

INTERVENTO 1 RIQUALIFICAZIONE SUOLO PUBBLICO BORGATA TESSO, BORGO VITTORIA

1. QUADRO CONOSCITIVO

Quadro conoscitivo generale e obiettivi dell'intervento

Visto il carattere peculiare dell'area caratterizzata da bassi fabbricati popolari di fine ottocento si propone l'attivazione di un progetto unitario di sistemazione del suolo pubblico: sistemazione di dissuasori del traffico lungo via Giachino, pedonalizzazione di un tratto di via Giachino con allestimento dello spazio pubblico come piazza e nuovo centro aggregativo identificativo del luogo, limitazione al traffico di alcune vie, in alcune ore della giornata. Inoltre, valorizzazione del tessuto urbano esistente su via Tesso, nei confronti del nuovo insediamento Snos attraverso il ripristino dell'originaria pavimentazione in acciottolato limitatamente alla sezione originale della via, pedonalizzazione e valorizzazione di due percorsi prioritari (via Vittoria e via Valfenera), di collegamento tra via Stradella e p.za della Vittoria (baricentro naturale e punto di forte attrazione e aggregazione culturale) attualmente già utilizzati dai fruitori del mercato di p.za della Vittoria, potenziamento dell'illuminazione esistente, regolamentazione delle insegne luminose, individuazione e segnalazione dei percorsi di penetrazione al parco Dora Spina 3. Obiettivo principale dell'intervento è la tutela e la valorizzazione degli spazi urbani, riducendo il traffico veicolare, oltre che di ricucitura tra i due insediamenti urbani.

Individuazione e valutazione delle alternative progettuali

Sono state prese in considerazione diverse alternative progettuali che sono state progressivamente superate nel corso degli incontri con i vari tavoli locali: è stata abbandonata l'ipotesi di realizzare autorimesse interrato, originariamente previste sotto il sedime stradale di Corso Brin, a seguito di una valutazione dell'interesse verso tale tipo di attrezzatura da parte dei residenti.

Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Ente pubblico (comune di Torino)

Modalità di gestione dell'opera

Si tratta di un intervento pubblico per la realizzazione di infrastrutture: la gestione dell'opera una volta conclusa sarà a carico dell'ente locale

Planimetria e cartografia dell'area interessata

Vd. Allegato

Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera

Vd. allegato

2. FATTIBILITA' TECNICA

Indicazioni tecniche "di base" ed esplorazioni preprogettuali

L'intervento proposto, per rispondere alla necessità di ricucire il tessuto urbano dell'ampia area di "Borgata Tesso – Borgo Vittoria" è articolato in un elevato numero di opere:

Borgata Tesso

Via Giachino: pedonalizzare il tratto con sezione stradale maggiore, realizzato in porfido, allestendo lo spazio pubblico come piazza e nuovo nodo aggregativo a completamento dell'area verde adiacente che viene ampliata e riqualificata; inserire l'arredo urbano, panchine e cestini, sulla base delle tipologie proposte dal comune; ridurre il flusso veicolare lungo tutta la via con l'esecuzione dei dissuasori di traffico con marmette autobloccanti in corrispondenza degli incroci, il manto stradale bituminoso verrà sostituito con cubetti in porfido grigio; incentivare il passaggio dei pedoni ampliando la sezione dei marciapiedi realizzati in pietra di luserna; limitare il posteggio delle auto solo su un lato del tratto stradale con posti auto

opportunamente segnalati ed intervallati da aiuole a prato con alberi tipo "Malus fluribunda"; potenziare l'illuminazione per garantire una maggiore sicurezza.

Via Brin: ridurre la sezione stradale agevolando il flusso veicolare ed offrendo possibilità di parcheggio al centro strada con posti auto opportunamente segnalati e collegati da un lungo tratto a prato e un filare di alberi tipo "Pirus Calleriana" affiancato da un percorso pedonale in porfido; potenziare l'illuminazione per il tratto sia pedonale, sia veicolare; inserire l'arredo urbano, panchine e cestini, sulla base delle tipologie proposte dal comune; preservare gli alberi esistenti sui marciapiedi adiacenti con delle griglie a pavimento.

Via Gramegna: pedonalizzare la via che da accesso diretto al mercato realizzando un marciapiede continuo in porfido; potenziare l'illuminazione per garantire una maggiore sicurezza.

Vie Contegno e Ciamarella: per garantire omogeneità all'intervento complessivo si prevede di sostituire il manto stradale bituminoso esistente con cubetti in porfido grigio ed i marciapiedi a raso con pietre di luserna e paletti dissuasori per proteggere il flusso dei pedoni.

Via Tesso: valorizzare il tessuto urbano esistente nei confronti del nuovo insediamento Snos: ripristinando l'originaria pavimentazione in acciottolato limitatamente alla sezione originale della via.

Borgo Vittoria

Vie Valfenera e Vittoria: riqualificare le vie che danno continuità a Borgata Tesso e Borgo Vittoria realizzando un marciapiede continuo in porfido; potenziare l'illuminazione per garantire una maggiore sicurezza.

In tutti gli interventi relativi alla mobilità pedonale descritti è necessario adottare tutte le soluzioni tecniche necessarie per garantire una maggiore fruibilità a favore dei non vedenti: guide a terra di materiali diversi, segnalazioni a terra delle intersezioni, avvisatori acustici per gli eventuali passaggi pedonali governati da semaforo, etc..

La superficie totale dell'intero intervento è di 12.800 mq.

Il valore complessivo delle opere, sulla base della descrizione sopraindicata, è riportato nello schema A allegato.

Stima parametrica dettagliata del costo di costruzione e di realizzazione

Vd. Allegato SCHEMA A

Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale

Non sono riscontrabili particolari problemi su cui porre l'attenzione: si tratta di interventi per la sistemazione dello spazio pubblico viabile e pedonale che richiedono attenzione in relazione ai valori anche minimi presenti nell'intorno edificato e cura per l'eliminazione delle barriere architettoniche nonché la verifica dello stato delle infrastrutture del sottosuolo.

3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Compatibilità urbanistica

VD. Allegato SCHEMA URB

Descrizione di eventuali impatti ambientali dovuti all'opera e misure compensative da prendersi

Gli interventi sono finalizzati a riorganizzare le aree della mobilità pedonale ed a inserire spazi di riorganizzazione della sosta e quinte alberate lungo la viabilità principale; tali interventi determineranno effetti positivi sulla qualità ambientale degli spazi aperti contribuiranno ad eliminare situazioni di disordine sulla viabilità stessa concorrendo ad elevare il livello della qualità urbana.

Eventuali disagi saranno prodotti durante il corso dei lavori: aumento del traffico, soprattutto pesante, rumori, blocco parziale della viabilità. Si tratta di impatti negativi che dovranno essere mitigati con particolari provvedimenti direttamente connessi all'organizzazione del cantiere.

Descrizione dettagliata di eventuali impatti paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prevedersi

L'attuale situazione di infrastrutturazione tendenzialmente debole viene migliorata con gli interventi previsti. L'inserimento di spazi verdi e quinte alberate costituisce elemento di innalzamento del livello paesaggistico dell'area in un ambito che per scarsa manutenzione e qualità del costruito presenta elementi di criticità paesaggistica.

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

Definizione del bacino di utenza dell'opera, analisi della domanda potenziale e dei competitori presenti

L'intervento è parte di un più ampio programma di riqualificazione che ha come obiettivo il recupero e la conservazione dei caratteri storico-architettonici della Borgata, con il coinvolgimento di attori privati sia per quanto riguarda il recupero del tessuto edilizio che il sistema del commercio locale e delle attività economiche insediate.

I materiali per l'intervento di tipo tradizionale mirano a restituire uno dei tratti peculiari dell'identità della Borgata.

L'opera si rivolge in prima istanza ai residenti della Borgata, in secondo luogo agli abitanti delle tre circoscrizioni 5-6-7 in quanto Borgata Tesso diviene parte di un percorso che individua nei Docks Dora e nell'edificio industriale ex Incet importanti momenti della memoria storica della città tra loro collegati da percorsi prevalentemente pedonali.

Poiché si ritiene che le tappe di tale percorso possono essere di interesse sovralocale l'utenza diviene potenzialmente di rango cittadino: Borgata Tesso per la testimonianza storico-architettonica, per la presenza di attività artigianali, enogastronomiche e di intrattenimento; Docks Dora per la presenza di attività commerciali e di intrattenimento; ex Incet per il richiamo sviluppato da funzioni di interesse cittadino come le associazioni religiose non cattoliche e la scuola circense.

Stima dei potenziali utenti

Valgono le considerazioni del punto precedente.

Piano finanziario dell'opera – analisi costi ricavi

VD. Allegato SCHEMA S3

Il costo totale dell'intervento ammonta ad €. 3.759.542,00.

Il piano finanziario è stato elaborato considerando un orizzonte temporale di venti anni, sulla base delle seguenti assunzioni:

- contributi pubblici regionali/statali per il 100% del costo dell'intervento;
- 0 unità di personale dipendente;
- manutenzione annuale: €. 150.381,68;
- valore residuo dopo venti anni di €. 3.059.494,01.

Trattandosi di un'opera di sistemazione viabile, non è possibile individuare entrate dirette. Pertanto nell'elaborazione del piano finanziario, si è supposto un contributo di parte pubblica (Comune) pari ad € 113.280,00 all'anno che consente l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento. Il valore attuale dell'operazione, nell'arco temporale di riferimento, è praticamente nullo (€ 6.306,00), mentre il Tasso Interno di Rendimento (TIR) è risultato pari a 5,03%.

Va poi tenuto presente che questo genere di interventi produce ricadute positive (esternalità positive) nei confronti della collettività. Benefici che, seppure non hanno trovato una quantificazione, sono comunque innegabili e vanno tenuti in debita considerazione da parte degli Enti Pubblici.

Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria

Il costo dell'intervento è a carico del bilancio comunale: la copertura finanziaria sarà assicurata mediante ricorso alle eventuali fonti di finanziamento previste nei pubblici ed alle disponibilità del bilancio comunale (cofinanziamento).

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

Analisi aggregata di carattere sostanzialmente descrittivo dei benefici e dei costi "esterni" o "interni" per la collettività.

Gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico previsti nelle aree della Borgata Tesso e della Borgata Vittoria producono i seguenti benefici non monetizzabili per la collettività:

- è resa più facile la mobilità pedonale per tutti gli utenti (anziani, donne e bambini, portatori di handicap, etc.): i percorsi protetti rispetto al traffico delle auto, senza limiti derivanti dalla presenza di barriere architettoniche, facilmente individuabili ed opportunamente attrezzati ed illuminati determinano aree e spazi in cui l'utente – pedone non incontra ostacoli o difficoltà,
- danno una maggiore sensazione di sicurezza non solo legata alle forme dello spostamento (la sicurezza della mobilità pedonale che non presenta punti di conflitto con altri tipi di mobilità) ma una sicurezza legata alla percezione dell'intorno visto come ambiente amico, non aggressivo,
- costituiscono un elemento che aumenta la gradevolezza del luogo (piazza, strada, percorso, etc.) ne potenzia la fruibilità e concorrono a rendere più concrete le forme di utilizzo della città e delle sue funzioni,
- facilitano la vita di relazione offrendo un ambiente nel quale si può sostare, chiacchierare, consumare il tempo,
- concorrono a valorizzare il patrimonio edilizio a contorno degli spazi sistemati, generando un incremento del valore degli immobili,
- concorrono alla valorizzazione delle attività economiche attive nell'intorno offrendo migliori condizioni di accesso, un ambiente di qualità più elevata e maggiori spazi direttamente fruibili dagli utenti,
- determinano un incremento dei valori immateriali legati alla immagine ed alla percezione dei luoghi centrali delle borgate (Borgata Tesso e Borgo Vittoria)
- riducono la pressione del traffico veicolare e concorrono alla riduzione dell'inquinamento atmosferico
- concorrono ad un miglioramento della percezione da parte del cittadino dell'immagine della amministrazione pubblica e della sua attività.

Gli stessi interventi generano costi non monetizzabili, per la collettività che possono essere così rappresentati:

- impegno locale di risorse pubbliche che, per effetto della loro relativa limitatezza, vengono sottratte ad altri interventi
- riducono gli spazi per la mobilità veicolare e le aree della sosta degli autoveicoli
- producono disagi ai residenti ed alle attività durante le fasi della loro realizzazione.

6. PROCEDURE

Descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull'opera

Sull'opera non gravano vincoli particolari: tuttavia su alcune delle aree prospettano edifici riconosciuti di interesse documentario o storico. E' quindi necessario che in sede di elaborazione dei progetti siano adottate le cautele necessarie.

Trattandosi di intervento complesso, esteso ad una pluralità di aree, è opportuno procedere ad una progettazione unitaria ripartita in lotti funzionali.

Descrizione puntuale dei passaggi normativi e procedurali che si intendono attuare per superare i vincoli indicando i relativi tempi

Non esistono vincoli sull'area.

Cronoprogramma delle scadenze temporali

VD. Allegato SCHEMA S1

7. ANALISI DI SENSIBILITA' E DI RISCHIO

Analisi di sensibilità

Trattandosi di una opera pubblica ordinaria, gli elementi di sensibilità sono da ricercare nelle condizioni connesse al finanziamento (cofinanziamento sì/no, tempi di erogazione degli eventuali contributi, provvedimenti di carattere generale in ordine alla finanza pubblica).

Analisi di rischio

Gli elementi di rischio dell'opera sono connessi alla disponibilità del finanziamento, ed alla ordinaria evoluzione del progetto (preliminare, definitivo ed esecutivo) nonché, in fase esecutiva, al manifestarsi di condizioni non prevedibili.

Trattandosi un'opera completamente finanziata dal pubblico, è chiaro che il reperimento di risorse, sia in fase di esecuzione che in fase di gestione e manutenzione, sarà collegato ai vincoli di bilancio degli Enti coinvolti.