

# SCHEDA INTERVENTI

Borgaro Torinese – B) MANUTENZIONE RIUSO RIFUNZIONALIZZAZIONE

## SEZIONE I: IDENTIFICAZIONE DEL PROGETTO – B1-BOR; B2-BOR; B3-BOR

### 1. Nome identificativo del progetto

Ambito di Via Lanzo: la rigenerazione

### 2. Comune/i proponente/i

BORGARO TORINESE

### 3. Responsabile Unico del Procedimento(RUP)

Ente	Comune di Borgaro Torinese			
Indirizzo (Civico, CAP, Località)	Piazza Vittorio Veneto, 12 - 10071 - Borgaro T.se			
Telefono	0114211111	cell.	fax	0114211242
e-mail	<a href="mailto:lavori.pubblici@comune.borgaro-torinese.to.it">lavori.pubblici@comune.borgaro-torinese.to.it</a>			
Funzionario di riferimento	Arch. Danilo Rebesco			

## SEZIONE II: TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE DEL PROGETTO

### 4. Descrizione delle aree di periferia in cui saranno svolte le attività progettuali

*(Indicare le aree di intervento, specificando sulla base di quali caratteristiche di marginalità economica e sociale, degrado edilizio e carenza di servizi, le stesse possono essere considerate "periferie" – Art. 4, comma 2 del Bando)*

Il comune di Borgaro, centro di quasi 14000 abitanti a circa 8 km da Torino, pur avendo conosciuto negli anni più recenti un miglioramento notevole della qualità urbana, resta tuttavia abbastanza dipendente dalla confinante area torinese. E' quasi d'obbligo il costante trasferirsi a Torino per quanto al di fuori dall'ordinario, per servizi esistenti ma non ancora sufficienti a rispondere ad un livello più articolato di domanda che esprime interessi ma si trova a confrontarsi con la mancanza di spazi e strutture adeguate. I giovani vivono tale bisogno in modo più accentuato e considerano di routine il trasferimento verso la città per quasi ogni tipologia di servizi: da quelli scolastici superiori, a quelli per la cultura ed il tempo libero. A carico della comunità locale restano inevitabilmente le situazioni di difficoltà e di disagio sociale oggi aggravate dalla crisi finanziaria. La riqualificazione di quest'area periferica di città vuole condurre alla riqualificazione ambientale locale e al recupero della "solidarietà urbana" tra l'area centrale - storica e il tessuto marginale, compromesso dalla barriera prodotta dall'asta di scorrimento della via Lanzo che per decenni ha diviso in due parti la città, fattore che ha precluso qualsiasi aspirazione di centralità all'area.

### 5. Tipologia di azione e descrizione del progetto

*(Da attuarsi senza ulteriore consumo di suolo - Art. 4, comma 3, del bando)*

progetti di miglioramento della qualità del decoro urbano;

**progetti di manutenzione, riuso e rifunionalizzazione di aree pubbliche e di strutture edilizie esistenti, per finalità di interesse pubblico;**

progetti rivolti all'accrescimento della sicurezza territoriale e della capacità di resilienza urbana;

progetti per il potenziamento delle prestazioni e dei servizi di scala urbana, tra i quali lo sviluppo di pratiche del terzo settore e del servizio civile, per l'inclusione sociale e la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano e urbano;

progetti per la mobilità sostenibile e l'adeguamento delle infrastrutture destinate ai servizi sociali e culturali, educativi e didattici, nonché alle attività culturali ed educative promosse da soggetti pubblici e privati.

*(Descrivere in cosa consistono gli interventi previsti, indicandone le caratteristiche tecniche, localizzative e dimensionali. Descrivere le caratteristiche innovative del progetto sotto il profilo organizzativo, gestionale, ecologico, ambientale e architettonico)*

### **B1 Lavori di riqualificazione urbana tramite la ristrutturazione urbanistica del comparto sotteso dalla via Lanzo, nel tratto compreso fra le vie Martiri della Libertà e Italia**

L'intervento mira alla riorganizzazione dell'assetto viario di via Lanzo, trasformandola da strada di scorrimento a viabilità di quartiere per una tipologia di traffico commerciale e residenziale. Il declassamento di via Lanzo ha portato alla definizione di una sede carrabile più contenuta, caratterizzata dalla realizzazione di un viale centrale alberato e la revisione dell'impianto viario di accesso. Cuore della riqualificazione sarà la nuova grande piazza centrale che ospiterà il mercato settimanale (70 banchi) sarà a disposizione della cittadinanza per iniziative culturali e di aggregazione. La progettazione dell'arredo verde ha come linea guida la sostenibilità ambientale e la riduzione delle spese di manutenzione.

### **B2 Riqualificazione area ex Marchiolatti - edilizia residenziale**

Si prevede la realizzazione di 60 alloggi di edilizia agevolata. Punta al miglioramento della qualità tipologica delle singole abitazioni con i seguenti obiettivi:

- eliminazione delle barriere architettoniche
- flessibilità delle unità
- studio di forme innovative di distribuzione degli spazi interni
- studio di soluzioni abitative per utenze sociali deboli

### **B3 Riqualificazione area ex Marchiolatti - centro commerciale**

Si prevede la realizzazione di un edificio di 2500 mq di slp con destinazione commerciale con l'obiettivo di puntare al miglioramento della qualità tipologica dell'area e garantire un miglior accesso ai servizi di vicinato da parte degli abitanti di zona.

## **6. Lotti funzionali**

*(Se il progetto è costituito da lotti funzionali, indicare il numero di lotti e specificare come gli stessi siano autonomamente fruibili, Art. 6, comma 1, lett. d del Bando)<sup>1</sup>*

Progetto costituito da un unico lotto funzionale **B2-B3**

Progetto costituito da più di un lotto funzionale **B1**

**B1** Il progetto sarà suddiviso in 4 lotti funzionali

- lotto I – tratto centrale;
- lotto II – via svizzera;
- lotto III – tratto sud;
- lotto IV – tratto nord

## **7. Conformità agli strumenti urbanistici vigenti**

*(Indicare lo/gli strumento/i urbanistico/i vigente/i di riferimento – Art. 6, comma 1, lett. c del Bando)*

Il progetto è conforme a quanto previsto nel PRGC - Variante 5 Septies

<sup>1</sup> In questo caso, alla domanda di contributo deve essere allegata apposita relazione tecnica che dimostri l'autonoma fruibilità di ciascun lotto.

**8. Conformità del progetto con gli strumenti di pianificazione regionali, metropolitani, comunitari.**

Il progetto è conforme agli strumenti di cui all'oggetto

**9. Vincoli ambientali, beni culturali, beni ed immobili sottoposti a tutela paesaggistica**

(Qualora i progetti rechino interventi su beni culturali o su immobili o su aree sottoposte a tutela paesaggistica o a vincolo ambientale, gli stessi dovranno essere corredati dalle relative autorizzazioni rilasciate, o da una preventiva dichiarazione in merito alla loro compatibilità – Art. 4, comma 4 e art. 5, commi 4 e 5 del Bando)

Il progetto reca interventi su beni culturali o su immobili o su aree sottoposte a tutela paesaggistica o a vincolo ambientale?  NO  SI  
Specificare il tipo di vincolo:

**10. Stato della progettazione**

(indicare il livello e gli estremi di approvazione del progetto – Art. 6, comma 1, let. b, del Bando)

progetto di fattibilità tecnica ed economica

**progetto definitivo** progetto esecutivo

B1 approvato con DGC n. 9 del 11/04/2013

B2-B3 Deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 20/06/2007

**SEZIONE III: ASPETTI ECONOMICO-FINANZIARI**

**11. Costo complessivo del progetto**

Euro **13.793.057,00**

**12. Quadro economico dell'intervento**

Tipologia di Costo	B1	B2	B3	Totale
Importo lavori	3.280.305,00	6.000.000	3.000.000	<b>12.280.305</b>
Spese tecniche	130.000,00			<b>130.000</b>
Espropri	0			
IVA	449.000,78			<b>449.000,78</b>
Costi per servizi	0			
Costi di cui all' Art. 4, comma 5, del bando	0			
Altri costi spese per accertamenti di laboratorio, oneri per il conferimento in discarica, imprevisti e altre somme a disposizione)	933.751,22			<b>933.751,22</b>
<b>TOTALE</b>	<b>4.793.057</b>	<b>6.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>13.793.057</b>

### 13. Piano di copertura finanziaria

(Evidenziare la capacità del progetto a provvedere alla copertura del fabbisogno finanziario, sia nella fase di investimento che in quella di esercizio)

Voci	B1	B2	B3	Totale
<b>Totale costi di investimento</b>	<b>4.793.057</b>	<b>6.000.000,00</b>	<b>3.000.000,00</b>	<b>13.793.057</b>
<b>Copertura costi di investimento</b>				
Risorse pubbliche	2.000.000,00			<b>2.000.000</b>
Risorse private		6.000.000,00	3.000.000,00	<b>9.000.000,00</b>
Altre risorse finanziarie pubbliche:				
Risorse regionali				
Risorse comunali	2.793.057,00			<b>2.793.057</b>
Altro				
<b>Totale fabbisogno di esercizio</b>	<b>933.751,22</b>			<b>933.751,22</b>
<b>Copertura fabbisogno di esercizio</b>				
<b>Saldo finanziario</b>	<b>4.793.057,00</b>	<b>6.000.000,00</b>	<b>3.000.000,00</b>	<b>13.793.057</b>
<b>Totale fabbisogno</b>	<b>2.000.000,00</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.000.000</b>
<b>Totale copertura</b>				
<b>Saldo</b>				

### 14.

#### Importo complessivamente richiesto a valere sul fondo di cui all'art.2, comma 2 e limite minimo di finanziamento necessario (art. 8, comma 2)

(indicare il limite di finanziamento pubblico al di sotto del quale il soggetto proponente è in grado di garantire comunque la fattibilità dell'intervento, facendo ricorso a risorse proprie o a finanziamenti privati, o ridimensionando l'iniziativa assicurando l'efficacia dei risultati parziali in questo modo conseguiti)

**B1** Importo richiesto € 2.000.000, 00 - Importo minimo € 2.000.000,00

### 15. Descrizione del modello di gestione prescelto

**B1** Gestione diretta del Comune  
**B2-B3** Gestione privata

### 16. Descrizione delle modalità di attuazione del modello di gestione prescelto

(Indicare anche le modalità di copertura dei costi di gestione ed evidenziare le criticità)

**B1** L'area sarà gestita con le normali procedure già in atto nel Comune di Borgaro per le altre aree mercatali e la gestione degli spazi pubblici

## SEZIONE IV: ANALISI DELLA DOMANDA E DEI FABBISOGNI LOCALI

### 17. Fabbisogni locali cui l'intervento risponde

(Riportare i fabbisogni locali soddisfatti dagli interventi previsti, specificando come il progetto contribuisce alla



riqualificazione urbana e alla sicurezza delle periferie)

**B1** Realizzazione di una nuova area mercatale adeguata alle normative vigenti, ricucitura delle due parti di città divise dalla via Lanzo e restituzione ai cittadini di spazi di relazione precedentemente destinati alla sola viabilità veicolare  
**B2-B3** Rigenerazione urbanistica di un'area industriale dismessa nei pressi del centro storico, senza ulteriore consumo di suolo

### 18. Tipologia e numero di beneficiari diretti e indiretti e relative modalità di individuazione

(Descrivere e quantificare la domanda attuale e potenziale relativa al progetto. La domanda comprende tutti i destinatari che potranno, direttamente e indirettamente, beneficiare del progetto)

I beneficiari finali sono:  
**B1** i 14.000 abitanti di Borgaro  
**B2** le 60 famiglie che si andranno ad insediare nell'area  
**B3** i 3.000 abitanti dell'area circostante all'intervento

### 19. Ricadute positive per il territorio

(Descrivere il valore aggiunto e l'importanza dell'intervento per il territorio)

Riqualificazione generale di un comparto urbano per funzioni di relazione, abitative e commerciali.  
Rigenerazione funzionale di ambiti produttivo-industriali dismessi.

## SEZIONE V: TEMPISTICA

### 20. Tempi di esecuzione

(Indicare i tempi complessivi di esecuzione del progetto)

**B1** 27 mesi progettazione, appalto e realizzazione dei lavori  
**B2** 2 anni per la realizzazione degli edifici  
**B3** 1 anno per la realizzazione dell'edificio e l'entrata in funzione

## SEZIONE VI: RISULTATI ATTESI

### 21. Indicatori di realizzazione e di risultato

(Quantificare gli indicatori di realizzazione/risultato, attuali e attesi relativi al progetto. Gli indicatori di realizzazione sono riferiti all'attività –ad esempio, edifici costruiti o numero di imprese beneficiarie di un sostegno finanziario-; gli indicatori di risultato si riferiscono all'effetto diretto ed immediato prodotto dall'intervento – ad esempio nuovi posti di lavoro creati, utenti serviti, riduzione dei reati)

Tipologia indicatore	Indicatore	Valore attuale	Valore atteso
Realizzazione	<b>B1</b> Mq di riqualificazione stradale	29.800	24.500
	<b>B1</b> Mq di area mercatale	0	5.300
	<b>B2</b> Num alloggi	0	60
	<b>B3</b> Mq slp	0	2.500
Risultato	<b>B1</b> Mq di riqualificazione stradale		24.500
	<b>B1</b> Mq di area mercatale		5.300
	<b>B2</b> Num alloggi		60
	<b>B3</b> Mq slp		2.500

## SEZIONE VII: ALTRI SOGGETTI COINVOLTI

### 22. Partecipazione di soggetti privati

*(Indicare gli eventuali soggetti privati coinvolti)*

**B2** l'Intervento è a carico della Cooperativa San Pancrazio

**B3** l'Intervento è a carico della soc TURINRE

### 23. Modalità di coinvolgimento dei soggetti privati

*(Indicare le modalità di coinvolgimento di eventuali soggetti privati attraverso procedure di evidenza pubblica)*

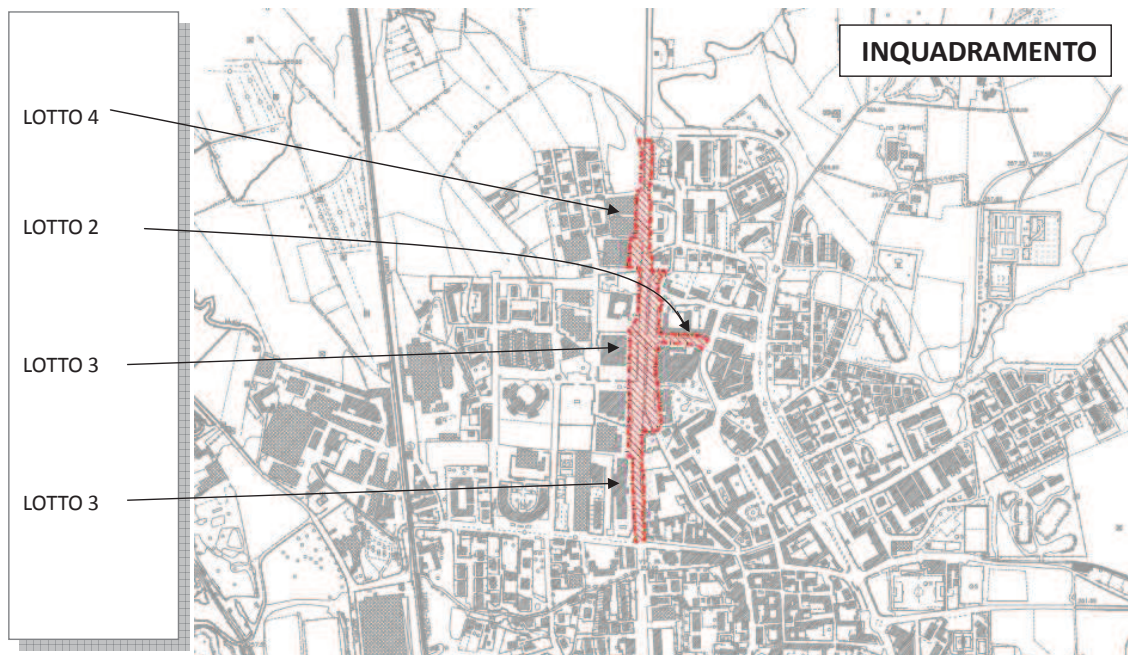
La Cooperativa San Pancrazio è già coinvolta avendo sottoscritto la convenzione per l'attuazione del SUE

La Soc. TURINRE ha presentato richiesta di permesso di costruire in data 8/4/2016



Nome identificativo del progetto B1 Lavori di riqualificazione urbana e ristrutturazione urbanistica – Via Lanzo  
Comune/i proponente/i Borgaro Torinese

**Borgaro Torinese – B) MANUTENZIONE RIUSO RIFUNZIONALIZZAZIONE**





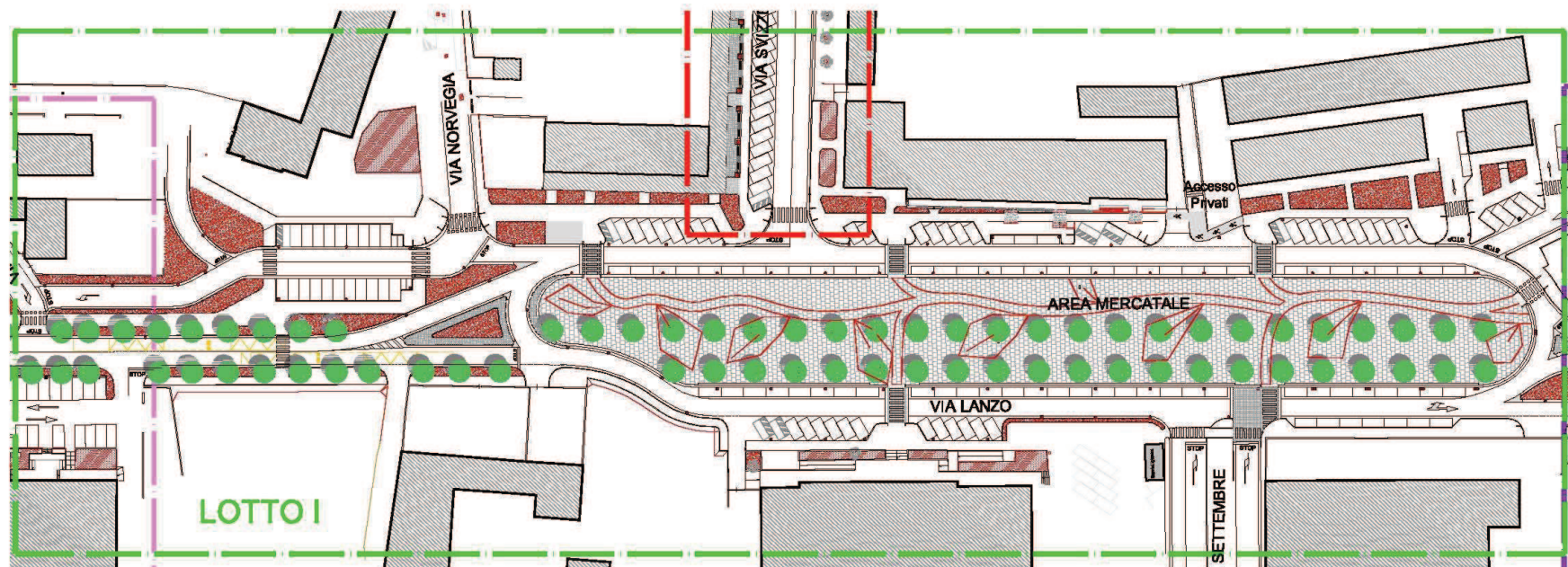
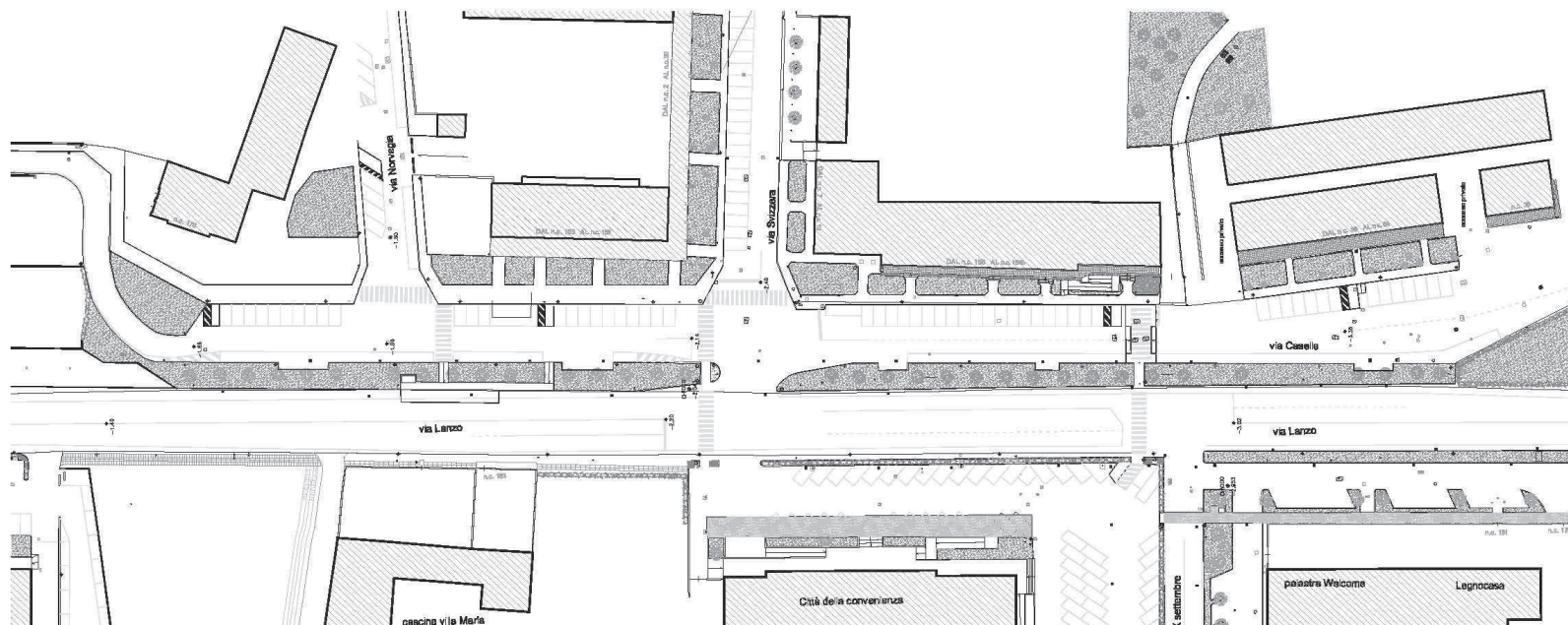
Nome identificativo del progetto

B1 Lavori di riqualificazione urbana e ristrutturazione urbanistica – Via Lanzo

Comune/i proponente/i

Borgaro Torinese

STATO DI FATTO E PROGETTO – LOTTO 1

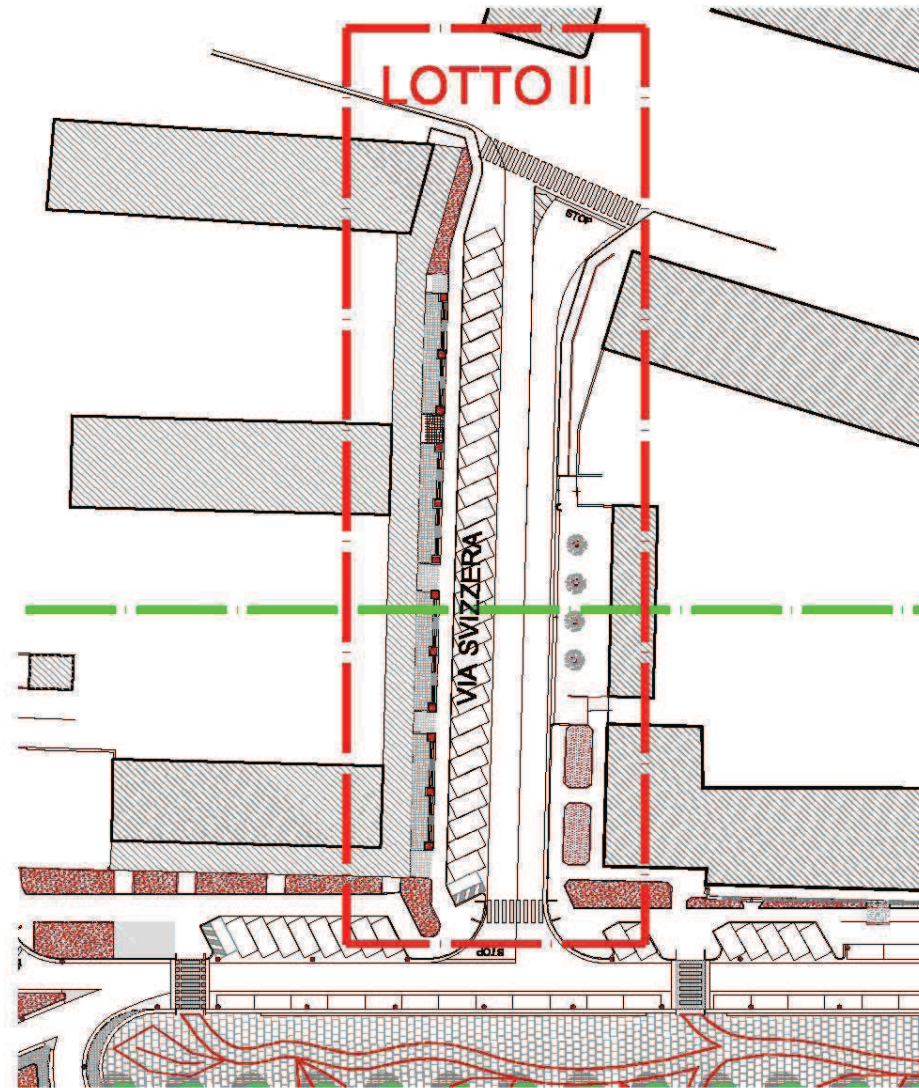
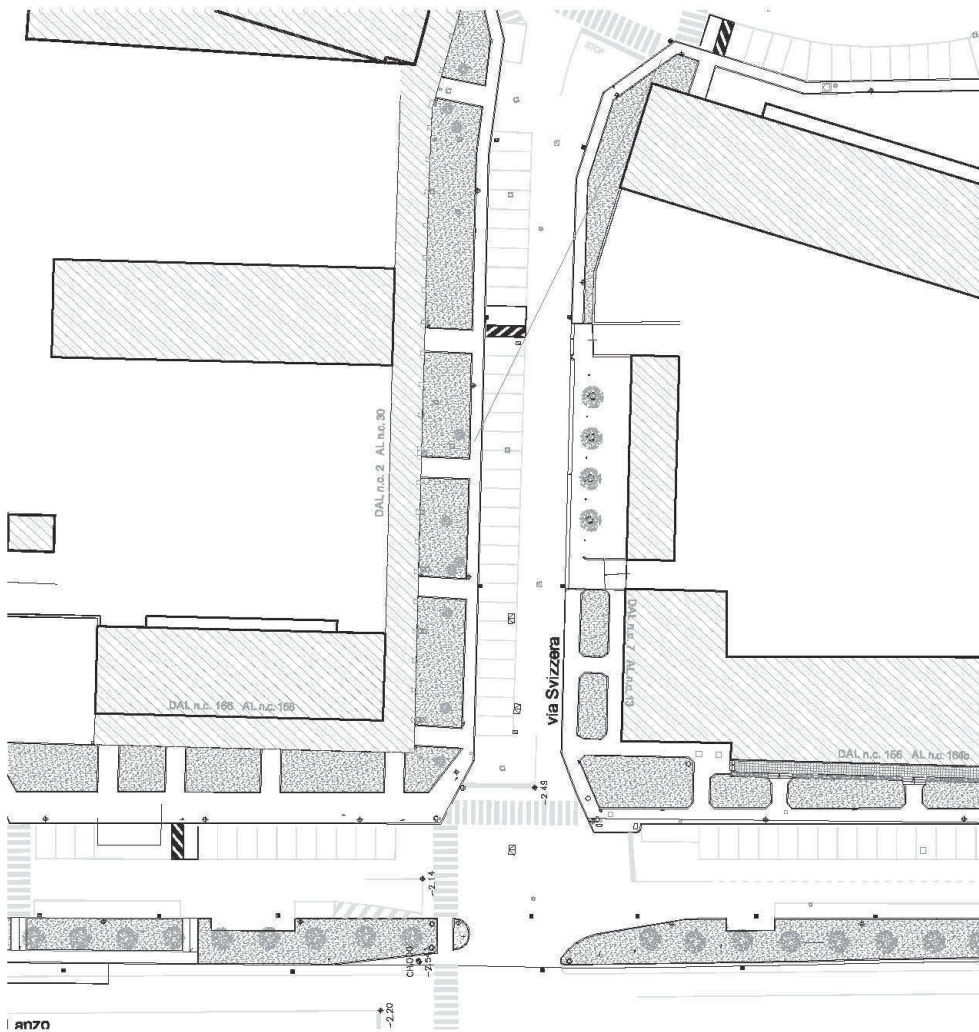




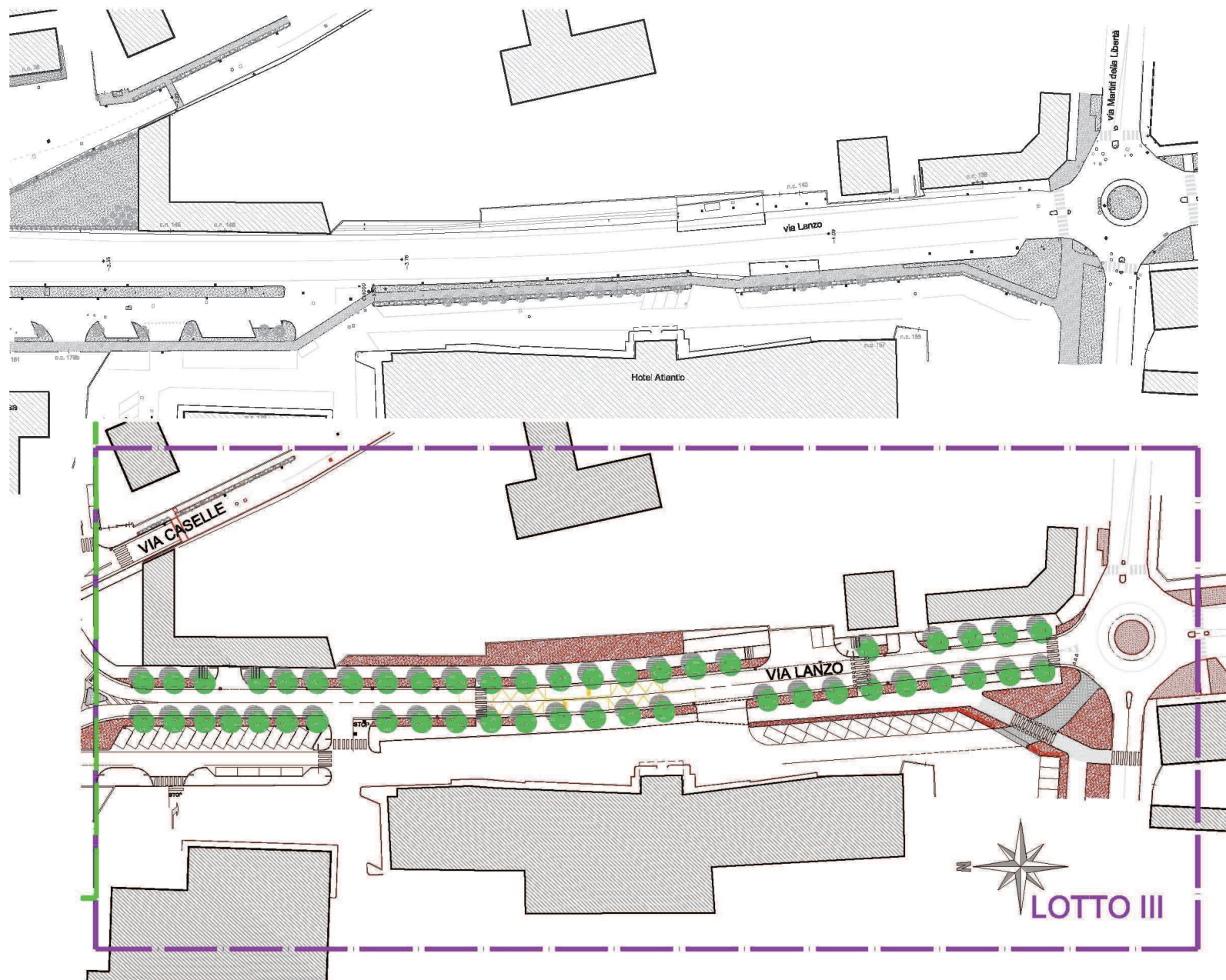
Nome identificativo del progetto  
Comune/i proponente/i

B1 Lavori di riqualificazione urbana e ristrutturazione urbanistica – Via Lanzo  
Borgaro Torinese

STATO DI FATTO E PROGETTO – LOTTO II





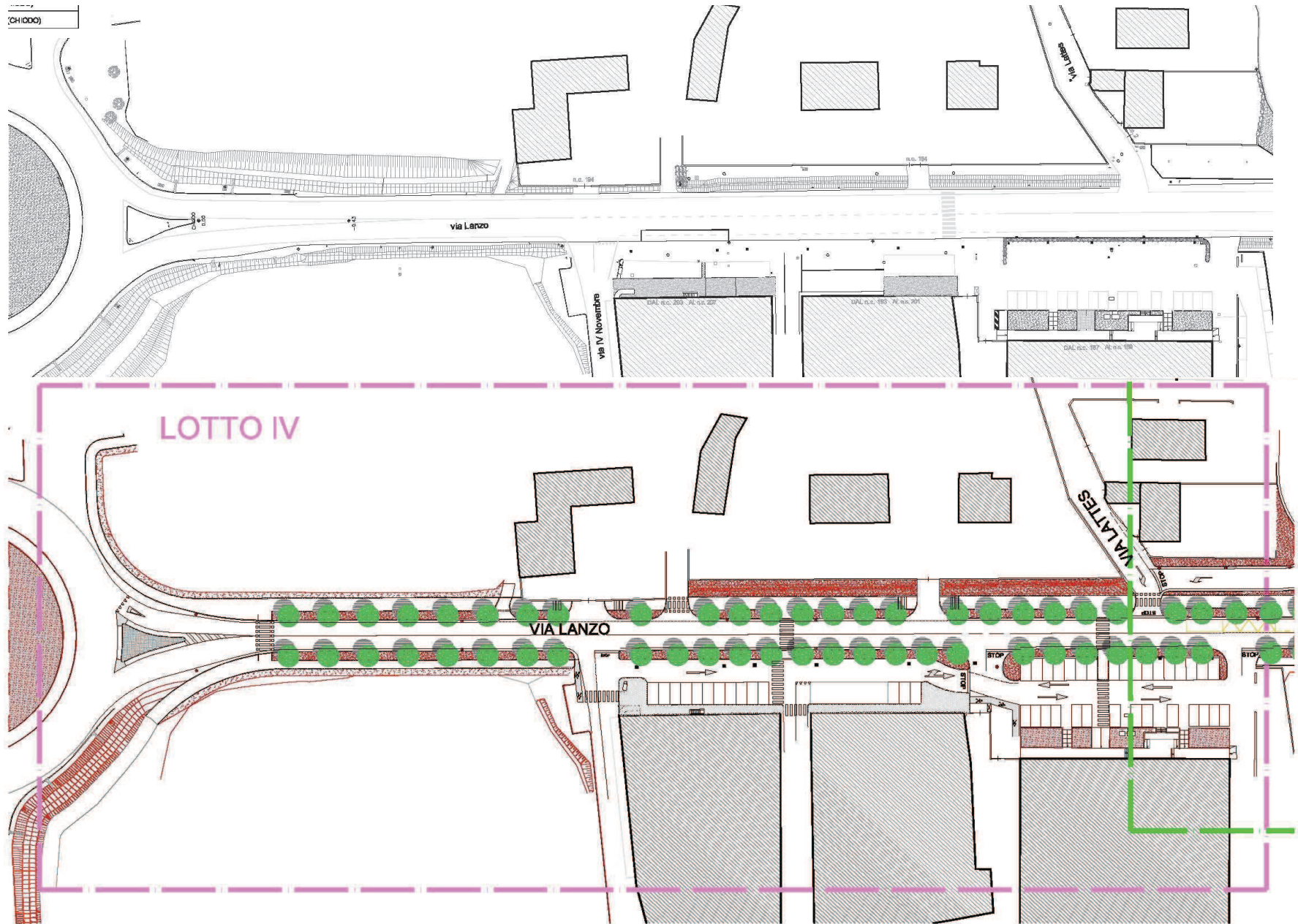




Nome identificativo del progetto  
Comune/i proponente/i

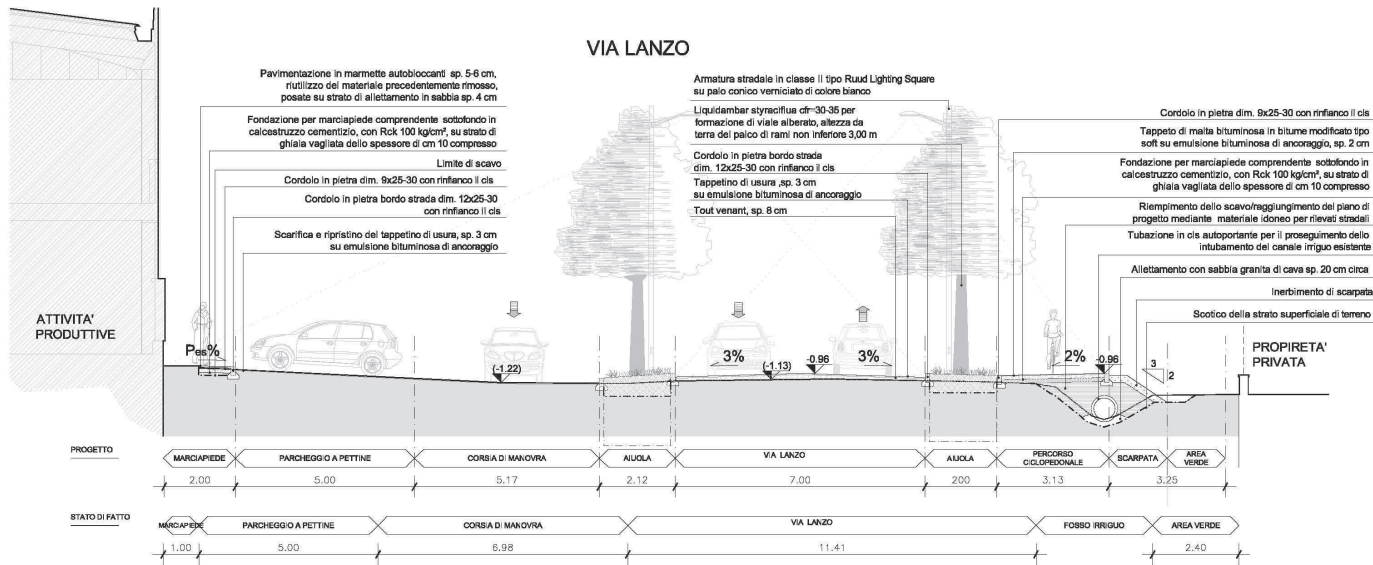
B1 Lavori di riqualificazione urbana e ristrutturazione urbanistica – Via Lanzo  
Borgaro Torinese

STATO DI FATTO E PROGETTO – LOTTO 4

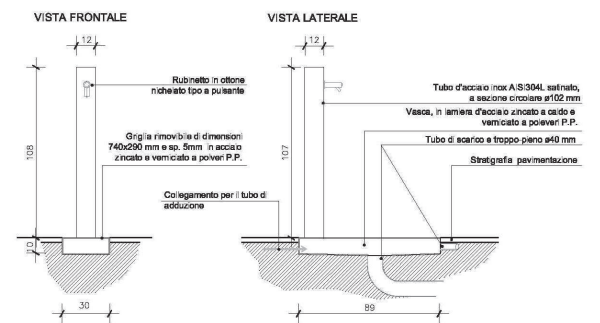




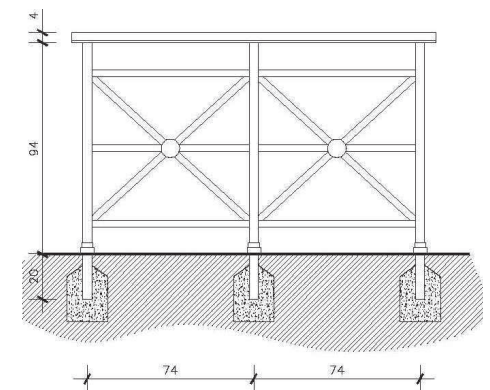
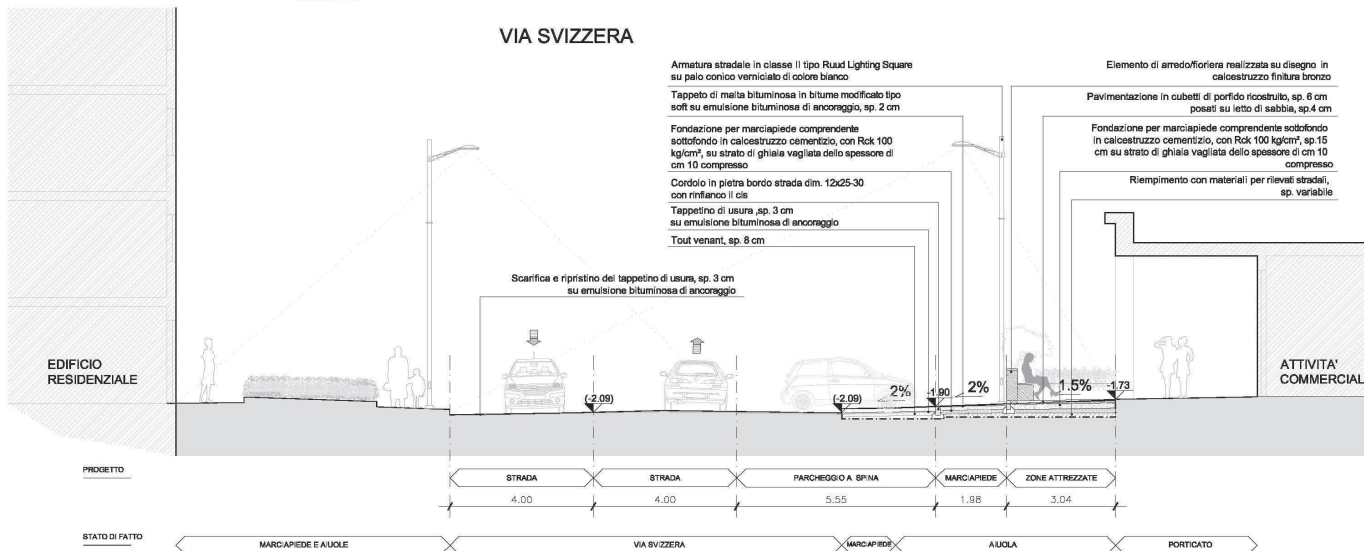
SEZIONE 7  
scala 1:100



FONTANELLA - Scala 1:20



SEZIONE 28  
scala 1:100





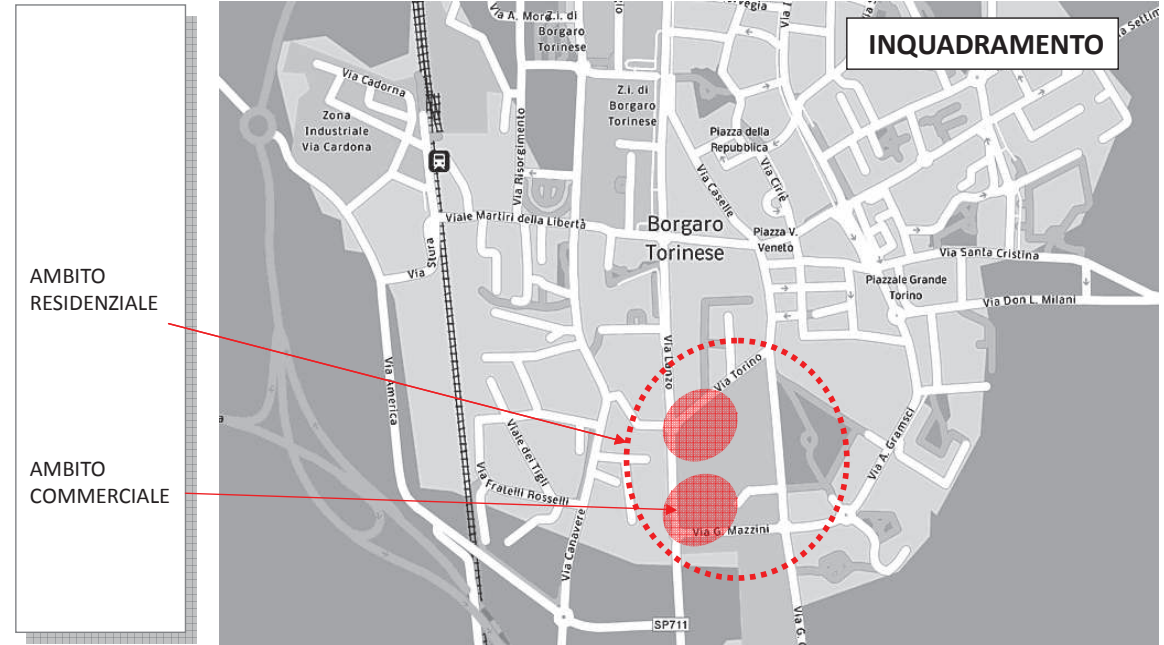
Nome identificativo del progetto

B2-B3 Riqualficazione area ex Marchiolatti

Comune/i proponente/i

Borgaro Torinese

**Borgaro Torinese – B) MANUTENZIONE RIUSO RIFUNZIONALIZZAZIONE**

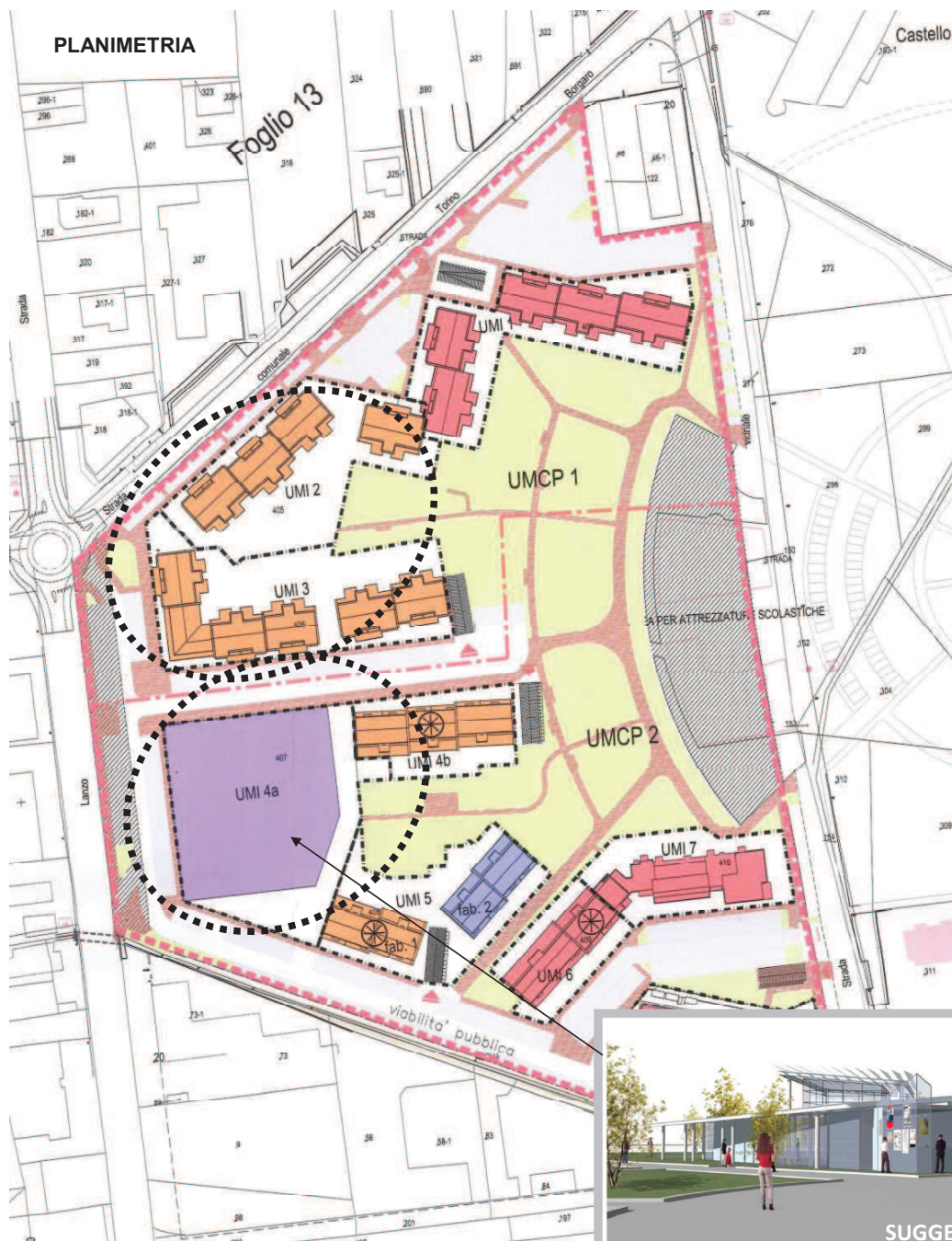


**AREA DI CANTIERE**

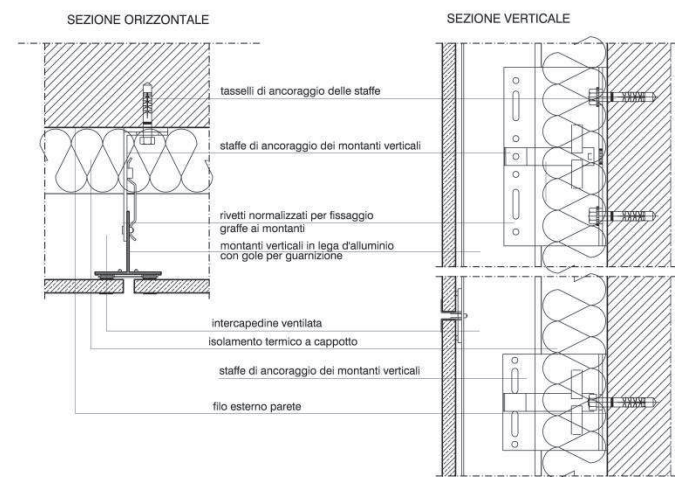
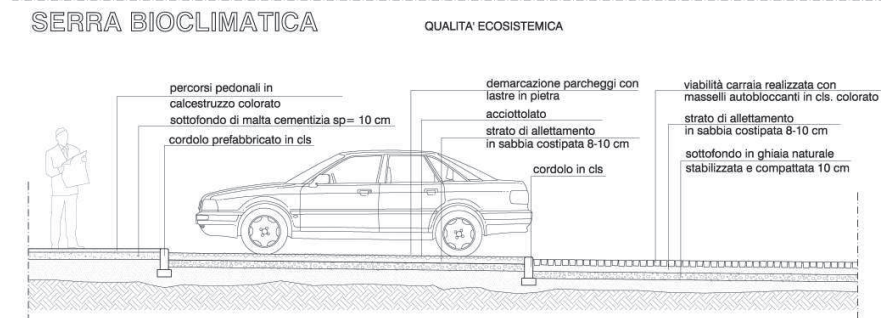
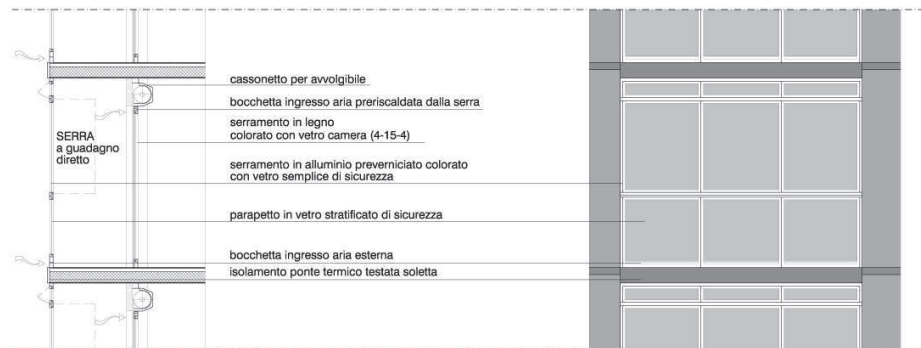


**EDIFICIO BIOCLIMATICO SPERIMENTALE**

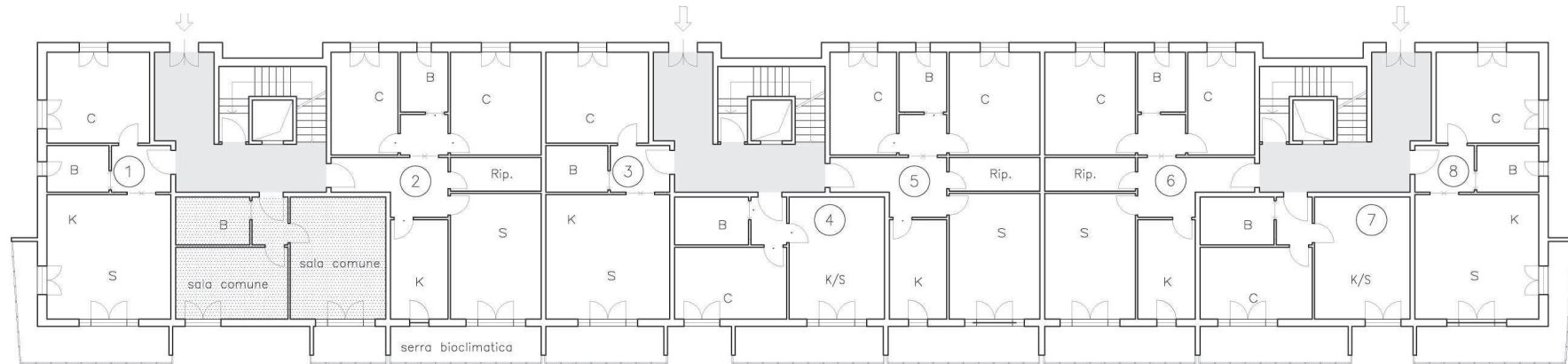




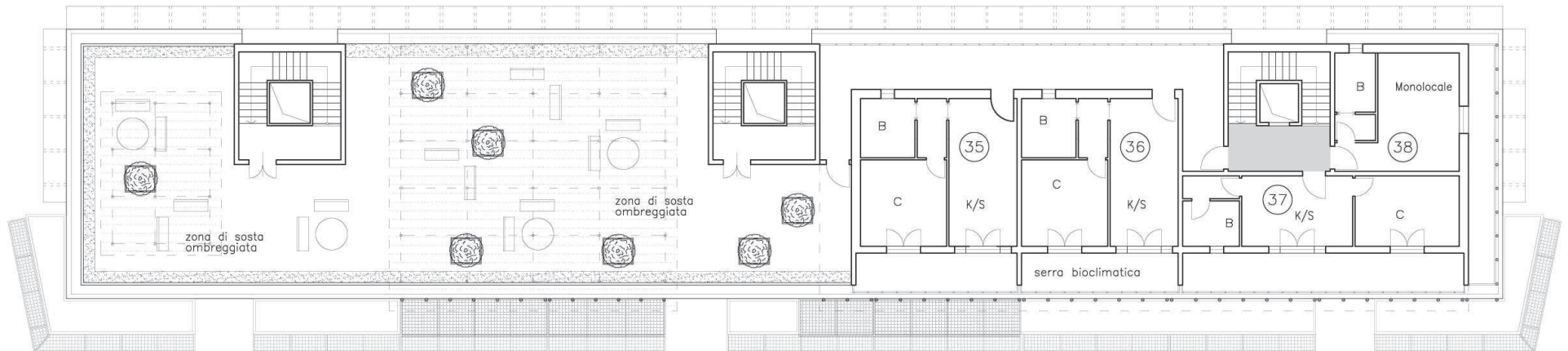
**PARTICOLARI COSTRUTTIVI DEGLI INTERVENTI SPERIMENTALI**



PIANTA PIANO TIPO



PIANTA COPERTURA





Nome identificativo del progetto

B2-B3 Riqualificazione area ex Marchiolatti

Comune/i proponente/i

Borgaro Torinese

PROGETTO RESIDENZIALE

PROSPETTO FRONTALE TIPO



PROSPETTO LATERALE TIPO



SEZIONE TIPO

