

Titolo della tesi: **Analisi delle potenzialità edificatorie residue nella corona centro-occidentale di Torino**

Autrice: Stefania Avanzato

## **Abstract**

### **ITALIANO**

L'indagine intende analizzare le recenti dinamiche del mercato immobiliare nella corona centro-occidentale di Torino, nello specifico l'analisi verte ad individuare le potenzialità edificatorie residue esistenti in alcuni quartieri, conglobati nella prima cinta daziaria della vecchia città sabauda. In particolare in Santa Rita, San Paolo, San Salvario, Cenisia, Cit Turin, San Donato ed Aurora, gli stessi sviluppatosi in epoca industriale e popolatisi di piccole fabbriche artigianali, strettamente interrelate al restante tessuto urbano.

L'analisi è articolata in 3 sezioni.

Nella prima viene suggerita una sorta di periodizzazione, attraverso la quale leggere il mercato immobiliare nelle aree d'interesse. Viene brevemente ripercorsa la storia economica dei quartieri per meglio evidenziare il progressivo e frammentato sviluppo urbano e l'insediarsi di minuscole reti produttivo-artigianali rappresentanti gli alveoli dell'indotto Fiat e contestualmente le piccole manifatture di vicinato.

La seconda parte entra nel merito dell'indagine elaborata in collaborazione con lo Studio di Architettura dell'Architetto Stefano Seita e definisce le modalità di ricerca, di rilevazione e le procedure

### **ENGLISH**

The research concerns the analysis of the recent real estate's dynamics in a specific market, the center-western crown in Turin. The analysis intends to characterize the residual potentialities in building trade, particularly in some quarters located in the first custom of the old city, in particular in Santa Rita, San Paolo, San Salvario, Cenisia, Cit Turin, San Donato and Aurora, industrially developed and populated of small factories closely interrelate to the city.

The analysis is articulated in 3 sections.

The first part briefly resumes quarters' economic history in order to underline urban progressive development and engagement of small productive handicraft, Fiat's networks and contextually manufactures of neighbourhood.

The second part describes the surveying elaborated in collaboration with the Study of Architecture and defines specifically modalities of search, surveys and the procedures of analysis for the skyline cases, previously defined as residual building potentialities; therefore will be introduces the databases elaborated,.

In the third section physical and planning constraints are deepened, often detected

d'analisi per i casi di skyline, precedentemente definiti come potenzialità edificatorie residue; verrà dunque presentato il database sul quale potranno essere effettuate ulteriori ed approfondite analisi.

Nella terza sezione saranno inoltre approfondite le dinamiche inerenti i vincoli fisici ed urbanistici, spesso riscontrati durante i sopralluoghi effettuati e, per mezzo del Regolamento Edilizio della Città di Torino verranno definite le impostazioni di massima e una sorta di vademecum per futuri rilevatori ed analisti.

L'appendice presenta i casi individuati, gli immobili visitati e l'eventuale prezzo di vendita.

La ricerca verte ad interpretare lo spazio pubblico inutilizzato non come residuale rispetto al costruito, ma come struttura spaziale determinante nell'urbanistica della città e nel paesaggio. Nelle schede presentate verranno dunque illustrate le modalità e le metodologie di ricerca, le informazioni riguardanti ogni singolo sistema spaziale: una documentata lettura urbanistica, le informazioni fotografiche e le rilevazioni fatte sul campo.

Ne deriva uno strumento-guida utile per individuare le capacità edificatorie residuali, valide alternative in un tessuto urbano ormai saturo, soprattutto per il coordinamento di chi, come gli Uffici Tecnici, ne ha condiviso l'elaborazione e, per chi, a diverso titolo, interverrà in futuro.

during house's inspections. Moreover through the analysis of the Building regulations of the City of Turin I will define a sort of vademecum for future detectors and analysts.

The appendix introduces noticed and visited cases, and finally the price of selling.

The search conceives spaces not as residual, compared with built, but as a structured areas, determining in the landscape and in the urban planning. Cards illustrate modalities and methodologies of the research, information and documentations about urban planning, moreover are presented photos and surveys made on the field.

The study represents an instrument-guide useful and valid alternatives in city administration, especially for coordinators who, like technical offices, shared elaboration and, for who will take part in future.