POLITECNICO DI TORINO
Repository ISTITUZIONALE

Un approccio multilivello per la valutazione di interventi di rigenerazione urbana: il caso dell'area di Basse di Stura a Torino

Original
Un approccio multilivello per la valutazione di interventi di rigenerazione urbana: il caso dell'area di Basse di Stura a Torino
A multi-level approach for assessing urban regeneration programs: the case of the Basse di Stura area in Turin / Bottero, M.C., Caprioli, C., Berta, M.. - In: ATTI E RASSEGNA TECNICA. - ISSN 0004-7287. - ELETTRONICO. - LXXIII:2(2019), pp. 131-137.

Availability:
This version is available at: 11583/2804833 since: 2023-03-31T09:29:33Z

Publisher:
Società degli Ingegneri e degli Architetti in Torino

Published
DOI:

Terms of use:

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

Publisher copyright

(Article begins on next page)

17 November 2026

Un approccio multilivello per la valutazione di interventi di rigenerazione urbana: il caso dell'area di Basse di Stura a Torino

A multi-level approach for assessing urban regeneration programs: the case of the Basse di Stura area in Turin

MARTA BOTTERO, CATERINA CAPRIOLI, MAURO BERTA

Abstract

Le città contemporanee stanno ancora sperimentando gli effetti negativi della de-industrializzazione, anche rispetto alla qualità degli spazi vuoti risultanti. Per contrastare il progressivo declino di queste aree, è necessario prevedere, oltre ad operazioni di trasformazione fisica, anche programmi integrati a più ampio raggio. Il presente articolo propone una riflessione sui problemi e le operazioni connesse alla trasformazione di spazi, quali *brownfield* e *greyfield*, con particolare attenzione al ruolo degli strumenti di valutazione come supporto al processo decisionale. L'analisi di un caso di studio in un'area critica della città di Torino è l'occasione per sperimentare diversi strumenti valutativi, fondamentali nel *problem setting*, per costruire un quadro esaustivo del problema e supportare la definizione di scenari a lungo termine.

Contemporary cities are still experiencing the negative effects of de-industrialization also with respect to the quality of empty spaces. To face the decline of these areas, the transformation of these sites requires not only physical operations but wider integrated actions. The paper offers a reflection on problems and operations connected to the regeneration of spaces like brownfields and greyfields with a focus on the role of evaluation tools in supporting the decision-making process. The analysis of a downgraded industrial area of Turin proposes the integration of different assessment tools able to implement the problem setting, given an exhaustive picture of the problem and supporting the definition of long-term scenarios.

Marta Carla Bottero, professore ordinario di Estimo, Politecnico di Torino, DIST.

marta.bottero@polito.it

Caterina Caprioli, dottoranda di ricerca in Urban and Regional Development, Politecnico di Torino.

caterina.caprioli@polito.it

Mauro Berta, professore aggregato di Composizione architettonica e urbana, Politecnico di Torino, DAD.

mauro.berta@polito.it

Introduzione

La pianificazione, progettazione e trasformazione della città richiedono la considerazione in chiave sinergica di una serie di aspetti di vitale importanza e urgenza per la definizione di processi di crescita e sviluppo in chiave sostenibile. Le città sono infatti il luogo di maggiore crescita e attrazione tecnologica, economica, culturale e sociale[1]. Tuttavia, gli impatti di molte passate e presenti dinamiche hanno influenzato e influenzano tutt'ora le città e il loro sviluppo.
In questo contesto, la progettazione dello spazio pubblico rappresenta un'occasione importante non solo per garantire il miglioramento della qualità ambientale nella città, ma anche come strumento di generazione di coesione sociale[2]. Iniziative come la riqualificazione del Porto Vecchio a Genova (Italia) o del Clyde Waterfront a Glasgow (Regno Unito) hanno promosso il progetto dello spazio pubblico come motore per il cambiamento d'immagine di un'area e per il miglioramento della qualità della vita degli abitanti e degli utilizzatori[3].
Utilizzando le lenti analitiche e interpretative proposte dalla ricerca *Untitled*, il presente contributo parte dalla considerazione della natura complessa che

caratterizza gli interventi di rigenerazione urbana, concentrandosi, in particolare, sul ruolo degli strumenti di valutazione per supportare il processo decisionale. A partire dal caso di Basse di Stura – un'area degradata della città di Torino – l'articolo illustra un approccio metodologico multilivello per supportare la costruzione di scenari di trasformazione futuri per il sito in questione[4].

1. Approcci e metodi di valutazione per la rigenerazione urbana

Si è già accennato a come i processi di rigenerazione urbana siano intrinsecamente complessi poiché caratterizzati da un insieme di interrelazioni tra trasformazioni fisiche ed elementi sociali, economici, ambientali e istituzionali. Di conseguenza, l'utilizzo di strumenti di valutazione a supporto della decisione sono quanto mai necessari[5], per poter tenere in considerazione l'intera gamma di dimensioni del problema e includere le diverse aspettative, bisogni e valori di tutte le parti coinvolte. Per molti anni, l'Analisi Costi-Benefici ha ricoperto un ruolo dominante nella valutazione di piani e progetti grazie alla sua capacità di misurare l'incidenza di benefici e costi in termini monetari[6]. Successivamente, e in parallelo con la diffusione del concetto di sostenibilità, altri approcci a supporto del processo decisionale hanno iniziato ad assumere un ruolo di primordine, fornendo una visione più ampia dei problemi, come per esempio l'Analisi Multicriteri[7]. Questo perché tali metodologie sono in grado di considerare altri aspetti più intangibili ed extra-economici e di includere direttamente l'opinione dei diversi *stakeholder* coinvolti[8]. La Figura 1 mostra le principali tecniche esistenti in letteratura per la valutazione di progetti di trasformazione urbana, mettendo in evidenza il ruolo di ciascuna di esse nelle diverse fasi del progetto (ex-ante, in itinere, ex-post). Tuttavia, per affrontare la complessità delle trasformazioni urbane, l'uso di un unico approccio non sempre è sufficiente per considerare tutte le questioni in gioco e molto spesso occorre far ricorso ad approcci ibridi basati sulla combinazione di diversi metodi. Il presente studio parte dalla combinazione dell'Analisi SWOT e dell'Analisi degli Stakeholder per definire strategie alternative per l'area di Basse di Stura e fornire prospettive future per la comparazione dei possibili scenari di trasformazione in un'ottica extra-economica e multidimensionale.

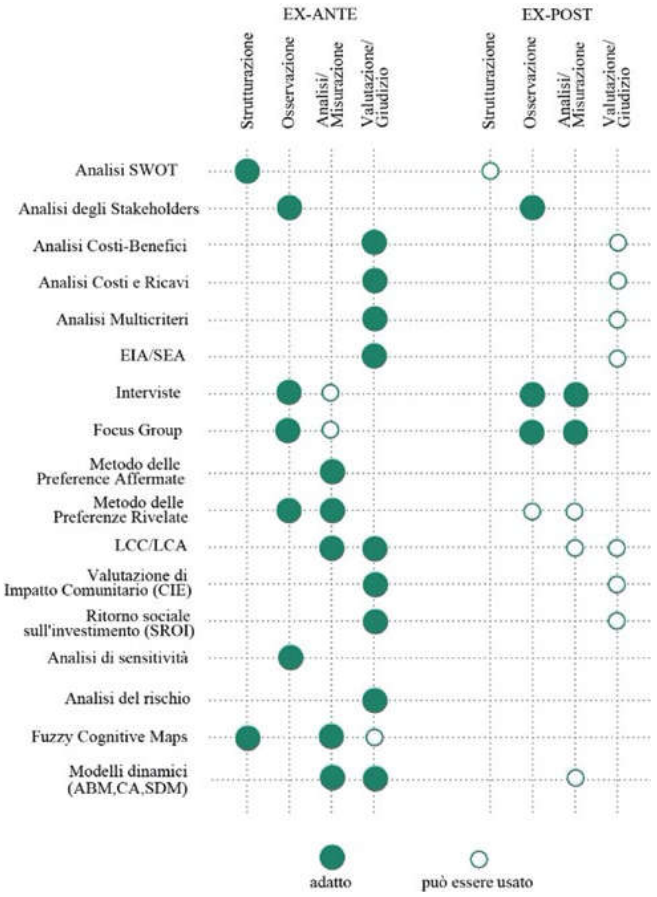


Figura 1. Principali tecniche di valutazione di progetti di trasformazione e rigenerazione urbana (adattato da Polt and Vonortas 2006).

2. L'area di Basse di Stura a Torino

2.1 Presentazione del caso di studio

Basse di Stura è una vasta area di circa 150 ettari situata nel quadrante nord della città di Torino. Il suo nome deriva dalla significativa differenza in altezza tra l'alveo del torrente Stura, a nord, e le strade che fanno da perimetro all'area. Ad eccezione infatti del torrente Stura, i restanti tre confini sono costituiti da rilevanti infrastrutture stradali, la via Reiss Romoli, la strada dell'Aeroporto e il raccordo autostradale Torino-Caselle. La fitta rete viaria che circonda il sito ha il vantaggio di inserire l'area in un contesto di estrema rilevanza in termini di accessibilità non solo a livello comunale, ma di città metropolitana, producendo allo stesso tempo una netta separazione del lotto rispetto al restante urbanizzato a est, sud e ovest. Questo aspetto è tutt'altro che irrilevante, soprattutto se si pensa alla funzione pubblica e ricreativa prevista dal Piano Regolatore per quest'area.

La sua posizione geografica ai margini della città ha determinato gli usi passati e presenti di questo luogo (Figura 2). In origine, gli spazi avevano una destinazione prettamente rurale: i vasti terreni e la presenza del torrente Stura incoraggiarono lo sviluppo di attività agricole, ancora visibili nella presenza di cascine storiche e del sistema di irrigazione (bealere). La dimensione rurale si è gradualmente persa con la comparsa di attività industriali e, in seguito, anche commerciali e terziarie (Laboratorio di ricerca storica sulla periferia urbana della zona nord-ovest di Torino 2001): ancora oggi, un numero elevato di fabbriche, concessionarie e attività di servizio alla produzione e all'impresa sono presenti nell'area. Inoltre, l'abbandono dei terreni ad uso agricolo è stato inevitabile a causa dell'ingente inquinamento dei suoli provocato dalla presenza di industrie pesanti e dello smaltimento abusivo di rifiuti industriali ed edili[9].

2.2 Potenzialità dell'area e quadro normativo

Negli ultimi anni, la pubblica amministrazione ha espresso un interesse nei confronti dell'area di Basse di Stura sia per le intrinseche potenzialità naturalistiche di questo sito sia per la sua posizione strategica. Al confine con i comuni di Venaria Reale, Borgaro Torinese e Settimo Torinese, l'area gioca un ruolo fondamentale all'interno di una serie di iniziative promosse dalle autorità locali nell'ambito delle strategie sulle infrastrutture verdi-blu, che mirano a creare nuove aree verdi al fine di collegare e rafforzare quelle esistenti, anche attraverso un sistema connesso di piste ciclabili a larga scala[10]. Un'altra occasione per Basse di Stura è legata al progetto infrastrutturale della seconda linea della metropolitana di Torino (Comune di Torino – Divisione Infrastrutture e Mobilità 2008).

Nel Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), l'area della Basse di Stura è designata, quasi nella sua interezza, come parco urbano e fluviale (P17). Per tale destinazione, il piano prevede una capacità edificatoria, seppur minima (tra lo 0,01 e lo 0,10 m^2/m^2) da trasferire all'esterno dei sub-ambiti che la definiscono. Nonostante questa residua capacità edificatoria, nessuna operazione è mai stata avviata, per due ragioni principali: l'alto livello di contaminazione dei suoli, che richiederebbe da parte dei proprietari ingenti costi di bonifica, e i limiti prescritti dal Piano d'Assetto Idrogeologico (PAI), che impediscono di fatto l'edificabilità in un'ampia porzione del sito. Oltre al PRGC, che rappresenta sicuramente la fonte principale per comprendere la maggior parte delle dinamiche e le visioni future previste

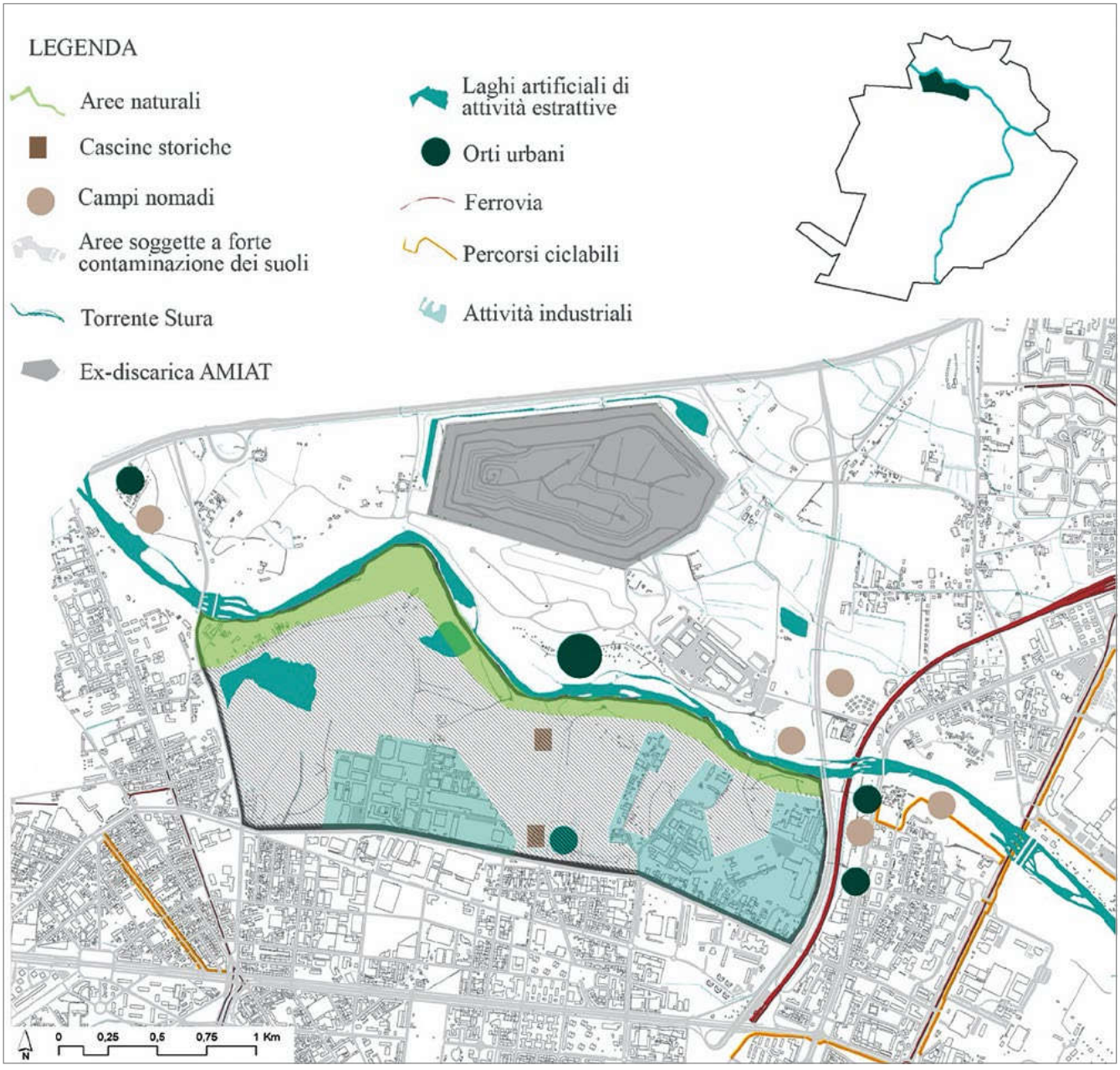


Figura 2. Elementi caratterizzanti dell'area di Basse di Stura.

per quest'area, esistono ulteriori strumenti urbanistici che occorre considerare per un'analisi completa del sito:

- il Piano Territoriale Regionale (PTR) che prevede una trasformazione del sito in chiave produttiva e terziaria avanzata;
- il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) per un'integrazione con il progetto Corona Verde già precedentemente menzionato;
- il Piano d'Area della Fascia Fluviale del Po;
- il Piano d'Assetto Idrogeologico (PAI) per i limiti di edificabilità dell'area.

A causa del rilevante inquinamento dei suoli dell'area della Basse di Stura, è stato inoltre redatto un piano complessivo specifico per l'intera area, il Piano Esecutivo di Recupero Ambientale (P.E.R.A.) (Comune di Torino 2003), per promuovere azioni di riqualificazione, bonifica e recupero ambientale dell'area.

3. Un approccio multilivello

Come precedentemente accennato, questo contributo propone l'utilizzo di una metodologia multilivello per supportare il processo decisionale e la costruzione di scenari per la complessa trasformazione dell'area di Basse di Stura (Figura 3). La prima fase dell'analisi, denominata definizione del problema, è dedicata alla strutturazione, definizione delle criticità, delle potenzialità e degli elementi di incertezza, attraverso lo sviluppo di un'analisi SWOT e una Stakeholders Analysis. La seconda fase sfrutta gli elementi identificati nella prima fase per definire dei possibili e coerenti scenari per il progetto di trasformazione del sito.

3.1 Analisi SWOT

L'analisi SWOT è uno strumento in grado di supportare i problemi di scelta in modo strutturale e razionale durante il processo decisionale. Questa tecnica consente di individuare i punti di forza, le debolezze, le opportunità e le minacce dell'oggetto di indagine. Grazie a questo approccio, è infatti possibile evidenziare le principali caratteristiche interne ed esterne e sviluppare strategie coerenti rispetto al reale contesto di analisi. Le Figure 4 e 5 illustrano l'Analisi SWOT applicata al caso in esame, distinguendo le diverse componenti proprie del caso di studio, suddivise in elementi naturali e antropici, facilitando così la costruzione di scenari nella fase successiva.

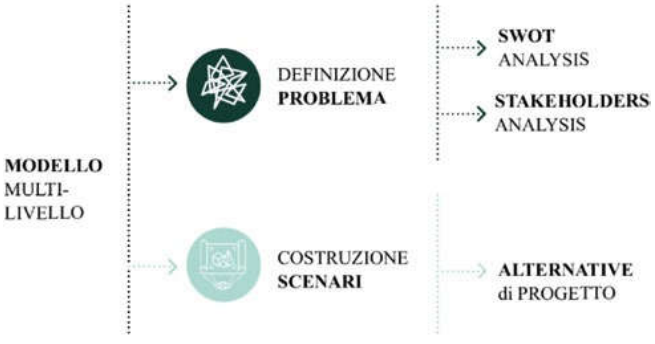


Figura 3. Struttura metodologia multilivello adottata per il caso di studio.

3.2 Analisi degli stakeholder

Per poter guidare il processo decisionale e anticipare le possibili conseguenze del progetto di trasformazione, una parte molto importante del modello di valutazione fa riferimento all'analisi degli attori coinvolti, ossia coloro che contribuiscono o potrebbero contribuire allo sviluppo del processo, considerando le diverse prospettive che portano in campo e i diversi comportamenti da adottare[11] .Tra i diversi approcci per lo sviluppo di un'analisi degli *stakeholder*, è stata adottata la cosiddetta Social Network Analysis[12], particolarmente adatta a evidenziare le influenze e interrelazioni tra gli stakeholder grazie alla rappresentazione e allo studio della rete strutturata in nodi, che rappresentano gli attori, e archi, che rappresentano le connessioni tra gli attori in termini di risorse scambiate (Figura 6).

4. Scenari di trasformazione per Basse di Stura

Se si osserva l'area di Basse di Stura nella cornice più ampia dell'Area Metropolitana Torinese (AMT) – in particolare attraverso la spazializzazione dei dati che emergono dai più recenti studi sulla situazione socioeconomica e territoriale della città[13] – essa appare come un tassello di una più ampia immagine della dismissione urbana, o quantomeno del sottoutilizzo di ampie aree urbanizzate, che assume un connotato geografico immediatamente riconoscibile. A valle dei grandi processi di riqualificazione delle aree ex industriali collocate all'interno della città, le "Spine", prevista dal PRGC del 1995 e ormai in buona parte avviata o conclusa, il problema riemerge oggi con connotati differenti soprattutto nelle aree poste in prossimità dei confini comunali; ovvero in quelle zone che per lungo tempo hanno rappresentato – dal punto di vista delle singole Amministrazioni locali – gli orizzonti di riferimento delle politiche territoriali, ma che oggi – nella cornice di riferimento della Città Metropolitana – possono essere utilmente reinserite in un unico disegno di grande scala e diventare occasione per innescare nuovi processi di riqualificazione e innovazione del territorio attraverso l'inserimento di nuove attività e di servizi a scala metropolitana.

È possibile in altre parole riconoscere, all'interno dell'area urbanizzata dell'AMT, una geografia alternativa, una sorta di città lineare, sviluppata a cavallo dell'inviluppo dei confini comunali, che condensa una parte significativa delle criticità territoriali dell'intera zona metropolitana e che per questa ragione, oltre che per nuove emergenti opportunità, quali ad esempio quelle offerte dai piani di sviluppo del trasporto pubblico locale, costituisce un laboratorio di sperimentazione di grande potenzialità. I connotati spaziali di queste aree sono spesso molto differenti rispetto ai



Figura 4. Analisi SWOT degli elementi antropici presenti nell'area di Basse di Stura.

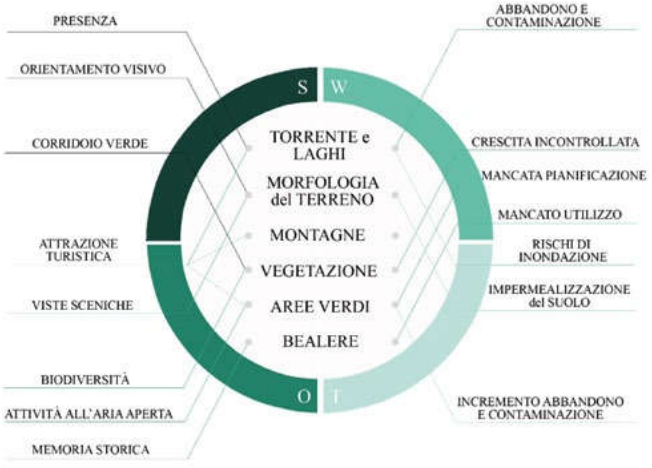


Figura 5. Analisi SWOT degli elementi naturalistici presenti nell'area di Basse di Stura.

casi di scuola della prima stagione del riuso post-industriale. Non si tratta in primo luogo, nella maggior parte dei casi, di singoli oggetti edilizi dotati di un'intrinseca qualità architettonica (come, per restare a Torino, sono stati gli esempi del Lingotto, delle Officine Grandi Riparazioni ecc.), ma si tratta tendenzialmente di manufatti ordinari, il cui presunto valore immobiliare è spesso ormai disallineato rispetto ad una reale capacità di intercettare una domanda di mercato. Si tratta in secondo luogo di aree in cui l'ampiezza dei fenomeni di infrastrutturazione, artificializzazione e inquinamento del suolo costituiscono spesso il vero fattore ostativo all'avvio delle trasformazioni, soprattutto per i costi derivanti dai necessari relativi processi di razionalizzazione, rinaturalizzazione, bonifica.

A partire da questa situazione la costruzione degli scenari di trasformazione per l'area ha seguito programmaticamente strategie molto differenti, sia dal punto di vista dei *driver* della trasformazione e dei diversi mix di destinazioni d'uso prevalenti, sia per quanto riguarda le scelte morfologico-insediative. Avendo lo studio uno scopo esplorativo si è ritenuto cioè utile sondare, attraverso lo strumento del progetto destini anche radicalmente differenti, in modo tale da far emergere limiti e potenzialità di ogni strategia e da legare ogni scenario ad una diversa configurazione del quadro attuativo.

In particolare, tenendo presente i risultati della *stakeholder analysis* (Figura 6), si osserva facilmente che alcuni dei player più influenti (dal punto di vista economico, politico ecc.) tendono a collocarsi nella fascia di minor interesse per la trasformazione, mentre alcuni dei soggetti con minor potere di intervento rappresentano realtà potenzialmente molto più interessate al processo di rigenerazione urbana. In una situazione di questo tipo è parso corretto immaginare scenari alternativi in cui a variare non fossero soltanto i pesi e le distribuzioni degli stakeholder, ma anche gli stessi obiettivi posti alla base della trasformazione. Si è lavorato quindi sostanzialmente su 3 ipotesi alternative, che possono essere ricondotte ai modelli: dell'urban *infill*[14] ovvero del lavoro sui vuoti interstiziali presenti tra (e in alcuni casi addirittura sopra) gli oggetti con saldi minimi tra nuova costruzione e demolizione; dello *shrinkage*[15] ovvero della contrazione dell'urbanizzato, per consentire la rinaturalizzazione di ampie porzioni di suolo; e di una limitata densificazione, in grado di fornire una plusvalenza indirizzata alla realizzazione delle necessarie bonifiche (Figura 7).

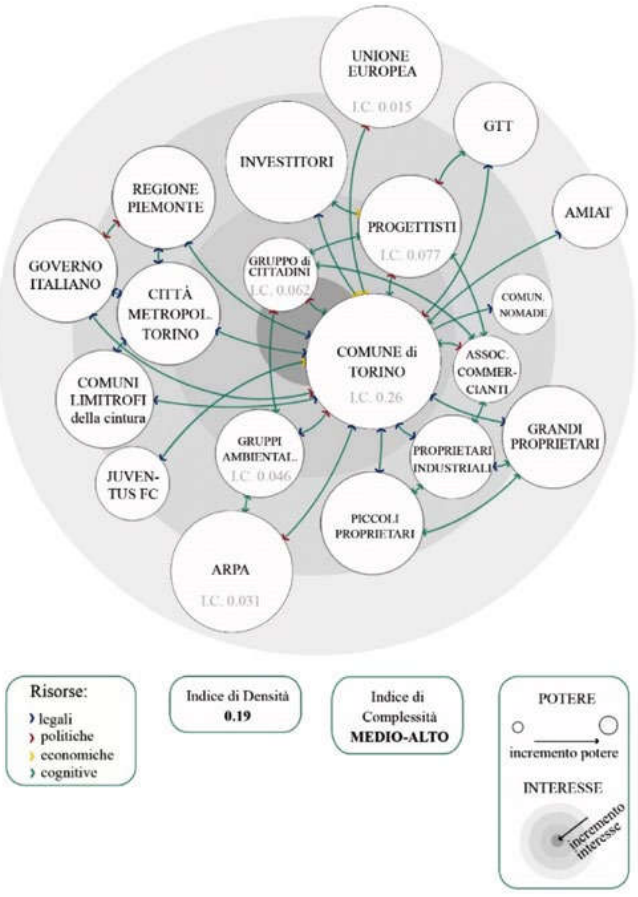


Figura 6. Mappa degli stakeholder per il caso di studio di Basse di Stura.



Figura 7. Scenari di trasformazione per l'area di Basse di Stura. Gli scenari di masterplan sono stati sviluppati nell'ambito dell'atelier di Progetto ed Economia Urbana presso la Laurea Magistrale in "Architettura Costruzione e Città" del Politecnico di Torino (docenti: M. Berta, M. Bottero, M. Comba e A. Vigetti, a.a. 2017/2018, 2018/2019).

Tutte le ipotesi, a prescindere dalla strategia seguita, hanno dovuto necessariamente assumere come condizione necessaria le prescrizioni del Piano di Assetto Idrogeologico, rimuovendo le funzioni attualmente presenti nelle aree esondabili, e hanno dovuto confrontarsi – seppur con modalità critica – con le indicazioni del vigente PRGC.

5. Conclusioni e prospettive future

La riconversione di aree industriali e il riuso di edifici produttivi offrono importanti occasioni per uno sviluppo della città in chiave sostenibile; attraverso il recupero fisico dei fabbricati e la creazione di rilevanti opportunità dal punto di vista del contenimento del consumo di suolo e del coinvolgimento di diversi attori e gruppi sociali, si stimolano così politiche urbane di carattere innovativo.

Lo studio presentato ha sviluppato una lettura della rigenerazione dell'area di Basse di Stura a Torino secondo le diverse dimensioni del problema e aperta alle varie prospettive in gioco. L'utilizzo combinato dell'Analisi SWOT e dell'Analisi degli Stakeholder ha permesso di considerare

simultaneamente le diverse questioni poste dalla trasformazione, garantendo una solida base per la definizione di scenari possibili per l'area.
Ulteriori sviluppi del lavoro potranno riguardare la comparazione tra le visioni alternative che i diversi scenari propongono; è tuttavia possibile sottolineare che i risultati, al netto delle diverse scelte relative al mix funzionale, alle modalità distributive dell'area ecc., mostrano significativamente la presenza di una forma urbana latente, inscritta nell'infrastrutturazione del luogo, che - seppur difficilmente rilevabile nella confusa situazione attuale - risulta invece ancora estremamente efficace nel governare il funzionamento dell'area e nell'indirizzare le scelte trasformative, sia dal punto di vista delle aree urbanizzate sia per quanto riguarda le zone a parco. La presenza di "zolle" urbanizzate che dalla città si protendono verso l'area fluviale è un carattere fondamentale di quest'area, che ne costituisce la matrice insediativa naturale e quasi una sorta di «progetto implicito»[16], che rappresenta il principale denominatore comune morfologico delle diverse strategie.

Ringraziamenti
Parte del lavoro illustrato nel presente documento è stato sviluppato all'interno del progetto di ricerca dal titolo VALIUM (Valutazione per la gestione urbana integrata) che è stato supportato dal Dipartimento Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio del Politecnico di Torino (call 2017-2018).

Note

[1] K. Kourtit, P. Nijkamp, *Big data dashboards as smart decision support tools for i-cities - An experiment on Stockholm*, in "Land use policy", 2018, 71:24–35. doi: 10.1016/j.landusepol.2017.10.019; M. Santangelo, S. Aru, A. Pollio, *Smart City. Ibridazioni, innovazioni e inerzie nelle città contemporanee*, Carocci, Roma 2013.

[2] A. Madanipour, *Public Space and the Challenges of Urban Transformation in Europe*, Routledge, London 2013.

[3] P. Lecroart, *Large-Scale Urban Development Projects in Europe. Drivers of Change in City Regions*, Cahiers de l'Institut d'Amenagement et d'Urbanisme de la Region d'Ile-de-France, 2007.

[4] L'articolo rappresenta una versione estesa del contributo di M. Bottero, C. Caprioli, M. Berta, *Urban problems and patterns of change: The analysis of a downgraded industrial area in Turin*, in *Green Energy and Technology*, 2020, pp. 385-401.

[5] D. Guyadeen, M. Seasons, *Evaluation Theory and Practice: Comparing Program Evaluation and Evaluation in Planning*, J. Plan. Educ. Res., 2018.

[6] E.R. Alexander, E*valuations and Rationalities: Reasoning with Values in Planning*, in Id., *Evaluation in Planning: Evolution and Prospects*, Ashgate Publishing, Aldershot 2006, pp. 39-52.

[7] M. Bottero, I.M. Lami, P. Lombardi, *Analytic Network Process. La valutazione di scenari di trasformazione urbana*, Alinea, Firenze 2007.

[8] P.S. Brandon, P. Lombardi, *Evaluating Sustainable Development in the Built Environment*, Wiley-Blackwell, London 2010.

[9] Fino al 2013, l'area era annoverata, per i suoi alti rischi per l'ambiente e la salute e ai fini della bonifica, tra i siti di interesse nazionale (SIN = *Sito di Interesse Nazionale*) del Ministero dell'Ambiente e del Mare. Le principali ragioni che hanno contributo all'inclusione dell'area in questa lista sono l'estensione, la rilevanza ambientale, la vicinanza a un contesto residenziale ad alta densità, l'elevato livello di contaminazione dei suoli, la vulnerabilità delle acque sotterranee e del corso d'acqua. Seppur le condizioni del sito siano rimaste essenzialmente invariate, dopo il 2013 la competenza amministrativa dell'area è passata, prima, alla Regione Piemonte e poi al Comune di Torino. Fonte: Arpa Piemonte, 2011.

[10] Tra le più importanti iniziative nel contesto delle infrastrutture verdi-blu promosse a livello locale è possibile menzionare i progetti *Tangenziale Verde*, *Torino Città d'Acque* e *Corona Verde*. Tali progetti sono finalizzati alla riqualificazione ambientale di ampie porzioni del territorio intercomunale e alla valorizzazione dei corsi d'acqua presenti.

[11] B. Dente, *Understanding Policy Decisions*, in *SpringerBriefs in Applied Sciences and Technology*, Springer International Publishing, Cham 2014, pp. 1–27.

[12] B. Marin, R. Mayntz, *Policy Networks: Empirical Evidence and Theoretical Considerations*, Campus Werlag, Frankfurt 1991; R.A.W. Rhodes, *Understanding Govenance: Policy Networks, Governance, Reflexivity and Accountability*, Open University Press, Buckingham-Philadelphia 1998, doi: 10.1111/1467-9299.00107.

[13] *Ventesimo Rapporto «Giorgio Rota» su Torino*, Centro Einaudi, Torino 2019.

[14] J.W.R. Whitehead, P.J. Larkham, *Urban Landscapes: International Perspective*, Routledge, London 1992.

[15] D. Reckien, C. Martinez-Fernandez, *Why do cities shrink?*, in «European planning studies», n. 19(8), 2011, pp. 1375-1397.

[16] G. Dematteis, *Progetto implicito: il contributo della geografia umana alle scienze del territorio*, FrancoAngeli, Milano 1995.

BY-NC-SA