

Politecnico di Torino Dipartimento DAD Corso di Laurea Magistrale Architettura, Costruzione e Città A.A. 2022/2023

Progetto di riuso dell'ex Mercato dei Fiori di Torino.

Fattibilità di uno scenario futuro per un nuovo polo pubblico - privato

Relatore : prof.re Gustavo Ambrosini Correlatrice: prof.ssa Manuela Rebaudengo

Candidati : Emanuele Benizio Andrea Montesu

Ai nostri professori, Gustavo Ambrosini e Manuela Rebaudengo, per l'immensa professionalità e la disponibilità dimostrata.
Per averci sapientemente seguiti e guidati in questo percorso di tesi, sostenendoci e aiutandoci a valorizzare le nostre idee.
Per gli innumerevoli consigli e conoscenze trasmesse durante tutta la stesura dell'elaborato.

Grazie

Introduzione

Da edifici monofunzionali a edifici polifunzionali

- •La pratica del riuso
- Nuove destinazioni d'uso
- •L'eredità dell'industria a Torino
- Cenni sulla situazione attuale del mercato immobiliare torinese

02

Casi studio

- Factory Lisbon
- Sandi Simon Center for Dance at Chapman University
- Gjuteriet Renovation
- Cidade BI4ALL Offices
- ATX Factory
- Fairphone Head Office
- Muy Güemes
- Station F

03

Caso studio: Ex Mercato dei Fiori

- •Storia Ex Mercato dei Fiori
- Progetto del Mercato dei Fiori
- Nuova destinazione: GoFit
- •Stato di fatto

Quartiere Aurora

- •Storia del quartiere
- Evoluzione del tessuto urbano sociale
- Servizi al cittadino
- Le architetture dismesse

Progetto di riuso

- Demolizioni / Nuove costruzioni
- Masterplan
- Elaborati tecnici
- Rappresentazioni grafiche
- Render
- Un'ipotesi per la riconversione: il contratto di disponibilità

Conclusioni

Bibliografia

ΙT

I vuoti urbani nelle città e le loro potenzialità, non solo a livello progettuale, ma anche a livello sociale ed economico, rappresentano uno dei temi che coinvolgono la realtà odierna con crescente frequenza. Il presente progetto riguarda l'Ex Mercato dei fiori a Torino, situato in via Perugia nel quartiere Aurora. La tesi si basa sulle potenzialità dell'edificio e sulla sua possibilità di riuso, che includono il suo valore architettonico e spaziale all'interno del guartiere, nonché il suo valore sociale ed economico, che lo rendono un possibile progetto emblematico di sviluppo. La prima parte dell'esposizione analizza l'attuale tessuto urbano intorno all'edificio e come si sia arrivati a possedere una vasta area ex mercato a pochi passi dai giardini reali. Inizialmente, si analizza lo sviluppo architettonico degli edifici post-industriali, cercando di comprendere come venissero sfruttati e quale ruolo ricoprivano nel tessuto urbano, oltre alle consequenze immobiliari che ne sono derivate. Successivamente, vengono definite tutte le peculiarità e le eventuali azioni presenti nel quartiere Aurora, poiché questa parte è di grande importanza per sviluppare un'idea solida sulle potenzialità di uno spazio così ampio nel cuore del quartiere. La fase successiva consiste in un sopralluogo e una ricerca archivistica che consentono di ottenere un modello accurato dell'edificio. Durante queste ricerche, emergono gli interventi attuali nell'area e il progetto che si completerà nel 2024, che prevede la costruzione di una palestra. A questo punto, l'idea è quella di proiettarsi nel futuro, considerando la possibilità che questo spazio diventi un polo attrattivo per l'intera città, anziché limitarsi a essere un semplice spazio palestra. La descrizione dell'intervento parte dal concetto di progetto, affiancato da una valutazione economica degli eventuali attori coinvolti, al fine di creare la situazione più favorevole per raggiungere il nostro obiettivo di rinascita dell'area e progettazione di un polo. Si approfondiscono poi aspetti relativi alla vivibilità, fruibilità e sfruttamento dell'area, mediante un'analisi di mercato dettagliata. La descrizione del progetto è suddivisa in diverse parti principali, in cui vengono definite tutte le scelte progettuali chiave, finalizzate alla creazione di spazi multipli che interagiscono tra loro, ma che allo stesso tempo rispondono a differenti obiettivi. L'obiettivo unico finale è delineare un progetto architettonico ed economico concreto, pensato per il quartiere e la città.

Abstract

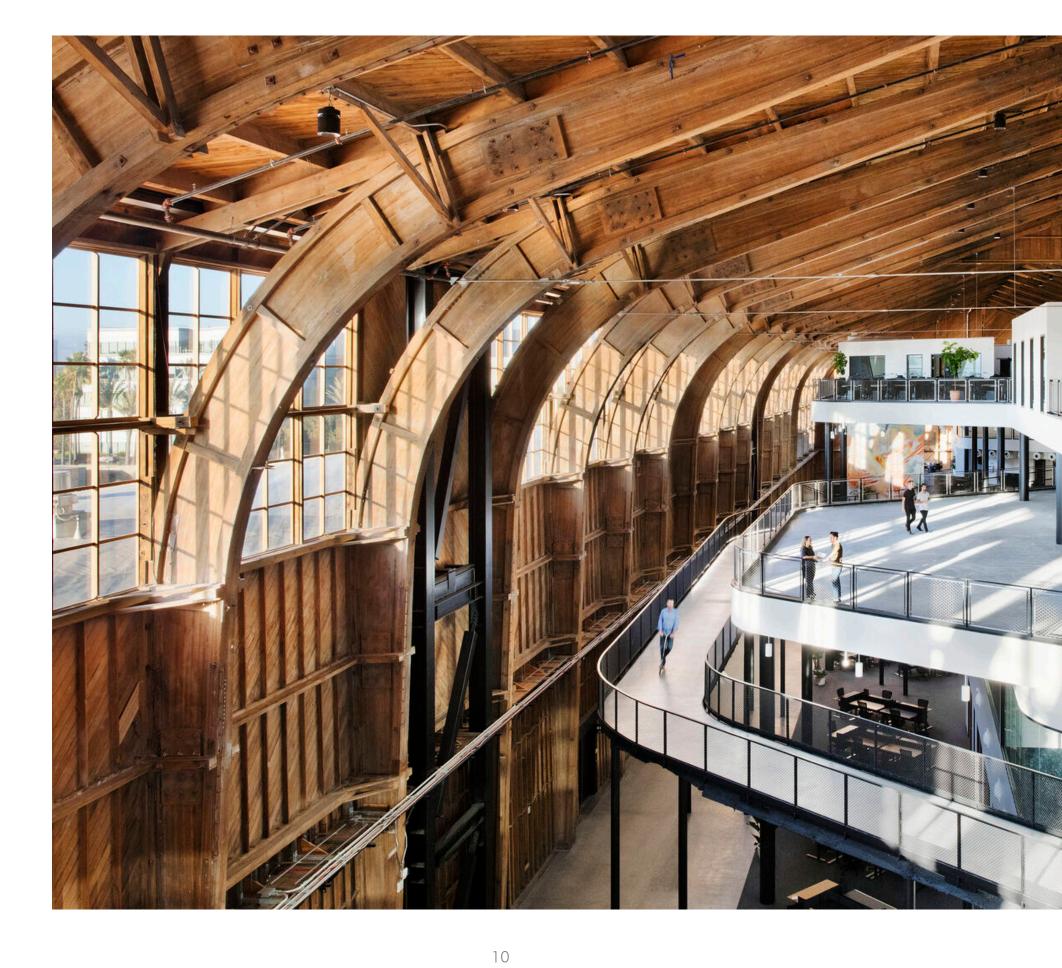
ΕN

Urban voids in cities and their potential, not only at a planning level, but also at a social and economic level, represent one of the themes that involve today's reality with increasing frequency. This project concerns the former flower market in Turin, located in via Perugia in the Aurora district. The thesis is based on the potential of the building and its possibility of reuse, which include its architectural and spatial value within the neighborhood, as well as its social and economic value, which make it a possible emblematic development project. The first part of the exhibition analyzes the current urban fabric around the building and how we came to own a vast former market area just a few steps away from the royal gardens. Initially, the architectural development of post-industrial buildings is analysed, trying to understand how they were exploited and what role they played in the urban fabric, as well as the resulting real estate consequences. Subsequently, all the peculiarities and possible actions present in the Aurora district are defined, since this part is of great importance for developing a solid idea of the potential of such a large space in the heart of the district. The next phase consists of an inspection and archival research which allow us to obtain an accurate model of the building. During this research, the current interventions in the area and the project that will be completed in 2024, which provides for the construction of a scenario, emerge. At this point, the idea is to project ourselves into the future, considering the possibility that this space will become an attractive pole for the entire city, rather than just being a simple scenery space. The description of the intervention starts from the project concept, accompanied by an economic evaluation of any actors involved, in order to create the most favorable situation to achieve our goal of revitalizing the area and designing a pole. Aspects relating to the livability, usability and exploitation of the area are then explored, through a detailed market analysis. The project description is divided into several main parts, in which all the key design choices are defined, aimed at creating multiple spaces that interact with each other, but which at the same time respond to different objectives. The single final goal is to outline a concrete architectural and economic project, designed for the neighborhood and the city.

0.1.0. Introduzione

Il progetto di tesi intende svilupparsi partendo dalla consapevolezza che il patrimonio edilizio e il suolo disponibili all'uomo non sono una risorsa illimitata, bensì dei beni da salvaguardare ai quali sono legati fattori ambientali sensibili come la permeabilità del suolo, lo spreco di risorse e l'impatto sull'inquinamento. In merito a queste considerazioni, nell'ultimo periodo si è diffusa la pratica del Riuso. Questa pone l'attenzione al patrimonio architettonico presente e costituisce uno dei principali metodi per la trasformazione delle città contemporanee. Il progetto segue quindi queste linee guida ponendosi come obbiettivo non solo la riprogettazione di un edificio che negli anni è stato un vuoto urbano, ma la sfida di rimarginare le "ferite" che questo ha creato nel guartiere in cui è collocato. L'edificio protagonista del progetto di tesi è l'ex Mercato dei Fiori di via Perugia a Torino. Progettato dall'architetto Cesare Bersia negli anni '60 del 900 e voluto fortemente dai mercanti floristici che negli anni svolgevano la loro attivita commerciale negli spazi aperti torinesi, ha cambiato l'attività di vendita fornendo loro un centro di commercio adequato, mettendo a disposizione una serie di servizi come lo spazio adibito a stoccaggio e una porzione di edificio adibita ad uffici. Nel 2007, dopo circa 50 anni di attività, la città di Torino cede la gestione a Prelios SGR. Dopo una successiva variante proposta al PRG per favorire la trasformazione del manufatto e la presa di coscienza delle sorti dell'edificio i commercianti costituirono il Consorzio MIF per ottenere la temporanea gestione dell'immobile fino a quando non è stata definita una nuova sede per il commercio florovivaistico con la conseguente chiusura, nel 2010, del Mercato di via Perugia. Questa condizione di inutilizzo e abbandono ha portato non poco degrado nel quartiere, essendo diventato l'edificio un ricovero abusivo per clochard e senza tetto, facendo versare l'edificio in pessime condizioni igienico sanitarie. Esso trova un punto di svolta nel 2021 guando il consiglio comunale approva, secondo quanto previsto dalla legge regionale 106/2011, la trasformazione d'uso presentato da GoFit Italia s.p.a. che negli anni ne ha acquisito la proprietà. Il progetto prevede un centro fitness e wellness con piscine saune e palestre, con la trasformazione del piano interrato a parcheggi pubblici e l'area antistante in giardino e area giochi. Nell'attuale consistenza l'edificio è ancora in fase di demolizione della sua prima versione progettuale per far fronte poi al nuovo progetto GoFit. E' in questo contesto che si inserisce il nostro progetto e si pone la domanda: è veramente la miglior soluzione progettuale per riqualificare il quartiere? Ha inizio così una prima fase investigativa riguardo l'edificio, portandoci a conoscenza dei vari atti e documentazioni risalenti al 1956 fino agli elaborati grafici originali che ci hanno consentito di comprendere l'edificio nelle sue prime dimensioni e distribuzioni. Partendo dall'attuale consistenza dell'edificio, successiva alle demolizioni del progetto

GoFit, abbiamo pensato a un nuovo scenario, coerente con la burocrazia vigente, secondo cui in un futuro prossimo l'edificio possa nuovamente cambiare destinazione d'uso. Stavolta non più con sole funzioni private ma con l'inserimento di funzioni pubbliche. Il contratto di disponibilità potrebbe essere una chiave di lettura secondo cui i soggetti coinvolti, la Città di Torino e GoFit, potrebbero legarsi in un accordo che consentirebbe all'edificio di rimodularsi: mantenere le funzioni private di GoFit ed offrire alla città una nuova SLP che possa ospitare funzioni pubbliche, spazi per nuove forme di lavoro, spazi per uso didattico. Il progetto si interroga anche sulla natura economica dell'investimento, se auesto possa essere attuabile dalla proprietà privata per partecipare ad un eventuale bando (contratto di disponibilità) e quanto la natura pubblica possa prendere in considerazione tale intervento, andando a specificare per il privato il costo dell'operazione e per il pubblico il canone di locazione, paragonandolo poi con i valori immobiliari odierni. Sulle orme dei grandi interventi come la Nuvola Lavazza e il riuso dell'ex centrale elettrica di via Bologna dell'architetto Cino Zucchi, ora ospitante la sede dello IAAD, un centro congressi e un bistrot, e ancora prima la grande riqualificazione apportata da Torino 2006, il progetto potrebbe influire sul mercato immobiliare apportando valore al quartiere e al tessuto architettonico presente.



0.1.0. Da edifici monofunzionali a edifici polifunzionali



Parte del patrimonio architettonico giunto ai giorni nostri presenta edifici degradati o in stato di abbandono, testimonianze dell'industria, dell'imprenditoria e del mercato, caduti in disuso nel tempo o ritenuti non più necessari o obsoleti e di seguito lasciati a se stessi e all'incombere del tempo. Quest'abbandono ha spesso causato un impatto negativo sui quartieri che li circondavano, portando degrado e disagio. Tuttavia, grazie ai progetti di riqualificazione, questi stabili hanno conosciuto una nuova vita e nuove funzioni, rinascendo e trasformandosi in musei, spazi di co-working e poli attrattivi delle città. Questa rinascita ha portato un netto miglioramento della qualità e della composizione degli ambienti circostanti, trasformando le periferie cittadine, o aree prive di valore, in nuovi centri di tendenza.

0.1.1. La Pratica del Ri-Uso

Il concetto di Riuso architettonico ad oggi è una condizione necessaria affinché la progettazione architettonica non comporti ulteriori danni di impatto ambientale ed economico alla società. Questo concetto non è nuovo, in passato infatti, molti edifici o parti di questi venivano trasformati o impiegati in funzioni diverse da quelle originariamente pensate. Tra il XX e il XXI secolo gran parte del patrimonio edilizio dei centri urbani è stato sprecato in seguito ai diversi interventi di sviluppo ed espansione urbana: questo metodo a tabula rasa ha significato un elevato consumo del suolo, portando al fenomeno di dispersione urbana e distacco tra centri urbani e periferie. Oggi il concetto di Riuso è implementato dal termine Adattivo: La definizione data nel dizionario è: adattivo, agg. [der. di adattare sul modello dell'ingl. adaptive «capace di adattamento»]1. In psicologia e in etologia, che riguarda l'adattamento o che favorisce il processo di adattamento: facoltà, difficoltà adattive. Il suo significato diviene un processo vitale, al processo che porta un individuo a cambiare per "sopravvivere". Questa nuova pratica di progettare è associata a manufatti che, esaurita la loro funzione iniziale, hanno la necessità di cambiare destinazione d'uso per non generare sprechi del patrimonio e consecutivi vuoti urbani. L'intervento progettuale deve quindi prevedere come questo si adequi al contesto in cui il manufatto è inserito e come anche le funzioni in esso inserite possano generare nuovo interesse sociale da consentire all'edificio di riprendere a funzionare. Non solo, il progetto deve prendere in considerazione i canoni dell'economia circolare, basando il modello progettuale di produzione e consumo affinché un eventuale fine vita del manufatto possa consentire in futuro lo sviluppo di nuove attività e funzioni con la minore produzione di rifiuti e sprechi. Questo conferisce tratti di reversibilità all'edificio, utilizzando anche adeguate tecniche di costruzione. Nel testo "Riuso del patrimonio architettonico" di Bruno Reichlin e Bruno Pedretti si parla del concetto di Riuso evidenziando come questo sia un processo che segue un iter progettuale rovesciato: a differenza del classico progetto di architettura in cui le richieste e i bisogni a cui si fa fronte prendono forma da uno schizzo su un tavolo da disegno, nel progetto di Riuso la partenza avviene dal manufatto architettonico finito, analizzandolo e indagando le sue dimensioni e le forme fino ad arrivare a un programma². Nel testo "Re-Usa" di Matteo Robiglio evince invece il concetto di connessioni all'interno dell'oggetto di riuso: è la funzione ospitata che si adatta, nelle sue forme, al manufatto che la contiene e non questo stravolto affinché possa ospitare nuove funzioni³. Ma anche connessioni temporali tra passato, presente e futuro considerato che spesso l'oggetto ospitante è un edificio ricco

di memoria e che a livello spaziale costituisce un landmark territoriale che offre un'identità in cui gli abitanti si riconoscono. Nel testo Re-Readings 2 di Graeme Brooker e Sally Stone vengono illustrate tre diverse strategie progettuali: Intervention, Insertion e Installation⁴.

Intervention è un processo progettuale trasformativo in cui nuovo e antico vengono fusi insieme creando un rapporto di dipendenza tra essi. Questo risultato viene raggiunto mediante un processo di pulizia in cui emergono le stratificazioni storiche e il collegamento dei nuovi elementi a queste, è quindi un procedimento invasivo.

Un esempio ne è il Museo di Castelvecchio restaurato da Carlo Scarpa: a partire dalla consapevolezza delle aggiunte arbitrarie, si procede a eseguire opportune demolizioni al fine di evidenziare le parti originali mediante specifiche soluzioni, come aperture nel pavimento o tagli che consentono di percepire le successive stratificazioni del monumento. A ciò si aggiunge la concezione di un percorso museale unificato ma complesso, che culmina nell'aggetto esterno che sorregge la statua di Can Grande della Scala - a segnalare lo scarto tra parti storiche diverse – ed è completato da un allestimento essenziale e rigoroso che permette una connessione visiva tra le diverse opere.

Insertion è una strategia che prevende la totale indipendenza tra oggetto ospitante e oggetto ospitato ma con una forte relazione di confronto e contrasto che rafforzano il legame tra i due soggetti. Un esempio lo ritroviamo nel Mercato Mayfair a Londra, dello studio Greig & Stephenson: nel 2018 lo studio viene incaricato dal Mercato Metropolitano di recuperare l'edificio della chiesa di San Marco. La nuova funzione del mercato alimentare ha dato una significativa svolta al manufatto edilizio che per decenni è rimasto inutilizzato, aprendo gli interni storici vittoriani chiusi al pubblico dal 2009 e offrendo un attività commerciale, comunitaria e culturale unica a Mayfair con un conseguente aumento dell'economia locale.

¹ Definizione data da www.treccani.it/vocabolario/adattivo/

^{2 &}quot;Riuso del patrimonio architettonico" di Bruno Reichlin e Bruno Pedretti, Silvana Editoriale, 2011

³ Robiglio M., RE-USA, 20 American Stories of Adaptive Reuse a Toolkit for Post-industrial Cities, Berlin, Jovis, 2017

⁴ Re-readings: Interior Architecture and the Design Principles of Remodelling Existing Buildings, Sally Stone, Graeme Brooker, RIBA Publishing, 2018.



Museo di Castelvecchio, Verona. Archdaily 2019



Mercato Mayfair, Greig & Stephenson Studio 2018

Installation è una modalità in cui vengono inseriti una serie di elementi in relazione con questo e di dimensioni contenute all'interno di un manufatto edilizio esistente senza creare relazioni tra essi, queste sono solitamente installazioni di carattere temporaneo e l'oggetto ospitante funge da palcoscenico per il contenuto che ne dà nuovo valore. Un esempio è possibile identificarlo nell'installazione di Edoardo Tresoldi a Ravenna. Con Sacral, installata nel chiostro cinquecentesco del Museo d'Arte della città, il pubblico ha la possibilità di accedere fisicamente nell'opera, idealmente nel Nobile Castello, ripercorrendo il viaggio Dantesco.



Edoardo Tresoldi, Sacral, 2016.

0.1.2. Nuove destinazioni d'uso

Le modificazioni che hanno interessato le grandi città industriali europee e nordamericane a partire dagli anni ottanta del secolo scorso, in seguito ai fenomeni di trasformazione delle strutture produttive, hanno veicolato fenomeni di abbandono urbano e dismissione di grandi manufatti edilizi, che talvolta persistono fino ai giorni nostri in stato di forte degrado. Ciò che rende queste strutture così simboliche ed estremamente versatili è il fatto di essere pezzi unici del nostro passato e della nostra cultura. In questo capitolo analizziamo alcuni casi di vecchie architetture dismesse e la cui nuova destinazione d'uso ne ha favorito una nuova vita.





Ex sede storica dell'azienda farmaceutica Bracco, Milano 2015

ESP_Barcellona_El Nacional_

Ex teatro modernista, garage, fabbrica di tessili.

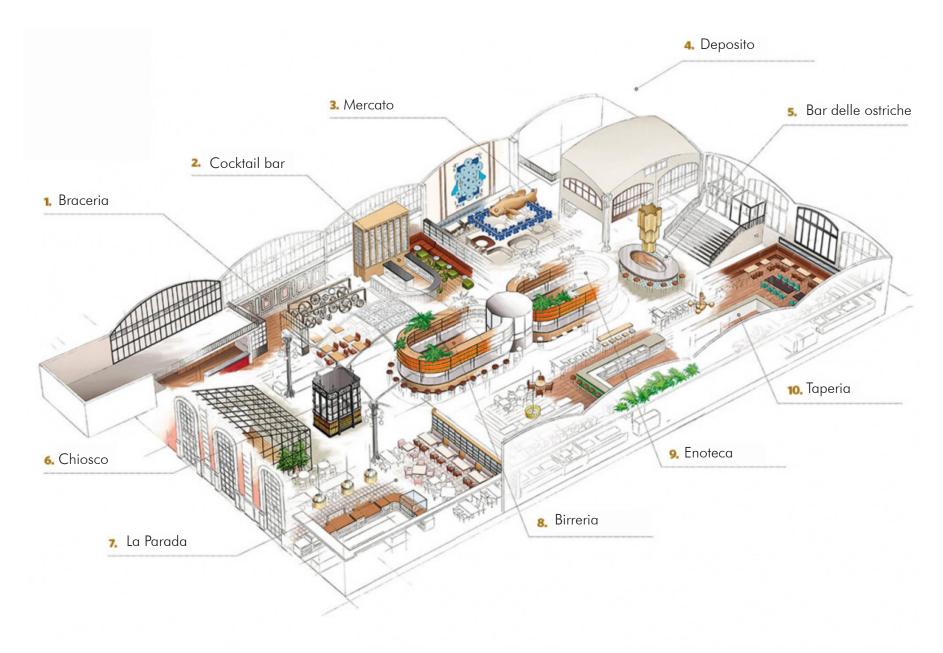
El Nacional nasce nel 1870, quando la città di Barcellona vedeva la demolizione delle proprie mura medievali e la costruzione dell'Ensanche dell' ingegnere Cerdà, nella piena età di industrializzazione. L'edificio originario, su progetto di Antoni Rovir i Trias, veniva edificato sul Paseo de Gracia, come caffetteria, teatro modernista e albergo per poi ospitare successivamente una fabbrica tessile ed essere usato come punto di stoccaggio di generi alimentari in seguito alla guerra civile spagnola. Nel 1889 un incendio devastò l'edificio e nel 1892 fu ricostruito da Ramón M. Riudor che lo reinterpretò come Giardino Spagnolo. Fino al 2013, complice anche lo scarso successo delle precedenti funzioni svolte, El Nacional svolse la funzione di autorimessa e garage privato. Nel giugno di quell'anno, Subirats Bureau e l'imprenditore Lluís Canadell crearono la società Ocio Gastronómico Barcelona SL con l'obiettivo di recuperare il manufatto, che ad oggi si presenta con un vasto open space con un'altezza di 8 metri e coperto da 15 volte ribbasate. L'incarico di riqualificare l'edificio è stato affidato allo studio Contemporain di Lázaro RosaViolán, sostenuto da SB GRUP. L'apertura al pubblico è avvenuta nel 2014. L'intento progettuale è quello di ricreare gli ambienti in forte stile anni '30 - '40 reinterpretando l'architettura modernista Art Decò e fondendola con quella contemporanea. Il progetto ha rispettato il più possibile gli elementi architettonici propri del manufatto originale presenti all'interno: la grande copertura a volte catalana, i pilastri snelli in ghisa, e la grande vetrata posta al fondo che illumina l'ambiente nelle ore diurne. El Nacional è il più antico esempio di architettura industriale preservata nell'Ensanche. La cura progettuale de El Nacional è maniacale, fino ai più minuti dettagli come gli elementi di illuminazione, alle maniglie delle porte, le stoviglie e le bottiglie esposte nelle credenze, il disegno delle ceramiche delle pavimentazioni, i colori, i materiali e le finiture, tutte scelte mirate a far rivivere un atmosfera vintage che oscillasse tra retrò e moderno. Questa caratteristica aria vintage è stata favorita dalla scelta progettuale di riciclare circa il 20% del materiale, garantendo anche un legame con la memoria storica del primo manufatto. Ogni ambiente trasmette un carattere proprio ed una personalità in armonia con il contesto. Lo spazio è ripartito in 4 aree ristoro e 4 bar, su una superficie i 3500 mg, 2400 dei quali accessibili al pubblico tramite una piazza coperta. L'intervento è costato in totale 6 milioni di euro.



El-Nacional, Barcellona.



El-Nacional, Barcellona.



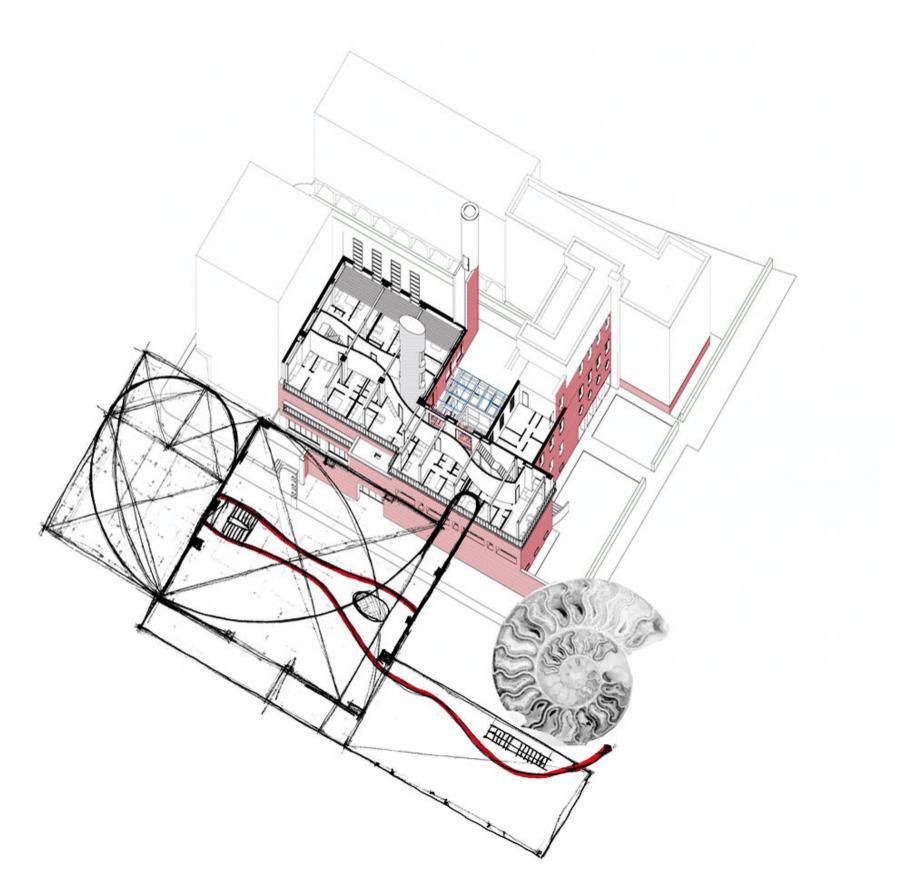
El Nacional, Barcellona, schema distributivo, Lavanguardia 2023

IT_Venezia_Palazzo Mazzoni_

Ex centrale termica - stazione ferroviaria di Venezia - S. Lucia. La Centrale Mazzoni è un edificio di grande valore formale e simbolico situato nella Città Antica. L'ex centrale termica della stazione ferroviaria è stata progettata e costruita negli anni '30 dall'Architetto e Ingegnere "futurista" Angiolo Mazzoni. L'ingegnere, dal 1936 al 1943, si occupa delle vicende progettuali che interessavano l'area delle fondamenta di Santa Lucia, elaborando diversi progetti. Tra il 1933 e il 1937 progetta e realizza la centrale termica della stazione ferroviaria. Il complesso si erge sul lato nord della stazione ferroviaria sviluppandosi in un impianto a forma di "L" e inserendosi in un lotto delimitato dal lato maggiore dalle Fondamenta Priuli ai Cavaleti e sul lato opposto da un'area verde. Il manufatto si sviluppa attorno ad una vasta area a tutt'altezza che legava il suo schema distributivo a quello produttivo. Nonostante sia arrivata ai giorni nostri in stato di abbandono molti degli elementi originali del manufatto sono stati conservati e preservati. L'acquisto dell'immobile è avvenuto nel 2004 e dal 2005 prese inizio il progetto di recupero eseguito dal gruppo veneziano Fon Architetti, come testimonianza della rivoluzione industriale Veneziana, trasformandolo in unità residenziali. L'intervento è stato concluso nel 2014. Il progetto vede l'innalzamento della quota di calpestio di 1.80 metri dal piano grezzo dell'edificio originario, per far fronte al fenomeno di acqua alta. Il cuore "organico" del progetto di recupero è nascosto all'interno dell'edificio e l'organizzazione degli spazi comuni è stata pensata per offrire un'esperienza sensoriale e cromatica mai uguale, dove la luce naturale entra colorandosi a seconda delle ore del giorno e delle stagioni. Ogni finestra è mediata da un colore diverso, così come ogni parapetto, attraverso una combinazione che non dà punti di riferimento, impedendo al nostro cervello di razionalizzare, occupando impropriamente con la razionalità lo spazio proprio delle sensazioni. Il vetro colora la luce, anche quella artificiale durante le ore notturne, ma è anche uno specchio riflesso per il contesto circostante e a sua volta ha la possibilità di specchiarsi su sé stesso sull'acqua. Tutto questo accade nel cuore dell'edificio, dove spesso regna un silenzio surreale, ormai difficile da trovare nella città turistica. Il progetto utilizza materiali come vetro, pietre, mattoni, legno, luce e organicità delle forme, costituendo un unico sistema di riferimento per il progetto. Tutto il materiale utilizzato era già presente nel luogo: il vetro è parte fondante della tradizione industriale di Venezia e l'uso del colore nel progetto si relaziona con la materia costitutiva stessa della città, il rosso del mattone ed il bianco della Pietra d'Istria. Internamente, nel grande vuoto, è stata realizzata una struttura in acciaio e legno autoportante, con solette di piano in calcestruzzo armato ancorate perimetralmente alle murature esterne, nel rispetto dei parametri costruttivi veneziani. Il progetto architettonico, il progetto strutturale e il progetto impiantistico sono stati sviluppati perseguendo gli stessi obiettivi. L'edificio è composto da 39 unità, 7 uffici e 32 spazi residenziali, che armonizzano i corpi di fabbrica presenti nel rispetto della loro diversità per creare spazi in cui funzionalità, estetica e rispetto dei vincoli posti dall'edificio si incontrano nel segno della massima vivibilità.



Palazzo Mazzoni, Venezia. Laterizio.it

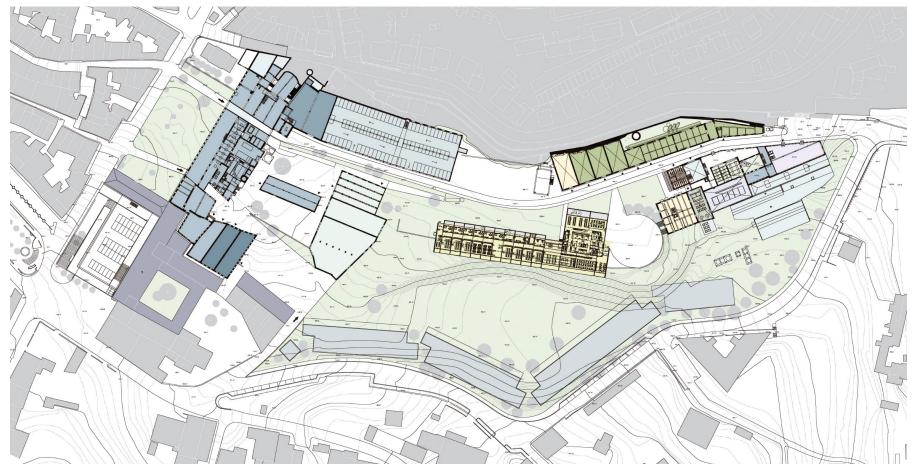


Palazzo Mazzoni, Venezia. esploso di progetto Laterizio.it

PRT_Portalegre_Robinson Factory_

Ex Robinson Cork Factory. La città di Portalegre è situata al confine del Parco Naturale della Serra de São Mamede, la sua storia è fortemente legata all'industria tessile fin dal XVII secolo. La fabbrica Robinson Brothers Cork Growers fu un importante impulso economico per la città. Il manufatto è stato fondato nel 1841 dai fratelli George, John e William Robinson e si occupava della produzione e lavorazione del sughero. Nel 1847 la famiglia acquistò la fabbrica, che diventò il maggiore produttore di sughero in Portogallo. Successivamente, la produzione fu trasferita in una nuova area industriale periferica, liberando un lotto di 60.000 mg in una zona centrale di Portalegre, che includeva un importante patrimonio industriale. Souto de Moura e Graça Correia progettarono un piano di gestione degli ambienti per creare un complesso polifunzionale, che comprende edifici nuovi e vecchi, dedicati alle arti, alla cultura turistica, all'istruzione e ai servizi locali. L'area più a sud ospita la scuola di gestione del turismo e un ostello, mentre a nord ci sono uffici e un auditorium con una struttura voltata in calcestruzzo e facciata in lastra di ceramica. Il progetto si presenta come dedicati alle arti, alla cultura turistica, all'istruzione e ai servizi locali. Il piano di riabilitazione è stato progettato dagli architetti portoghesi Correia, Ragazzi in collaborazione con la squadra dell'ufficio di Souto de Moura. Uno degli edifici recuperati è un ex edificio industriale della fabbrica, ora trasformato in un parco auto. L'area più a sud ospita la scuola di gestione del turismo e un ostello, mentre a nord ci sono uffici e un auditorium con una struttura voltata in calcestruzzo e facciata in lastra di ceramica. Il progetto si presenta come un prisma definito da una grande galleria centrale, a cui sono collegate tutte le aree principali della scuola.





Ex Robinson Cork Factory, Arquitecturaviva, Agosto 2023



Ex Robinson Cork Factory, Portalegre. Luis Ferreira Alves, floornature

0.1.3. L'eredità dell'industria a Torino





Stabilimento produzione Flat 500, Torino 1957

La città di Torino verso la fine del XIX e l'inizio del XX secolo, aveva un aspetto molto diverso da quello attuale, in quanto separata dalla campagna circostante da una chiara linea di demarcazione. Questo confine era costituito dalla cinta daziaria, un perimetro con varchi di accesso lungo le arterie principali. Questi varchi, noti come Barriere, erano anche il nome degli insediamenti abitativi situati al di fuori della cinta. A Torino, sono presenti dodici barriere principali, ognuna delle quali è stata sviluppata in modo diverso: alcune sono state create dalla fusione di nuclei rurali, artigianali e commerciali preesistenti (come la Barriera di Nizza, Millefonti, Lingotto e la Barriera di Milano), mentre altre si sono sviluppate a ventgalio attorno ai varchi della cinta (come Borgo San Paolo, Borgo Vittoria, Barriera di Lanzo e Campidoglio) o in zone più esterne vicino a piccoli nuclei rurali costituiti da una chiesa, un'osteria e qualche opificio (come Regio Parco e Madonna di Campagna). Solo la seconda categoria di barriere, che sorgevano attorno alle principali vie di comunicazione, dipendeva per i servizi dai quartieri cittadini posti all'interno della cinta, mantenendo con essi una facilità di comunicazione, mentre le prime presentavano sin dall'inizio una propria dotazione di servizi principali. L'importanza dello sviluppo industriale che toccò Torino tra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo non riguardò soltanto l'aspetto economico della città, ma ebbe anche un impatto significativo sull'assetto demografico e urbanistico. Infatti, a partire da questo periodo le grandi industrie che contribuiranno a fare di Torino la "città industriale" per eccellenza, poterono disporsi indifferentemente in tutte le aree della periferia, non essendo più condizionate dalla dipendenza dall'energia idraulica che invece aveva, fino ad allora, limitato lo sviluppo e condizionato l'insediamento nella zona nord della città. Così molte nuove fabbriche si eressero proprio nei augrtieri periferici, contribuendo allo sviluppo urbanistico e demografico delle barriere che diventarono il polmone industriale della nuova Torino. Nella zona della Borgata Ceronda, situata lungo il corso del torrente Ceronda in Via Pianezza e corrispondente ai moderni quartieri di Lucento, Madonna di Campagna e Borgo Vittoria, nonché nella regione di Valdocco, sono sorti importanti stabilimenti industriali grazie alla presenza di importanti fattori come la ferrovia, il fiume Dora e il torrente Ceronda. In quelle zone si concentrarono altresì alcune delle più grandi e importanti fabbriche meccaniche che ebbero un ruolo fondamentale nell'affermare Torino come capitale dell'industria metalmeccanica e dell'automobile. Tra queste si annoverano la Società Nazionale delle Officine di Savigliano, la Fiat Ferriere e il complesso per la produzione di pneumatici della Michelin di Torino Dora. A partire dagli ultimi anni dell'800 il borgo conobbe un continuo sviluppo industriale con l'installazione di una quindicina di fabbriche. Un altro quartiere che si sviluppò in relazione alla





OFFICINE GRANDI RIPARAZIONI_Museo Torino, ASCT Fondo danni di guerra, inv. 773, cart. 16, fasc. 9, n.ord.



Rampa di accesso a Lingotto, dettaglio, Daniele Fazzari 2014.

crescita industriale cittadina è il Borgo San Paolo. Esso sorse subito al di là della cinta daziaria di Corso Ferrucci, lungo le vie San Paolo e Monginevro. Verso la fine del XIX secolo e l'inizio del XX secolo, questa zona divenne ad altissima densità industriale. In particolare, negli anni '80 del XIX secolo, furono costruite le Officine Ferroviarie in Via Boggio 19/21 per la costruzione e la riparazione di locomotive e vagoni. Successivamente, ai primi del '900, furono costruite la Nebiolo, la Diatto, la Lancia, la Fiat SPA Automobili e la Fabbrica italiana Pianoforti. Anche la Barriera di Nizza, originariamente una zona prevalentemente agricola e priva di grandi tradizioni industriali, ebbe un aumento di sviluppo arazie alla nascita della Fiat. Nel 1916, la Fiat consolidò la propria presenza in questa zona della città attraverso la costruzione dell'imponente stabilimento del Lingotto, che ha completamente trasformato il territorio circostante, dando anche il nome al quartiere. L'ingegnere Trucco avviò la costruzione del Lingotto nel 1916 (in Via Nizza 280) e la completò sei anni dopo nel 1922. L'edificio, un esempio di moderna architettura industriale, si estende su una superficie di 28.700 mg, lungo 500 metri, alto 5 piani, con la palazzina degli uffici adiacente e una pista per il collaudo delle vetture sul tetto, definita da Le Corbusier nel 1924 "uno degli spettacoli più impressionanti che l'industria abbia mai offerto" segnando una svolta decisiva verso la produzione in grande serie. Il crescente sviluppo degli stabilimenti industriali ha interessato anche le zone della città a ridosso del centro storico, tradizionalmente legate all'artigianato. Ad esempio, nel quartiere Vanchiglia (denominato "Moschino"), poco oltre Borgo Dora, sede della prima "culla industriale" torinese, dove si trovavano mulini da grano, segherie e, in epoca più recente, industrie militari per la produzione di armi e polvere da sparo, nonché torcitoi di seta che utilizzavano l'energia idrica fornita dalla fitta serie di dighe sulla Dora Riparia. Molti lavoratori e le loro famiglie si sono trasferiti dalle abitazioni sovraffollate e insalubri del centro storico o dei vecchi quartieri artigiani alle barriere, attratti dai vantaggi come il minor costo degli affitti e dei generi alimentari non soggetti a dazio, le migliori condizioni abitative e la vicinanza al posto di lavoro. Si può stimare che la popolazione delle barriere sia aumentata rapidamente tra la fine del 1800 e il primo decennio del Novecento, passando da 26.000 abitanti nel 1881 a 56.903 nel 1901 e 117.011 nel 1911², evidenziando come nel corso del primo decennio del secolo la popolazione delle barriere fosse più che raddoppiata. Lo sviluppo delle barriere ha portato alla creazione di un paesaggio urbano molto diverso da quello presente all'interno della cinta muraria: il modello abitativo che aveva

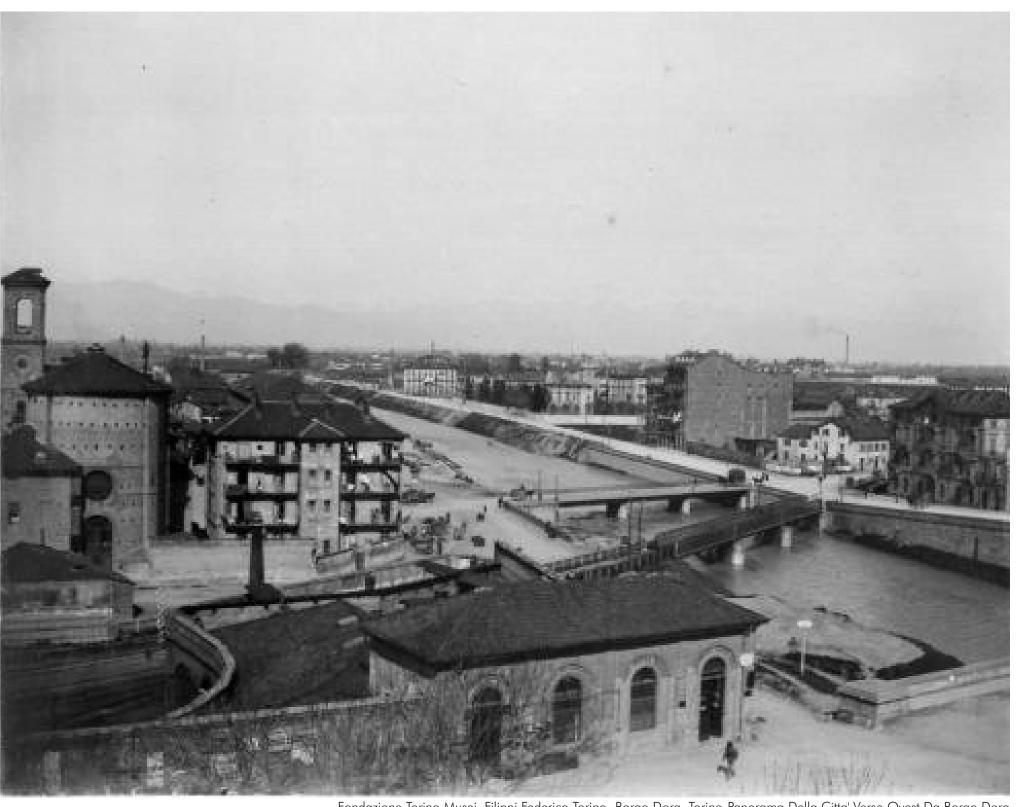
¹ Le Corbusier, Vers une architecture, G. Crès et Cie, Paris 1924 2 D. Jalla, La parabola di un quartiere operaio, in Storia illustrata di Torino, pag. 1822

orientato il modo di vivere dei torinesi è andato affievolendosi. In precedenza, persone di diversi strati sociali convivevano negli stessi palazzi, ma la nascita delle barriere ha portato alla separazione delle classi sociali sul territorio cittadino. Le barriere hanno assunto una connotazione sociale palesemente operaia, ma non solo, poiché vi risiedevano anche artigiani, commercianti e agricoltori. L'aspetto sociale e la connotazione prettamente isolata delle barriere hanno sviluppato tra gli abitanti un'attitudine di forte appartenenza al borgo che spesso diventava quasi orgoglio. La vita si svolgeva interamente nel borgo, in cui si abitava, si lavorava e si passava il tempo libero. Raramente si usciva dalla zona. La città diventava spesso un'entità lontana nella vita cittadina, risultando estranea.



La fabbrica Ansaldi grandi motori, 1910 ca. Atlante di Torino.it





Fondazione Torino Musei, Filippi Federico. Torino -Borgo Dora. Torino-Panorama Della Citta' Verso Ovest Da Borgo Dora

0.1.4. Cenni sulla situazione attuale del mercato immobiliare torinese

Nel 2022 una nuova crescita immobiliare si è verificata a Torino, rispetto ai dati dell'osservatorio FIAIP¹ del 2021, il capoluogo piemontese registra infatti un incremento del 6%² del numero di compravendite classificandosi terzo in Italia, preceduto solo da Milano e Roma. Una crescita analoga, si è verificata negli anni a cavallo del 2013 con il nuovo hub ferroviario per l'alta velocità di Porta Susa. Il nuovo progetto, facente parte del nuovo riassetto del piano cittadino legato al passante ferroviario e conseguente interramento dei binari, ha ricucito due parti della città fino ad allora sconnesse andando a creare un vero e proprio polo centrale di distribuzione. Ad oggi la stazione fruisce servizi a più di 12 milioni di utenti l'anno (12.190.623 nel 2019)³ ed è un moderno polo di servizi e nodo di scambio nel cuore della città storica, servita dalla metropolitana, la rete ciclabile della città di Torino e il sistema di trasporto pubblico urbano ed extraurbano che permette il collegamento con i punti d'interesse più esterni della città. Il progetto ha ricollegato i tessuti urbani divisi dall'asse ferroviario per oltre 150 anni e, al tempo stesso, ridisegnato con la cosiddetta «Spina» un settore in continua trasformazione all'interno della vecchia Cinta Daziaria. La nuova Stazione Porta Susa AV ha rinnovato il rapporto tra il sistema ferroviario e quello viario. Il progetto e la riqualificazione urbanistica della "Spina 2" ha comportato un aumento della domanda immobiliare che è segnale di una lieve ricrescita nonostante il 2013 sia stato l'anno del picco minimo delle transazioni, circa 400.000, con i prezzi ancora in caduta che registrano un -8,7%. Attraverso il Quantitative Easing nel 2014 della BCE e la contrazione dei tempi delle transazioni, si ha nel 2016 una crescita dei volumi di compravendite registrabili intorno al 18,9% e la riduzione dei prezzi che va a consolidarsi segnando un -1,6%. Segno della stabilità politica, della tranquillità del vivere e dei riconosciuti interventi immobiliari di qualità attestando la chiusura dell'anno a circa 580mila transazioni⁵ nel 2018 Torino riscopre i grandi investitori. Quello che si nota, però, è l'aumento di richiesta per i quartieri non centrali come Cit Turin, per la sua vicinanza alla precedentemente citata stazione di Porta Susa, San Salvario, Vanchiglia e Aurora/Regio Parco. Quest'ultima zona, vicina al nuovo campus universitario Einaudi, accoglie headquarter di importanti aziende, loft e start-up. Uno dei principali progetti che crea un ulteriore polo all'interno dell'area nord di Torino è la Nuvola Lavazza. Esiste una relazione diretta tra un'opera di rigenerazione urbana e la ripresa del quartiere all'interno di cui questa si inserisce, influenzando in modo positivo il mercato immobiliare sia in termini di compravendita sia in termini di valori. Proprio per questo si può notare come l'effetto della Nuvola Lavazza abbia incrementato il valore degli immobili fino al 25%, questi dati si riferiscono ad un raggio di 300 metri dal manufatto architettonico andando ad affievolirsi con l'allontanamento da questo. "Esempio un appartamento di 80 ma nel 2017 costava 75.000 €, ogai vale 100.000 €"6. Questo trend si verifica non solo per i valori immobiliari, ma anche per le prestazioni di ristrutturazione aumentando il loro valore da un prezzo iniziale di 700 €/mg a 1100 €/mg⁷. In queste valutazioni bisogna tener conto anche della vicinanza alle zone circostanti: l'alto grado di insicurezza sociale proprio di Barriera di Milano influenza le valutazioni di Aurora. Al contempo la vicinanza al Campus Luigi Einaudi premia il quartiere Regio Parco. Nel 2019 i quartieri per i quali si è verificata maggiore richiesta da parte dei torinesi sono i sotto collinari Crimea e Gran Madre, il auartiere Cit Turin e il centro città con la capofila Crocetta, seguita da Aurora e Regio Parco. Ad oggi, la città, vede proseguire la crescita del mercato immobiliare, che registra un aumento di prezzi e compravendite dopo la ripresa del 2020 post-covid, con un 6% in più nelle compravendite con 16.125 transazioni e prezzi in aumento del 1,6% rispetto al 2021. L'aumento dei prezzi e trainato dai quartieri Lingotto, Vallette e Mirafiori⁸. Nel 2022 i cittadini che hanno cambiato domicilio o residenza sono stati 21.000, contro gli 11.000 del 2018 dando atto ad una piccola migrazione interna alla città. Tuttavia, dati alla mano, dal 2012 ad oggi sono solo quattro i quartieri dei grandi traslochi che guadagnano residenti: Centro città, Madonna del Pilone, Borgo Po, Aurora e Regio Parco.

¹ FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali. Principale associazione di categoria del settore immobiliare riconosciuta dalla Comunità Europea, con più di 45mila operatori del settore.

² Comunicato stampa FIAIP 17 Aprile 2023

³ RFI- Rete Ferroviaria Italiana. GRUPPO FERROVVIE DELLO STATO ITALIANE Torino Porta Susa Progetto: gruppo AREP con S. d'Ascia e A. Magnaghi

⁴ Elaborazione Uffici Studi Gruppi Tecnocasa su dati Agenzie delle Entrate

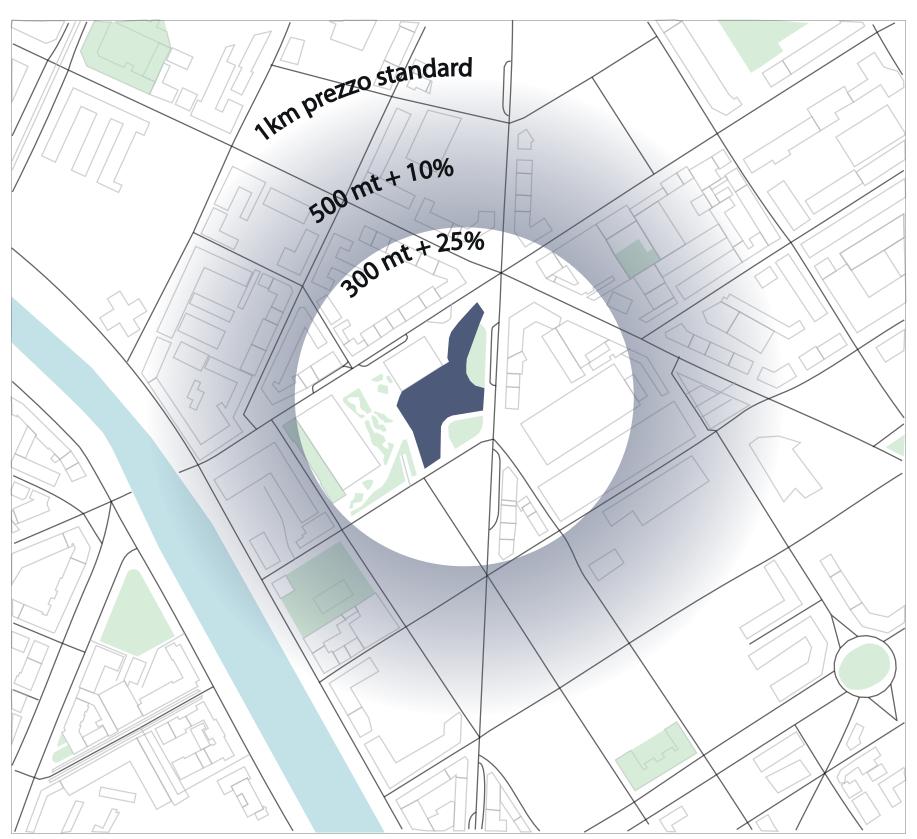
⁵ Estratto intervista il Sole 24 ore Real Estate, Giuseppe Vagge

⁶ Estratto Quotidiano Piemontesi, intervista a Corrado Portuesi

⁷ Estratto Rai News, intervista a Claudia Gallipoli, presidente di Fiaip Torino

⁸ Fabio De Ponte, Mercato immobiliare in crescita a Torino: +6% compravendite nel 2022 TGR Piemonte con dati FIAIP

⁹ Corriere della sera; L'Economia focus immobiliare, 24.04.23



Mappa variazione prezzi in relazione alla distanza dalla Nuvola Lavazza Fonte: Torino Today, intervista a Corrado Portuesi, affiliato FIAIP. 15 Febbraio 2022



Station F, Parigi. Archdaily, Luglio 2023

0.2.0. Casi Studio



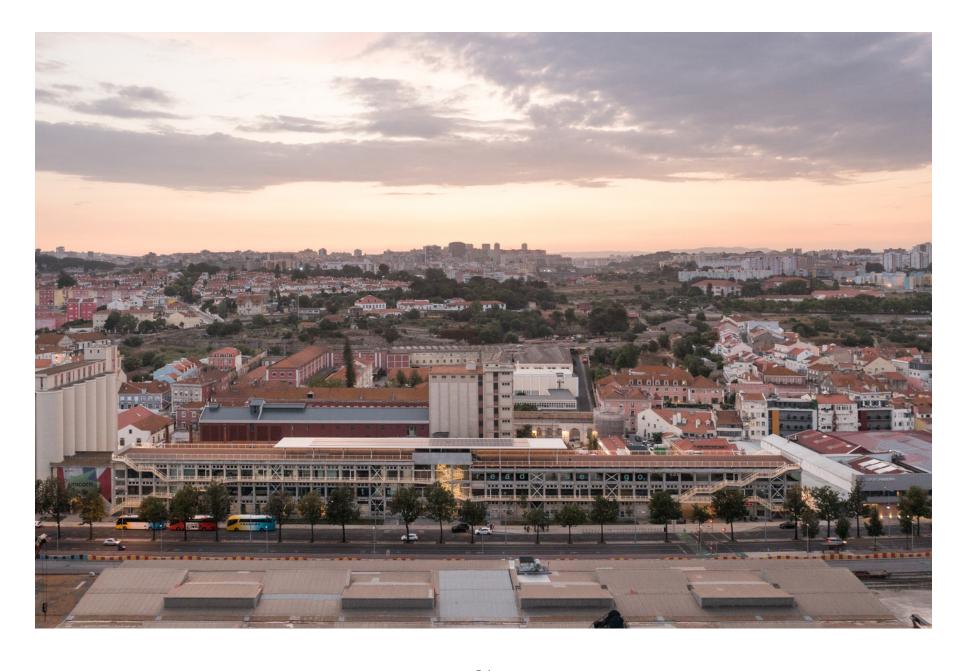
In questo capitolo analizzeremo dei casi studio che applicano la metodologia del riuso di edifici ex industriali adattati ad ospitare funzioni contemporanee come attività commerciali, ristorative e spazi di lavoro dedicati ad uffici e coworking; sono edifici e progetti che ci mettono nelle condizioni di confrontarci con temi simili a quello che noi svilupperemo nel nostro progetto di riconversione dell' Ex Mercato dei Fiori. I progetti presi in considerazione hanno sviluppato, ognuno in una maniera diversa, la relazione tra vecchio manufatto edilizio dismesso e nuove funzioni, forme e spazi permettendoci di trarre un rigore logico nella distribuzione finale del nostro progetto. Nella scelta dei casi studio, abbiamo tenuto in considerazione diverse tipologie di servizi in voga nel lavoro odierno: la presenza di open space e aree lounge, diverse tipologie di spazi dedicati ad uffici e coworking, spazi dedicati ai vari tipi di somministrazione ristorativa, spazi per la vendita commerciale, spazi verdi pubblici e servizi dedicati alle attività sportive, commerciali e di intrattenimento.

0.2.1. Factory Lisbon

Lat: 38.7310, Long: -9.1058 Localizzazione_ Lisbon, Portogallo Utilizzo_ Uffici aziendali Area_12400 mq Anno_ 2022

1973 costruzione

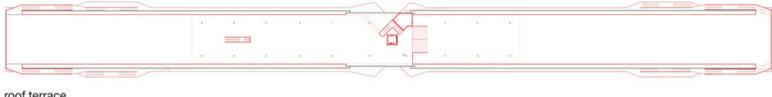
2022 recupero



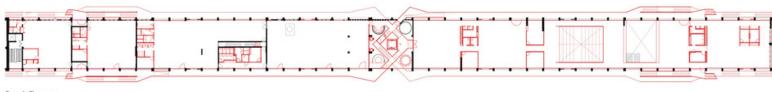
Factory Lisbon è il riutilizzo adattivo di una fabbrica di biscotti e noodle del 1973 dell'esercito portoghese. L'edificio protetto dal patrimonio si trova di fronte al porto di Lisbona, in uno storico complesso di rifornimenti dell'esercito, attualmente in fase di trasformazione in un quartiere innovativo, Hub Criativo de Beato. Progettato per ospitare macchine per la pasta, l'edificio è lungo 200 metri e largo solo 11 metri. Questo volume sottile richiederebbe normalmente l'introduzione di diversi nuclei di cemento per la circolazione di emergenza. Per evitare un intervento così dirompente, tutta la circolazione è stata annessa all'esterno. Sotto forma di passerelle in acciaio leggero e scale a rampa singola, si snoda lungo le facciate e si intreccia attorno ai silos storici raggiungendo il vano ascensore al centro dell'edificio. Qui le scale sono sospese, ancorate al soffitto, per minimizzare il loro impatto strutturale. Il nuovo vano ascensore è rivestito di specchi, fondendosi con i colori e le caratteristiche storiche. La circolazione a forma di nastro fonde i programmi e principi di progettazione di Factory: spazi per uffici per grandi aziende e start-up sono combinati con spazi per eventi, ristoranti locali e una terrazza di 2.000 mg di accesso pubblico. L'approccio progettuale è quello di mantenere i vecchi materiali e superfici ove possibile e contrastarli con elementi contemporanei di cemento, accigio, vetro e legno. Factory Lisbon mira ad avere un impatto multistrato e sfumato sulla comunità locale di Beato. C'è una forte attenzione nel rendere la sede accessibile a un pubblico locale e internazionale, oltre a quello del tipico business delle conferenze: gli eventi attuali riguardano tecnologia, cibo, moda, architettura e arte. Allineare rispettosamente l'architettura audace al contesto dato è il pensiero comune del fondatore di Factory, Simon Schaefer, e dagli architetti Julian Breinersdorfer, José Baganha e Angela Maurice. In linea con questi principi di progettazione, tutti i principali interventi sono disegnati come linee d'acciaio bianche. Aggiungono o aggiustano il necessario lasciando leggibile e intatto il corpo storico dell'edificio. Oltre ai camminamenti, sono state inseriti controventi per rendere l'edificio antisismico, gli elementi di facciata in laterizio sono stati aperti come vetrate a telaio bianco, per portare luce o consentire la circolazione, e i piani ammezzati sono stati ampliati per utilizzare alti gli spazi in modo più efficiente. Gli impianti tecnici necessari sono trattati come vene, che prendono il loro posto nel corpo dell'edificio. Sono visibili come trasformazioni tecnologiche, adattando la funzionalità di un vecchio impianto di produzione alimentare agli usi contemporanei per uffici ed eventi.



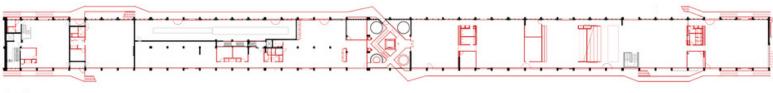
Archdaily, Luglio 2023



roof terrace



2nd floor

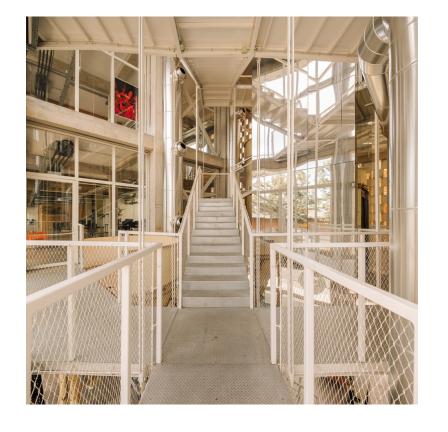


1st floor



ground floor







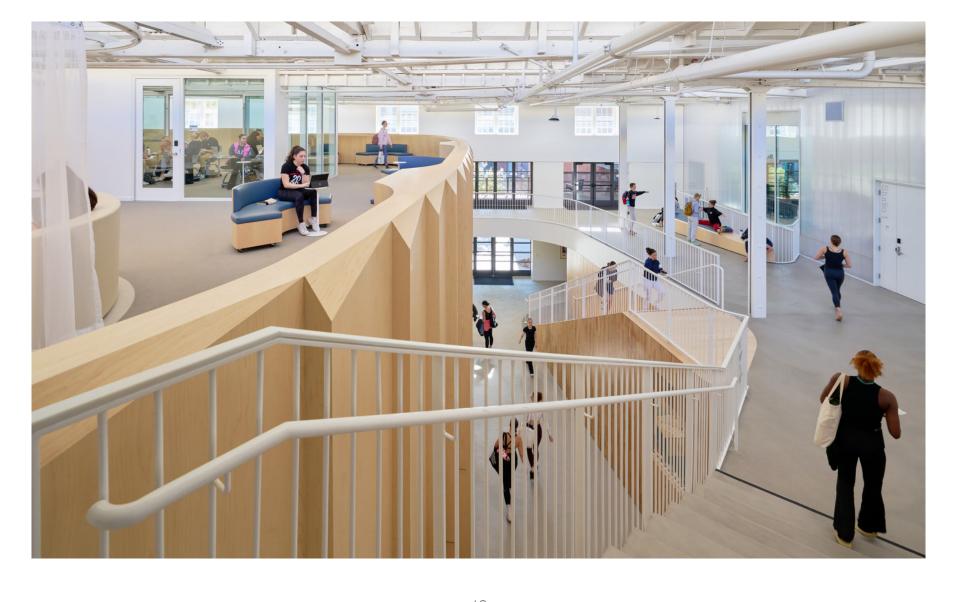


Archdaily, Luglio 2023

0.2.2. Sandi Simon Center for Dance at Chapman University

Lat: 33.7925, Long: -117.8570 Localizzazione_Orange, Stati Uniti Utilizzo_ Centro danza Area_ 6690 mq Anno_ 2023

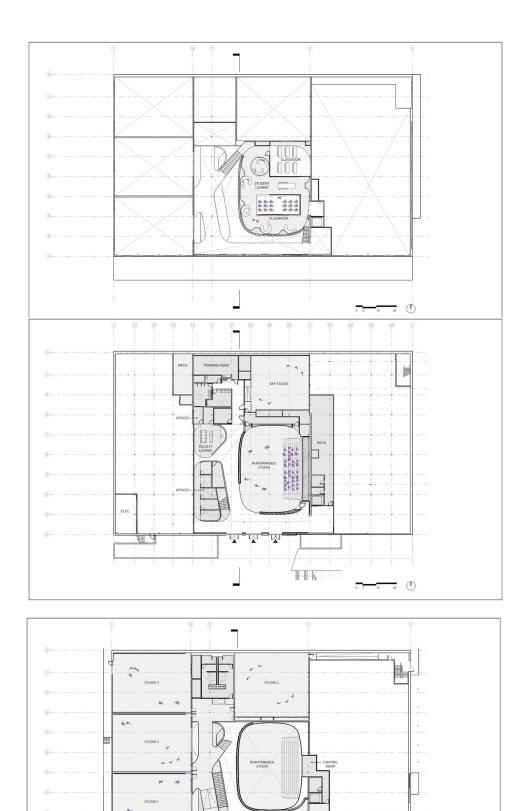
1918 costruzione 1960 acquisizione 2023 recupero



Il Sandi Simon Center for Dance è un nuovo e vasto centro per l'istruzione e le arti dello spettacolo presso la Chapman University che riusa un ex magazzino di arance. Contrassegnata dal registro nazionale dei luoghi storici, la strategia di riutilizzo adattativo di LOHA preserva l'identità esterna mentre apre la struttura interna con un taglio attraverso il pavimento originale, consentendo una riorganizzazione in tre livelli e formando una nuova circolazione attraverso lo spazio. Il Dance Center ospita cinque studi per l'insegnamento della danza, un'ambiente per spettacoli che offre spazio per piccoli concerti e corsi di perfezionamento, due aule, un'aula di formazione e gli uffici della facoltà. Affronta non solo le esigenze in studio e in classe del programma di danza, ma fornisce anche spazi in cui gli studenti possono impegnarsi socialmente. Originariamente costruito come quartier generale a due piani per la Santiago Orange Growers Association nel 1918, l'edificio con struttura in legno pesante a travi e pali è rappresentativo dello stile vernacolare industriale del suo tempo. L'Associazione Villa Park Orchards ha rilevato l'edificio alla fine degli anni '60 per espandere le proprie attività. L'acquisto dell'edificio da parte della Chapman University significa una dedizione alla conservazione di questo punto di riferimento storico locale. La strategia di riutilizzo adattativo ha richiesto una pianificazione precisa e strategie innovative per trasformare l'ex magazzino di arance, in un centro multilivello per la danza. Questo processo ha incluso la celebrazione di elementi unici dell'edificio esistente, l'utilizzo del pavimento in legno originale come materiale per il nuovo design e l'incorporazione di nuovi elementi strutturali. L'approccio progettuale dell'apertura dell'ex piano dell'edificio di imballaggio arancione del 1918 consente alla luce di permeare dallo storico tetto a dente di sega, con le sue finestre a lucernario rivolte a nord, a tutti i livelli del Dance Center. Questa strategia innovativa preserva l'identità esteriore dell'involucro culturalmente e storicamente significativo, amplificando al tempo stesso le caratteristiche dell'interno. Il policarbonato, selezionato per la sua riflettività e traslucenza, stratifica pareti e aperture in modi che consentono all'architettura di riflettere le idee di movimento e la natura effimera della performance incarnata nel programma. Enormi capriate storiche sono state lasciate a vista e rese al tempo stesso altezzose dalla vista dal livello più basso e tangibili dalla vicinanza ad esse al piano rialzato. Le finestre a lucernario storiche e azionabili sono state adattate con attuatori per aprirsi ed espellere il calore dal sistema meccanico. I tre livelli consentono le esibizioni degli studenti, gli studi, e la distribuzione vibrante apre gli utenti a interazioni e conversazioni.



Archdaily, Luglio 2023









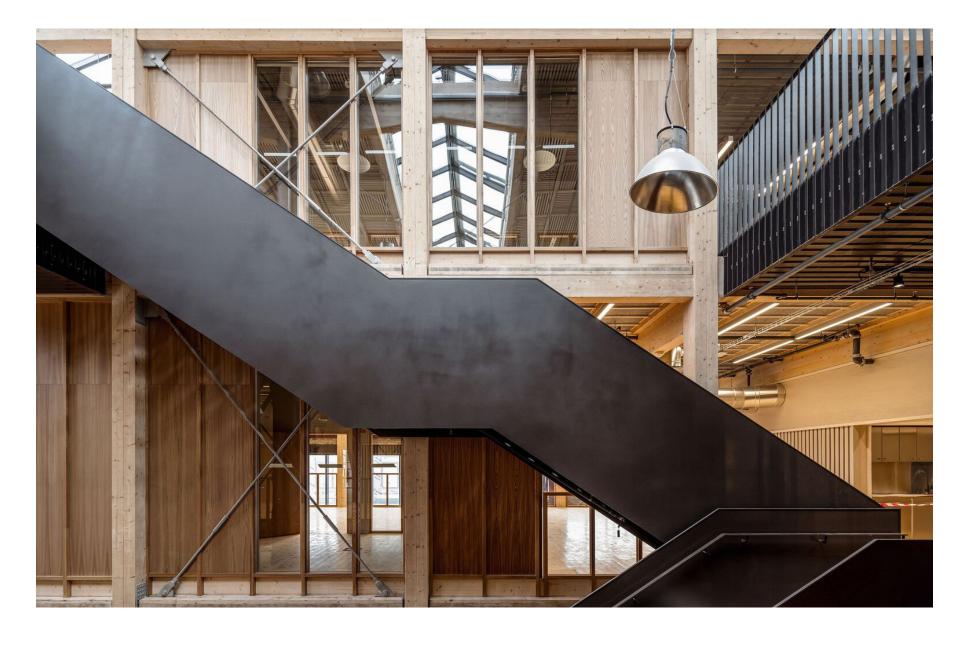


Archdaily, Luglio 2023

0.2.3. Gjuteriet Renovation

Lat: 55.6112, Long: 12.9911 Localizzazione_Malmö, Svezia Utilizzo_ Coworking Area_ 6030 mq Anno_ 2023

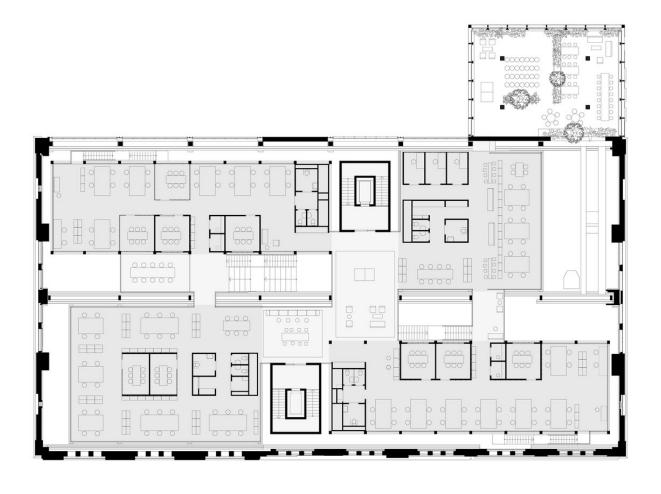
1913 costruzione
2023 recupero

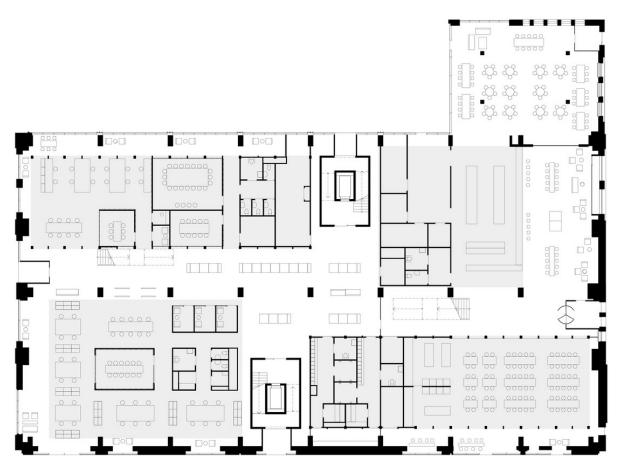


La trasformazione di Gjuteriet a Malmö, progettata da Kjellander Sjöberg per Varvsstaden, è stata completata nel 2023. Incentrato sul riutilizzo intensivo di materiali riutilizzati, il progetto dimostra come gli edifici esistenti possano essere re-immaginati sulla base di principi circolari. Precedentemente una rovina, l'edificio ha ricevuto una nuova vita come nuovo luogo urbano attivo e sociale che racconta una storia sfaccettata sul ricco patrimonio marittimo del porto. Varvsstaden è un importante progetto di rigenerazione a Malmö che trasforma i vecchi cantieri navali in un nuovo quartiere sostenibile. Lo storico edificio della fonderia Gjuteriet è un punto di riferimento chiave nell'area che rappresenta l'emergere di Malmö come città industriale. Il progetto riguarda sia la reinvenzione dell'edificio che il suo ambiente più ampio. Kjellander Sjöberg ha sviluppato un programma con i massimi benefici sociali, locali e ambientali che danno vita a un nuovo polo pubblico attivo lungo la banchina adiacente, il bacino di carenaggio e il bacino interno. Questo nuovo punto focale a Malmö darà il via alla rigenerazione del distretto di Varvsstaden, che si sta rapidamente evolvendo in un nuovo entusiasmante quartiere a uso misto con abitazioni, luoghi di lavoro e un nuovo campus di belle arti per l'Università di Lund. È un luogo di lavoro informale, aperto, autentico, costruito attorno a incontri sociali e spazi comuni - è anche creativo, collaborativo e basato sull'attività - un riflesso dei valori condivisi dai suoi utenti. Il piano terra è un regno generosamente condiviso che offrirà al pubblico a un bar, un ristorante, un foyer e uno spazio espositivo. L'etica generale del progetto ha posto un forte accento sulla conservazione delle risorse. Al centro dell'approccio al riutilizzo sostenibile questa 'biblioteca delle cose', mattoni, lamiere, pannelli ondulati, scale, apparecchi di illuminazione e altro ancora, sono diventati la principale risorsa costruttiva del progetto e il principale motore di progettazione. Le aggiunte al telaio in acciaio esistente sono in legno lamellare e CLT; ove possibile, i nuovi materiali richiesti provenivano da fonti locali e rinnovabili. Kjellander Sjöberg ha iniziato con ciò che era già lì: l'imponente struttura in acciaio, i muri di mattoni, il carattere fragile e spezzato simile a un collage dell'edificio pervenuto. I caratteristici frontoni basilicali sono stati rinnovati e coibentati all'interno. Il collage frammentato della facciata ovest, che portava interessanti tracce storiche, rivive con una nuova facciata protettiva fatta di mattoni riciclati. Le volte originali in mattoni sono state riaperte e tornano ad essere elementi di spicco dell'edificio. Oggi, l'impressionante volume si riempie di nuovi spazi che incoraggiano l'uso creativo, l'interazione sociale e la collaborazione.

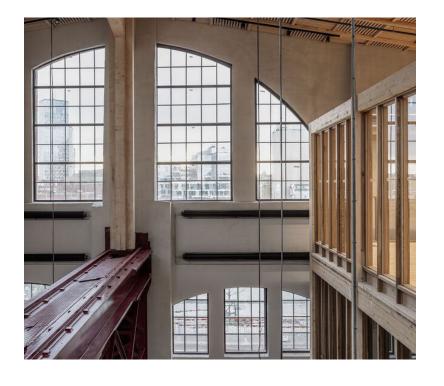


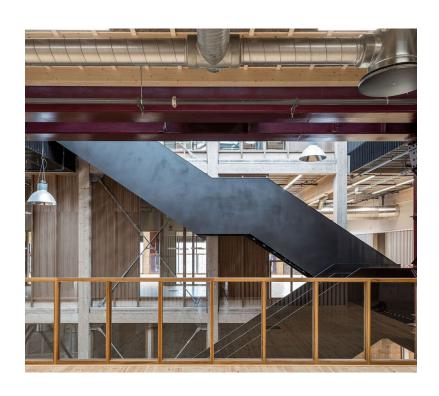
Archdaily, Luglio 2023

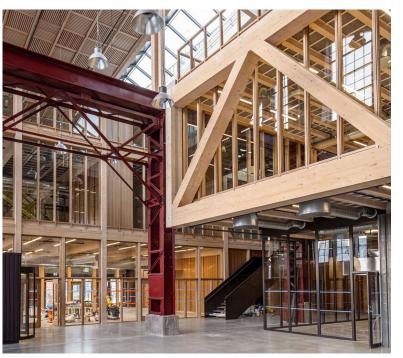












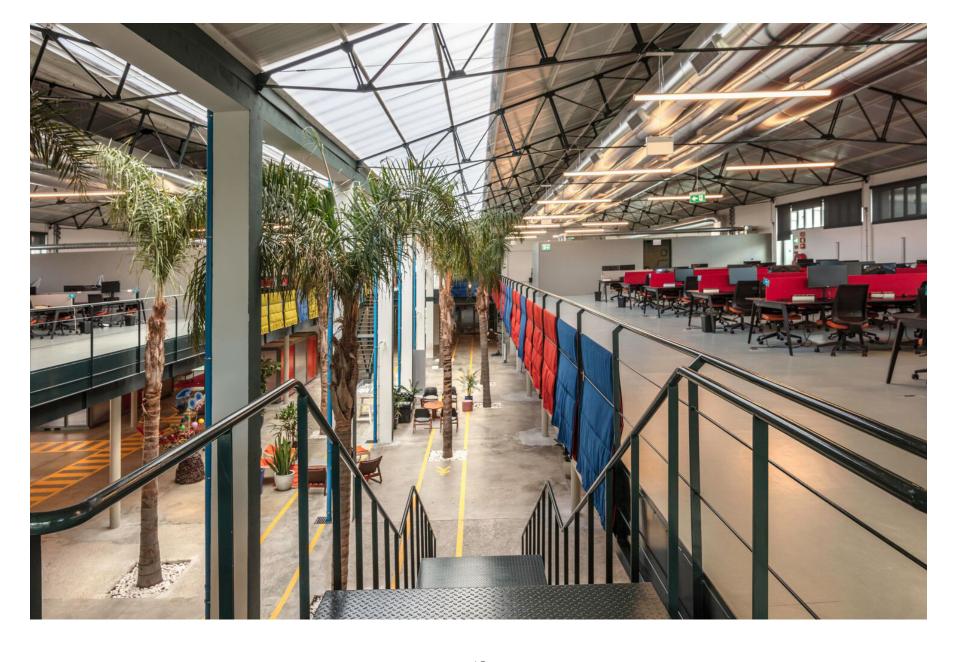
Archdaily, Luglio 2023

0.2. Casi studio

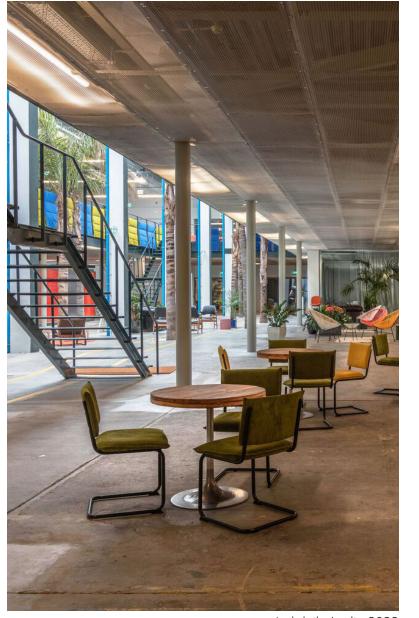
0.2.4. Cidade BI4ALL Offices

Lat: 38.7571, Long: -9.1101 Localizzazione_ Pedra Líquida, Lisbona Utilizzo_ Uffici Area_ 6130 mq Anno_ 2021

1913 costruzione
2021 recupero



Cidade BI4All è un progetto di riconversione industriale per una società di servizi. Il progetto propone nuove abitudini di lavoro condiviso, reinventando i rapporti di lavoro verso la flessibilità dello spazio e del tempo, soprattutto dalla prospettiva del mondo post-pandemia che stanno interessando il mondo. Due magazzini di una vecchia fabbrica di zucchero, a est di Lisbona, sono stati trasformati in un cluster urbano e creativo, dove il lavoro si unisce a momenti di svago, sport e alloggi temporanei. Nel progetto sono stati introdotti nuovi pavimenti, materiali e arredi, segnalando le nuove funzioni pur mantenendo uno stretto rapporto con la precedente memoria industriale. Nella riconversione di questo ex zuccherificio, è stato importante mantenere la sua volumetria principale, rafforzando la grande ampiezza degli spazi preesistenti. Le nuove strutture metalliche interne sono autoportanti, non intaccando il sistema costruttivo degli edifici originari. È stato possibile preservare aree a tutt'altezza del soffitto, contrassegnate da elementi architettonici e paesaggistici emblematici. Nel Magazzino A – dove si trovano le aree di lavoro open-space, gli uffici, le sale riunioni e gli auditorium – il progetto introduce una scala elicoidale, in cemento a vista, per accedere al piano superiore, segnalando uno degli ingressi al complesso. L'ampia altezza del soffitto della zona centrale è rafforzata dalla presenza di alte palme in dialogo con i pilastri e le travi metalliche preesistenti. Nelle aree di lavoro, il progetto crea una scala più intima, sia creando lunghi soppalchi, addossati al grande spazio centrale, sia introducendo volumi rettangolari, in acciaio, distribuiti in varie aree del magazzino. Nel Magazzino B – dove si trovano la cucina industriale e le aree di ristorazione, svago e abitazione – l'ampiezza dello spazio è segnalata ancora una volta da alte palme, che riempiono l'intera altezza, e da altra vegetazione più bassa che divide la sala da pranzo dal soggiorno e dallo spazio svago. Un'ampia scala metallica collega al piano superiore, dove si trovano cinque monolocali con zona cucina. Questo progetto consente un'esperienza quotidiana completa dal lavoro al tempo libero o all'abitare - costituendo così una sorta di micro-città all'interno di Lisbona. D'altra parte, i suoi utenti possono stabilire diversi rapporti di lavoro, in convivialità o co-creazione, alimentando così il concetto richiesto di "cluster creativo". I materiali introdotti – tra rivestimenti in rete metallica e divisori in plexiglass o tendaggi tessili – ma anche gli arredi scelti – tra comuni forniture per ufficio e rari pezzi di design – generano un susseguirsi di ambienti, mescolando il pragmatismo industriale al comfort di un salotto. Infine, l'uso di colori vivaci e contrastanti nei tessuti e nei pannelli acustici accentuano questa diversità.

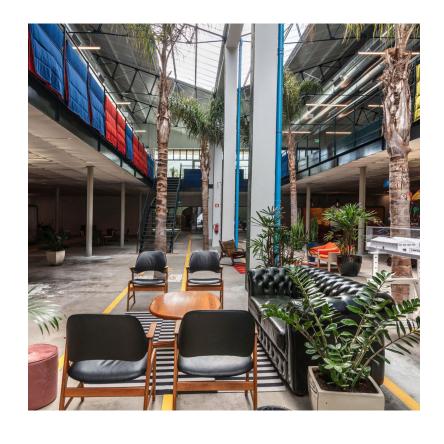


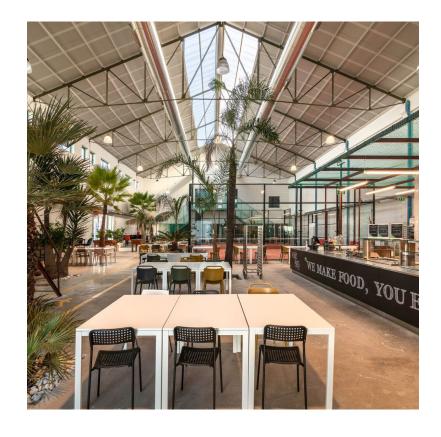
Archdaily, Luglio 2023















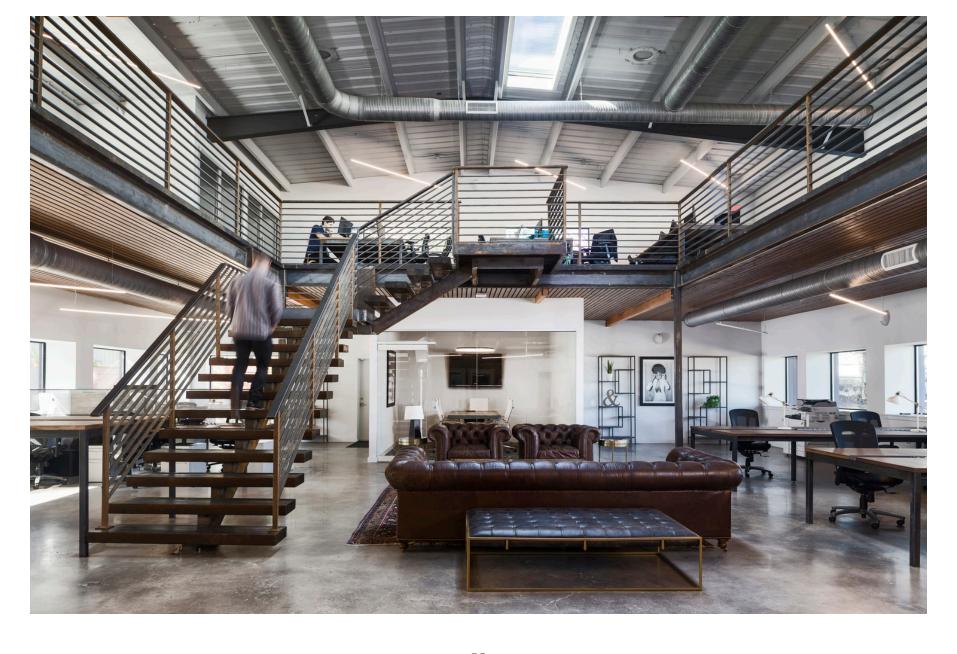
Archdaily, Luglio 2023

0.2. Casi studio

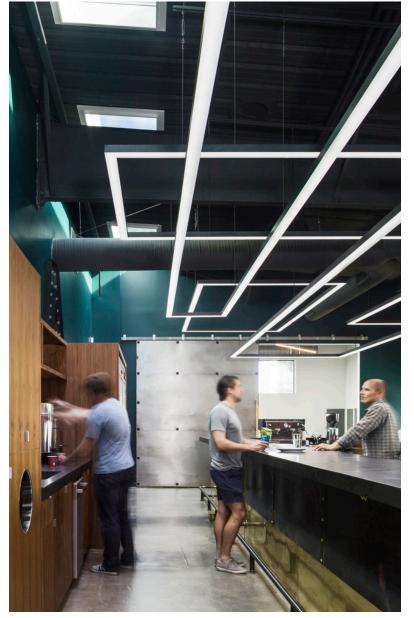
0.2.5. ATX Factory

Lat: 30.2501, Long: -97.6958 Localizzazione_ Austin, Texas Utilizzo_ Uffici Area_ 9000 mq Anno_ 2017

1913 costruzione
2021 recupero

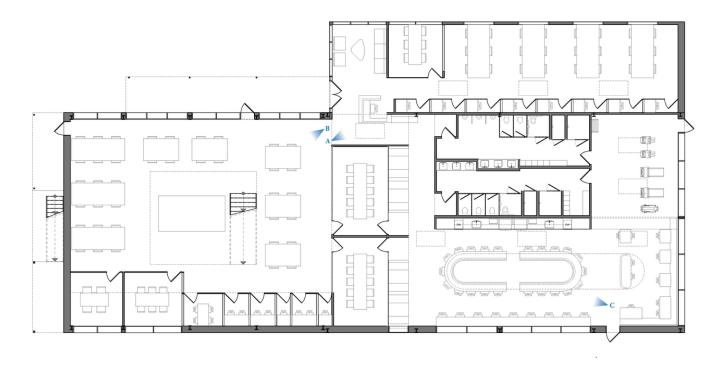


Questo progetto è un riutilizzo adattivo di un magazzino di metallo abbandonato. L'intento era quello di riutilizzare l'impronta e il volume originali dell'edificio riempiendo l'interno con uno spazio ufficio condiviso. Ciò include un lounge bar, area yoga, ampie sale riunioni private, spazi per riunioni con cabine telefoniche individuali e, naturalmente, un open space con scrivanie per gruppi più numerosi. L'edificio è stato progettato spazialmente in tre quadranti, che funzionano per gruppi di lavoro di varie dimensioni con al centro attività sociali mirate alla socializzazione. Un lato dell'edificio è stato progettato per gli affari aziendali più intimi e comprende sale riunioni formali, spazi di lavoro più piccoli per attività specifiche di gruppo e cabine telefoniche. Il lato opposto dell'edificio è concepito come un open space con un soppalco soprastante creato per avere postazioni individuali, oltre a sale riunioni e cabine telefoniche per un ambiente più privato. Il centro dell'edificio è stato programmato come un grande bar/caffetteria per incontri sociali e networking. Ci sono anche servizi igienici con docce per tenere il passo con le lunghe sessioni di lavoro in cui i gruppi potrebbero essere coinvolti. L'involucro è stato progettato secondo gli standard della "casa passiva" e ha creato un assemblaggio a strati ad alta efficienza energetica che va ben oltre gli standard del settore. I progettisti hanno ottenuto un involucro compatto in modo sostenibile.



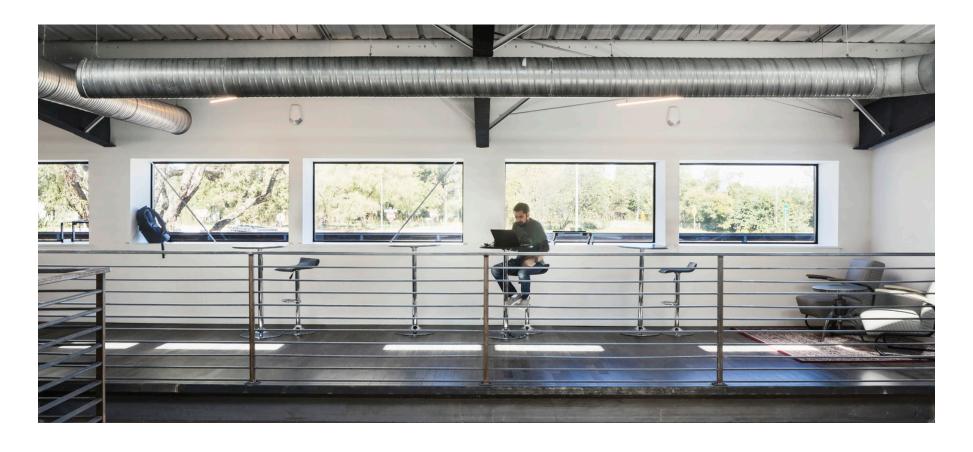
Archdaily, Luglio 2023

5323 LEVANDER LOOP DESIGN DEVELOPMENT RENDERINGS _15.0911

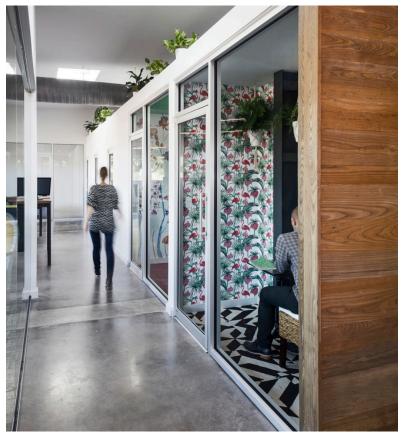


1st FLOOR SCALE: 3/32" = 1'-0"

perspective view points m(odm)







Archdaily, Luglio 2023

0.2.6. Fairphone Head Office

Lat: 52.3900, Long: 4.8888

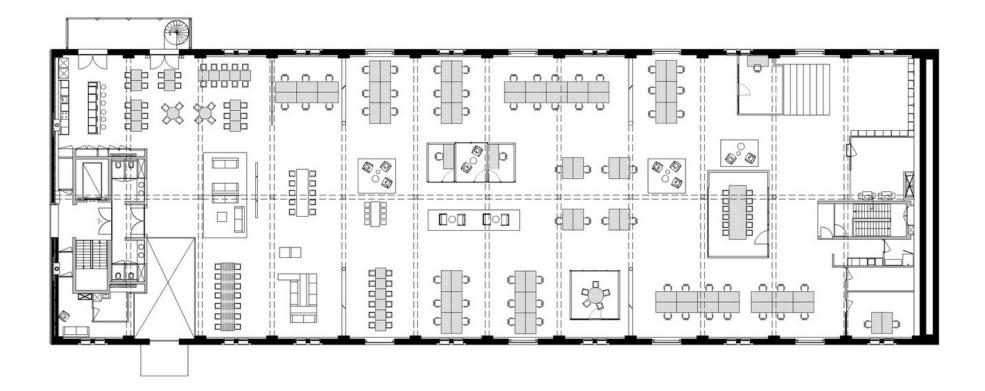
Localizzazione_ Amsterdam, Olanda Utilizzo_ Uffici Area_ 1300 mq Anno_ 2015 1913 costruzione
2015 recupero



Fairphone è un'azienda produttrice di smartphone. Situata ad Amsterdam, l'azienda si è recentemente trasferita in un vecchio magazzino costruito nel 1884, con una splendida vista sia sul fiume IJ che dà sulla città. Il brief per la nuova sede dell'azienda era un ufficio a pianta aperta e trasparente che valorizza i materiali riutilizzati rispettosi dell'ambiente. Con una scadenza di soli due mesi e mezzo, la sfida era tradurre il brief utilizzando modalità creative di riutilizzo dei materiali, in un breve lasso di tempo con un budget limitato. Il progetto di Melinda Delst Interior Design in collaborazione con lo studio Modderman esprime i valori sociali e sostenibili dell'azienda. La maggior parte delle caratteristiche strutturali originali del magazzino sono rimaste intatte. Ciò ha creato un posizionamento logico degli spazi di lavoro vicino alla finestra per un'ottima luce diurna e vista sulla città. Materiali come il legno e l'acciaio definiscono questo ufficio open space. Gli spazi per riunioni e le call box sono costruiti riutilizzando i telai delle finestre esistenti. Lavorati e riverniciati, questi telai hanno definito le misure e il design delle sale riunioni. Le pareti sono rivestite di legno di gomma, un prodotto di scarto dell'industria della gomma. L'acciaio grezzo giustappone i telai in legno per creare un contrasto nel magazzino luminoso. Le travi e le pareti esistenti sono state lasciate intatte mostrando la storia e il contesto dell'edificio. Piante e luci vintage pendono dal soffitto e dalle travi in legno, per creare giardini pensili.

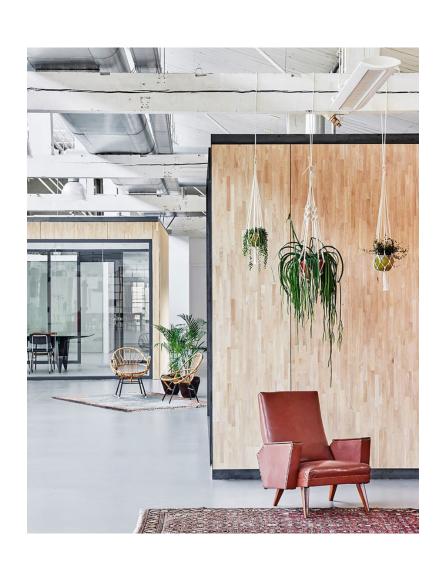


Archdaily, Luglio 2023











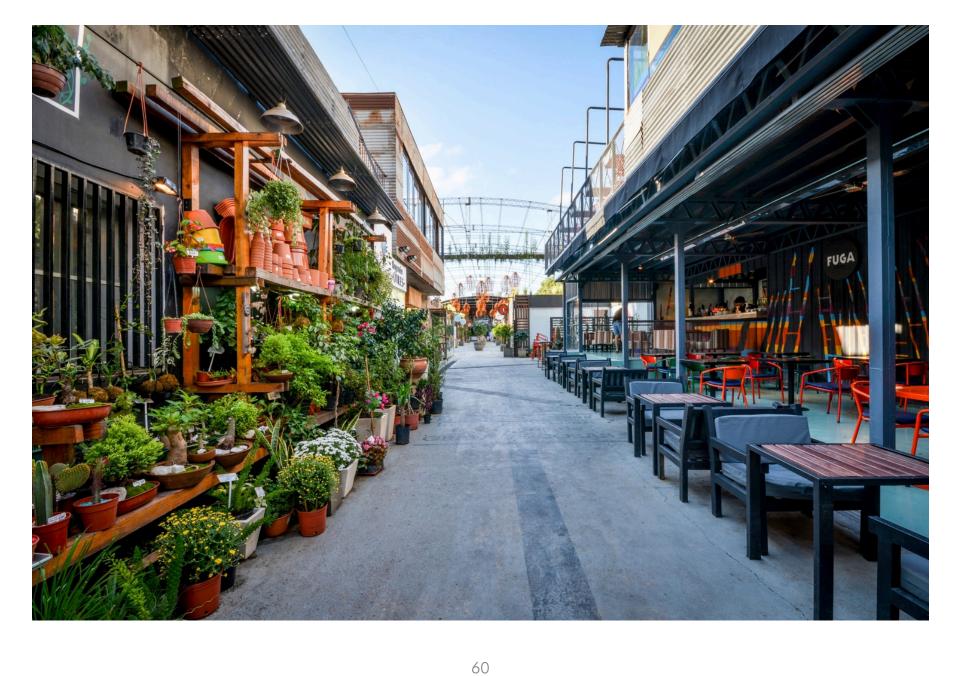
Archdaily, Luglio 2023

0.2.7. Muy Güemes

Lat: -31.4255, Long: -64.1919

Localizzazione_ Còrdoba, Argentina Utilizzo_ Uffici Area_ 1300 mq Anno_ 2015

1913 costruzione 2015 recupero



Il progetto è immerso nel tradizionale quartiere di Guemes, e sta ora subendo un forte processo di trasformazione, inserendo nuove proposte gastronomiche, commerciali e culturali all'interno della già ampia gamma di offerte. In un vecchio capannone in lamiera, un tempo adibito a parcheggio auto, i progettisti hanno proposto una galleria commerciale all'aperto. Più di venti negozi circondati da patii, in un percorso che cerca di copiare il "movimento intricato" tipico delle case operaie del quartiere che sono diventate negozi. Quando è stato smontato il capannone che sorgeva sul lotto, sono stati trovati materiali che sono poi stati riutilizzati: così alcuni muri demoliti sono diventati solai, aperture recuperate, levigate e riutilizzate, e sezioni del tetto originario sono diventati i tetti dei nuovi locali. La struttura del capannone è stata conservata a ricordo dell'edificio originario e con un carattere quasi scultoreo, da essa pendono grandi lampade metalliche che regolano percettivamente la scala dello spazio aperto, diventando icone del progetto. Il recupero e il riutilizzo di elementi di questo e di altri progetti, ha definito l'estetica e il concept che ha guidato la proposta. In accordo con il governo locale, cercando di promuovere pratiche sostenibili in architettura, è stato deciso di incorporare i tetti verdi, trasformando così il progetto nell'emblema della ricerca di un nuovo concetto di città.



Archdaily, Luglio 2023







Archdaily, Luglio 2023

0.2.8. Station F

Lat: 48.8333, Long: 2.3718 Localizzazione_ Parigi, Francia Utilizzo_ Uffici, Commerciale Area_ 9200 mq Anno_ 2017

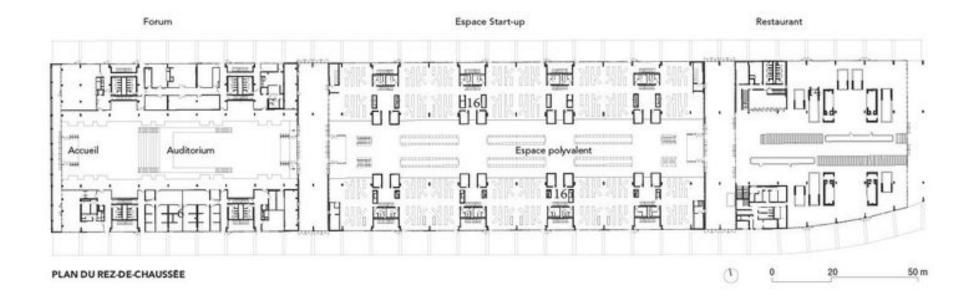
1913 costruzione
2014 acquisizione
2015 recupero



La hall Freyssinet, precedentemente nota come "Messaggeries d'Austerlitz", è un capannone per il trasbordo delle merci lungo 310 metri e largo 58, costruito alla fine degli anni '20 dall'ingegnere francese Eugène Freyssinet. Questo straordinario edificio in cemento armato precompresso si trova nell'area di rinnovamento urbano della Paris Rive Gauche Mixed Development Area. Questa innovativa tecnica di applicazione del calcestruzzo è stata utilizzata per conferire al capannone una struttura portante eccezionalmente snella (meno di 5 cm di spessore al colmo in alcuni punti). La conservazione, il restauro e l'ammodernamento di questo manufatto - elencato nell'Inventario Supplementare dei Monumenti Storici dal 2012 - è stata una vera sfida. Era necessario dare nuova energia a questo edificio storico, rompere il suo isolamento includendo due passaggi pubblici attraverso di esso, fornendo spazio per 3.000 postazioni di lavoro e introducendo nuovi significativi elementi architettonici. L'ex halle Freyssinet ora ospita STATION F, un campus di 1.000 startup, un luogo di lavoro che raccoglie tutti i servizi necessari per le attività imprenditoriali e di creazione digitale. Mira a creare una maggiore coerenza per un ecosistema di startup che prima era frammentato. STATION F è composta da 3 zone distinte: il forum "Share" per la condivisione e l'interazione digitale, la zona "Create" al centro del capannone dedicato agli spazi di lavoro delle startup, e la zona "Chill" che ospita un'area di 3.500 mg, un ristorante che è un posto di lavoro che raccoglie tutti i servizi necessari per le attività imprenditoriali e di creazione digitale. Mira a creare una maggiore coerenza per un ecosistema di startup che prima era frammentato.



Archdaily, Luglio 2023







Archdaily, Luglio 2023



Mercato dei Fiori, Torino 2020

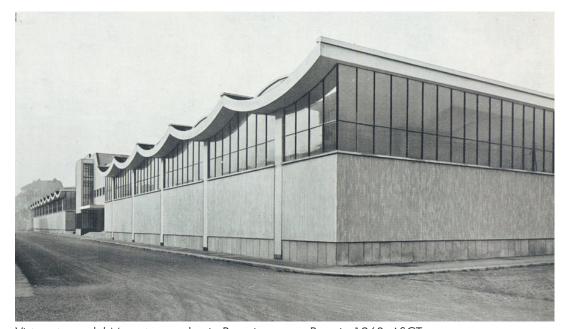
0.3.0. Caso studio: Ex Mercato dei Fiori



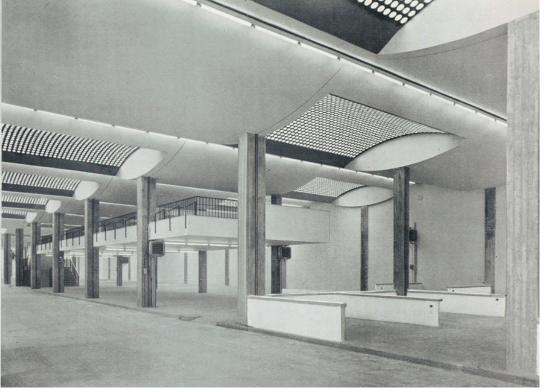
L'ex Mercato dei Fiori è un manufatto edilizio degli anni '50 situato in via Perugia 29. La realizzazione dell'immobile avviene nel 1957. Il fabbricato ha un impianto a pianta rettangolare ed ha una superficie di 5865 mq.

0.3.1. Storia Ex Mercato dei Fiori

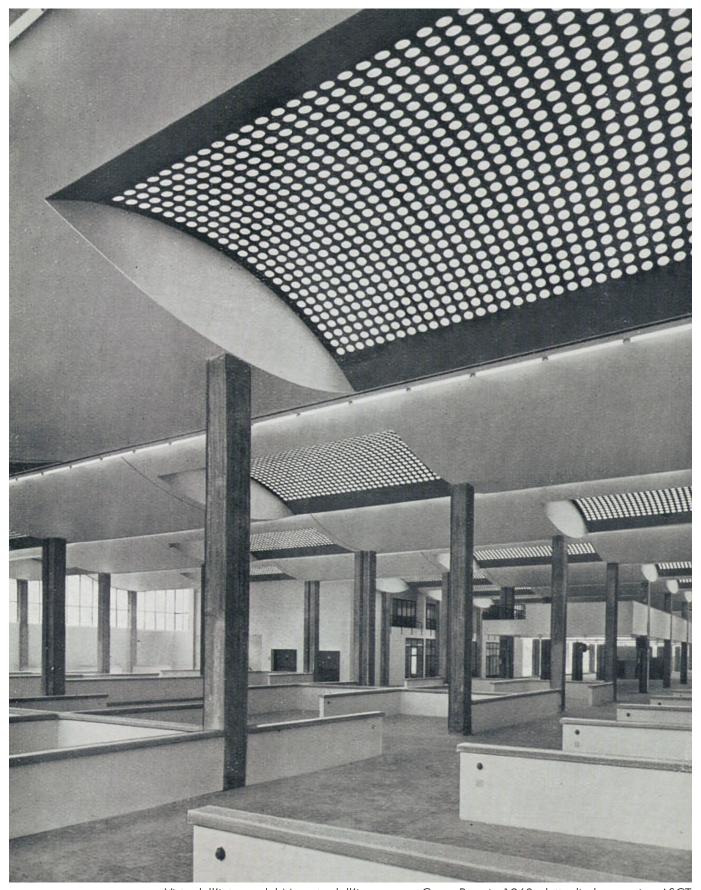
Il mercato dei fiori di Torino nasce nei primi anni del 900 quando le attività commerciali e le produzioni florovivaistiche della provincia torinese avevano luogo nell'area mercatale di Piazza Madama Cristina. Successivamente l'attività mercatale si sposta nei pressi del mercato all'aperto di Porta Palazzo dove il commercio va negli anni ad intensificarsi e consolidarsi. In seguito a quest'affermarsi dell'attività, la città di Torino, allora gestore del mercato dei fiori, spinta dalle richieste dei commercianti del settore, deciderà, dopo diversi anni di dibattiti, di destinare l'attività in un apposito locale che possa ospitarne e soddisfare al meglio le funzioni e i requisiti. Il 17 Gennaio del 1956 il Consiglio Comunale approva il progetto dell'Architetto Cesare Bersia e dell'Ingegnere Ivailo Ludogoroff per la realizzazione di un mercato coperto della superficie di 5.865 mg nell'isolato compreso tra via Perugia, via Modena e corso Brescia e l'ex Gallettificio Militare. I lavori, iniziati nel '57, durarono circa 3 anni, conclusisi nei primi giorni dell'anno 1960 con l'inaugurazione dell'edificio che avvenne il 16 Gennaio. Le attività di vendita iniziarono ufficialmente il 1 Ottobre dello stesso anno. In fase di collaudo, il sistema di coperture è giudicato geniale sia dal punto di vista architettonico sia da quello statico strutturale. Tali peculiarità non bastarono però a preservare la copertura da numerose modifiche nel corso del periodo di attività dell'edificio. Gli originali lucernari costituiti in vetrocemento con diffusori circolari vennero sostituiti da volte in cemento armato con aperture quadrate. Successivamente la copertura originale venne ricoperta con delle lamiere metalliche che ne hanno snaturato l'aspetto nascondendo la vista delle volte. Viene modificato anche il prospetto in seguito all'aggiunta di frangi sole sulle grandi vetrate perimetrali che privano della luce proveniente dal fronte stradale. Nel 2007, dopo circa 50 anni di attività, la città di Torino cede la gestione a Prelios SGR, un fondo immobiliare che ne detiene la proprietà. Successivamente a questi eventi, è stata proposta una variante al PRG per facilitare la trasformazione dell'immobile indipendentemente all'ex Gallettificio Militare adiacente. In previsione della chiusura del manufatto, gli operatori del settore costituirono il Consorzio MIF, che ottiene la gestione temporanea del manufatto fino ad una nuova sede per il mercato dei fiori. La definitiva chiusura dell'attività è del 2010, con il trasferimento dell'attività a nord-ovest di Torino nella zona di Madonna di Campagna, nella sede di via Reycend. Da allora diverse ipotesi sulle nuove funzioni da assegnare al mercato si sono succedute, senza mai raggiungere un risultato concreto.



Vista esterna del Mercato angolo via Perugia - corso Brescia 1960. ASCT



Vista dell'interno del Mercato dall'ingresso su Corso Brescia 1960. ASCT



Vista dell'interno del Mercato dall'ingresso su Corso Brescia 1960, dettaglio lucernario . ASCT

Lo studio TRA Architetti ha proposto nel 2008 un parco tematico a tema floreale con una sopraelevazione di 5 metri ospitante funzioni residenziali e offrendo 74 unità abitative. Tale progetto rimane però incompiuto. L'edificio ha versato in uno stato di abbandono e degrado, propiziato dall'occupazione di questo da parte di alcuni senzatetto fino al 2021. Nei primi mesi del 2021 infatti, l'assessore laria ha annunciato l'approvazione del consiglio comunale del nuovo progetto: la società spagnola GoFit ha acquisito l'immobile destinandolo ad attività sportive mediante il cambio d'uso e modifiche del volume centrale dell'immobile e un sostanziale cambiamento urbanistico della piazza adiacente corso Brescia ad oggi destinato a parcheggi.

0.3. Caso studio: Ex Mercato dei Fiori

16 GENNAIO 1960

inaugurando



il mercato dei fiori all'ingrosso

IN VIA PERUGIA 29

Brochures Mercato dei Fiori, volantino 1960. ASCT



Vista interna piano terra Mercato dei Fiori, Base engineering





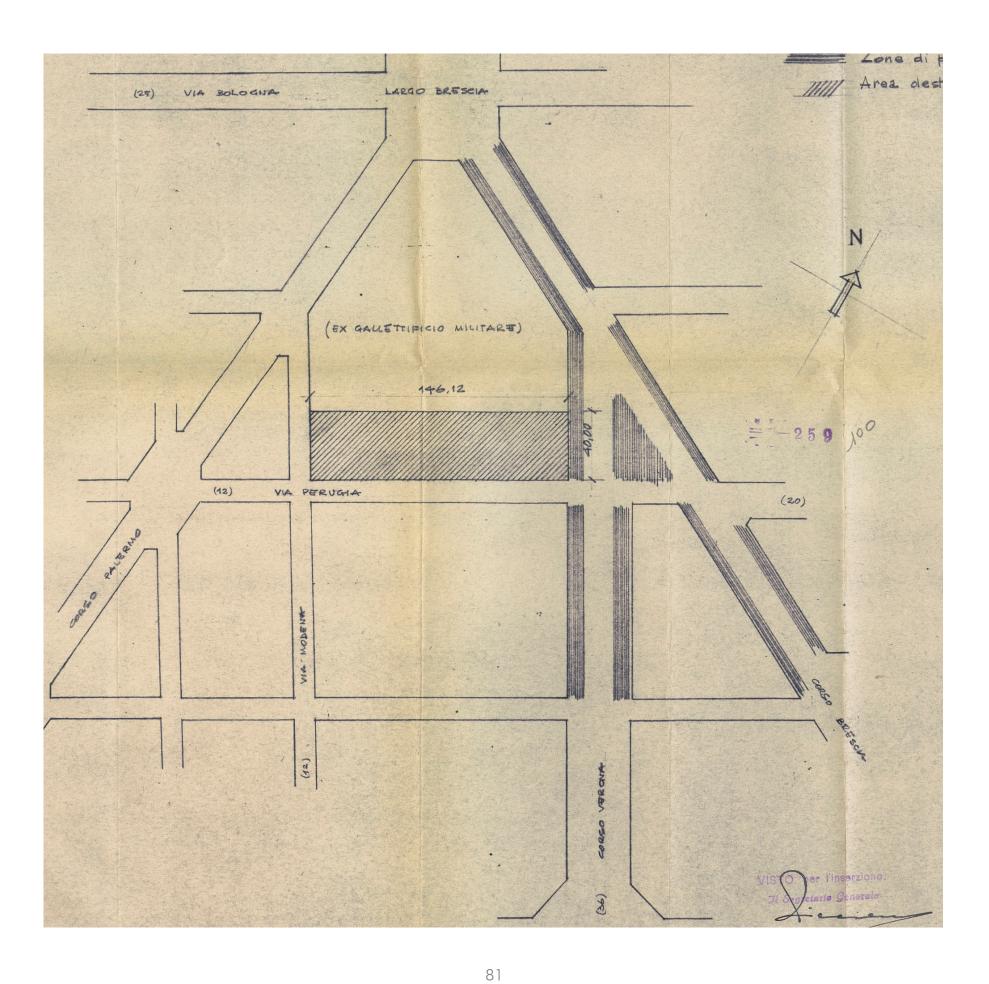


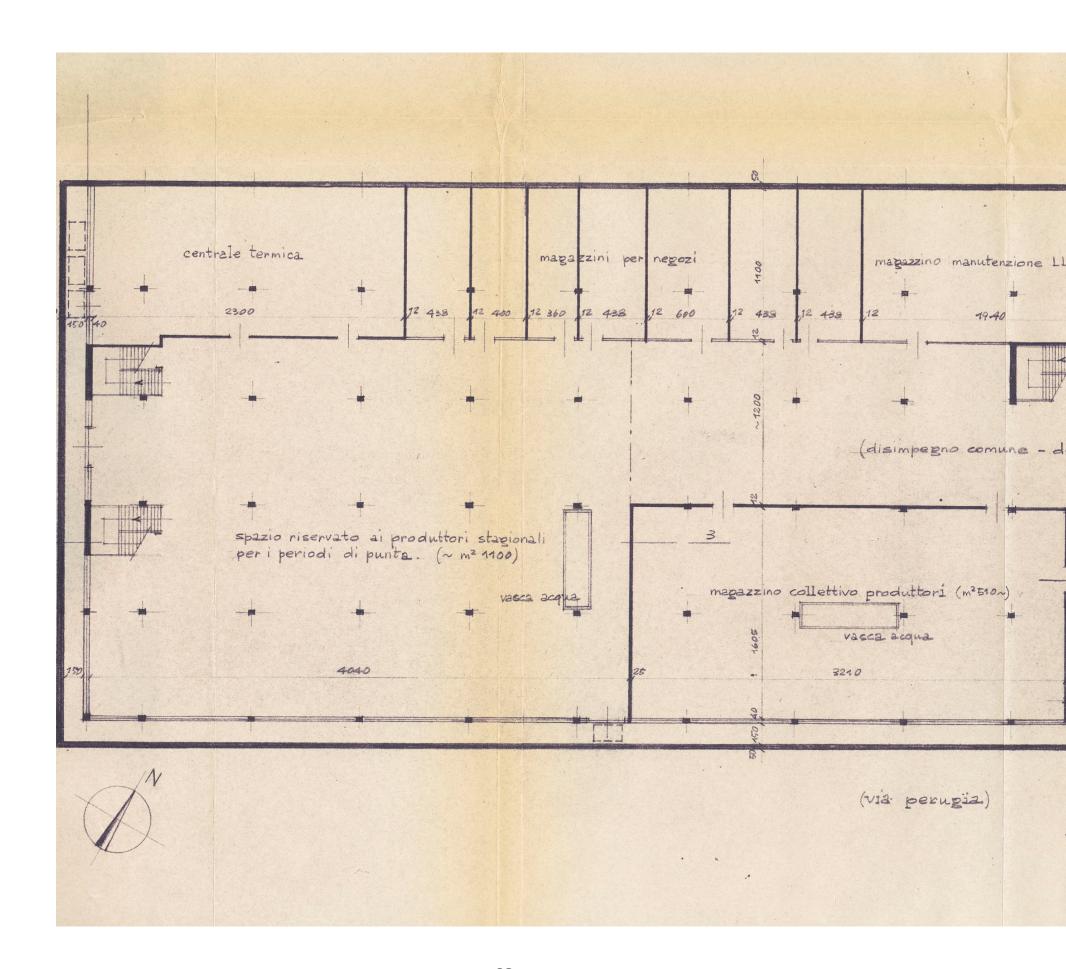


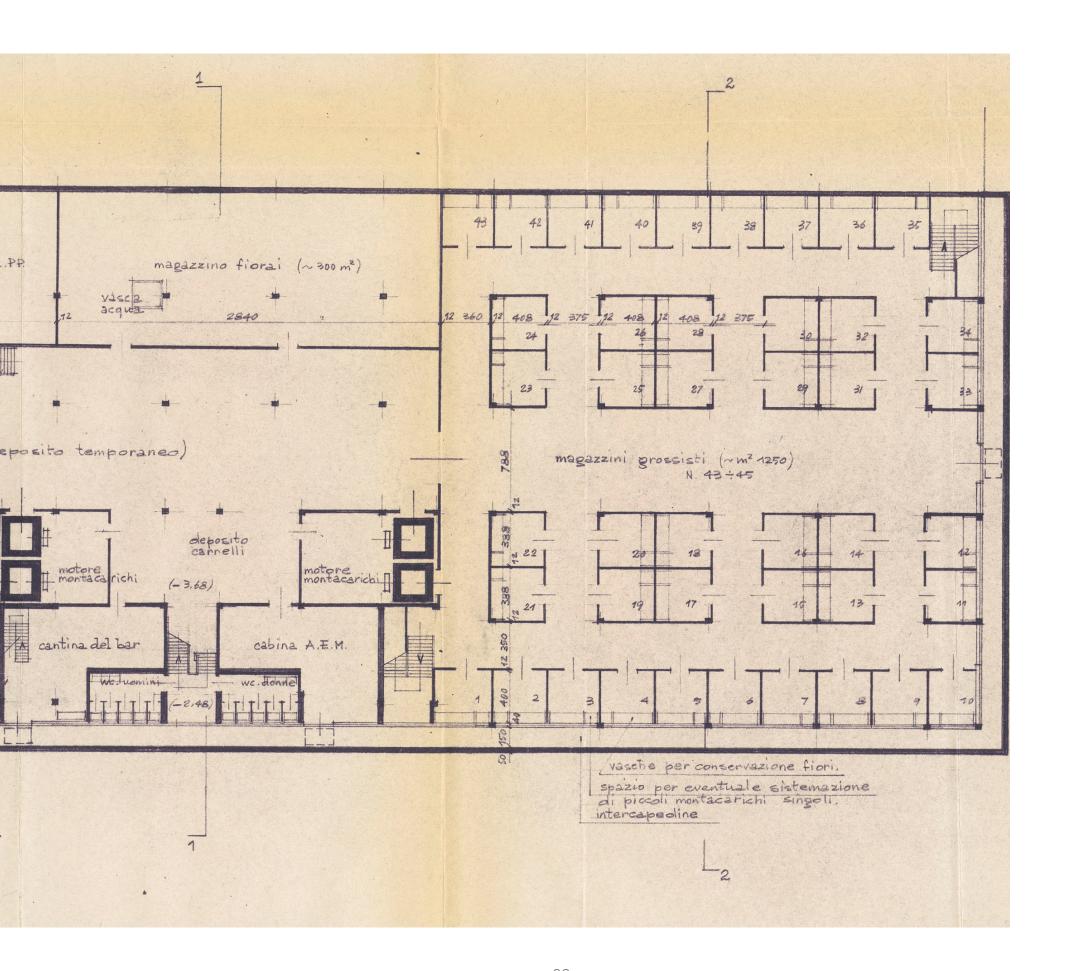
Vista interna ingresso Mercato dei Fiori via Modena, Base engineering

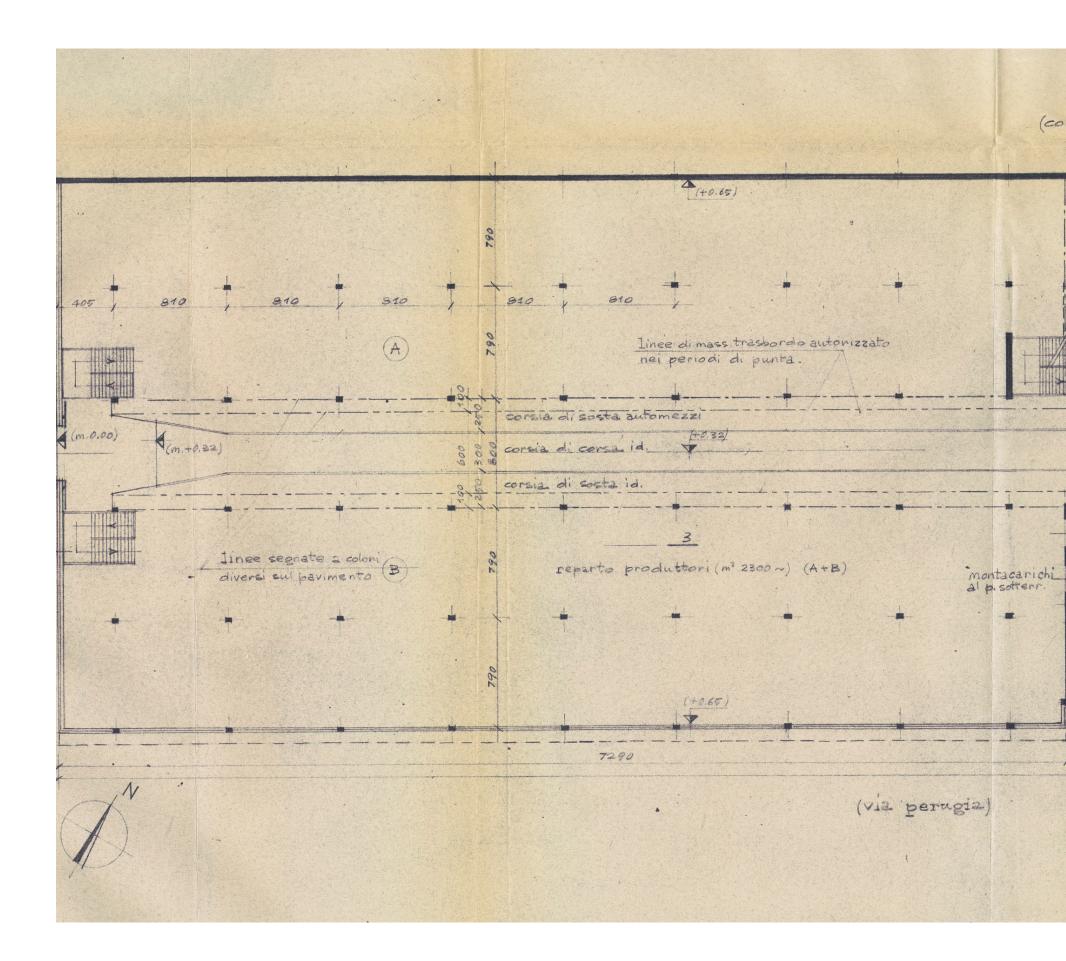
0.3.2. Progetto del Mercato dei fiori

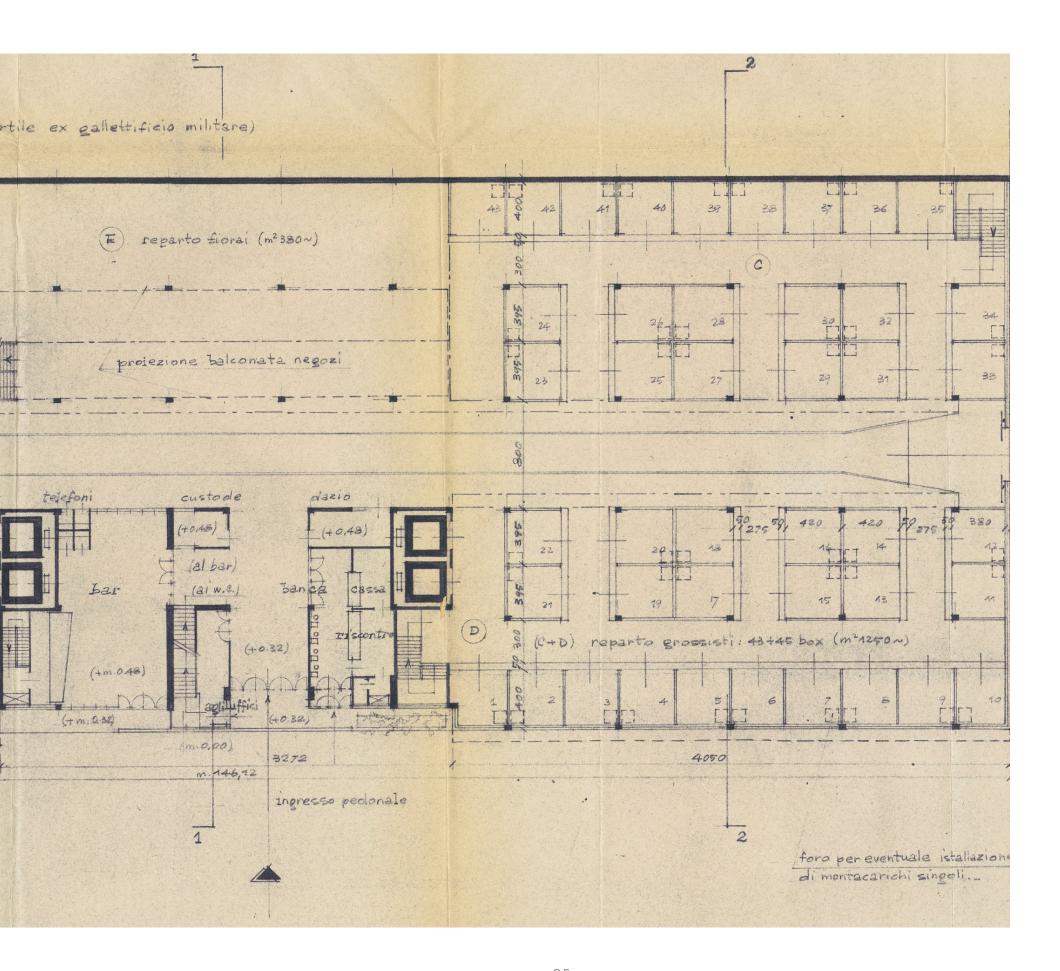
La fase che ha portato alla conoscenza del progetto iniziale ha avuto sede nell'Archivio Storico della Città di Torino. Con la delibera del Consiglio Comunale del 17.01.1956 si ha avuto accesso alla relazione tecnica e agli elaborati grafici depositati dall'architetto Cesare Bersia. Nei verbali dei Consigli Comunali tra il 1955 e il 1958 sono presenti i diversi dibattitti riguardanti le informazioni generali sui progettisti, gli obbiettivi del progetto, i tempi di approvazione e gli aspetti normativi-tecnici che riguardano la realizzazione del mercato dei fiori. Altre informazioni sono emerse, sempre mediante ricerca in archivio, come le prime brochure pubblicitarie sulla realizzazione del progetto e alcune foto d'epoca che rappresentano il progetto con le coperture originali viste dall'interno; tra questi, sono conservati anche dei cartigli tra Sindaco, Ufficio Tecnico dei Lavori Pubblici e l'impresa edile Sarzana, che gestiva l'appalto. Emerge anche la relazione tecnica di collaudo eseguita nel 1960, anno dell'inaugurazione dell'edificio. Seguono gli estratti degli elaborati originali depositati all'ufficio tecnico dei lavori pubblici nel 1956.

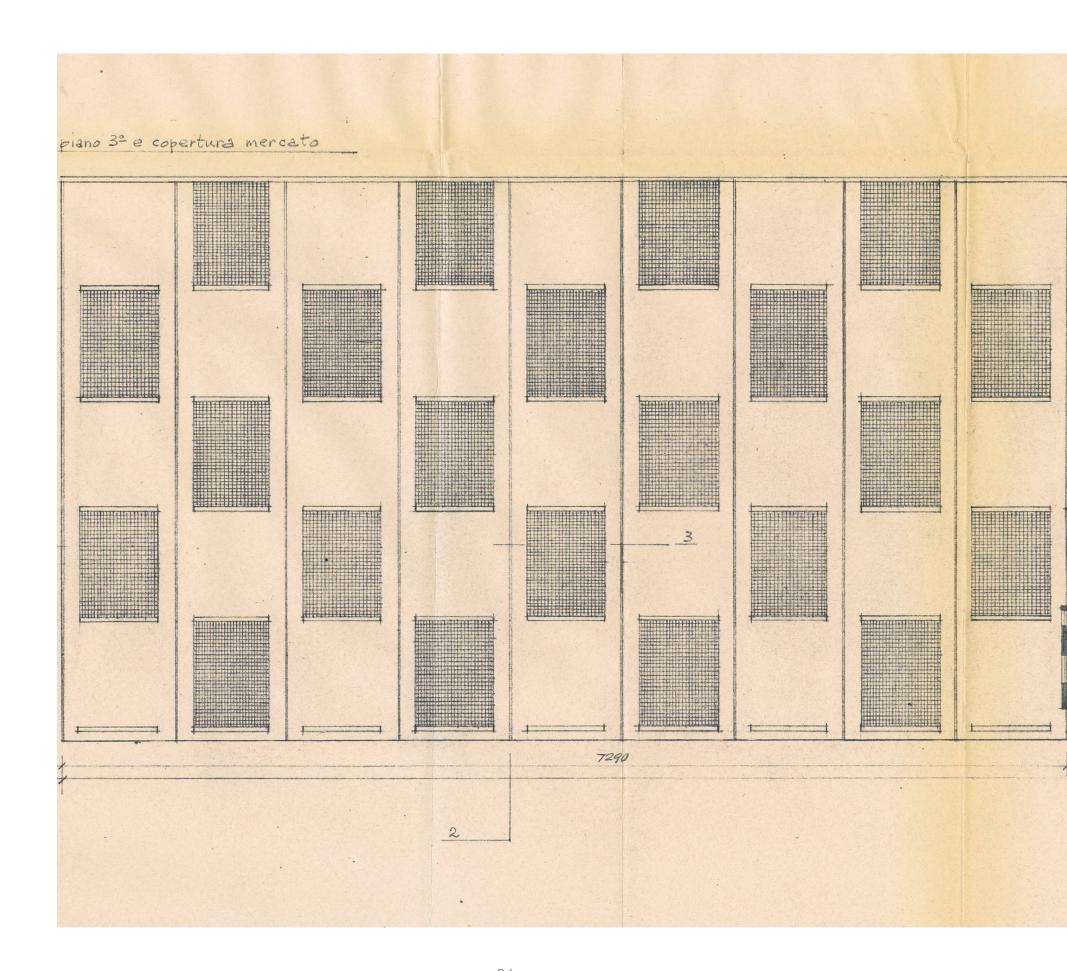


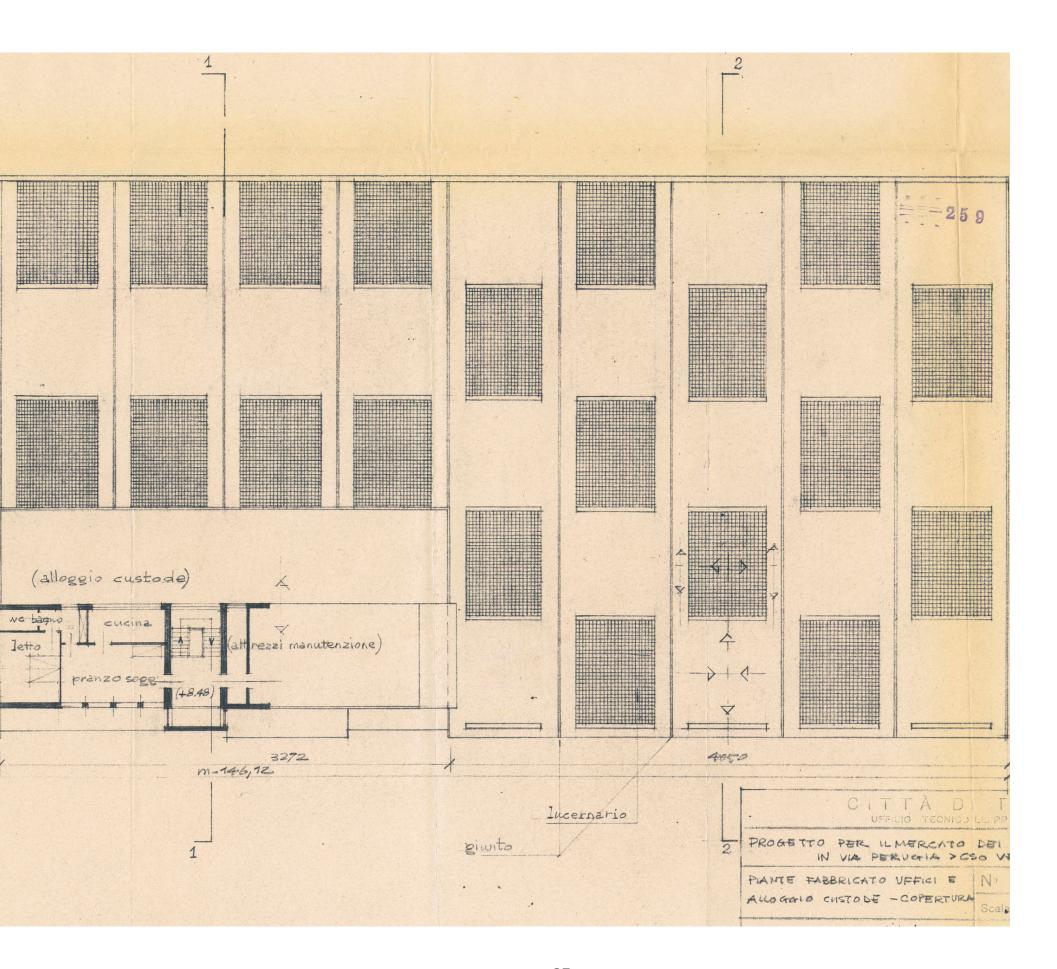


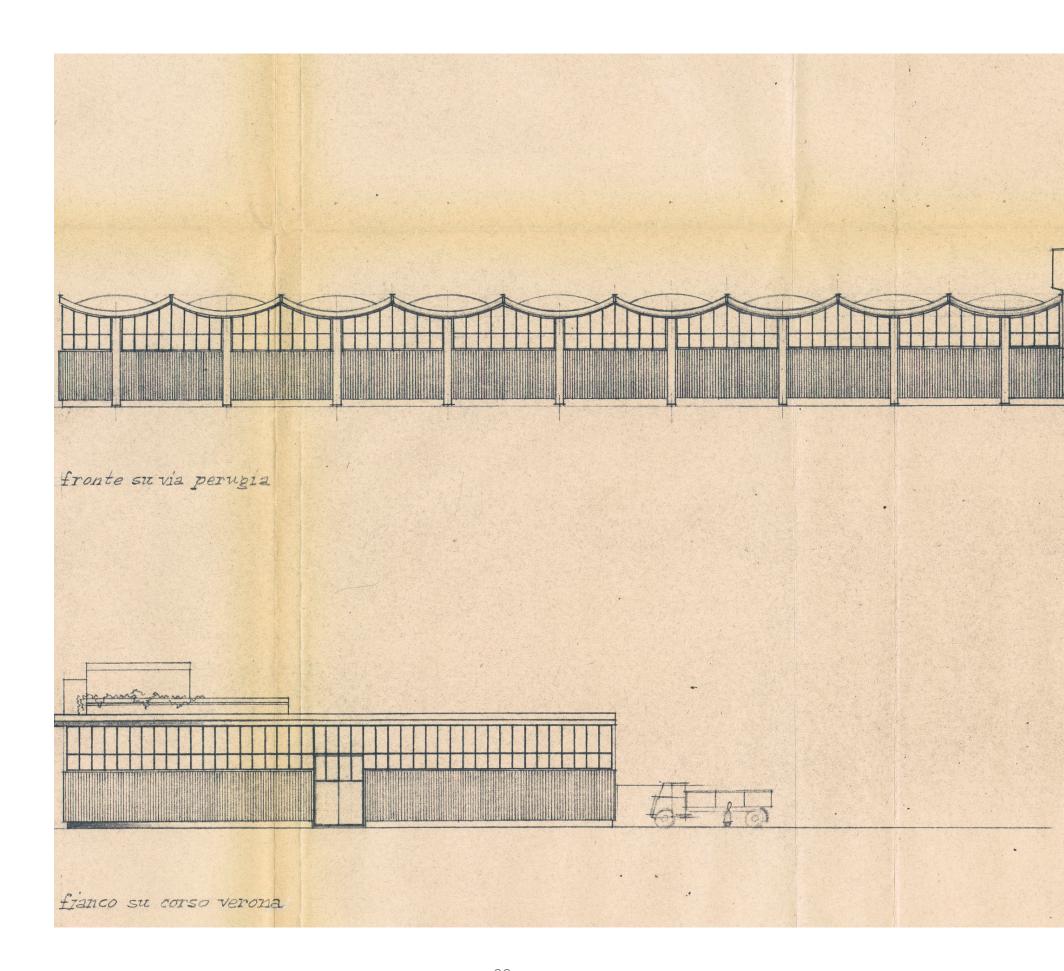


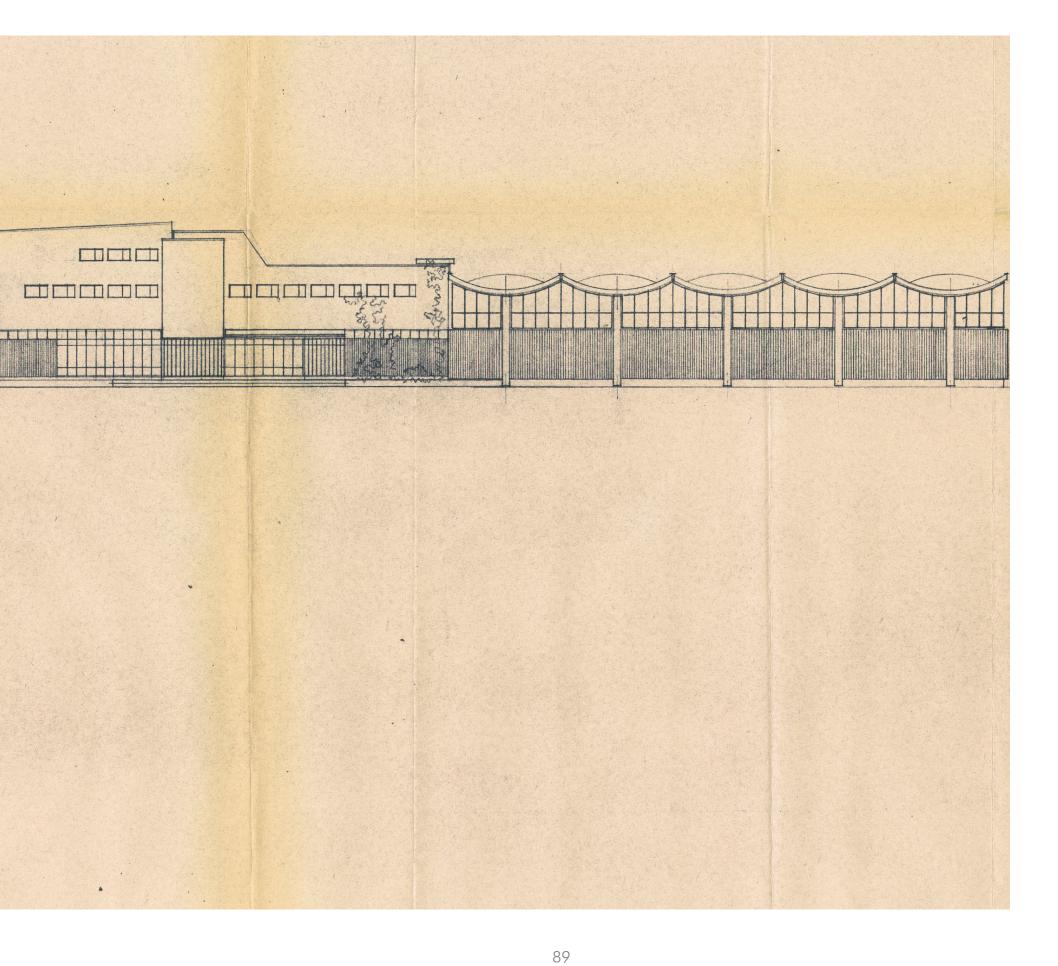


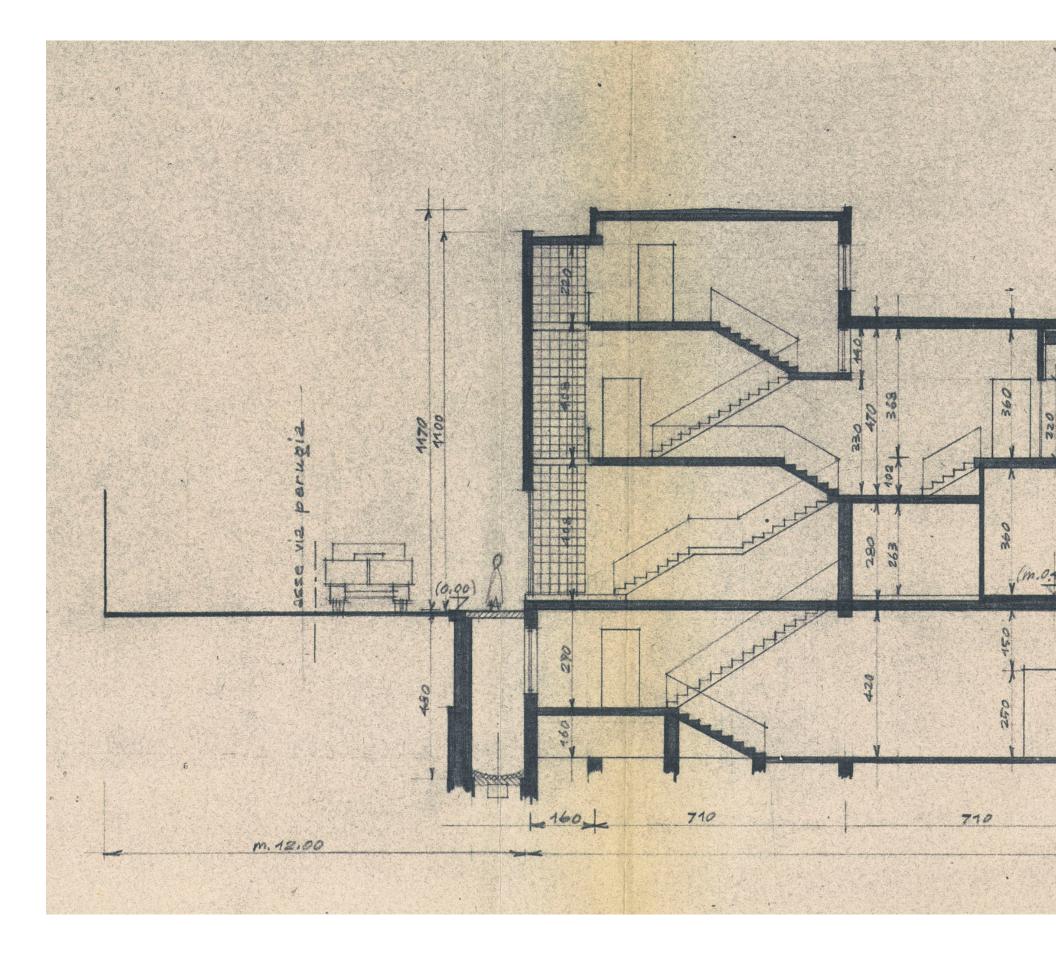


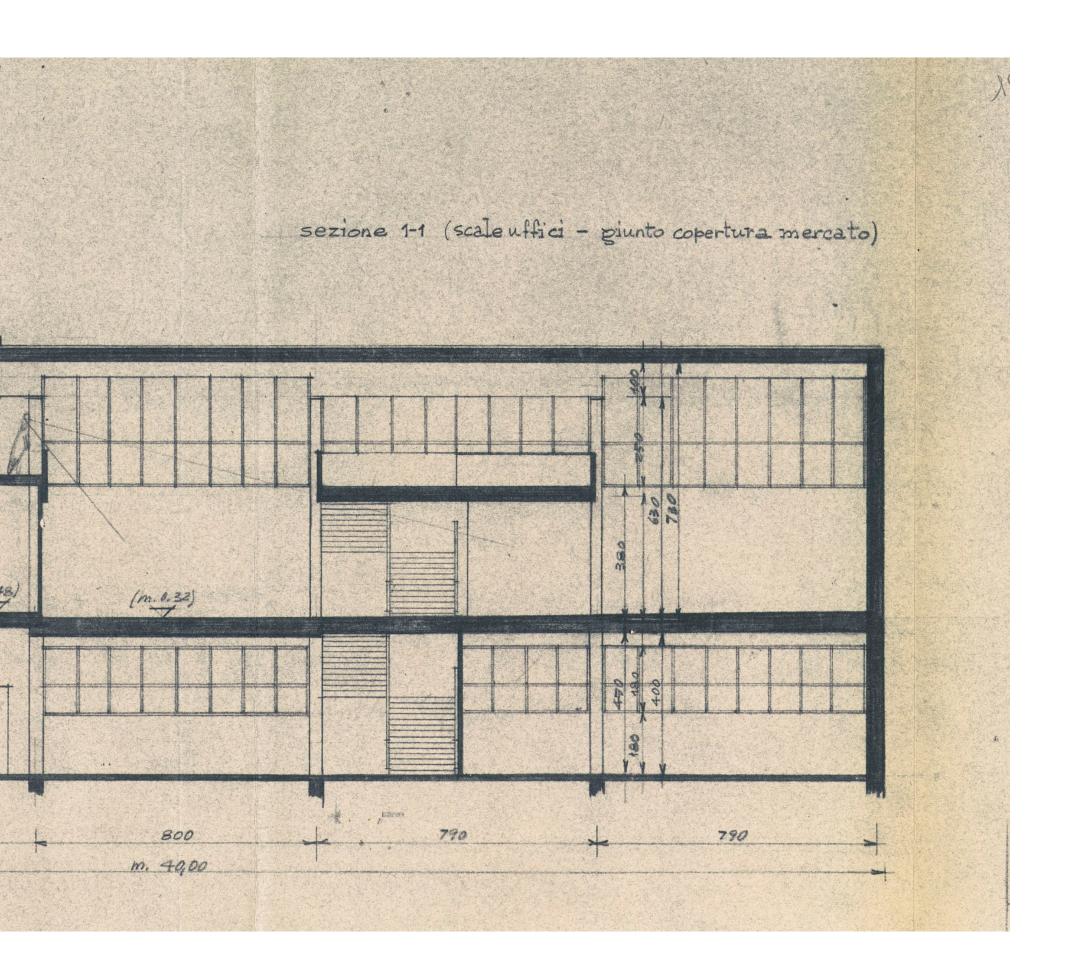


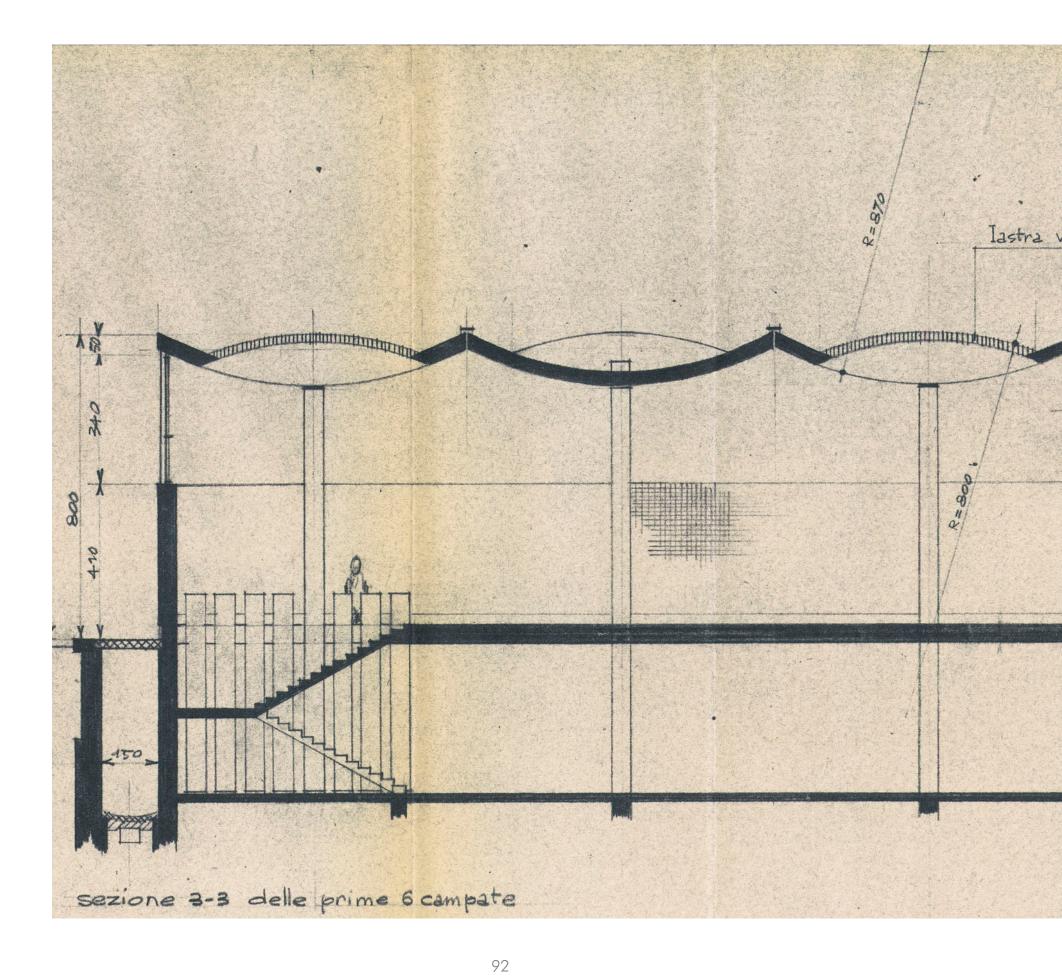


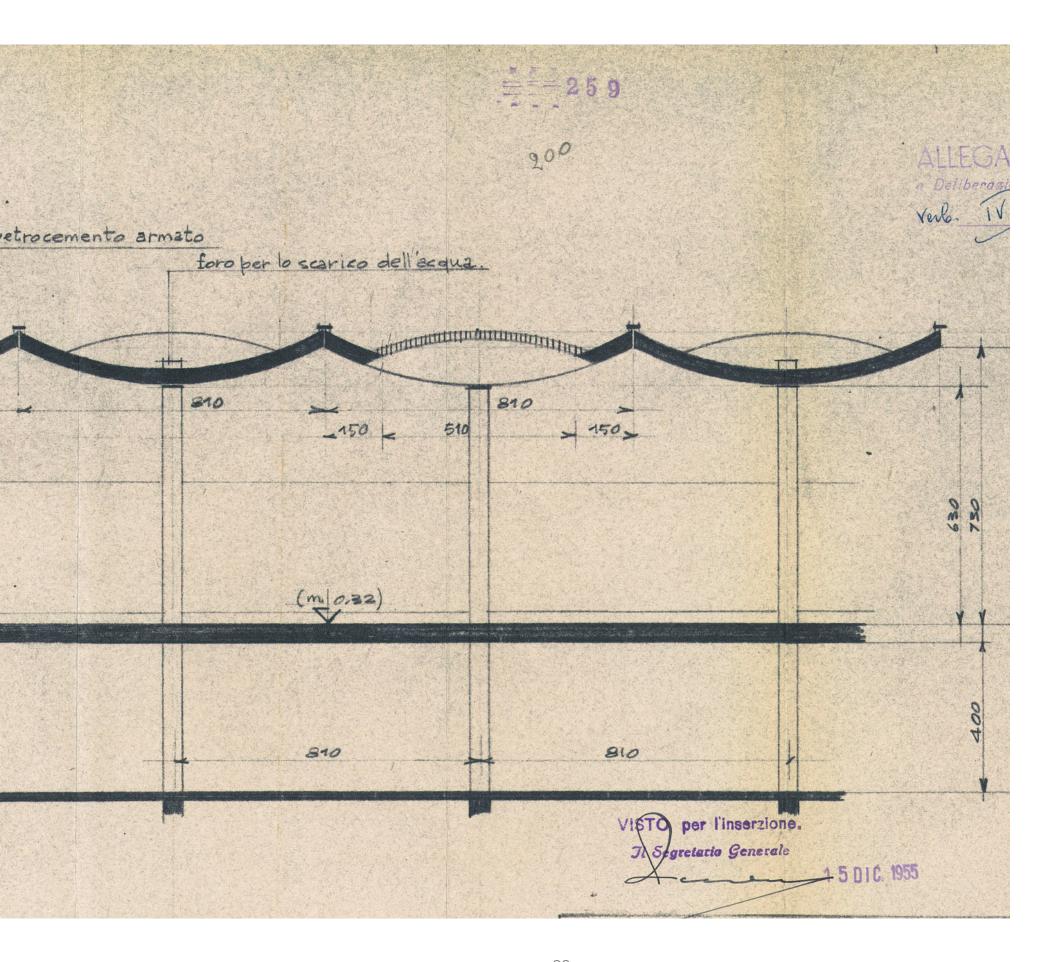


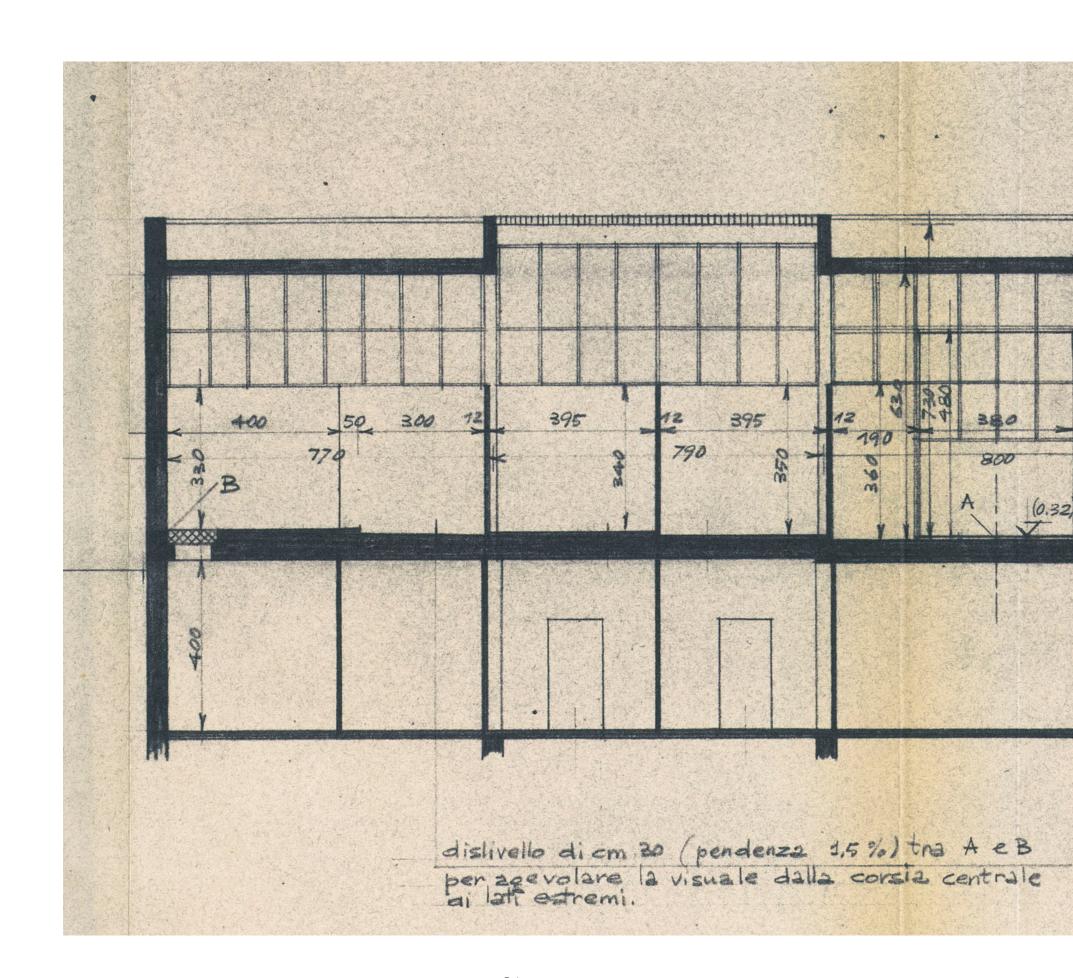


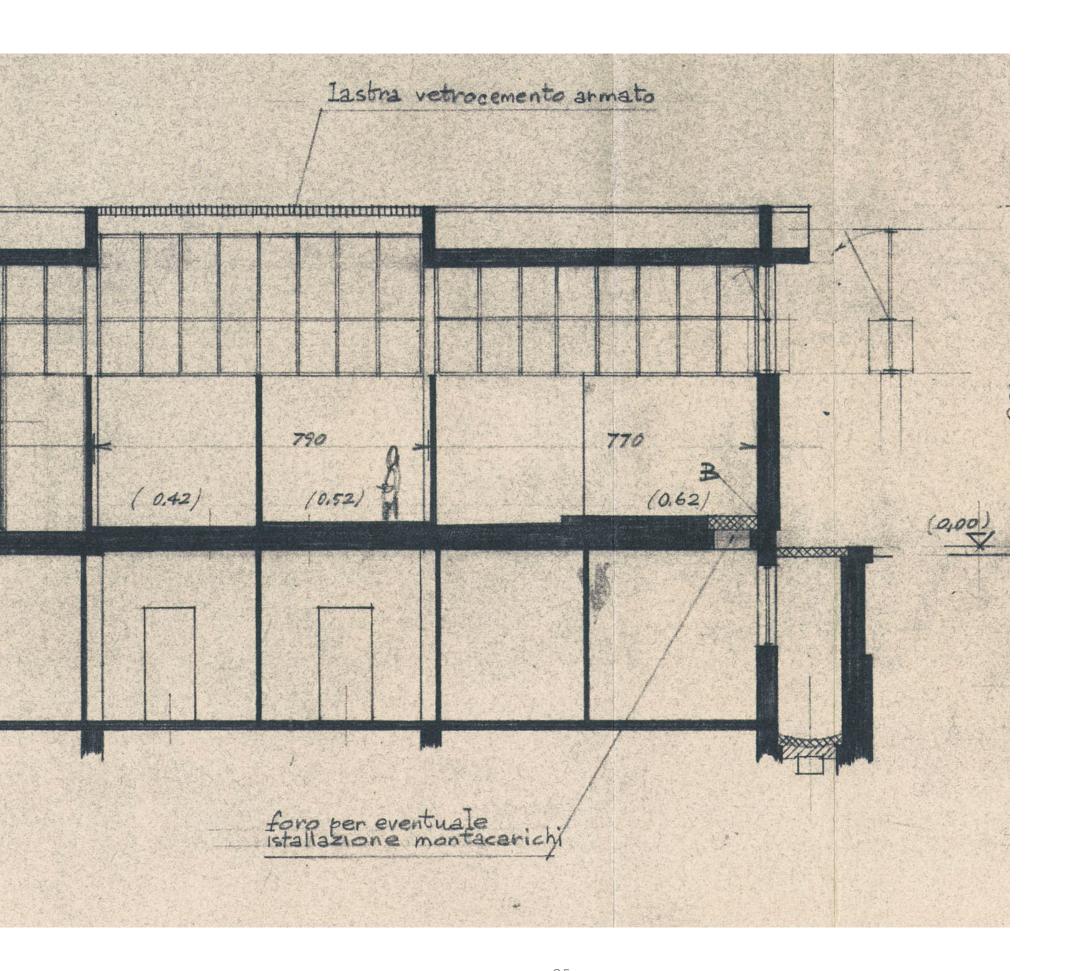












0.3.3. Nuova destinazione: Go-Fit

L'ex Mercato dei Fiori, è stato acquisito dalla società spagnola GoFit, proponendo un progetto di recupero e riqualificazione dell'area antistante l'edifico e adiacente corso Brescia. Il progetto prevede la realizzazione di un centro fitness e wellness con la progettazione di piscine, saune e locali destinati a palestra, prevedendo inoltre un parcheggio interrato, con consegna prevista nel 2024. Con la deliberazione del Consiglio Comunale del 15 febbraio 2021, proposta dalla giunta comunale il 2 Febbraio 2021, si discute la proposta con oggetto "permesso di costruire in deroga ex articoli 14 d.p.r. 380/2001 e 5, commi 9-14 della legge 106/22011 per cambio d'uso con opere e modifica del volume del corpo centrale, di edificio sito in via Perugia n.29. approvazione deroga". L'intervento per il quale è stato richiesto il permesso di costruire in deroga, riguarda il manufatto architettonico, dismesso da tempo, del Mercato dei fiori della Città di Torino. L'edificio consiste in 7.251,00 mg di SLP. L'intervento in progetto consiste nell'insediamento, ai piani terreno e primo, di una nuova palestra privata, interessando una SLP pari a 6.482,00 mg. Il piano interrato sarà destinato a parcheggio. Sono previste anche delle modifiche volumetriche al corpo centrale del fabbricato, con mantenimento delle caratteristiche architettoniche originarie. Le unità immobiliari oggetto di intervento sono censite al NCEU con gli identificativi di seguito riportati: Foglio 1213 particella 70 subalterni 105;106;107;108;109. Nello specifico l'idea progettuale prevede la trasformazione dell'immobile con l'inserimento al piano interrato di un parcheggio privato ad uso esclusivo degli utenti del centro e alcuni locali tecnici, mentre al piano terra il centro sportivo vero e proprio con ambienti più pubblici come la lobby, il bar, la playroom e ludoteca per i bambini, spazi per i soci come piscina e vasche per attività e benessere, sale fitness e per i corsi. L'edificio, precedentemente di tre piani, verrà ridotto a due livelli soltanto. Al primo piano, secondo fuori terra, ospiterà sale studio/gioco per i bambini che accompagneranno i genitori al centro. La Proprietà ha presentato in data 22 maggio 2020 istanza, registrata al Protocollo Edilizio al nº 2020-15-8262, volta ad ottenere permesso di costruire in deroga ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 380/2001 ed articolo 5, commi 9-14, della Legge n°106/2011, per il cambio d'uso, con opere edilizie interne, esterne ed adeguamenti impiantistici, dell'immobile precedentemente descritto da attività di Servizio "Mercato dei fiori" a terziario palestra. La SLP interessata dal cambio di destinazione d'uso è pari a metri quadrati 6.482,00 inferiore a quella preesistente corrispondente a metri quadrati 7.251,00". La stima del contributo di costruzione dovuto per l'intervento in oggetto è pari ad 498.590,80€ di cui 310.385,80€ relativi agli oneri di urbanizzazione e 188.205,00€ relativi al costo di costruzione. Al fine di favorire la riqualificazione del contesto urbano, in conformità ai criteri previsti dalla citata deliberazione della Giunta Comunale del 25 marzo 2014, è stato calcolato il valore del contributo di riqualificazione che è pari a 173.378,59€. L'intervento è stato presentato dalla proprietà il 22 maggio 2020 al protocollo edilizio dell'Area Edilizia con n. 2020/15/8262, volto ad ottenere permesso di costruire in deroga, per il parametro della destinazione d'uso per il cambio d'uso, con opere edilizie interne, esterne ed adeguamenti impiantistici, da attività di Servizio "Mercato dei fiori" a terziario palestra e al piano interrato esistente parcheggio pertinenziale e locali tecnici/tecnologici. Il consiglio comunale procede alla votazione nei modi di regolamento con 27 presenti e 25 votanti favorevoli.

Progetto di Recupero di un immobile sito in Via Perugia 29. Torino Ex Mercato dei Fiori

Permesso di costruire

(art.20, d.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380)

Proprietà: Prelios SGR S.p.A. Proprietà non committente: Ingesport Health & Spa Consulting S.L.

Comune di Torino Immobile di Via Perugia 29, Torino

Progetto Architettonico



ORDINAMENTO GENERALE

PROGETTO ARCHITETTONICO

Base engineering

PROGETTO IMPIANTI E SICUREZZA ai sensi del D I as 81/2008



0.3.4. Stato di fatto

In questa fase si è provveduto ad effettuare un sopralluogo nei pressi dell'edificio. Esso è già in fase di cantiere per l'esecuzione del progetto GoFit, nelle foto scattate rispettivamente dalle vie Modena, Perugia e Corso Brescia si osservano le demolizioni eseguite sul manufatto: le prime quattro campate di copertura tra via Modena e via Perugia e la pavimentazione del piano terra sono state demolite fino alla quota del piano interrato per la realizzazione dell'area piscine. A queste demolizioni, si aggiungono l'intero corpo di fabbrica corrispondete al vecchio ingresso al fabbricato da via Perugia e l'intera parete perimetrale, fatta eccezione per un breve tratto corrispondente a quattro campate di copertura su via Perugia. All'interno dell'edificio si è provveduto alla demolizione del piano soppalcato e dei banconi adibiti all'esposizione della merce. Sono inoltre state demolite le pavimentazioni e i tramezzi divisori del piano cantine destinato a diventare parcheggio interrato.





















Vista della Mole Antonelliana e della Nuvola Lavazza da Borgo Aurora, Torino. Corriere Torino.

0.4.0. Quartiere Aurora



Il quartiere Aurora fa parte della Circoscrizione 7. I suoi confini seguono le arterie viarie di corso Regina Margherita a sud, corso Vigevano e corso Novara a nord, corso Principe Oddone a ovest, mentre a est è il fiume Dora Riparia a segnarne il limite. Ne fanno parte 3 macro aree con differenti caratteristiche: Borgo Dora e Valdocco il cui fulcro è il mercato di Porta Palazzo e il Mercato delle Pulci del Balon. L'area di Valdocco è ricca di insediamenti che ne testimoniano il suo passato manifatturiero e ricca di servizi rivolti alle fasce fragili, come l'ospedale Cottolengo, il Distretto Sociale dell'Opera Barolo, l'Arsenale della Pace del Sermig e le diverse strutture della comunità salesiana; Borgata Aurora la cui estensione va dal Lungo Dora Firenze e Napoli, corso Principe Oddone, piazza Baldissera, corso Vigevano, corso Novara e via Bologna, nel cui tessuto edilizio vi sono le tracce del suo passato industriale e di quartiere. Borgo Rossini compreso tra corso Novara, via Bologna e un tratto del fiume Dora Riparia è un territorio in corso di trasformazione segnato da edifici residenziali e attività economico produttive. Questo è la porzione di Aurora in cui recentemente sono stati avviati i processi di riqualificazione con il riuso di vecchi edifici dismessi e la realizzazione di nuovi edifici. Spicca tra guesti la "Nuvola" Lavazza, inaugurata nel 2018.

0.4.1. Storia del quartiere



in alto a destra: Inquadramento del quartiere Aurora nella Città di Torino al centro: Rappresentazione planimetrica del quartiere Aurora

Aurora è uno dei quartieri della circoscrizione 7 della città di Torino, si colloca nella parte nord-est torinese ed è ripartito in 3 aree: Borgo Dora, la più antica delle 3 e la prima ad essersi sviluppata, Aurora, di carattere prevalentemente industriale, e Borgo Rossini avente un tessuto sia industriale sia residenziale. Il quartiere prende il nome da un'antica cascina originariamente sita al centro del quartiere, ad oggi tra corso Giulio Cesare e corso Emilia. Borgo Dora nasce nel 1360 e inizia la sua fase di sviluppo nel '600 nei pressi della Dora Riparia, oltre le antiche mura cittadine. A cavallo del 1500 divenne un'area con prevalenza di aree rurali, ospedali suburbani e monasteri. Si basava su un sistema economico prevalentemente di cascine. all'epoca centri di produzione agricola e di allevamento. La fonte primaria del Borgo era il fiume Dora con le sue canalizzazioni. Qui, infatti, nel corso dei secoli si insediarono diversi mulini, poi opifici, per sfruttare al meglio la forza motrice del fiume, per cedere poi il passo alle fabbriche industriali. Intorno al 1700 il quartiere conobbe una forte crescita demografica ed economica, frutto proprio della crescita delle industrie e delle diverse attività che andavano ad insediarsi nel corso del fiume. Alla fine del secolo, il quartiere aveva ridotte dimensioni con un'abitazione poco meno inferiore ai 2000 abitanti, prevalentemente operai che abitavano le case-operaie che si ergevano nei pressi delle fabbriche, la grande espansione della città Torinese del 1700 non interessò il quartiere che rimaneva una zona secondaria e periferica. Attorno al 1800 circa la città ebbe la sua ascesa economica sociale e le mura che la circoscrivevano furono abbattute, consentendo quindi alla città di espandere i propri confini. Anche i borghi che negli anni erano nati al di fuori delle mura, maturarono uno sviluppo andando ad occupare gli spazi una volta destinati ai campi da coltivazione e produzione agricola. Gli insediamenti presenti crebbero e se ne insediarono di nuovi, particolarmente quelli con funzione tessile e meccanica. In questo periodo iniziarono a comparire nuove strutture per il riferimento sociale come mercati, ospedali, infrastrutture e reti ferroviarie che diedero un'impronta industriale allo sviluppo del borgo. Lo sviluppo del guartiere negli anni del 800 è evidente se confrontiamo le carte storiche: la carta Pianta della Città e Borghi di Torino, 1852, la mappa del Comune di Torino del Catasto Rabbini del 1866 e la Carta topografica dei contorni di Torino del 1878. Nella carta del 1852 si nota un crescente sviluppo industriale lungo i canali della Dora. Dal 1866 iniziano a comparire alcune fabbriche oltre la Dora, in corrispondenza con l'odierno Corso Vercelli. Dalle carte storiche del 1880 notiamo come l'industrializzazione è proseguita oltre il Borgo Dora iniziando ad espandersi anche nella zona di Aurora e Borgo Rossini. Nella fine del secolo si manifestò una forte crisi agraria che favorì una forte espansione del settore terziario;



Pianta della città e borghi di Torino 1852, ASCTO



Mappa del comune di Torino, catasto Rabbini, 1866. ASCTO



Carta topografica dei contorni di Torino, Rabbini, 1878. ASCTO

in seguito, a questo avvenimento, particolarmente in Borgo Dora, si formarono le più importanti industrie della città. Nel 1878 il nuovo piano urbanistico conferma la connotazione urbana del territorio, costituito da assi storici che interrompevano i grandi quartieri urbani chiusi a maglia regolare. La fine del secolo vede sorgere nuovi impianti industriali come quello metallurgico, meccanico chimico ed elettrico, fattori direttamente legati al sorgere dell'industria dell'automobile, risorsa ormai fondamentale per l'economia cittadina. È in questi anni che la nuova classe, quella operaia, si insedia in Borgo Dora che nel 1880 è il primo quartiere operaio sviluppatosi, portando con sé una crescita esponenziale sia demografica che di edifici residenziali. Nel quartiere iniziano a comparire le prime case popolari, alloggi con tre o quattro piani di scarse qualità igienico-sanitarie e sovraffollate, ospitanti numerose famiglie operaie. Seguono la stessa fase i quartieri Rossini e Aurora che conobbero la loro crescita tra la fine del XIX secolo e l'inizio del XX secolo. Nei primi anni del 1900 la crescita demografica fu talmente veloce che il quartiere non riuscì ad assorbire tale processo, sfociando in una espansione incontrollata e senza nessun criterio urbanistico, portando con sé scarsità di servizi e infrastrutture che, a livello sociale, ne determinarono la mancata integrazione sociale. Nel 1907 una profonda crisi produttiva costrinse alla chiusura di molte fabbriche, succeduta poi da una nuova accelerazione produttiva a ridosso del periodo della Prima guerra mondiale. Una prima bonifica dei canali negli anni '30, contribuisce a migliorare la salubrità dell'area e anticipa la massima crescita dei quartieri operai e della rete viaria della zona degli anni '50-'60. In questi anni gli edifici residenziali subiscono una trasformazione passando da una tipologia edilizia prevalentemente di edifici pluripiano a pettine alla tipologia a "stecca aperta". In questi anni, complice il crescente sviluppo industriale del secondo dopoguerra, il quartiere conobbe un nuovo fenomeno: l'immigrazione della popolazione dalle altre regioni italiane. Di seguito si verificò un nuovo bisogno, quello di ospitare i nuovi abitanti; questo comportò l'aumento delle periferie che continuavano a crescere per rispondere al fabbisogno di nuovi edifici residenziali. Negli anni '70 una brusca frenata della crescita economica comportò una dismissione industriale, dovuta principalmente al diffondersi dell'automatizzazione dei processi industriali, riducendo la necessità della manodopera e portando a un rinnovamento delle industrie che si ricollocarono in aree più decentrate. Questo comportò un nuovo fenomeno, quello dei vuoti urbani, generando profonde fratture nel quartiere. Dopo questo fenomeno, negli anni '80, si inizia a cercare una nuova vita per le industrie dismesse che erano motivo di degrado per il quartiere, dando via alla pratica del riuso. L'impronta industriale che aveva caratterizzato il quartiere ora trova un nuovo reimpiego che portano alla trasformazione e alla riqualificazione dei diversi siti. Negli ultimi 40 anni molti sono i siti riqualificati ma questo periodo non è terminato, ne è un esempio l'area di via Perugia che presenta siti testimoni del carattere industriale del quartiere ad oggi ancora in dismissione, tra questi l'ex Mercato dei Fiori.



0.4.2. Evoluzione del tessuto urbano sociale

L'evoluzione di Aurora ha determinato un'intensa industrializzazione del quartiere successivamente al 1800. Con la crescita della domanda di lavoro e grazie ai prezzi bassi, nonché alla sua vicinanza al centro, il quartiere è stato invaso dalle classi sociali più basse, che hanno aumentato la richiesta di alloggi. Per rispondere a questa domanda di mercato, sono state costruite molte case popolari, di solito edifici di grandi dimensioni che offrivano solo il necessario per la vita a costi accessibili. I principali beneficiari di quel periodo erano prevalentemente immigrati del sud Italia ed extracomunitari. Oggi, la situazione non è molto diversa, infatti il quartiere di Aurora rimane uno dei più densamente popolati di Torino con una media di 18.580 ab/kmq¹ con la più alta percentuale di stranieri nella città pari al 36,4%, più che doppia rispetto alla media cittadina (15%)². D'altra parte, ha una media di età inferiore alla media torinese, il che indica che il quartiere ospita molte persone giovani di diverse culture, rappresentando un grande potenziale che, se sfruttato, potrebbe creare nuove connessioni capaci di rigenerare il quartiere. Ad oggi Aurora è un importante punto di ripartenza per i cittadini stranieri che arrivano in città, il sostenibile costo della vita caratterizzato da basso costo deali affitti, elevata offerta a bassa soalia di servizi e la vicinanza al mercato di Porta palazzo che offre sia la possibilità di reperibilità di beni a basso costo sia l'offerta lavorativa per impieghi non qualificati. L'elevata concentrazione di abitanti stranieri infittisce la rete di relazioni e solidarietà reciproca tra le diverse popolazioni che abitano il quartiere, sostenute dalla vasta varietà d servizi dedicati dalle associazioni che operano nella zona offrendo sportelli di ascolto, doposcuola, mediazione culturale, ricerca di lavoro e aiuto nella compilazione di documenti. D'altro canto, questa varietà culturale rende più lenta l'integrazione dei cittadini stranieri con la città e l'apprendimento della lingua italiana. Ad oggi, però, Aurora non è solo un approdo solo per stranieri ma anche per giovani adulti, studenti e artisti che si interessano al quartiere sia per il basso costo della vita, la vicinanza al centro e per guesto fenomeno culturale che caratterizza Aurora. La situazione economica in Aurora risente ancora della forte crisi del 2008, come d'altronde l'intera struttura economica della città che è cambiata soprattutto dal punto di vista del peso dell'industria che ha ceduto il passo al terziario. Il quartiere Aurora, una volta cuore pulsante delle industrie della città, è oggi un'area dedicata più alle attività commerciali: l'economia si basa per lo più sul commercio al dettaglio, servizi di ristorazione e di somministrazione e commercio all'ingrosso, in forte crescita. Un altro settore in crescita è quello legato alla produzione di software, consulenza informatica e aziendale, nell'ambito dell'edilizia specializzata e in quello dell'intrattenimento come impianti sportivi, attività televisive, cinematografiche e di registrazione. Le aziende che caratterizzano il quartiere sono per lo più di piccole dimensioni, sono solo due i casi di aziende con grandi numeri di impiegati alle quali, nel 2018, si è aggiunto l'headquarters di Lavazza che ha interessato un sostanziale impiego di riuso di un vecchio edificio industriale dismesso che ha scaturito un processo di riqualificazione dell'area in cui si insedia, portando anche alcuni servizi fruibili pubblicamente come un museo, un ristorante e una sala congressi, oltre al giardino attrezzato che circonda l'edificio. La situazione economica vede una sorta di omogeneità commerciale, con la crescita delle licenze legate alla vendita di generi alimentari e la riduzione di quelle per la vendita di articoli editoriali, abbigliamento, cosmetici, elettrodomestici. Il peso della concorrenza è legato alla presenza di grandi centri commerciali che si trovano però oltre i confini del guartiere. La vendita di generi alimentari è differenziata tra varie tipologie etniche che sono punti di acquisto per le loro comunità. Questa vendita è concentrata nell'area di Porta Palazzo dalla quale, attraverso corso Giulio Cesare, si allunga in Barriera di Milano definendo un hub del cibo etnico. Il tessuto architettonico di Aurora è frastagliato e costituito per la maggior pare da edilizia economica popolare, con periodi di costruzione differenziati tra essi. E composto da isolati chiusi formati da edifici pluripiano di scarsa qualità architettonica e spesso sovraffollati. Il quartiere, si è sviluppato rapidamente senza seguire i principi urbanistici tipici del centro cittadino. Sono presenti numerosi edifici con la distribuzione a ballatoio alternati da sporadici casi di architetture in stile liberty di realizzazione tra il 1800 e il 1900 e da rari manufatti edificati nell'ultimo ventennio. Il patrimonio edilizio è per lo più datato e spesso degradato. La percentuale di edifici che versano in stato di decadenza è del 21% contro l'11,5% del resto della città³. La crisi del 2008 ha fatto registrare un peggioramento della questione abitativa, facendo salire vertiginosamente il numero di sfratti per morosità, tornato poi in declino dopo il 2015. Nel 2010 si è assistito all'implementazione di alloggi di edilizia pubblica residenziale nelle aree di Borgata Aurora e Valdocco che si sono aggiunti a quelli presenti sin dall'inizio del 1900 ammontando nel 2011 a 797 alloggi concentrandosi nei complessi di via Cuneo, Via Damiano, via Aosta, via Lodi e nell'area della ex Nebbiolo più altri interventi sparsi sul territorio. Molti alloggi hanno visto una fase di ristrutturazione nel tempo, che ne hanno rivalutato i canoni di affitto. Altri invece sono stati interessati da un cambio di proprietà. Nel 2009 erano ospitati 407 nuclei familiari, arrivando

¹ Aurora: a sud di Torino nord - AuroraLAB, 2.2.1, 2020, Un quartiere popoloso e giovane, pag 16

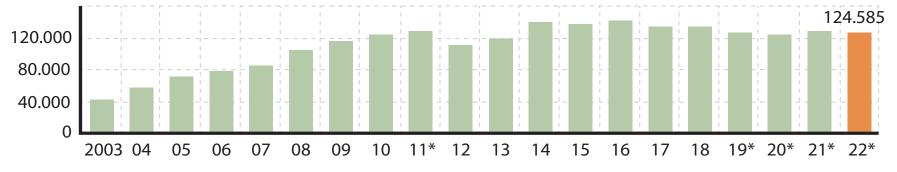
² Aurora: a sud di Torino nord - AuroraLAB, 2.2.1, 2020 Un quartiere popoloso e giovane, pag 18

³ Aurora: a sud di Torino nord - AuroraLAB, 2.2.1, 2020 Un quartiere popoloso e giovane, pag 14



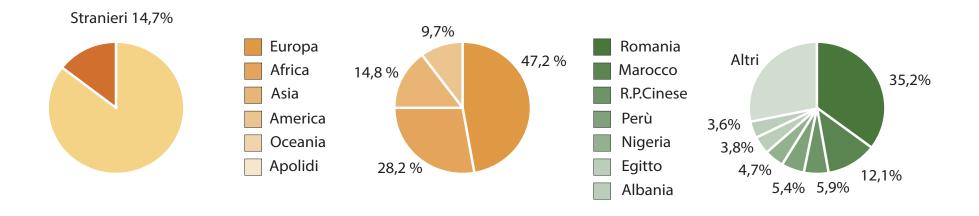
Densità abitativa al 2018, Ufficio Statistica del Comune di Torino. Aurora Lab

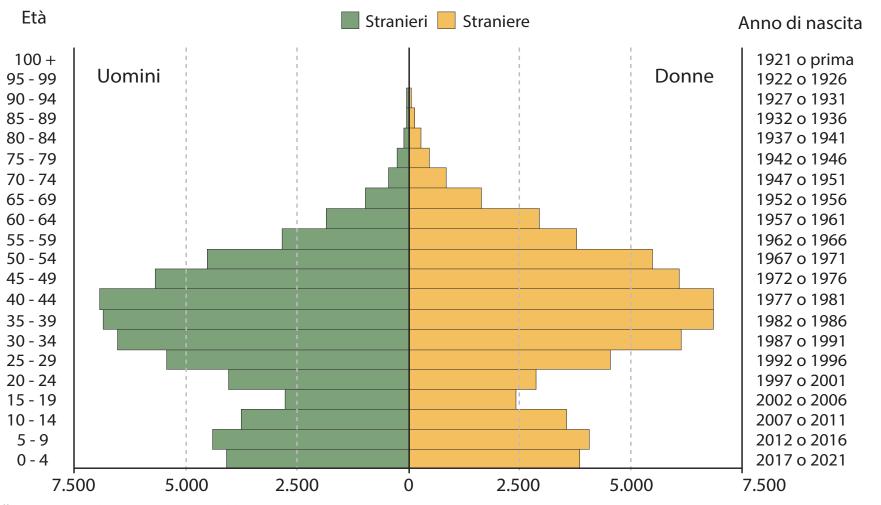
nel 2019 a 601¹. Negli ultimi anni l'edilizia popolare non è stata i gradi di rispondere ai requisiti abitativi dando vita ad un esperimento sociale che ha interessato non solo Aurora ma l'intera città di Torino: il Social Housing. Questo è l'insieme di interventi verificatosi dagli anni 2000 che cerca di affrontare il disagio abitativo, con nuove modalità dell'abitare: partnership pubblico-private, un forte coinvolgimento del terzo settore e del privato sociale, la scelta di specifiche categorie di destinatari, il rinnovo e la ristrutturazione di edifici in disuso sfruttando le nuove tecnologie per il risparmio energetico. Torino è stata una forte promotrice di interventi di questo tipo, grazie alla collaborazione tra il Comune, il terzo settore e le fondazioni bancarie attive nel contesto. Il quartiere vede presenti molte strutture abbandonate risalenti al periodo industriale sia strutture destinate all'uso civile. Di particolare importanza è il Sermig (Servizio Missionario Giovani), fondato nel 1964, che ha sede nell'ex Arsenale militare. Dal punto di vista industriale, rivestono un ruolo significativo le ex Officine Grandi Motori di via Cuneo (attualmente ancora dismesse, ma con un possibile progetto per un centro commerciale), nonché l'ex stazione di Porta Milano (ex Ciriè-Lanzo), oggi Museo Ferroviario Piemontese.



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera, 2022, (*) post censimento

¹ Aurora: a sud di Torino nord - AuroraLAB, 2.2.1, 2020 Un quartiere popoloso e giovane, pag 36





Ufficio Statistica del Comune di Torino, pubblicazione tuttitalia.it

0.4.3. Servizi al cittadino

Di seguito riportiamo una mappa dei servizi presenti in Aurora. Questo elaborato si basa sulle ricerche condotte nell'ottica dei servizi al cittadino presenti nel guartiere, evidenziando come questo sia ricco di risorse di carattere prevalentemente sociale: il primo tema che emerge è quello delle Associazioni culturali. Come precedentemente citato, Aurora è un quartiere con una forte diversità culturale, sia per età anagrafica sia per paese di provenienza dei cittadini che la abitano. Questo crea il presupposto per l'insediamento di numerose associazioni intese sia come centro di aggregazione delle comunità extracomunitarie sia come centri ricreativi dedicate ad attività teatrali, musicali e di promozione sociale. Il secondo tema emergente è quello del servizio dedicato al cittadino: diversi sono i servizi pubblici che il quartiere offre ai propri residenti, come servizi assistenziali comunali tra questi il Cottolengo - Casa della Divina Provvidenza, una casa di accoglienza per venire incontro alle persone in stato di abbandono offrendo servizi sanitari, di pronta accoglienza di istruzione ed educazione; il Sermia, un servizio missionario giovanile con l'obbiettivo di combattere la fame nel mondo. Oltre a queste, sono presenti servizi pubblici come Questura, Ufficio di Polizia Municipale, Uffici Postali, Biblioteche e Farmacie. Emergono anche centri teatrali e numerosi centri destinati all'istruzione pubblica come scuole primarie, secondarie e centri universitari, tra questi lo IAAD, con sede nella ex Centrale Elettrica riqualificata dal progetto Nuvola Lavazza dell'architetto Cino Zucchi, e il Campus Universitario Luigi Einaudi, progettato dallo studio Norman Foster+Partners. Oltre a questi servizi, emergono le attività commerciali - mercatali. I mercati principali sono il Mercato di Porta Palazzo, il Balon e il mercato rionale di via Catania. Completano il tessuto commerciale altre attività come strutture ristorative e alberahiere, market e super market. Queste però risultano distribuite non omogeneamente all'interno del quartiere Aurora, le strutture alberghiere come hotel e ostelli si concentrano nell'area a ridosso di Porta Palazzo, per la maggior parte a sud del fiume Dora. Le attività ristorative sono concentrate e ripartite in due macrocategorie, esercizi di consumazione di pasti completi, quali ristoranti, trattorie, piole, e fast food: i primi sono per lo più distribuiti nella parte ad ovest di corso Giulio Cesare, in Borgo Dora, mentre gli ultimi sono invece concentrati nella zona di Borao Rossini, nei pressi del campus Einaudi. Seauono la stessa tendenza anche locali di svago come cocktail-bar e birrerie.



Associazioni culturali

- 1. ASSOCIAZIONE GUINEANI
- 2. ALTERA
- 3. QUINTA TINTA
- 4. KANINCHEN HAUS
- 5. E'
- 6. FITZCARRALDO
- 7. ASAI
- 8. MARCIDO
- 9. ISOLE
- 10. ULTIMATHULE
- 11. OFFICINE CREATIVE TORINO
- 12. ARTERIA
- 13. EDUCADORA
- 14. ORCHESTRA DA CAMERA
- 15. AR.CO.TE
- 16. SPAZIO GENITORI ODV
- 17. A.M.M.I
- 18. ARQA
- 19. ACFIL
- 20. EATNICO
- 21. ATELIER TEATRO FISICO
- 22. COMITATO CITTADINOQUADRILATERO AURORA
- 23. TORINO JAZZ CITY
- 24. ARTIGIANATO DIGITALE
- 25. ACMOS
- 26. MINDS AND MUSIC
- 27. TEATRO Q77
- 28. ASSOCIAZIONE NAZIONALE DI PROMOZIONE SOCIALE
- 29. ASSOCIAZIONE SPERANZA **Servizi comunali**

Q

1. FARMACIA PALATINA

- 2. COTTOLENGO
- 3. ISI INFORMAZIONE SALUTE IMMIGRATI
- 4. SERVIZIO SOCIO ASSISTENZIALE
- 5. POSTE ITALIANE
- 6. SERMING
- 7. UFFICIO ANAGRAFICO
- 8. BIBLIOTECA AURORA
- 9. UFFICIO CULTURA E TEMPO LIBERO
- 10. UFFICIO OCCUPAZIONE SUOLO PUBBLICO
- 11. POLIZIA MUNICIPALE
- 12. FARMACIA AURORA
- 13. POSTE ITALIANE
- 14. UFFICIO POLIZIA
- 15. QUESTURA
- 16. CAMPLUS REGIO PARCO
- 17. AGENZIA ENTRATE



Istruzione Pubblica

- SCUOLA COTTOLENGO
 SCUOLA MARIA TERESA
- 3. SCUOLA ELEMENTARE POLI
- 4. ISS LAGRANGE
- 5. SCUOLA PRIMARIA
- 6. IAAD
- /. AIS
- 8. SCUOLA PICCOLO SEME
- 9. SCUOLA LASSONA
- 10. SCUOLA GIACOSA
- 11. SCUOLA PARINI
- 12. SCUOLA PUBBLICA 13. ISTITUTO RAVIZA
- 14. SCUOLA PUBBLICA
- 15. CAMPUS EINAUDI



Mercati

- 1. PORTA PALAZZO
- 2. VIA CATANIA
- 3. BALOON





0.4.4. Le architetture dismesse

Fino al 700 Aurora, oltre la cinta daziaria della città, era segnata da un carattere per lo più rurale. Grazie alla presenza del fiume Dora però, si insediarono i primi mulini, concerie e opifici. È in questi anni che iniziano a definirsi gli odierni corsi Vercelli e Regio Parco, dando la base per la futura urbanizzazione. Sulla Dora iniziarono ad insediarsi le prime cascine, che man mano si svilupparono poi nei primi agglomerati. Con gli interventi urbanistici dell'800 vengono abbattute le mura della cinta daziaria, spostata successivamente a nord e da allora nuovo limite fisico di Aurora. Nella metà di questo secolo insorgono le prime infrastrutture e edifici del quartiere che ne hanno poi seanato il tessuto urbano: piazza Crispi, cascina Aurora, il ponte Mosca, la Casa della Divina Provvidenza, il Cimitero Monumentale di Torino e la manifattura Gilardini. La disponibilità di spazi, l'accessibilità infrastrutturale e la vicinanza al centro cittadino resero Aurora un punto strategico su cui sviluppare le nuove attività industriali e, in seguito, l'espansione urbana. Siamo agli inizi del XX secolo e Aurora, come il resto della Città, è completamente rivolta all'industrializzazione: è il primo quartiere operaio industriale. Le diverse industrie che vi sorgevano furono il motivo che spinsero migliaia di migranti del mezzogiorno ad abitarla. Questo spinse alla realizzazione di abitazioni a basso costo e di servizi per gli abitanti. Finito il periodo d'oro dell'industria, prima le fabbriche e poi gli abitanti storici, lasciarono Aurora ai nuovi abitanti, costituiti principalmente non più da migranti del sud Italia ma immigrati dall'intero mondo. Oggi i diversi progetti del piano regolatore hanno ricucito la città ed Aurora è un importante centro di snodo tra centro e periferia, ma la presenza dei grandi assi stradali costituiscono una nuova separazione tra i quartieri di Aurora che appaiono molto frammentati non solo a causa delle nuove infrastrutture, ma anche per i resti delle vecchie, come ad esempio il Trincerino ferroviario della linea Torino-Ceres. Il fiume Dora stesso rappresenta una divisione tra i quartieri Valdocco e Borgata Aurora. La frammentazione del territorio scaturisce anche dalla storia industriale che ha segnato Aurora e ciò che ne rimane oggi: i grandi impianti industriali ad oggi dismessi e i vuoti urbani generati. Questi vuoti sono generati da industrie dismesse ma anche da servizi non più in funzione. Alcuni edifici sono stati oggetto di recupero, come l'ex centrale Enel che oggi vede sorgere la "Nuvola" Lavazza, o il Giardino Pubblico e gli edifici residenziali e uffici che sorgono sulla vecchia area Tobler o la fabbrica OSRAM recuperata nel 2015. Altri edifici sono stati recuperati parzialmente come l'ex Fonderia Nebiolo, altri rimangono ancora in disuso. Questi luoghi dismessi possono sotto catalogarsi in tre gruppi: Aree industriali interamente riconvertite; Edifici parzialmente recuperati; Aree industriali in attesa di interventi.

Seguono alcuni esempi iconici.



Aree interamente riconvertite

- 1. ARSENALE
- 2. EX CONCERIE DURIO
- 3. OSRAM poi Fabbrica Lampade Radio
- 4. GRUPPO FINANZIARIO TESSILE, poi Filanda Bass Abrate
- 5. Fabbrica Chimica Sclopis
- 6. Tobler poi Conceria Gilardini
- 7. Centrale Elettrica Enel poi SAEAI
- 8. CEAT Cavi
- 9. Maglificio Calzificio Torinese
- 10. Ambrosio Film
- 11. Lanifico Colongo



Edifici parzialmente recuperati

- 12. Sottoscrizione Elettrica AEM "Aurora"
- 13. Fonderia Ghisa Nebiolo
- 14. Gallettificio Militare
- 15. Società Fondiaria Smalteria ed Affini "Ballada"
- 16. Fabbricati industriali



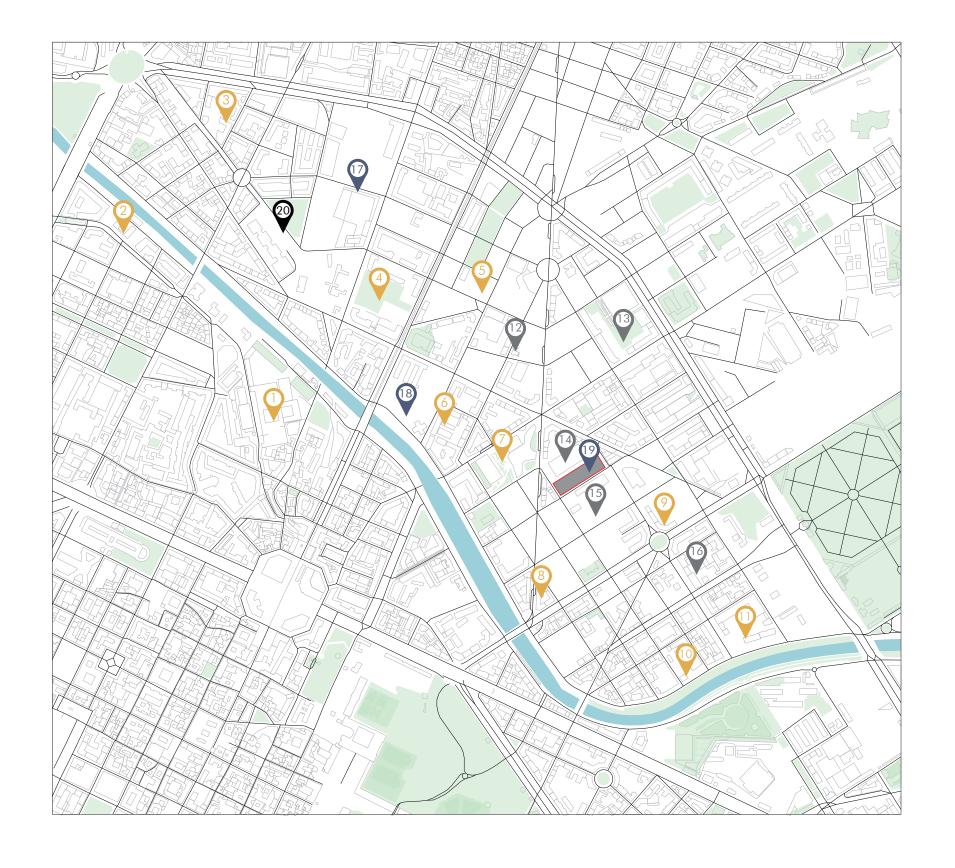
Aree industriali abbandonate in attesa di recupero

- 17. Officine Grandi Motori
- 18. Conceria Gilardini
- 19. Ex Mercato dei Fiori



Altre aree

20. Trincerino



Aree interamente riconvertite

Arsenale

Sorge nel 1580 come Regia Fabbrica delle Polveri e Raffineria dei Nitri. Le sue trasformazioni iniziano dal 1673 con una serie di ampliamenti e modifiche che raggiungono l'apice tra il 1775 e il 1788 con la totale ricostruzione dell'Arsenale. Nel 1852 un'esplosione provoca la morte di 20 persone e il danneggiamento del manufatto e di alcune dimore che insistevano nei dintorni. Nel 1867 inizia la ricostruzione e a cavallo del primo conflitto bellico ebbe luogo un rapido sviluppo. Nel Novembre del 1942 e nel Luglio del 1943 fu interessato da alcuni bombardamenti che portarono alla distruzione delle coperture, dei magazzini e dell'officina. I danni portano al totale di 45 locali completamente distrutti e altri 60 danneggiati. L'edificio versò in stato di abbandono fino al 1983, quando il SERMIG se ne interessò iniziando la ristrutturazione del manufatto a cura dello studio associato Comoglio Architetti, e la successiva riconversione per insediarsi in pianta stabile. Da allora ha preso il nome di "Arsenale della Pace"



La costruzione dell'impianto è datata tra il 1870 e il 1875, esso svolse un ruolo cardine nel processo trasformativo della borgata Madona di Campagna che da area agricola divenne distretto industriale, comportandone una forte urbanizzazione. La conceria si è sviluppata sul modello del villaggio operaio. Negli anni successivi ai primi del 1900, l'edificio è stato interessato da uno stato di abbandono terminato con il recupero, nel 2015, della struttura ad oggi adibita a sede di servizi per il cittadino.

Fabbrica OSRAM

L'edificio sorge su un lotto tra via Saint Bon, via Giaveno, corso Vigevano e via Piossasco. È un edificio industriale con palazzina per uffici costruita nel XX secolo. Negli anni '30 fu ampliato. Nel 1927 diventò sede della Fabbrica Lampade Radio. Nel 1948 lo stabilimento viene poi convertito alla produzione di macchine per la realizzazione di lampade. Nel 2015 è stato ristrutturato ma ad oggi resta in attesa di una nuova funzione. L'edificio ha valore documentario ed ambientale.



Ex Arsenale, SERMIG. MuseoTorino



Ex OSRAM, '80. MuseoTorino

Filanda Bass Abrate, poi Gruppo Finanziario Tessile

Sul lotto tra i corsi Vercelli, Emilia, Giulio Cesare e via Carmagnola, dove in passato sorgeva Cascina Aurora, sorge negli anni '60 dell'800 un opificio per la lavorazione di fibre tessili. Nel 1930 diviene sede del Gruppo Finanziario Tessile. Il complesso ospitava diverse funzioni come uffici, laboratori, magazzini, una tipografia e servizi di asilo nido per i dipendenti. Negli anni '80 l'angolo fra corso Emilia e corso Giulio Cesare subisce una forte riqualificazione con la costruzione di Casa Aurora su progetto di Aldo Rossi. Negli anni '90 ebbe inizio la crisi dell'Azienda, culminata nel febbraio 2003 con la chiusura definitiva. Negli anni 2004-2006 l'area subì una nuova trasformazione: gli stabilimenti vengono demoliti e ricostruiti, su progetto dello studio De Ferrari Architetti, come residenza pluripiano su via Carmagnola e area verde di quartiere. È stata conservata la struttura del palazzo di Guglielmo Olivetti, dove oggi ha sede l'azienda torinese Jacobacci & Partners.

Edifici ex Industria Chimica Sclopis

La Fabbrica è stata fondata nel 1812 ed è la prima in Italia nella produzione di acido solforico, lo stabilimento si estende su una superficie di 50000 mq. L'industria, nel corso degli anni, conosce diversi ampliamenti sia costruttivi che produttivi fino al 1931 quando la Montecatini decide di assorbire l'industria con la conseguente dismisione dello stabilimento Torinese. In seguito ai bombardamenti del secondo conflitto bellico del 1942 e del 1943 l'edifico subì numerosi danni, tra i quali lo scoperchiamento della copertura e il crollo dei muricci. Nel Febbraio del 1945 l'edifico risultava essere parzialmente riparato dai danni subiti. Ad oggi, al suo posto, sorge un condominio privato.

Edificio in via Aosta 8, fabbrica ex Tobler

Lo stabilimento, sito nell'isolato tra via Aosta e via Parma, rappresenta una espansione della fabbrica Gilardini; ospitava la fabbrica di cioccolato svizzero Tobler. Nel 1955 la Chocolat Tobler sceglie Torino come sede per la sua unica filiale all'estero. Nel 2009 l'edificio è stato trasformato ad uso residenziale e uffici su progetto dell'arch. Cucchiarati e attualmente ospita la Fondazione Fitzcarraldo.



Gruppo Finanziario Tessile, anni '90. MuseoTorino



fabbrica ex Tobler, 2009 Open House Torino

Centrale Elettrica Enel, ex SEAI

Stabilimento per la produzione di energia elettrica con annessa palazzina uffici. È considerato un manufatto industriale di valore documentario e significativo esempio di centrale elettrica inserita in ambiente urbano del primo decennio del '900. L'impianto viene gradualmente dismesso a causa del progressivo esaurimento dell'attività. Dopo alcuni decenni, la struttura diventa centrale di smistamento e laboratorio di produzione dei contatori elettrici infine dismessa nel 1980. Oggi al suo posto sorge la nuova Nuvola Lavazza, inaugurata nel 2018. Il complesso è stato progettato dall'architetto Cino Zucchi. L'intervento si è sviluppato su quasi 30.000 mq e comprende gli uffici direzionali, un museo interattivo, un grande spazio eventi, un ristorante, un bistrot, un'area archeologica, un giardino pubblico e la nuova sede dell'Istituto d'Arte Applicata e Design.



L'edificio viene edificato nel 1889 con la prima costruzione di un manufatto tra via Pisa e via Foggia. Nel 1925 viene acquisito dalla CEAT, Cavi Elettrici e Affini Torino, che nasce nel 1924 da Augusto e Virginio Tedeschi, il cui padre Giuseppe con il fratello Vittorio fondarono nella fine del 1800 lo stabilimento INCET in Barriera di Milano. L'edificio subisce i bombardamenti del '42 e del '43 subendo numerosi e importanti danni. Intorno al 1950 - 1960 l'edifico è interessato da lavori: l'edificio di via Foggia viene sopraelevato connotando il complesso con l'attuale configurazione. Due manufatti costituiti da tre piani fuori terra tra corso Regio Parco e via Pisa e due manufatti di tre e quattro piani fuori terra tra via Foggia e via Parma. Lo stabilimento termina la sua produzione nel 1981, tra il 2005 e il 2008 il progetto di riuso viene curato dallo studio DUE Costruzioni Generali e ad oggi ospita la sede dello IAAD, 60 loft e 12 ville urbane.



Centrale Elettrica Enel ex s.e.a.i., anni '90. MuseoTorino



Ex CEAT anni '70. MuseoTorino

Maglificio Calzificio Torinese

La fondazione risale nel 1916 dalla Società Anonima Calzificio Torinese insinuandosi in un piccolo complesso in corso Regio Parco. In seguito al secondo conflitto mondiale, lo stabilimento è interessato dai bombardamenti del 1943 che ne comporta la completa distruzione. Alla fine della guerra viene avviata la ricostruzione che porterà il complesso a estendersi tra corso Regio Parco, corso Brescia, via Padova e via Foggia. Nel 1955 cambia nome assumendo quello di "Maglificio Calzificio Torinese" diversificando la produzione e crescendo nel mercato internazionale. Nel 1994 l'azienda fallisce e viene rilevata dalla Football Sport Merchandise, oggi BasicNet, che nel 1998 realizza un recupero conservativo creando il complesso Basic Village su progetto dello studio Architetti associati Baietto Battiato Bianco.

Ambrosio Film

Su commissione della casa produttrice Ambrosio, nel 1911 viene edificato il nuovo complesso riadattando un vecchio stabilimento che insisteva su un lotto tra via Modena e via Mantova. Il nuovo teatro è iserito in un complesso di due piani fuori terra. Tra il 1914 - 15 tramite una serie di acquisti di lotti adiacenti a quello di proprietà, la società estende i suoi terreni puntando ad avere a disposizione grandi spazi esterni e un lungo fronte sul fiume per effettuare le proprie riprese. Nel 1916 vengono sospese le riprese che rimarranno tali fino al fallimento del 1924. Dal 1929 le proprietà vengono vendute con conseguenti cambi di destinazioni d'uso. Nel 2001 il complesso viene restaurato e ad oggi si presenta come un'architettura industriale propria dei primi anni del 1900 integralmente ristrutturata e trasformata nell' Espace.

Lanificio Colongo

Nel 1908, su progetto di Giuseppe Momo, viene edificato l'edificio atto ad ospitare l'impianto produttivo del Lanificio Colongo. Il primo impianto nasce in stile Art Nouveau ma i successivi ampliamenti sono più tradizionali. La produzione termina poco dopo il 1966 e la proprietà viene ceduta al comune di Torino nella trattiva inerente agli oneri di urbanizzazione riguardanti un altro manufatto di proprietà degli eredi Colongo. Nel 1995 è stata prevista la demolizione dello stabile ma, nei successivi progetti di PRG, ne viene optata la riqualificazione. Il progetto, a cura dello studio Baietto Battiato Bianco, ha inizio nel 2003 e nel 2008 termina, ottenendo come risultato La Casa dei Produttori, una struttura per produzioni cinematografiche. Diviene operativa nel 1999 con l'assegnazione dell'immobile alla Fondazione Film Commission Torino Piemonte



Calzificio Magliettifico Torinese. MuseoTorino



ex Lanificio Colongo, 2011. MuseoTorino

Edifici parzialmente recuperati

Sottostazione Elettrica AEM "Aurora"

Il primo edificio venne realizzato intorno al 1930 come sottostazione di conversione dell'energia elettrica dell'Azienda Elettrica Municipale. Il piccolo manufatto posto all'angolo tra via Alessandria e via Pavia è tutt'oggi visibile e facente parte del Gruppo Iren.

Gallettificio Militare

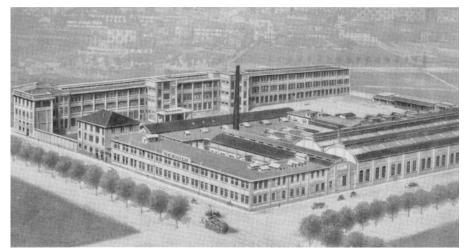
Il manufatto viene acquisito dall'esercito nel dicembre 1908 dalla Società Anonima di Panificazione. Esso sorge su un lotto adiacente a via Modena 11. Venne interessato dai bombardamenti del 1943 effettuati dalla Royal Air Force con ordigni di grosso calibro ma i danni che lo interessarono furono di lieve entità, riguardanti infissi e soffitti. Viene dismesso dalle attività militari tra il 1987 e il 1988. Nel 2005 viene occupato in seguito agli sgomberi dei giardini reali, ma dopo un mese viene anch'esso sgomberato. Edificio industriale in stile Art Nouveau insieme al vicino Mercato dei Fiori, è interessato da un progetto di Valorizzazione e razionalizzazione di Beni Immobiliari di proprietà comunale.

Fonderia Ghisa Nebiolo

Lo stabilimento sorge nel lotto tra le attuali vie Bologna, Padova, Como e da corso Novara. Progettato dall'Ingegner Ugo Fano, venne edificato per conto della Società Anonima Fonderie Subalpine nel 1906. Nello stabilimento che venne costruito per primo, vi era la fonderia di ghisa e metalli. Nel 1902 la fabbrica iniziò a produrre anche macchine per la stampa. Neali anni '20 ci fu una riorganizzazione del ciclo produttivo che portò all'ampliamento con altri due stabilimenti per le fonderie caratteri e ghisa. Lo stabilimento è costituito da un edificio di tre piani. A fianco si trovano i locali amministrativi. Negli anni '70 le attività della Nebiolo iniziarono un lento declino che culminarono con la chiusura dello stabilimento nel 1982. La Città di Torino divenne successivamente proprietaria dell'intero immobile con l'obiettivo di recuperarlo e trasformarlo. L'ex fabbricato fonderia venne destinato agli uffici del Tribunale di Sorveglianza. La parte nord del complesso, tra corso Novara e via Como, è stata demolita e sostituita da edifici residenziali pubblici con alcuni servizi, verde e parcheggi, per una superficie di 13.500 mq.



Ex Sottostazione Elettrica AEM AURORA. MuseoTorino



Ex Fonderie Nebiolo, '20. MuseoTorino

Fonderie Ballada

Lo stabile delle fonderie Ballada viene costruito dall'Ing. Fenoglio nel 1906, su un lotto situato in corso Verona 8. Il fabbricato, in stile Art Nouveau come le precedenti opere del progettista, si estende su una superficie di 3247 mq ed è composto da un grande locale fonderia affiancato da due officine laterali. Negli anni 30, gli spazi della fonderia vengono utilizzati come deposito da una ditta di acciai, per poi essere distrutti nella Seconda guerra mondiale. La ricostruzione avviene negli anni 50 e la proprietà del complesso passa a diverse società immobiliari.



Ex Fonderie Ballada. MuseoTorino

Aree industriali abbandonate in attesa di recupero Officine Grandi Motori FIAT

Le ex-OGM nascono su progetto di Pietro Fenoglio. Nel 1923 l'edificio venne acquistato dalla FIAT, destinandole alla sezione Grandi Motori, dedicata alla costruzione di motori destinati al settore marino. Durante la Seconda Guerra Mondiale, è stato al centro di numerosi bombardamenti che lo danneggiarono notevolmente. Recuperati gli edifici danneggiati, il complesso venne nuovamente ampliato nel 1954 e conobbe la progressiva chiusura fino al 1971. Recentemente la Esselunga, proprietaria dell'area, ha presentato un progetto di riutilizzo dell'area, interessata da una superficie di 72mila metri quadrati. Il progetto prevede la costruzione di un centro logistico per l'e-commerce con a fianco un supermercato uno spazio commerciale, una residenza per studenti, una struttura ricettiva, una residenza per anziani un parco aperto al pubblico e la pedonalizzazione di via Cuneo.

Conceria Gilardini

Lo stabilimento, situato in prossimità di Ponte Mosca, fu fondato nel 1831. L'industria bellica fu la prima fonte di guadagno. Dopo la fine del conflitto e la decrescita dei guadagni cadde in crisi. Gli stabilimenti vengono danneggiati gravemente nel luglio 1943, dai bombardamenti degli alleati, segnando la chiusura definitiva dell'impianto. Nel 1955, parte dell'edificio venne usato come sede del liceo scientifico "Leonardo Da Vinci" e demolito completamente nel 1998. Ad oggi è in corso la realizzazione del The Student Hotel, un hotel per studenti con firma dello studio Tectoo di Milano.

Mercato dei Fiori

Il Mercato dei fiori è un manufatto edilizio di tipo industriale edificato su un lotto in via Perugia 29 agli inizi degli anni 50. Nasce dall'esigenza dei mercanti floristici torinesi ad avere un proprio spazio di esposizione e vendita. Nel 1956 il comune di Torino approva il progetto dell'Architetto Cesare Bersia e dell'Ingegnere Ivailo Ludogoroff che vede l'inaugurazione nel 1960. Il mercato svolge le proprie funzioni fino al 2010 con la precendete acquisizione dell'immobile da parte di Prelios S.G.A. precedentemente di proprietà del comune. Dal 2010 il complesso cade in uno stato di abbandono, aggravato dallo stato di degrado portato dagli clochard e vandali. Ad oggi la società spagnola GoFit ne ha acquisito la proprietà dando inizio a un cantiere di riconversione dell'edificio e successivo cambio di destinazione d'uso.



Ex OGM, '40. Museo Torino



Ex Mercato dei Fiori, '60. Museo Torino

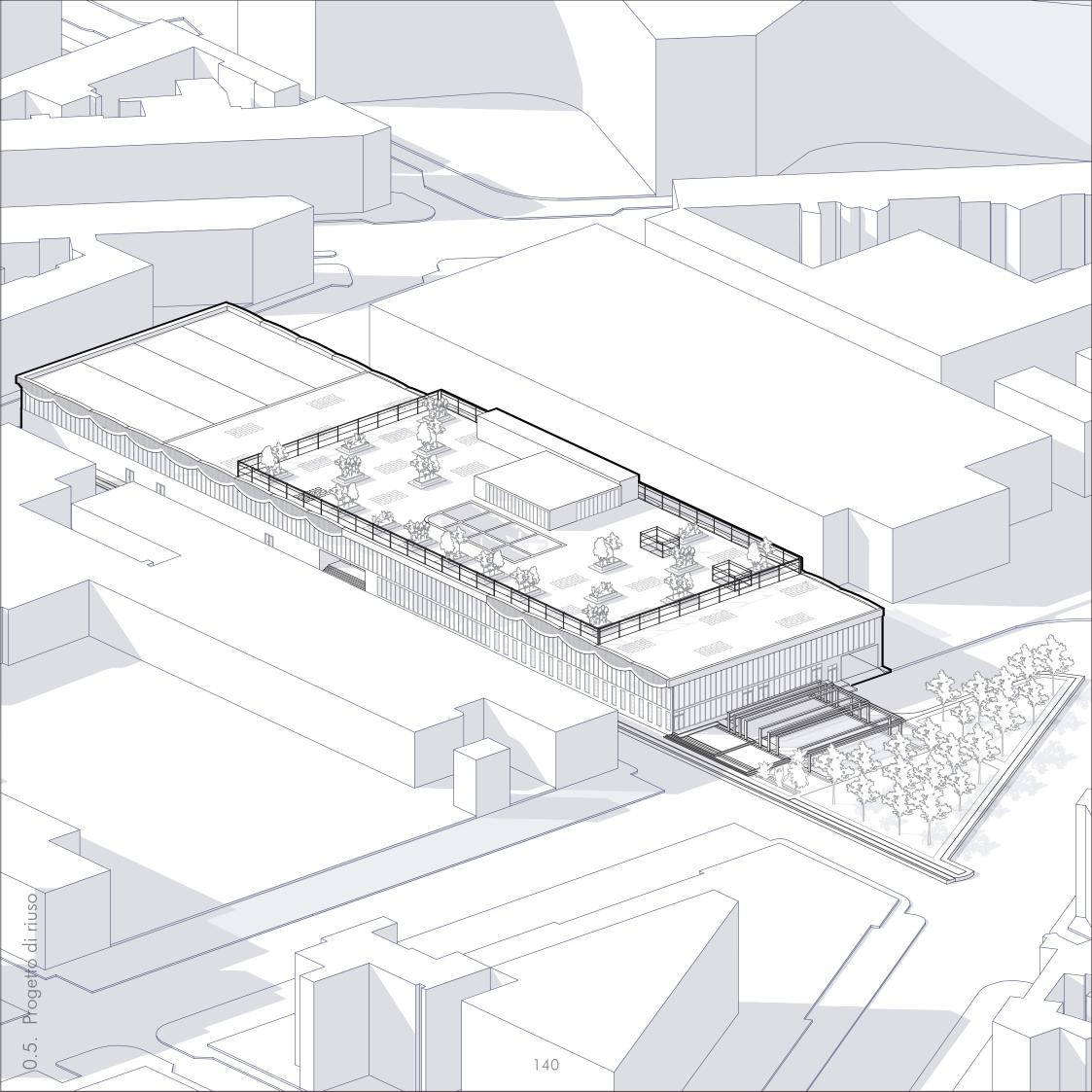
Altre aree

Trincerino

Con la realizzazione della Spina Centrale e l'abbassamento del piano del ferro della linea per Milano il tratto della ferrovia Torino-Ceres, compreso fra la stazione di Porta Milano e piazza Baldissera, dove un tempo la linea passava in galleria, è stato abbandonato. L'Officina di ponte 109 Mosca, presso la Stazione di Porta Milano è sede del Museo Ferroviario. Della linea rimangono i binari lungo via Saint Bon che progressivamente scendono di livello fino a entrare nell'interramento che viene chiamato il "trincerino". Il trincerino costituisce un solco che spezza il quartiere e genera diversi problemi sociali.



linea Torino - Ceres, '70. Immagini del cambiamento



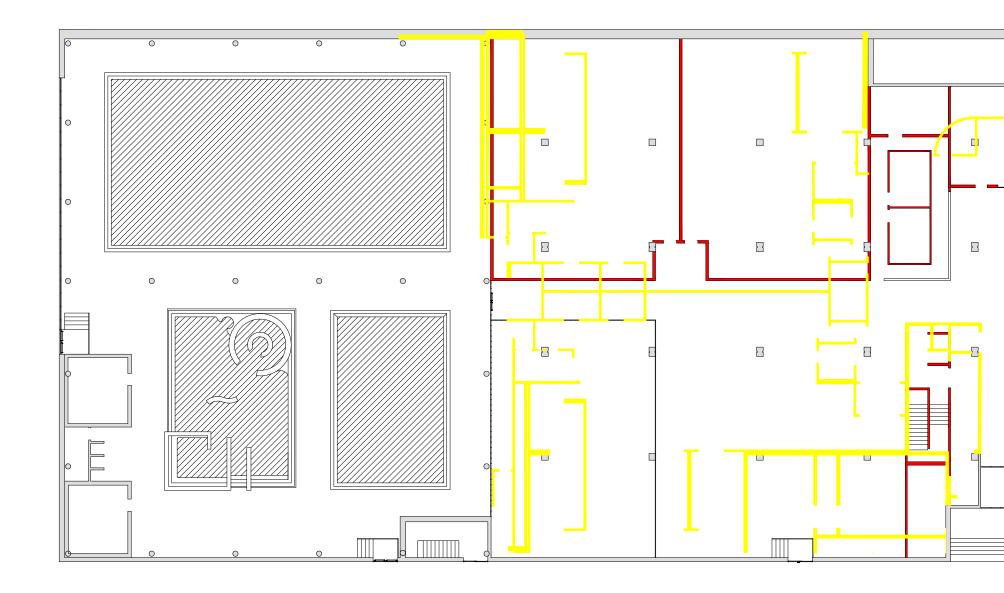
0.5. Progetto di riuso

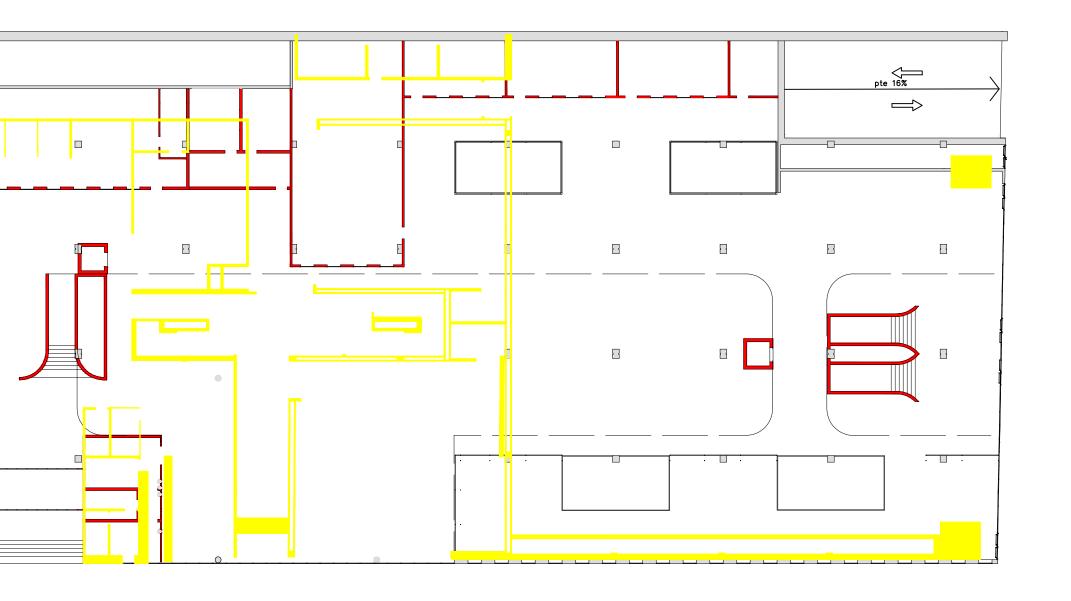
0.5.0. Progetto di riuso

Il nuovo progetto consiste nella trasformazione dell'ex Mercato dei Fiori, ormai centro sportivo GoFit in un nuovo centro polifunzionale. Lo spazio sportivo si riduce a circa la metà della superficie sfruttata ad oggi. L'intero edificio viene soppalcato generando un primo piano ad oggi inesistente e una nuova concezione di copertura. Questi nuovi ambienti offriranno nuovi spazi funzionali distinti in locali pubblici (più aperti) al piano terra e funzioni che richiedono maggiore riservatezza, al piano primo. il cuore nevralgico dell'edificio si articola attorno alla galleria distributiva che attraversa l'edificio e ne collega i due principali accessi da via Perugia e corso Brescia. Tramite il secondo piano si ha accesso al piano coperture, diventate delle terrazze verdi pubbliche. Si andranno a creare quindi degli ambienti separati ma allo stesso tempo comunicanti e legati da un forte ruolo sociale.

0.5.1. Demolizioni / Nuove costruzioni

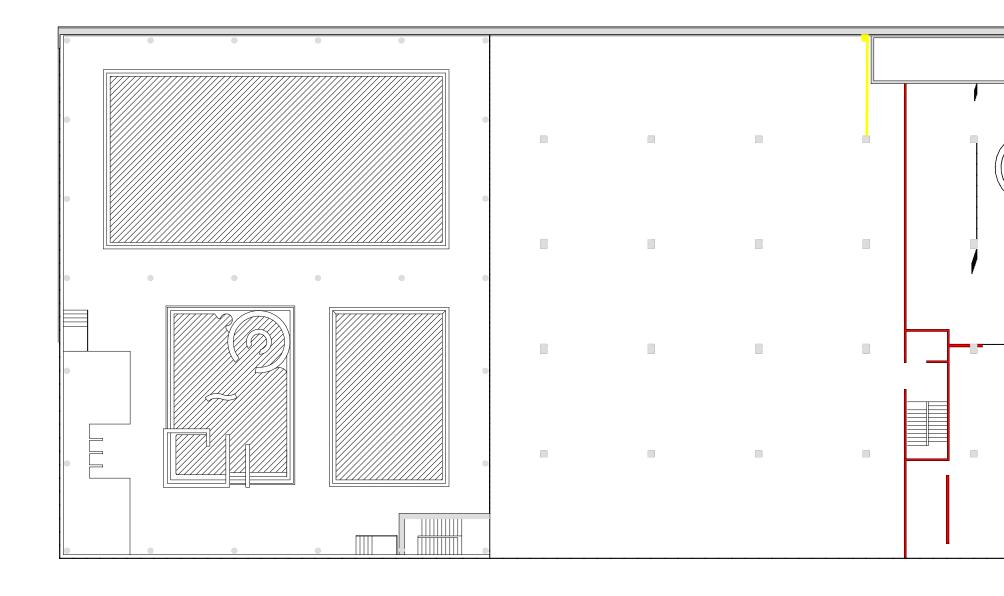
PIANTA PIANO TERRA

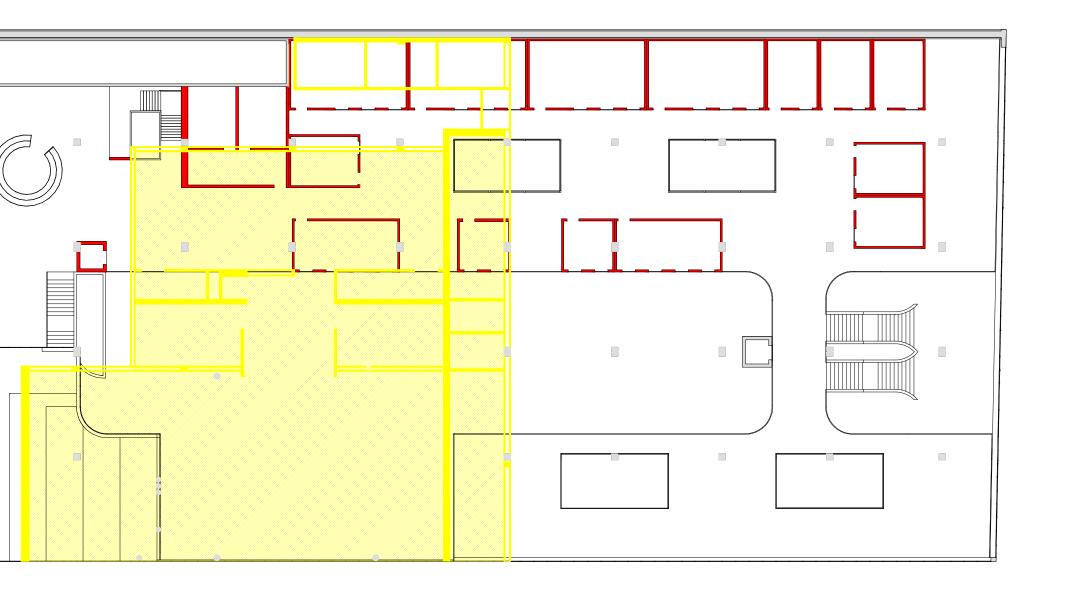






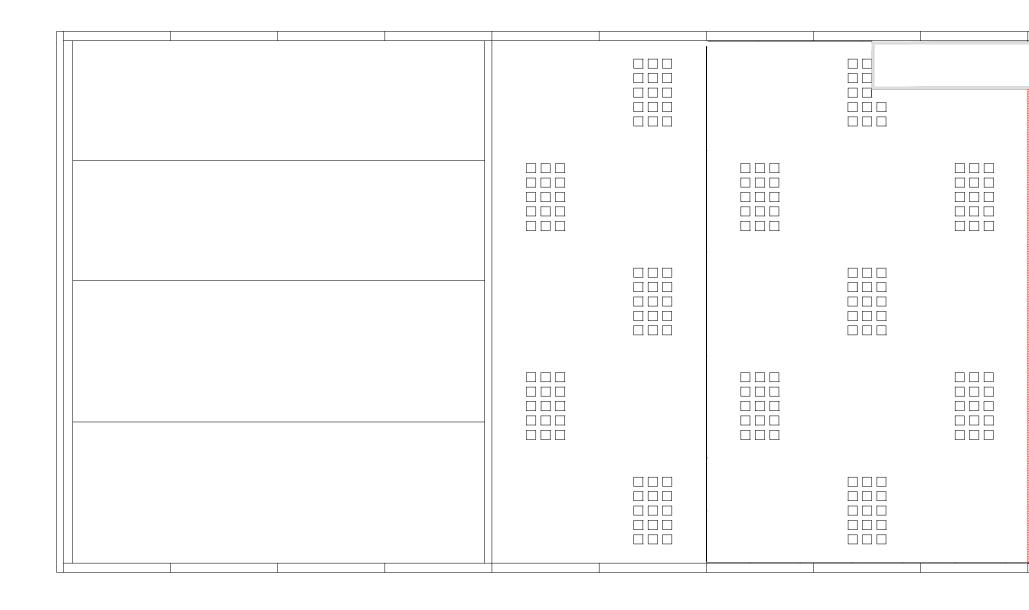
PIANTA PIANO PRIMO

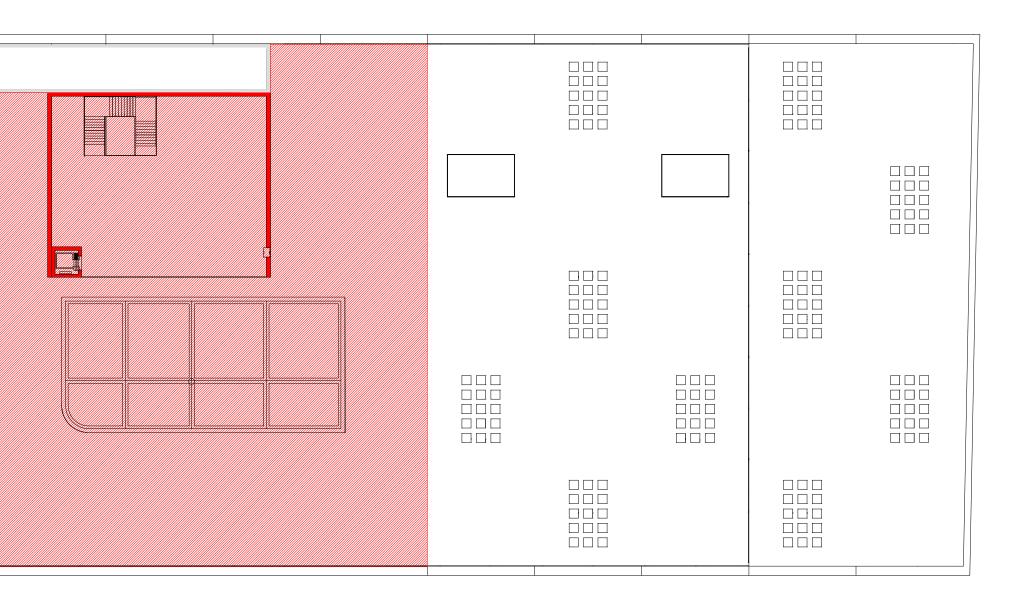




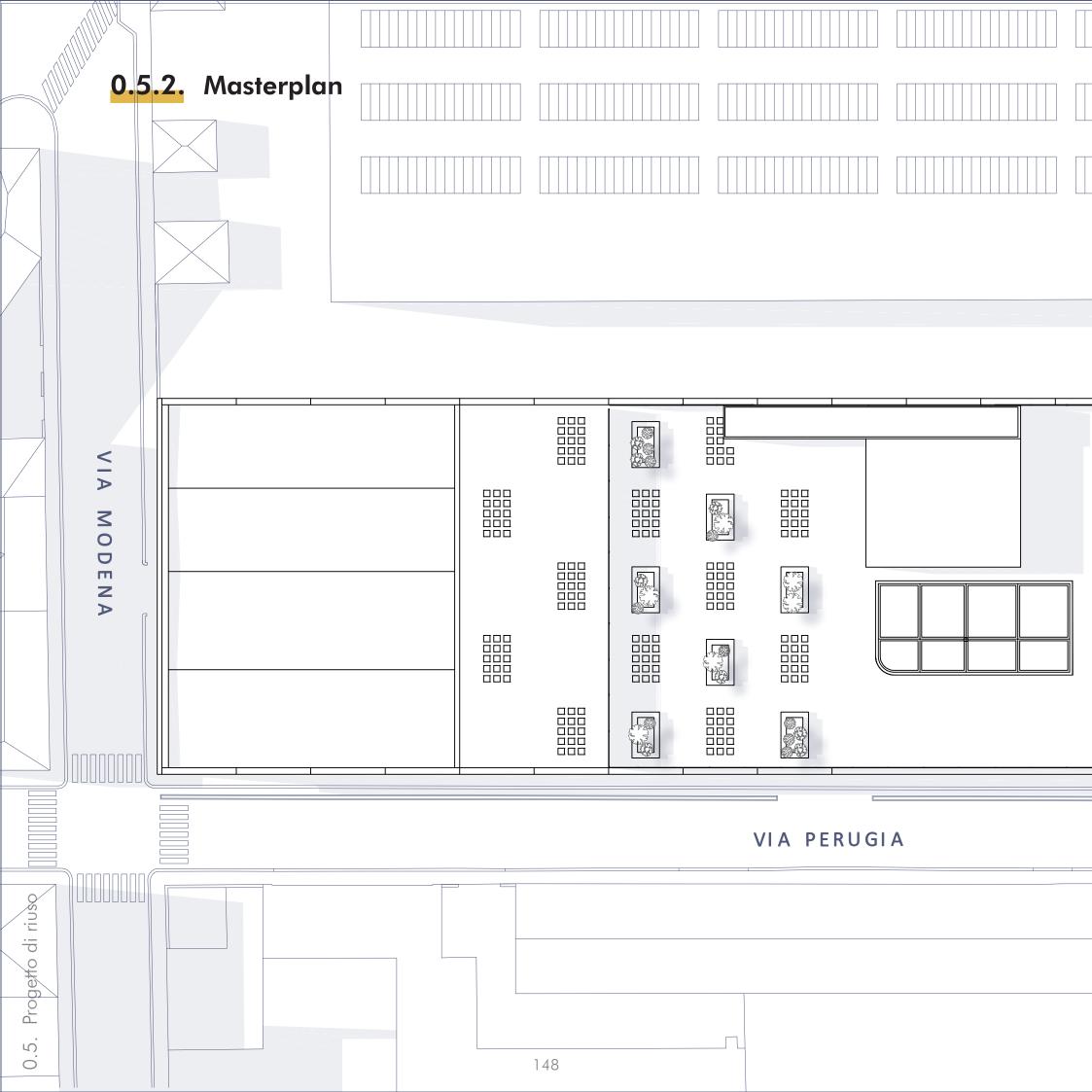


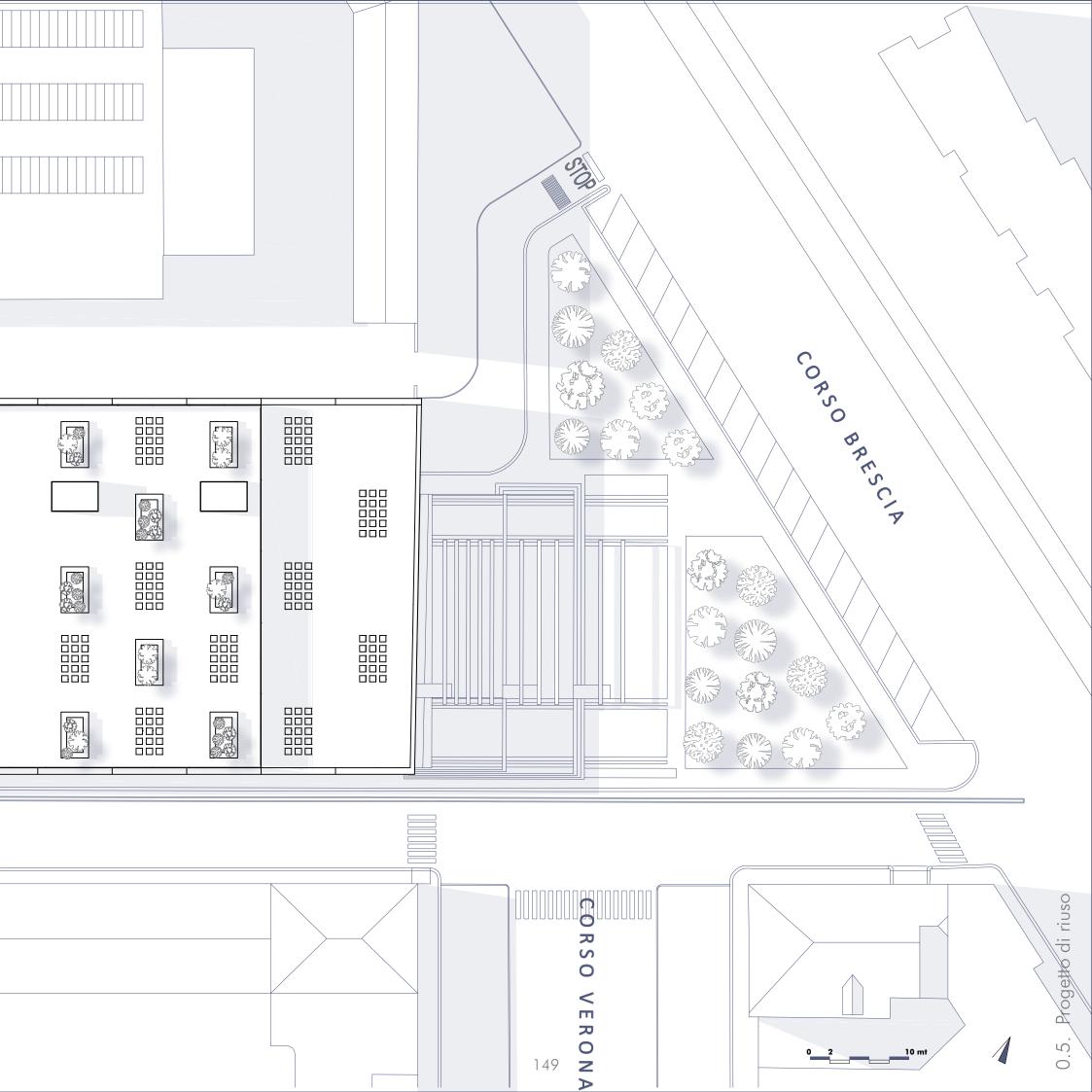
PIANTA PIANO SECONDO - COPERTURE





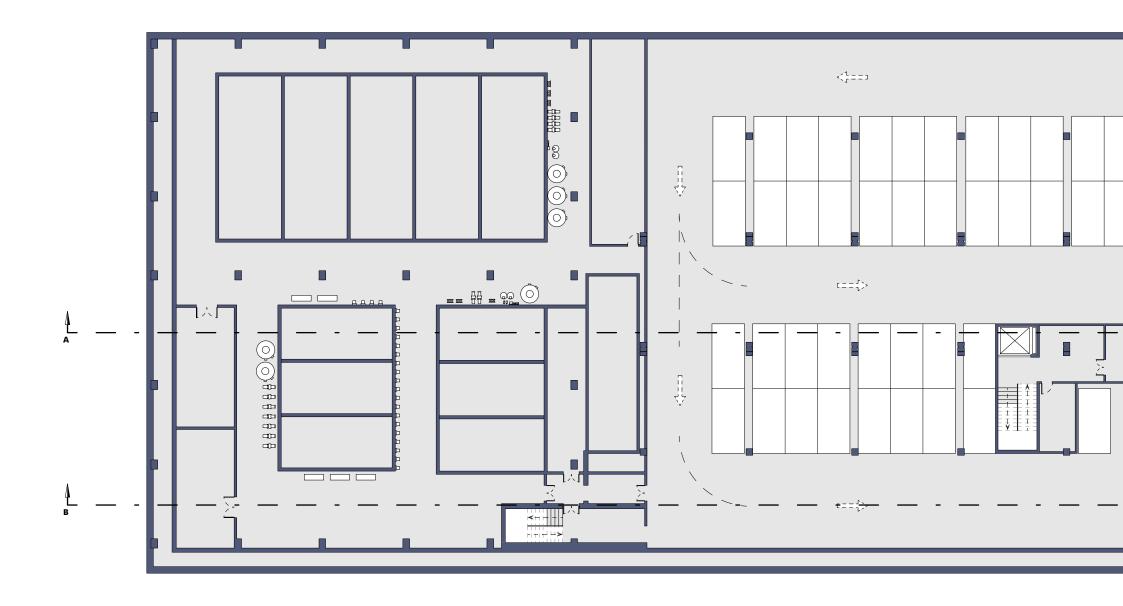


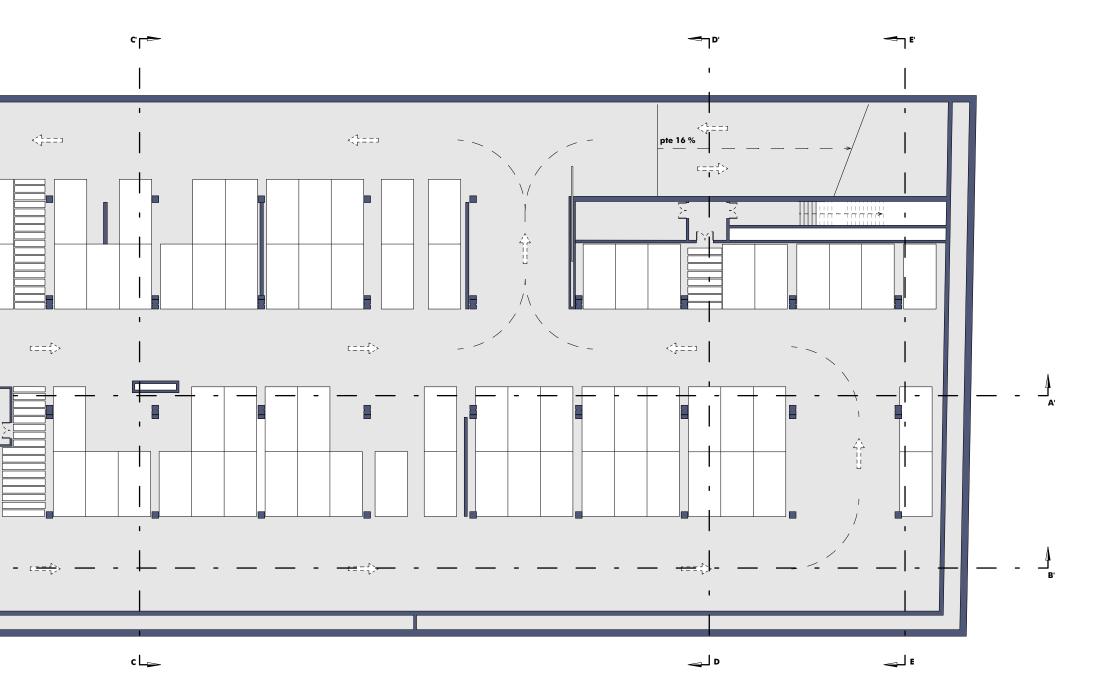




0.5.3. Elaborati tecnici

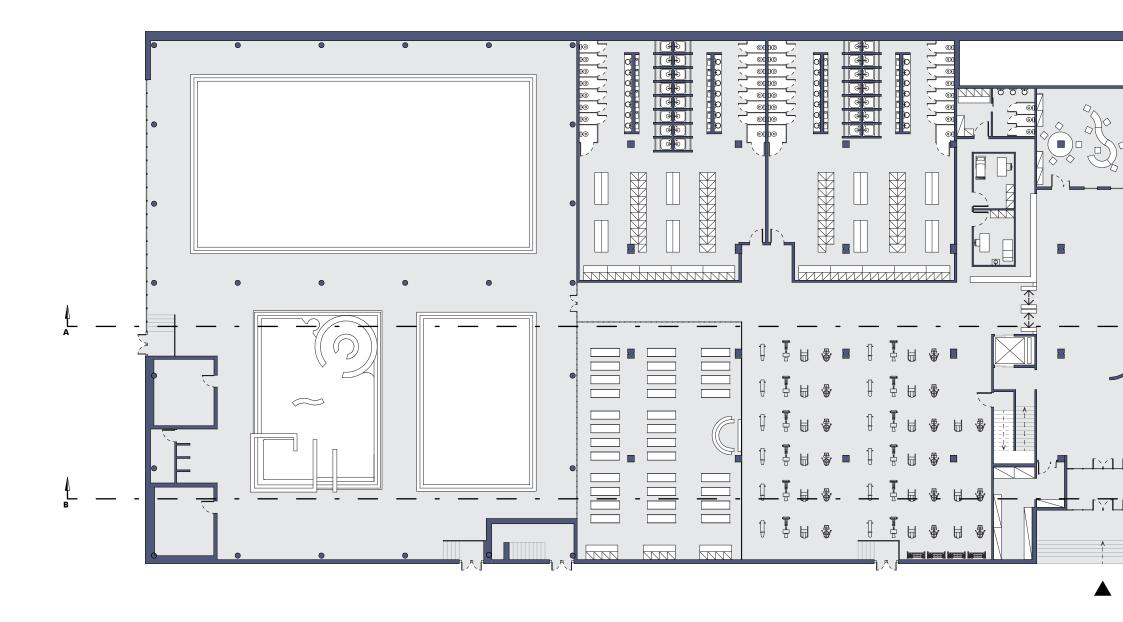
PIANTA PIANO INTERRATO







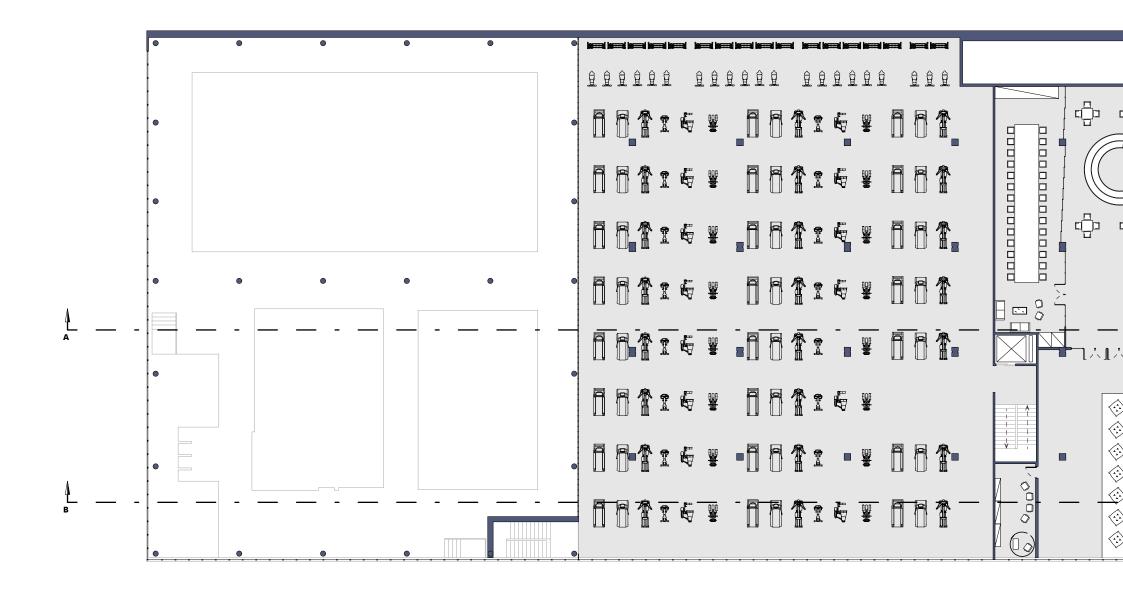
PIANTA PIANO TERRA

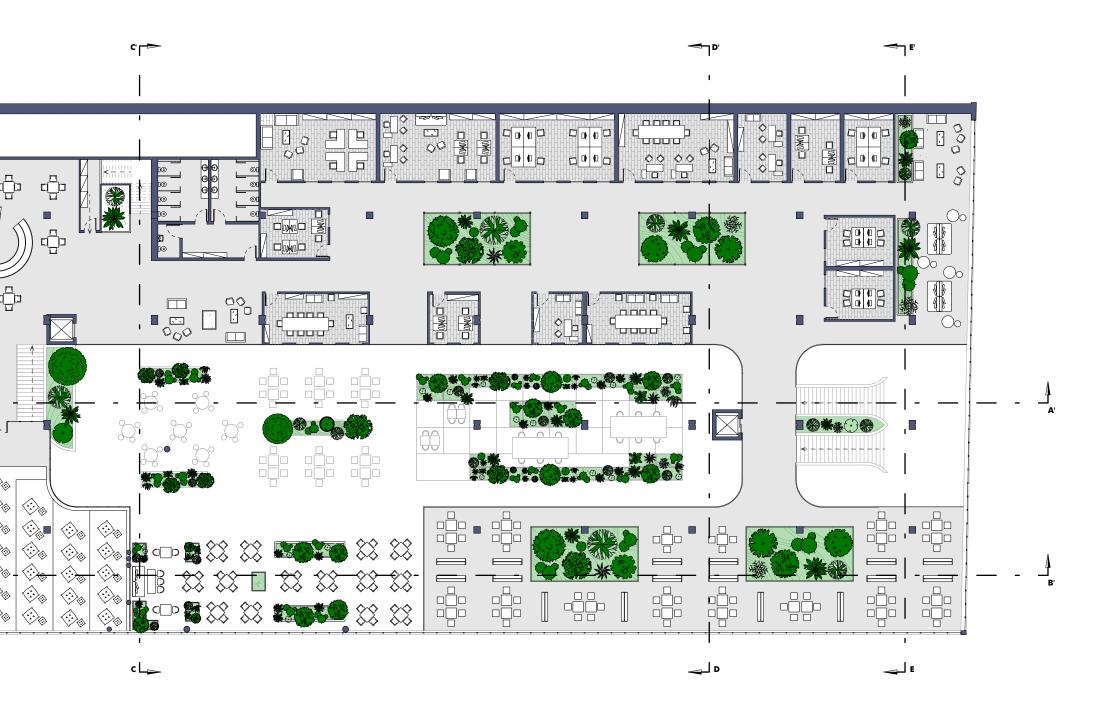






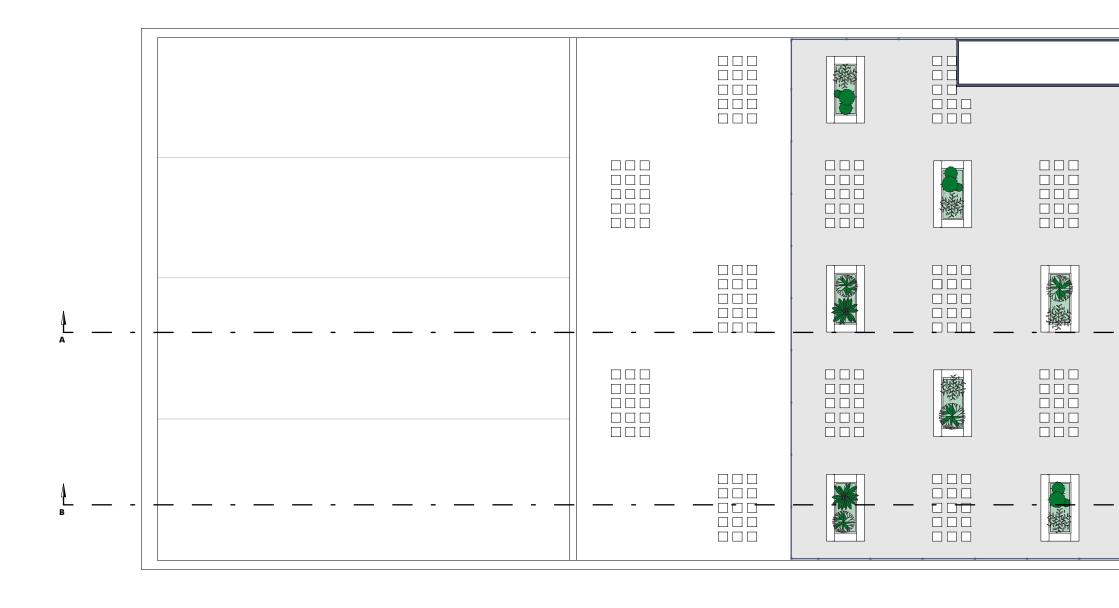
PIANTA PIANO PRIMO





2 10 mt

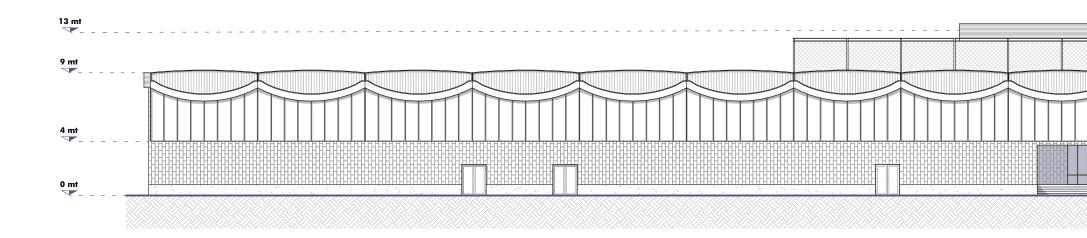
PIANTA PIANO SECONDO - COPERTURE



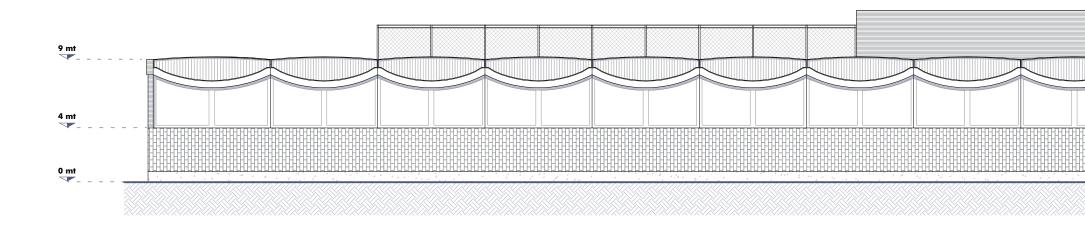


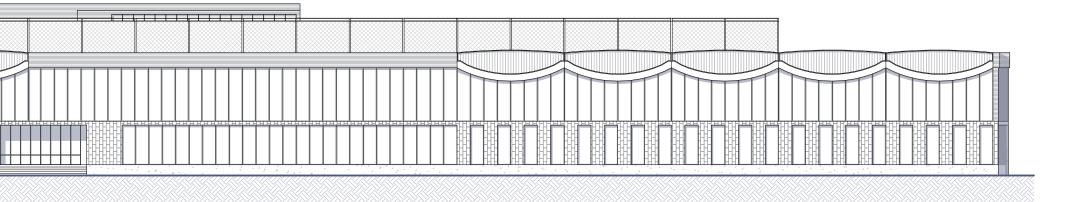


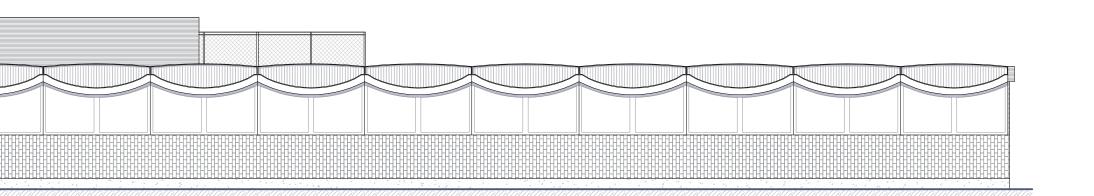
PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD

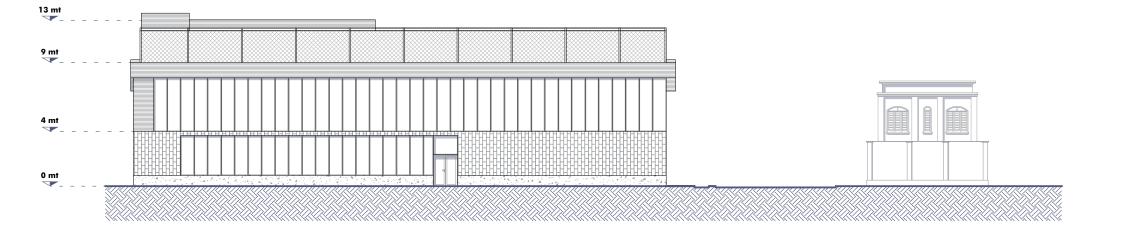




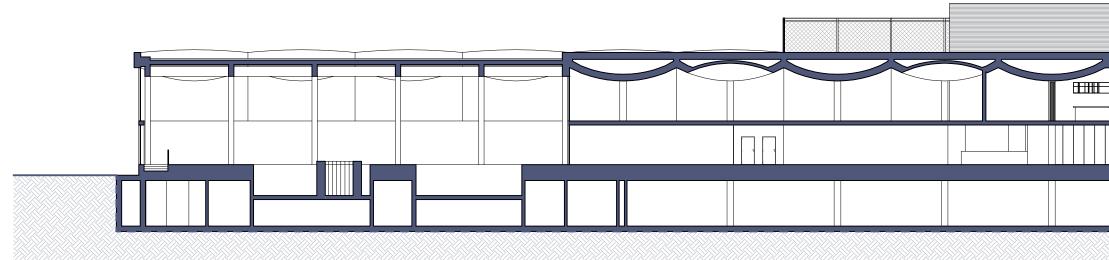


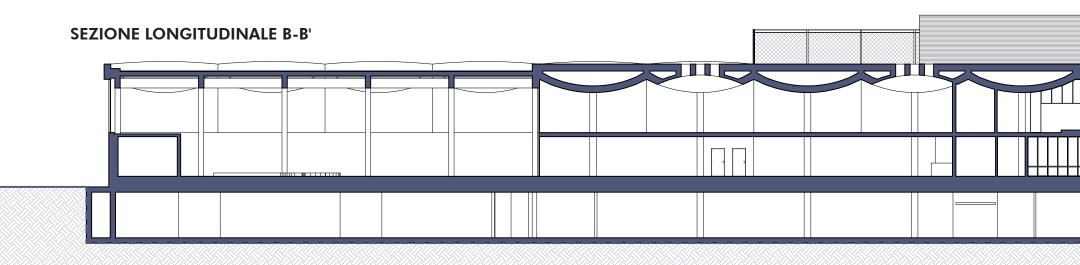


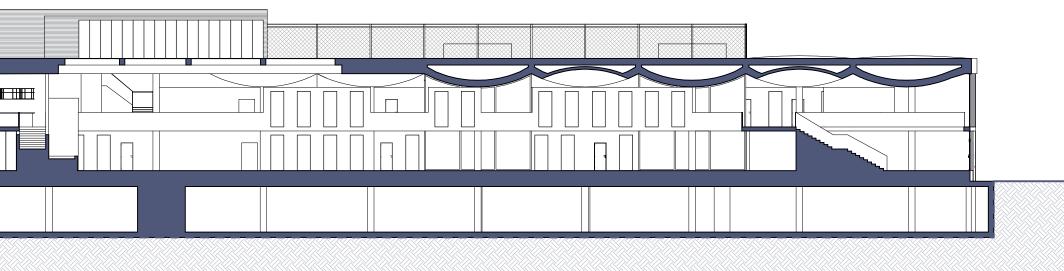
PROSPETTO OVEST

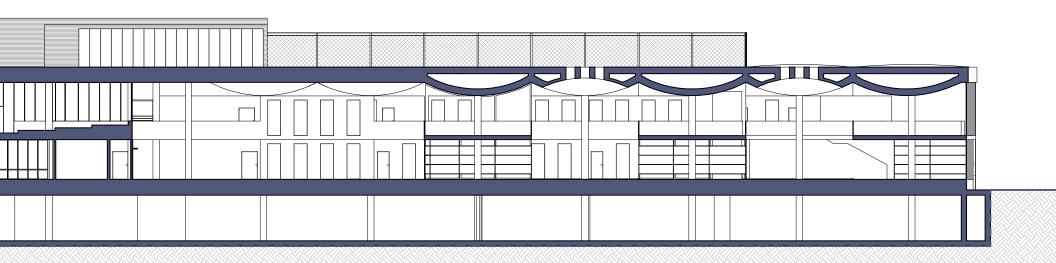






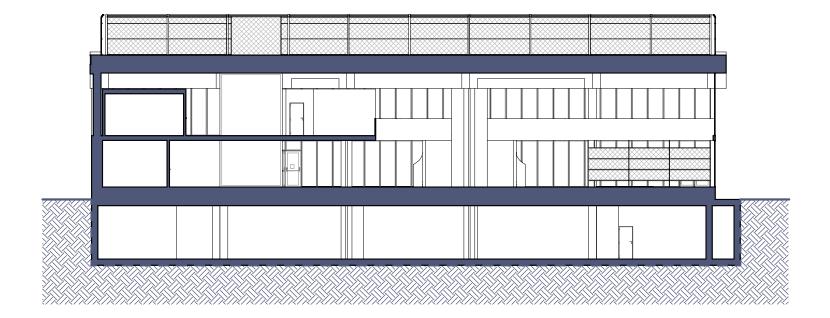






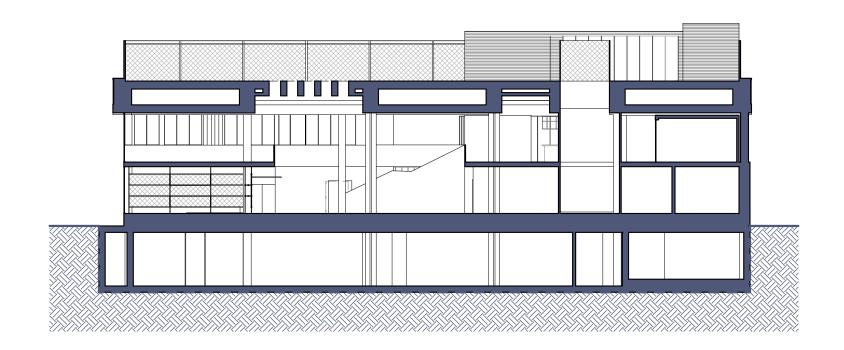


SEZIONE TRASVERSALE C-C'





SEZIONE TRASVERSALE D-D'

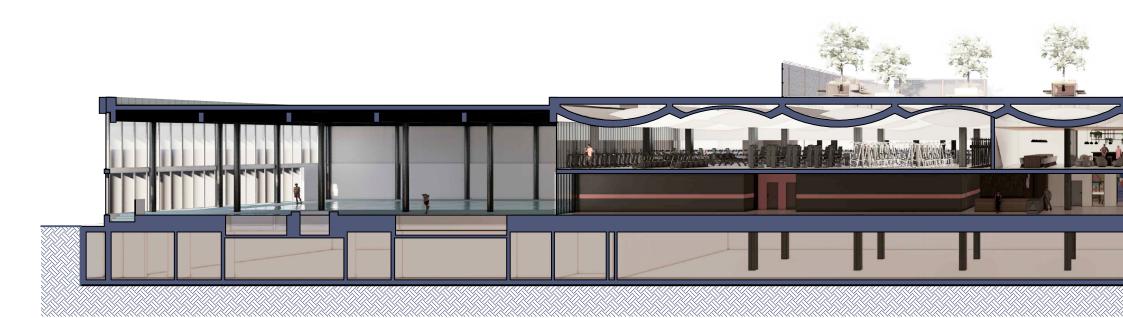




0.5. Progetto di riuso

0.5.4. Rappresentazioni Grafiche

SEZIONE LONGITUDINALE PROSPETTICA A-A'





SEZIONE LONGITUDINALE PROSPETTICA B-B'

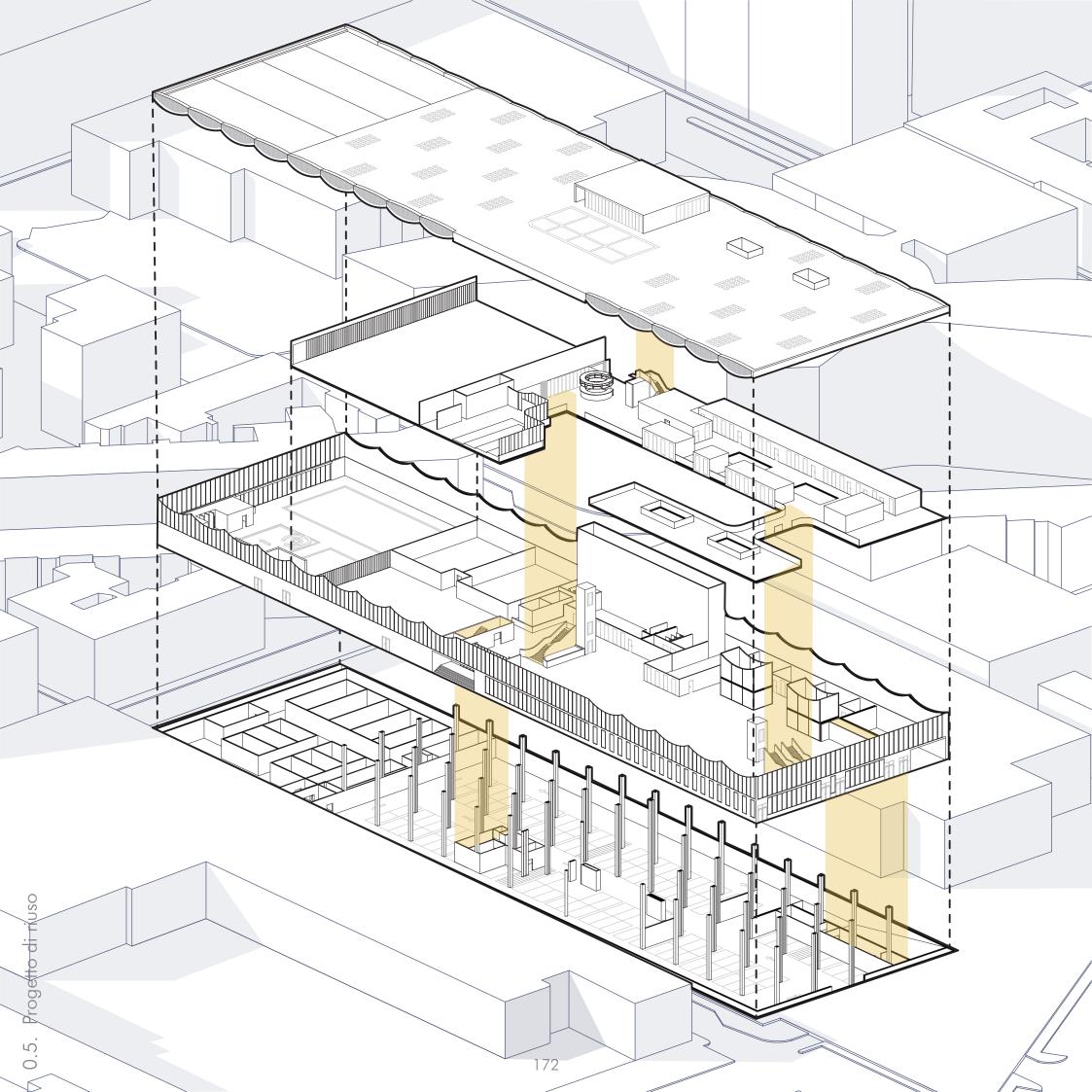




SEZIONE LONGITUDINALE PROSPETTICA D-D'







METODOLOGIA

Il nuovo progetto è uno scenario futuro da legare al progetto attualmente in costruzione del gruppo palestre GoFit. Quello che è stato immaginato è che tra un certo periodo (x anni) la scelta progettuale del gruppo GoFit potrebbe dimostrarsi sovrastimata e, di conseguenza, poco redditizia. La società potrebbe dunque pensare di ridimensionare i propri spazi e tramite un contratto di disponibilità, generare nuovi spazi adatti ad accogliere nuove funzioni che possano soddisfare i fabbisogni del quartiere in cui si colloca l'edificio. Proprio su questo presupposto si è basata la nostra metodologia progettuale che in seguito ad una prima analisi delle attività e dei servizi presenti nel quartiere Aurora ci ha illustrato quali potrebbero essere le funzioni da attribuire ai nuovi spazi dell'edificio. Le scelte progettuali sono state valutate sia in base ad una distribuzione che soddisfacesse le funzioni da ospitare sia dall'aspetto economico, intervenendo nello stretto necessario affinché l'operazione, a carico del privato, rimanesse conveniente e fattibile. La prima operazione è stata quella di ridimensionare gli spazi destinati alla palestra (spazio non incluso negli spazi da cedere), successivamente si è passati alla progettazione del solaio e alla distribuzione dei nuovi spazi nel resto dell'edificio. Ogni funzione è pensata in maniera puntuale e realizzata come piccoli volumi inseriti nel manufatto originario. Questo è stato possibile grazia alla pianta libera del Mercato e dalla significativa altezza interna.

SPAZI PUBBLICI: PIANO INTERRATO

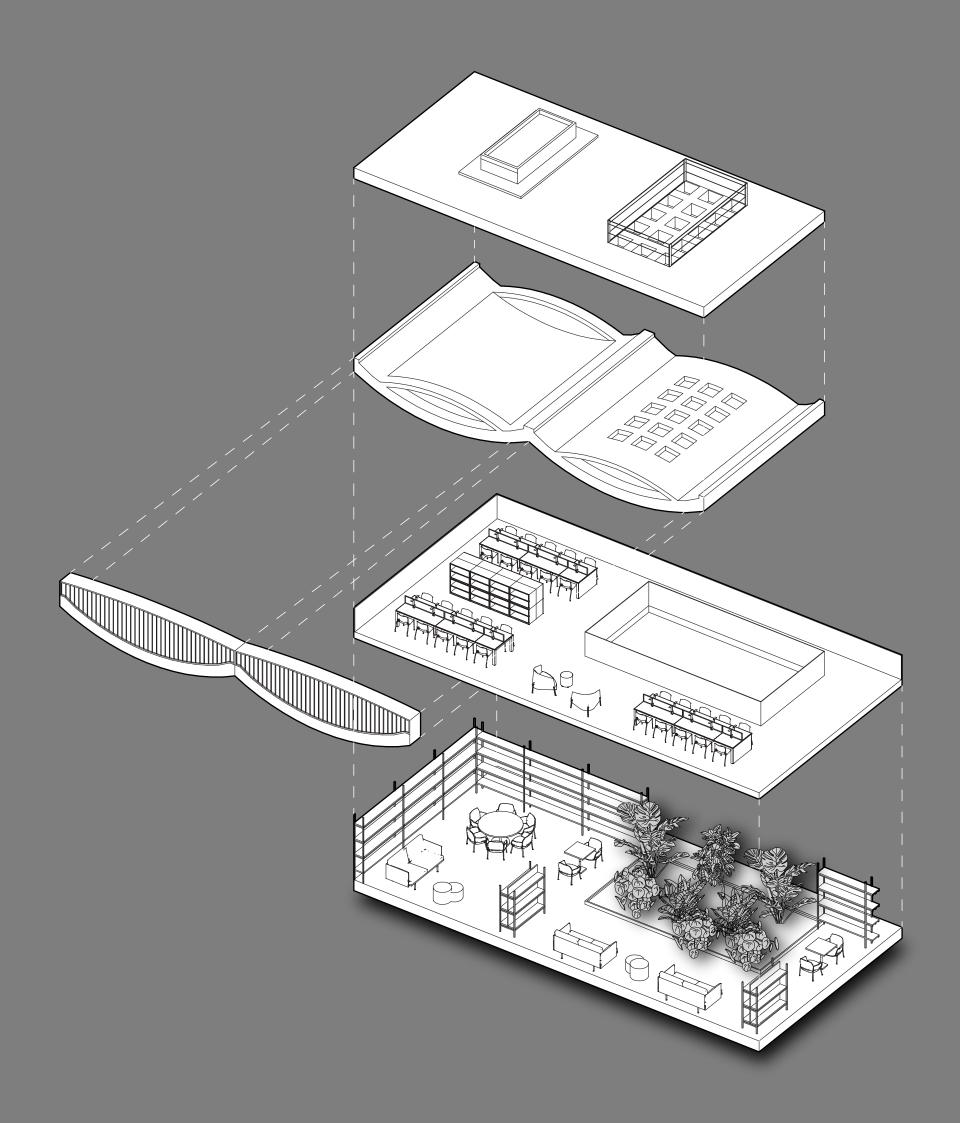
Nel piano interrato non sono state pensate delle modifiche in quanto il precedente progetto prevede l'impiego dell'area a parcheggi tramite una rampa di accesso tramite il lato adiacente corso Brescia. Sono state mantenute sia le scale che collegano i parcheggi all'interno dell'edificio sia quelle che portano all'esterno dell'edificio.

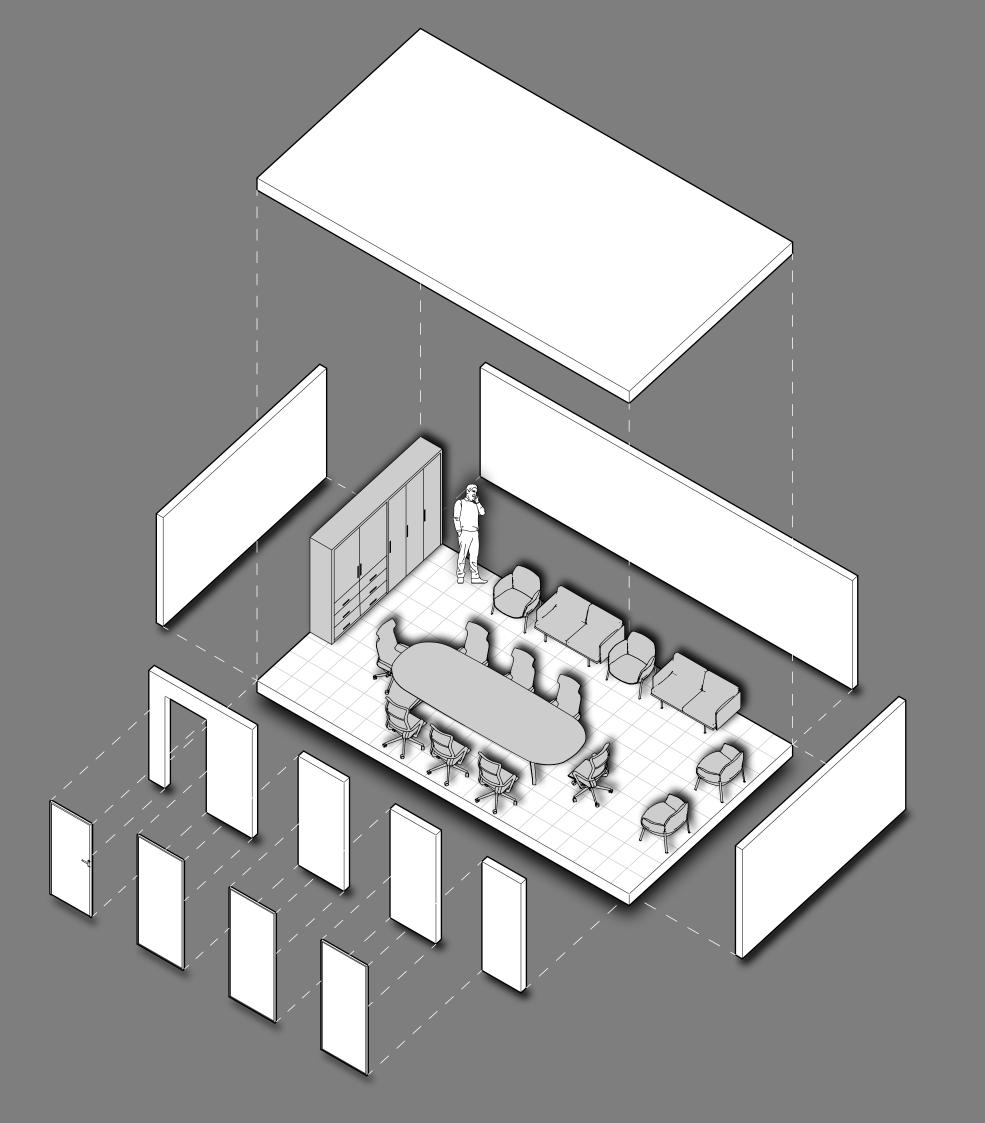
SPAZI PRIVATI: GOFIT

Nella porzione di edifico tra via Modena e via Perugia sono state concentrate le funzioni originarie dell'edificio(palestra). La scelta è voluta in funzione del precedente intervento sull'edifico che ha previsto la totale demolizione della porzione di edificio nelle coperture, nelle murature e nei solai. Qui sono state previste tre nuove piscine con i relativi impianti e una nuova copertura. Date le circostanze, abbiamo dunque deciso di posizionare l'area fitness a ridosso della zona piscina. Tramite un solaio è stato diviso il volume: al piano terra sono stati collocati due spogliatoi con relativi servizi igienici; una prima zona fitness affacciata sulla zona piscina e divisa da una parete vetrata che può essere aperta e creare un grande solarium; nel piano superiore si colloca invece la sala attrezzi.

SPAZI PUBBLICI: PIANO TERRA

Il piano terra ospita prevalentemente spazi aperti più ampi, funzioni associative e spazi pubblici. Il primo intervento è stato quello di dare un nuovo significato al prospetto su corso Brescia, da qui avviene l'accesso principale all'edificio mediante una serie di portali affiancati in successione invita il visitatore all'ingresso alla struttura creando anche una barriera naturale tra l'edificio e il vicino corso. Per quanto riguarda l'ingresso originario sito in via Perugia esso è stato pensato come un inaresso utile principalmente ai fruitori della palestra in auanto evitano così di dover attraversare l'intero edificio. La galleria che collega ideologicamente i due ingressi è stata pensata come l'arteria principale dell'edificio, un collegamento longitudinale con varie diramazioni trasversali e verticali che servono i vari ambienti. Gli spazi destinati alle associazioni risultano di varie dimensioni in modo da fornire il giusto apporto di metratura in base alla funzione svolta. È stato pensato uno spazio destinato anche ad alcune piccole realtà industriali 4.0, una ludoteca, un'area ristoro, un'area lounge open space, uno spazio lettura, un'area dedicata a orti urbani floreali, quattro aree verdi e i servizi igienici oltre che a spazi ricavati per lo stoccaggio di materiale per la pulizia e manutenzione. Le gree verdi sono suddivise in due macro "funzioni" due risultano a cielo aperto, ricavate dalla chiusura tramite vetrate verticali della proiezione a terra dei lucernari presenti nelle coperture. Queste sono pensate sia per fornire uno spazio verde interno all'edificio, sia per massimizzare l'accesso della luce consentendo di far giungere luce anche al piano sottostante. Le altre due risultano degli spazi verdi fusi con l'edificio, dei veri e propri polmoni verdi che vengono sfruttato anche come separatori naturali in grado di creare privacy ed intimità.

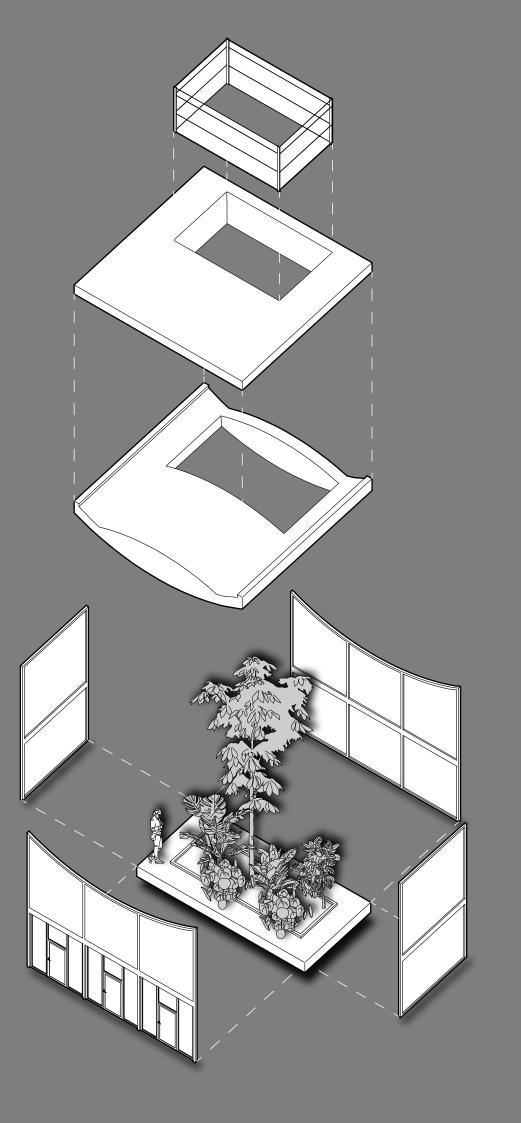




SPAZI PUBBLICI: PIANO PRIMO

Al piano primo sono inserite funzioni prettamente private o che comunque richiedono maggiore riservatezza. Le funzioni sono distribuite perimetralmente rispetto all'intero piano attraverso una distribuzione circolare, creando così un affaccio verso la galleria centrale del piano terra che è l'unica a tutt'altezza. L'arrivo al piano è garantito da due scalinate e quindi due ascensori posti in prossimità degli ingressi all'edificio. Una passerella che trasversalmente attraversa l'intero piano mette in comunicazione le due aree del piano primo: l'aula studio, dotata di affaccio sulle aiuole interne del piano terra, è distribuita linearmente sulla porzione di edifico che affaccia su via Perugia, mentre sul lato cieco dell'edificio sono inseriti dei volumi di diverse dimensioni che ospiteranno Uffici, Coworking e Meeting room; sullo stesso piano sono presenti i servizi igienici, un bar, un'area social table utilizzabile anche per eventi e uno spazio per piccole rappresentazioni teatrali. Sul prospetto vetrato che affaccia su corso Brescia è stata progettata una piccola area relax per gli utenti di uffici e coworking.

0.5. Progetto di riuso



SPAZI PUBBLICI: PIANO SECONDO E TERRAZZE

Il secondo piano è servito dal vano ascensore posto all'ingresso della struttura (via Perugia) e da una rampa di scale panoramica limitrofa alla zona bar del piano primo. Caratterizzato da un unico spazio open space dotato di un'ampia vetrata che affaccia sulle coperture, questo spazio è pensato come un area lounge che all'occorrenza, tramite l'apertura delle vetrate può consentire la fruizione totale del piano coperture. Avendo pensato allo spazio coperture come spazio utilizzabile esso è stato attrezzato con delle sedute che si sviluppano attorno a delle vasche che ospitano diversi tipi di vegetazione generando così zone d'ombra. Per una questione di sicurezza e di costi di manutenzione la parte di coperture praticabili si limita a tre campate rispetto al volume centrale. Le sedute inoltre sono disposte secondo uno schema a scacchiera, mettendosi in relazione con i lucernari originali del manufatto architettonico.

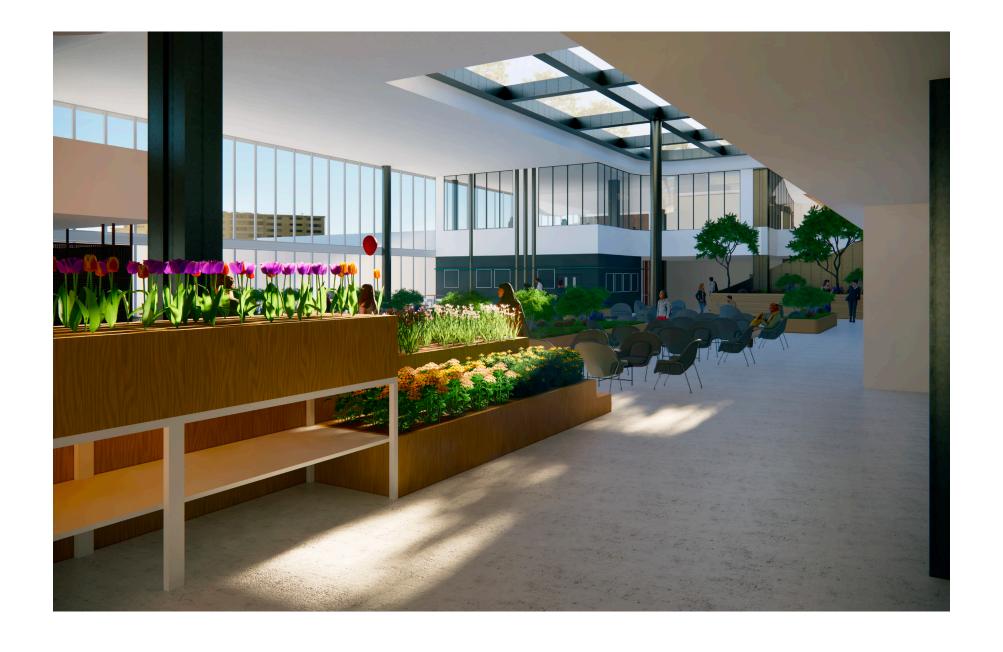
SPAZI PUBBLICI: SISTEMAZIONE ESTERNA

Il progetto si espande verso l'esterno dell'edificio andando a trattare in particolare lo spazio precedentemente destinato a parcheggi nell'area limitrofa a corso Brescia. L'idea progettuale prevede una riqualificazione dello spazio tramite una pedonalizzazione dell'area e sistemazione a verde pubblico. L'area destinata a parcheggi è stata ridotta al tratto di strada adiacente corso Brescia con il posizionamento di parcheggi a spina pesce. La piazza antistante l'edificio presenta tre rampe di gradoni di avvicinamento all'edificio raggiungendo la quota interna di questo pari a 85 cm. Queste rampe sono delimitate da due aiuole laterali con sviluppo longitudinale, che ne delimitano gli spazi utilizzabili sia come spazio di transito che come spazio di stazionamento con il posizionamento dell'arredo urbano. Ognuna delle tre rampe è dotata di un numero variabile di portali, da quattro a due, che vanno a diradarsi allontanandosi dall'edificio. Questi portali, posizionati in prossimità delle aiuole, permetteranno grazie a piante di tipo rampicante, un ombreggiamento rado e delicato. È previsto un percorso di accesso ai parcheggi interrati da corso Brescia, che risulta essere l'unica porzione carrabile dell'intera area. Su via Perugia invece, è stata pensata una pista ciclabile, opportunamente separata dalla carreggiata carrabile tramite uno spartitraffico dotato di verde, che va a ricongiungersi con i percorsi ciclabili già presenti nel quartiere; questa va a sostituire i parcheggi limitrofi all'edificio su via Perugia.

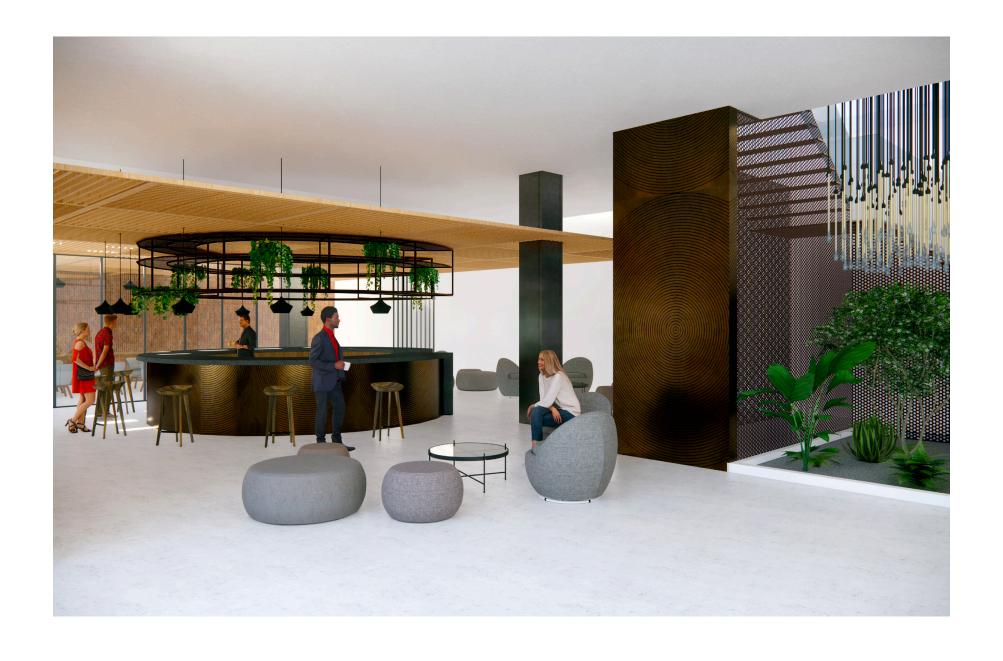
0.5.5. Render



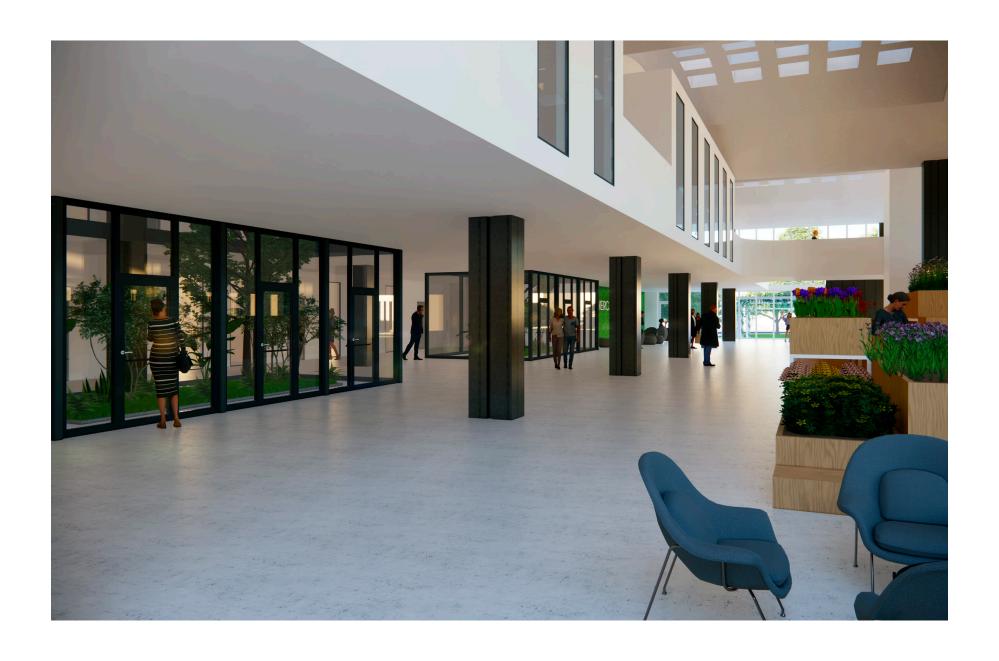






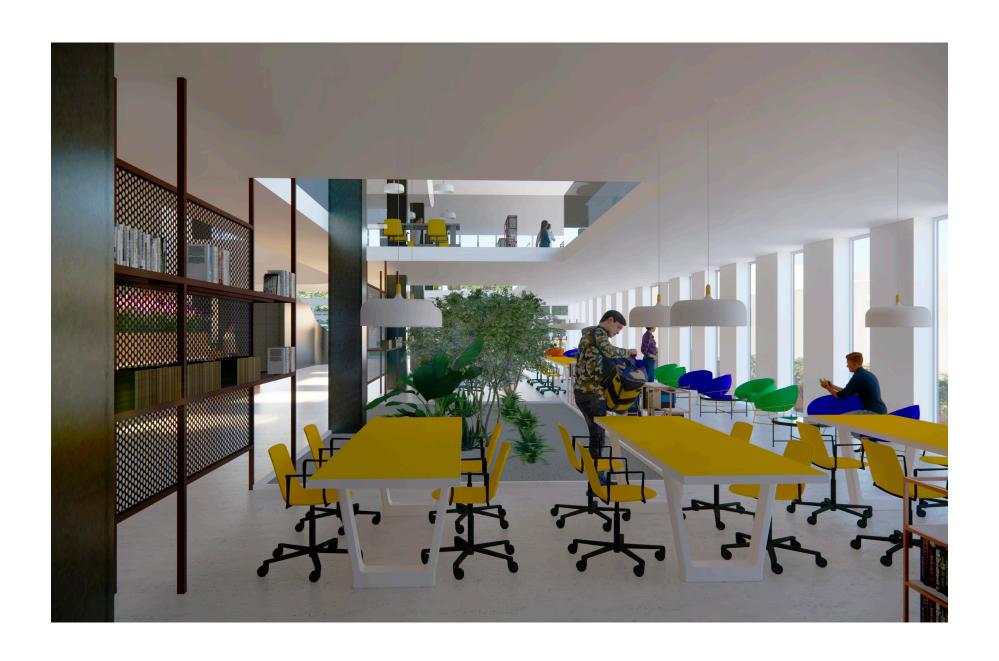






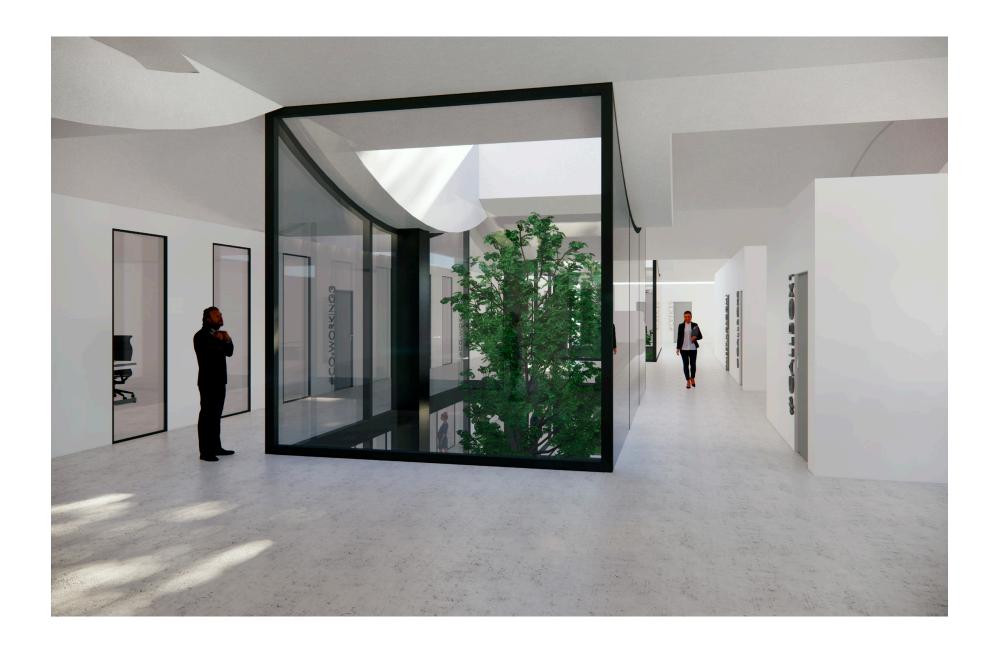


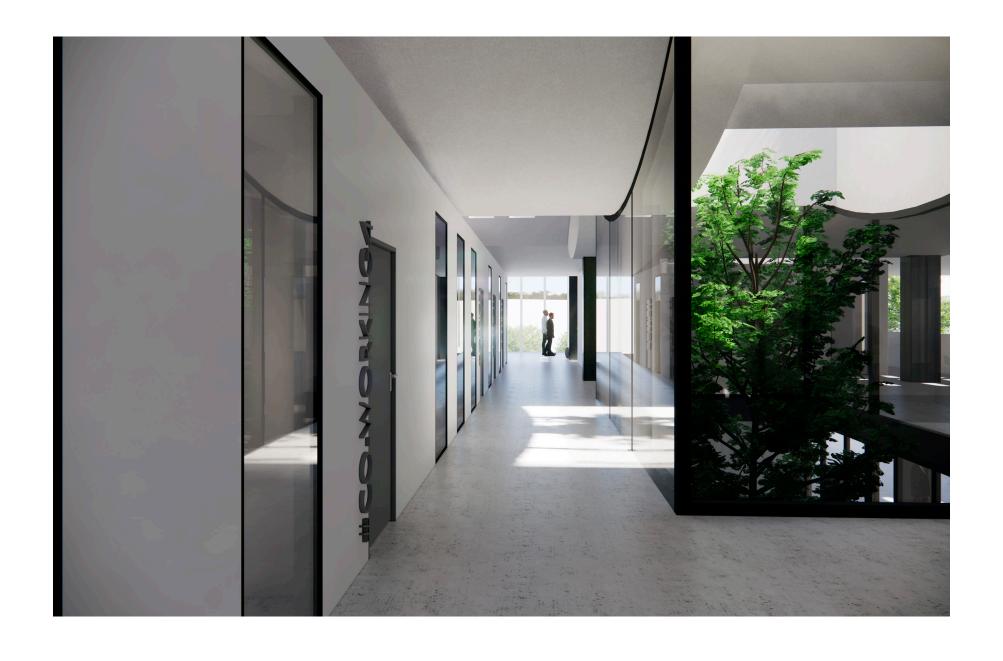








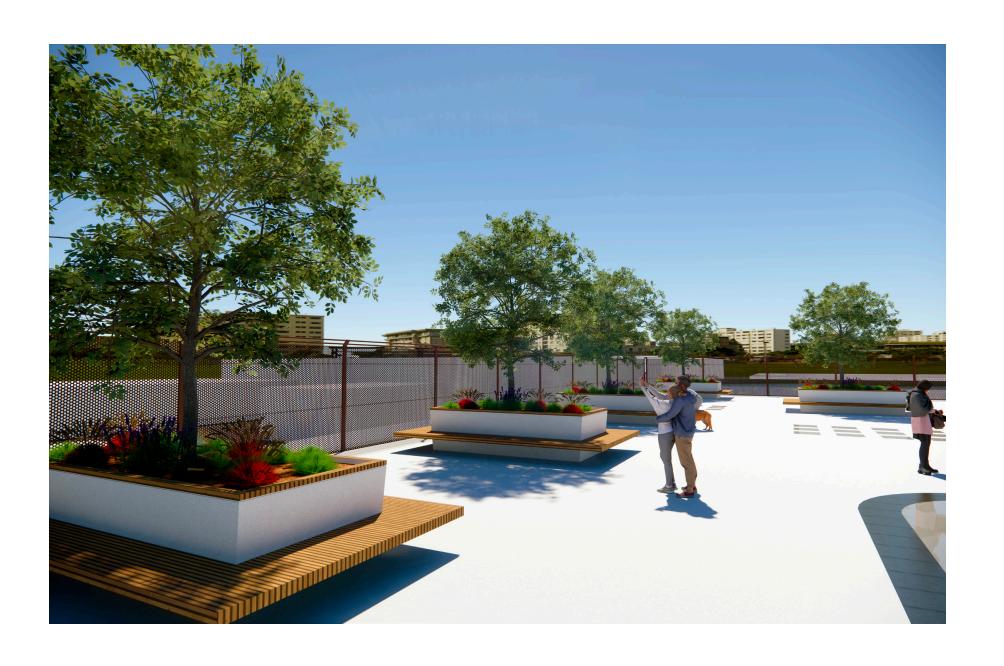








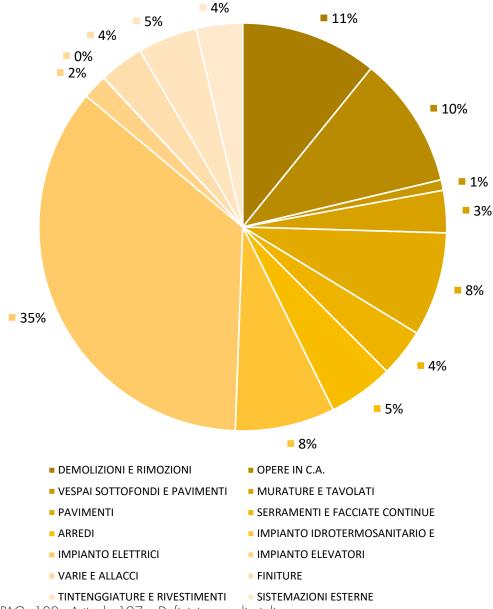




0.5.6. Un'ipotesi per la riconversione: il contratto di disponibilità

Dopo aver definito le nostre scelte progettuali, siamo passati a determinare il costo dell'operazione. Questo è fondamentale per stabilire un canone mensile appropriato, nel caso in cui la pubblica amministrazione decida di richiedere spazi a uso pubblico in edifici privati attraverso un contratto di disponibilità¹. Il nostro lavoro infatti verte a capire non solo quanto sia remunerativo l'investimento, ma anche con che tempistiche avvenga un ritorno economico atto a coprire il costo dei lavori, mettendolo successivamente in relazione con gli odierni valori medi mensili al metro quadro riferiti alle attività commerciali e riportati pubblicamente dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). In questo modo, potremo avere un auadro chiaro sull'investimento effettuato e garantire che sia redditizio sia per il privato, sia per la pubblica amministrazione (con una minore spesa). Una volta definito il progetto e le singole scelte progettuali si è passati alla stesura di un'ipotesi economica andando a definire i costi delle singole lavorazioni. Il Computo Metrico (Allegato 1) è stato redatto partendo dalle lavorazioni da compiere al netto degli interventi già effettuati dal precedente progetto. La stima dei costi è stata redatta tramite il software Primus, utilizzando il Prezziario di riferimento per opere e lavori pubblici della regione Piemonte e il Prezziario DEI². Il primo dei due è stato utilizzato per tutte le voci che riguardavano le opere edili e la loro installazione con annesso trasporto ed eventuale sistemazione entro l'aria di cantiere. Nel dettaglio, si è deciso di non effettuare alcun computo per quanto concerne la zona del piano interrato e delle piscine, e computare solo la costruzione del nuovo solaio per quanto riguarda la zona spogliatoi; per la parte nuova invece sono state considerate nel computo tutte le operazioni, con annesso innalzamento e creazione del volume che accompagna al tetto praticabile. Il prezziario DEI è stato impiegato per il calcolo dei costi degli impianti, sia elettrici che idraulici, considerando due diversi tipi di intervento di riferimento: la ristrutturazione di un centro commerciale ³e la ristrutturazione di uffici⁴. La prima tipologia è stata utilizzata per ali spazi ampi a tutta altezza mentre la seconda per le zone biblioteca, spazi associativi e zone co-working. Per la determinazione del costo si è fatto riferimento ai parametri desunti nei progetti tipo considerando l'incidenza percentuale (%) che l'impiantistica assume sul prezzo parametrico al metro quadro, andando quindi a ricavare un valore parametrico di prezzo (in euro) al metro quadro per quel determinato impianto; tale valore è stato moltiplicato per la superficie interessata da quell'intervento nel caso del nostro progetto, ricavando così un costo totale impiantistico. Il valore finale dell'intervento im-

piantistico è ottenuto mediante l'aggregazione dei valori di tutti i singoli ambienti. Nella tabella a fianco sono presenti tutte le macrocategorie di intervento e il loro impatto percentuale (%). Si evidenzia che il computo metrico, così come l'impatto percentuale, sono stati calcolati sulla base di prezzi odierni e quindi rappresentativi di questo momento storico economico; qualora tale progetto venga sviluppato in un arco temporale differente da questo sarà quindi fondamentale aggiornare il preziario con valori economici riferiti al proprio periodo di analisi. Tenuto conto di quanto precedentemente citato, il costo finale dell'intervento risulta ammontare a 5.390.058 €;



¹ Decreto legislativo 36/2023, PARTE IV - DEL CONTRATTO Di DISPONIBILITÀ PAG. 122 - Articolo 197. - Definizione e disciplina

² Prezzi tipologie edilizie 2019

³ Prezziario DEI, D5 Edilizia terziaria, Centro commerciale, pag 120

⁴ Prezziario DEI, D16 Fabbricati uffici a pianta rettangolare,pag 170

MACROCATEGORIE	€	%
DEMOLIZIONI E RIMOZIONI	440.483,82 €	25,37
OPERE IN C.A.	425.032,24 €	24,48
VESPAI SOTTOFONDI E PAVIMENTI	34.025,52 €	1,96
MURATURE E TAVOLATI	136.136,07 €	7,84
PAVIMENTI	335.747,53 €	19,34
SERRAMENTI E FACCIATE CONTINUE	154.573,38 €	8,90
ARREDI	210.000 €	12,10
TOTALE COSTRUZIONE ARCHITETTONICO	1.735.998,56 €	
IMPIANTO IDROTERMOSANITARIO E CONDIZIONAMENTO	321.514,49 €	7,91
IMPIANTO ELETTRICI	1.443.758,02 €	35,50
IMPIANTO ELEVATORI	79.334,98 €	1,95
VARIE E ALLACCI	1.674,47 €	0,04
FINITURE	143.229,88 €	3,52
TINTENGGIATURE E RIVESTIMENTI	191.676,64 €	4,71
SISTEMAZIONI ESTERNE	149.996,00 €	3,69
TOTALE COSTRUZIONE	4.067.183,04 €	

QUADRO ECONOMICO SEMPLIFICATO	COSTO ATTIVITIA' €	TOTALE PARZIALE
IMPORTO A BASE DI GARA		
IMPORTO DEI LAVORI	4.067.183,04 €	
ONERI SICUREZZA NON SOGGETTI A RIBASSO	81.343,66 €	
IMPORTO TOTALE A BASE DI GARA		4.148.526,70 €
ALTRE SPESE		
Oneri tecnici Progettazione , Verifica e Direzione lavori (10%)	406.718,30 €	
Collaudo (2%)	81.343,66 €	
Cassa professionale su Oneri Tecnici (4%)	19.522,48 €	
I.V.A. su Oneri Tecnici (22%)	111.668,58 €	
I.V.A. su Opere Edili ed Oneri di Sicurezza (10%)	414.852,67 €	
Imprevisti inferiori al 5%	207.426,34 €	
IMPORTO TOTALE ALTRE SPESE		1.241.532,03 €
IMPORTO TOTALE REALIZZAZIONE		5.390.058,73 €

Supponendo che il nostro progetto venga dilazionato in un arco temporale pari alla durata del contratto di disponibilità, avremo un valore di affitto annuale da dividere in mensilità ed ancora per i ma effettivi del progetto (tabella 2). Tale valore andrà messo in relazione al valore attestato di affitto del 2022. Il calcolo del valore mensile di canone di affitto da "richiedere" dalla proprietà GoFit alla pubblica amministrazione è considerato valutando il costo del denaro al periodo odierno attestato dalla BCE al 4,25% ed è stato considerato fisso nel tempo. Per quanto riguarda il mercato odierno l'osservatorio del Mercato Immobiliare di Torino, di cui Aurora fa parte della circoscrizione 7, è una raccolta di dati tecnico economici, finalizzati alle auotazioni e alla stima dell'andamento del mercato immobiliare. Risulta come Torino, negli ultimi anni, è stata la città metropolitana italiana con il mercato immobiliare caratterizzato dai valori più contenuti. All'interno di Torino, il quartiere Aurora si distingue per i prezzi particolarmente accessibili, attestandosi a 1528 €/mg nel 2023¹. Questa cifra lo colloca al secondo posto tra i quartieri meno costosi di Torino, superato solo dai guartieri periferici come Bertolla, Barca e la vicina Porta Palazzo, dove i valori si aggirano intorno ai 1313 €/mq. Dal punto di vista economico immobiliare. Aurora rappresenta circa il 3% delle transazioni immobiliari della città². Nonostante l'alta accessibilità al mercato immobiliare e i molti casi di edilizia pubblica popolare, diverse sono le criticità del quartiere, perlopiù sociali: dalla difficoltà nel far fronte alle spese di affitto cui consegue il diffuso caso di sfratto per morosità, alle casistiche di appartamenti sovraffollati, fino ad alcuni casi di luoghi commerciali trasformati in abitazioni³. Dal 2019 al 2021 la domanda nei pressi del nuovo polo Lavazza, situato al centro del quartiere, è cresciuta attorno al 20-30% mentre, al contrario, l'offerta è scesa gradualmente. Negli ultimi anni, per quanto riguarda gli affitti dei locali adibiti ad ufficio, il valore al metro quadrato ha mostrato oscillazioni significative. Nel 2010, si è registrato un incremento del 5,85% rispetto all'anno precedente. Successivamente, negli ultimi cinque anni il valore si è stabilizzato intorno agli 8-9 €/mg. Nonostante gli eventi che hanno segnato il 2022, la propensione all'acquisto immobiliare è rimasta alta, evidenziando un aumento del 34% rispetto al 2022. Questo ha contribuito a rilanciare il trend degli investimenti immobiliari, con una forte domanda di abitazioni di piccole dimensioni (40-50 mg) e di locali ad uso commerciale privato o di pubblica utilità. Da una parte, l'interesse per l'affitto e la ristrutturazione di nuovi locali è stato supportato dalle varie agevolazioni fiscali, come il "Superbonus" per le ristrutturazioni edilizie e agevolazioni specifiche come i bandi "on oltre nuove imprese a tasso zero" e "cultura crea 2.0"

A questo punto mettendo in relazione i valori di mercato odierni (8€/mq) e i valori supposti in base alla durata del contratto di disponibilità possiamo capire come la creazione di un polo pubblico/privato come quello descritto possa convenire ad entrambi le parti coinvolte, soprattutto considerando la dilazione del tempo nel contratto. Dal punto di vista economico, questa iniziativa risulterebbe quindi vantaggiosa sia per il settore pubblico che per quello privato. Per il settore pubblico, l'investimento nella creazione di un polo di queste dimensioni potrebbe portare a diversi vantaggi tra cui:

• Attrattività e sviluppo economico: un polo pubblico/privato di

- Attrattività e sviluppo economico: un polo pubblico/privato di questa portata creerebbe un punto di interesse e di riferimento nella zona, attirando potenziali investitori, imprese e professionisti. Ciò potrebbe stimolare la crescita economica locale e favorire l'insediamento di nuove attività commerciali e produttive.
- Generazione di occupazione: la creazione di nuovi spazi e servizi potrebbe portare alla generazione di nuovi posti di lavoro sia direttamente all'interno del polo che indirettamente nei settori correlati.
- Sviluppo immobiliare: la presenza di un polo pubblico/privato attraente può avere un effetto positivo sul mercato immobiliare della zona. La domanda di abitazioni e locali commerciali potrebbe aumentare, portando adun possibile incremento dei valori immobiliari.
- Rigenerazione urbana: la realizzazione di un grande polo potrebbe fungere da volano per la rigenerazione urbana di un'area che potrebbe essere stata trascurata o poco sviluppata in precedenza. Per il settore privato, la convenienza potrebbe derivare da:
- Opportunità di business: le imprese e i privati che partecipano al polo potrebbero beneficiare dell'accesso a un'ampia base di clienti, partner commerciali e collaborazioni, generando opportunità di business.
- Prestigio e visibilità: essere parte di un polo pubblico/privato di rilievo può migliorare la visibilità e il prestigio delle aziende coinvolte, aumentando la loro reputazione nel mercato.
- Sinergie e collaborazioni: la co-presenza di diverse realtà può favorire sinergie, collaborazioni e scambi di conoscenze, generando un ambiente favorevole all'innovazione e allo sviluppo condiviso. Infine, un polo pubblico/privato di successo può contribuire all'attrattività della città e della zona, promuovendo il turismo e stimolando la crescita economica a livello locale. Inoltre, la creazione di spazi pubblici accessibili potrebbe arricchire la vita sociale e culturale della comunità, offrendo opportunità di fruizione di servizi, eventi e iniziative. In sintesi, un progetto di questo genere, con una pianificazione oculata e una dilazione nel tempo, potrebbe rappresentare una strategia vincente sia per il settore pubblico che per quello privato, con impatti positivi sull'economia locale e sulla qualità della vita della comunità.

¹ OMI: Mercato Immobiliare in zona Aurora a Torino

² OMI: Mercato Immobiliare in zona Aurora a Torino

³ Quartiere Aurora in numeri: Analisi ed elaborazione dati sul tema socioeducativo

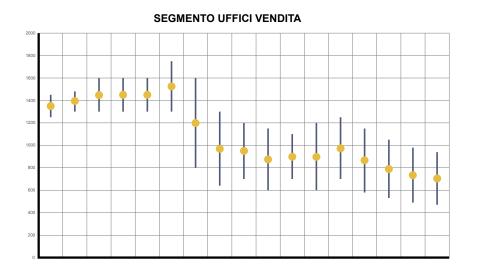
	0	200
۰	Ξ	=
۰	-	-
	C	
	\subseteq	2
-	÷	_
	Q)
	\subset)
	Ċ)
	7	_
۲	7	_
Ļ	()
	_	٠.
1	_	٦

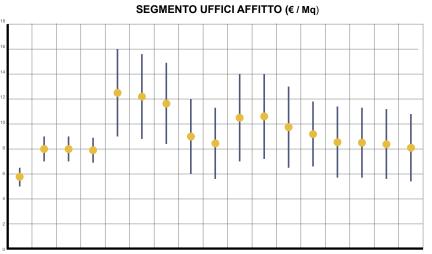
Valore investimento progetto	Durata Contratto di disponibiltà	€/Anno (calcolato con tasso annuale odierno 4,25%)	€/Mese	€/Mq (calcolati su 4000 mq escludendo la zona palestra)		
5.390.058 €	20 Anni	401.264 €	33.439 €	8€		
	30 Anni	318.777 €	26.565 €	7€		
	40 Anni	280.986 €	23.415 €	6€		

Tabella 2

UFFICI VENDITA

Prezzo Max. Prezzo Min.	1450 1250	1480 1300	1600 1300	1600 1300	1600 1300	1750 1300	1600 800	1300 640	1200 700	1150 600	1100 700	1200 600	1250 700	1150 580	1050 530	980 490	940 470
Prezzo Medio	1350	1390	1450	1450	1450	1525	1200	970	950	875	900	900	975	865	790	735	705
UFFICI AFFITTO €/Mq																	
Prezzo Max. Prezzo Min.	6,5 5	9 7	9 7	8,9 6,9	16 9	15,6 8,8	14,9 8,4	12 6	11,3 5,6	14 7	14 7,2	13 6,5	11,8 6,6	11,4 5,7	11,3 5,7	11,2 5,6	10,8 5,4
Prezzo Medio	5,75	8	8	7,9	12,5	12,2	11,65	9	8,45	10,5	10,6	9,75	9,2	8,55	8,5	8,4	8,1





Conclusioni

Il progetto è una nostra visione per uno scenario futuro diverso da quello che propone la società GoFit. L'edificio del Mercato dei Fiori, dopo aver versato per anni in uno stato di degrado e abbandono ha trovato nel 2021 l'inizio di una rinascita, ma a nostro avviso legato molto più all'edificio in sé rispetto a quello che il manufatto ha significato nel corso della sua vita. Prende forma da qui la nostra idea di riuso, andando ad analizzare nel dettaglio quali potessero essere le attività adequate a far riprendere nuove funzioni all'edificio, cercando di coinvolgere i cittadini che vivranno l'area, in primo luogo, e di seguito rendere l'ex Mercato dei Fiori un hub cittadino, capace di attrarre a sé sia i cittadini residenti di Aurora che quelli dei vicini auartieri e in generale dell'intera città. La scelta di ridimensionare il progetto precedente diventa così il mezzo per attuare la nostra idea progettuale. Rimane però un nodo da sciogliere: come questo potesse realizzarsi. La soluzione è data da un probabile bando di contratto di disponibilità. Come riporta Treccani, il Contratto di disponibilità " è caratterizzato dall'attribuzione al soggetto privato affidatario della costruzione e messa a disposizione in favore dell'amministrazione aggiudicatrice di un bene privato destinato ad un pubblico servizio". Avendo tutti i mezzi necessari, la fase progettuale si è concentrata su come distribuire al meglio gli spazi all'interno dell'edificio, andando a impattare il meno possibile sfruttando il progetto esistente. Avremo quindi al piano terra un grande hub attrattivo per cittadini e associazioni culturali, al piano primo un polo in grado di offrire delle postazioni di lavoro e studio. Con il teatro e il piano coperture, un polo capace di accogliere eventi, andando a offrire nel complesso, i requisiti necessari affinché l'edificio possa essere un catalizzatore di attività e riqualificazione del guartiere. Vista la complessità dell'intervento e la sua proprietà non più pubblica ma privata, l'intervento dovrà avere alla base un potenziale economico in grado di generare vantaggi sia all'ente pubblico che al privato. Quest'aspetto è stato investigato tramite un quadro economico semplificato: un'analisi economica svolta attraverso un computo metrico estimativo ha individuato il costo dell'intervento che potrà, mediante il contratto di disponibilità, andare a siglare un accordo che per uno specifico numero di anni garantirebbe la sinergia tra la Città di Torino e la nuova proprietà atta a garantire la nuova funzione dell'edificio. Consapevoli di come il progetto possa mutare nel tempo per far fronte a nuove esigenze, crediamo che la soluzione di spazi ibridi sia in grado di sviluppare nuovi scenari architettonici, culturali e sociali, permettendo una riqualificazione non solo dell'edificio ma anche del quartiere. Siamo convinti che interventi di questo tipo siano in grado di risolvere il divario sociale che si verifica nelle zone decentrate delle grandi città, mettendo in comunicazione le diverse culture e le popolazioni che le abitano, sfruttando edifici che tramandano una storia che raccontano non solo la città ma il suo vissuto.

BIBLIOGRAFIA

"Riuso del patrimonio architettonico" di Bruno Reichlin e Bruno Pedretti, Silvana Editoriale, 2011

Robiglio M., RE-USA, 20 American Stories of Adaptive Reuse a Toolkit for Post-industrial Cities, Berlin, Jovis, 2017

Re-readings: Interior Architecture and the Design Principles of Remodelling Existing Buildings, Sally Stone, Graeme Brooker, RIBA Publishing, 2018

Prezzi di riferimento per Opere e Lavori Pubblici nella Regione Piemonte 2023

Prezzi tipologie edilizie 2019, Libro di Collegio degli ingegneri e architetti di Milano, DEI.

Osservatorio del Mercato Immobiliare - Quotazioni immobiliari, Agenzia delle Entrate

ARTICOLI

Quartiere Aurora in numeri: Analisi ed elaborazione dati sul tema aocioeducativo

Aurora Lab: A sud di Torino nord

Aurora Lab: sguardi su Aurora tra centro e periferie

Città di Torino, divisione urbanistica e territorio area edilizia privata. Del 103/2021. Deliberazione del consiglio comunale

15 febbraio 2021.

SITOGRAFIA

http://www.comune.torino.it/torinofondo/schede/perugia29/

http://www.atlanteditorino.it/

https://www.mercatofioritorino.it/chi-siamo/storia/

http://tra.to.it/work.php?id=251&a=all

https://ricerca.repubblica.it/repubblica/archivio/repubblica/2019/08/28/la-dove-cera-il-mercato-dei-fiori-sporcizia-poverta-e-disperazioneTori- no03.html (La Repubblica del 28.08.2019)

https://ricerca.repubblica.it/repubblica/archivio/repubblica/2019/08/29/i-vi- gili-chiuderemo-gli-ingressi-allex-merca-to-dei-fioriTorino02.html (La Re- pubblica del 29.08.2019) https://torino.repubblica.it/cronaca/2019/08/30/news/i_buci_neri_di_torino_oltre_650_mila_mteri_quadrati_di_spazi_abbandonbati_e_da_riempire-234696594/ (La Repubblica del 30.08.2019)

https://www.thebrief.city/stories/the-student-hotel-sbarca-a-to-rino-architettura-tectoo-nel-guartiere-aurora/

http://www.comune.torino.it/verdepubblico/evidenza/auro-ra-la-giunta-approva-i-progetti-di-riqualificazione-del-giardi-no-pellegrino-e-dellarea-del-lungo-dora-tra-il-ponte-carpani-ni-e-la-passerella-delli-p-s-steiner/

https://mole24.it/2022/02/17/torino-zona-aurora-do-po-la-nuvola-arriva-il-progetto-del-maxi-campus/

https://www.auroralab.polito.it/

https://www.torinoggi.it/2022/06/28/leggi-notizia/argomenti/attualita-8/articolo/torino-si-specchia-nella-dora-per-risco-prirsi-piu-bella-arrivano-30-milioni-di-investimenti-entro.html

http://www.osservatoriofiaiptorino.it/quartieri-di-torino/aurora.html

https://www.wikicasa.it/quotazione-immobili/torino/zona-aurora/?gclid=CjwKCAiA0cyfBhBREiwAAtStHKUVaqAEowEubLSNuws8HWse-vV7T44ftFT3iHsOfU3pen8cB8fUbxoCw-sQA-vD BwE

https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/piemonte/to-rino/aurora-barriera-milano-rebaudengo/

https://ilmercatoimmobiliare.altervista.org/mercato-immobiliare-torino-i-semestre-2020-domanda-in-ripresa-e-ricerca-di-spazi-esterni/

http://www.societadeiterritorialisti.it/wp-content/uplo-ads/2016/01/Ricerche-e-Studi-Territorialisti_Vol.-7_Spazi-e-corpi-in-movimento.pdf

https://www.idealista.it/news/immobiliare/residenzia-le/2021/05/25/154163-andamento-del-mercato-immobiliare-dal-2008-ad-oggi http://www.osservatoriofiaiptorino.it/

https://www.proquest.com/docview/2734714313?pq-ori-gsite=primo&parentSessionId=qReX6ClpWW%2B%2Frg-S3fwtU4HRcTKnmI4%2BFovjA3nbZWHY%3D

https://www.theplan.it/magazine/2022/the-plan-136-03-2022/il-paradosso-del-riuso-adattivo-lorigina-le-storico-diventa-nuovamente-un-originale

https://it.pearson.com/aree-disciplinari/agora/arte/lezioni-arte/cattedrali-del-lavoro-valorizzazione-riuso-archeologia-industriale-italia.html

https://webthesis.biblio.polito.it/6535/1/tesi.pdf https://www.torinotoday.it/casa/immobiliare/nuvola-lavaz-za-riqualificazione-prezzi-aurora-regio-parco.html

https://lospiffero.com/ls article.php?id=63523

https://alessandria.today/2022/02/14/fiaip-torino-riqualificazioni-salvano-quartieri-e-mercato-immobiliare-casa-nuvo-la-lavazza-fa-crescere-prezzi-in-zona-fino-a-25/

https://www.ilsole24ore.com/art/crocetta-e-quartiere-piu-ri-chiesto-chi-cerca-casa-centro-torino-ACTYDHi

https://www.ilsole24ore.com/art/torino-prova-rilancio-immo-biliare-cerca-nuove-identita-AExadz0C

https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm

https://www.mercato-immobiliare.info/piemonte/torino/torino/aurora.html

https://malteserealestate.it/aurora-cambia-la-nuvola-lavaz-za/#:~:text=Nuvola%20%C3%A8%20il%20nome%20scelto,attivit%C3%A0%20industriali%2C%20artigianali%20e%20 residenze.

https://www.wikicasa.it/quotazione-immobili/torino/zona-aurora/

https://www.rainews.it/tgr/piemonte/articoli/2023/04/mercato-immobiliare-in-crescita-a-torino-+6-compravendite-nel-2022-a30a845c-57c1-42a1-9b9e-a8c672e2da84.html

https://www.lavanguardia.com/monograficos/un-espa-cio-centenario/el-nacional-historia-de-un-espacio-centenario

https://diariodesign.com/2015/05/de-antiguo-garaje-moder-nista-a-paraiso-gourmet-el-nacional/

https://www.infobuild.it/progetti/centrale-mazzoni/

https://www.archdaily.com/1003886/factory-lisbon-studio-julian-breinersdorfer-plus-jose-baganha-plus-angela-mauri-

ce?ad source=search&ad medium=projects tab

https://www.archdaily.com/1002080/sandi-simon-center-for-dance-at-chapman-university-lorcan-oherlihy-architects?ad_source=search&ad_medium=projects_tab

https://www.archdaily.com/998052/gjuteriet-renovation-kjellander-sjoberg?ad source=search&ad medium=projects tab

https://www.archdaily.com/996913/cidade-bi4all-offices-pedra-liquida?ad source=search&ad medium=projects tab

https://www.archdaily.com/899277/atx-factory-mark-odom-studio/5b607141f197cce59400001c-atx-factory-mark-odom-studio-floor-plan?next_project=no

https://www.archdaily.com/769529/fairphone-he-ad-office-in-amsterdam-melinda-delst-interior-design/55949183e58ece2c83000458-fairphone-head-office-in-amsterdam-melinda-delst-interior-design-floor-plan?-next project=no

https://www.archdaily.com/775207/muy-guemes-agostina-gennaro-plus-maria-jose-pendola/560b1655e58e-cecc3a00001d-muy-guemes-agostina-gennaro-plus-maria-jose-pendola-roof-plan?next project=no

https://architizer.com/projects/station-f/

https://www.mercato-immobiliare.info/piemonte/torino/torino/aurora.html

TESI CONSULTATE

Aurora tra "Pieni e Vuoti", Skerdiljano Rizaj. 2020

Un progetto di riuso per l'ex mercato dei fiori. Da vuoto urbano a catalizzatore sociale attraverso il coworking. Federica Cortellazzi Elisa Scattolin. 2019

Le aree industriali dismesse: analisi e riconversione. I progetti di Spina 3 e Spina 4 a Torino. Deborah Napolitano. 2015