



# COMPLESSO REGIO PARCO PICCO ARCHITETTI

**Una nuova identità per un grande isolato urbano.  
Il progetto del nuovo Complesso Regio Parco a Torino  
rinnova l'architettura nei contenuti e nella forma con una  
commistione di usi e utenti tipica della complessità delle città  
storiche**



L'immobile esistente, noto come ex "fabbrica Pastore", risale al 1927 e negli anni è stato oggetto di ampliamenti e ricostruzioni, assumendo dagli anni '50 la configurazione odierna. Conservando le gerarchie compositive tipiche dell'architettura industriale – marcatura orizzontale del cornicione, scansione regolare delle lesene verticali, disegno geometrico delle finestre e zoccolatura in pietra – il progetto apre una nuova relazione a livello pedonale tra lotto e contesto, demolendo i locali già adibiti a servizi generali della fabbrica su corso Novara. L'arretramento del fronte crea uno spazio aperto che invita alla sosta e pone in continuità la strada e il complesso. Ad accentuare tale dialogo è la grande pensilina che segue su due lati lo spazio aperto su corso Novara. Bombardato nel 1943 è stato ricostruito nel 1950. Dopo l'acquisizione da parte della Benedetto Pastore, storica azienda torinese produttrice di sistemi di sicurezza, tra la fine degli anni cinquanta e l'inizio degli anni settanta viene ampliato e sopraelevato di un piano. Lo spostamento della produzione al di fuori di Torino porta l'abbandono del complesso, che dalla fine degli anni ottanta del Novecento è uno dei più imponenti contenitori ex industriali dismessi che sorgono in questo quadrante di città, insieme alla vicina ex Nebiolo e al Mercato all'ingros-

so dei Fiori. All'interno di un lotto di 10.600 mq, l'ex stabilimento Pastore occupa i tre quarti dell'isolato compreso tra corso Novara, via Perugia, via Padova e via Pedrotti, suddiviso in fabbricati che, eretti nel corso di decenni, hanno ospitato la produzione e gli uffici.

Queste dimensioni ragguardevoli, insieme a una significativa presenza urbana caratterizzata dal lungo e uniforme fronte rivolto a est, hanno rappresentato la prima grande sfida progettuale. I volumi in cui si articola il complesso in partenza sono due. Una grande L terra adagia le sue maniche con i fronti compatti lungo le vie Perugia e Padova, con una testata su corso Novara. I livelli fuori terra sono tre per 4.500 mq per ognuno, chiusi superiormente da una copertura piana. L'ampia corte centrale è occupata da un esteso fabbricato a un piano fuori terra, i cui 5.500 mq sono invece composti da due volumi affiancati chiusi da una copertura a shed. Rivolta verso corso Novara, la palazzina uffici costituisce l'ingresso al complesso, protetta dal muro esterno rivestito di tessere di mosaico azzurre. L'estetica è naturalmente industriale, all'esterno e all'interno. I fronti su strada, unitari ma disomogenei all'angolo tra corso Novara e via Perugia, sono una continua successione di ritmiche aperture finestrate incorniciate da elementi strutturali che



non lasciano spazio alla decorazione. Il sistema portante è costituito da uno scheletro in cemento armato realizzato in opera.

### Il progetto architettonico dell'Involucro

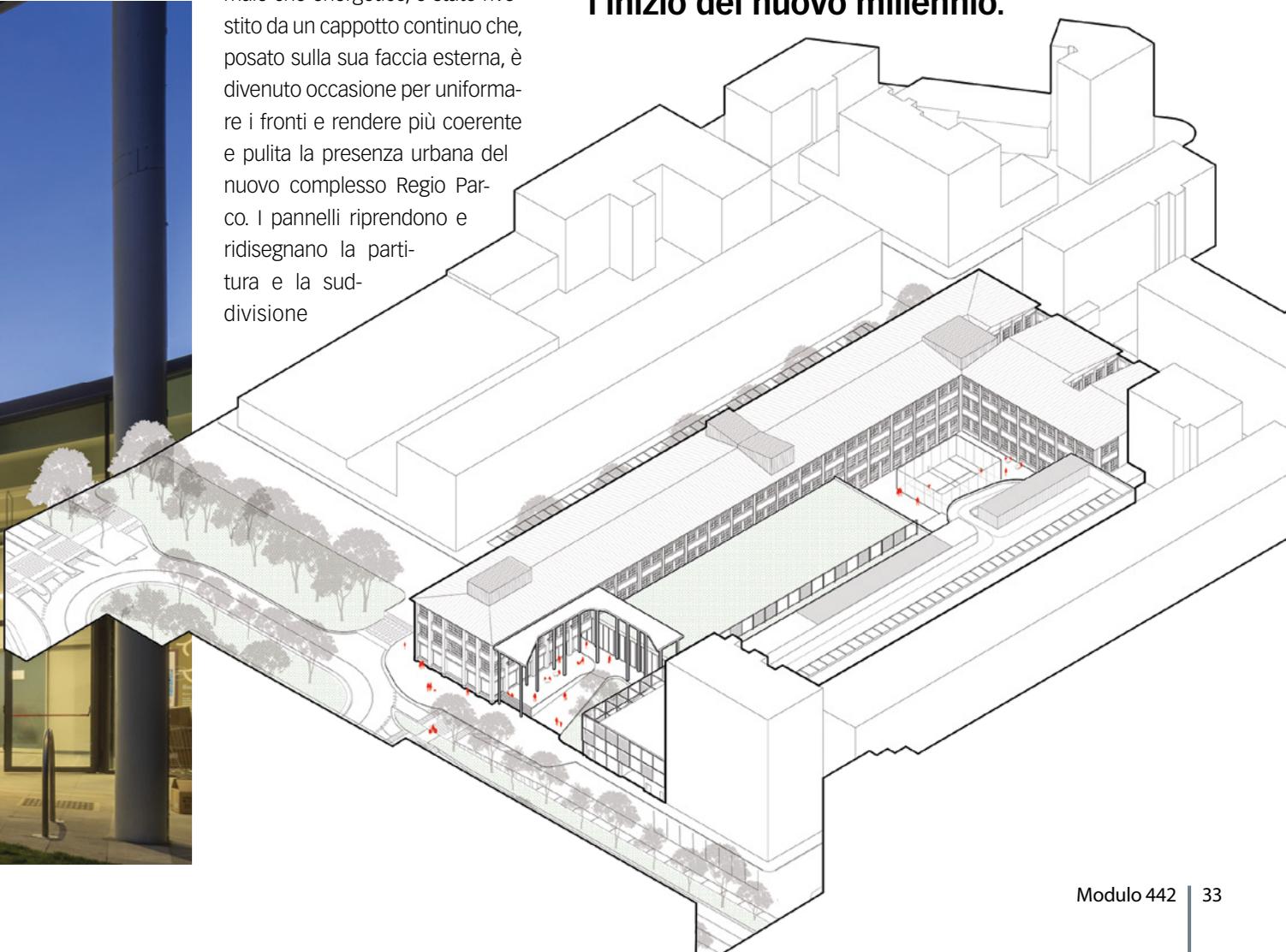
L'articolato intervento di ristrutturazione del complesso industriale ha costruito un insieme di funzioni ricettive e commerciali. L'eliminazione di componenti non coerenti con il disegno originale, la demolizione della manica sul fronte di corso Novara e la ricostruzione puntuale dei caratteri originali dei prospetti e delle geometrie della copertura, sono i passaggi più importanti della elaborazione del progetto per la nuova identità dell'isolato.

Il progetto architettonico realizza una trasformazione compatibile che infatti non snatura l'edificio di partenza, ma ne evidenzia il carattere, in pieno accordo e rispetto dei vincoli imposti dalla storia ma non dalla tutela. Oltre a riprogettare completamente gli interni e impostare i nuovi volumi, lavora in modo importante ma discreto sull'esterno. Sceglie di dialogare in modo continuo con la Soprintendenza per coniugare le esigenze del restauro conservativo con le necessità dell'efficientamento energetico, trasformando una criticità in opportunità. Un involucro datato e poco per-

formante, sia dal punto di vista formale che energetico, è stato rivestito da un cappotto continuo che, posato sulla sua faccia esterna, è divenuto occasione per uniformare i fronti e rendere più coerente e pulita la presenza urbana del nuovo complesso Regio Parco. I pannelli riprendono e ridisegnano la partitura e la suddivisione

verticale e orizzontale originale, evidenziandola con un uso del colore che sceglie efficacemente le tonalità del grigio. Il progetto mantiene l'attacco a terra originale, costituito da un lungo zoccolo in pietra i cui vecchi segni del tempo diventano parte integrante del nuovo. Le grandi aperture, una per stanza, ricorrono a un vocabolario che attinge motivi e materiali da un linguaggio industriale aggiornato. Mantengono dimensioni e distribuzione originarie ma vengono bipartite per seguire la nuova organizzazione interna. Sono posati nuovi serramenti dal telaio in alluminio grigio-marrone che, in parte fissi e in parte mobili, isolano e permettono il ricambio dell'aria con due tipologie di aperture, a vasistas e a battente. L'alluminio del telaio prosegue all'esterno con la lamiera verniciata che riveste i davanzali, a protezione delle strutture murarie esistenti e del nuovo

**I temi e le possibili chiavi di lettura dell'opera sono molteplici, spesso trasversali al recupero, progressivo e non ancora completato, di un consistente patrimonio industriale dismesso tra gli anni novanta e l'inizio del nuovo millennio.**

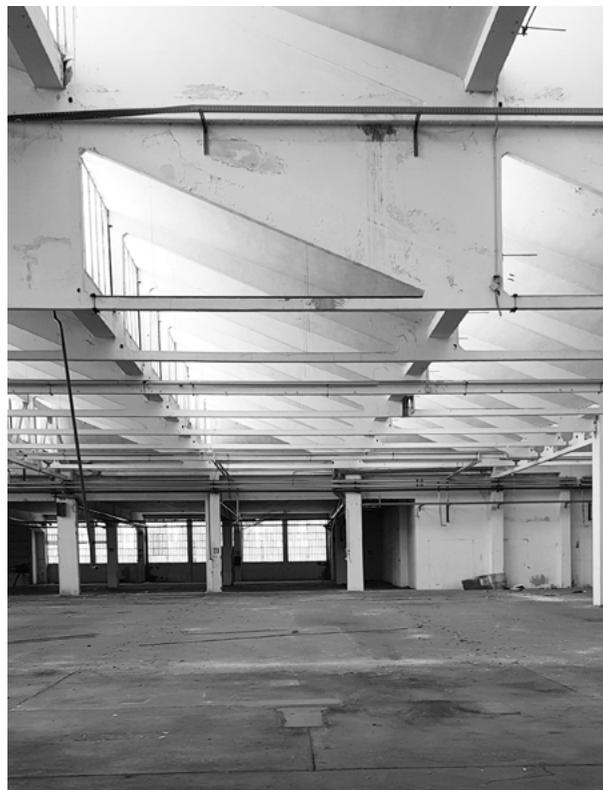


stato di coibentazione. Lamelle motorizzate inclinabili permettono l'oscuramento dell'interno.

### **Il Recupero strutturale e le criticità risolte.**

Le Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 e le successive Circolari Esplicative del gennaio 2019, definiscono i livelli di sicurezza statica e sismica, per fabbricati che hanno un livello di degrado esteso e "profondo". Il lotto originariamente occupato dal capannone con copertura a shed si è rivelato capacitivamente e funzionalmente inadatto al recupero, dando quindi origine alla realizzazione di nuove strutture contemporanee. Il calcestruzzo armato tradizionale con fondazioni a platea, pilastri, setti e piastre ortotrope di solaio è stato impiegato nel parcheggio multipiano. Il calcestruzzo armato precompresso è invece stato utilizzato nel nuovo volume commerciale.

Il secondo lotto ha visto invece un consolidamento integrale delle originarie strutture a telaio delle maniche perimetrali per adeguarle alle norme vigenti. Le soluzioni adottate sono studiate ad hoc per le diverse situazioni: anche la tecnologia degli interventi nell'ambito del recupero è oggi oggetto di dibattito, perché ogni sistema presenta vantaggi





e svantaggi che devono essere raffrontati con le condizioni operative. Nel caso del complesso ex Pastore, dal punto di vista statico si è optato per interventi differenziati ma di tipo tradizionale, che hanno compreso “incamiciature” e cerchiature in cemento armato e l’accoppiamento delle orditure e degli impalcati dei solai a profilati in acciaio poi protetti ai fini della prevenzione incendi.

Risolta la carenza capacitiva nei confronti dell’azione verticale, alla domanda sismica è stata data risposta mediante l’inserimento di setti di controvento in cemento armato e delle relative fondazioni. La soluzione mista è stata una scelta anche legata alla compatibilità con una struttura tradizionale esistente e alla durabilità dell’intervento, poiché gli esiti prestazionali e conservativi sono più certi nel tempo rispetto a soluzioni meno convenzionali, come l’utilizzo nei consolidamenti di polimeri fibro-rinforzati. Ma si tratta anche di una saggia scelta operativa, mirata a un rapido e simultaneo avanzamento delle lavorazioni su più fronti, onde garantire la realizzazione delle opere nel rispetto dei ristretti tempi previsti.

## LE RESIDENZE

### Un luogo per sperimentare i nuovi modi dell’abitare

Una residenza per studenti, un supermarket ed una ristorazione innovativa confermano il modello positivo del mix di funzioni proposto dalla città ottocentesca. La struttura ospita al piano terra attività commerciali, ristorazione e

altri spazi comuni, mentre quelli superiori sono a uso residenziale, declinato nella chiave contemporanea della residenza per studenti. Le significative profondità delle due maniche su cui è organizzata la struttura, con il fronte di via Perugia lungo 170 m, ha favorito un’interessante indagine progettuale tradotta in un’articolata offerta tipologica dei moduli abitativi. La residenza per studenti si sviluppa sulla manica con pianta ad L lungo via Perugia, per 166 metri di fronte e via Padova, con ingresso sull’angolo. E’ organizzata con diverse tipologie abitative: camere singole, doppie, cluster con due o tre camere e soggiorno, tutte con angolo cottura e bagno. Un insieme articolato di locali comuni per il tempo libero, saletta convegni, sale studio, palestra. Il supermarket, con un innovativo formato urbano, ha accesso da corso Novara: qui un ampio fronte trasparente si apre verso la città ed un porticato, alto come la manica dello studentato, accompagna il pubblico dal corso all’ingresso. Un ristorante è localizzato sulla testata della manica di via Perugia, all’angolo con corso Novara: qui le vetrine si aprono sull’area esterna coperta.

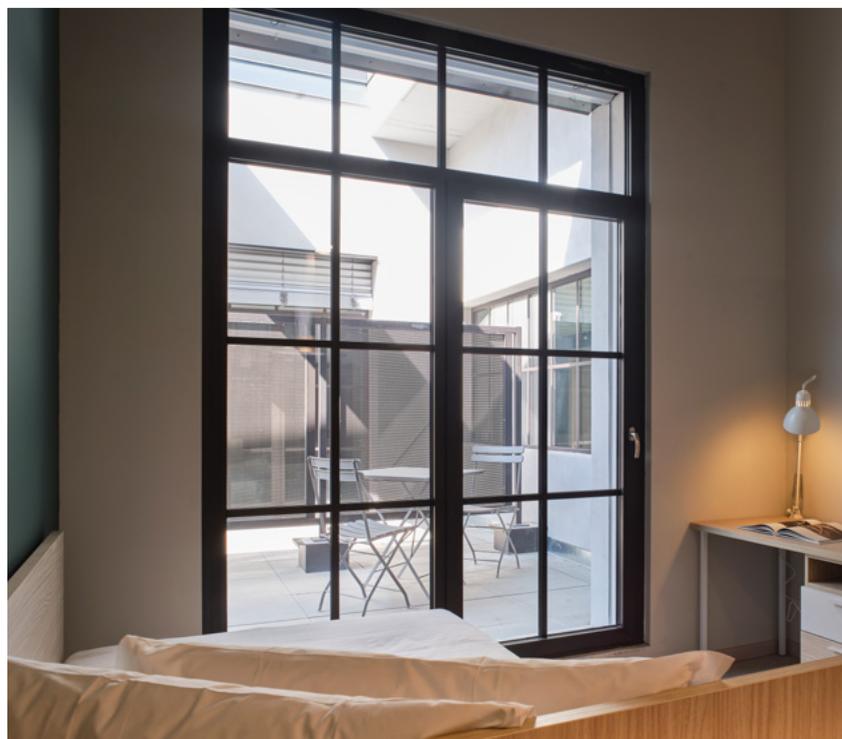
La rigenerazione del quartiere ha rappresentato un importante valore aggiunto per l’edificio e per i suoi nuovi abitanti. Oggi infatti la zona è una delle aree culturalmente più stimolanti della città di Torino.

### Il sistema edificio-impianto

Se per l’ex Pastore il recupero strutturale rappresenta un approccio ingegneristico attuale, flessibile, sensibile alla valorizzazione e attento a sostenibilità economica e sicu-

rezza dell'intervento, talvolta con soluzioni diametralmente opposte, anche la progettazione del sistema edificio-impianto assume una rilevanza primaria. La ratio di intervento in termini tecnologici è stata fondamentale per il raggiungimento dei massimi livelli prestazionali. Anche per il lotto interessato dal recupero, sfavorito in termini di performance rispetto alla porzione ricostruita, è stato possibile conseguire la massima classe energetica, portando l'edificio in A4+. Innanzitutto ha giocato un ruolo fondamentale il sistema di involucro che ha consentito un isolamento termico molto consistente, che, coadiuvato dalla significativa inerzia della struttura originaria, consente una performance ideale sia in termini di trasmissione termica istantanea che in regime dinamico nell'arco della giornata. In particolare, la soluzione per i tamponamenti verticali a cappotto utilizzata come sia possibile il compromesso tra isolamento ad alta prestazione e valorizzazione dell'architettura e del carattere delle facciate. La scelta tipologica dei sistemi di riscaldamento, ventilazione e condizionamento, fondamentale per gli aspetti energetici e di contenimento dei costi in fase di esercizio, è stata accuratamente ponderata nei due lotti, in modo da massimizzare i risultati sia in relazione al budget per l'intervento, sia in relazione ai tempi di realizzazione. Per quanto riguarda il lotto dello studentato, interessato dal recupero, il sistema è costituito da un impianto di climatizzazione e ventilazione con pompe di calore ad espansione diretta e a volume variabile del refrigerante (VRV), facenti riferimento a unità esterne e UTA collocate in 3 spazi tecnici in copertura, opportunamente schermati dal punto di vista visivo e acustico. La produzione dell'acqua calda sanitaria è realizzata a mezzo di bollitori a doppio serpentino alimentati da pompe di calore ad alta temperatura e ad alta efficienza (fonte primaria) e da un generatore modulare avente funzione di integrazione e backup.

Nel lotto ricostruito sono state impiegate unità di ventilazione con pompa di calore integrata del tipo Rooftop ad alta efficienza, con controllo dell'aria di rinnovo in funzione dell'indice di qualità dell'aria, regolato da sensori per il rilevamento della CO2. Le aree restanti sono servite, analogamente all'altro lotto, da pompe di calore ad espansione diretta a volume variabile del refrigerante (VVR). La produzione di acqua calda sanitaria in questo caso utilizza bollitori il cui doppio serpentino è alimentato dal sistema di recupero del circuito delle celle frigo del supermercato (fonte primaria e apporto gratuito) e da due pompe di calore come fonte secondaria di integrazione e backup. L'efficienza energetica del sistema si affida anche a un significativo contributo da parte delle fonti rinnovabili, grazie a



circa 600 moduli fotovoltaici moduli da 330W installati sulle coperture e capaci di erogare un totale di circa 200 kWp. Per consentire un controllo e una riduzione degli oneri manutentivi e gestionali, i sistemi tecnologici sono gestiti da controllori digitali, interfacciati su sistema di supervisione generale di edificio di tipo Building Management System, che consente monitoraggio, gestione e ottimizzazione di tutti gli aspetti legati a utilizzo, consumi e manutenzione, peraltro praticabile da una qualsiasi postazione remota. Infine vi sono gli aspetti legati alla prevenzione incendi, alle compartimentazioni, ai sistemi di presidio, alle resistenze delle strutture e alle reazioni al fuoco dei materiali, in un recupero che ha insediato in un organismo edilizio eterogeneo numerose funzioni riferite a differenti quadri normativi ed esigenziali. Questa condizione ha comportato un intenso lavoro di coordinamento trasversale a tutte le discipline tecniche della progettazione.

Il cantiere si è svolto in lasso temporale molto contenuto (2019-2020), se raffrontato alla complessità, all'eterogeneità delle lavorazioni e all'importo delle opere. Si pensi alle demolizioni del fabbricato a shed, al totale consolidamento strutturale delle maniche perimetrali e alla consistente messa in opera di una complessa rete tecnologica preventivamente ai completamenti edili. Anche in questo senso l'intervento sull'ex Pastore è stato emblematico di come il recupero e la valorizzazione dell'archeologia industriale possano coniugarsi con le esigenze contrattuali nel totale rispetto dei più elevati standard di sicurezza nei cantieri.



### PICCO architetti

PICCO architetti coniuga la pratica e la ricerca del progetto dalla scala urbana all'architettura, progetta luoghi del vivere, del lavoro, della formazione, della cura della persona e per il tempo libero, anche attraverso piani e programmi complessi ed innovativi.

Nato negli anni '90, a partire dagli anni 2000 consolida l'impegno professionale sui temi del progetto del paesaggio urbano, della riqualificazione di aree ed il rinnovo di edifici dismessi avvalendosi di consolidati supporti professionali e contributi specialistici per l'ambiente, le strutture, gli impianti e la mobilità, con una metodologia attenta alla qualità dell'architettura ed alla complessità dei processi per realizzarla. Progetta luoghi del vivere con un forte impegno nelle residenze sociali ed in quelle collettive, attento ai delicati equilibri tra qualità urbana, morfologica, comfort e sostenibilità economica; guarda alle stratificazioni della storia come valore da riconoscere e valorizzare nei complessi processi della trasformazione, tesi a restituire i luoghi alla contemporaneità. Ha progettato complessi per uffici, strutture commerciali e complessi produttivi innovativi in ambito urbano. Impegnato a rinnovare e diversificare i temi su cui confrontarsi, PICCO architetti ha realizzato scuole primarie, secondarie e strutture universitarie, biblioteche, strutture per lo sport ed il tempo libero, infrastrutture ed attrezzature per la mobilità. Lo Studio è impegnato in progetti alla scala urbana e processi di rigenerazione di aree ed edifici dismessi coordinando gruppi di lavoro interdisciplinari. Partecipa con continuità a concorsi di architettura e a contest ad invito, che spesso si sono tradotti in opere realizzate in Italia ed all'estero. Tra i premi più recenti il The Plan Award 2019 ed il Premio InArch 2020.

### SCHEDA TECNICA

**Committente:**

Taurus s.r.l.

**Progettista Architettonico:**

PICCO architetti - [www.piccoarchitetti.it](http://www.piccoarchitetti.it)

**Team di progettazione:**

arch. Cristiano Picco,  
arch. Giuliana Foglia Franke, arch. Francesca Albera

**Strutture, impianti, antincendio e relative direzioni operative, coordinamento della sicurezza:**

Mediapolis Engineering srl - [www.gruppomediapolis.it](http://www.gruppomediapolis.it)

**Direzione lavori:**

arch. Cristiano Picco - PICCO architetti

**Imprese esecutrici:**

Cogefa S.p.A. Costruzioni Generali\_ [www.cogefaspa.com](http://www.cogefaspa.com)  
Costruzioni Mattioda S.R.L.

**Photo credits:** Fabio Oggero