



**Un edificio multipiano a destinazione mista, modulare e flessibile. Mutuando dall'esperienza francese, una "prima" tipologica in Italia**

Laura Verdi

Una tipologia nuova per la città ma anche per l'Italia, quella sviluppata per il Vitali Park, un complesso industriale leggero nel progetto Spina 3 della città di Torino, una sorta di incubatore per le industrie a neanche un chilometro dal centro città. "È un segno della città che cambia", dice Cristiano Picco uno dei due architetti artefici del progetto, già attivo nel complesso Spina 3, "e un nuovo modo di intendere il contenitore industriale".

Vitali Park propone un'interpretazione del modello tipologico dell'hotel industriale, con un edificio pluriplano attento al suo inserimento nel contesto urbano. Situato in una zona in grande trasformazione ottimamente servita dalle infrastrutture urbane, Vitali Park ospita differenti attività produttive leggere, distribuite ai piani bassi dell'edificio, oltre che laboratori e funzioni terziarie, collocate all'ultimo piano.

**Lo spazio teatrale della piazza coperta**

"La particolarità dell'intervento", spiega Giampiero Buffi, l'architetto di adozione francese che insieme a Picco ha sviluppato il progetto, ma

Vitali Park: un'interpretazione del modello tipologico dell'hotel industriale, l'edificio pluriplano, situato in una zona in grande trasformazione ottimamente servita dalle infrastrutture urbane ospita differenti attività produttive leggere, distribuite ai piani bassi dell'edificio, oltre che laboratori e funzioni terziarie, collocate all'ultimo piano.



# HOTEL INDUSTRIELLE A TORINO



che è anche coordinatore del "Progetto speciale Spina Centrale", "è quella di avere creato degli edifici modulari evoluti che si sviluppano su delle piastre a pianta libera".

Il complesso si articola in quattro blocchi di quattro piani serviti da quattro corpi scala. Ogni piano ha una pianta libera di 900 metri quadri. I blocchi oltre a essere collegati verticalmente da scale e ascensori- montacarichi, sono serviti da un sistema di ballatoi che ne garantisce il collegamento in orizzontale. I ballatoi sono costituiti da passerelle metalliche appese alla copertura che si affacciano verso l'interno, sulla grande piazza-galleria a tutta altezza con copertura trasparente. Per permettere il carico e lo scarico delle merci, la piazza coperta è transitabile anche dagli automezzi che accedono tramite le rampe di ingresso e di uscita.

"Ma la piazza coperta diventa anche artificio per teatralizzare lo spazio. Può essere infatti la location ideale per eventi, dalla sfilata di moda,

#### IL PROGETTO

**Progetto architettonico:** Jean Pierre Buffi (Buffi Associes - Paris) e Cristiano Picco (Picco Architetti - Torino)

**Collaboratori:** arch. Gianluca Gamberini arch. Francesco Brocca

**Progetto struttura e impianti:** Studio ing. Giulio Gramegna, Studio Stingar, Studio Inmar2

**Direttore Lavori:** ing. Natalina Corigliano

**SLP complessiva:** 15000 m<sup>2</sup> circa

**Superficie Piano Interrato:** 4560 m<sup>2</sup>

**Tempi di realizzazione:**

Progetto 2004-2005 - Realizzazione 2006-2008

alle mostre e alle convention aziendale", continua Buffi.

#### Il brise soleil in cotto

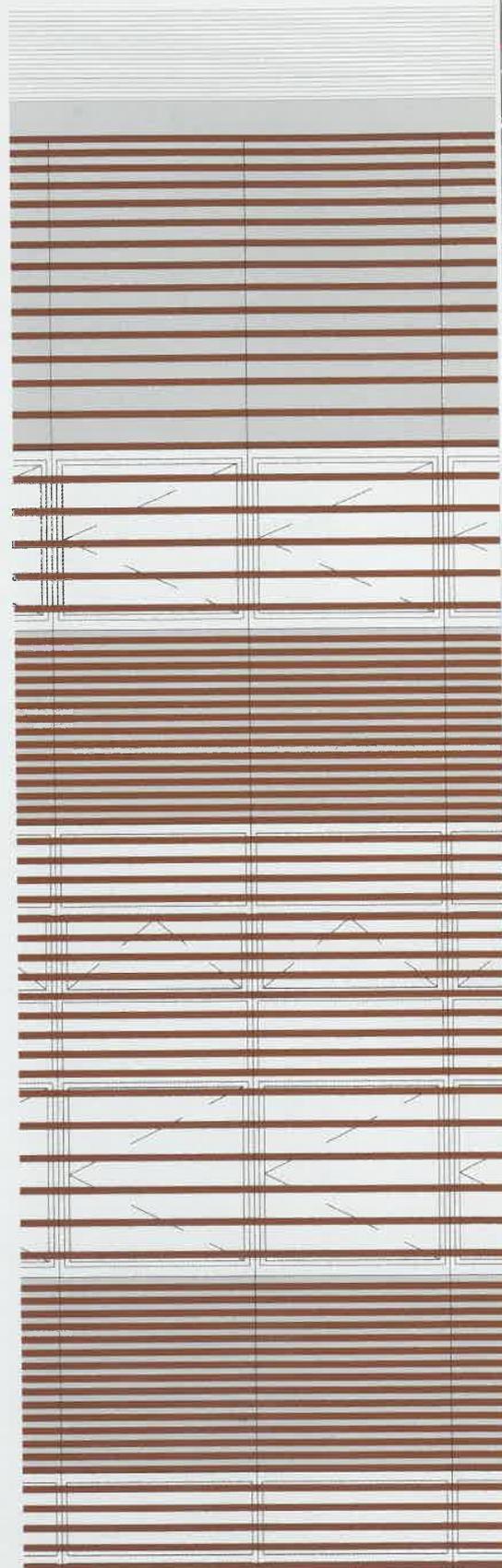
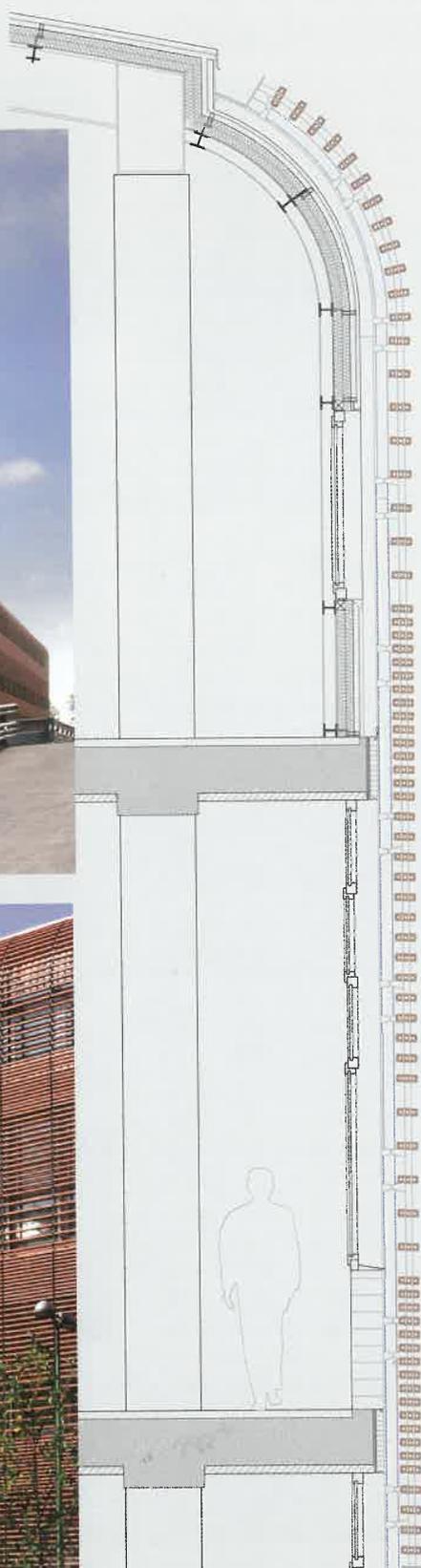
Mentre internamente i due corpi dell'edificio mostrano dei prospetti articolati e anche caratterizzati da macchie di colore, esternamente le facciate est e ovest sono uniformate da un sistema di

## Interni



Il complesso si articola in quattro blocchi di quattro piani serviti da quattro corpi scala. I blocchi oltre a essere collegati verticalmente da scale e ascensori- montacarichi, sono serviti da un sistema di ballatoi che ne garantisce il collegamento in orizzontale. I ballatoi sono costituiti da passerelle metalliche appese alla copertura che si affacciano verso l'interno, sulla grande piazza-galleria a tutta altezza con copertura trasparente.

## Dettagli dell'involucro



Le facciate est e ovest sono uniformate da un sistema di brise solei in lamelle di cotto, appositamente progettate per l'intervento. La superficie così rivestita, oltre a creare un interessante disegno di linee orizzontali sulle facciate, contribuisce a schermare gli ambienti dalla luce del sole in estate, limitando inoltre i costi per la climatizzazione estiva.

## Due parole con con Cristiano Picco...

**Modulo:** Questa è la prima esperienza italiana di recupero di un'area industriale in una zona urbana relativamente centrale, con una forma di vendita/affitto a realtà imprenditoriali in cerca di location. A parte la lungimiranza del Comune di Torino, quali sono gli sviluppi previsti per il futuro di questa tipologia? E quali sono stati gli input iniziali del progetto?

**C. Picco:** Il progetto nasce dalla volontà della committente, la Sinatec, società a capitale misto nata con l'obiettivo di recuperare aree industriali dismesse, di mantenere la vocazione produttiva dell'area e di non marginalizzare l'industria, quando questo è possibile e quando l'industria è per le sue caratteristiche compatibile con le altre attività urbane; senza dar luogo quindi a inquinamento ambientale o acustico.

Vitali Park si inserisce nel complesso di Spina 3, un'area di grandi trasformazioni urbanistiche in cui le preesistenze industriali diventano un momento di riflessione e di landmark. La tipologia sviluppata è sicuramente una novità per l'Italia ma anche un sintomo della necessità di riconsiderare l'impostazione

classica degli edifici destinati a ospitare il produttivo leggero e l'artigianato. A proposito degli sviluppi futuri, il Comune di Torino ha da poco introdotto una variante per il recupero delle aree dismesse che introduce quanto qui anticipato, cioè l'edificio industriale pluripiano, ancora così poco utilizzato in Italia, e che prefigura uno sviluppo diverso di queste zone rispetto al passato. Inoltre i contenitori del lavoro, sia a carattere artigianale che produttivo, rappresentano un settore in movimento caratterizzati da processi di adattamento veloce. Considerando che i costi di adeguamento degli edifici industriali sono molto alti, per questa tipologia è poco perseguibile la pratica del recupero e diventa più conveniente la demolizione e la ricostruzione. Fatto salvo ovviamente gli edifici sottoposti a vincolo.

**Modulo:** Le attività ospitate in questo spazio possono avere delle esigenze particolari, per quanto riguarda l'assorbimento del rumore oppure la resistenza al



fuoco, l'acustica o la distribuzione degli impianti elettrici e di climatizzazione/riscaldamento. In uno spazio indifferenziato come quello realizzato come vengono gestite

successivamente le differenziazioni?

**C. Picco:** L'edificio nasce con l'impronta della flessibilità, con una pianta libera personalizzabile da chi acquista gli spazi. Anche dal punto di vista impiantistico abbiamo voluto permettere una gestione autonoma, per questo motivo in copertura è stato attrezzato un piano per gli impianti che, attraverso dei cavedi verticali, è collegato agli altri piani dell'edificio che possono quindi avere una gestione indipendente. L'edificio nasce per rispondere ad elevate richieste sia di REI che di isolamento termico e acustico, adeguate per le esigenze delle attività poi subentrate. È chiaro che non tutte le attività sono compatibili con l'area e con l'edificio, quindi per l'acquisto degli spazi è stato fatto un bando di concorso in cui venivano indicate le caratteristiche per poter occupare Vitali Park.

## ... e Giampiero Buffi

**Modulo:** Inusuale per l'Italia, maggiormente diffusa in Francia dove lei ha già avuto modo di trattare il tema, la tipologia Vitali Park rappresenta sicuramente un passo avanti, o comunque diverso, rispetto agli standard tradizionali del capannone industriale. Ci sono state differenze significative rispetto a un esempio estero?

**G. Buffi:** La Francia ha tradizionalmente sviluppato la multifunzionalità urbana, basti pensare agli atelier parigini vicino alla Bastiglia, una zona particolarmente viva, ricca di

laboratori artigianali in cui la separazione netta tra residenza e bottega è poco percepibile. La tipologia dell'hotel industriale nasce proprio dal concept di questi atelier anche se gli atelier parigini non si sviluppano in altezza ma sono collocati all'interno di corti interne. Forte di questa tradizione, la Francia vanta già degli esempi di strutture miste nelle quali si può trovare il laboratorio artigia-



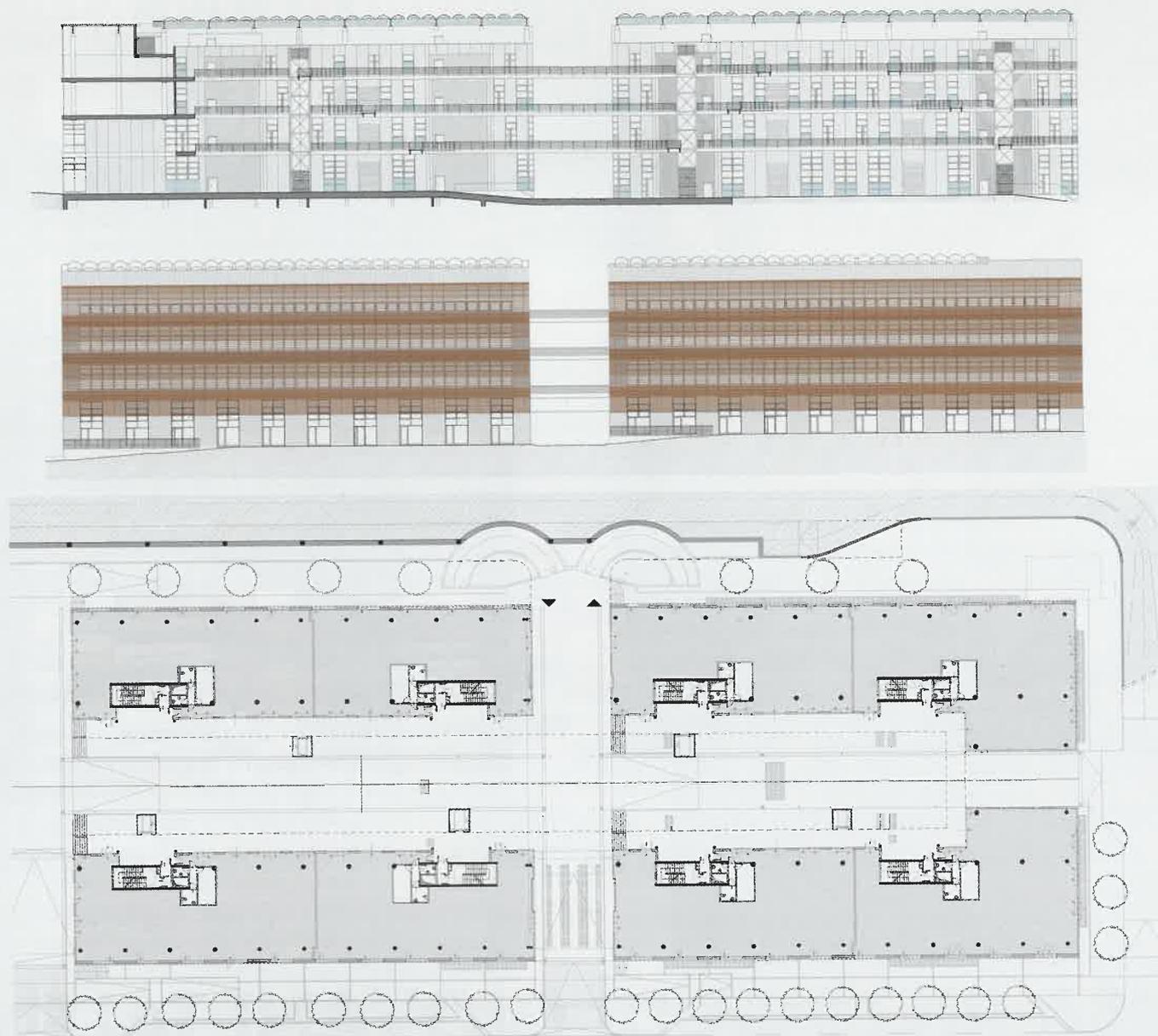
no, l'attività produttiva leggera ma anche la residenza nella versione del loft. A Torino abbiamo importato la tipologia dell'edificio industriale pluripiano, così come sviluppata in Francia, ma adattando il concept di riferimento

francese con un'esigenza di mercato italiana, prevedendo all'ultimo piano funzioni di terziario e mantenendo ai piani bassi attività produttive.

brise solei in lamelle di cotto. Appositamente progettate per l'intervento, le lamelle in cotto, circa 4.300 m<sup>2</sup> di superficie rivestita, hanno una particolare forma piatta e larga ottenuta per estrusione. Sono montate su telai con scansione a passo variabile, in modo da essere più rade davanti alle parti trasparenti e più fitte davanti alle parti opache. Oltre a creare un interessante disegno

di linee orizzontali sulle facciate, contribuiscono a schermare gli ambienti dalla luce del sole in estate, limitando i costi per la climatizzazione estiva. Compatte e uniformi, le facciate nord e sud sono realizzate con una scansione articolata di elementi opachi in pannelli in cls e di serramenti in alluminio, inquadrati da fasce marcapiano in lamiera pre-verniciata.

## Il progetto



### La Spina di Torino

Nasce dall'interramento del tratto della ferrovia, da circa centocinquant'anni una frattura funzionale della città di Torino e riconosciuta come elemento critico nel 1986 da studi preliminari del Piano Regolatore della città.

Nel 1995 viene approvato il piano redatto da Vittorio Gregotti e Augusto Cagnardi e vengono banditi i programmi di riqualificazione urbana (PRIU) approvati poi nel 1998 con valenza di piani particolareggiati.

Nel 2000 viene istruito il "Progetto Speciale Spina Centrale" di cui se ne affida il coordinamento a Giampiero Buffi, fiorentino di nascita ma parigino di adozione, con il compito di affermarne e integrarne la qualità.

La Spina 3, il lotto in cui si inserisce Vitali Park, è il tratto in cui la ferrovia passa sotto la Dora e in cui il PRG ha previsto funzioni commerciali, produttive avanzate come l'Environmental Park e l'area dell'ex Savigliano, con funzioni

residenziali collocate intorno al Parco della Dora, fulcro attorno al quale ruota l'intervento di rigenerazione dell'area. Alcuni dati sulla zona: 800.000 m<sup>2</sup> di preesistenza di fabbricati in muratura, capannoni industriali e impianti. Le nuove destinazioni sono: 350.000 m<sup>2</sup> di residenziale, 70.000 m<sup>2</sup> di commerciale, 160.000 m<sup>2</sup> di attività miste, 510.000 m<sup>2</sup> di verde attrezzato, 25.000 m<sup>2</sup> di servizi, 100.000 m<sup>2</sup> di posteggio e 100.000 m<sup>2</sup> di strade.