

INTERVENTO 7 REALIZZAZIONE AREA A SERVIZI BOR.SET.TO FASE 1

QUADRO CONOSCITIVO GENERALE

Le aree Borsetto sono ubicate nella zona nord del territorio comunale, in prossimità dei due grandi quartieri della Falchera. Il primo, edificato negli anni '60, ha a modello le città giardino e le new towns inglesi; il secondo, edificato negli anni '70, ha un maggiore impatto ed è costruito prevalentemente in edilizia prefabbricata pesante.

Le aree sono lambite dalla Tangenziale di Torino, nel tratto verso Aosta. Sono adiacenti all'uscita in Torino dell'autostrada da Milano e sono prossime alla direttrice per l'Aeroporto di Caselle. Sono, inoltre, vicine all'asse ferroviario dell'alta capacità da Milano a Torino ed alla nuova, importante stazione di Stura, a supporto della quale è in corso la realizzazione di infrastrutture di interscambio (parcheggio, movicentro, etc.).

La tranvia pesante (Linea 4), di recente realizzazione, collega la Falchera al centro di Torino.

L'area ha straordinaria visibilità dalla tangenziale e dall'accesso autostradale per Milano. La sua accessibilità sarà radicalmente migliorata con i progetti di prossima realizzazione della Città di Torino per un nuovo sottopasso ferroviario e nuove dorsali viarie.

L'area oggetto dell'intervento rappresenta la porzione sud dell'ambito di proprietà della società Bor.set.to. Si tratta di un lotto nel quale si concentra la capacità edificatoria risultante dalla complessa convenzione che, a fronte della cessione di aree per il verde pubblico sia nell'area in esame che in un ambito più a nord, prevede la realizzazione di una superficie lorda di pavimento di circa 41.000 mq. e la contestuale attuazione di servizi di carattere pubblico per 20.955 mq.

Il mix funzionale indicato, riferito a complessivi 20.955 mq. slp edificabili, è composto da:

- 4.191 mq. slp di superfici destinate ad A.S.P.I., min. 20 % (Attività a servizio delle persone e delle imprese)
- 16.764 mq. slp destinate a residenza, max 80 %.

L'intervento ricadente in questo programma riguarda la realizzazione di strutture di interesse pubblico terziarie a servizio della collettività (A.S.P.I.).

Il completamento dell'intervento, previsto nella *fase complementare del programma*, riguarda la realizzazione di attività di tipo residenziale.

Considerato nella sua globalità, il progetto riveste un particolare interesse per l'area del quartiere Falchera favorendo un parziale processo di dinamismo sociale locale.

ELENCHI CATASTALI DELLE AREE E DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PROGRAMMA

Foglio 23 – particella n. 9-187-202

Foglio 17 – particella n. 25-28-29-30-45

SCELTE TECNICHE “DI BASE”

Le scelte tecniche organizzative sono centrate su una serie di spazi pedonali, che collegano la fermata della Linea 4 di tranvia pesante con i volumi a destinazione commerciale. Nella zona sud sono concentrati gli spazi a parcheggio. L'edificazione residenziale, con fabbricati a bassa altezza che riprendono nella loro conformazione planimetrica il disegno dell'ormai storico insediamento della prima Falchera, prospettano sulla dorsale pedonale e su ampi spazi a verde privato. L'edificio commerciale, per la sua grande visibilità, ha una forte caratterizzazione architettonica e può essere tenuto compatto e frazionato, con affacci interni ed esterni in piccole e medie superfici, direttamente servito dalla nuova viabilità e con grande visibilità dal tratto terminale per l'ingresso in Torino dell'autostrada Milano-Torino.

Fatta eccezione per la grande zona parcheggio, localizzata nella zona sud dell'area a servizio del fabbricato commerciale, non si ha traffico veicolare all'interno dell'area ed i parcheggi sono ubicati in interrato, salvo contenute superfici a servizio del residenziale.

Gli spazi pedonali, dalla piazza presso la fermata della Linea 4 fino alla piazza prospiciente il fabbricato commerciale, hanno verde ed arredo urbano e sono previsti collegarsi anche ai preesistenti quartieri di Falchera uno e Falchera due.

Le altezze sono contenute con un max di 5 piani fuori terra , con singola eccezione per l'eventuale destinazione ricettiva.

La proposta progettuale intende rispondere all'obiettivo del Comune di garantire al nuovo insediamento una capacità polarizzante e di animazione del quartiere Falchera, con una pluralità di attività attrattive nelle 24 ore.

STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E REALIZZAZIONE

Totale slp 20.955 mq.

A.S.P.I.	4.191 mq.	(min. 20 %)	x 2.000 €/mq =	8.382.000 € (FASE1)
Residenza	16.764 mq.	(max. 80 %)	x 1.200 €/mq =	20.116.800 € (FASE2)

Oouu	=	4.000.000 €
------	---	-------------

TOTALE COSTI		32.498.800 €
---------------------	--	---------------------

EVENTUALI ONERI AGGIUNTIVI A CARICO DEL COMUNE

(parte da completare a carico del Comune)

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMPATTO AMBIENTALE DELL'OPERA E DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INSERIMENTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO

Dal punto di vista paesaggistico e a ambientale l'area si trova inserita in contesto periurbano con aspetti tipici del paesaggio agrario e elementi indotti dalla urbanizzazione.

Le criticità ambientali più significative fanno riferimento , da un lato, ai problemi derivanti da residui di discarica incontrollata sia a terra che dentro gli invasi dei laghetti di cava artificiali nonché dalla presenza degli orti abusivi e, dall'altro lato , al forte impatto della tangenziale nord situata a delimitazione dell'area di intervento, nonché dalla presenza della linea ferroviaria e di un'area industriale in prossimità della parte meridionale della zona in esame.

L'intervento previsto nella variante, creando nell'ambito del quartiere Falchera una dotazione di verde attrezzato e strutturato nella tipologia di parco estensivo, concorre nella riqualificazione dell'area attualmente compromessa dal punto di vista ambientale. Particolare attenzione in ogni caso deve essere posta nella realizzazione della Zona Urbana di Trasformazione dal punto di vista della qualità ambientale presente nell'area alla quale verrà attribuita la nuova capacità edificatoria. L'area infatti è sede di fonti di inquinamento soprattutto a livello acustico e atmosferico dovute alla presenza della vicina tangenziale .Un ruolo importante deve rivestire in questo senso la progettazione di interventi mitigativi adeguati al fine di minimizzare gli impatti negativi derivanti dall'infrastruttura stradale sui nuovi insediamenti previsti.