06/2019

Si è tenuta in considerazione poi la necessità di posizionare un complesso commerciale che possa funzionare come spinta per la rigenerazione dell'intera area. L'intento è stato quello di elaborare una proposta progettuale attraverso una serie di interventi diversi che collaborano e convivono tra loro. Sono stati sviluppati tre macro temi principali: l'area commerciale e semi produttiva

gli spazi residenziali e gli spazi aperti pubblici e privati.

Questi si aggregano lungo l'estensione dell'intero lotto alternandosi tra loro e contribuendo al disegno di spazi nuovi, attrattivi, funzionali e dinamici: spazi aperti pubblici e privati, spazi residenziali, lavorativi, ludici e un nuovo progetto infrastrutturale che tiene in considerazione le preesistenze e la nuova linea della metropolitana.



Img. 3.3_Schema rappresentativo della proposta progettuale

MASTERPLAN

Il masterplan finale si modella intorno al limite cimiteriale, in particolar modo per quanto riguarda il costruito.

L'area viene suddivisa in sette isolati di diverse dimensioni. Tre di questi nascono dalla continuazione di alcune vie Carrabili esistenti nel quartiere in affaccio su Via Regaldi. Le tre nuove vie pedonali, invece, non sono il prolungamento di nessuna via esistente. Tutti e sei i percorsi si sviluppano dall'esigenza di connettere le due parti di città oggi separate dallo Scalo. L'area interessata dal limite cimiteriale, quindi zona in cui non sarà possibile edificare, viene interamente destinata a foresta urbana, a orti urbani e area sportiva via via che ci si avvicina al fronte costruito.

Nel primo isolato, in affaccio su Corso Novara, viene posizionato il nuovo centro commerciale che si affaccia sul nuovo spazio pubblico di Piazza Novara. Il nuovo polo commerciale viene pensato come una struttura separata dal resto: una prima area commerciale e pubblica di ingresso al nuovo quartiere.

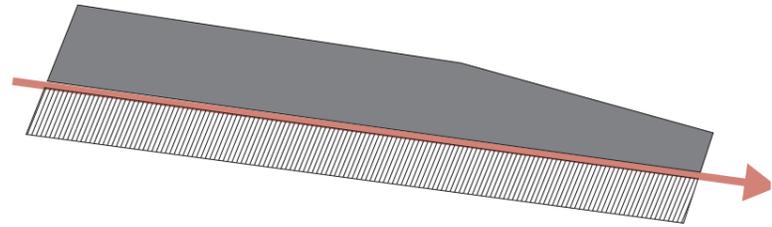
L'ultimo isolato, presente sul masterplan, viene adibito anch'esso a spazio pubblico: un parco giochi di grandi dimensioni e una piazza scoperta

(in cui sarà previsto l'arrivo della linea 2 dell'alta metropolitana), che prende il nome di Piazza Ristori, posizionata all'incrocio tra Via Ristori e Via Paganini. metropolitana), che prende il nome di Piazza Ristori, posizionata all'incrocio tra Via Ristori e Via Paganini.

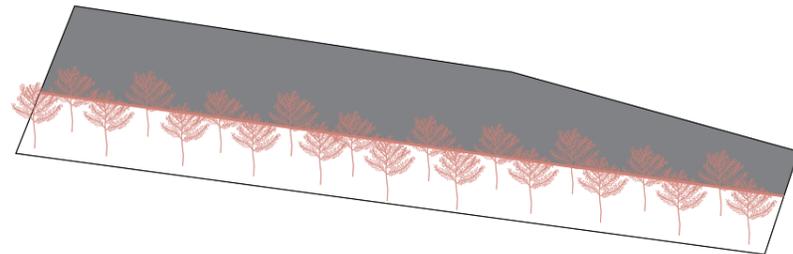
Gli isolati residenziali, collocati tra i due spazi pubblici, caratterizzano quasi interamente il progetto del costruito. I piani terra degli edifici residenziali sono destinati ad abitazione fatta eccezione per il fronte su Via Regaldi, in cui è prevista una distribuzione semi produttiva (produzione e residenza annessa) e destinazione commerciale, come deciso dal Piano Particolareggiato Regaldi.

L'intera area è unificata da una percorso principale che unisce le due piazze attraversando l'area residenziale. Il percorso non ha solo funzione di collegamento all'interno del progetto, ma è stato pensato come punto in cui l'isolato canonico si "spezza" e la parte finale di esso cambia l'orientamento ribaltandosi interamente in affaccio sul parco, creando così due metà isolati a corte affacciati entrambi verso l'area verde del progetto. Il percorso principale è sottolineato dalla stessa pavimentazione continua in tutta l'area di progetto.

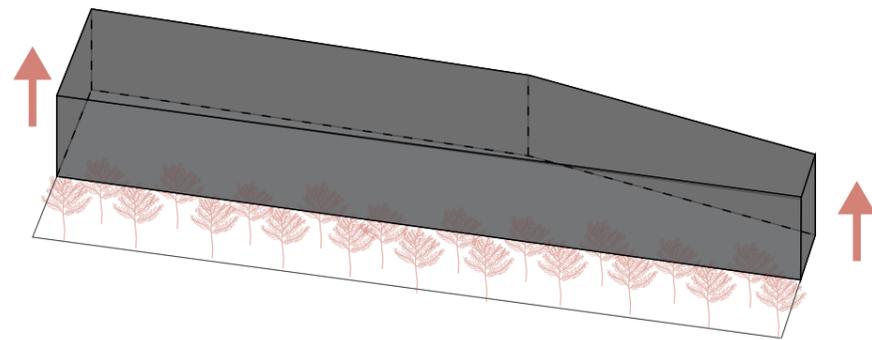
limite cimiteriale che definisce la zona in cui è possibile costruire.



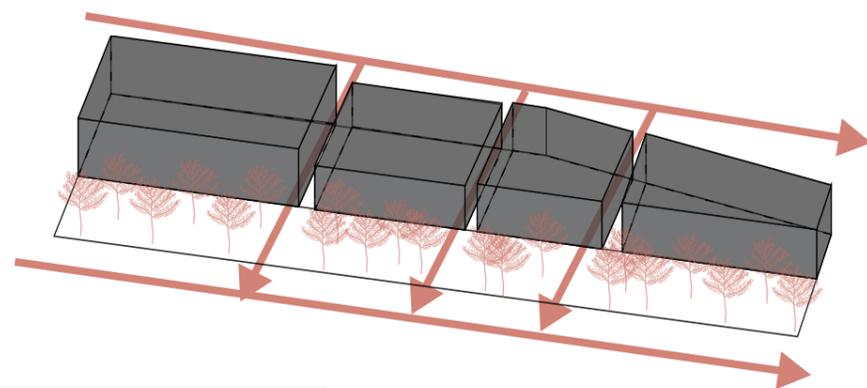
Inserimento foresta urbana nella porzione di territorio interessata dal limite cimiteriale



Costruzione del fronte compatto sulla nuova Via Regaldi.

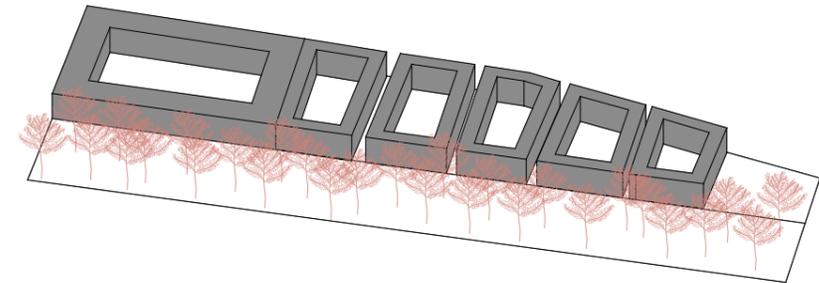


Collegamento tra Via Regaldi e Corso Regio Parco attraverso nuove vie Carrabili.

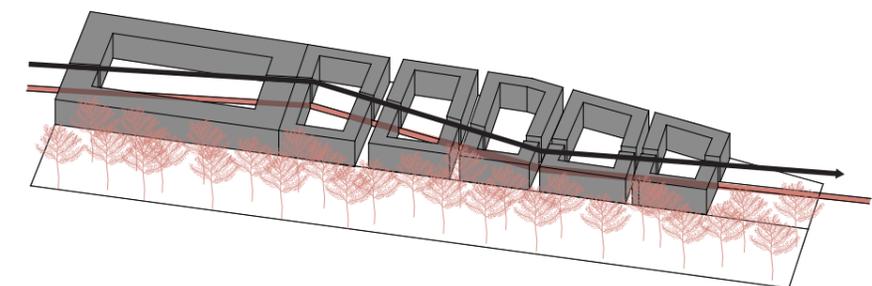


Img. 3.4_Rappresentazioni schematiche masterplan

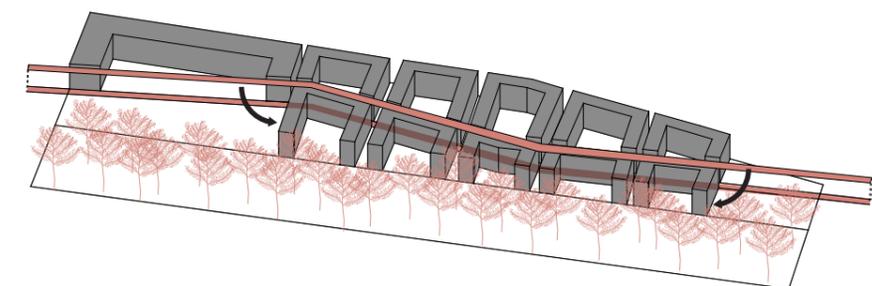
Definizione degli isolati a corte



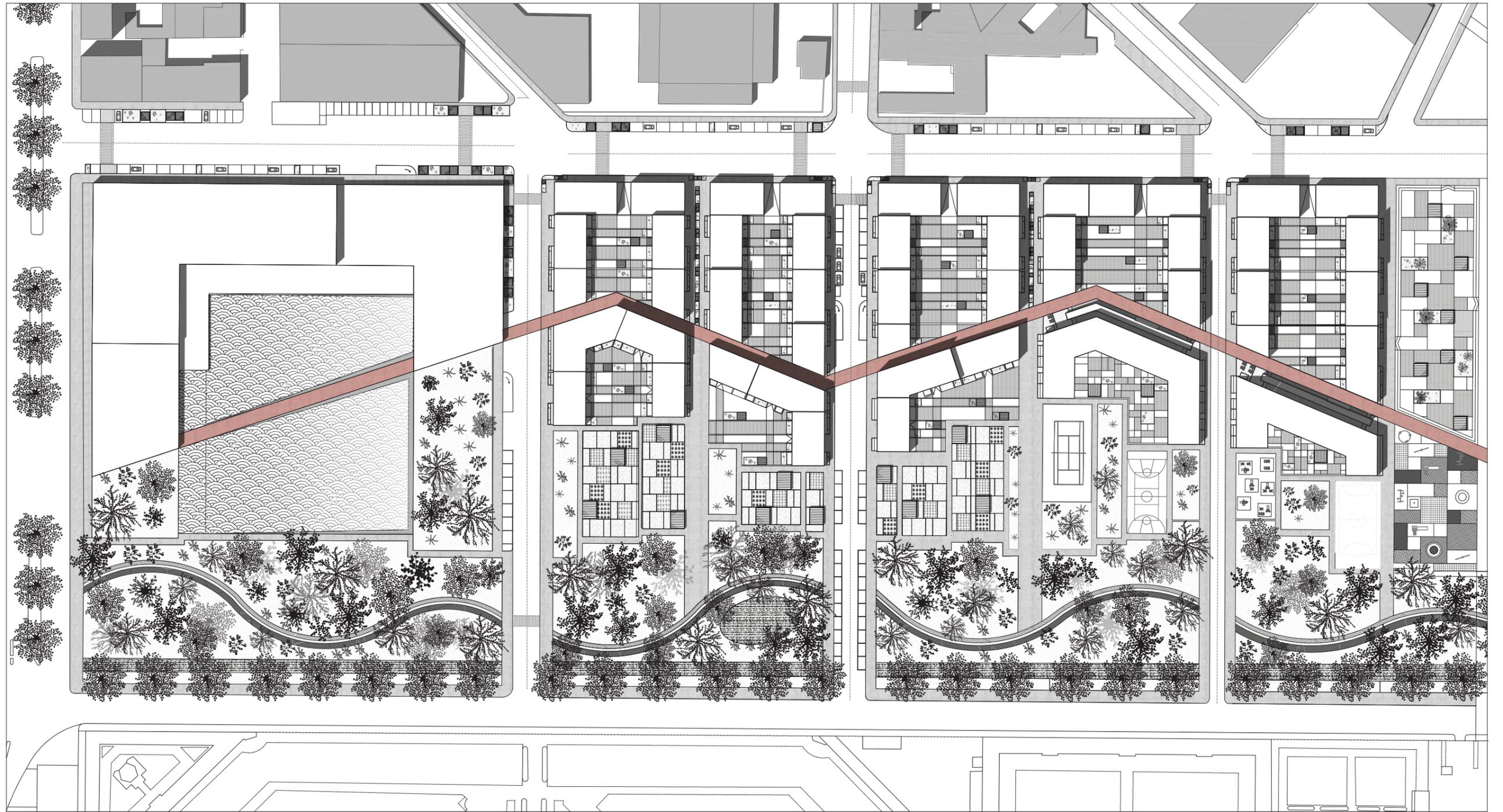
Inserimento percorso principale che divide gli isolati in due parti



Rotazione della parte finale dell'isolato verso il parco urbano



Img. 3.5_Rappresentazioni schematiche masterplan

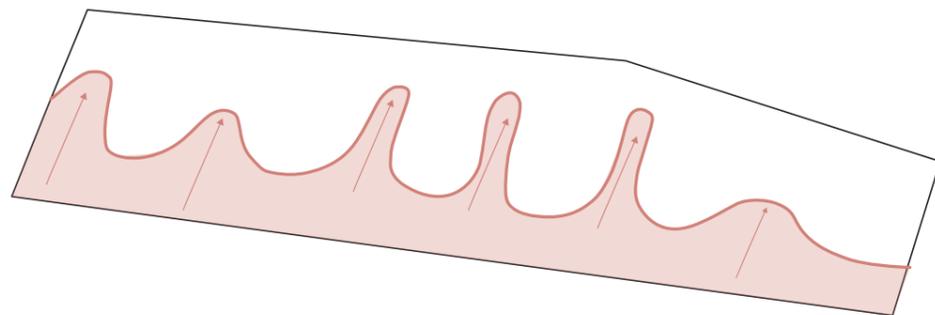


Img. 3.6_Masterplan

LO SPAZIO APERTO

Gran parte della riqualificazione riguarda lo spazio aperto pubblico e privato. L'intervento su questo macro tema è tra i più importanti perché unico, oltre al commercio, ad avere un forte potere attrattivo. La prima proposta data anche dalle norme tecniche attuative è l'inserimento di una grande fascia verde con destinazione a foresta urbana che separa l'area di intervento dal cimitero monumentale, non isolandola ma rendendola permeabile tramite collegamenti carrabili e/o pedonali. Il sistema del verde si ridada man mano che ci si avvicina al costruito: si succedono

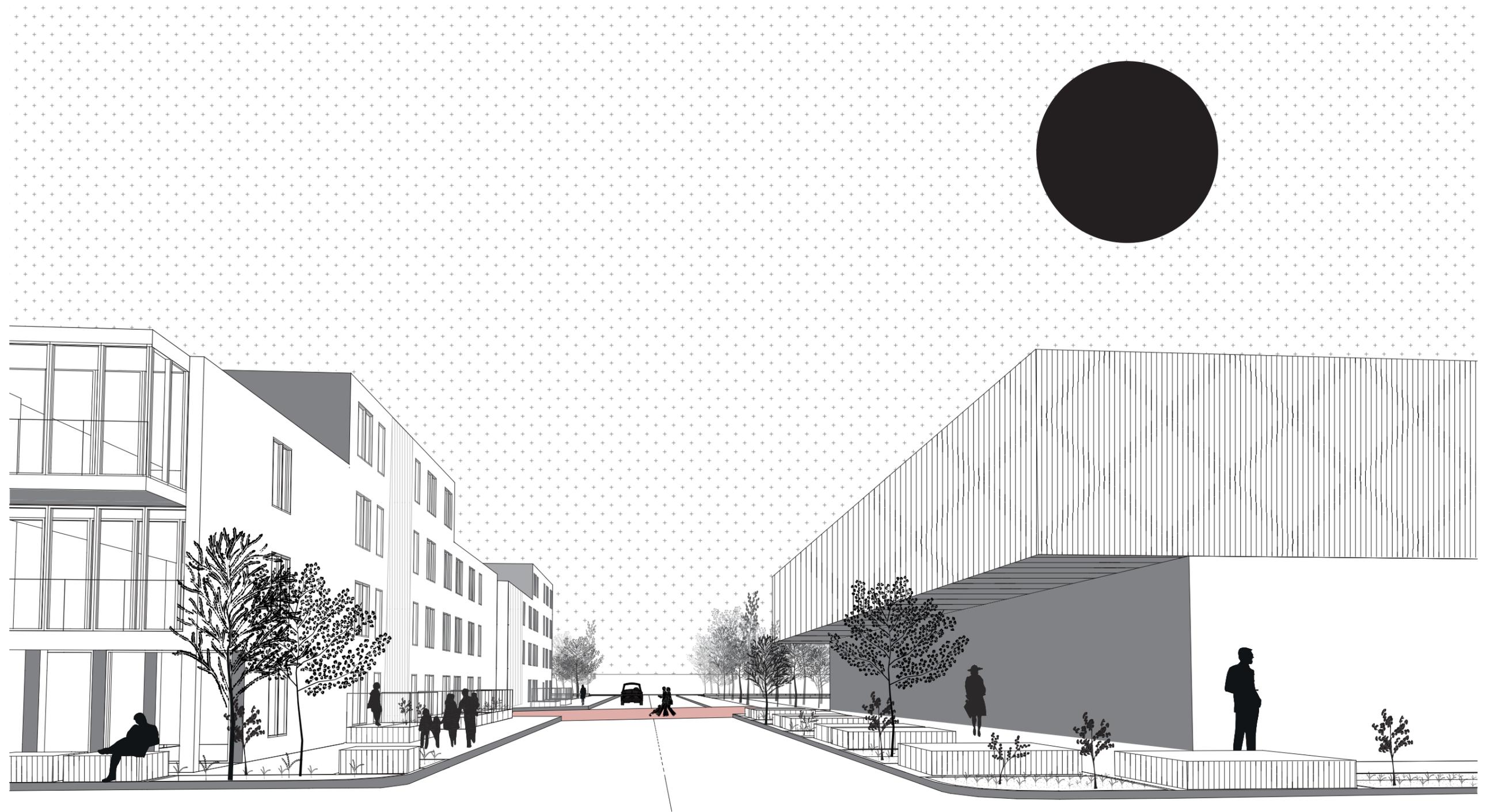
uno dopo l'altro la foresta urbana, gli orti urbani privati, campi sportivi, i giardini di quartiere, i giardini interni alle corti private e infine il verde degli appartamenti a piano terra. I giardini di quartiere e i giardini interni alle corti sono formati da una seduta modulare, che varia la propria scala in rapporto allo spazio disponibile, e da piccoli spazi a giardino. Il sistema del verde occupa gran parte della riqualificazione, anche dove sembra non esserci è possibile ritrovare piccole aree verdi pubbliche, come quelle presenti nelle vie pedonali o sui marciapiedi delle vie carrabili, destinate alla comunità.



Img. 3.7_Rappresentazione schematica sistema del verde

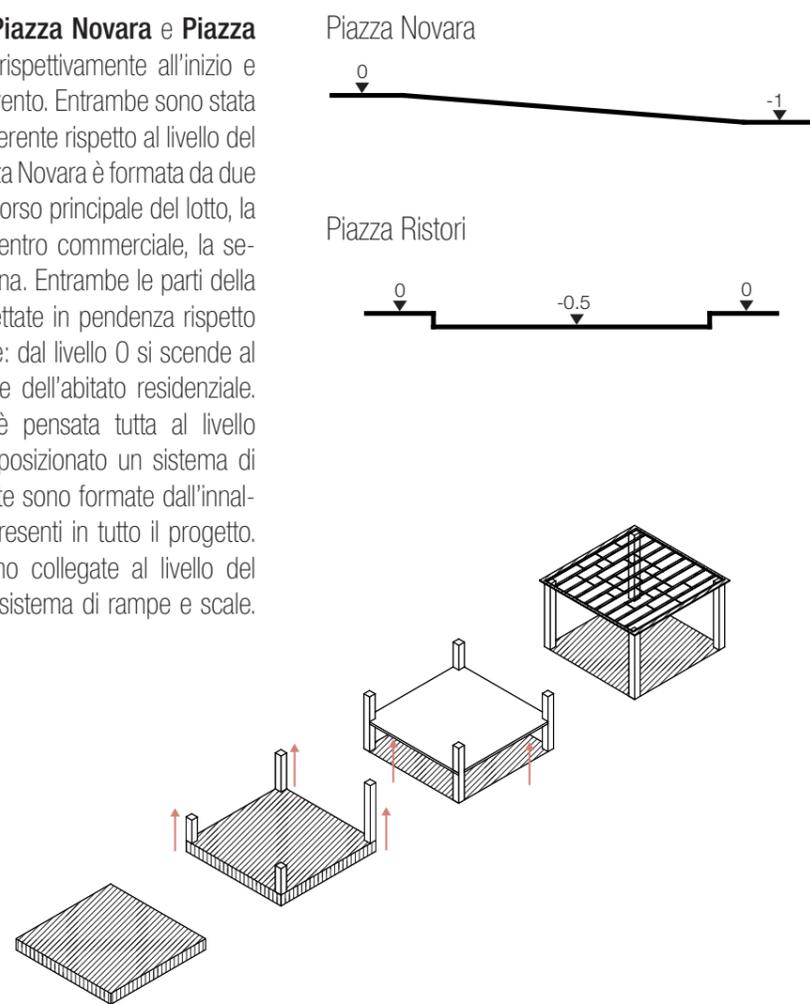


Img. 3.8_Vista Foresta urbana

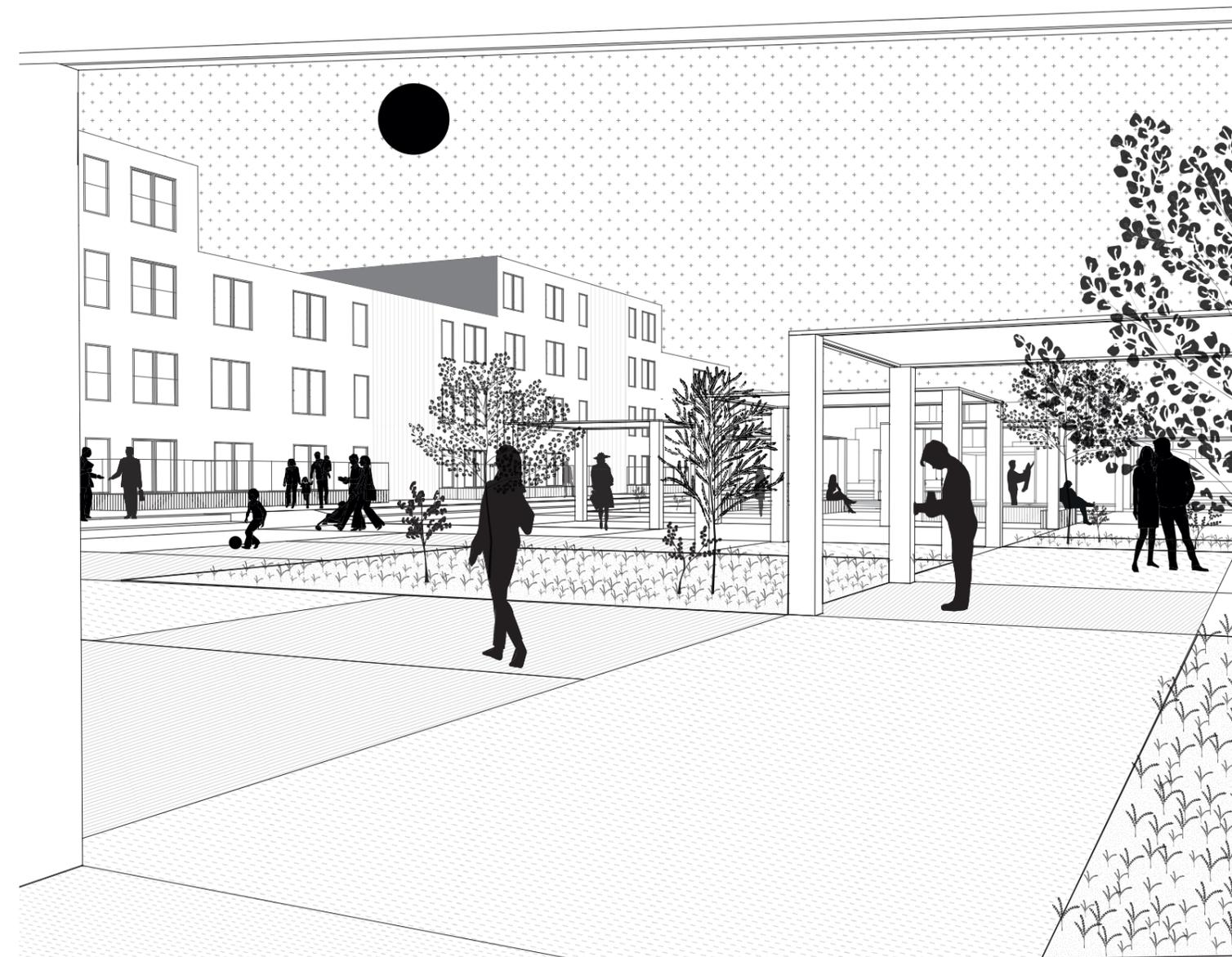


Img. 3.9_Vista via carrabile tra centro commerciale e residenze

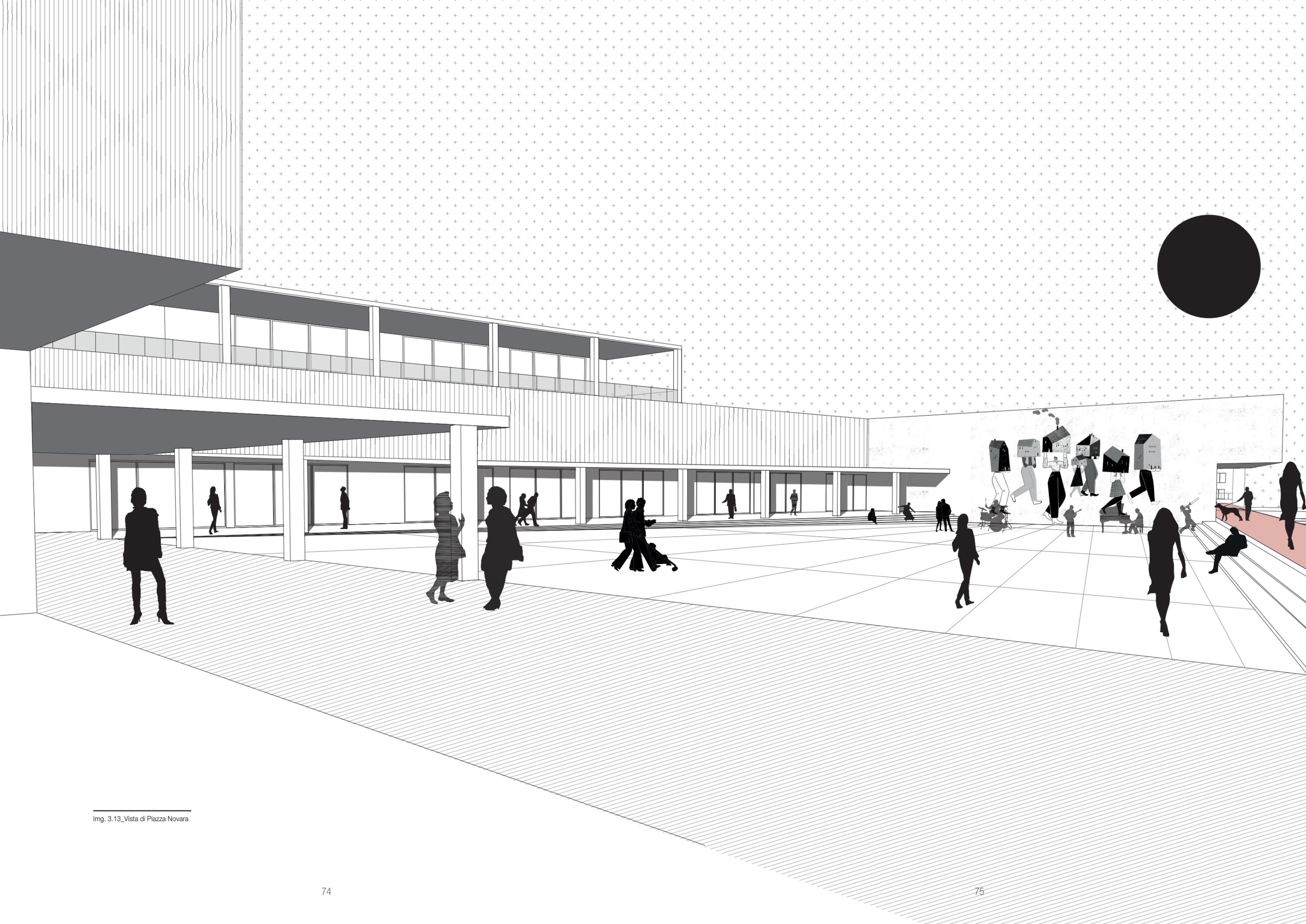
La piazze denominate **Piazza Novara** e **Piazza Ristori** si posizionano rispettivamente all'inizio e alla fine del lotto di intervento. Entrambe sono state pensate ad un livello differente rispetto al livello del terreno circostante. Piazza Novara è formata da due piazze separate dal percorso principale del lotto, la prima è affacciata sul centro commerciale, la seconda sulla foresta urbana. Entrambe le parti della Piazza sono state progettate in pendenza rispetto al livello del marciapiede: dal livello 0 si scende al livello -1 m. in direzione dell'abitato residenziale. Piazza Ristori, invece è pensata tutta al livello - 50 cm. Qui è stato posizionato un sistema di coperture che idealmente sono formate dall'innalzamento delle sedute presenti in tutto il progetto. Entrambe le piazze sono collegate al livello del marciapiede tramite un sistema di rampe e scale.



Img. 3.10_ Sezioni dei dislivelli di Piazza Novara e Piazza Ristori
 Img. 3.11_Schema grafico del modulo seduta che diventa copertura



Img. 3.12_Vista di Piazza Ristori



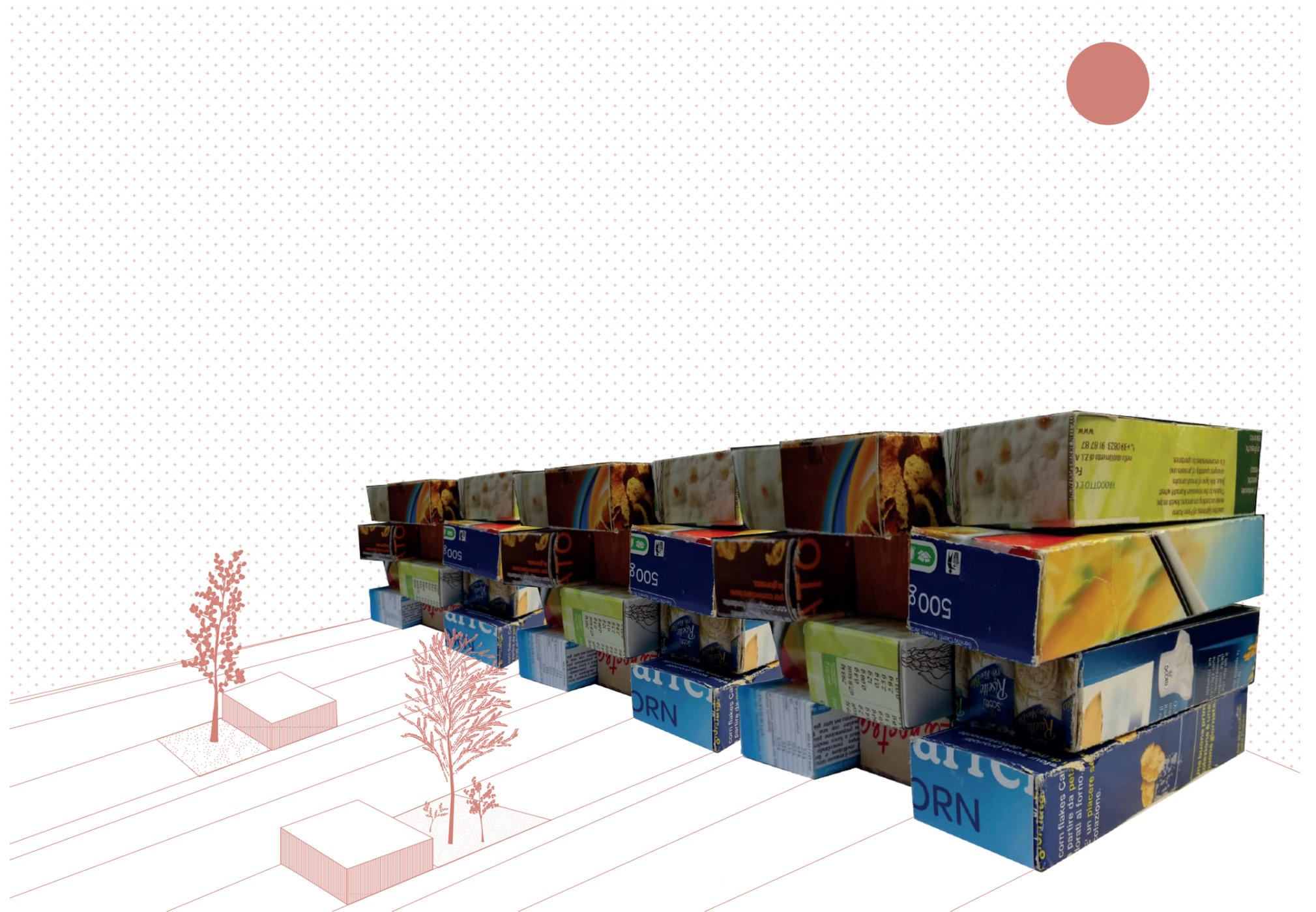
Img. 3.13_Vista di Piazza Novara

RESIDENZE

Le piante proposte per la progettazione degli edifici residenziali seguono una griglia di pilastri di dimensioni variabili: dove la luce tra i pilastri risulta essere maggiore sono posizionate le zone giorno, mentre nelle aree dove la luce tra i pilastri è minore sono state collocate le zone notte, di servizio o cucina.

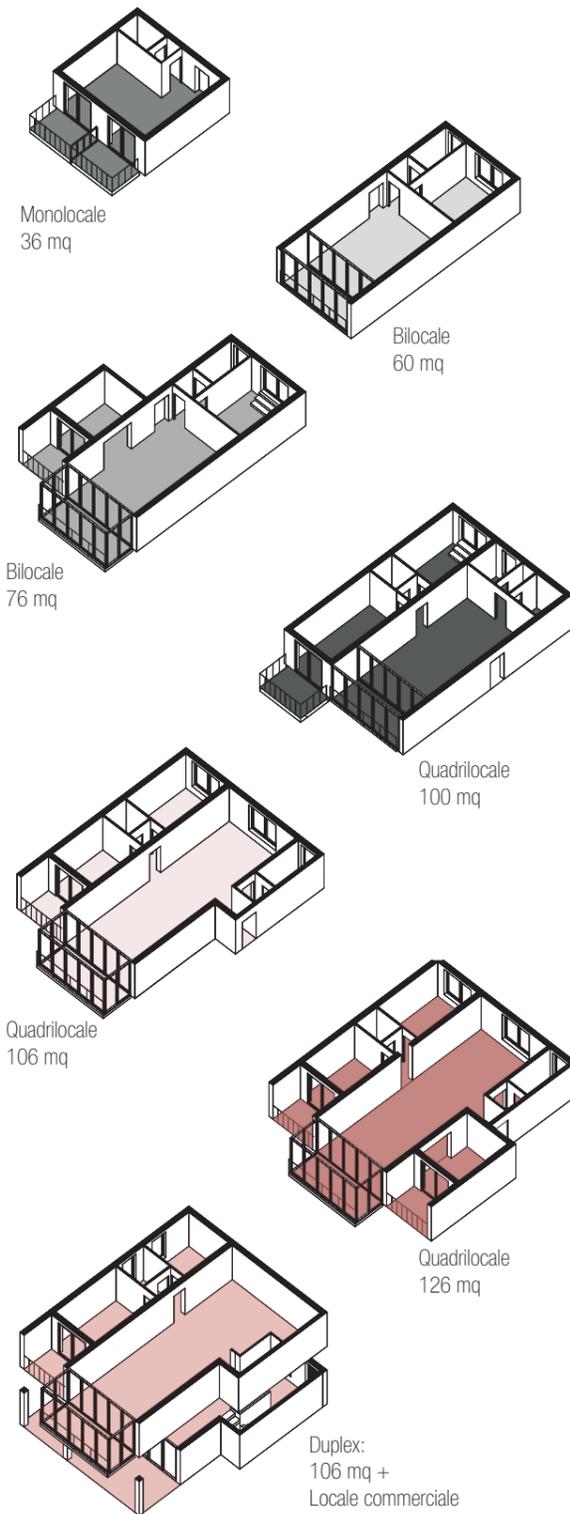
Questi spazi che nascono dalla scansione della griglia, si configurano e funzionano come dei "cassetti": alcuni si fermano al livello della facciata altri oltrepassano il limite del prospetto dando vita ad un gioco di volumi sulla facciata principale degli edifici.

Gli appartamenti sono stati ipotizzati di varie metrature, così da poter rispondere alle molteplici esigenze di chi andrà ad abitarli e avere la possibilità di poter realizzare il gioco, sempre differente, di volumi in facciata.



Img. 3.14_Modellino di studio utilizzato per la progettazione degli edifici residenziali

TIPOLOGIE ABITATIVE COMBINABILI



Img. 3.15_Tipologie abitative

Il lavoro svolto sugli edifici con destinazione residenziale nasce seguendo l'esigenza attuale delle persone di poter vivere in città ma avendo la possibilità di essere in contatto diretto con l'esterno e la natura, anche ai piani più alti.

Durante il lavoro svolto ho posto la mia attenzione sui progetti residenziali degli architetti Lacaton e Vassal. Secondo la loro progettazione, l'architettura deve essere disegnata per le persone che la vivono, con particolare attenzione all'ambiente esterno, non più luogo da cui distanziarsi ma invece possibile collaboratore da integrare nel progetto. Il rapporto tra costruito e persone diventa il punto focale del loro lavoro, che si sviluppa dall'interno verso l'esterno unendo spazi diversi che si susseguono uno dopo l'altro.

Ad eccezione del fronte su Via Regaldi, i prospetti principali del progetto sono quelli che guardano verso la corte interna, qui le zone giorno si affacciano su una serra o veranda che ha funzione di filtro tra l'interno e l'esterno. In inverno lo spazio della serra o veranda diventa un prolungamento della zona giorno, in estate invece diventa un grande spazio aperto in cui godere del caldo estivo.

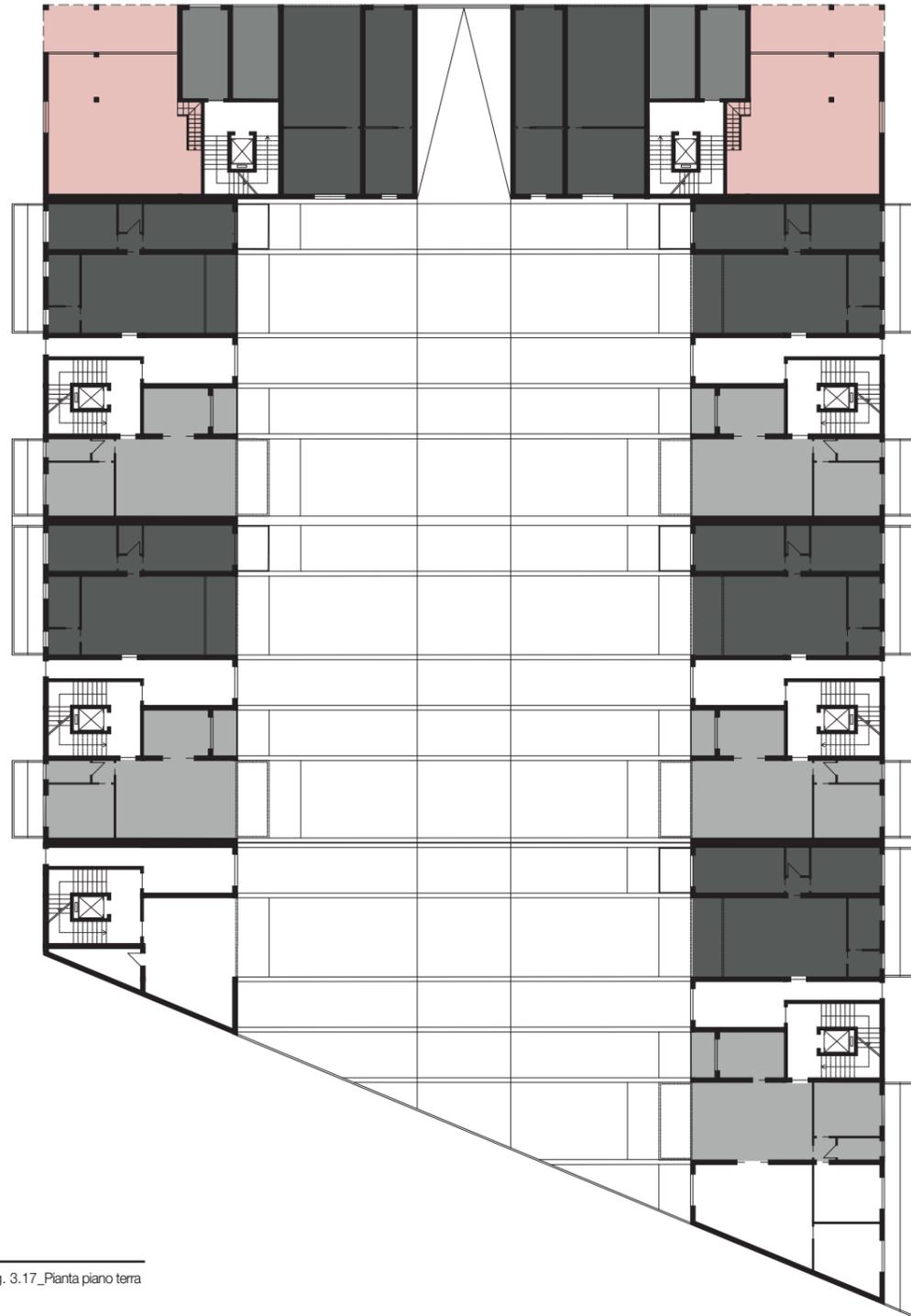
Le zone notte, di servizio e cucina si affacciano su balconi aventi la stessa profondità delle serre o verande.

POSSIBILI COMBINAZIONI tipologie abitative



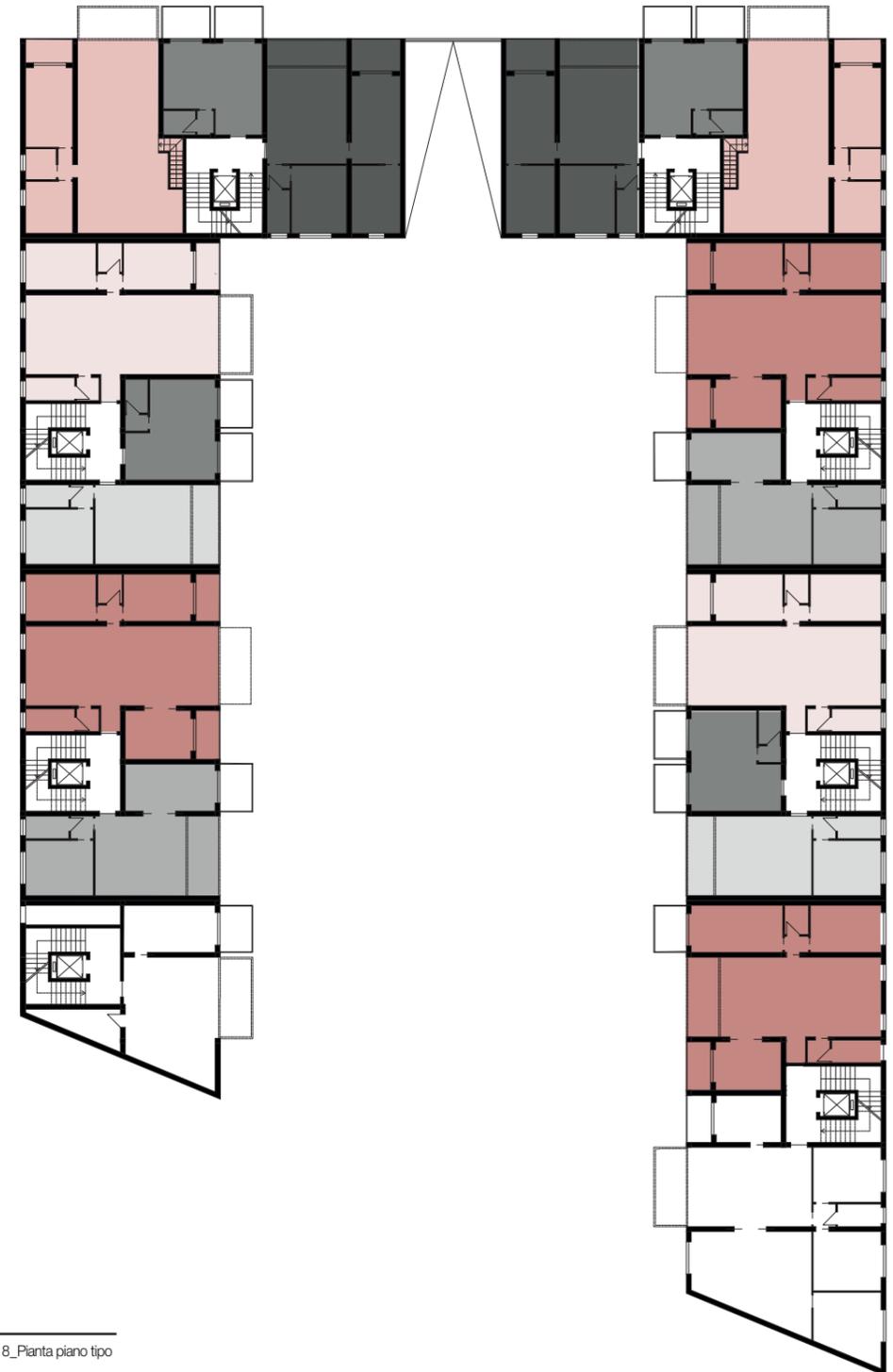
Img. 3.16_Possibili combinazioni tipologie abitative

POSSIBILI COMBINAZIONI tipologie abitative
Pianta Piano terra



Img. 3.17_Pianta piano terra

POSSIBILI COMBINAZIONI tipologie abitative
Pianta piano tipo



Img. 3.18_Pianta piano tipo

I **piani terra**, tranne quelli in affaccio su Via Regaldi, sono tutti a destinazione residenziale. L'intenzione è stata quella di progettare degli appartamenti che potessero "competere" in termini di qualità con quelli presenti ai piani superiori. Il problema dell'affaccio su strada è stato risolto utilizzando uno spazio di separazione semi verde, tra l'appartamento e la strada, rialzato di 50 cm rispetto al livello del marciapiede. Lo stesso problema si è presentato verso la corte interna, anche qui è stato posizionato uno spazio di separazione semi verde tra l'appartamento e la corte ma in questo caso, la corte interna è stata abbassata di 1 metro rispetto al livello stradale per poter avere maggiore privacy negli appartamenti ai piani terra. L'ingresso principale della corte è in affaccio su Via Regaldi, qui una rampa collega il livello stradale al livello -1 m. della corte interna. Gli edifici, sono collegati al cortile interno tramite delle rampe di scale.

Negli ultimi isolati in direzione del Trincero-ne, nell'area verde dedicata allo sport, sono stati posizionati due edifici con destinazione d'uso residenza per studenti. La tipologia di edificio è a ballatoio per facilitare la distribuzione interna nell'area che è poco regolare.



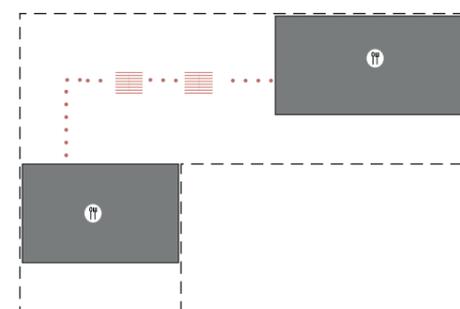
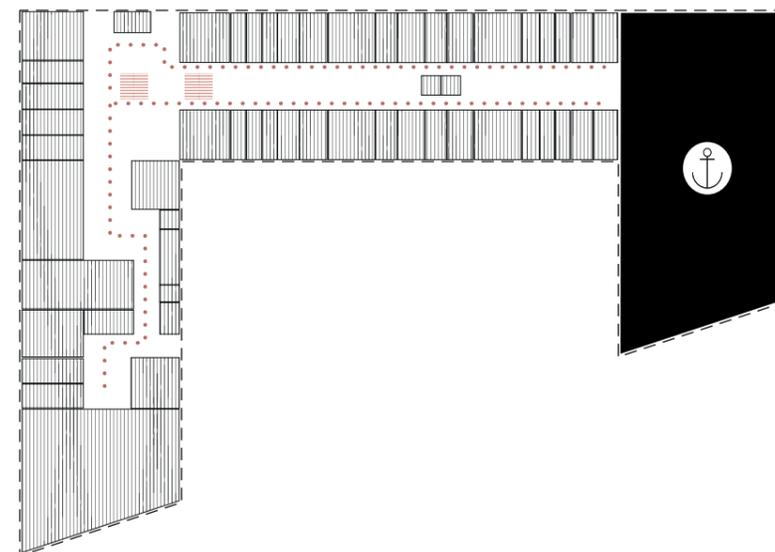
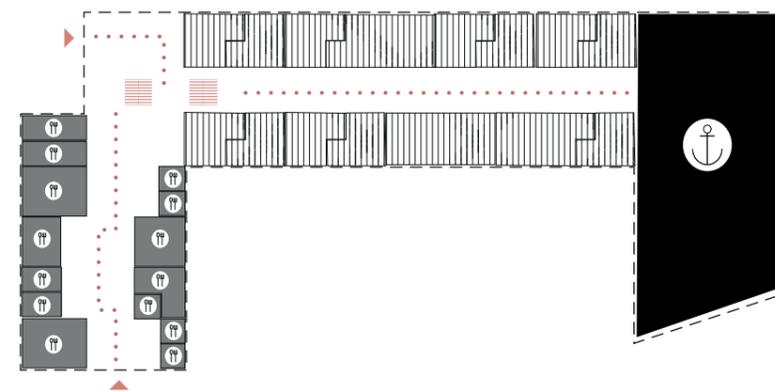
Img. 3.19_Sezione longitudinale edifici residenziali



Img. 3.20_Vista corte interna

COMMERCIO

La forma del centro commerciale riprende quella degli edifici residenziali però in un scala di maggiori dimensioni. La struttura si estende intorno ad una corte pubblica con funzione di Piazza. Gli accessi alla struttura sono due: il primo in diretto affaccio su Corso Novara mentre il secondo è posizionato nel punto dove la struttura è definita da un grande aggetto, parallelo a Corso Novara. Qui l'ingresso è direttamente collegato con l'uscita della futura linea 2 della metropolitana e del parcheggio sotterraneo. Il piano terra è composto dalle attività commerciali e da una prima food court, il piano primo è interamente formato dalle attività commerciali, mentre al piano secondo (la terrazza) sono posizionati due ristoranti che vanno a formare una seconda food court, di natura diversa però dalla food court del piano terra. Il posizionamento di una seconda zona dedicata al cibo al piano secondo è stato deciso con l'intento di posizionare un secondo attrattore che, invogliasse gli utenti al raggiungimento di essa e quindi al l'utilizzo del piano primo. L'ancora alimentare con funzione di attrattore, si posiziona lontano degli ingressi e occupa parte del piano terra e del piano primo, componendo così una grande struttura dedicata all'ipermercato.



Img. 3.21_Pianta piano terra | Centro commerciale
 Img. 3.22_Pianta piano primo | Centro commerciale
 Img. 3.23_Pianta piano secondo | Centro commerciale

LEGENDA

-  Ancora
-  Ristorazione
-  Negozi
-  Distribuzione Verticale
-  Ingressi
-  Percorsi principali
-  Percorsi secondari



Img. 3.24_Vista da Corso Novara

SPAZI SEMI PRODUTTIVI

Il piano terra degli edifici che si affacciano su Via Regaldi sono previsti, dal piano particolareggiato, come spazi da dedicare a servizi A.S.P.I. Nella mia proposta progettuale il piano terra viene dedicato in parte a destinazione commerciale e in parte a destinazione semi produttiva con residenza annessa.

Questi locali sono stati evidenziati sul prospetto da un arretramento della facciata a piano terra.

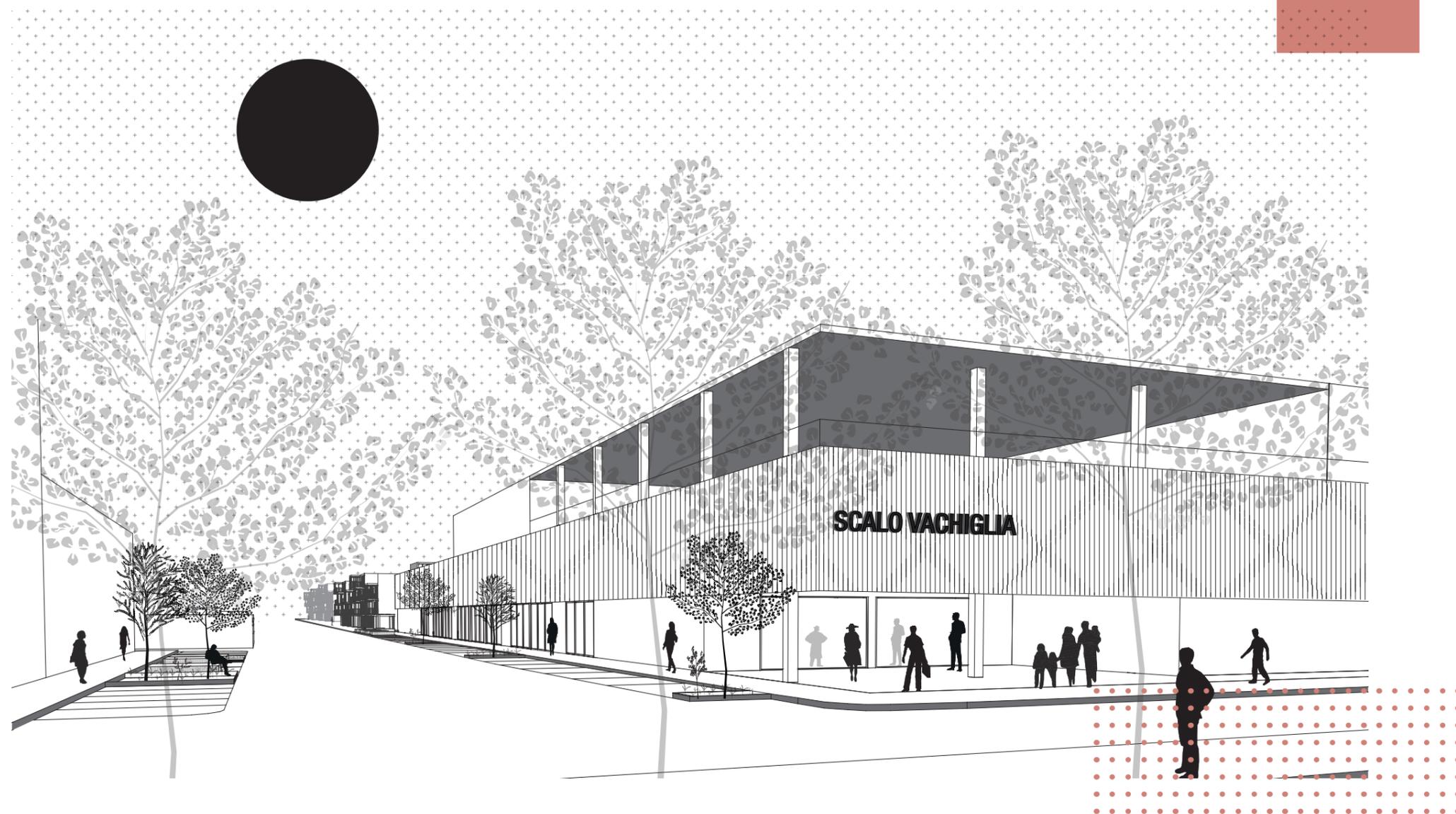


Img. 3.25_ Sezione piano terra semi produttivo
Img. 3.26_Vista edifici residenziali in affaccio su Via Regaldi



POSSIBILI REGOLE PER LA PROGETTAZIONE DI UN CENTRO COMMERCIALE URBANO

04



Img. 4.1_Vista Scalo Vachiglia

Essendo la struttura commerciale la spinta iniziale per la rigenerazione dell'area dello Scalo Vanchiglia, sono state ipotizzate quelle che si possono definire le linee guida alla progettazione del centro commerciale urbano.

Il lavoro è stato svolto tramite l'ausilio dei casi studio selezionati e delle ricerche bibliografiche con particolare attenzione al volume "Progettare il retail. Un percorso nelle forme dei centri commerciali" di P. Facchini, A. Suarez Ferreiro che ha ispirato questo capitolo.

Prima di iniziare la progettazione di un centro commerciale è necessario effettuare un'analisi preliminare, per avere una visione chiara del contesto in cui andremo ad inserire la nostra struttura commerciale, descrivendo le caratteristiche principali del lotto scelto.

CARATTERISTICHE DEL LOTTO

Accessibilità

Una nuova struttura commerciale urbana ha un grande impatto sulla viabilità che la circonda: è necessario tener conto di tutti i flussi, soprattutto quelli di dimensioni maggiori e scendere nel dettaglio della loro gestione.

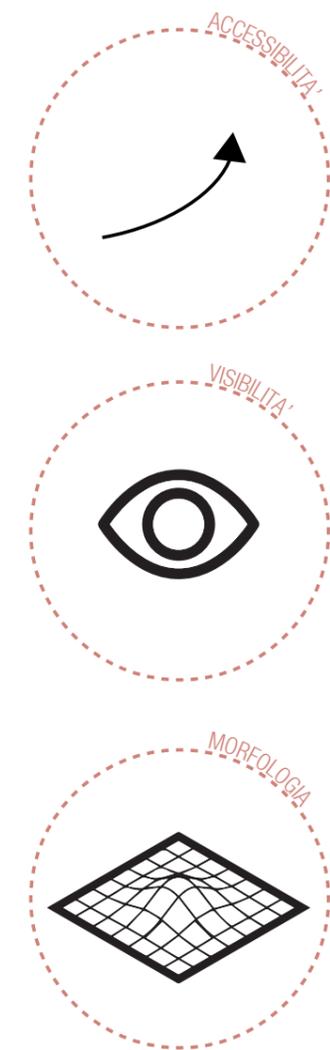
I flussi entranti ed uscenti, sia pedonali che carrabili, non devono interferire tra di loro, si devono poter trovare con maggior facilità gli ingressi. Il parcheggio deve essere raggiungibile in modo semplice dalle strade che circondano l'area.

Visibilità

Il nuovo polo commerciale deve essere riconoscibile e ben visibile da vicino e da lontano, questo può dipendere da: la posizione in cui viene inserito, le dimensioni del centro stesso, la forma e le dimensioni del lotto su cui si inserisce, i materiali e le scritte posizionate sull'involucro esterno.

Morfologia

Uno degli aspetti da tenere in considerazione è la morfologia del lotto su cui dobbiamo progettare. Le diverse forme del lotto, portano ad avere situazioni vantaggiose o svantaggiose per la nostra costruzione: ad esempio se molto lunga può creare lunghe distanze tra i negozi, se irregolare può produrre superfici difficilmente utilizzabili, etc.



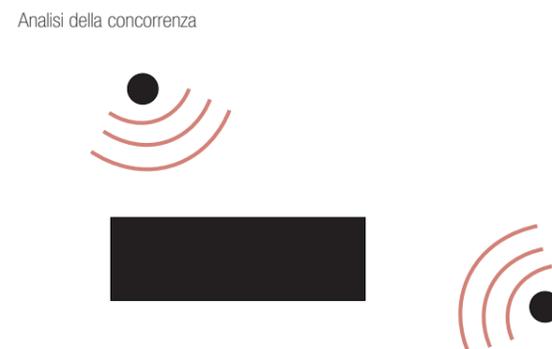
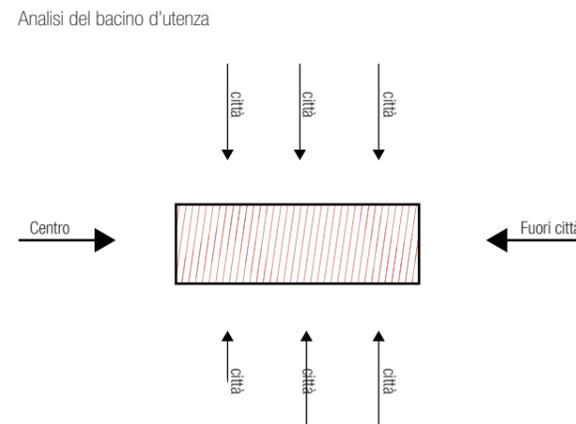
Img. 4.2_Schemi grafici che rappresentano l'accessibilità, la visibilità e la morfologia

ANALISI INIZIALE

Le analisi preliminari servono per conoscere meglio il territorio in cui si vuole progettare e la situazione sociale, culturale ed economica su cui si agisce per avere una chiara visione delle possibili potenzialità future della struttura.

Uno degli aspetti è la situazione sociale e quindi il bacino d'utenza, comprendendo i residenti della zona e le zone incluse nel raggio di utenza, che possano frequentare regolarmente il centro commerciale. La portata del bacino d'utenza definisce anche la capacità economica futura che interesserà il nuovo agglomerato commerciale.

Una delle analisi da svolgere ulteriormente è quella della concorrenza già esistente o comunque esistente già in fase di cantiere, questo permetterà di ipotizzare la strada da prendere per progettare un luogo più attrattivo rispetto a quelli esistenti, inserendo ciò che manca alla concorrenza.



Img. 4.3_Schemi grafici che rappresentano l'analisi del bacino d'utenza
Img. 4.4_Schemi grafici che rappresentano l'analisi della concorrenza

Analisi commerciale

Attraverso questa tipologia di analisi, con l'utilizzo dei dati precedentemente trovati, possiamo definire quelle che saranno le aspettative di coloro che vivranno il nuovo polo commerciale: il numero e la tipologia di negozi, le dimensioni di essi, il numero di ancore, etc.

L'analisi non punta ad avere un dato preciso di ciò che si avrà in futuro ma si cerca di delineare la tipologia di struttura più adeguata alla zona. Questa analisi ci porterà a delineare quella che sarà poi il futuro layout del centro commerciale.

La progettazione ottimale prevede una collaborazione tra le discipline, che porti non solo alla progettazione di un spazio ma ad avere un vero e proprio spazio perfetto per quelle che sono le necessità di prodotti e persone che andranno ad occuparlo.

Analisi architettonica e layout

Lo spazio del centro commerciale deve essere gestito come uno spazio attrattivo, quindi non può essere progettato come una scatola vuota ma al contrario deve essere uno spazio delimitato in cui avvengono azioni molto diverse da quelle che avvengono esternamente.

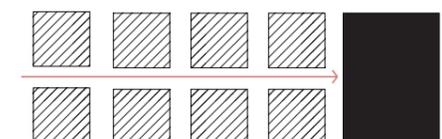
Sarà frequentato da persone di diversa età, sesso e quindi con richieste e necessità molto differenti ma tutte possono essere indirizzate realizzando un percorso interno con inizio e fine ideali.

Tutto deve essere considerato in fase di progettazione, cercando di progettare un'architettura fatta di spazi che risultano continui e discontinui (corridoi e negozi), organizzati in successione, con ritmi a volte uguali a volte differenti.

Oltre al layout interno è necessario in questa fase ipotizzare lo stile, interno ed esterno, che vogliamo dare alla nostra struttura.

Non è necessario che l'involucro esterno sia collegato stilisticamente a quello interno, la cosa importante è che abbiano entrambi un forte carattere, si riconoscano anche a distanza, soprattutto per l'esterno.

Possibile layout



Img. 4.5_Schemi grafici che rappresentano un possibile layout interno

SCELTA DEI VOLUMI E MASTEPLAN

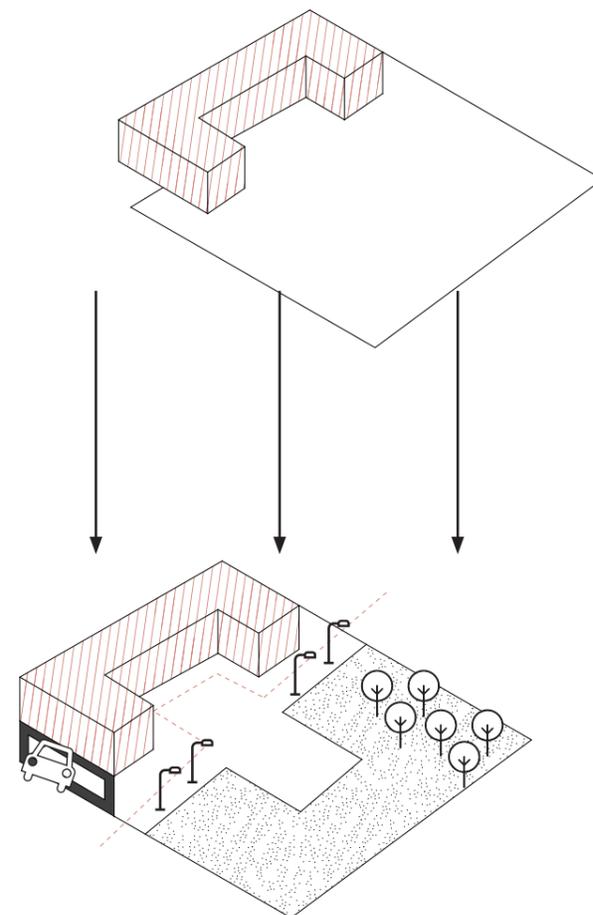
Dopo le varie analisi dell'area è necessario approfondire i volumi e i percorsi che andranno a comporre il nostro progetto, sia internamente che esternamente.

Decidere quanti volumi comporranno l'intero complesso, se saranno collegati tra di loro, in che modo.

A questo punto della progettazione si devono esaminare tutti gli elementi costruiti che comporranno il centro commerciale così da definire i pieni e i vuoti, la superfici a piazze interne pubbliche ed esterne, gli spazi verdi, lo spazio per la food court, etc.

Con la scelta dei volumi si sono delineati i punti da seguire per elaborare il masterplan vero e proprio del progetto con forma e caratteristiche desiderate.

Il masterplan ideale, per la progettazione di un centro commerciale urbano, dovrebbe contenere l'edificio principale, gli edifici secondari (dove sono richiesti), parcheggio, aree esterne, contesto in cui si inserisce e percorsi che collegano tutte le parti.



Img. 4.6_Schemi grafici che rappresentano il passaggio dai volumi al masterplan

Parcheggio

Il parcheggio, nel caso dei centri commerciali urbani, è la prima parte che si mostra del nostro polo commerciale solo se raggiunto attraverso l'utilizzo di mezzi propri. Deve essere progettato in collegamento all'attrazione principale.

La lobby del parcheggio è una soglia tra le diverse parti esterne e la galleria commerciale stessa. Nel caso di parcheggi interrati diventa il vero e proprio collegamento con l'edificio principale e il contesto.

Deve avere caratteristiche precise tali da aiutare gli utenti ad individuarla facilmente attraverso l'utilizzo del wayfinding (la segnaletica di riferimento) e ad utilizzarla in modo corretto.



Contesto

Il contesto in cui si inserisce il centro commerciale viene definito e modificato dal centro stesso, soprattutto nel caso urbano dove è consuetudine unire interventi commerciali a nuovi interventi di edilizia residenziale e pubblica.

Paesaggio

Il paesaggio deve essere pensato e la qualità dell'ambiente costruito deve migliorare la visita dell'utente: utilizzo di spazi verdi, parchi, aree comuni e piazze attrazzate contribuiranno ad aumentare la visibilità e l'utilizzo dell'intera area, trasmettendo e imprimendo un'immagine positiva.



Illuminazione

L'illuminazione dell'area deve essere ed adeguata, questa aiuta a migliorare la percezione del progetto come ben integrato nel territorio.

Giochi di luce ed intensità migliorano la visione dell'utente che, negli orari serali, viene attratto per prima cosa dalla luce emanata dal polo commerciale e dal suo contesto.



L'EDIFICIO PRINCIPALE

L'edificio principale comprende sia le aree interne (la distribuzione, il numero di negozi, etc), che le aree esterne (la facciata, il logo, i portali di ingresso etc)

Spazi esterni

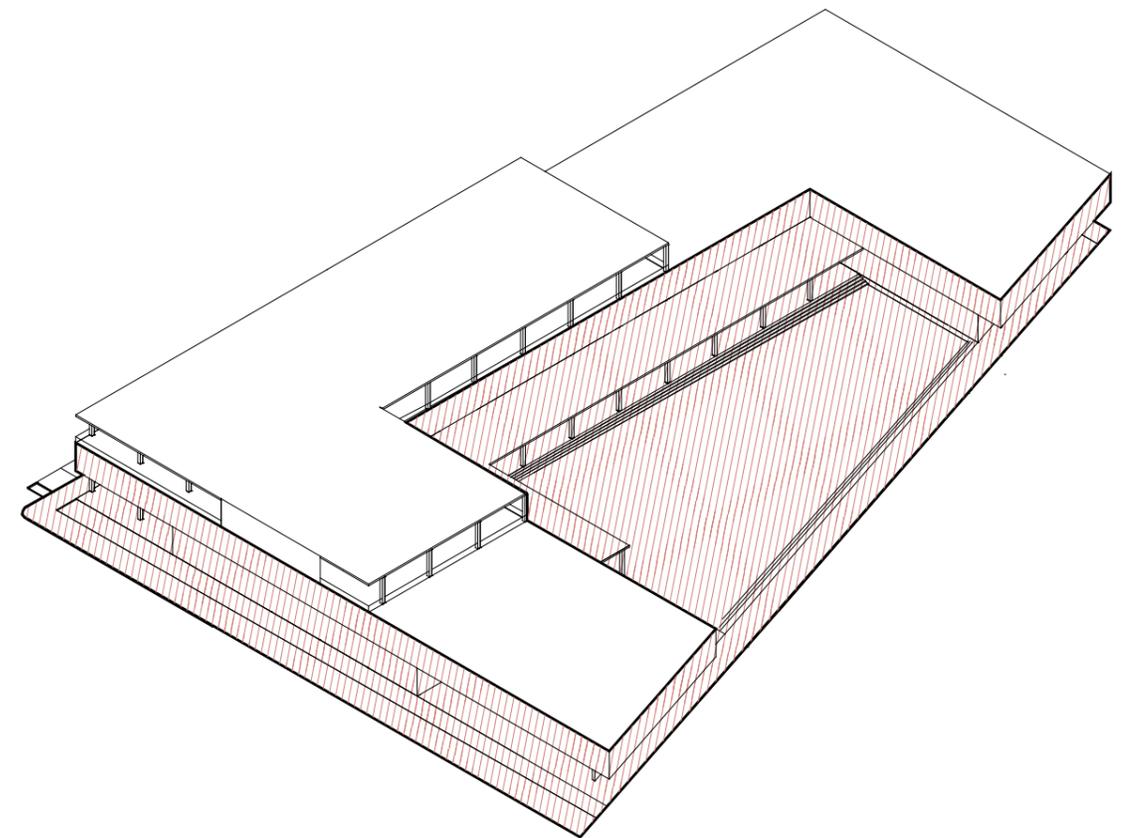
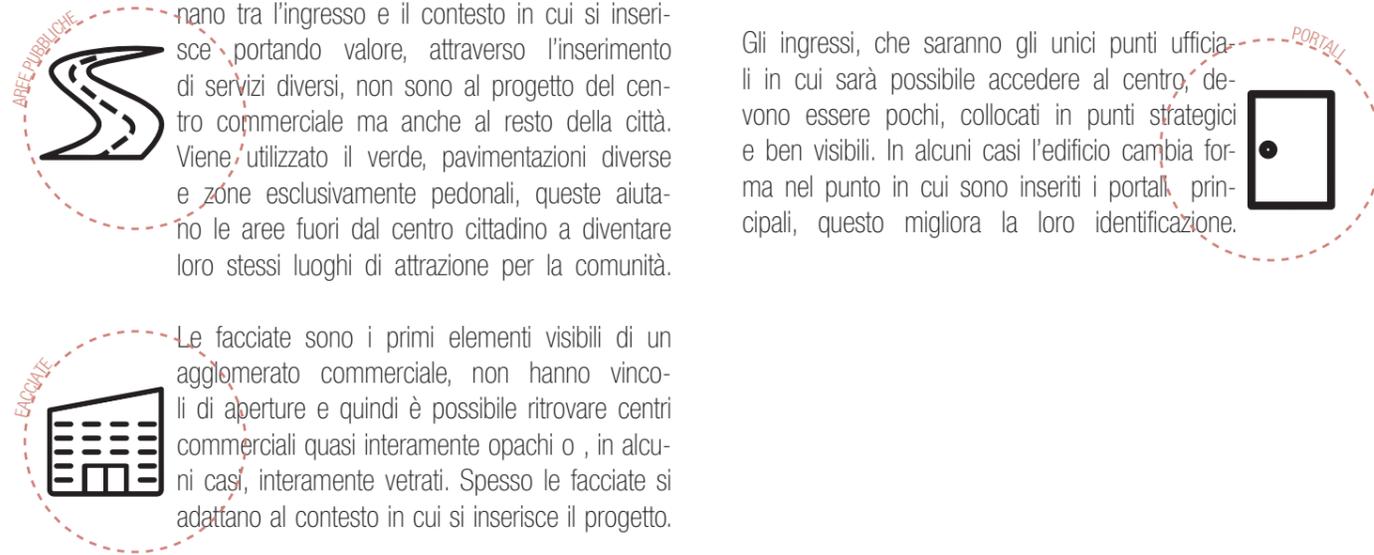
le aree esterne che sono di competenza del centro commerciale sono: le aree pubbliche, le facciate, i portali e il logo.

Le aree pubbliche sono le aree che si posizionano tra l'ingresso e il contesto in cui si inserisce portando valore, attraverso l'inserimento di servizi diversi, non sono al progetto del centro commerciale ma anche al resto della città. Viene utilizzato il verde, pavimentazioni diverse e zone esclusivamente pedonali, queste aiutano le aree fuori dal centro cittadino a diventare loro stessi luoghi di attrazione per la comunità.

Le facciate sono i primi elementi visibili di un agglomerato commerciale, non hanno vincoli di aperture e quindi è possibile ritrovare centri commerciali quasi interamente opachi o, in alcuni casi, interamente vetrati. Spesso le facciate si adattano al contesto in cui si inserisce il progetto.

Durante la progettazione delle facciate esterne si devono tenere in considerazione il posizionamento del logo e dei brand che è possibile trovare all'interno. Il logo deve essere posto nel punto più visibile da lontano.

Gli ingressi, che saranno gli unici punti ufficiali in cui sarà possibile accedere al centro, devono essere pochi, collocati in punti strategici e ben visibili. In alcuni casi l'edificio cambia forma nel punto in cui sono inseriti i portali principali, questo migliora la loro identificazione.



Img. 4.7_Schemi grafici che rappresenta gli spazi esterni di un centro commerciale urbano

Spazi interni

Le aree interne che sono di competenza del centro commerciale sono: la posizione dell'ancora, le piazze e le gallerie commerciali che organizzano tutti insieme il layout interno.

L'ancora è l'elemento che richiama i consumatori all'interno di un determinato centro commerciale e lo caratterizza maggiormente.

Nei centri commerciali urbani spesso viene utilizzato un ipermercato e/o brand noti e con un forte potere attrattivo, che fa sì che il visitatore sia disposto a scegliere proprio quel determinato posto come propria destinazione.

I negozi, che è possibile trovare in una galleria commerciale, creano un ambiente vario in cui si possano trovare nelle vicinanze diverse tipologie di negozio (abbigliamento sportivo, abbigliamento da donna, casalinghi, parrucchiere, dentista, etc.).

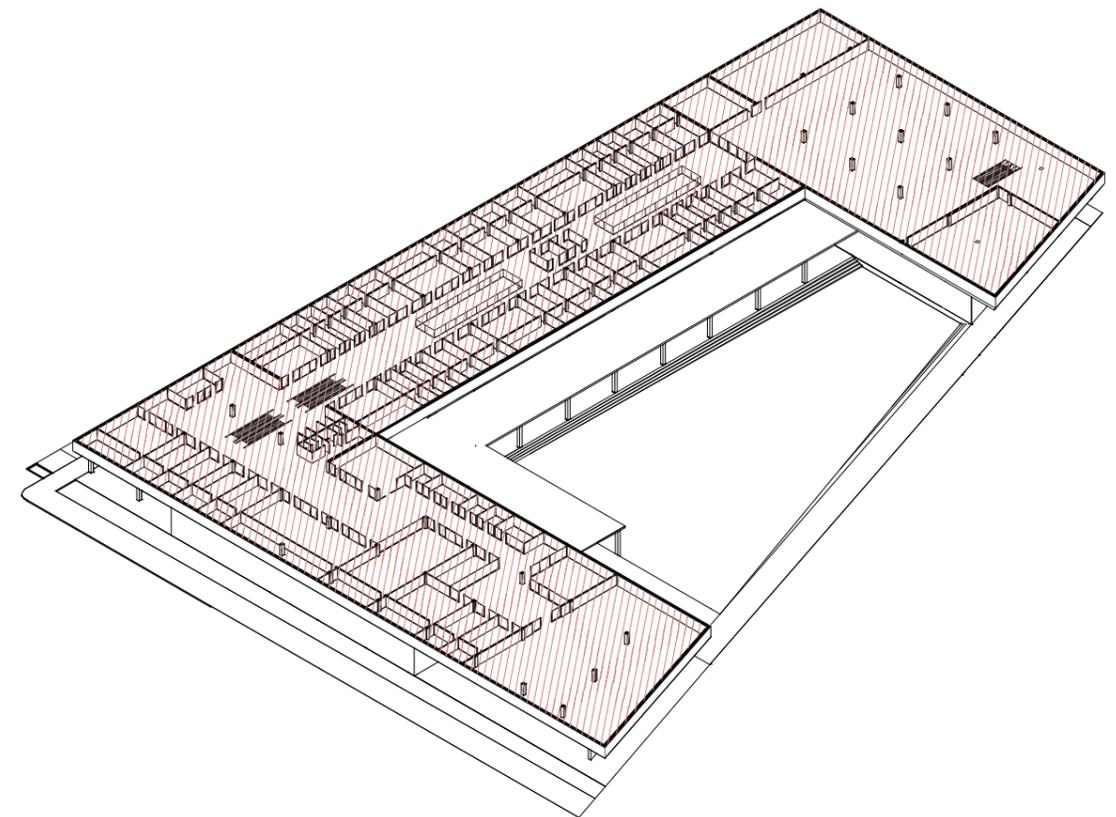
Le piazze centrali sono spesso utilizzate in modi diversi, in alcuni casi hanno funzioni di aggregazione tra persone utilizzandole come spazi espositivi oppure per eventi, altre volte creano dei "distretti" dedicati ad un solo tipo di merce. La hall di ingresso spesso diventa essa stessa una piazza in cui è possibile trovare la distribuzione verticale tra i vari piani.

Nei centri commerciali chiamati di terza generazione, l'intrattenimento diventa uno dei punti fondamentali dell'agglomerato commerciale, quasi al pari dell'ancora. Per questo la food court, grande piazza con funzione di distretto dedicato esclusivamente al cibo, ha cambiato il proprio ruolo diventando nodo centrale della progettazione e grande attrattore di utenti.

Il layout interno è rappresentato dai percorsi che connettono le varie parti e che vanno a definire quelli che saranno gli spazi utilizzabili dall'utente.

La quantità di ancora presenti in un unico centro cresce al variare della grandezza del centro commerciale: più è grande il centro, più ancora sarà possibile trovare all'interno. L'ancora viene spesso posizionata lontano dai portali per "obbligare" l'utente a raggiungerla passando davanti ai diversi negozi presenti.

Le gallerie commerciali collegano i grandi spazi di un centro commerciale (le piazze, la food court, l'ancora, etc.). Sono formate da diversi negozi e devono aiutare il flusso di persone a percorrere con facilità l'edificio.

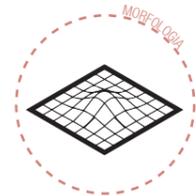


Img. 4.8_Schemi grafici che rappresentano gli spazi interni di un centro commerciale urbano
Img. 4.9 (pagina successiva)_Rappresentazione grafica del processo progettuale di un centro commerciale urbano

PROGETTAZIONE CENTRI COMMERCIALI URBANI

CARATTERISTICHE LOTTO

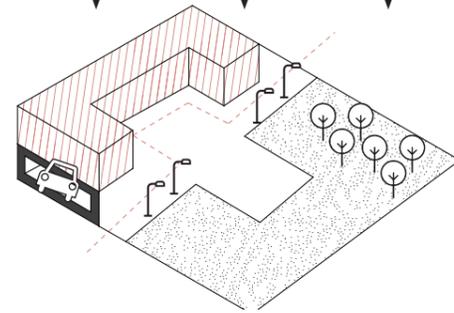
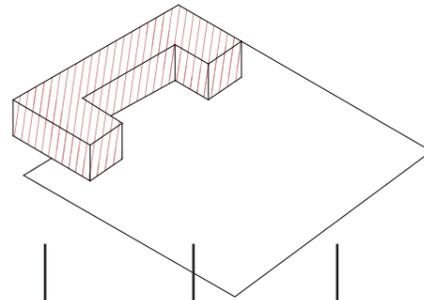
FASE 1



ANALISI INIZIALI
ANALISI COMMERCIALE
ANALISI ARCHITETTONICA

FASE 2

SCELTA DEI VOLUMI E
MASTEPLAN



FASE 3

CONTESTO



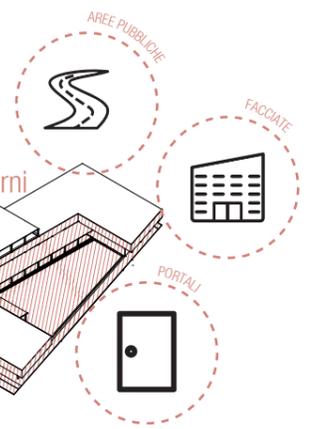
Parcheggio



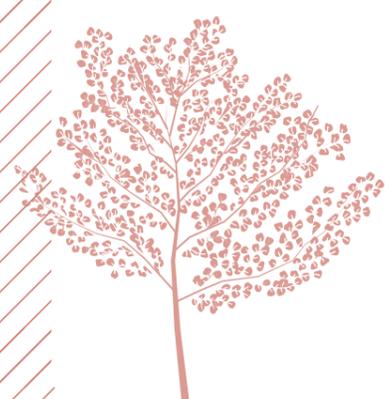
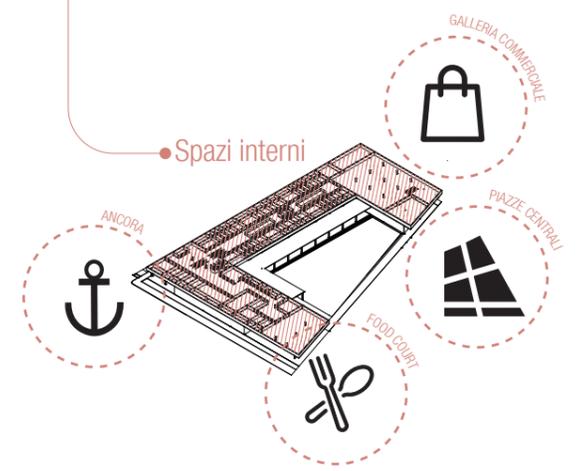
FASE 4

EDIFICIO PRINCIPALE

Spazi esterni



Spazi interni



BIBLIOGRAFIA

Libri

- Abate Daga P., Alle porte di Torino, Torino, Italia industriale artistica editrice, 1926
- Sereno P., Torino Reti e Trasporti: strade, veicoli e uomini dall'Antico Regime all'età contemporanea, Torino, Archivio storico della città di Torino, 2009

Questi volumi sono stati utilizzati per la ricerca di informazioni riguardanti l'evoluzione storica dell'ex scalo ferroviario Vanchiglia

- Cullen G., The Concise Townscape, U.S.A, The Architectural press, 1971

Questi volumi sono stati utilizzati per l'analisi morfologica iniziale

- Barosio M., Grignolo R., Ramello M., Rosso Alberto, 4+1 punti sull'architettura. istruzioni per studenti moderni, Torino, Celid, 2016

Questo volume è stato utilizzato per lo svolgimento della parte progettuale degli edifici residenziali

- Secchi R., L'architettura degli spazi commerciali, Roma, Officina Edizioni, 1991
- Dell'Aira P.V., Architettura per il commercio, Roma, EdilStampa srl, 2007
- Criconia A., Architettura dello shopping, Roma, Meltemi editore, 2007
- Coleman P., Shopping Environments evolution, planning and design, Oxford, Architectural press, 2006
- Facchini P., Suarez Ferreiro A., Progettare il retail. Un percorso nelle forme dei centri commerciali, Milano, Hoepli editore, 2018

Questi volumi sono stati utilizzati per lo svolgimento del capitolo 4 e parte del capitolo 2

Sitografia

- geoportale.comune.torino.it/web/ - 24/11/19
- <http://www.regione.piemonte.it> - 26/05/19
- <https://www.teknoring.com> - 26/05/2019
- <https://atlas.landscapefor.eu> - 6/06/19
- www.comune.torino.it - 18/10/19
- www.museotorino.it - 18/10/19
- <https://www.torinosiprogetta.it> - 24/11/19

Articoli

- "Variante 200: un nuovo modo di fare città, Torino mobilità.org, Ragonesi L., 01/07/2016
- "Torino presenta il masterplan della Variante 200: 900mila mq di città da trasformare", il sole 24 ore, Voci M. C., 06/12/2013
- "Non solo CityLife: la silenziosa invasione dei centri commerciali nei centri città", linkiesta, Patti F., 04/11/2017
- "The shopping mall as consumer habitat", Journal of retailing, vol. 70, No 1, 1994
- "Shopping malls attractiveness: a segmentation approach", International Journal of Retail & Distribution Management, Vol. 35 No. 11, 2007
- "Inter-Store Externalities and Space Allocation in Shopping Centers", El-Adly M. I., Journal of Real Estate Finance and Economics, 1993
- "A Method for Determining Optimal Tenant Mix (Including Location) in Shopping Centers", Carter C. C., Allen M. T., Cornell Real Estate Review, vol.10, No. 10, 2012

Documenti

- Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 - riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4
- Legge Regionale del 12 novembre 1999, n. 28 -Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114
- Piano Regolatore Generale di Torino, Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione, Volume I - allegato C - direzione centrale ambiente, sviluppo, territorio e lavoro – agg. 30/06/2019
- Piano Regolatore Generale di Torino, Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione, Zut 9.200 - Regaldi - direzione centrale ambiente, sviluppo, territorio e lavoro – agg. 30/06/2019
- Piano Particolareggiato di Recupero - zona di trasformazione Ambito Regaldi - direzione centrale ambiente, sviluppo, territorio e lavoro – 4/05/2015

ALLEGATI Tavole di progetto

06

