



**Politecnico
di Torino**

Tesi Meritoria

Corso di Laurea Magistrale in Architettura per il Progetto Sostenibile

Trasformazioni di aree dismesse a Torino. Impatto sociale e valutazioni preliminari per nuovi usi temporanei

Relatore

Prof.ssa Manuela Rebaudengo

Co-relatore

Prof. Luca Davico

Candidata

Vittoria Nallo

Luglio 2022

La presente tesi affronta il tema della rigenerazione urbana, con particolare attenzione agli interventi di riconversione delle aree dismesse e agli effetti che questi hanno sul territorio. Lo studio ha riguardato la Città di Torino, la cui storia recente ha portato alla formazione di un gran numero di vuoti urbani, per molti dei quali non esiste ad oggi un piano di intervento. L'analisi parte da una mappatura dei grandi e medi vuoti, ex industriali e non della Città di Torino (inclusa la prima cintura metropolitana), nell'ambito della quale è stato aggiornato un database precedentemente compilato e pubblicato ad opera di Urban Lab. Tale mappatura ha portato ad identificare circa 70 "aree in attesa", per le quali cioè non risulta ancora in corso alcun intervento di riqualificazione né procedimenti amministrativi. Fra questi siti sono stati selezionati quattro casi studio esemplificativi, che coprono differenti ambiti di trasformazione urbana in termini di proprietà, dimensioni e problematiche, ma tutti accomunati dalla prossimità agli assi viari e alle principali infrastrutture di riferimento. Per ciascuna area è stato ipotizzato un tipo di intervento compatibile con le sue caratteristiche di degrado e di contesto, oltre che di pregio – quest'ultimo valutato sulla base di una apposita checklist. Tali interventi rappresentano chiaramente il punto di arrivo del processo di riconversione, ma allo stesso tempo sono caratterizzati da costi elevati che li rendono poco appetibili agli investitori. Allo scopo di fornire l'innescò degli investimenti, si ritiene quindi opportuno ipotizzare usi temporanei e di infrastrutturazione leggera delle suddette aree, mantenendo la vocazione precedentemente individuata. La delibera comunale, approvata a Torino nel giugno 2022, apre nuovi scenari in tal senso, in quanto permette una deroga rispetto alle destinazioni d'uso previste da Piano Regolatore e va nella direzione di iniziare un percorso di attivazione dell'area attraverso attività che sono i promotori a decidere (associazioni, progettisti, in accordo con il privato che ne detiene la proprietà). I vantaggi risultano essere diversi. Tra questi, vi è certamente l'agilità dello strumento, che va di pari passo con la reversibilità dell'azione promossa, ma anche la possibilità di rappresentare un input per la nuova pianificazione. Vi è poi un tema di costi: l'opzione di uso temporaneo viene valutato nella tesi notevolmente inferiore rispetto al costo dell'intervento "attuabile" a lungo termine. Per ciascuna ipotesi di intervento è stata infine effettuata una valutazione di impatto sociale mediante l'analisi del Ritorno Sociale dell'Investimento (SROI), pensata per essere parte integrante della fase preliminare del processo di progettazione e supporto decisionale alla pianificazione.

Per ulteriori informazioni, contattare:
vittoria.nallo@gmail.com