

STUDIO DI FATTIBILITA':
“PROGRAMMA CASA: 10000 ALLOGGI ENTRO IL 2012”
AREA CASERMETTE - COMUNE DI RIVALTA DI TORINO

PREMESSA	pg 4
1. <u>QUADRO CONOSCITIVO GENERALE</u>	pg7
Elementi conoscitivi di base	
1.1 Inquadramento complessivo dell'opera	
1.2 Obiettivi a breve, medio e lungo termine	
1.3 Alternative progettuali di maggior rilevanza	
2. <u>FATTIBILITA' TECNICA</u>	pg10
Progetto	
2.1 Relazione tecnico-illustrativa	
2.2 Funzioni da insediare e caratteristiche tecnico-funzionali-dimensionali	
2.3 Output (beni e /o servizi) previsti dall'opera	
2.4 Esplorazioni progettuali	
2.5 Disegno degli spazi aperti	
2.6 Soluzioni di sostenibilità ambientale	
2.7 Rapporto con il paesaggio	
3. <u>COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA</u>	pg18
Verifiche normative	
3.1 Compatibilità urbanistica	
3.2 Descrizione dettagliata di eventuali impatti ambientali dovuti all'opera e misure compensative da prendersi	
3.3 Macro-localizzazione dell'opera	
3.4 Descrizione della tipologia progettuale dell'opera pubblica e delle tecnologie adottate	
3.5 Descrizione dell'organizzazione, del sistema relazionale e di gestione dell'intervento	
3.6 Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo e con gli strumenti di pianificazione in materia ambientale	
3.7 Analisi delle principali componenti ambientali	
3.8 Analisi dei fattori di utilizzo non sostenibile delle risorse	
3.9 Analisi dei punti di forza e di debolezza del sistema ambientale	
3.10 Analisi degli elementi di criticità	
3.11 Descrizione sintetica dei parametri macro-localizzativi dell'opera	
3.12 Analisi delle scelte tecnologiche eco-efficienti	
3.13 Analisi dei sistemi organizzativo - gestionali sostenibili	
3.14 Descrizione delle principali modificazioni previste sull'ambiente	
3.15 Descrizione del livello degli impatti sulle componenti ambientali principali	
3.16 Indicazione delle principali misure previste per eliminare o mitigare gli effetti negativi sull'ambiente	
3.17 Descrizione dettagliata di eventuali impatti paesaggistici dovuti all'opera e misure compensative da prevedersi	

- 3.18 Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo e con gli strumenti di pianificazione in materia paesaggistica
- 3.19 Analisi dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali presenti nel territorio
- 3.20 Individuazione delle possibili interazioni con la realizzazione dell'opera.
- 3.21 Inserimento paesaggistico dell'intervento,
- 3.22 Indicazione degli aspetti positivi di valorizzazione del contesto
- 3.23 Indicazione degli eventuali effetti negativi e delle conseguenti misure compensative previste
- 3.24 Documentazione fotografica del sito ed eventuali simulazioni pre-progettuali

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA pg36

- 4.1 Definizione del bacino di utenza dell'opera, analisi della domanda potenziale e dei competitori presenti
- 4.2 Stima dei potenziali utenti
- 4.3 Piano finanziario dell'opera- analisi costi ricavi
- 4.4 Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria

5. CONVENIENZA ECONOMICO – SOCIALE pg40

- 5.1 Analisi dei costi e dei benefici per la collettività
- 5.2 Stima dei costi con e senza intervento
- 5.3 Stima dei benefici con e senza intervento
- 5.4 Valutazioni di sintesi dei risultati economici
- 5.5 Sviluppo di un'analisi costi-benefici semplificata riferita a dati e ipotesi preprogettuali

6. PROCEDURE pg43

- 6.1. Descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull'opera
- 6.2. Adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali
- 6.3. Cronoprogramma delle scadenze temporali

7. PARTECIPAZIONE (a cura dello studio associato R. Dispenza-A. Nasso) pg45

- 7.1. La visione di trasformazione dell'area Casermette
- 7.2. Il processo di partecipazione
- 7.3. Resoconto Focus
- 7.4. Report evento del 26-10-2008
- 7.5. Report Workshop del 6-12-2008
- 7.6. Report Scuola Media del 15-12-2008

PREMESSA

Il Comune di Rivalta ha una dimensione territoriale di km 25,25 con 17.565 abitanti, e con un tasso di crescita previsto della popolazione negli ultimi dieci anni di circa il 6%. E' dotato di Piano Regolatore Generale, approvato nel 1995, con una serie di Varianti dal 1997 al 2005, e della II Variante Generale del febbraio del 2007, in corso d'esame alla Regione Piemonte, con indicazioni sostanziali che riguardano anche la nostra area di progetto,: *"...Tale P.R.G.C. è una rielaborazione totale del precedente Piano Regolatore approvato nel 1985 in quanto, nel 1989, si riscontrò la necessità di dover avviare studi ed elaborati per giungere alla nuova stesura del piano generale con nuovi indirizzi, ivi comprese le previsioni cautelari sul territorio concernenti le aree ed impianti adeguati alle esigenze della popolazione e delle attività, nonché in ossequio alle innovazioni determinate in campo giuridico e legislativo..."* (1)

All'interno della Variante sono determinati due punti molto importanti, che riguardano il *"...reperimento di nuovi insediamenti residenziali con l'individuazione e il dimensionamento di aree per nuovi insediamenti integrati di edilizia economica e popolare, e il riordino delle frazioni Gerbole e Tetti Francesi..."* (1) Successivamente l'Amministrazione Comunale ha bandito un Concorso d'idee per l'area degli ex depositi militari di Casermette, in cui erano ben presenti lo sviluppo di questi due punti. Il concorso è stato aggiudicato al nostro gruppo di lavoro e, come previsto dal bando, è stato dato incarico seccessivamente per questo Studio di Fattibilità.

Abbiamo quindi recepito tutte le principali direttive che sono espresse nella II Variante del P.R.G.C., sia nella fase del Concorso per Idee, sia nella fase successiva di questo SDF, ampliando ulteriormente il nostro lavoro con le indicazioni concordate con l'Amministrazione Comunale che sono nate dall'analisi generale sui progetti del Concorso per Idee e dalle conclusioni del processo partecipativo intrapreso con le associazioni e la popolazione locale. L'Amministrazione ha, infatti, avviato una serie d'iniziate con l'intento di valorizzare l'area degli ex depositi militari di "Casermette", finalizzate alla progettazione di un nuovo quartiere residenziale, con due obiettivi principali: un'elevata sostenibilità sociale (con un mix di residenze pari al 40% a utilizzo economico-popolare e 60% residenza libera) e ambientale. Ma il punto fondamentale di questo progetto è che il nuovo quartiere dovrà, contemporaneamente, apportare un radicale cambiamento alle due frazioni di Gerbole e Tetti Francesi Inferiori, comunità che risentono fortemente della loro natura di zone residenziali periferiche con un'evidente carenza di servizi e infrastrutture. Queste frazioni, pur conservando la loro identità, potranno usufruire dei nuovi grandi spazi urbani pubblici, dei molti spazi verdi, oltre che di numerose attività pubbliche e private di servizio e terziario. Il contesto è fortemente influenzato dalla presenza dei grandi spazi industriali di Fiat Rivalta e Avio, che con la loro dimensione fisica e attività giornaliera hanno determinato i principali processi di espansione e di socializzazione delle due frazioni, anche se attualmente l'attività industriale di Fiat Rivalta è molto ridotta. Una buona visione strategica deve quindi superare e confrontarsi con i cambiamenti della società, e per questo motivo l'area di "Casermette" può rappresentare una vera occasione di rinascita di questa parte del territorio di Rivalta, candidandosi come nuovo "centro" urbano di Gerbole e Tetti Francesi.

La prima iniziativa partecipativa del Focus Group (vedi allegato 7.1) ha avuto luogo nel marzo 2008 coinvolgendo i principali Settori Comunali attivi nelle due frazioni e tutta la popolazione, attraverso una serie d'incontri che hanno selezionato i principali orientamenti e indirizzi di trasformazione auspicati, che

formalmente si concentrano sulla sostenibilità sociale e ambientale: “... *un quartiere vivace, animato, attrattivo e interconnesso. Un quartiere che si apre all'esterno, che si riconnette con il territorio circostante e che ambisce a diventare una polarità urbana. Un quartiere che valorizza, mette in rete e dà spazio alle risorse locali già presenti e attive sul territorio, che le sa riconoscere come potenzialità e le trasforma in risorse per lo sviluppo. Un quartiere giovane, a misura di giovani, animato dai giovani ...*”. (2)

Successivamente l'Amministrazione Comunale si è ancora confrontata con le Associazioni e i cittadini, illustrando i progetti del Concorso d'idee e con ulteriori approfondimenti che alleghiamo.

Dall'analisi di questi documenti e dei report degli incontri partecipativi (allegati 7.2-7.3-7.4-7.5), emerge un forte desiderio di crescere all'interno delle comunità esistenti, sfruttando l'occasione che questa nuova iniziativa urbana potrebbe essere in grado di sviluppare, con i suoi servizi e con la qualità di tutti gli interventi, pubblici e privati. Un cambiamento sostanziale che deve avvenire anche attraverso le risorse umane e associative già presenti, che rappresentano la cultura e storia di questo territorio, ma che necessitano di nuovi mezzi fisici e comunicativi per affrontare le nuove sfide sociali. I giovani che sono presenti in queste associazioni aspettano con molta curiosità questa opportunità della trasformazione dell'area; inoltre le piccole e radicate attività commerciali percepiscono che solo uno sviluppo di qualità di tutto il sistema garantirà loro un'evoluzione positiva. Anche per tutte le strutture scolastiche gli spazi urbani e verdi del progetto rappresentano un invitante polmone per evadere saltuariamente dalle loro strutture che attualmente non hanno alternative per le attività esterne.

Esaminando il percorso partecipativo emerge, inoltre, l'interesse dei cittadini verso l'area verde, che rappresenta sicuramente uno degli elementi più interessanti dell'area: “...*l'idea di conservare e quindi di proporre un bosco naturale con le piante esistenti nasce dalla notevole suggestione che abbiamo rilevato in occasione del sopralluogo all'area. Questo ha, tra l'altro, influenzato il progetto, perchè abbiamo cercato di conservare la più ampia area possibile di questo verde esistente, occupando principalmente il sedime degli edifici attuali, con l'aggiunta di alcune parti necessarie per il completamento volumetrico del progetto...*”. (3)

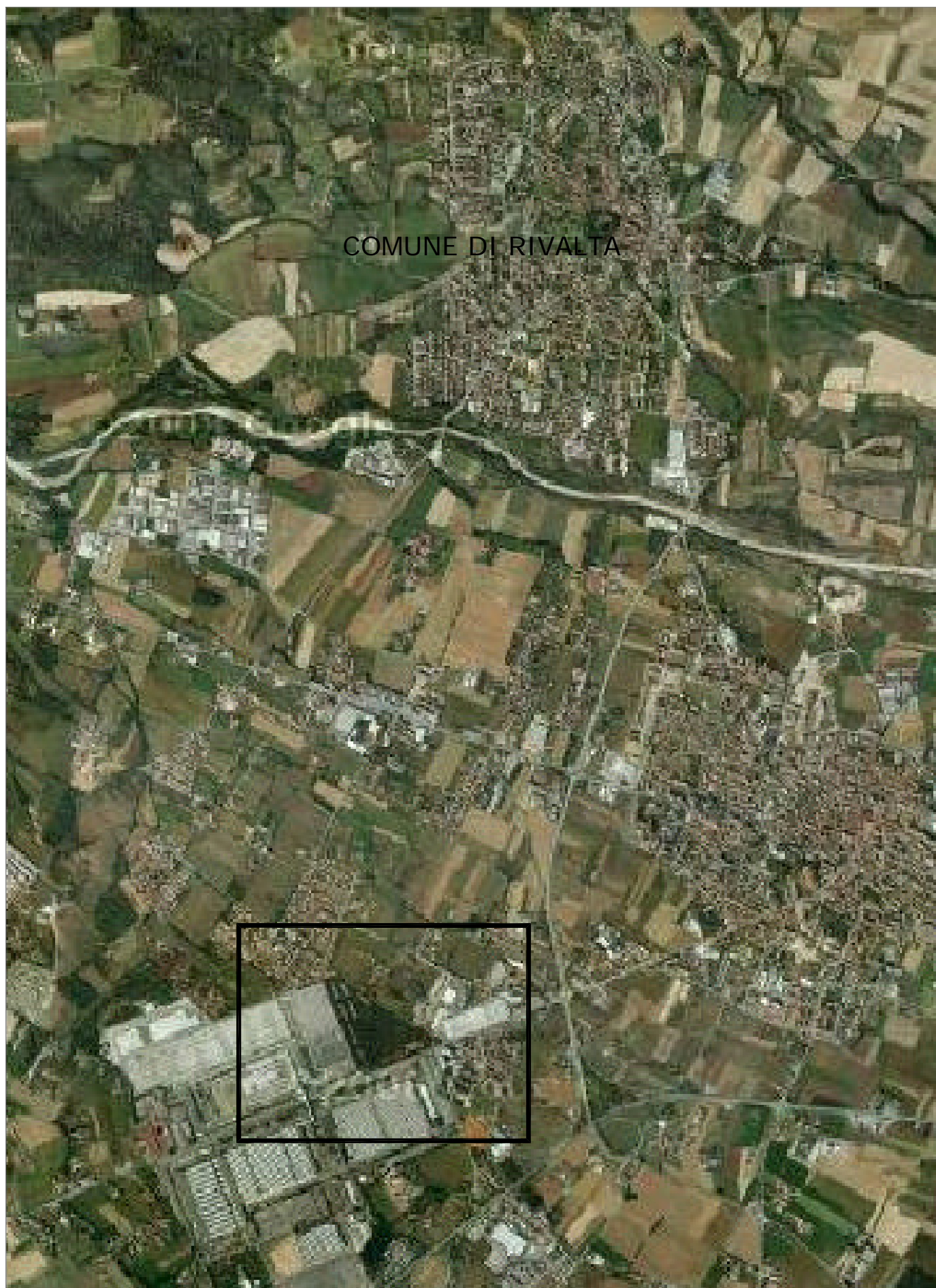
La sostenibilità ambientale di questa area periferica è una scommessa che ci sentiamo di affrontare, perché non accade spesso di trovarsi in situazioni ideali come questa, con una grande superficie verde per la maggior parte conservata nel progetto, e con l'intento di tutte le amministrazioni coinvolte (Comune, Regione, ATC) di realizzare edifici realmente sostenibili. Di fatto ci sono tutti gli elementi per realizzare un vero quartiere eco-sostenibile:

- i. la generosità dello spazio pubblico (strade ciclo-pedonali interne, una grande piazza, spazi pubblici con aree protette) e delle aree verdi (salvaguardia del bosco naturale esistente in stretto contatto con il territorio agricolo limitrofo e un nuovo parco lineare)
- ii. il bilanciamento tra le residenze sociali (40 % tra sovvenzionate, agevolate, social housing, convenzionate) e private, che garantirà l'integrazione tra le diverse fasce sociali, con molti spazi comuni di interscambio
- iii. la presenza di molti servizi (asilo nido, biblioteca multimediale, spazi per giovani e ricerca musicale, un auditorium, la predisposizione per un'area mercato organizzata dei principali servizi e utenze), in forte relazione con le nuove attività commerciali e di terziario

- iv. le normative attuali che garantiscono uno standard già di per se elevato, ma che vengono ampliate dalla volontà progettuale di inserire nuovi parametri, in linea con una buona qualità rispetto al Protocollo di Itaca
- v. il programma gestionale-finanziario, che prevede la partecipazione ai bandi futuri per il contributo regionale dei Contratti di Quartiere, con l'intento di approfondire maggiormente le relazioni sociali, la qualità degli spazi pubblici e le prestazioni eco-ambientali degli edifici
- vi. una chiara scelta tra strade carrabili, pedonali e ciclabili, per garantire accessi veloci sui margini alle residenze, ai servizi e al terziario, senza interferire con la pedonalità estesa sulla maggior parte dell'area

Il quadro illustrato ripercorre le varie tappe che l'Amministrazione Comunale ha sviluppato negli ultimi anni, dall'acquisizione iniziale dell'area "Casermette" sino al presente Studio di Fattibilità, tenendo inoltre in considerazione che sono in programma ulteriori studi e progetti di approfondimento (Contratto di Quartiere, ecc). L'intento principale è di dare a questa parte di territorio una nuova qualità urbana, che si può ottenere sia con i progetti realizzati o in corso (la piazza A. Filippa di Tetti Francesi e la pista ciclabile tra Tetti Francesi, Gerbole e il capoluogo), sia con questo grande progetto. L'obiettivo principale che ci poniamo è di realizzare una parte di città in grado di affrontare tutti i grandi cambiamenti socio-economici-territoriali che sono in corso nella provincia torinese: dalla dismissione dei grandi spazi industriali alle trasformazioni legate alla nuova linea ferroviaria Torino-Lione, tenendo sempre presente che lo spazio abitato dovrà in futuro essere sempre più eco-sostenibile e con un'autosufficienza di servizi e produzione energetica in grado di ridurre i costi di gestione e l'impatto ambientale della vita quotidiana.

- (1) Estratto dalla Relazione Illustrativa della II Variante P.R.G.C. del gennaio 2008
- (2) Estratto dal Bando del Concorso per Idee
- (3) Estratto dal Progetto vincitore del Concorso per Idee dell'area Casermette



IL TERRITORIO DI RIVALTA CON INQUADRAMENTO DELLA ZONA D'INTERVENTO: L'AREA CASERMETTE



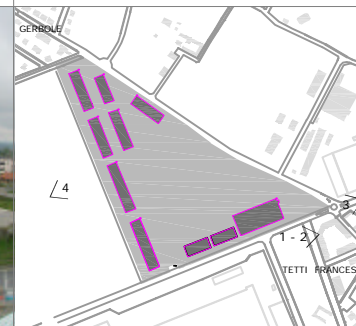
FOTO AEREA DELLA ZONA D'INTERVENTO: L'AREA CASERMETTE TRA LE FRAZIONI GERBOLE E TETTI FRANCESI, IN PROSSIMITA' DEGLI INSEDIAMENTI INDUSTRIALI AVIO, FIAT RIVALTA ED EX INDESIT



Foto 1- VISTA DELL'AREA D'INTERVENTO DA TETTI FRANCESI



Foto 2- VISTA DELL'AREA D'INTERVENTO E DELLA VIA MATTEI DA TETTI FRANCESI



PUNTI DI VISTA FOTO Planimetria 1:10000



Foto 3- INGRESSO ALL'AREA D'INTERVENTO SU VIA PRIMO MAGGIO



Foto 4- LIMITE DELL'AREA D'INTERVENTO SUL CONFINE AVIO



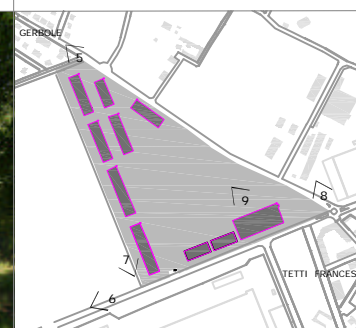
Foto 5- VIA TURATI



Foto 6- LIMITE DELL'AREA DIINTERVENTO SULL'INGRESSO ALLO STABILIMENTO AVIO



Foto 7- IL CONFINE AVIO



PUNTI DI VISTA FOTO Planimetria 1:10000



Foto 8- VIA CARIGNANO, TETTI FRANCESI



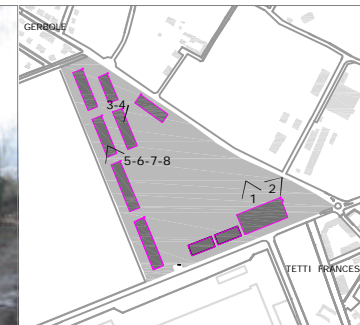
Foto 9- VISTA DELL'AREA D'INTERVENTO



Foto 1- EDIFICIO A CAPRIATE LIGNEE, DA DEMOLIRE, SU VIA I MAGGIO



Foto 2- EDIFICIO A CAPRIATE LIGNEE, DA DEMOLIRE, SU VIA VIA I MAGGIO



PUNTI DI VISTA FOTO Planimetria 1:10000

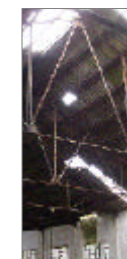


Foto 3-4 EDIFICI DA DEMOLIRE VERSO IL CONFINE AVIO. ESTERNO ED INTERNI

Foto 5-6-7-8 EDIFICI DA DEMOLIRE VERSO IL CONFINE AVIO. ESTERNO ED INTERNI CON PARTICOLARE DELLA COPERTURA

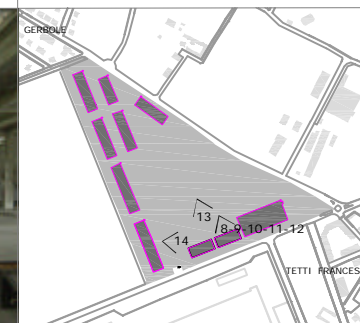


Foto 8-9-10-11-12 EDIFICI IN CEMENTO, DA RECUPERARE, SU VIA I MAGGIO. PARTICOLARI DELLA STRUTTURA INTERNA E DELL'INTERVENTO SULL'INGRESSO ALLO STABILIMENTO AVIO

PUNTI DI VISTA FOTO Planimetria 1:10000

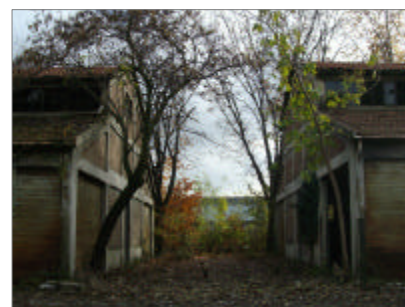
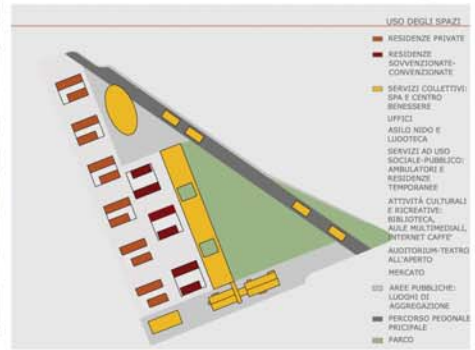
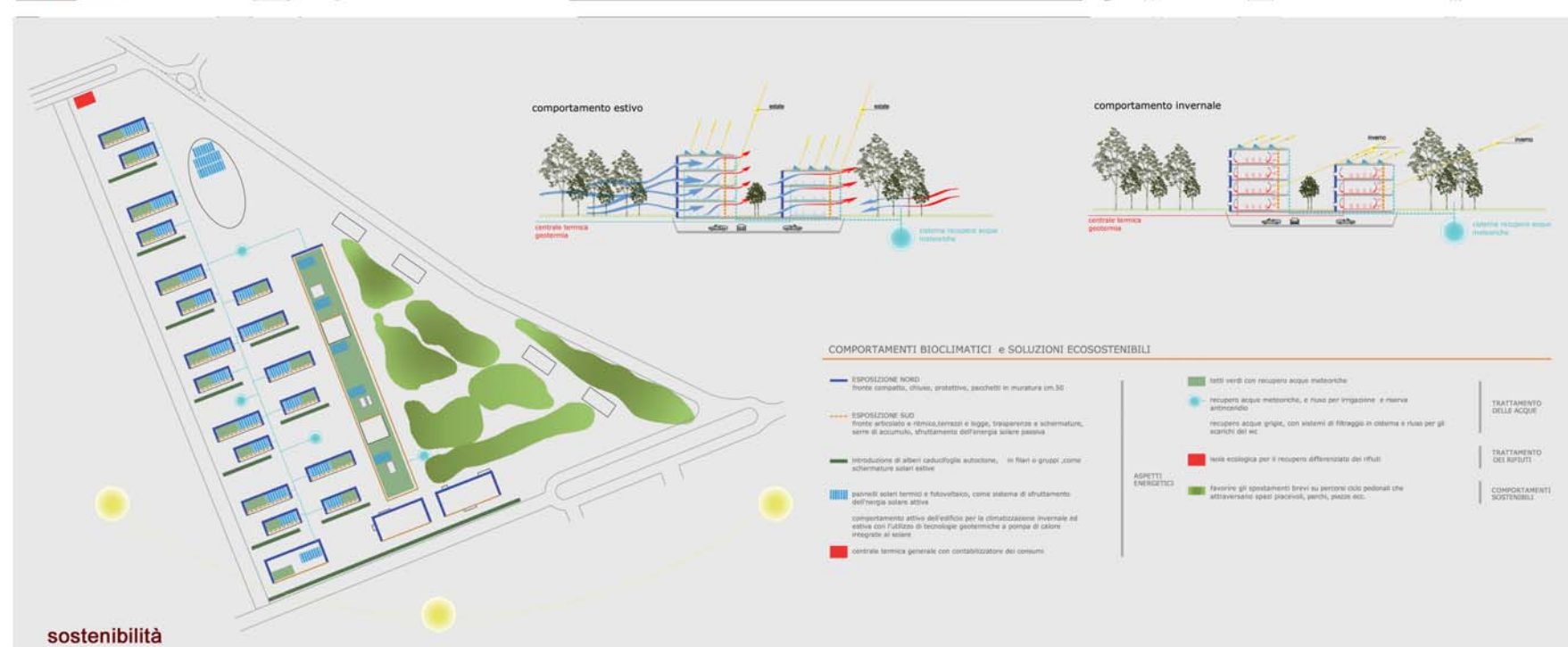
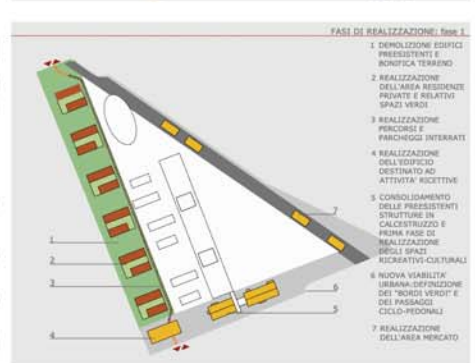


Foto 13-14 VISTA DEGLI EDIFICI IN CEMENTO VERSO VIA I MAGGIO



vista della piazza e dei "portali" del percorso pedonale

planimetria generale
scala 1:2000

sostenibilità

vista dell'edificio servizi e terziario dal parco



vista a volo d'uccello da Tetti Francesi





CONCORSO DI IDEE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL QUARTIERE CASERMETTE A RIVALTA

GIUNTE08



- PERCORSO PEDONALE PRINCIPALE: GERBOLE - TETTI FRANCESI
- PERCORSI CICLO-PEDONALI SECONDARI
- PISTA CICLABILE PRINCIPALE
- AREE PUBBLICHE: SPAZI DI RELAZIONE
- PERCORSI PRIVATI
- VERDE PUBBLICO
- VERDE PRIVATO
- FILARI ALBERI
- SERVIZI e TERZIARIO
- RESIDENZE CONV.-SOVVENZIONATE
- RESIDENZE PRIVATE
- PARCHEGGI IN SUPERFICIE
- ENTRATA-USCITA PARK INTERRATI

RIVALUTARCI



RI-ORDINARE UN SISTEMA COMPLESSO: VIVERE, LAVORARE, TEMPO LIBERO

CASE, UFFICI, SERVIZI IN UN UNICO SISTEMA APERTO IN GRADO DI GENERARE FORTE RELAZIONI SOCIALI

I PORTALI METALLICI SEGNO DI UN PERCORSO CON SERVIZI FLESSIBILI

PIAZZA "CASERMETTE" NUOVO CENTRO DI GERBOLE E TETTI FRANCESI INFERIORI

RI-IMMAGINARE UNA NUOVA CITTÀ INSIEME ALLE REALTÀ ESISTENTI

RI-PROGETTARE L'ESISTENTE SENZA CANCELLARNE LA MEMORIA

UN NUOVO PERCORSO COPERTO CHE COLLEGA TUTTI I NUOVI SERVIZI CON I VECCHI DEPOSITI "CASERMETTE"

IL CENTRO SERVIZI SPINA DORSALE INTERNA DEL PARCO NATURALE ESISTENTE

RI-ALLACCIARE I FRAMMENTI URBANI DISPERSI

RI-CONNETTERE I LUOGHI ESISTENTI

UN VERO NUOVO COLLEGAMENTO PEDONALE CON I SERVIZI TRA TETTI FRANCESI INFERIORI E GERBOLE

planimetria
scale 1:1000



vista della piazza e del "portali" del percorso pedonale



vista dell'edificio servizi e terziario del parco



vista a volo d'uccello da Tetti Francesi

TETTI FRANCESI INFERIORI

1. QUADRO CONOSCITIVO GENERALE

Elementi conoscitivi di base

1.1 Inquadramento complessivo dell'opera

L'ambito territoriale dello SDF è costituito dalle aree degli ex depositi di artiglieria dette "Casermette" di via Carignano, localizzate nella frazione Tetti Francesi, a sud del territorio comunale, in una zona situata tra l'area degli stabilimenti Avio (ex FIAT) e l'industria Ceria Isolpak S.p.A, in adiacenza all'ex complesso industriale Fiat Rivalta. La riqualificazione dell'area, attraverso una trasformazione a prevalente destinazione residenziale, consentirà una ricucitura con i quartieri residenziali della frazioni Gerbole e Tetti Francesi, ma in generale potrebbe essere il volano per il riordino futuro delle grandi aree industriali di Tetti Francesi. L'intervento si configura quindi come un' occasione per riorganizzare un tessuto urbano frammentato da insediamenti industriali, fornendo contemporaneamente nuove e più efficienti infrastrutture e servizi agli insediamenti urbani esistenti. L'intera zona è composta da una serie di luoghi che, pur comunicando tra loro in modo attivo, necessitano allo stato attuale di una ri-progettazione generale. In particolare abbiamo rilevato la necessità di dare un'identità unitaria, al di là delle funzioni specifiche e delle caratteristiche morfologiche esistenti, modificando parzialmente la circolazione e la sosta di auto, cicli, e dei percorsi pedonali. All'interno dell'area di progetto è presente un vero e proprio bosco naturale selvaggio, ed è nostra ferma intenzione di conservarne la maggior parte di superficie possibile, selezionando le essenze più pregiate, senza spostamenti troppo forzati, ma adeguando i nuovi percorsi ciclo-pedonali intorno al verde esistente, con l'integrazione di nuove essenze e di spazi verdi di supporto. Inoltre sul lato speculare della via Carignano è presente una grande area agricola, cascina Carrozzeria, che potrebbe in futuro rappresentare una possibile risorsa di ampliamento di questo piccolo parco di progetto, considerando anche la possibilità di avere collegamenti ciclo-pedonali anche con le altre realtà agricole del territorio (cascina Nivoli, ecc)

Si prevede il riutilizzo di soli due edifici esistenti, viste le condizioni generali di degrado degli altri corpi di fabbrica. E' importante, dal nostro punto di vista, conservare una testimonianza di queste strutture che, però verranno modificate per quanto riguarda il loro aspetto esterno. Abbiamo pensato di conservare la struttura portante dei due edifici posti sulla via 1 Maggio, inserendo nuovi tamponamenti esterni, con materiali più contemporanei e che meglio si adattano alle nuove funzioni previste all'interno. Vetro, legno, acciaio e alluminio s'inseriranno nelle strutture in calcestruzzo, re-interpretandone lo spazio, anche in considerazione delle nuove attività terziario-commerciali previste. In mezzo ai due edifici recuperati si trova un nuovo asse coperto che collega via 1 Maggio con la nuova piazza. Si tratta di un percorso che collega pedonalmente tutti i servizi all'interno dell'area di progetto.

Si prevede inoltre di recuperare alcune delle capriate metalliche dei vecchi depositi, da posizionare in punti strategici dell'area. Questo permetterebbe di avere alcuni elementi "storici" dell'area senza enfatizzarne troppo il significato, nell'ottica di rimarcare il concetto che il nuovo quartiere nasce sulle rovine di un'area che cambierà la sua identità, conservando solo pochi elementi fondamentali oltre ai due edifici descritti: il bosco verde e alcune delle leggerissime capriate metalliche, che rappresentano il genio costruttivo di un'epoca storica.

1.2 Obiettivi a breve, medio e lungo termine

Il progetto può essere sviluppato in tre fasi principali:

a- l'obiettivo a breve termine principale è di dare un supporto sociale ed efficiente alle due frazioni di Gerbole e Tetti Francesi Inferiori. Questo assunto era ben presente sin dalle prime indicazioni del Concorso per Idee, e per questo motivo ci siamo orientati nel nostro progetto ad un vero e proprio collegamento forte e sostenibile, l'asse pedonale dei portici aperti, tra le due comunità esistenti. Questo elemento può essere individuato come prioritario negli interventi delle opere pubbliche sull'area. Contemporaneamente potrà essere realizzata la nuova strada di connessione nella proprietà Avio, in modo che via Carignano diventi una strada interna al nuovo centro cittadino, con possibilità di regolazione del traffico limitato ad una velocità limitata, e a fasce orarie per i soli residenti. Da considerare anche che i lavori attualmente in corso d'opera per la nuova pista ciclabile in prossimità del futuro percorso dei portici aperti confermano l'idea di sviluppo del nostro progetto.

b- a medio termine si può invece avere un programma che integri le prime residenze sovvenzionate- agevolate e private, il primo lotto di terziario sulla via 1 Maggio (con la superficie commerciale L1e il recupero dei due ex depositi esistenti), oltre alla sistemazione generale del bosco naturale. Questi interventi permetterebbero di dare, di fatto, una forte identità all'area, con i primi supporti di servizi che sono attualmente carenti nelle due frazioni esistenti.

c- a lungo termine si possono ipotizzare la realizzazione del centro servizi-terziario dell'edificio serra e del volume ovale, la completa realizzazione delle residenze private e convenzionate, tutte le opere riferite agli spazi pubblici (piazza, collegamenti ciclo-pedonali), e il nuovo parco lineare.

1.3 Alternative progettuali di maggior rilevanza

Opzione di non intervento

L'alternativa principale di maggior rilevanza riguarda un approccio urbanistico strategico differente, che potrebbe considerare l'ipotesi di non realizzare nessun tipo di nuova costruzione all'interno dell'area, ma solamente il recupero fattibile degli edifici esistenti e della superficie a verde di maggior rilevanza. Questa soluzione è però da considerare sulla sostenibilità socio-economica reale dell'opera, soprattutto in considerazione dell'input iniziale dell'Amministrazione Comunale di dare un contributo di crescita e di supporto e di servizi alle frazioni di Gerbole e Tetti Francesi Inferiori. Sostenere che si potrebbe pensare un'ipotesi di questo tipo significa accettare tre punti sostanziali:

il recupero su tutta l'area di pochissima superficie utile, in considerazione del grave stato di degrado che esiste sugli edifici esistenti. In particolare si potrebbe pensare di recuperare una superficie utile di circa 5.000 mq da destinare ad attività di servizi o di terziario. Da considerare inoltre che si tratta di superfici destinate a depositi, con un'architettura e una logistica d'uso dello spazio molto particolare.

l'intera operazione e gestione di questa area graverebbe in modo molto oneroso sul bilancio Comunale, vista la grande presenza degli spazi aperti. Da considerare anche il fatto che avere uno spazio completamente destinato a verde e piccoli servizi, non avrebbe la forza di favorire il recupero urbano e sociale delle frazioni esistenti, che necessitano, a nostro avviso, di servizi e di un nuovo "centro" con delle caratteristiche molto forti e differenti dal contesto attuale

inoltre bisogna considerare che vista l'ampia dimensione dell'area, non realizzare le residenze e i servizi che sono attualmente richiesti, significherebbe consumare un'altra parte del territorio di Rivalta di Torino. Nell'area di Casermette ci troviamo infatti nella situazione ideale di un'area con molto spazio verde, ma in un comprensorio molto compromesso, con grandi spazi industriali e piccoli centri urbani limitrofi. Se non verrà effettuata un'operazione di forte ricucitura infrastrutturale e urbana, il territorio resterà fortemente slegato e senza una qualità in grado di salvaguardarne il futuro sviluppo socio-urbanistico.

Opzione di realizzazione per stralci

In questa ottica si sviluppa il presente SDF.

Ozione di diversa localizzazione

Questa eventualità è direttamente connessa alla possibilità di realizzare in altre parti del territorio la costruzione di edilizia sovvenzionata e sociale. E' chiaro che è possibile trovare nell'area del Comune altri spazi di proprietà comunale consoni a questa destinazione; ma nel caso dell'area di "Casermette" si tratta di una serie di problematiche che possono essere risolte contemporaneamente, e che l'insieme e l'unione di queste opere portano ad un notevole arricchimento della qualità sociale, sia per gli abitanti attuali delle frazioni sia per quelli che s'insedieranno nel nuovo quartiere, con strutture e servizi che difficilmente saranno attuabili in altre situazioni

2. FATTIBILITA' TECNICA

Progetto

2.1 Relazione tecnico-illustrativa

La posizione dell'area Casermette è fortemente delimitata su tutti e tre i lati del suo perimetro, ed obbliga ad un confronto diretto con i suoi limiti: la via Carignano, l'area privata AVIO e la via 1 Maggio. Uno dei punti fondamentali del nostro progetto è stato quello di rendere la comunicazione pedonale il più accessibile possibile tra il nuovo quartiere e le frazioni esistenti. Per questo motivo lungo la via Carignano abbiamo scelto di disegnare un nuovo asse pedonale parallelo alla strada che collega formalmente i due nuclei di Gerbole e Tetti Francesi Inferiori. Dal nostro punto di vista è una scelta obbligata e difficilmente modificabile a meno che non cambi la situazione di Fiat-Rivalta, elemento peraltro non previsto dai piani di sviluppo urbanistico. Sulla via Carignano non abbiamo previsto attraversamenti particolari, anche se nel futuro è possibile immaginare un collegamento ciclo-pedonale con le aree agricole limitrofe alla cascina Carrozzera. Il progetto principale dello SDF prevede una nuova strada a doppia corsia posta nell'area di proprietà AVIO, sul sedime della strada privata esistente, che collegherà in modo diretto la nuova strada prevista dal P.R.G. a est dell'area con l'asse stradale di via 1 Maggio. Per avere un migliore accesso a questa nuova arteria è stato modificato il disegno della rotonda prevista dal P.R.G., consentendo di fatto una divisione semplice e netta tra la strada carrabile principale, la nuova via Carignano che viene declassata a Z.T.L. sia per salvaguardare il nuovo quartiere di progetto, sia per favorire una nuova identità comune ai centri di Gerbole e Tetti Francesi, attraverso il sistema di percorsi ciclo-pedonali nord-sud all'interno dell'area di progetto:

- l'asse attrezzato parallelo alla via Carignano, destinato ad accogliere anche strutture e servizi temporanei (mercati, manifestazioni, servizi leggeri), che ospiterà anche la pista ciclabile attualmente in realizzazione
- l'asse dei servizi che collega la via 1 Maggio con la nuova piazza

- l'asse delle residenze che congiunge la via 1 Maggio con l'estremità nord del percorso pedonale attrezzato. Poi ci sono una serie di assi minori di collegamento est-ovest, che collegano tutte queste direttive, formando una rete secondaria di attraversamento dell'area sia pedonale che ciclabile. Inoltre all'interno dell'area del bosco naturale sono previsti dei percorsi curvilinei che seguiranno lo spazio disponibile senza alterare lo stato delle piante esistenti, collegando l'asse dei servizi con l'asse pedonale attrezzato.

Sono previsti numerosi parcheggi all'aperto su tutto il perimetro dei lati disponibili, lungo le vie Carignano, Turati e 1 Maggio, per una sosta veloce e di supporto ai servizi nell'area. Mentre è previsto un sistema di parcheggi interrati per le residenze e per alcuni servizi con accesso dalla nuova strada posta al confine con Avio.

2.1 Funzioni da insediare e caratteristiche tecnico-funzionali e dimensionali

Le funzioni previste all'interno del Piano sono:

- residenze: private, convenzionate, sovvenzionate, agevolate
- servizi: residenze temporanee (social housing e residenze per anziani), asilo nido con ludoteca, biblioteca rionale, centro giovani, auditorium-sala riunioni, internet point

- terziario: centro commerciale tipo L1, palestra tipo SPA, bar e ristorante, negozi, uffici/banca, ambulatori medici

RESIDENZE

E' prevista la realizzazione di edilizia convenzionata, sovvenzionata e libera. Abbiamo quindi identificato un modello insediativo che ben si adatta a questo sito, con una serie di unità formate da tre edifici che delimitano anche uno spazio verde privato. Questo modello, che si può applicare alle diverse residenze, ha la qualità di determinare un modello trasformabile secondo un disegno urbano flessibile, con una densità che può variare, modellandosi secondo le varie esigenze funzionali. Il sistema prevede inoltre tre elementi fondamentali:

- l'attraversamento perpendicolare sui confini delle varie unità, di percorsi ciclo-pedonali che collegano il percorso verde limitrofo con l'area Avio, con il percorso pedonale delle residenze, con l'area del "bosco naturale" e dei suoi camminamenti, e con il nuovo asse di collegamento disegnato dai portali metallici
- la distribuzione ai garage sotterranei delle residenze che ha due punti d'ingresso-uscita sulla nuova strada del Piano
- la struttura di edifici rispecchia la scelta progettuale di adeguamento ai principi di bioclimatica per un miglior sfruttamento dell'energia solare passiva. I corpi di fabbrica vengono disposti con orientamento nord – sud; questo determina una diversificazione dei fronti, che verranno trattati con accorgimenti differenti, a seconda dell'orientamento:

l'orientamento a nord, dovrà presentare fronti compatti, molto chiusi, con pacchetti di muratura da almeno 50 cm. Questo atteggiamento lo si può adottare parzialmente per l'esposizione ad ovest, e in piccola parte ad est. L'orientamento a sud, viceversa, dovrà presentare un fronte articolato e ritmico, con terrazzi e logge, possibilità di serre termiche, schermature per proteggersi dal soleggiamento estivo.

Gli edifici sono ordinati sulla base di fasce di destinazione funzionale ben precise, in modo da regolare con più trasparenza e facilità le varie procedure burocratiche-amministrative che portano alla realizzazione degli stessi e degli spazi di appartenenza pubblici e privati. Le residenze sono disegnate su una griglia strutturale di m 5.40x 5.40, con corpi che possono presentare da 3 a 6 piani fuori terra con una larghezza di m 10.80, e con un disegno che può generare molte varianti, ma che deve tener sempre presente l'intero progetto residenziale.

A questo proposito suggeriamo un progetto preliminare, tipo Piano Norma, che determini i limiti e le regole urbanistiche principali per la costruzione di questi edifici. Questo tipo di approccio permetterà di avere una grande flessibilità progettuale, e contemporaneamente un preciso controllo sui volumi costruiti su ogni distinta fascia, privata o sovvenzionata. La distribuzione interna è stata organizzata con blocchi in linea, che variano dai 30 ai 40 metri di lunghezza, suddivisi da due vani scala che determinano una composizione variabile interna. Con questo modello siamo in grado di distribuire in modo flessibile alloggi di vario taglio, da 30. a 90. mq. Tutti gli alloggi (esclusi i monolocali) hanno un doppio affaccio e quasi sempre nord-sud.

Vista la riproposizione tipologica tra edifici convenzionati, sovvenzionati e liberi, proponiamo le medesime finiture, con una variante sostanziale che prevede un'incidenza volumetrica inferiore per gli edifici di edilizia libera rispetto all'edilizia sovvenzionata e convenzionata. Questa formula permette di avere un controllo patrimoniale interessante per tutti gli operatori in causa, senza operare una selezione troppo distinta tra i vari utenti dei futuri edifici.

La seguente tabella sintetizza le quantità e le tipologie:

Residenze				
	sup mq		n.alloggi	
Residenze pubbliche sovvenzionate per la locazione	3.928			
Residenze pubbliche sovvenzionate temporanee e per anziani	710			
totale residenze sovvenzionate	4.638	18%	80	
Residenze pubbliche agevolate per la locazione	1.175	4,5%	22	
Totale residenze pubbliche	5.813		102	
Residenze convenzionate per la vendita e locazione	4.565	17,7%	100	
Totale residenze pubbliche + convenzionate	10.378	40,2%	202	
Residenze libere per la vendita e locazione	15.455	59,8%	150	
totale residenze	totale mq. 25.833	100,0%	352	

SPAZI PUBBLICI

Per immaginare un nuovo sistema urbano in grado di convogliare tutte le energie esistenti e integrarne le future, pensiamo che sia fondamentale costruire un nuovo asse attrezzato che colleghi Gerbole con Tetti Francesi Inferiori. Lungo la via Carignano sono stati progettati una serie di portali in metallo posati sul disegno flessibile della pavimentazione, che segnano un percorso pedonale, una sorta di portico aperto, nuovo asse predominante del sistema. Abbiamo anche ipotizzato di recuperare alcune delle capriate metalliche dei depositi attuali, posizionandoli in punti strategici, che rappresentano le "porte" delle frazioni esistenti e del nuovo quartiere. Sotto i portali si potrà organizzare il mercato comunale che attualmente si posiziona lungo la via Mattei a Tetti Francesi Inferiori, con una serie di servizi flessibili: la pensilina della fermata del bus, un'edicola, attività commerciali, piccoli spazi per servizi pubblici (wc, info-point comunale, punto internet, ecc). Si può prevedere anche possibili utilizzi per manifestazioni temporanee e mercatini, compatibili con gli allacciamenti elettrici, acqua, e wc esistenti per la struttura del mercato. Sono previste inoltre delle parziali coperture con pannelli fotovoltaici, in modo da ombreggiare alcune zone o servizi, e contemporaneamente rendere energeticamente autonoma questa struttura. Tra i portali sono collocate numerose panche in muratura rivestite in pietra, elementi formalmente pieni che s'inseriscono anch'essi nel disegno della pavimentazione. Con lo stesso criterio sono state pensate alcune zone verdi che si collegano con i percorsi tracciati nel bosco naturale esistente, oltre ad una serie di specchi d'acqua e ad un nuovo filare di alberi, previsto peraltro dalle nuove indicazioni di Piano. Il disegno del nuovo portico aperto, con elementi che non sono dei semplici volumi pieni, ricuce formalmente le distanze tra i due centri abitati, riempiendo lo spazio anche di attività e servizi comuni. Il punto di maggiore interesse di questo sistema è focalizzato nella nuova piazza, uno spazio che si candida ad essere il nuovo centro urbano non solo del nuovo quartiere ma di tutto l'intorno. Nel centro un cilindro a sezione obliqua s'inserisce nel terreno della

1:2000

DESTINAZIONI PIANO TERRA

TERZIARIO

- T1=L1 superficie commerciale
mq 3500
- T2=Terziario commercio
mq 1050
- T3=Terziario commercio
mq 1020
- T4=Terziario uffici
mq 1000
- T5=Terziario commercio
mq 2015
- T6=Terziario commercio
mq 1000 (200mqx5)
- T7=Terziario
mq 2020

SERVIZI

- S1=Asilo nido-Ludoteca
mq 1350

RESIDENZE

- Residenze Convenzionate
RC 1 = mq 4565
- Residenze Sovvenzionate
RS 1 = mq 3928
- Residenze Private
RP 1 = mq 7260
RP 2 = mq 4440
RP 3 = mq 3795
- Residenze Agevolate
mq 1175





1:2000

DESTINAZIONI PIANO PRIMO

TERZIARIO

- T8=Terziario uffici
mq 535
- T9=Terziario servizi
mq 515
- T10=Terziario uffici
mq 1000
- T11=Terziario uffici
mq 2015
- T12=Terziario
mq 1000

SERVIZI

- S2=Biblioteca
mq 660

RESIDENZE

- RS t = Residenze Temporanee
mq 710 (Social Housing)



1:2000

FUNZIONI PIANO TERRA

TERZIARIO PIANO TERRA Tot mq 11.605

- T1 L1 superficie commerciale mq 3500
- T2 Terziario Commercio(banca) mq 1050
- T3 Commercio al dettaglio mq 1020
- T4 Uffici mq 1000
- T5 Commercio-Bar-Ristorante mq 2015
- T6 Commercio mq 1000
- T7 Fitness Spa mq 2020

SERVIZI PIANO TERRA Tot mq 41.550

- S1 Asilo nido - Ludoteca mq 1350
- p.i Auditorium - sale prova mq 1400
- Aree verdi di pertinenza mq 13.900
- Parco mq 14.500
- Parco lineare mq 10.400

INFRASTRUTTURE

- Marciapiedi mq 873
- Percorsi pedonali mq 5600
- Parcheggi piano terra mq 4814
- Parcheggi pt residenza mq 3369
- Parcheggi interrati res. mq 21.450
- Parcheggi interrati L1 mq 4500
- Spazi pavimentati mq 8054
- Percorso coperto mq 10.220
- Parcheggi interrati mq 5150
- Viabilità area di prog. mq 830
- Viabilità Avio mq 4200

RESIDENZE

- Residenze Convenzionate mq 4565
- Residenze Sovvenzionate mq 3928
- Residenze Private mq 15.455
- Residenze Agevolate mq 1175

TERZIARIO Tot mq 16.670
SERVIZI Tot mq 42.150
RESIDENZA Tot mq 25.833

1:2000

FUNZIONI PIANO PRIMO

TERZIARIO PIANO PRIMO Tot mq 5065

- T8** Commercio - banca
535
- T9** Ambulatori
mq 515
- T10** Uffici
1000
- T11** Uffici
2015
- T12** Spa
mq 1000

SERVIZI PIANO PRIMO Tot mq 660

- S2** Biblioteca -Spazi multimediali
mq 660

RESIDENZE

- RS t** Residenze Temporanee mq 710
(Social Housing)



piazza, disegnando sulla sua copertura un teatro all'aperto. L'idea di avere un edificio che dialoghi con lo spazio circostante rappresenta la volontà di stabilire delle relazioni sociali al di là delle semplici funzioni degli edifici, in modo che le varie attività funzionino contemporaneamente o in alternanza. Al suo interno si collocherà un centro fitness-SPA con un bar pubblico; attraverso le ampie vetrate che chiudono il volume inclinato si è voluto rendere il più permeabile possibile il rapporto spazio interno-esterno. La nuova piazza è interamente pedonale, in diretta connessione con tutti i nuovi percorsi previsti. La sistemazione prevede la pavimentazione completa dell'area in pietra con un disegno alternato in fasce di diversa dimensione e materia, proponendo la possibilità di aver più sedute differenziate anche in base alla necessità di avere ombra naturale e artificiale, oltre alle nuove piante previste.

SERVIZI - TERZIARIO

Le principali attività commerciali e di terziario sono poste al confine nord dell'area, lungo la via 1 Maggio, in considerazione della vicinanza strategica con Tetti Francesi e di una posizione che gode ampia libertà spaziale e molta visibilità. Bisogna inoltre considerare che la via 1 Maggio ha un ampio margine di sviluppo in considerazione del recupero a breve termine dell'area Ceria Isolpak, e di quello auspicabile di Fiat Rivalta. Un supermercato di classe L1, con uno spazio commerciale di 2500 mq e con 1000 mq di depositi, e il recupero dei due edifici esistenti, permetterà di avere una cortina volumetrica di protezione alle residenze e alle attività di servizio-terziario all'interno dell'area. Inoltre visto il sistema di collegamento interno queste attività sono parte integrante del nuovo quartiere, fornendo i servizi indispensabili alla sua vita quotidiana senza interferire nel sistema interno, grazie alla nuova strada di collegamento tra Gerbole e al via 1 Maggio.

2.3 Output (beni e /o servizi) previsti dall'opera

Le frazioni di Gerbole e Tetti Francesi sono inserite in un contesto che non presenta una situazione ottimale. I grandi cambiamenti industriali in Italia trovano un forte riscontro in queste aree limitrofe di Torino, che risentono in modo molto diretto delle dismissioni delle fabbriche storiche, in particolar modo della Fiat che in questa zona ha un grande stabilimento attualmente sotto-impiegato: Fiat Rivalta. Questo naturalmente ha una forte incidenza su tante attività industriali di taglio più piccolo, che attraversano anche loro un periodo di forte crisi. Entrambi le frazioni soffrono della loro dimensione e della mancanza di alcuni servizi che possono nascere e svilupparsi solo in situazioni urbane più forti. L'occasione di ripensare all'area di Casermette ci permette di ridimensionare l'intero quadro urbanistico dell'area, con un nuovo centro urbano ad una scala differente, che pur tenendo conto delle singole identità di Gerbole e Tetti Francesi, può far nascere una nuova realtà in grado di coinvolgere nel suo sviluppo anche le realtà esistenti. In quest'ottica il bacino di utenza dei nuovi servizi e del nuovo terziario è rivolto sia agli abitanti attuali delle due frazioni, sia agli abitanti futuri del nuovo quartiere, ma anche a tutta una serie di utenti sparsi nei piccoli centri urbani limitrofi, che difficilmente possono trovare una serie di servizi e di spazio urbano pubblico del livello proposto da questo progetto.

I servizi previsti all'interno dell'area sono divisi in differenti spazi, ma principalmente si trovano nell'edificio che si sviluppa perpendicolarmente alla via 1 Maggio all'interno dell'area, e che è stato pensato come un vero e proprio centro di servizi pubblici e privati, una sorta di "edificio serra" completamente vetrato sui suoi lati lunghi, con l'obiettivo di dare una continuità tra i percorsi ciclo-pedonali e il bosco naturale. Questi concetti influenzano anche la distribuzione e la gestione delle attività interne, sia per il rapporto tra spazio

interno ed esterno, sia per la produzione e conservazione dell'energia naturale, che potrà essere prodotta autonomamente. L'edificio è delimitato da un percorso chiuso e completamente vetrato sul lato est, un volume di vetro che prosegue il disimpegno in mezzo ai due edifici degli ex-depositi recuperati. Sui due piani dell'edificio serra sono previsti:

- al piano terreno: ludoteca-biblioteca, asilo nido, una serie di attività terziario-commerciali tra cui un bar e un ristorante
- al piano primo: residenze temporanee (social housig) e per anziani, uffici

Nella nuova piazza domina il volume cilindrico inclinato, che presenta al suo interno un mix funzionale indispensabile per le attività del nuovo quartiere. Pensiamo infatti che sia auspicabile avere al suo interno un'attività forte tipo palestra-fitness-SPA in grado di avere una continuità di afflusso lungo tutta al giornata. Il supporto di un bar-ristorante con accesso esterno permetterà di non avere un edificio completamente privato, anche perché al suo interno è prevista una sala cinema-teatro-auditorium con una capienza che potrebbe raggiungere i 350 posti, o in alternativa una capienza più limitata con sale prove o di altro tipo. Questa sala potrebbe essere gestita facilmente dalle attività ai piani superiori, in considerazione del suo basso costo d'esercizio e manutenzione, essendo completamente ipogea. Nel contempo la sua presenza garantisce la volontà di inserire servizi pubblici fondamentali nel nuovo quartiere, auspicando una crescita sociale di tutta la comunità, comprese Gerbole e Tetti Francesi, che non hanno al momento strutture di questo tipo.

2.4 Esplorazioni progettuali

L'esplorazione progettuale principale riguarda il progetto guida vincitore del Concorso d'idee, con una serie di modifiche che sono state raccolte attraverso il confronto con l'Amministrazione Comunale. Lasciando invariato il carattere principale del progetto, che riguarda fondamentalmente l'asse pedonale con i portici aperti di collegamento Gerbole-Tetti Francesi, la piazza, il bosco naturale, l'edificio "serra", la disposizione planimetrica, concettuale ed espositiva delle residenze, abbiamo apportato delle varianti, che raccolgono e meglio specificano la fattibilità del progetto rispetto alle normative vigenti del P.R.G., compresa la variante in corso di approvazione.

L'elemento principale che abbiamo introdotto, rispetto al progetto del concorso, è una nuova strada di connessione tra la rotonda a nord dell'area, prevista dalla variante P.R.G., e la futura circolazione di Gerbole con la via 1 Maggio. Questa strada può essere realizzata sul sedime della strada esistente sulla proprietà Avio, in considerazione di una soluzione che darà benefici al servizio infrastrutturale pubblico liberando il peso del grande traffico attuale della via Carignano, e contemporaneamente agevolerà in modo risolutivo l'accesso all'area Avio, che nei momenti di cambio di turno lavorativo risulta attualmente problematico.

Con questa proposta si può anche ridefinire il limite delle normative vigenti in tema di normativa acustica, con lo spostamento del margine di confine in cui è possibile costruire nuove residenze, a 50 metri dalla zona industriale limitrofa. Questo punto, tra l'altro, potrebbe essere ridiscusso in termini più generali considerando che la zona limitrofa di proprietà sia di Avio che di Fiat è attualmente occupata e destinata a parcheggio, e le attività industriali sono molto più distanti.

LEGENDA

- PROPRIETA' AVIO
- PROPRIETA' FIAT
- AREA DI PROGETTO
- CONFINO PROPRIETA' AVIO-CASERMETTE
- LIMITI ZONIZZAZIONE ACUSTICA
- STRUTTURE ESISTENTI

C.na Carrozzera

FOGLIO 36

FOGLIO N.37

VIA CARIGNANO

VIA I MAGGIO

VIA SAVONA

VIA FOSSANO

VIA AMATEI

50.0

50.0

50.0

178

135

76

134

132

74

127

73

126

125

124

138

137

72

89

89+

3000

633

1

89+

VIA MEUCI

VIA SALVANI

VIA TURATI



LEGENDA

PROPRIETA' AVIO

PROPRIETA' FIAT

AREA DI PROGETTO

IPOTESI
NUOVA VIABILITA'

CONFINI PROPRIETA'
AVIO-CASERMETTE

NUOVI LIMITI
ZONIZZAZIONE
ACUSTICA

RESIDENZE

TERZIARIO

FILARE D'ALBERI
ESISTENTE

In alternativa a questa soluzione, nel caso in cui non sia possibile raggiungere un accordo con la proprietà Avio, abbiamo predisposto una variante al progetto in cui la strada è spostata all'interno della nostra area. Questa soluzione permette di avere una completa autonomia sulla gestione del progetto, riducendo però lo spazio tra le residenze private e quelle sovvenzionate – agevolate - convenzionate, con una distanza tra gli edifici ancora accettabile ed in linea con i parametri urbanistici, ma con meno respiro architettonico. Anche la posizione dell'edificio ovale sarebbe spostata con la conseguente diminuzione della superficie della piazza.

2.5 Disegno degli spazi aperti

Caratteristica principale di tutti gli spazi esterni di questo progetto è il collegamento costante attraverso i numerosi percorsi ciclo-pedonali interni. La composizione degli spazi esterni comuni si divide in due grosse aree: il percorso di collegamento Gerbole-Tetti Francsi che ha una funzione più diretta di collegamento ma che, nel contempo, è anche uno dei punti cardini del progetto, e la piazza centrale che ha una dimensione importante e di grande respiro. Troppo spesso questi spazi sono inutilizzati a causa della mancanza di stimoli d'interesse. Noi pensiamo che la vicinanza con i nuovi quartieri residenziali e servizi, oltre alla presenza di alcune strategiche attività commerciali, e di un piccolo parco naturale, siano elementi sufficienti a convogliare in questo luogo anche gli abitanti di Gerbole e Tetti Francesi, che possono trovare uno spazio e una qualità che manca attualmente nei loro centri abitati. Per facilitare la permanenza durante i mesi più caldi, sono previste delle coperture leggere sulla platea inclinata all'aperto del volume cilindrico inclinato e lungo il nuovo asse pedonale; fasce d'ombra sono comunque garantite da alberature posizionate in vari punti degli spazi aperti.

Il nuovo asse pedonale Gerbole-Tetti Francesi avrà un ruolo fondamentale per la crescita del nuovo quartiere, con una serie di strutture di ferro che disegnano un portico aperto di grande ampiezza, circa 20 metri d'interasse, in scala con lo spazio aperto circostante e il bosco limitrofo. Questo spazio pubblico avrà il supporto di piccole superfici commerciali, che si posizioneranno al di sotto dei portali, e che potranno accogliere parzialmente coperture facilmente integrate con pannelli solari e fotovoltaici, per garantire l'ombreggiamento e il riparo, oltre che una produzione energetica in grado di garantire autonomia a tutti gli spazi pubblici. Al di sotto di queste strutture può essere anche dislocato il mercato, in considerazione del fatto che sarà possibile predisporre attacchi di luce e acqua, oltre che avere servizi igienici adeguati, per questo tipo di attività.

L'impianto di illuminazione ha una parte fondamentale nel progetto, dislocando una serie di elementi illuminotecnici in punti strategici del nuovo quartiere, posizionati principalmente lungo il nuovo asse attrezzato dei portali metallici e nella piazza Casermette. Considerando che è possibile produrre energia all'interno delle soluzioni previste sopra i portali, pensiamo ad un sistema di gestione indipendente con panchine illuminate, inserti nella pavimentazione oltre ai classici lampioni. L'uso di led a basso consumo rende possibile una nuova percezione sulla città, che può essere anche modulata e variabile a seconda delle varie necessità. Luce come nuovo elemento di lettura della città, rendendo il nuovo quartiere di facile utilizzo. Lo stesso tipo di illuminazione segnerà alcuni punti strategici dei vari percorsi ciclo-pedonali all'interno dell'area, anche nella parte del bosco naturale

Un altro elemento importante che abbiamo utilizzato è l'acqua che è presente principalmente nelle sistemazioni del nuovo asse attrezzato dei portali metallici e nella piazza Casermette. Attraverso

l'inserimento di vasche a filo radente nella pavimentazione, con un disegno lineare che segue le fasce del pavimento in pietra.

2.6 Soluzioni di sostenibilità ambientale

La Regione Piemonte promuove il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti e di nuova costruzione, tenendo anche conto delle condizioni climatiche locali al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la differenziazione energetica, dando la preferenza alle tecnologie a minore impatto ambientale.

Costruire edifici contemporanei significa sicuramente occuparsi in modo sostanziale di tutte le recenti tecnologie che controllano i comportamenti ecosostenibili e bioclimatici. Risulta sempre più chiaro ed evidente come alcune scelte progettuali di base hanno un impatto fondamentale sulla durata e sul costo di esercizio degli edifici pubblici e privati. Per queste ragioni crediamo che sia molto importante stabilire alcuni criteri fondamentali su cui si dovranno confrontare tutte le costruzioni dell'area di progetto: Orientamento: L'esposizione degli edifici determina un confronto coi materiali utilizzati nelle diverse posizioni; possiamo razionalizzare il concetto in due principi: l'orientamento a nord che dovrà presentare fronti compatti, molto chiusi, con pacchetti di muratura da almeno 50 cm. Questo atteggiamento lo si può adottare parzialmente per l'esposizione ad ovest, e in piccola parte ad est. L'orientamento a sud, viceversa, deve presentare un fronte articolato e ritmico, con terrazzi e logge. Dovranno esser previsti inoltre elementi che permettano di avere saltuariamente, a seconda delle stagioni, trasparenze e schermature, serre per accumulare il calore per poi immetterlo all'interno delle case o degli uffici, e altri elementi per lo sfruttamento dell'energia passiva.

ELEMENTI A SUPPORTO

Risulta ormai fondamentale avere un approccio generale a queste tematiche che coinvolge anche la botanica. Per questo motivo sono previste alberature caducifoglie (tipo quercia) sui fronti principali a sud, in modo da ottenere il doppio effetto schermatura d'estate e massima luce d'inverno. Queste indicazioni se eseguite da parte degli operatori permettono di avere un vantaggio di risparmio energetico fondamentale, soprattutto nei piani bassi. Sono previsti, a norma di legge, una serie di coperture di tutti gli edifici destinate ai pannelli solare termico e fotovoltaico per lo sfruttamento dell'energia solare attiva. Questi impianti dovranno essere supportate da una centrale per la climatizzazione invernale ed estiva, con l'utilizzo di tecnologie geotermiche a pompa di calore integrate al solare.

TRATTAMENTO ACQUE E RIFIUTI

E' previsto il recupero delle acque meteoriche dai tetti verdi degli edifici e da tutte le coperture, che attraverso un sistema integrato di filtri potranno essere riutilizzate per l'irrigazione degli spazi verdi, per l'alimentazione dei specchi d'acqua nello spazio pubblico, per le cisterne della riserva anti-incendio, e per il riuso dell'acqua di scarico dei wc. E' prevista inoltre una piccola isola ecologica di quartiere per il recupero dei rifiuti differenziati.

COMPORTAMENTI ECOSOSTENIBILI

Tutto il progetto è improntato verso un atteggiamento generale ecosostenibile che riguarda la costruzione, l'uso e la manutenzione degli edifici, ma anche i loro attraversamenti pubblici, favorendo l'utilizzo ciclo-pedonale e gli spazi ombreggiati e raffrescati naturalmente.

2.7 Rapporto con il paesaggio

Il paesaggio nel quale è inserita l'area delle Casermette è molto complesso e articolato, di sicuro non un paesaggio naturale. E' un paesaggio di periferie, di quartieri residenziali radi, di villette, alternati ancora a campi coltivati, a qualche cascina superstite e ai giganteschi complessi industriali che qualche decennio fa hanno stravolto il contesto con edifici e spazi aperti per piazzali a una scala completamente diversa da quella primitiva. Rispetto ad altre situazioni progettuali dove viene chiesto di rispettare e valorizzare, in questo caso il progetto di riqualificazione deve avere l'ambizione di migliorare, di creare un brano di paesaggio, inevitabilmente artificiale, ma che diventi germe per ulteriori interventi diffusi sul territorio, tendenti a ripristinare un migliore rapporto dell'uomo con l'ambiente dove vive e dove lavora.

Si vuole generare un brano di città verde, capace di innescare il processo di riunificazione e integrazione tra le parti assolutamente necessario.

Il progetto del verde coinvolge anche l'architettura degli edifici e il rapporto spazio pubblico-privato; in particolare l'edificio dei servizi è stato appositamente pensato per essere molto flessibile con l'intento di avere la possibilità reale di lasciare lo spazio per le piante che saranno rilevate di maggior interesse, e quindi protette. Per questo motivo anche il bosco naturale è attraversato da percorsi curvilinei che seguono l'andamento ideale e poco invasivo tra le piante esistenti, congiungendo idealmente punti strategici che però possono avere infinite varianti in base alle piante incontrate. Per quanto riguarda le nuove alberature previste nel progetto, lungo le vie 1 Maggio e Carignano, pensiamo di trapiantare alcuni alberi dell'area stessa che devono lasciare spazio agli edifici o alle pavimentazioni: in questo modo i costi di spostamento saranno limitati e anche le piante stesse potranno adattarsi meglio in un luogo climaticamente conosciuto.

Pensiamo però che sia per i concetti sulla eco-sostenibilità degli edifici residenziali e dei servizi, sia per l'approccio generale al progetto che parte dalla maggior salvaguardia possibile del verde esistente e dal minor uso possibile di suolo non già precedentemente edificato, la nostra proposta sia da considerarsi come un'apertura di salvaguardia per il paesaggio esistente, che necessita di essere riconnesso e salvaguardato nelle sue parti più importanti.

In tutte le principali città europee si sta determinando la volontà di avere una fascia protetta verde attorno al centro più costruito e in quest'ottica, auspicando un pensiero più ampio e omogeneo su tutto il perimetro torinese, che pensiamo sia importante stabilire delle forti relazioni tra il verde all'interno dell'area di progetto (percorsi ciclo-pedonali, spazi veri privati e pubblici, alberature sui principali percorsi e spazi aperti), e la campagna limitrofa con le sue casine storiche. Una visione e un piano più generale sarà adottato naturalmente dal nostro progetto, che lascia completamente aperti e permeabili i fronti liberi della via Carignano e della via 1 Maggio, con numerosi percorsi interni che congiungono questi spazi.

3. COMPATIBILITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA **Verifiche urbanistiche**

3.1 Compatibilità urbanistica (estratto dallo Studio di Pre-Fattibilità)

L'obiettivo del PRGC su quest'area occupata da insediamenti militari dimessi, è focalizzato sulla realizzazione di interventi di edilizia convenzionata ed economico-popolare, commerciale e terziaria.

I principali vincoli, indici ed altre specificazioni sono:

- Superficie Lorda Edificabile massima: 41.700 mq
- It = 0,40; IUR = 120 mc/ab
- S.l.p. da destinare a edilizia convenzionata e sovvenzionata $\geq 40\%$ della capacità edificatoria residenziale.
- Hf ≤ 20 m; in sede di SUE le altezze dovranno essere modulate al fine di prevedere verso le aree residenziali esistenti una minore altezza.
- SPP ≥ 2 mq/20 mq per rf; per destinazioni diverse dalla residenza: SPP ≥ 1 mq/3 mq; SPV $\geq 7,5$ mq/100 mq;
- le aree per assolvimento degli standard ai sensi dell'art. 21 LUR devono essere ricavate all'interno della Parte per le rispettive quote.
- in sede di intervento devono essere previste opere di mitigazione ambientale nei confronti delle zone industriali circostanti.

Modalità di intervento: tramite Strumento Urbanistico Esecutivo

Relativamente alle destinazioni residenziali, è previsto che una quota di superficie lorda di progetto pari ad almeno il 40% della capacità edificatoria residenziale sia destinata a edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata per circa 10.350 mq.

Per quanto concerne la destinazione commerciale, la pianificazione comunale di settore, recepita dalla Variante Generale al PRGC, prevede l'insediamento di una Localizzazione Commerciale di tipo L1, cioè mediante strutture che andranno a completare e rivitalizzare l'addensamento commerciale esistente A3 nella frazione di tetti Francesi. Sono infatti previsti supermercati, mercati rionali e negozi di vicinato.

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

L'intervento riguarda un'area dismessa, con pochi edifici, quasi tutti scarni scheletri metallici fatiscenti salvo i due capannoni in cemento armato e l'ex alloggio del custode.

Il primo intervento che si renderà necessario consisterà nella bonifica dall'amianto, presente nelle lastre delle coperture. L'impatto sarà praticamente nullo, essendo un'operazione che ormai viene svolta abitualmente, con prassi consolidata e sicura in situazioni ben più difficili.

Seguirà la bonifica dell'area dagli edifici pericolanti, ma anche in questo caso l'intervento sarà migliorativo, nel senso che saranno eliminati potenziali rischi di crolli che potrebbero coinvolgere persone che si infiltrassero nell'area, per gioco, per cercare riparo o altro.





CONFINE COMUNALE



PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE



PARTI DEL TERRITORIO TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE



PARTI DEL TERRITORIO A DESTINAZIONE VERDE PRIVATO INEDIFICABILI IN SUPERFICIE



PARTI DEL TERRITORIO INEDIFICATE O VERO EDIFICATE A BASSA DENSITA' IN CUI E' PREVISTA NUOVA EDIFICAZIONE



PARTI DESTINATE A CENTRO INTERMODALE MERCI (C.I.M.) E A POLO LOGISTICO



PARTI DESTINATE AD IMPIANTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI RIORDINO E DI COMPLETAMENTO INFRASTRUTTURALE DA ATTREZZARE.



PARTI DESTINATE AD IMPIANTI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI IN PROGETTO O ESISTENTI CHE SI CONFERMANO NELLA LORO UBICAZIONE



PARTI PER IMPIANTI INDUSTRIALI O ARTIGIANALI O TECNOLOGICI ISOLATI.



PARTI DEL TERRITORIO OCCUPATE DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DA TRASFORMARE CON RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA A DESTINAZIONE TERZIARIA



PARTI DEL TERRITORIO OCCUPATE DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DA TRASFORMARE CON RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE



PARTI DESTINATE NUOVI A IMPIANTI COMMERCIALI CON RIORDINO INFRASTRUTTURALE



PARTI BOSCHIVA COLLINARE COMPRENDENTE LE AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO (L.R. 45/89) ESISTENTE



PARTI BOSCHIVA COLLINARE A CUI E' PROPOSTA L'ESTENSIONE DEL SUDDETTO VINCOLO IN APPLICAZIONE DELL' ART. 30 DELLA L.U.R.



PARTI PEDECOLLINARE CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DI COLTIVAZIONI MISTE



PARTI DI PIANURA ESTENSIVA AGRICOLA



PARTI DI PIANURA ESTENSIVA CEREALICOLA



PARTI DI PIANURA CARATTERIZZATA DA PRODUZIONI CEREALICOLE E FORAGGERE IN CONCOMITANZA A PRODUZIONI VIVAISTICO - ORTICOLE.



PARTI DEL TERRITORIO IN AMBITO DI DIFFUSIONE EDILIZIA OCCUPATE DA INSEDIAMENTI TIPOLOGICAMENTE CLASSIFICATI (capo VI N.d.A.)



PARTI DEL TERRITORIO IN ZONA AGRICOLA, CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DI EDIFICI A DESTINAZIONE NON AGRICOLA



SPAZI DI CATEGORIA E DISCIPLINATI DALL'ART. 68 DELLE N.D.A. PER LA TUTELA DELL'INTORNO AMBIENTALE DI MONUMENTI ISOLATI, EDIFICI CIVILI E RURALI, MANUFATTI VARI, AVENTI VALORE STORICO - ARTISTICO E/O AMBIENTALE O DOCUMENTARIO.



PERIMETRAZIONE DI PARTI DEL TERRITORIO PRODUTTIVO AGRICOLO E SILVO PASTORALE AI FINI DEL TRASFERIMENTO DI QUANTITA' EDIFICABILI AFFERENTI LE AZIENDE E LE RESIDENZE RURALI



PARTI COINCIDENTI CON LE AREE DELL'ACQUEDOTTO MUNICIPALE DI TORINO.



PARTI COINCIDENTI CON IMPIANTI DI ESCAVAZIONE E CAVE IN ATTIVITA' O IN DISUSO E RELATIVI INTORNI CARATTERIZZATA DA ASPETTI DI DEGRADO



PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE NON FACENTI PARTE DI QUANTO CONSIDERATO DALL'ART. 22 DELLA L.U.R.



PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE AD IMPIANTI DI SERVIZIO ALLA CIRCOLAZIONE STRADALE



PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A PARCO PUBBLICO OD ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO AI FINI DELL'ART. 22 DELLA L.U.R., ESISTENTI



PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A PARCO PUBBLICO OD ASSOGGETTATE AD USO PUBBLICO AI FINI DELL'ART. 22 DELLA L.U.R., IN PROGETTO



PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.U.R., ESISTENTI



PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.U.R., IN PROGETTO



PERIMETRAZIONE AMBITO CENTRO STORICO



PERIMETRO CHE DELIMITA LE PARTI ASSOGGETTATE O DA ASSOGGETTARE A S.U.E.



AMBITO INTERESSATO DAL PIANO D'AREA DEL SISTEMA DELLE AREE PROTETTE DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO (L.R. 69/95)



AMBITO INTERESSATO DALLA PROPOSTA DI MODIFICA AL PERIMETRO DEL PIANO D'AREA APPROVATA CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 6 DEL 26/01/2005



AREE A VINCOLO PAESAGGISTICO E CORSI D'ACQUA (D.Lgs. 42/2004) - 150m



FASCIA POSTA LUNGO I RII SECONDARI CON CARATTERISTICHE GEOMORFOLOGICHE O IDROGEOLOGICHE INIDONEE A NUOVI INSEDIAMENTI - 25m



PARTI DEL TERRITORIO CORRISPONDENTI ALL'ALVEO DEL TORRENTE SANGONE, INDIVIDUATE AI SENSI E PER I FINI DI CUI AL D.Lgs. 42/2004



INDIVIDUAZIONE DI CORSI D'ACQUA, CANALI E BEALERE



FASCE DI RISPETTO DELLE OPERE DI PRESA DI ACQUA POTABILE (D.Lgs. 152/99)



CANALI SOTTERRANEI DI DISTRIBUZIONE ACQUE POTABILI



BENI DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO DA TUTELARE AI SENSI DEL D.Lgs. 42/04



BENI CULTURALI E AMBIENTALI DA TUTELARE AI SENSI DELL'ART. 24 DELLA L.U.R.



DELIMITAZIONE FASCIA RISPETTO CIMITERO



FILARI DI ALBERI ESISTENTI, COME ELEMENTI DI VALORE PAESISTICO E DI DELIMITAZIONE E CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE, DA CONSERVARE, CON EVENTUALI INTERVENTI DI COMPLETAMENTO E/O MIGLIORAMENTO O RINNOVO.



FILARI DI ALBERI, IN PROGETTO



PERCORSI CICLABILI DI PRIMO LIVELLO



EDIFICI PUBBLICI



PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A STRADE, PIAZZE, SLARGHI, ETC.



FASCE DI RISPETTO STRADALI AI SENSI DEL VIGENTE CODICE DELLA STRADA (D.Lgs. 285/1992 e s.m.i. E SUO REGOLAMENTO ATTUATIVO)



SPAZI STRADALI RESIDENZIALI CARATTERIZZATI DA BANCHINE PEDONALI, CON ALBERATURE, ARREDI VERDI E PER LA SOSTA ALL'APERTO, EVENTUALI PARCHEGGI MARGINALI NELLE PARTI ADIACENTI ALLE CARREGGIE VEICOLARI.



ISOLE DIREZIONALI SPARTITRAFFICO ED ALTRI ELEMENTI VERDI DI ARREDO DELLE CARREGGIE STRADALI.



BANCHINE ED ALTRI PERCORSI E SPAZI CICLABILI E/O PEDONALI, CON ALBERATURE, ARREDI VERDI E SOSTA ALL'APERTO, EVENTUALI PARCHEGGI MARGINALI NELLE PARTI ADIACENTI ALLE CARREGGIE VEICOLARI.



TRACCIATO DI DORSALI PEDONALI DI INTERCONNESSIONE GENERALE DEGLI INSEDIAMENTI URBANI








PERIMETRAZIONE AMBITI COMMERCIALI



1:2000

OPERE DI URBANIZZAZIONE

VIABILITA' - PARCHEGGI

-  Percorsi carrabili
-  Parcheggi piano terra
mq 4814
-  Parcheggi pt residenza
mq 3369
-  Parcheggi interrati residenze
mq 21.450
-  Parcheggi interrati L1 -
spazi pubblici mq 9410
-  Viabilità
mq 5030
-  Accessi

Entrambi questi primi interventi non avranno impatti significativi sull'ambiente perché l'area è molto grande, con ampi spazi aperti, dove è possibile organizzare i cantieri e gestire i materiali di risulta. Inoltre la viabilità al contorno consente l'accesso e la manovra a mezzi pesanti senza particolari disagi per il traffico locale. Per la realizzazione dell'insieme di interventi con i quali si realizzerà l'opera di riqualificazione dell'intera area verranno scavati ingenti volumi di terra, per i sottoservizi e per i parcheggi alla base di tutti i nuovi edifici. Ma nuovamente il fatto di avere un terreno molto ampio, con porzioni che dovranno essere sistemate e rinverdate al termine dei cantieri, con lotti edificabili che in definitiva consistono in meno della metà della superficie totale dell'area delle Casermette, e con possibilità di accessi da tre lati e in diversi punti, consentirà di organizzare i cantieri senza interferenze tra loro e specialmente con le attività presenti in loco. La forma e la posizione dell'area consentiranno di avere cantieri senza alcuna reale interferenza né con i due quartieri residenziali limitrofi, né con i complessi industriali. Bisognerà però non accontentarsi dei piani di sicurezza e coordinamento dei singoli cantieri, ma avere un piano generale di coordinamento, possibilmente gestito dalla pubblica amministrazione, da aggiornare costantemente per seguire la reale cronologia dei singoli interventi e al quale tutti si dovranno adeguare.

3.3 Macro-localizzazione dell'opera

L'intervento di riqualificazione urbana dell'area delle Casermette riguarda un'area posta all'interno dei confini amministrativi del Comune di Rivalta, ma che essendo posizionata all'estremo meridionale del territorio comunale, si viene a trovare tra Rivalta, Orbassano e Piossasco. La porzione di territorio ad Ovest, Sud Ovest di Torino è caratterizzata da una sequenza disordinata di nuclei storici esplosi con lo sviluppo dell'industria del secondo dopoguerra, grandi complessi industriali e zone artigianali e commerciali in ogni Comune, un reticolo di strade che bene o male collega tutti i luoghi, il tutto inframmezzato da cascine e fattorie che sopravvivono a stento. L'opera proposta va dunque inquadrata in un territorio dove le trasformazioni sono state tumultuose dal secondo dopoguerra in poi, con il declino industriale iniziato ormai una ventina di anni fa e che negli ultimi anni ha costretto le amministrazioni tutte a ripensare il territorio e le sue risorse. L'area ex Casermette potrebbe veramente diventare una nuova centralità, generatore di altre trasformazioni e riqualificazioni, che portino a collegare il sistema del verde delle casermette, con Tetti Francesi e con il Parco Naturale di Stupinigi, con una continuità tutt'altro che impossibile da realizzare.

3.4 Descrizione della tipologia progettuale dell'opera pubblica e delle tecnologie adottate

Le strategie progettuali seguono alcune semplici regole, nel rispetto del progetto generale e di una "qualità" architettonica, che bisogna sempre ricercare, essendo la città un bene comune. Il tentativo è quello di definire un gruppo di tre edifici, che formano un'unità residenziale, (in questo caso di residenze pubbliche sovvenzionate, per la locazione), in modo che l'apparente serialità dell'impianto, non proponga una monotonia tridimensionale e reale dell'edificato, questo attraverso alcune asimmetrie proposte, sia planimetriche, sia prospettiche sia con un appropriato uso dei materiali.....per un modo di abitare contemporaneo e sostenibile.

_Accessi , percorsi pedonali e carrabili

Gli accessi principali pedonale e carrabile saranno separati.

L'accesso pedonale si avrà dai viali ciclo-pedonali alberati di distribuzione di tutti i lotti residenziali e un accesso secondario verso il percorso dell'edificio serra.

L'ingresso carrabile si avrà attraverso un percorso interrato che arriva dalla nuova strada di piano a ovest del parco lineare.

_verde e cortile interno e spazi di uso comune

La definizione di spazi comuni, come cortili interni, con buone finiture e attrezzature di arredo urbano, con alberi e verde, è importante affinché sia gradevole sostare e socializzare con il vicinato. E' possibile pensare anche a locali comuni, per il gioco o lo studio dei bambini all'interno del condominio.

Le porzioni centrali, tra i corpi edificati sono occupate da pseudo-corti leggermente rialzate rispetto ai viali pedonali esterni, con alcuni alberi di medio fusto.

_edifici e alloggi

Si è deciso di lavorare sul tema del blocco edilizio in linea, in virtù, della maggiore flessibilità.

Le residenze sono disegnate su una maglia strutturale di m 5.40x 5.40, con corpi che possono presentare da 3 a 6 piani fuori terra con una larghezza di m 10.80, e una lunghezza variabile da 30 a 40m.

Al piano interrato sono previsti i box, le cantine e alcuni parcheggi esterni. Si potrebbe anche pensare all'inserimento di alcuni locali comuni, come lavanderia, deposito biciclette ecc.

L'edificio avrà un piano terra (semirialzato) adibito a residenza, con la possibilità di avere uno spazio esterno di pertinenza esclusiva.

I piani superiori sono adibiti a residenza.

La distribuzione avviene da due vani scala con ascensore, con piccole zone comuni a piani alternati, in cui è possibile sistemare dei giardini d'inverno. Il vano scala ha ampie aperture vetrate alternate, che permettono, d'inverno di accumulare calore (effetto serra), e d'estate opportunamente aperte e schermate, adempiono alla funzione di camino solare, prendendo l'aria più fresca sul lato nord a piano terra, espellendo l'aria calda ai piani alti sul lato sud.

I fronti, che sono l'interfaccia di un edificio con la città, verranno studiati in modo unitario e terranno conto degli accorgimenti necessari ad un migliore sfruttamento dell'energia solare passiva.

All'interno della maglia strutturale, si possono distribuire in modo flessibile alloggi di vario taglio, da 30mq, 45mq, 60mq, 75mq, e 90mq, o anche di dimensioni maggiori, accorpando più moduli.

Tutti gli alloggi (esclusi i monocali) hanno un doppio affaccio (quasi sempre nord-sud).

Lungo una fascia centrale, sono dislocati la maggior parte dei blocchi servizi (bagni, cucine e zone cottura, condutture tecnologiche di vario genere). Quasi tutti gli alloggi ad eccezione dei monocali, hanno un servizio igienico aereo-illuminato naturalmente.

_balconi e logge

Dare a ogni unità spazi esterni pienamente godibili: giardini, terrazzi, logge, spazi che migliorano la qualità dell'abitare.

Questi elementi, dosati in funzione dell'esposizione, saranno caratterizzanti dei fronti dell'edificio.

_criteri di sostenibilità

Costruire edifici contemporanei significa occuparsi in modo sostanziale di tutte le recenti tecnologie che controllano i comportamenti eco-sostenibili e bioclimatici. Risulta sempre più chiaro come alcune scelte progettuali di base hanno un impatto fondamentale sulla durata e sul costo di esercizio degli edifici.

Orientamento: una buona esposizione al sole è determinante per un migliore sfruttamento dell'energia solare passiva. Questo fattore induce ad occuparsi in modo differenziato dei vari fronti, a secondo del loro orientamento. A sud avremo, un fronte più articolato e ritmico, con terrazzi e logge, trasparenze e schermature, serre termiche di accumulo ecc. A nord avremo dei fronti più compatti e chiusi. Ad est e ovest, si può operare come sul fronte sud, con aperture meno importanti, e con risultati meno soddisfacenti.

Vegetazione: risulta ormai fondamentale avere un approccio generale con queste tematiche, coinvolgendo anche la botanica. Vengono inserite alberature caducifoglie, possibilmente autoctone, sui fronti sud, in modo da ottenere una schermatura solare in estate, con raffrescamento dell'aria, e luce e calore soprattutto nelle mezze stagioni , ma anche in inverno.

Creazione di tetti verdi e giardini pensili, sulle coperture piane, come elemento di mitigazione termica.

Energia solare attiva e fonti energetiche alternative: sarà previsto l'impiego di pannelli solari per la produzione di acqua calda e fotovoltaici; una centrale per la climatizzazione invernale ed estiva.

Trattamento delle acque e rifiuti: separazione di acque nere e grigie e il recupero dell' acqua piovana per l'irrigazione degli spazi verdi. È prevista una piccola isola ecologica, vicino alla centrale termica, per il recupero dei rifiuti differenziati.

Domotica:utilizzo di questa tecnologia avanzata per il controllo, anche da remoto, di tutti gli aspetti enegetici, sicurezza, ottimizzazione controllo e contabilizzazione dei consumi e degli elementi tecnologici, controllo del confort ecc.

Residenze pubbliche sovvenzionate per la locazione						totale mq.	3928
1° lotto 37 alloggi						finanziamento:contratto di quartiere 3	
tipologia alloggi							
	distribuzione mq	xs 30mq	s 45mq	m 60mq	l 75mq	xl 90mq	totale
n. alloggi		8	10	12	4		3
mq.slp	267	248	450	708	288		267
% all.		22%	27%	32%	11%		8%
% mq.	12%	11%	20%	32%	13%		12%
2° lotto 28 alloggi						finanziamento:10000 alloggi 2°biennio	
tipologia alloggi							
	distribuzione mq	xs 30mq	s 45mq	m 60mq	l 75mq	xl 90mq	totale
n. alloggi		6	7	10	3		2
mq.slp	214	184	313	594	217		178
% all.		21%	25%	36%	11%		7%
% mq.	13%	11%	18%	35%	13%		10%

Residenze pubbliche sovvenzionate temporanee					totale mq.		710
3° lotto 15 alloggi temporanei					finanziamento:10000 alloggi 2°biennio		
- tipologia alloggi							
	spazi comuni mq	xs 30mq	s 45mq	m 60mq	l 75mq	xl 90mq	
n. alloggi		10	5				15
mq.	110	350	250	0	0	0	710
% all.		67%	33%	0%	0%	0%	100%
% mq.	15%	49%	35%				100%

Totale Residenze pubbliche sovvenzionate							
1° lotto+ 2°lotto+ 3°lotto(temporanee)					slp	totale mq.	4638
						n. alloggi totale	80
	distribuzione mq	xs 30mq	s 45mq	m 60mq	l 75mq	xl 90mq	
n. alloggi		24	22	22	7	5	80
mq.	591	782	1013	1302	505	445	4638
% all.		30%	28%	28%	9%	6%	100%
% mq.	13%	17%	22%	28%	11%	10%	100%



1:2000

LOTTE EDIFICABILI

RESIDENZE PUBBLICHE
Sovvenzionate e Agevolate
1 Lotto n.1 mq 3475

RESIDENZE CONVENZIONATE
2 Lotto n.2 mq 3500

RESIDENZE PRIVATE
3 Lotto n.5 mq 7495

4 Lotto n.4 mq 3500

5 Lotto n.3 mq 3475

TERZIARIO
6 Lotto n.6 mq 5890

7 Lotto n.7 mq 3515

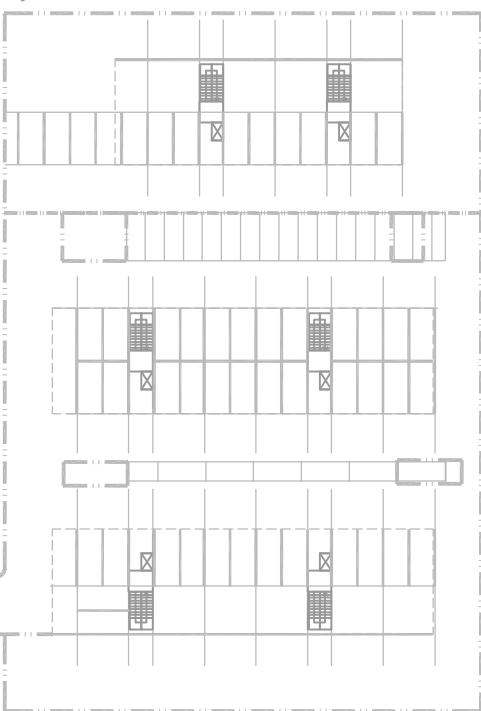
9 Lotto n.9 mq 6470

10 Lotto n.10 mq 2720

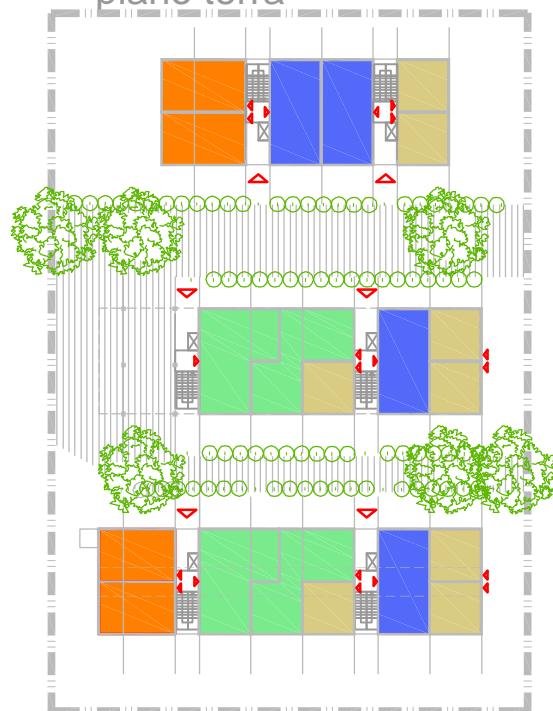
11 Lotto n.11 mq 1000
(200 mq x 5)

SERVIZI
8 Lotto n.8 mq 3840

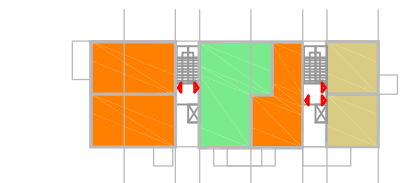
piano interrato



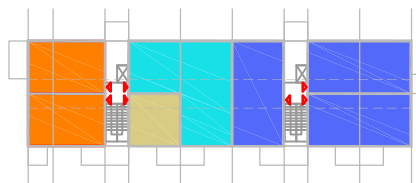
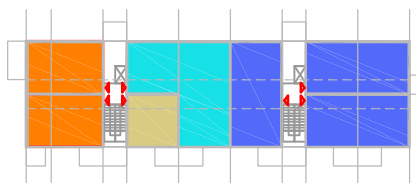
piano terra



piano primo



1: 750

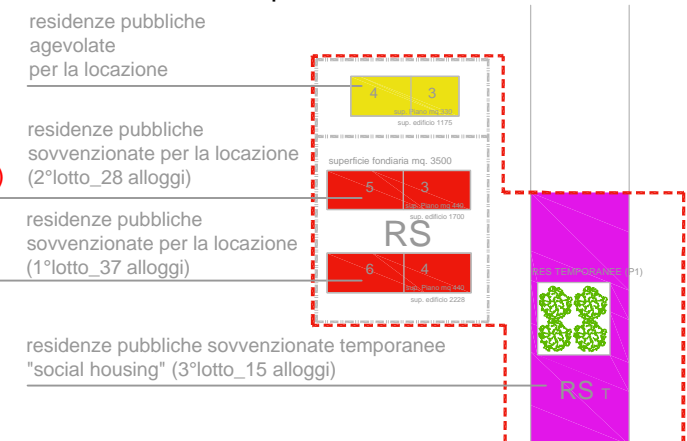


RESIDENZE SOVVENZIONATE SCHEMA AGGREGATIVO ALLOGGI

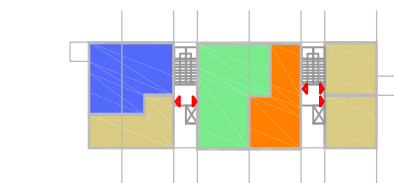
schema residenze pubbliche per la locazione

richiesta finanziamento:
10000 alloggi (2°biennio)

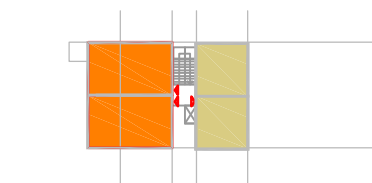
richiesta finanziamento:
contratto di quartiere 3



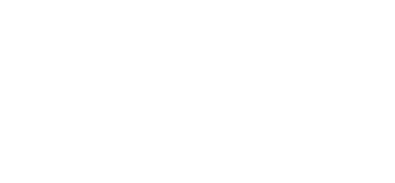
piano secondo



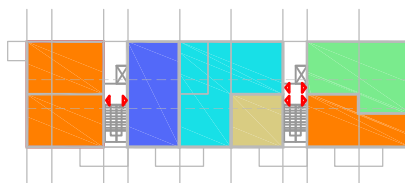
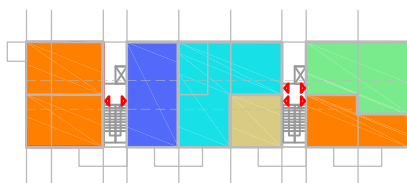
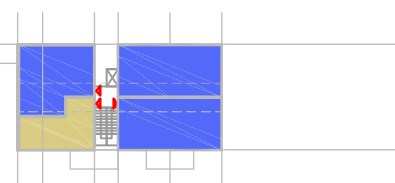
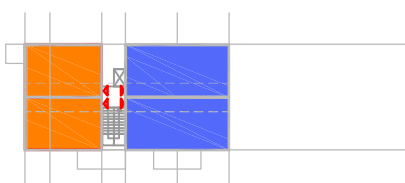
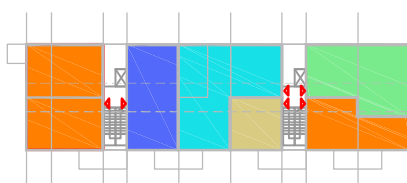
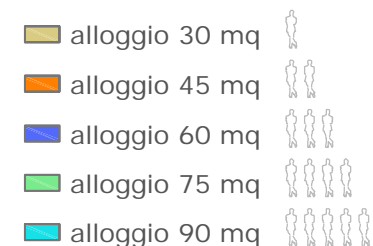
piano terzo



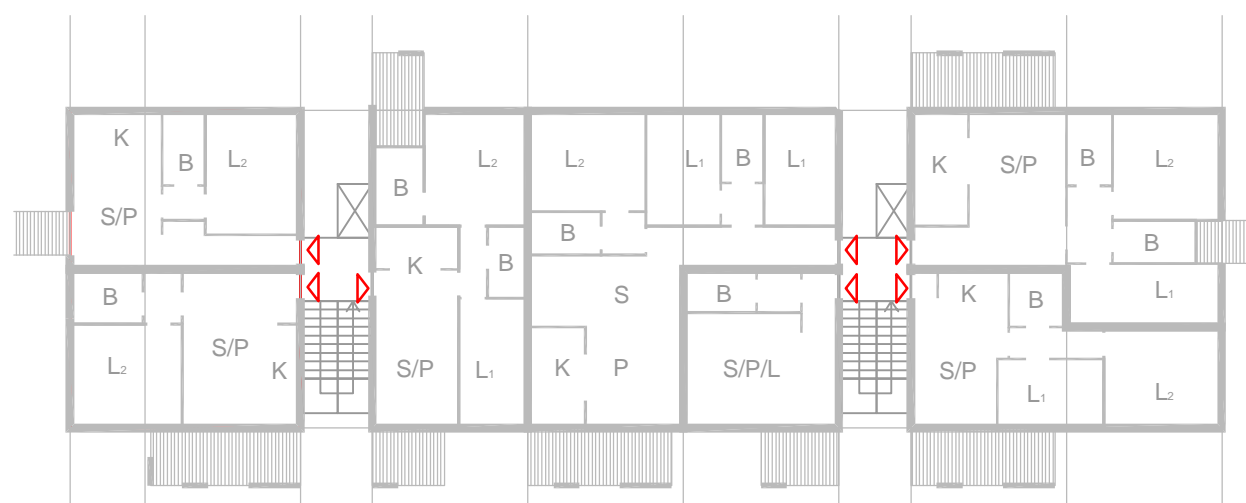
piano quarto



piano quinto



piano tipo



1: 250

SCHEMA DISTRIBUTIVO ALLOGGI

3.5 Descrizione dell'organizzazione, del sistema relazionale e di gestione dell'intervento

La riqualificazione dell'area ex Casermette consisterà in una serie di interventi correlati, per la cui gestione sono state ipotizzate con questo Sdf due soluzioni alternative: quella che prevede la pianificazione e la gestione e in parte anche la realizzazione da parte dell'amministrazione Comunale di Rivalta e quella che invece vede l'intervento di un'associazione di imprese o di un singolo imprenditore al quale venga delegata la realizzazione degli interventi.

In entrambi i casi la regia di tutta la fase di pianificazione e di progettazione preliminare dovrà essere appannaggio del Comune, per garantire l'effettivo ottenimento degli standard qualitativi attesi.

Il responsabile del procedimento dovrà essere coadiuvato da un gruppo di lavoro il più possibile stabile nel tempo e costituito da professionalità in grado di seguire e gestire le relazioni con le diverse amministrazioni pubbliche coinvolte e con gli eventuali professionisti esterni chiamati a collaborare all'opera.

3.6 Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo e con gli strumenti di pianificazione in materia ambientale

Sulle questioni ambientali si fa riferimento a una serie di direttive, leggi nazionali e regionali e decreti attuativi che nel corso degli ultimi due decenni hanno creato un quadro molto articolato e in continuo divenire.

Sugli aspetti energetici, affrontati in altri paragrafi del presente Sdf, la Regione Piemonte ha approvato la L.R. 28.05.2007 n. 13, seguita dalla Deliberazione della Giunta Regionale 30.IX.2008 n. 35 - 9702, ma probabilmente nei prossimi anni Stato e Regioni saranno chiamate a verificare e modificare ulteriormente le normative, specialmente per quanto riguarda il quadro degli incentivi. Sarebbe dunque imprudente fare oggi affidamento per opere da realizzarsi tra anni sugli incentivi attuali, mentre per quanto riguarda gli standard richiesti la Regione Piemonte si è già posta all'avanguardia in Italia e al passo dei paesi più evoluti in Europa.

Anche per quanto riguarda le questioni ambientali in senso lato, cioè dei possibili e probabili effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di programmi e piani di trasformazione urbanistica \ territoriale e dalla realizzazione di opere rilevanti, la Regione Piemonte con la L.R. 40 / 1998 ha anticipato i tempi.

Nel caso di Casermette prese singolarmente le opere non sarebbero tali da richiedere l'applicazione di procedure complesse a tutela dell'ambiente e degli abitanti, ma l'insieme delle opere e in particolare le modifiche della viabilità, la realizzazione di un polo commerciale e di servizi, la possibile realizzazione di una piccola centrale di trigenerazione, consigliano di procedere comunque alla "verifica preventiva e integrata delle conseguenze ambientali degli interventi.....".

Il Piano attuativo per l'area Casermette, che verrà redatto nel 2009, dovrebbe essere sottoposto a Verifica Preventiva, così come previsto dal DGR 12-8931 del 09\06\2008 (l'atto di indirizzo e coordinamento del VAS, Valutazione Ambientale Strategica), anche per coerenza rispetto all'iter di formazione dei programmi, dei piani e dei progetti, che è stata quanto più possibile di evidenza e partecipazione pubblica.

A tale proposito si riporta dal succitato DGR il paragrafo sulla verifica preventiva con le procedure:

"LA VERIFICA PREVENTIVA

Nei casi in cui, secondo quanto indicato nel paragrafo relativo all'ambito di applicazione, occorra stabilire preventivamente la necessità dell'espletamento del procedimento di VAS è necessario che nelle fasi iniziali di elaborazione del piano o programma sia predisposto un documento tecnico, che illustri in modo sintetico i contenuti principali e gli obiettivi del piano o programma e che contenga le informazioni e i dati necessari

all'accertamento della probabilità di effetti significativi sull'ambiente in riferimento ai criteri individuati per la verifica preventiva nello specifico Allegato della direttiva 2001/42/CE.

In riferimento a tale documento tecnico l'autorità preposta alla VAS, cui compete la decisione circa l'assoggettabilità del piano o programma a valutazione, è tenuta a consultare i soggetti competenti in materia ambientale che possono essere interessati dagli effetti che l'attuazione del piano o programma può avere sull'ambiente. Tali soggetti devono essere individuati dall'autorità preposta alla VAS in collaborazione con l'autorità proponente, in relazione all'esercizio delle loro specifiche funzioni amministrative e competenze in materia ambientale, tenuto conto del territorio interessato, della tipologia di piano o programma e degli interessi pubblici coinvolti.

*Al fine di garantire una esaustiva e celere consultazione si ritiene efficace utilizzare preferibilmente come modalità di effettuazione della medesima la **conferenza di servizi** indetta ai sensi dell'articolo 14 e ss. della legge 241/1990 e s.m.i. A tal fine potranno ritenersi utili anche le conferenze di pianificazione/programmazione già previste dalla normativa vigente per la formazione ed approvazione del piano o programma, come ad esempio le conferenze previste per l'approvazione degli accordi di programma o per la formazione delle varianti strutturali ai sensi della legge regionale 1/2007.*

L'autorità competente definirà, in coerenza con la legislazione di riferimento, il termine per la conclusione del procedimento, che si ritiene comunque non debba superare i novanta giorni dalla data di presentazione del documento tecnico innanzi indicato.

Le conclusioni del procedimento di verifica preventiva, comprese le motivazioni dell'eventuale mancato esperimento della fase di valutazione e le prescrizioni ritenute necessarie, dovranno essere messe a disposizione del pubblico, utilizzando a tal fine le forme di pubblicità ordinariamente previste e la pubblicazione del provvedimento sul sito web dell'ente, qualora presente. Si ritiene opportuno, inoltre, farne oggetto di specifica comunicazione ai soggetti consultati.

Qualora venga stabilita la necessità di sottoporre il piano o programma a valutazione ambientale il provvedimento di verifica potrà già contenere indicazioni circa i contenuti delle analisi e valutazioni ambientali da effettuare oltre che precisazioni circa le modalità di informazione ritenute opportune in relazione al caso specifico, eventualmente concordate nella conferenza di servizi convocata per la verifica.

In caso di esclusione dalla valutazione ambientale, nella successiva fase di elaborazione del piano o programma, si dovrà, comunque, tener conto delle eventuali indicazioni e condizioni contenute nel provvedimento conclusivo della fase di verifica.

Per tale ragione ed in considerazione dei rapporti intercorrenti tra le varie fasi procedurali, si evidenzia l'opportunità che i provvedimenti di adozione e/o approvazione definitiva del piano o programma diano atto della determinazione di esclusione dalla valutazione, nonché del recepimento delle eventuali condizioni stabilite.

Nel caso di piani o programmi sottoposti a verifica di assoggettabilità e per i quali sia stata stabilita l'esclusione dalla valutazione ambientale, con l'osservanza di quanto previsto dal presente paragrafo, si ritiene ottemperato il disposto dell'articolo 20 della legge regionale 40/1998.

Si evidenzia, tuttavia, che nel caso in cui il piano o programma rientri tra quelli da assoggettare a verifica preventiva, il mancato assolvimento di tale fase comporta l'obbligatorietà dell'attivazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica."

3.7 Analisi delle principali componenti ambientali

L'area ex Casermette fa parte di una porzione di territorio dove sono concentrati alcuni grandi stabilimenti industriali, alcuni tratti di viabilità di attraversamento, una serie di piccoli e grandi agglomerati artigianali e commerciali e persino alcuni allevamenti di bestiame, tutti componenti ambientali che vanno tenuti in considerazione nel valutare la qualità ambientale locale e l'interazione delle opere previste con l'ambiente esistente.

Infatti prima ancora di valutare l'impatto del nuovo quartiere sull'esistente bisogna verificare la compatibilità dei luoghi, cioè dell'ambiente fisico esistente, per il previsto insediamento di circa 600 nuovi abitanti.

Vista la rilevanza delle aziende che hanno stabilimenti produttivi nel Comune di Rivalta e in particolare nell'area sud, è ragionevole ipotizzare che le produzioni siano monitorate e gli inquinanti ridotti sotto le soglie di rischio.

Nel protocollo Itaca, che è e sarà il quadro di riferimento per tutto l'iter, sono presenti le seguenti categorie:

Consumo di risorse; Energia primaria per la climatizzazione invernale; Acqua calda sanitaria; Contenimento consumi energetici estivi; Controllo della radiazione solare; Inerzia termica; Illuminazione naturale; Energia elettrica da fonti rinnovabili; Materiali ecocompatibili; Materiali rinnovabili; Materiali riciclati/recuperati; Acqua potabile; Consumo di acqua potabile per irrigazione; Consumo di acqua potabile per usi indoor; Mantenimento delle prestazioni dell'involucro edilizio; Carichi ambientali; Emissione di gas serra; Rifiuti solidi e Rifiuti liquidi; Permeabilità aree esterne.

Seguendo il protocollo e sviluppando il progetto generale senza tradire le tante buone intenzioni espresse sinora sarà senz'altro possibile creare le condizioni affinché il luogo sia salubre, sano e ben attrezzato per l'abitare.

3.8 Analisi dei fattori di utilizzo non sostenibile delle risorse

Nell'insieme di interventi correlati necessari per completare l'intervento dell'area ex Casermette verranno inevitabilmente utilizzate lavorazioni e materiali che non saranno né propriamente eco compatibili, né a basso impatto energetico.

Ci si riferisce specialmente a:

- sottoservizi: gli scavi a sezione obbligata, l'utilizzo di tubazioni e canalizzazioni in plastica pesante, la posa di tombini in cls e le relative lavorazioni.
- Tutte le opere entro terra, dove si fa largo uso di calcestruzzo e ferro, insieme a guaine o trattamenti impermeabilizzanti.
- Le opere in elevazione, che nel caso di edifici pluripiano, sono in laterizio cotto e calcestruzzo armato.
- Gli impianti, idrici, di riscaldamento e elettrici, per i quali vengono utilizzati materiali plastici e metalli.
- Tutte le lavorazioni per le quali vengono utilizzati materiali ad alto contenuto di energia grigia, non riciclabili; lavorazioni che richiedano grandi consumi di acqua, etc.

Per queste voci , come per molte altre, l'utilizzo di energia per la lavorazione \ produzione, il trasporto, l'assemblaggio \ montaggio, lo smontaggio a fine ciclo sarà rilevante.

A maggior ragione bisognerà dunque monitorare tutte le fasi di progettazione e lavorazione, per ridurre drasticamente dove possibile e ottimizzare comunque su ognuna di queste voci sopra elencate, privilegiando aziende produttrici eco sensibili, merci prodotte nelle vicinanze, materiali riciclabili e che producono pochi rifiuti.

3.9 Analisi dei punti di forza e di debolezza del sistema ambientale

Il sistema ambientale esistente è attualmente stabile, nel senso che le grandi trasformazioni che hanno comportato la distruzione di un ambiente sì antropizzato ma sostanzialmente rurale consolidatosi nel corso di molti secoli sono state sostanzialmente compiute nei primi decenni del secondo dopoguerra.

Punti di forza:

- ottima accessibilità viaria e buoni collegamenti di trasporti pubblici
- presenza nell'area di verde spontaneo in parte recuperabile
- possibilità di recuperare parte degli edifici esistenti

- localizzazione in posizione baricentrica rispetto a due nuclei residenziali che necessitano servizi e rispetto a diversi complessi industriali
- possibilità, per la forma, la dimensione, gli allineamenti dell'area, di avere edifici immersi nel verde, esposti al sole e arretrati rispetto alle strade di maggior traffico.

Punti di debolezza:

- la presenza di grandi complessi industriali, fonti di inquinamento atmosferico, acustico e delle acque e generatori di traffico privato e per trasporti.
- La vicinanza di grandi arterie stradali e invece l'assenza di mezzi di trasporto su ruota.
- La presenza di un bosco spontaneo che per quanto di poco valore sarà da ripiantare quasi completamente dopo i lavori.

3.10 Analisi degli elementi di criticità

Nell'area ex Casermette non sono presenti veri elementi di criticità, tali da far dubitare della fattibilità dell'operazione di riqualificazione avviata dall'Amministrazione Comunale.

La porzione di territorio, come già spiegato, ha perso da tempo i caratteri di naturalità, ma fortunatamente le attività industriali presenti sembra che non pongano problemi di salubrità e/o di sicurezza per i lavoratori e per gli abitanti.

Gli elementi da verificare in fase preliminare e da controllare in fase progettuale sono in definitiva lo stabilimento industriale Avio, limitrofo e la viabilità principale: entrambe sono causa di inquinamento atmosferico e acustico. Per quanto riguarda gli altri stabilimenti in zona, per ora non sono un problema noto.

L'importanza che il luogo fisico assume nell'ambito del processo di pianificazione urbanistica e di progettazione edilizia è stata evidenziata attraverso la definizione di un prerequisito denominato "analisi del sito". Questa fondamentale indagine conoscitiva preventiva comporta una necessaria attenzione che il progettista deve assumere, nelle diverse fasi del suo lavoro, verso quegli elementi ambientali e climatici condizionanti le sue scelte progettuali rivolte in direzione di un'edilizia eco-sostenibile.

Le analisi da effettuare sono, nella maggior parte dei casi, estremamente semplici e spesso rimandano a specifiche normative vigenti la cui applicazione deve essere comunque rispettata. L'obiettivo che si intende perseguire è soprattutto quello di agevolare la progettazione di interventi eco-sostenibili a seguito di ponderate valutazioni sulla realtà ambientale locale. Con lo scopo di ottenere una progettazione edilizia efficace, è necessario porre in essere delle scelte progettuali appropriate, comunque finalizzate al contenimento delle risorse e nel rispetto dei vari aspetti di carattere ambientale.

L'analisi del sito, compiuta nella fase che precede la progettazione, comporta la ricerca delle informazioni più facilmente reperibili relative ai fattori climatici o agli agenti fisici caratteristici del luogo. La valutazione dell'impatto dell'opera sull'ambiente rimanda all'utilizzo delle fonti della pianificazione territoriale ed urbanistica sovraordinata o comunale esistenti, delle cartografie tematiche regionali e provinciali, dei dati forniti dai servizi dell'ARPA, delle informazioni in possesso delle aziende per la gestione dei servizi a rete, ecc.

Le necessità connesse con l'edilizia eco-sostenibile e bioclimatica sono infatti fortemente influenzate dall'ambiente, nel senso che gli "agenti fisici caratteristici del sito" (clima igrotermico e precipitazioni, disponibilità di risorse rinnovabili, disponibilità di luce naturale, clima acustico, campi elettromagnetici)

determinano le esigenze e condizionano le soluzioni progettuali da adottare per il soddisfacimento dei corrispondenti requisiti.

Gli agenti fisici caratteristici del sito sono quindi elementi fortemente condizionanti le scelte morfologiche del progetto architettonico e comportano, nella fase della progettazione esecutiva, conseguenti valutazioni tecniche e tecnologiche adeguate: elementi attivi del luogo, essi sono a tutti gli effetti i dati assunti nella fase di progetto.

L'approfondimento di questi elementi specifici è necessario per consentire:

- l'uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche al fine di realizzare il benessere ambientale (igrotermico, visivo, acustico, ecc.);
- l'uso coscienzioso delle risorse idriche;
- il soddisfacimento delle esigenze di benessere, igiene e salute (disponibilità di luce naturale, clima acustico, campi elettromagnetici, accesso al sole, riparo dal vento, ecc.).

I fattori ambientali sono invece elementi dell'ambiente che vengono influenzati dal progetto. Non sono pertanto dati di progetto ma piuttosto elementi di attenzione o elementi facenti parte dello studio di impatto ambientale (SIA) che eventualmente si rendesse necessario per l'opera da effettuare in funzione delle normative vigenti (come ad es. la qualità delle acque superficiali o il livello di inquinamento dell'aria).

La conoscenza dei fattori ambientali interagisce con i requisiti legati alla salvaguardia dell'ambiente durante tutto l'arco di vita dell'opera progettata e compiuta. I requisiti di salvaguardia ambientale sono raggruppabili in alcune categorie di seguito riportate:

- salvaguardia della salubrità dell'aria;
- salvaguardia delle risorse idriche;
- salvaguardia del suolo e del sottosuolo;
- salvaguardia del verde e del sistema del verde;
- salvaguardia delle risorse storico culturali.

Appare importante segnalare come, nell'iter progettuale, i requisiti legati alla salvaguardia dell'ambiente definiscano gli obiettivi di eco-sostenibilità del progetto: tali obiettivi, per essere raggiunti, devono basarsi sui dati ricavati da una specifica analisi del sito.

Ai fini della presente proposta di valutazione di un'opera che disponga di requisiti di eco-sostenibilità, si è ritenuto che l'analisi dei fattori ambientali possa non essere richiesta in quanto per la stessa risulta possibile rimandare alle normative urbanistiche vigenti ed agli eventuali studi di impatto ambientale già in essere.

Gli "agenti fisici caratteristici del sito" condizionano invece le scelte di progetto e appaiono necessari per soddisfare i requisiti di eco-sostenibilità e di natura bioclimatica: appare senza senso soddisfare tali requisiti senza la contemporanea verifica del prerequisito denominato "Analisi del sito" che è rivolto alla conoscenza dei dati sugli agenti fisici caratteristici del luogo e che a tutti gli effetti corrisponde ai dati di progetto.

Per poter delineare un progetto dotato di caratteristiche di eco-compatibilità o di bioedilizia, costituisce pertanto prerequisito non derogabile la redazione di una relazione tecnica che attesti l'avvenuta valutazione dei parametri ambientali significativi e caratteristici del luogo: l'analisi potrà portare anche solo ad una valutazione di "non considerazione" del singolo elemento ma in ogni caso la scelta dovrà essere giustificata. Valutabili di volta in volta, queste informazioni si dimostrano necessarie nella fase della progettazione e tendono al raggiungimento degli obiettivi inizialmente assunti.

3.11 Descrizione sintetica dei parametri macro-localizzativi dell'opera

L'intervento di riqualificazione urbana dell'area delle Casermette riguarda un'area posta all'interno dei confini amministrativi del Comune di Rivalta che si viene a trovare tra Rivalta, Orbassano e Piossasco. La porzione di territorio ad Ovest, Sud Ovest di Torino è caratterizzata da una sequenza disordinata di nuclei storici attorno ai quali sono cresciuti grandi borghi residenziali, grandi complessi industriali e zone artigianali e commerciali in ogni Comune, un reticolo di strade che bene o male collega tutti i luoghi, il tutto inframmezzato da cascine e fattorie che sopravvivono a stento.

L'opera proposta va dunque inquadrata in un territorio dove le trasformazioni tumultuose dal secondo dopoguerra in poi e il successivo il declino industriale iniziato ormai una ventina di anni fa hanno lasciato un territorio con problemi di inquinamento ambientale diffuso e la cui soluzione richiederà anni e decenni. Infatti il trasporto pubblico su rotaia è insufficiente, i centri abitati e produttivi sparsi nel territorio, il patrimonio edilizio è quasi tutto energivoro, i corsi d'acqua inquinati e le aree naturali \ agricole \ verdi pubbliche comunque insufficienti. In questo contesto lavorare alla ricucitura delle due frazioni e alla creazione di un luogo urbano, parco, piazza, viale porticato, servizi etc che può avere rilevanza sovra comunale vuol dire andare nella direzione del recupero del territorio.

3.12 Analisi delle scelte tecnologiche eco-efficienti

La progettazione degli edifici è tema centrale in una prospettiva di sostenibilità ambientale, dal momento che il settore edilizio è responsabile del 50% degli impatti ambientali prodotti. Costruire edifici ecologici ad alte prestazioni risponde all'istanza dello sviluppo sostenibile di ridurre la pressione sull'ambiente in termini di impatti e di consumo di risorse. Questo può avvenire tenendo in considerazione l'intero ciclo di vita sia dell'edificio, sia dei suoi componenti, e verificando che una determinata scelta progettuale sia efficace sotto il profilo della riduzione degli impatti lungo tutto il ciclo di vita, dall'estrazione delle risorse fino allo smaltimento a fine di vita. Costruire edifici ecologici ad alte prestazioni consente di ottenere vantaggi economici, soprattutto di gestione. In questo senso è fondamentale un approccio di valutazione dei costi che prenda in considerazione l'intero ciclo di vita, in modo da evidenziare come un maggior investimento economico all'atto della costruzione dell'edificio possa venir rapidamente recuperato grazie all'economicità di gestione di un edificio ben progettato. Un primo approccio, volto a ridurre i consumi energetici e a migliorare il comfort interno, è l'approccio bioclimatico, il qual ha come obiettivo il risparmio energetico e l'ottimizzazione degli scambi tra edificio e clima, tramite l'utilizzo attivo e passivo dell'irraggiamento solare e della ventilazione. Con l'adozione di questi principi è possibile ridurre l'energia richiesta da un edificio del 30-40% rispetto agli edifici attuali (Daniels, 1998). L'ottimizzazione delle condizioni al contorno può essere però operata anche avvalendosi delle tecnologie più avanzate ed evolute: l'approccio high-tech è caratterizzato da una ricerca progettuale volta all'ottimizzazione delle prestazioni e dei rendimenti tramite l'automazione e la gestione informatica dell'edificio. L'applicazione di sistemi di gestione energetica informatizzati consente una maggior efficienza dell'edificio, il controllo del comfort e l'ottimizzazione dei consumi di energia rispetto ai consumi reali: sensori posizionati negli spazi interni permettono di gestire le condizioni di comfort in maniera differenziata, zona per zona, regolando il riscaldamento, il raffrescamento, la ventilazione e l'illuminazione. Usare tecnologie evolute significare fare riferimento anche a impianti evoluti, come fotovoltaico, geotermia, pompe di calore, sistemi radianti a pavimento e soffitto, ventilazione meccanica con recupero di calore.

L'approccio life-cycle può essere tradotto in una serie di strategie di progetto: minimizzare l'impiego di risorse materiali; garantire una elevata durata all'edificio grazie alla sua flessibilità d'uso; garantire la manutenibilità e la sostituibilità degli elementi per prolungare la vita utile dell'edificio; utilizzare componenti con elevata durabilità; garantire la disassemblabilità e il riciclaggio dei componenti. Per la valutazione in fase di progetto del livello di sostenibilità ambientale degli edifici vengono utilizzati dei metodi di valutazione ambientale multi criteri. Tra questi di fondamentale importanza risulta essere il Protocollo di Itaca, il quale viene applicato anche nella Regione Piemonte

D.G.R. n. 24-5935/2002

Nella Delibera della Giunta Regionale viene sancita l'adesione della Regione Piemonte al processo "Sfida per la costruzione ecologica Green Building Challenge" e viene introdotto l'uso del Protocollo di Itaca come strumento per la certificazione energetico ambientale degli edifici. La prima applicazione del Protocollo si trova all'interno del Programma Casa 2006-2012 "Bando per la selezione degli interventi di edilizia agevolata sperimentale". All'interno del programma si introducono incentivi economici concessi a interventi che soddisfano requisiti minimi certificati dal Protocollo di Itaca. Per condizioni migliorative sulle polizze assicurative, gli interventi devono conseguire un "valore globale di sostenibilità" (valutato con il Protocollo di Itaca sintetico) non inferiore a 2 per interventi di nuova costruzione e a 1 per progetti di recupero e ristrutturazione edilizia. Si prevede la certificazione di tutti gli edifici realizzati all'interno del programma regionale "10.000 alloggi entro il 2012". Grazie ad accordi con banche e istituti assicurativi, vengono concesse condizioni di mutui agevolati ed incentivi assicurativi al fine di incoraggiare cittadini ed imprese a investire in soluzioni ad alte prestazioni energetiche.

Il Protocollo ITACA Sintetico permette di stimare il livello di qualità ambientale di un edificio in fase di progetto, misurandone la prestazione rispetto a 12 criteri e 8 sottocriteri suddivisi in 2 aree di valutazione, secondo lo schema seguente:

Consumo di risorse;

Contenimento dei consumi energetici invernali

Energia primaria per la climatizzazione invernale

Trasmittanza termica involucro edilizio

Acqua calda sanitaria

Contenimento consumi energetici estivi

Controllo della radiazione solare

Inerzia termica

Illuminazione naturale

Energia elettrica da fonti rinnovabili

Materiali ecocompatibili

Materiali rinnovabili

Materiali riciclati/recuperati

Acqua potabile

Consumo di acqua potabile per irrigazione

Consumo di acqua potabile per usi indoor

Mantenimento delle prestazioni dell'involucro edilizio

Carichi ambientali

Emissione di gas serra

Rifiuti solidi

Rifiuti liquidi

Permeabilità aree esterne

Il Protocollo di Itaca è strutturato nel modo seguente:

Decalogo

Analisi del sito

Aree di valutazione

Categorie di requisiti

Requisiti

Sottorequisiti

Valutazione e punteggi

Le macro esigenze sono state strutturate e codificate prioritariamente tramite le cosiddette "Aree di valutazione"le quali abbracciano gli obiettivi e le strategie in materia per mezzo di singoli temi con carattere di ampio respiro ma sufficientemente chiari per risultare efficaci.

In particolare le aree di valutazione sono state suddivise così come segue:

Qualità ambientale degli spazi esterni

Consumo di risorse

Carichi ambientali

Qualità dell'ambiente interno

Qualità del servizio

Qualità della gestione

Trasporti

Ogni singola area di valutazione contiene di seguito una serie di categorie di requisiti: all'interno delle stesse categorie vengono individuati a loro volta dei singoli requisiti caratterizzati dalla presenza di indicatori di controllo o parametri necessari per la verifica del soddisfacimento del requisito qualitativo o quantitativo. In alcuni casi si è dovuto inoltre suddividere i requisiti in sottorequisiti in quanto legati, ad esempio, al rispetto di norme che ne imponevano la differenziazione. Ad ogni requisito o sottorequisito corrisponde una scheda di valutazione riguardante la specifica tematica. Corredato da settanta schede che inquadrano ogni singolo requisito relativo ai diversi aspetti dell'ecosostenibilità di un progetto. Ogni scheda fornisce ampia descrizione, anche normativa, sulle modalità d'intervento.

I PUNTEGGI sono stati individuati, in analogia con il sistema GBC, all'interno di una scala di valori che va da -2 a +5 e dove lo zero rappresenta il valore del punteggio o lo standard di paragone (benchmark) riferibile a quella che deve considerarsi come la pratica costruttiva corrente, nel rispetto delle leggi o dei regolamenti vigenti. Gli edifici nuovi dovranno presentare sempre punteggi non negativi. Punteggi negativi potranno invece essere considerati accettabili solo in occasione di interventi su edifici oggetto di ristrutturazione.

3.13 Analisi dei sistemi organizzativo - gestionali sostenibili

Il protocollo Itaca consente, o meglio impone per ottenere realmente i risultati prefissati, di monitorare tutto il processo, dai programmi ai progetti a tutte le fasi realizzative.

Per l'organizzazione e la gestione di una serie correlata di interventi come quello previsto nell'area ex Casermette bisognerà sicuramente costituire un gruppo di lavoro multi disciplinare, direttamente presso l'Ufficio Tecnico Comunale o in una qualche forma di stretta collaborazione esterna, con strutture pubbliche regionali, con strutture universitarie o con agenzie private specializzate.

Sia che il grosso dell'operazione venga realizzata dal pubblico, sia dal privato, il lavoro di verifica dei progetti, per tutti gli aspetti riferibili alle questioni ecologiche, ambientali ed energetiche, dovrà essere fatto ad ogni nuovo sviluppo.

Per le fasi dei cantieri, dove si devono monitorare tutte le operazioni potenzialmente nocive per l'ambiente inteso in senso lato, si deve continuamente verificare l'impatto delle lavorazioni, dei materiali infine scelti, dei modi in cui si assemblano e si smaltiscono i materiali e altro.

Per tutte queste attività normalmente si procede con un gruppo di lavoro coordinato dalla Direzione Lavori, nel caso che la DL sia pubblica. Nel caso di iniziativa privata la funzione di supervisione deve essere comunque mantenuta dal Comune, che in convenzione deve prevedere la possibilità di imporre il rispetto degli standard qualitativi di progetto, seguendo il protocollo Itaca.

3.14 Descrizione delle principali modificazioni previste sull'ambiente

La riqualificazione dell'area ex Casermette verrà attuata con una lunga serie di interventi correlati, tutti in qualche modo interventi di trasformazione dell'ambiente.

Le prime azioni da intraprendere e già previste a prescindere dall'ambizioso progetto urbanistico \ territoriale di cui a questo Sdf, sono di bonifica e smaltimento delle coperture contenenti amianto e di altri eventuali inquinanti presenti.

La successiva serie di opere, la pulizia dell'area da infestanti, la demolizione degli edifici pericolanti, la realizzazione delle reti dei sottoservizi, le prime opere di urbanizzazione, porteranno alla diminuzione della percentuale di suolo permeabile e alla temporanea perdita di area verde.

I successivi interventi, con lo scavo di sbancamento per i parcheggi interrati e la attivazione dei cantieri edilizi per la costruzione delle residenze e degli edifici pubblici e privati con altre destinazioni costituiranno tutti momenti e fasi di lavoro con un certo impatto sull'ambiente, a causa dei trasporti di materiali al e dai cantieri, della possibile interferenza con la falda per percolamenti, delle polveri che inevitabilmente vengono prodotte con certe lavorazioni. Allargando il campo, bisogna tener conto dei consumi di energia per la produzione, il trasporto e il montaggio o la trasformazioni finale di tutti i materiali utilizzati; dell'energia elettrica utilizzata per le varie lavorazioni, del consumo di acqua e dello smaltimento dei rifiuti.

Tutte queste interazioni con l'ambiente sono considerate, analizzate e pesate dal punto di vista ambientale attraverso Itaca e quindi l'utilizzo di questo strumento già in questa fase di intenti e poi in tutte le successive assicura il rispetto di standard qualitativi ottimali.

3.15 Descrizione del livello degli impatti sulle componenti ambientali principali

Con la corretta e attenta applicazione del protocollo Itaca da ora in avanti per tutta la durata reale degli interventi, quantificabili in circa dieci anni, si potranno limitare gli impatti in modo considerevole, senza avere in definitiva degli aggravii di costi esorbitanti, come rilevato in Italia con interventi ecosostenibili di pari ambizioni.

- Energia: la realizzazione dell'intera opera richiederà ingenti consumi energetici e il nuovo quartiere una volta costruito comporterà localmente l'aumento dei consumi energetici. Nella fase pre progettuale costituita dai primi studi del Comune e dal progetto di concorso è stato impostato seriamente questo tema e si è predisposto affinché le successive fasi siano coerenti.
- Aria: durante tutte le fasi dei cantieri verranno inevitabilmente prodotte polveri e altri inquinanti. E' possibile ridurli drasticamente operando le scelte corrette: scelta di materiali eco compatibili, movimentazione di terre e detriti in situazioni protette, selezione di collanti ecologici, etc
- Acqua: se attualmente le acque piovane vengono per la massima parte assorbite dal terreno, in futuro non sarà così, perché la superficie coperta aumenterà: le coperture verdi e il recupero delle acque piovane per l'irrigazione risolvono.
- Rifiuti: la produzione di rifiuti dal momento delle bonifiche a quello delle ultime finiture sarà inevitabilmente molto elevata: anche in questo caso molto si può fare semplicemente seguendo il protocollo Itaca, come previsto.

3.16 Indicazione delle principali misure previste per eliminare o mitigare gli effetti negativi sull'ambiente.

Principali misure previste dal Piano:

- Demolizioni: vengono ridotte al minimo indispensabile, vengono recuperate le due strutture in cemento armato.
- Scavi e terre di risulta: parte del terreno di risulta ottenuto con gli scavi viene riutilizzato per le sistemazioni esterne, riducendo così i trasporti e le modificazioni.
- Pavimentazioni drenanti, terre stabilizzate, per ridurre al minimo indispensabile le aree rese impermeabili
- Verde utilizzato in modo estensivo: le coperture verdi, i giardini pubblici, condominiali e le sistemazioni di viali, percorsi ciclo pedonali con alberi di varie essenze concorreranno alla
- Recupero delle acque piovane: in tutti i casi in cui non si potrà optare per tetti verdi verrà realizzato il recupero delle acque da utilizzare per l'irrigazione.
- Fito depurazione per alcune delle strutture pubbliche situate presso il parco: la fito depurazione non può essere utilizzata per tutto l'insediamento, perché comporterebbe l'utilizzo di porzioni di terreno troppo vaste. Può essere invece sviluppata per l'asilo, la biblioteca, le altre strutture pubbliche, per le quali la fitodepurazione, con la conseguente riduzione degli inquinanti e le sistemazioni esterne, completano un quadro di sostenibilità portato all'eccellenza. Infatti con la fito depurazione si ottengono al contempo diversi risultati: vengono depurati i reflui, vengono recuperate acque per l'irrigazione, vengono realizzate porzioni di giardini pubblici con specchi d'acqua, flora e fauna che oltre ad essere funzionali, possono essere di grande suggestione e piacevolezza.
- Illuminazione di tutti gli spazi pubblici: massima riduzione dell'inquinamento luminoso.



DESTINAZIONI

TERZIARIO

- T1=L1 superficie commerciale
mq 3500
- T2=Terziario commercio
mq 1050
- T3=Terziario commercio
mq 1020
- T4=Terziario uffici
mq 1000
- T5=Terziario commercio
mq 2015
- T6=Terziario commercio
mq 1000 (200mqx5)
- T7=Terziario
mq 2020

SERVIZI



RESIDENZE

- Residenze Convenzionate
RC 1 = mq 4565
- Residenze Sovvenzionate
RS 1 = mq 3928
- Residenze Private
RP 1 = mq 7260
RP 2 = mq 4440
RP 3 = mq 3795
- Residenze Agevolate
mq 1175



FUNZIONI PIANO TERRA

TERZIARIO PIANO TERRA Tot mq 11.605

- T1 L1 superficie commerciale mq 3500
- T2 Terziario Commercio(banca) mq 1050
- T3 Commercio al dettaglio mq 1020
- T4 Uffici mq 1000
- T5 Commercio-Bar-Ristorante mq 2015
- T6 Commercio mq 1000
- T7 Fitness Spa mq 2020

SERVIZI PIANO TERRA Tot mq 41.550

- S1 Asilo nido - Ludoteca mq 1350

RESIDENZE

- Residenze Convenzionate mq 4565
- Residenze Sovvenzionate mq 3928
- Residenze Private mq 15.455
- Residenze Agevolate mq 1175

FUNZIONI PIANO PRIMO

TERZIARIO PIANO PRIMO Tot mq 5065

- T8 Commercio - banca 535
- T9 Ambulatori mq 515
- T10 Uffici 1000
- T11 Uffici 2015
- T12 Spa mq 1000

SERVIZI PIANO PRIMO Tot mq 660

- S2 Biblioteca -Spazi multimediali mq 660

RESIDENZE

- RS1 Residenze Temporanee mq 710 (Social Housing)

In relazione alle specifiche scelte progettuali effettuate vanno valutate, inoltre, le potenziali possibilità di:

- a) sfruttamento dell'energia solare (termico/fotovoltaico) in relazione al clima ed alla disposizione del sito
- b) sfruttamento dell'energia eolica in relazione alla disponibilità annuale di vento;
- c) sfruttamento di eventuali corsi d'acqua come forza elettromotrice;
- d) sfruttamento di biomasse (prodotte da processi agricoli o scarti di lavorazione del legno esistenti a livello locale) e biogas (nell'ambito di processi produttivi agricoli);
- e) possibilità di collegamento a reti di teleriscaldamento urbano esistenti;
- f) possibilità di installazione di nuovi sistemi di microcogenerazione e teleriscaldamento.

A questo proposito risulterebbe utile un bilancio delle emissioni evitate di CO₂, attraverso l'uso delle energie rinnovabili individuate ed utilizzate. L'ambito di questa analisi dovrebbe quindi consentire la verifica delle possibilità di sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili. In altre parole, l'indagine dovrebbe fungere da stimolo per una verifica della vocazione del luogo all'uso di queste risorse alternative.

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

La serie interconnessa di interventi con i quali si concretizzerà l'opera di riqualificazione dell'area delle Casermette riguarda una porzione di territorio fortemente urbanizzato e largamente compromesso sia dal punto di vista ambientale che paesaggistico.

Ciò non toglie che l'attuale situazione, che vede l'area invasa da arbusti e alberi cresciuti spontaneamente tra i ruderi degli edifici militari sopravvissuti verrà completamente modificata.

La trasformazione dell'area è stata progettata alla scala urbanistica e paesaggistica seguendo le linee guida tracciate nel bando del concorso di idee, con indicazioni precise e vincolanti a favore di un solido approccio attento al contesto fisico e sociale.

Il progetto urbanistico vincitore del concorso e alla base di questo Sdf intende unire e avvicinare, mediare e ricucire le diverse realtà presenti tutt'attorno all'area delle Casermette.

Il paesaggio in questa porzione di territorio è molto disomogeneo e frammentario, con grandi complessi industriali alternati a agglomerati residenziali di diverse tipologie e a residui terreni agricoli ancora coltivati. L'impatto paesaggistico degli interventi sarebbe in un certo senso rilevante in un altro contesto, vista la previsione di edifici residenziali di tipologia piuttosto compatta e alti quindi fino a sei piani, ma considerando i luoghi e i manufatti limitrofi si giunge a ben altra valutazione.

Infatti l'impatto dei nuovi edifici sarà pressoché nullo, facendo riferimento alla frazione Tetti Francesi, dove spiccano diversi edifici residenziali alti 6 – 7 piani, alcuni dei quali affacciati sul rondò di via I maggio \ via Carignano e considerando i grandi capannoni industriali dell'area Ceria Isopak S.p.A, l'Avio e le altre strutture presenti nel territorio.

Le misure compensative in questa situazione non sono necessarie, perché insite nel progetto stesso, grazie all'impostazione fortemente improntata all'ambiente e al contesto: il nuovo quartiere sarà immerso nel verde e avrà il suo centro e il suo spazio pubblico più significativo nel parco. Altezze e dimensioni, allineamenti e

affacci principali degli edifici saranno commisurate e proporzionate al contesto, nel tentativo di ricostruire un paesaggio urbano \ naturale di qualità.

3.18 Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo e con gli strumenti di pianificazione in materia paesaggistica

Il Codice Urbani, e le sue successive modificazioni, ha recepito le indicazioni e le prescrizioni della Carta Europea del Paesaggio e posto le basi per le nuove regole a livello nazionale e regionale.

Il concetto stesso di paesaggio è stato ampliato e reso più complesso e pervasivo: non più solo l'immagine statica, la fotografia di un luogo pittoresco o comunque meritevole di conservazione per le sue qualità estetiche, ma l'insieme e l'unitarietà di luogo fisico, cultura e società che lo sottendono o che l'hanno generato.

La Regione Piemonte, con DGR n.17-8455 del 27.03.2008 ha approvato la bozza di intesa tra Stato e Regione per l'elaborazione congiunta del Piano Paesaggistico Regionale.

Nel caso dell'area delle Casermette il paesaggio attuale è il frutto di qualche decennio di autentica esplosione edilizia, legata all'insediamento nel territorio di grandi stabilimenti industriali e quindi alla necessità \ opportunità di dare alloggio alle migliaia di lavoratori. La crescita senza strumenti urbanistici adeguati e con una coscienza dell'ambiente e del paesaggio all'epoca quasi inesistente ha dato i frutti che ora, in piena fase di arretramento della presenza industriale, si fa vedere e sentire.

3.19 Analisi dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali presenti nel territorio

Come già esposto in precedenza, nelle immediate vicinanze dell'area delle ex Casermette il territorio è fortemente compromesso dall'urbanizzazione residenziale e industriale degli ultimi decenni. Ciò non di meno il paesaggio è segnato qua e là dai vecchi centri storici, dalle cascine che organizzavano il territorio agricolo e da isolati castelli e fortificazioni. Nelle immediate vicinanze dell'area sono presenti solo alcune cascine sopravvissute all'urbanizzazione selvaggia. Rivalta con il suo castello, le mura e gli edifici che ne costituiscono il centro storico è lontana alcuni chilometri e difficilmente può essere considerata un riferimento forte dal punto di vista paesaggistico, se non dal punto di vista dei beni identitari. Infatti è nel nucleo storico di Rivalta, ora finalmente in corso di recupero e di riapertura ai cittadini che vanno individuati i valori paesaggistici di riferimento.

Gli edifici di tipo industriale, le cosiddette casermette, presenti nell'area non sono invece sufficientemente caratterizzate e visibili per avere meritato qualche forma di affezione o senso di appartenenza da parte dei cittadini di Rivalta. Ciò malgrado con il progetto di riqualificazione dell'area di intende recuperare i due capannoni in cemento armato, che per dimensioni, tipologia costruttiva, qualità degli ampi spazi interni, costituiscono un buon esempio di edilizia industriale dell'immediato dopoguerra e hanno la possibilità di diventare edifici \ simbolo del nuovo quartiere.

3.20 Individuazione delle possibili interazioni con la realizzazione dell'opera

La riqualificazione dell'area delle ex casermette verrà attuata attraverso una serie di interventi coordinati e coerenti tra loro, secondo un programma e una sequenza definita inizialmente e poi aggiornata nel corso degli anni.

La capacità dell'opera nel suo complesso di relazionarsi con il contesto e di portare benefici attraverso la ricucitura delle diverse parti che costituiscono il paesaggio di questa parte del comune di Rivalta comporta necessariamente l'interazione e il continuo confronto con il contesto. L'area di progetto è però molto vasta, circa 10 ettari e gli edifici di nuova costruzione in definitiva non saranno gli elementi principali e più visibili: le sistemazioni a verde e in generale le sistemazioni degli spazi pubblici saranno il connettivo che darà continuità e unirà Gerbole, Tetti Francesi, le aree industriali lungo la via Carignano.

3.21 Inserimento paesaggistico dell'intervento

L'intervento di riqualificazione dell'area delle Casermette è inserito in un *paesaggio molto complesso e articolato*, fatto di periferie, quartieri residenziali radi, di villette, alternati ancora a campi coltivati, a qualche cascina superstita e ai giganteschi complessi industriali con i grandi piazzali.

Il progetto di riqualificazione ha l'ambizione di migliorare, di creare un brano di paesaggio, inevitabilmente artificiale, ma che diventi germe per ulteriori interventi diffusi sul territorio, tendenti a ripristinare un migliore rapporto dell'uomo con l'ambiente dove vive e dove lavora.

Si vuole generare un brano di città verde, capace di innescare il processo di riunificazione e integrazione tra le parti assolutamente necessario: il progetto di concorso contiene tutti gli elementi e le qualità per potersi porre come esempio per altre future riqualificazioni.

Il progetto urbanistico è già progetto di paesaggio: la posizione degli edifici, le quantità, le diverse funzioni e le destinazioni pubbliche o private non derivano da calcoli urbanistici, da percentuali e standard di legge, bensì dall'attento disegno del suolo e dei manufatti, dove il disegno del verde coinvolge anche l'architettura degli edifici e il rapporto spazio pubblico-privato.

3.22 Indicazione degli aspetti positivi di valorizzazione del contesto

Gli aspetti positivi dell'intervento sul contesto sono già stati evidenziati nei precedenti capitoli e riguardano se possibile, tutti gli aspetti considerati con questo Sdf. Per quanto riguarda gli aspetti paesaggistici se è vero che con gli interventi previsti andrà persa la compattezza dell'attuale bosco cresciuto spontaneamente nell'area, è altresì vero che si opererà nella direzione della generale ricucitura di questa parte di territorio, con una rete di verde e di spazi pubblici che potranno rendere più abitabili e accoglienti questi luoghi. Il viale alberato, la sistemazione della promenade con i telai metallici e le sistemazioni per il mercato, la piazza con la sala ovale, gli edifici industriali recuperati, tutti concorreranno insieme ai parchi alla valorizzazione del contesto e alla creazione di un paesaggio urbano sostenibile

3.23 Indicazione degli eventuali effetti negativi e delle conseguenti misure compensative previste

L'unico effetto negativo, come già spiegato, è il taglio del bosco spontaneo e la demolizione dei ruderi presenti nell'area, alcuni dei quali avrebbero potuto essere degli interessanti esempi di strutture metalliche di tipo industriale da recuperare, se non fossero ormai troppo deteriorati.

Per quanto riguarda il verde, al bosco spontaneo attuale verranno sostituite gradualmente delle sistemazioni paesaggistiche e a parco, articolate e organizzate in modo da creare un habitat abitabile e sostenibile.

3.24 Documentazione fotografica del sito ed eventuali simulazioni pre-progettuali

Per la documentazione fotografica e le simulazioni pre – progettuali si vedano gli allegati.

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

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

L'intervento di riqualificazione dell'area Casermette riguarda un'area relativamente piccola, poco più di un ettaro, che è però parte di un territorio fortemente urbanizzato e denso di reti infrastrutturali, di insediamenti industriali attivi e dismessi, di insediamenti residenziali vecchi e recenti.

Come già evidenziato l'area Casermette fa parte del territorio Comunale di Rivalta, ma fa parte di una porzione che si incunea tra il Comune di Orbassano e quello di Piosasco.

Il bacino di utenza dell'insieme di interventi che costituiranno l'opera, varia dunque a seconda delle diverse funzioni considerate.

Il mix di funzioni insediate avranno un bacino di utenza sovracomunale, nel senso che il tipo di insediamento, potenzialmente di alta qualità e con una forte impronta unitaria, ecologica e sostenibile, dovrebbe rivelarsi attrattivo anche per abitanti provenienti da Comuni limitrofi, se non dal capoluogo.

La domanda di nuove case è andata scemando negli ultimi mesi a seguito della crisi finanziaria e poi economica scoppiata nel corso del 2008.

La domanda di case a basso prezzo, in vendita e in locazione, così come la domanda di case di edilizia sovvenzionata, si mantiene alta, a causa dell'offerta insufficiente degli ultimi anni.

Infatti negli ultimi anni in tutta Italia sono state costruite moltissime nuove abitazioni, ma poco è stato fatto per rispondere alla fortissima domanda di case in locazione a prezzi calmierati.

La presenza di diverse centinaia di nuovi abitanti e la creazione di una nuova centralità, con servizi pubblici e privati, riguardante anche le due frazioni di Gerbole e Tetti Francesi dovrebbe generare la domanda per le altre funzioni da insediare: residenze private, attività commerciali e terziarie, grande distribuzione.

Possibili competitori sono da individuarsi nei comuni limitrofi, dove sono presenti aree industriali dismesse che saranno oggetto di analoghe operazioni di trasformazione e recupero.

L'area Casermette ha una dimensione tale da permettere di prefigurare un intervento di trasformazione sia di iniziativa e gestione pubblica, cioè attraverso la progettazione, la regia e il finanziamento pubblico, sia di iniziativa privata, attraverso la pianificazione pubblica e i successivi sviluppi a carico di un unico imprenditore privato. L'investimento richiesto è sufficiente per un investitore di primaria importanza nel panorama italiano, e il mix di funzioni rende l'operazione attraente. Inoltre il prezzo pagato per l'area e i bassi costi per la sua urbanizzazione rendono possibile lo sviluppo urbanistico \ immobiliare con ottimi margini per l'imprenditore privato, rispetto alle normali riqualificazioni urbanistiche di iniziativa privata e grandi benefici per il pubblico.

4.2 Stima dei potenziali utenti

E' difficile scrivere di potenziali utenti, senza distinguere e articolare bene le opere previste:

- servizi pubblici, parco, spazi pedonali attrezzati
- residenze sovvenzionate, convenzionate, agevolate
- residenze private
- commercio, terziario e artigianato di piccole dimensioni, di quartiere
- commercio di grande distribuzione

Gli spazi e le attrezzature pubbliche avranno come principale bacino di utenza gli abitanti dell'area stessa, gli abitanti di Gerbole e di Case Francesi e i dipendenti dei grandi insediamenti industriali limitrofi, Avio, Fiat, etc. L'utilizzo da parte di altri utenti dipenderà dalla bontà dell'intervento e dalla capacità attrattiva delle attrezzature pubbliche: quanto più saranno interessanti, innovative, ben costruite e ben gestite e mantenute, tanto più potranno attrarre gli abitanti dei Comuni limitrofi.

Per quanto riguarda il commercio e il terziario, sia per la piccola che per la grande distribuzione, bisogna che si raggiunga la dimensione e il peso dell'intervento tali da giustificare l'insediamento e poi la sopravvivenza. Le due vie che definiscono l'area sono strade di media percorrenza, di rilevanza intercomunale, ma insufficienti per giustificare un grande centro commerciale, che comunque non sarebbe coerente con le analisi e le scelte fatte per quest'area da parte dell'amministrazione comunale.

Per quanto riguarda i nuovi abitanti dell'area Casermette e gli abitanti di Gerbole, circa 1500 abitanti a Gerbole villette, e Case Francesi, circa 2.050 abitanti, e delle case sparse dei dintorni, si raggiunge all'incirca la cifra di 4.500 abitanti.

Abitanti che con la serie di interventi di riqualificazione urbana correlati e articolati attorno all'opera di recupero e valorizzazione dell'area Casermette avranno una nuova centralità e una sequenza di attrezzature pubbliche e di spazi aperti pedonali.

I dipendenti degli stabilimenti industriali limitrofi sono andati decrescendo negli anni ma sono ancora diverse migliaia e non si deve escludere un loro futuro incremento, a seguito delle trasformazioni industriali e dei nuovi investimenti che presumibilmente andranno a interessare le aree dismesse. Sono comunque tra i possibili \ probabili utenti delle attrezzature e dei servizi, ma anche per le abitazioni, che verranno costruite nell'area Casermette.

4.3 Piano finanziario dell'opera- analisi costi ricavi

Il Piano finanziario dell'opera è di una certa complessità, perché complessa e giustamente ambiziosa è l'opera di recupero dell'area dismessa Casermette e la riqualificazione dei contesti urbani di Gerbole e Tetti Francesi.

Il concorso di idee bandito nell'estate 2008 e aggiudicato nel settembre 2008 ha visto l'elaborazione di soluzioni progettuali molto diverse tra loro, malgrado le linee guida fornite e i vincoli piuttosto limitanti presenti sull'area.

A seguito dell'aggiudicazione sono stati ripresi, approfonditi e in certi casi modificati diversi aspetti e diverse scelte del progetto risultato vincitore, con un continuo e assiduo confronto e collaborazione con l'amministrazione comunale.

Rispetto al progetto di concorso è stata inserita una attività commerciale di medie dimensioni, supermercato di circa 3.500 mq., riducendo le altre superfici per commercio e terziario.

Sono state traslate le residenze alla distanza di 50 metri dal confine della limitrofa area industriale Avio e quindi sono state riviste sia la accessibilità all'area che l'organizzazione degli spazi aperti pubblici.

Il Piano finanziario è stato sviluppato con tabelle di calcolo, per poter simulare le due principali opzioni, già anticipate nei precedenti capitoli, quella che prevede la regia e la gestione diretta da parte dell'amministrazione comunale e quella che prevede invece la cessione a un unico soggetto imprenditore o a una associazione temporanea di imprese.

Le Tabelle allegate in calce alla presente relazione sviluppano le due principali ipotesi operative:

Hp 1: iniziativa e sviluppo da parte del Comune di Rivalta

Hp 2: sviluppo da parte di un imprenditore o un'ATI di imprese private

Tenendo conto di:

A_ costi di intervento

B_ ricavi

C_ costi di gestione

E sviluppando i conteggi sull'arco di 20 anni.

4.4 Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria

Per entrambe le opzioni di gestione, chiamate per brevità pubblica e privata, sono state sviluppate le apposite tabelle di calcolo del piano finanziario, tenendo conto di costi e ricavi, di fonti di finanziamento e di costi di gestione delle due opzioni.

Entrambe le opzioni sono fattibili, con margini di guadagno e benefici per il pubblico decisamente superiori alla media di analoghe operazioni.

L'ipotesi più impegnativa ma al tempo stesso più remunerativa per l'amministrazione Comunale è quella che prevede non solo la regia iniziale ma anche lo sviluppo dei progetti e la realizzazione di parte degli interventi edilizi da parte del Comune.

Hp 1 INTERVENTO PUBBLICO

COSTI

INVESTIMENTO	2.306.000
COSTRUZIONE (per il Comune)	12.601.000
COSTRUZIONE (per il Pubblico)	6.685.000
<hr/>	
TOTALE COSTI	21.591.000

RICAVI

ONERI URBANIZZAZIONE	5.744.000
RISORSE PUBBLICHE	8.145.000
VENDITA LOTTI	13.907.000
<hr/>	
TOTALE RICAVI	27.797.000

UTILE	circa €	6.205.000
-------	---------	-----------

In questa proiezione si è tenuto conto di prezzi di mercato attuali sia per i costi costruzione sia per la vendita di lotti e di edifici, ma in tutti i casi sono stati applicati coefficienti molto prudenti.

Tutte le voci della sommatoria sono da considerarsi variabili, ma in un certo senso quella con minore certezza è quella relativa ai finanziamenti pubblici.

L'incidenza dei finanziamenti pubblici è sicuramente molto rilevante, anche perché consente di iniziare gli interventi senza indebitarsi con il sistema bancario. E' vero però che anche con minori finanziamenti sarebbe evidentemente possibile avviare e portare a compimento l'operazione.

Hp 2 INTERVENTO PRIVATO

COSTI

INVESTIMENTO	2.306.000
COSTRUZIONE	300.000
ACQUISTO RES PUBBL	6.685.000
	<hr/>
TOTALE COSTI	9.291.000

RICAVI

ONERI URBANIZZAZIONE	. 000
RISORSE PUBBLICHE	8.145.000
VENDITA LOTTI	6.519.000
	<hr/>
TOTALE RICAVI	14.664.000
UTILE	circa € 5.373.000

L'intervento affidato all'imprenditore privato presenta minori benefici finanziari per il pubblico, pur prevedendo la realizzazione delle medesime opere pubbliche, ma consente di realizzare l'operazione con investimenti iniziali per l'amministrazione Comunale limitati a circa 2,6 milioni, dei quali 1,750 mln per l'acquisto dell'area sono in realtà già stati pagati.

Si tratta dunque di un'ipotesi meno attraente per diverse ragioni, politica e ideologica in primis.

Ma se da un lato costringerebbe a un'attenta pianificazione e a una altrettanto scrupolosa vigilanza sui progetti e sulle opere per non rinunciare alla qualità propugnata, d'altra parte non caricherebbe sulle strutture tecniche comunali l'onere della gestione.

COMUNE DI RIVALTA (TO) - STUDIO DI FATTIBILITA' PER L'AREA DELLE CASERMETTE									
IPOTESI 1 A: INIZIATIVA E SVILUPPO DEL COMUNE DI RIVALTA									
progressivo	Note, descrizione	%	Prezzo €	quantità	unità di misura	PARZIALI	TOTALI	1°anno	
									2008
								SDF	
A COSTI DI INTERVENTO									
A1 COSTI DI INVESTIMENTO									
A1.1	Acquisto del terreno	pagato nel 2003, mutuo estinto. Il costo non viene inserito	100%	1.730.000	1	€	1.730.000		
A1.2	Oneri fiscali	IVA sull'acquisto, oneri finanziari mutuo	0	-	1	€	-		
A1.3	Spese notarili	già sostenute nel 2003	1%	1.730.000	1	€	17.600		
A1.4	Spese tecniche	dettagliate nelle caselle che seguono, collegate al foglio parcelle				€			
		studio prefattibilità, partecipazione, concorso, Sdf	100%	70.000	1	€	70.000	-	70.000
		studio di fattibilità per Contratto di quartiere III	1	20.000	1	€	20.000		
		Piano attuativo (senza progetto norma, che andrebbe valutato a parte)	1	69.804	1	€	69.804		
		progetti preliminari opere pubbliche non residenziali	1	65.488	1	€	65.488		
		frazionamenti, tracciamenti, catasto	1	40.000	1	€	40.000		
		progetti preliminari residenze pubbliche	1	41.250	1	€	41.250		
		coordinamento, supervisione, monitoraggio tutte le opere pubbliche: 1%	0,8	189.858	1	€	151.886		
A1.5	Spese generali	Importo calcolato su tutte le opere pubbliche	3	20.000	1	€	60.000		
A1.6	Spese commercializzazione	Importo calcolato sulle residenze pubbliche, per gestione di alcune, affitti, vendite etc	2	20.000	1	€	40.000		
A1 PARZIALE COSTI DI INVESTIMENTO						€	2.306.027		
progressivo	Note, descrizione	gestione anni	Prezzo €	quantità	unità di misura	PARZIALI	TOTALI	1°anno	
A2 COSTI DI COSTRUZIONE per il COMUNE									
A2.1	Bonifica dell'area	stima di massima	1	200.000	1		200.000		
A2.2	Demolizione edifici pericolanti	fatta valutazione vuoto per pieno, compresi smaltimenti	1	100.000	1		100.000		
A2.3	Opere di urbanizzazione	calcolate le superfici delle diverse porzioni	1	6.238.000	1		6.238.000		
A2.4	Opere a standard	verde e parcheggi	1	547.830	1		547.830		
A2.5	Opere a standard	attrezzature: spazio multifunzione, biblioteca, asilo	1	5.515.000	1		5.515.000		
A2 PARZIALE COSTI DI COSTRUZIONE per il COMUNE						€	12.600.830		
A TOTALE COSTI DI INTERVENTO per il COMUNE						€	14.906.857		
A3 COSTI DI COSTRUZIONE per il PUBBLICO									
A3.1	PRIMO LOTTO - CONTRATTO DI QUARTIERE III	Residenze sovvenzionate; 37 alloggi per mq 2.228	1	1.150	2.228	€	2.562.200		
A3.2	SECONDO LOTTO - 10.000 alloggi, 2° biennio	residenze sovvenzionate 28 alloggi per mq 1.700	1	1.150	1.700	€	1.955.000		
A3.3	TERZO LOTTO - alloggi temporanei_ cooperative sociali	residenze temporanee, cooperative sociali, 15 alloggi per mq 710	1	1.150	710	€	816.500		
A3.4	QUARTO LOTTO - Residenze agevolate	Residenza Agevolata- 22 alloggi per mq 1.175	1	1.150	1.175	€	1.351.250		
A3 PARZIALE COSTI DI COSTRUZIONE per il PUBBLICO						€	6.684.950		
A TOTALE COSTI DI INTERVENTO						€	21.591.807		

B RICAVI									
progressivo	Note, descrizione	%	Prezzo €	quantità	unità di misura	PARZIALI	TOTALI	1°anno	
B1 ONERI DI URBANIZZAZIONE									
B1.1	oneri urbanizzazione primaria e secondaria	circa 100 € \ mq di residenza privata e convenzionata	1	140	20.010	€	2.801.400		
B1.2	oneri urbanizzazione primaria e secondaria	circa € 100 \ mq di terziario	1	106	17.226	€	1.825.956		
B1.3	Sul costo di costruzione	stima prezzo medio solo sulle opere realizzate dai privati	1	30	37.236	€	1.117.080		
B1 PARZIALE ONERI DI URBANIZZAZIONE						€	5.744.436	5.744.436	
B2 RISORSE PUBBLICHE									
B2.1	Risorse pubbliche comunitarie \ statali	contratto di quartiere III: primo lotto di residenze e opere di urbanizzazione	1				5.000.000		
B2.2	Risorse pubbliche regionali	10000 alloggi entro il 2012; II° lotto di residenze sovvenzionate	0,5				977.500		
B2.3	Risorse pubbliche regionali o statali	III lotto: ATC o altro operatore del terzo settore- finanziamento 100% del costo di costruzione	1				816.500		
B2.4	Risorse pubbliche regionali o statali	IV lotto: ATC o altro operatore del terzo settore- finanziamento 100% del costo di costruzione	1				1.351.250		
B2 PARZIALE RISORSE PUBBLICHE						€	8.145.250		
B3 INVESTIMENTI PRIVATI									
B3.1	vendita \ cessione di lotti di edilizia agevolata e sovvenzionata agli operatori	prezzo di vendita politico, solo recupero dei costi	1	200	5813		1.162.600		
B3.2	vendita di lotti di edilizia convenzionata	prezzo di vendita politico	1	300	4.565	€	1.369.500		
B3.3	vendita di lotti di edilizia privata	prezzo di mercato, comunque basso	1	400	15.519		6.207.600		
B3.4	vendita di lotto per terziario - commercio L1	prezzo di vendita medio	1	300	3500		1.050.000		
B3.5	vendita di lotti per terziario - commercio, ricettivo e servizi privati aperti al pubblico	prezzo di vendita medio	1	300	13726		4.117.800		
B3 PARZIALE INVESTIMENTI PRIVATI				37.310		€	13.907.500		
B TOTALE RICAVI						€	27.797.186		
DIFFERENZA (UTILE AL NETTO DEGLI ONERI FINANZIARI E DI COSTI E RICAVI DI GESTIONE)							6.205.379		

	FLUSSO ECONOMICO								
	INTERESSI	nov 2008: considerati 6%							
	ESPOSIZIONE								
	FLUSSO FINANZIARIO								
B4	RICAVI DA GESTIONE								
B4.1	Tariffazione delle imprese	verificare quali possiamo considerare							
B4.2	Contributo fiscalità locale	ICI su tutte le unità commerciali, considerata media di 5 €\ mq \ anno	15	5	17.226 €		86.130		su 15 anni, media
B4.3	Addizionale Irpef	100 €\ abitante \ anno	15	640	100 €		64.000		su 15 anni, media
B4	PARZIALE RICAVI DA GESTIONE					€	2.251.950		
C	COSTI DI GESTIONE								
C1	manutenzione spazi pubblici: parco, piazza, etc	stimato costo di manutenzione € \ mq \ anno di circa 65000 mq di suolo pubblico	15	30.000	1,5	€	45.000	675.000	
C2	gestione spazio multifunzionale	data in gestione al privato	15	0	1	€	-	-	
C3	gestione attrezzature pubbliche: asilo nido, ***	2008: 7500 €\ bambino \ anno di media; considerati 30 bambini, 40 mq\ bambino	15	7500	50	€	375.000	5.625.000	
C4	gestione attrezzature pubbliche: biblioteca, mediateca	2008: 160.000 € costi annui medi della attuale biblioteca in centro	15	160000	1	€	160.000	2.400.000	
C	TOTALE COSTI DI GESTIONE					€	8.700.000		

COMUNE DI RIVALTA (TO) - STUDIO DI FATTIBILITA' PER L'AREA DELLE CASERMETTE									
IPOTESI 2: INIZIATIVA E SVILUPPO DEL COMUNE DI RIVALTA SOLO FINO ALLA PIANIFICAZIONE,									
poi: IMPRENDITORE PRIVATO o A.T.I. \ COSTRUTTORE									
progressivo		Note, descrizione	%	Prezzo €	quantità	unità di misura	PARZIALI	TOTALI	1°anno 2008 SDF
A COSTI DI INTERVENTO									
A1 COSTI DI INVESTIMENTO									
A1.1	Acquisto del terreno	pagato nel 2003, mutuo estinto. Il costo non viene inserito	100%	1.730.000	1	€	1.730.000		
A1.2	Oneri fiscali	IVA sull'acquisto, oneri finanziari mutuo	0	-	1	€	-		
A1.3	Spese notarili	già sostenute nel 2003	1%	1.730.000	1	€	17.600		
A1.4	Spese tecniche	dettagliate nelle caselle che seguono, collegate al foglio parcelle				€			
		studio prefattibilità, partecipazione, concorso, Sdf	100%	70.000	1	€	70.000		- 70.000
		studio di fattibilità per Contratto di quartiere III	1	20.000	1	€	20.000		
		Piano attuativo (senza progetto norma, che andrebbe valutato a parte)	1	69.804	1	€	69.804		
		progetti preliminari opere pubbliche non residenziali	1	65.488	1	€	65.488		
		frazionamenti, tracciamenti, catasto	1	40.000	1	€	40.000		
		progetti preliminari residenze pubbliche	1	41.250	1	€	41.250		
		coordinamento, supervisione, monitoraggio tutte le opere pubbliche: 1%	0,8	189.858	1	€	151.886		
A1.5	Spese generali	Importo calcolato su tutte le opere pubbliche	3	20.000	1	€	60.000		
A1.6	Spese commercializzazione	Importo calcolato sulle residenze pubbliche, per gestione di alcune, affitti, vendite etc	2	20.000	1	€	40.000		
A1 PARZIALE COSTI DI INVESTIMENTO							€ 2.306.027		
A2 COSTI DI COSTRUZIONE									
A2.1	Bonifica dell'area	stima di massima	1	200.000	1		200.000		
A2.2	Demolizione edifici pericolanti	fare valutazione vuoto per pieno, compresi smaltimenti	1	100.000	1		100.000		
A2 PARZIALE COSTI DI COSTRUZIONE							€ 300.000		
A TOTALE COSTI DI INTERVENTO per il COMUNE							€ 2.606.027		
PER LE 4 VOCI DI SPESA SEGUENTI SI TRATTERA' DI FINANZIAMENTI PUBBLICI DIRETTAMENTE A ATC, COOP SOCIALI O ALTRA SOCIETA' DEL TERZO SETTORE PER REALIZZARE LE RESIDENZE. LA SOLA COSTRUZIONE VIENE FATTA DA IMPRENDITORE PRIVATO									
A3 PAGAMENTO RESIDENZE SOVVENZIONATE E AGEVOLATE COSTRUITE DAL PRIVATO									
A3.1	Acquisto residenza sovvenzionata dall'imprenditore	PRIMO LOTTO - CONTRATTO DI QUARTIERE III-Residenze sovvenzionate	1	1.150	2.228	€	2.562.200		
A3.2	Acquisto residenza sovvenzionata dall'imprenditore	SECONDO LOTTO - 10.000 alloggi, 2° biennio - Residenze sovvenzionate	1	1.150	1.700	€	1.955.000		
A3.3	Acquisto dal costruttore - alloggi temporanei_ cooperative sociali	TERZO LOTTO - alloggi temporanei_ cooperative sociali	1	1.150	710	€	816.500		
A3.4	Acquisto dal costruttore - Residenze agevolate	QUARTO LOTTO - Residenza Agevolata- 22 alloggi per mq 1.175	1	1.150	1.175	€	1.351.250		
A3 PARZIALE ACQUISTO RESIDENZE SOVVENZIONATE E AGEVOLATE							€ 6.684.950		
A TOTALE COSTI DI INTERVENTO per il PUBBLICO							€ 9.290.977		

B		RICAVI								
progressivo		Note, descrizione	%	Prezzo €	quantità	unità di misura	PARZIALI	TOTALI	1°anno	
B1 ONERI DI URBANIZZAZIONE										
B1.1	oneri urbanizzazione primaria e secondaria	circa 140 € \ mq di residenza privata e convenzionata	1	140	20.010	€	2.801.400			
B1.2	oneri urbanizzazione primaria e secondaria	circa €100 \ mq di terziario	1	106	17.226	€	1.825.956			
B1.3	Sul costo di costruzione	stima prezzo medio solo sulle opere realizzate dai privati	1	30	37.236	€	1.117.080			
B1 PARZIALE ONERI DI URBANIZZAZIONE							€ 5.744.436	IL PRIVATO REALIZZA TUTTE LE OPERE E NON PAGA ONERI		
B2 RISORSE PUBBLICHE										
B2.1	Risorse pubbliche comunitarie \ statali	contratto di quartiere III: primo lotto di residenze e opere di urbanizzazione	1				5.000.000			
B2.2	Risorse pubbliche regionali	10000 alloggi entro il 2012; II° lotto di residenze sovvenzionate	1				977.500			
B2.3	Risorse pubbliche regionali o statali	III lotto: ATC o altro operatore del terzo settore- finanziamento 100% del costo di costruzione	1				816.500			
B2.4	Risorse pubbliche regionali o statali	IV lotto: ATC o altro operatore del terzo settore- finanziamento 100% del costo di costruzione	1				1.351.250			
B2 PARZIALE RISORSE PUBBLICHE							€ 8.145.250			
B3 INVESTIMENTI PRIVATI										
Nel caso di unico imprenditore i prezzi di vendita dei lotti al privato sono ridotti del 50% per equilibrare gli standard tutti a carico del privato										
B3.1	vendita di lotti di edilizia agevolata e sovvenzionata all'imprenditore	lotti ceduti direttamente ad ATC o altro del 3° settore	1	100			-			
B3.2	vendita di lotti di edilizia convenzionata	prezzo di vendita politico	1	100	4.565	€	456.500			
B3.3	vendita di lotti di edilizia residenziale privata	prezzo di mercato, comunque basso; ridotto per riequilibrare gli alti costi per opere pubbliche	1	200	15.519	€	3.103.800			
B3.4	vendita di lotto per terziario - commercio L1	prezzo di mercato, comunque basso; ridotto per riequilibrare gli alti costi per opere pubbliche	1	150	2500	€	375.000			
B3.5	vendita di lotti per terziario - commercio, ricettivo e servizi privati aperti al pubblico	prezzo di mercato, comunque basso; ridotto per riequilibrare gli alti costi per opere pubbliche	1	150	17226	€	2.583.900			
B3 PARZIALE INVESTIMENTI PRIVATI							€ 6.519.200			
B TOTALE RICAVI							€ 14.664.450			
DIFFERENZA (UTILE AL NETTO DEGLI ONERI FINANZIARI E DI COSTI E RICAVI DI GESTIONE)								5.373.473		

B4 RICAVI DA GESTIONE									
B4.1	Tariffazione delle imprese	verificare quali possiamo considerare							
B4.2	Contributo fiscalità locale	ICI su tutte le unità commerciali, considerata media di 5 €\ mq \ anno	15	5	17.226	€	86.130		su 15 anni, media
B4.3	Addizionale Irpef	100 €\ abitante \ anno	15	640	100	€	64.000		su 15 anni, media
B4 PARZIALE RICAVI DA GESTIONE						€	2.251.950		
C COSTI DI GESTIONE									
C1	manutenzione spazi pubblici: parco, piazza, etc	stimato costo di manutenzione €\ mq \ anno di circa 65000 mq di suolo pubblico	15	30.000	1,5	€	45.000	675.000	
C2	gestione spazio multifunzionale	data in gestione al privato	15	0	1	€	-	-	
C3	gestione attrezzature pubbliche: asilo nido, ***	2008: 7500 €\ bambino \ anno di media; considerati 30 bambini, 40 mq\ bambino	15	7500	50	€	375.000	5.625.000	
C4	gestione attrezzature pubbliche: biblioteca, mediateca	2008: 160.000 €costi annui medi della attuale biblioteca in centro	15	160000	1	€	160.000	2.400.000	
C TOTALE COSTI DI GESTIONE						€	8.700.000		
FLUSSO ECONOMICO									
	INTERESSI	nov 2008: considerati 6%							
ESPOSIZIONE									
FLUSSO FINANZIARIO									
							-	3.326.527	
NOTE VARIE:									
Quale primo anno posto il 2008									

VERIFICA CONVENIENZA PER IMPRENDITORE PRIVATO - IN SINTESI									
progressivo	Note, descrizione	gestione anni	Prezzo €	quantità	unità di misura	PARZIALI	TOTALI	1°anno	
P COSTI									
P1 ACQUISTO LOTTI E ONERI DI LOTTIZZAZIONE									
P1.A	ACQUISTO LOTTI RESIDENZIALI e TERZIARI		6.519.200	1	€	- 6.519.200			
P1.B	ACQUISTO LOTTI RESIDENZA SOVVENZIONATA	ceduti				-			
P1.C	ONERI di URBANIZZAZIONE e COSTO DI COSTRUZIONE		IL PRIVATO REALIZZA TUTTE						
P1 PARZIALE ACQUISTO LOTTI E ONERI						-	6.519.200		
P2 OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARDS									
P2.A	Opere di urbanizzazione:	vengono realizzate dall'imprenditore privato, su progetti preliminari e controllo comunali	1	6.238.000	1	- 6.238.000			
P2.B	Opere a standard	verde e parcheggi	1	547830	1	-547830			
P2.C	Opere a standard	attrezzature: spazio multifunzione, biblioteca, asilo, ++++	1	5515000	1	-5515000			
P2 PARZIALE OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARDS						-	12.300.830		
P3 COSTI DI COSTRUZIONE									
P3.A	costruzione edilizia sovvenzionata	prezzo di vendita politico; vendita all'ente che ottiene i finanziamenti e poi gestisce	1	1000	4638	€ - 4.638.000			
P3.B	costruzione edilizia agevolata	prezzo di vendita politico; vendita all'ente che ottiene i finanziamenti e poi gestisce	1	1000	1175	€ - 1.175.000			
P3.C	costruzione edilizia convenzionata	prezzo di vendita politico	1	1.100	4.565	€ - 5.021.500			
P3.D	costruzione edilizia privata	prezzo di mercato, comunque basso	1	1200	15.519	€ - 18.622.800			
P3.E	costruzione terziario - commercio L1	verificare reale prezzo di vendita	1	1100	2500	€ - 2.750.000			
P3.F	costruzione terziario - commercio, ricettivo e servizi privati aperti al pubblico	verificare reale prezzo di vendita	1	1200	14.726	€ - 17.671.200			
P3 PARZIALE COSTI DI COSTRUZIONE					43123	€ - -	49.878.500		
P4 COSTI GENERALI									
P4.1	PROGETTAZIONI, DL, 494	6% sui costi di costruzione				€ - 3.356.480			
P4.2	SPESE GENERALI	4% su tutti i costi				€ - 2.747.941			
P4 PARZIALE COSTI GENERALI						-	6.104.421		
TOTALE COSTI						€ -	74.802.951		
R RICAVI									
R1	Cessione residenza sovvenzionata al Comune \ ATC \ altro ente che acquista con finanziamento regionale e/o proprio	prezzo di vendita politico	1	1.500	4638	€ 6.957.000			
R2	Cessione residenza agevolata a Comune\ ATC\ soc 3°settore che acquista con finanziamento statale, regionale, propri fondi o vende a prezzo agevolato	prezzo di vendita politico	1	1.500	1175	€ 1.762.500			
R3	vendita edilizia convenzionata	prezzo di vendita politico	1	2.000	4.565	€ 9.130.000			
R4	vendita edilizia privata	prezzo di mercato, comunque basso	1	2.500	15.519	€ 38.797.500			
R5	vendita terziario - commercio L1	verificare prezzo di vendita	1	2.500	2500	€ 6.250.000			
R6	vendita terziario - commercio, ricettivo e servizi privati aperti al pubblico	verificare prezzo di vendita	1	2.000	14.726	€ 29.452.000			
R7	Cessione delle opere a standard al Comune								
TOTALE RICAVI						€	92.349.000		
UTILE, senza tenere conto degli interessi				23,46	%	€	17.546.049	0,23	

PARCELLA PIANO ATTUATIVO									
Sulla superficie		ettari	prezzo \ lire	prezzo parziale lire	lire\euro	€	coeff.	istat al 2008	€
Sulla superficie		10,5	150.000	1.575.000	1936	813,53	2,8	1590%	36.218
sui volumi		mc							
sui volumi		125.100	15	1.876.500	1936	969,27	1	1590%	15.411
									51.630
incremento per parziale ristrutturazione urbanistica									15.489
							parziale		67.119
	spese		30%						20.136
sconto 20% per pubbliche amministrazioni									- 17.451
					totale piano attuativo				69.804
PROGETTI PRELIMINARI OPERE PUBBLICHE									
		tutti calcolati in categoria Ib							
		importo lavori							
opere di urbanizzazione primaria	reti	538.320	€	5.125					
urbanizzazioni secondarie	opere a verde	426.000	€	4.250					
urbanizzazioni secondarie	piazze, viale verde e parcheggi	842.400	€	7.325					
opere standards		547.830	€	5.200					
opere standards	sala polivalente, asilo, biblioteca	5.515.000	€	43.588					
			€						
	totale progetti preliminari	pubblici non residenziali	€	65.488					
PROGETTI PRELIMINARI RESIDENZE PUBBLICHE									
		tutti calcolati in categoria (ic)							
		mq	importo lavori						
Costruzione edilizia sovvenzionata e agevolata	5813	6.684.950	€	41.250					
			€						
	totale progetti preliminari	pubblici residenziali	€	41.250					
COORDINAMENTO, MONITORAGGIO, SUPERVISIONE PER TUTTE LE OPERE PUBBLICHE									
		tutti calcolati in categoria (Ib)							
		importo lavori							
Costruzione residenze pubbliche e opere		18.985.780	€	189.858					
			€						
	totale su progetti preliminari, DL, 494	pubblici residenziali, urbanizzazioni, standards	€	189.858					

5 CONVENIENZA ECONOMICO – SOCIALE

5.1 Analisi dei costi e dei benefici per la collettività

L'opera di riqualificazione dell'area Casermette richiederà un forte impegno per l'amministrazione comunale, sia che agisca come operatore, sia che fornisca il quadro di riferimenti e agisca come controllore.

La scelta di acquistare l'area e di investire quindi un importo di un certo rilievo, in relazione al bilancio del Comune, è stata ben ponderata e motivata da parte dell'Amministrazione Comunale.

Con l'area Casermette si è presentata l'occasione di ricucire e dare un senso ai borghi cresciuti a seguito dell'arrivo delle grandi industrie, di creare una nuova centralità nella parte meridionale del territorio comunale e di iniziare a dare una risposta alla domanda di case a basso costo, che da anni non viene soddisfatta.

D'altro canto una delle opzioni sempre da tenere in considerazione e comunque propugnata da una parte della cittadinanza è quella della sola conservazione dell'area, lasciata quindi al suo stato naturale.

Queste due opzioni vengono confrontate nei successivi paragrafi.

5.2 Stima dei costi con e senza intervento

Il costo per la collettività dell'opzione "senza intervento" è facilmente quantificabile: il terreno è stato acquistato al costo di circa €1,7 mln, ai quali vanno sommati i normali costi per notaio, registro, etc. e le spese tecniche per concorso, SDF.

A questi costi iniziali vanno aggiunti i costi di bonifica e messa in sicurezza, circa € 200.000 e poche migliaia di euro di manutenzione annua per recinzioni e cura del verde.

Per conservare l'area come riserva verde bisognerebbe comunque demolire gli edifici fatiscenti esistenti e quest'opera di demolizione e successivo smaltimento delle macerie, viene quantificata in circa € 100.000.

L'area andrebbe poi comunque risistemata a seguito delle demolizioni e poi tenuta con un minimo di manutenzione annua. I costi per la collettività sarebbero dunque nell'ordine dei € 2,2 mln tra acquisto e bonifica amianto, mentre poi per la manutenzione bisogna considerare le due ulteriori opzioni, di area accessibile al pubblico e di area invece tenuta come riserva naturale chiusa. Nel primo caso per mantenere, pulire, controllare il parco di 10 ettari si stima il costo annuo di € 30.000.

Nel caso di parco – riserva chiusa il costo sarebbe ridotto quasi a zero.

Tra i costi per la collettività bisognerebbe inoltre annoverare la inevitabile perdita di competitività del compendio di Rivalta sud, Gerbole, Tetti Francesi, sia dal punto di vista commerciale, che residenziale e industriale. Infatti il mancato rafforzamento e la debole e casuale strutturazione del territorio potrebbero in futuro generare ulteriori degrado e dismissioni.

I costi per la collettività in caso di intervento variano a seconda che si scelga la via dello sviluppo da parte del Comune oppure che si opti per la cessione a un soggetto privato che sviluppi l'operazione. In entrambi i casi i costi sono sostenibili per la collettività e anzi lo sviluppo da parte della pubblica amministrazione a fronte di un impegno maggiore e di un investimento diretto che comporta inevitabilmente dei rischi avrebbe poi benefici maggiori.

I costi sono esplicitati in dettaglio nelle tabelle del quadro economico allegate in calce e sintetizzati, per le due opzioni considerate, al paragrafo "Sostenibilità dei costi e copertura finanziaria".

Come evidenziato i costi per la collettività sono relativamente modesti, in rapporto ai risultati che si ottengono, cioè ai benefici per la collettività, in termini di nuove residenze pubbliche in locazione, residenze in cooperativa, parchi, attrezzature e una nuova centralità per le due frazioni limitrofe e per le migliaia di lavoratori impegnati nelle strutture industriali presenti.

5.3 Stima dei benefici con e senza intervento

L'opera di riqualificazione dell'area Casermette richiederà un forte impegno e avrà forti benefici per l'amministrazione comunale, sia che agisca come operatore, sia che fornisca il quadro di riferimenti e agisca come controllore. Entrambe le opzioni sono comunque complesse e di lunga durata.

L'opzione "senza intervento" è invece presto descritta e valutata: l'area è già ora parzialmente coperta di vegetazione che spontaneamente ha colonizzato il terreno. Senza intervento alcuno, salvo le bonifiche, gli interventi di messa in sicurezza e le pulizie iniziali la collettività si troverà 10 ettari di bosco, attualmente composto quasi tutto di arbusti e di alberi di scarso valore che dovrebbero essere gradualmente sostituiti, un piccolo polmone verde racchiuso tra le fabbriche e le case.

Sicuramente potrebbe essere un piccolo grande parco per il contesto territoriale limitrofo, ma proprio la sua posizione baricentrica ne costituirebbe la debolezza.

Infatti l'area delle Casermette è situata in un incrocio nevralgico, dove oggi bisognerebbe aumentare le energie, la presenza di attività, di vita a ogni ora del giorno e della notte, per ricucire il tessuto esistente, fatto di grosse fabbriche, frazioni residenziali più o meno attrezzate e ampie strade pericolose.

I benefici per la collettività nel caso che si porti effettivamente a compimento l'opera saranno molteplici, in entrambe le opzioni:

- Si crea una nuova centralità per questa parte di territorio

- Si localizzano servizi pubblici utilizzabili dagli abitanti delle frazioni limitrofe e dai lavoratori delle aziende, oltre che dai nuovi abitanti.

- Si localizzano attrezzature private, commerciali e di servizio, utilizzabili da un ampio numero di abitanti.

- Si realizza la connessione tra le due frazioni

- Si realizza un insediamento residenziale ecocompatibile e di ottima compatibilità ambientale.

- Si costruiscono residenze pubbliche in locazione e da vendere in un contesto misto e articolato, senza creare ghetti

- Per l'amministrazione l'intervento rappresenta anche una potenziale fonte di finanziamenti, per auto finanziare la realizzazione di altre opere pubbliche necessarie per completare la riqualificazione del territorio e renderlo competitivo nella sfida per attrarre nuovi investimenti e nuovi insediamenti produttivi privati.

5.4 Valutazioni di sintesi dei risultati economici

I risultati economici delle ipotesi di sviluppo del progetto di riqualificazione dell'area attraverso la realizzazione di un nuovo piccolo quartiere con servizi, sono entrambi molto positivi e con margini di rischio molto contenuti.

Il costo dell'area e il costo per bonifiche e urbanizzazione dell'area, tutti molto contenuti, rendono l'operazione immobiliare non solo sostenibile ma molto conveniente, pur considerandolo all'interno di un quadro economico difficile, di crisi finanziaria che diventa ora recessione con probabili effetti deflattivi.

Le tabelle del quadro economico evidenziano la fattibilità finanziaria teorica di entrambe le ipotesi di realizzazione, con maggiore utile per la amministrazione comunale a fronte di un maggiore impegno nel caso di realizzazione pubblica.

L'ipotesi "senza intervento" rischierebbe invece di tramutarsi in un falso vantaggio, per le ragioni descritte in precedenza, cioè per la localizzazione dell'area e per l'esposizione ad un ulteriore degrado.

5.5 Sviluppo di un'analisi costi-benefici semplificata riferita a dati e ipotesi preprogettuali

Come già esposto in precedenza il Piano finanziario è stato sviluppato con tabelle di calcolo che simulano le due principali opzioni, quella che prevede la regia e la gestione diretta da parte dell'amministrazione comunale e quella che prevede invece la cessione a un unico soggetto imprenditore o a una associazione temporanea di imprese.

Le Tabelle allegate in calce alla presente relazione e sintetizzate al paragrafo 4.4 sviluppano le due principali ipotesi operative:

Hp 1: iniziativa e sviluppo da parte del Comune di Rivalta

Hp 2: sviluppo da parte di un imprenditore o un'ATI di imprese private

Tenendo conto di:

A_ costi di intervento

B_ ricavi

C_ costi di gestione

E sviluppando i conteggi sull'arco di 20 anni.

Entrambe sono basate sui dati quantitativi estrapolati dall'ipotesi pre progettuale ottenuta sviluppando nelle ultime settimane la soluzione progettuale risultata vincitrice del concorso pubblico della Casermette.

Infatti il progetto di concorso, pur essendo alla scala urbanistico territoriale approfondiva già diversi aspetti della futura progettazione urbana, paesaggistica e architettonica, consentendo ora di valutare con discreta approssimazione i benefici ottenibili dalle azioni previste.

La realizzazione di una serie di opere pubbliche particolarmente richieste e gradite ai cittadini, parco di medie dimensioni, parco lineare, ampio viale pedonale con parti coperte e piccole strutture, i servizi e le attrezzature, avrà sicuramente una forte ricaduta positiva sulle due comunità di Tetti Francesi e Gerbole e potrà influire positivamente anche sulle sorti delle aree industriali presenti.

6 PROCEDURE

6.1 Descrizione puntuale di tutti i vincoli che gravano sull'opera

L'area delle Casermette è stata utilizzata dall'Esercito Italiano fino a pochi anni fa ed è stata urbanizzata nel secolo scorso, con piazzali, attrezzature ed edifici.

Gli edifici sono quasi tutti fatiscenti, alcuni ancora solidi, i due corpi di fabbrica interamente realizzati in cemento armato, la maggior parte degli altri allo stato di ruderi.

Nell'insieme non si può affermare che abbiano un né un particolare valore architettonico, né storico \ culturale o identitario.

E' quindi da escludersi la necessità o l'opportunità di apporre vincoli storico architettonici sui manufatti.

Lo stesso dicasi per il valore paesaggistico dell'area, che appare oggi come una specie di selva naturale, caratterizzata però da moltissimi arbusti e infestanti cresciuti nel tempo tra detriti, rovine degli edifici e alcuni radi alberi di alto fusto. Si tratta dunque di un terreno che sarebbe comunque da recuperare e risanare, il cui valore dipende proprio dalla posizione, incastrata come è tra tre grandi aree industriali e due agglomerati residenziali.

La zonizzazione acustica impone invece dei vincoli di distanza dalle aree industriali limitrofe, dei quali si è tenuto conto solo parzialmente nel progetto di concorso e ai quali si è provveduto nell'ambito della prima revisione del progetto con la previsione di una nuova strada da realizzarsi lungo il confine dell'area industriale dell'Avio.

L'area non è gravata da altri vincoli e richiede al momento solo la bonifica, per la quale gli studi preliminari hanno evidenziato la consueta presenza di coperture in fibro amianto e fortunatamente l'assenza di situazioni gravi o pericolose. Il sito del resto non era sede di lavorazioni di materiale bellico, bensì di abbigliamenti e complementari.

6.2 Adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali

Nel 2003 quando il Comune acquistò l'area dismessa dal Demanio, il PRG vigente prevedeva per l'area Casermette la destinazione industriale.

L'intenzione dell'Amministrazione Comunale era di promuovere il recupero e la trasformazione di questo ettaro di territorio derelitto per realizzare finalmente case per le classi meno agiate e per promuovere la riqualificazione l'intera porzione meridionale del territorio comunale.

Nel 2007 è stata redatta, adottata e trasmessa alla Regione la Variante, così come previsto dalla L.R. 56/77 art.17, capi 4,7,8.

Nella primavera 2008 è stato Bandito il "Concorso di idee per il Progetto di riqualificazione urbanistica dell'area Casermette", regolarmente aggiudicato nel settembre 2008.

Nell'ottobre 2008 è stata avviata la collaborazione Comune \ gruppo vincitore del Concorso, per sviluppare in tempi molto brevi lo Studio di Fattibilità, necessario per concorrere al Bando

Il Comune è intenzionato ad accedere ai finanziamenti a favore dell'edilizia residenziale pubblica previsti dall'iniziativa della Regione Piemonte "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012", approvata con Deliberazione del Consiglio Regionale 20 dic. 2006, n.93- 43238.

6.3 Cronoprogramma delle scadenze temporali dell'area Casermette

- Acquisto area da parte del Comune
- Adozione da parte del Consiglio Comunale della II Variante Generale l'area Casermette, in cui sono inserite le nuove destinazioni e orientamenti urbanistici. Adottata nel febbraio del 2007.
- Variante inviata alla Regione per approvazione. In attesa.
- Inizio del processo partecipativo sull'area, marzo 2008.
- Bando di concorso per il Progetto di riqualificazione urbanistica dell'area Casermette con 17 gruppi di progettazione partecipanti, maggio-settembre 2008
- Studio di Fattibilità: incarico al gruppo vincitore del Concorso di Idee; da approvare entro il dicembre 2008 e trasmettere alla Regione.
- Entro aprile 2009 il Comune prepara e approva la "Proposta di Programma dell'opera" e la trasmette alla Regione per ottenere il finanziamento delle opere pubbliche in essa previste.
- Entro marzo 2009 redazione del S.U.E. (Strumento urbanistico esecutivo), così come previsto dalla L.R. 1/2007
- Entro aprile 2009 il Comune prepara e approva la "Proposta di Programma dell'opera" e la trasmette alla Regione per partecipare al bando dei Contratti di Quartiere III.

I tempi e i modi dei finanziamenti pubblici sono tradizionalmente imprevedibili (i contratti di quartiere II sono stati finanziati 3 anni dopo la pubblicazione del bando) ed è dunque necessario completare il cronoprogramma con tre diverse opzioni:

- senza l'ottenimento dei finanziamenti pubblici
- con finanziamenti pubblici e iniziativa e sviluppo pubblico (Amministrazione Comunale)
- con finanziamenti pubblici per le opere e le residenze pubbliche, ma con iniziativa e sviluppo da parte di un unico imprenditore privato

7 PARTECIPAZIONE

L'Amministrazione Comunale ha dato l'incarico di progettare, sviluppare e seguire il processo partecipativo sull'area Casermette allo studio degli architetti R. Dispensa e A. Nasso, coinvolgendo principalmente la popolazione di Tetti Francesi Inferiori e di Gerbole. Abbiamo conosciuto il loro lavoro già nella prima fase del Concorso per Idee, in cui erano allegate le prime considerazioni e indicazioni progettuali. In seguito, anche durante l'elaborazione di questo SDF, ci sono stati dei continui aggiornamenti sullo sviluppo del processo partecipativo che ci hanno permesso di valutare e progettare in modo più efficace il master plan finale. Alleghiamo quindi il loro lavoro che ci ha fornito un'utilissima guida per finalizzare le idee progettuali, in considerazione delle principali richieste ed esigenze delle Associazioni e dei cittadini, emerse in questi incontri aperti partecipati.

Il processo di partecipazione per la riqualificazione dell'area delle "Casermette" – frazione Tetti Francesi del Comune di Rivalta di Torino

Le principali tappe del processo:

prima fase

- Incontri istruttori con Amministrazione
- Incontri tecnici (urbanistica, lavori pubblici, politiche giovanili, istruzione, ambiente, politiche sociali)
- Focus Group con associazioni e gruppi locali del 14 maggio (report allegato)
- Workshop con Amministrazione e maggioranza
- sopralluoghi
- >> elaborazione di una visione strategica di trasformazione per il concorso di idee (documento allegato)

seconda fase

- Workshop di approfondimento con giunta comunale e tecnici

Evento pubblico 26 ottobre -

- presentazione esiti del concorso
 - progettazione partecipata
- (report allegato)

Momenti di approfondimento tematici

- Incontri con Amministrazione
 - Workshop con i cittadini del 6 dicembre (report in corso di elaborazione)
 - Consultazione con le classi della scuola media di Tetti francesi del 15 dicembre 2008
- >> "raccomandazioni" per lo studio di fattibilità

La visione di trasformazione dell'area delle Casermette ¹

Premessa

Il presente documento descrive la strategia e la visione di cambiamento che l'Amministrazione Comunale intende perseguire attraverso il processo di trasformazione dell'area delle Casermette.

I contenuti sono il frutto di un percorso di ascolto che ha coinvolto, nei mesi di aprile-maggio 2008, i referenti dei Settori Comunali (Urbanistica, Lavori Pubblici, Commercio, Ambiente, Politiche sociali, Politiche educative, Politiche giovanili), la Giunta Comunale, i Consiglieri Comunali e i soggetti locali (associazioni, istituzioni scolastiche, parrocchia, biblioteca, gruppi informali, ecc.) che sono attivi nei quartieri di Tetti Francesi e di Gerbole. In particolare sono stati raccolti sia orientamenti e indirizzi generali di trasformazione, sia indicazioni puntuali di tipologie di servizi e funzioni da localizzare nell'area Casermette¹, che sono in gran parte compatibili tra di loro, facilmente integrabili e riconducibili a due tematiche strettamente interrelate: la sostenibilità sociale e la sostenibilità ambientale dell'intero ambito di intervento. Questi sono i temi che il concorso di idee dovrà enfatizzare e sostenere attraverso le scelte progettuali considerate più adeguate, facendolo diventare il tema connotante della trasformazione delle Casermette, sia nel ridisegno dell'intero comparto urbanistico, sia nelle diverse scelte di tipo architettonico, di localizzazione delle funzioni, di gestione degli spazi, di integrazione delle funzioni, di manutenzione dei luoghi e degli oggetti edilizi, di trattamento del paesaggio, di scelta degli arredi, ecc. Obiettivo di questo documento sintetico è fornire elementi utili per l'elaborazione del master plan, così come richiesto dal bando del concorso di idee, di cui rappresenta un approfondimento, con particolare riferimento all'art. 4.

¹ A cura degli architetti R. Dispensa, A. Nasso, S. Guercio, professionisti incaricati del processo di coinvolgimento dei cittadini e dei soggetti locali, per la riqualificazione dell'area delle Casermette.

¹ L'Amministrazione Comunale non ha individuato a priori le destinazioni d'uso a servizi e terziario da insediare nell'area e dunque non fornisce nel bando del concorso di idee indicazioni specifiche a riguardo. Tuttavia, con finalità di tipo informativo, si elencano le localizzazioni indicate dalle associazioni locali nel percorso di coinvolgimento, da intendersi puramente come spunti di riflessione: sala multimediale/teatro, locali per corsi, attività seminari e formative, sale prova musicali per i gruppi giovanili, ecc.; parco attrezzato, con aree per la sosta, sentieri e percorsi attrezzati, giochi per bambini, attrezzature per il tempo libero e lo svago; piazza, luogo di incontro e socializzazione; locali, birrerie, pubblici esercizi; imprese giovanili, prevalentemente artigianali; servizi rivolti all'infanzia; servizi sanitari (consultorio, ambulatorio, centro prelievi) e casa per anziani.

La visione di cambiamento

Nel quadro delle finalità dell'intervento individuate dall'Amministrazione Comunale e descritte nel bando del concorso di idee (art. 4), la visione collettiva di cambiamento che emerge dal processo di ascolto e coinvolgimento esprime il desiderio da parte dei soggetti locali di promuovere una riqualificazione integrale del quartiere di Tetti Francesi e di garantire l'interconnessione e la riunificazione dei quartieri di Tetti Francesi e di Gerbole, sia tra loro, sia rispetto a Rivalta centro, sia rispetto al territorio circostante. La riqualificazione delle Casermette rappresenta in questo senso un'occasione unica per la ridefinizione dell'identità locale di chi abita a Tetti Francesi e dell'immagine complessiva del quartiere che, pur presentando alcune problematiche di disagio economico e sociale, è oggi molto vivace dal punto di vista della socialità e che è animato da realtà molto vive e di qualità come l'Istituto Comprensivo (scuola materna, scuola elementare, scuola media), la parrocchia e le associazioni sportive, il tessuto commerciale...

La visione di cambiamento che viene proposta dall'Amministrazione Comunale, sulla base del punto di vista dei soggetti locali, si articola attraverso 2 principali declinazioni, espresse di seguito, che sono da considerare come specificazioni di una visione unitaria riferita sia al nuovo quartiere che sorgerà nell'area delle Casermette, sia alle frazioni di Gerbole e di Tetti Francesi, viste come parte di questo nuovo insieme urbano integrato.

-
1. ***Un quartiere vivace, animato, attrattivo e interconnesso. Un quartiere che si apre all'esterno, che si riconnette con il territorio circostante e che ambisce a diventare una polarità urbana. Un quartiere che valorizza, mette in rete e dà spazio alle risorse locali già presenti e attive sul territorio, che le sa riconoscere come potenzialità e le trasforma in risorse per lo sviluppo. Un quartiere giovane, a misura di giovani, animato dai giovani.*** In particolare ci si riferisce qui alle risorse umane e associative che formano il capitale sociale del quartiere, che costruiscono quotidianamente un patrimonio di relazioni e legami territoriali su cui si struttura la vita del quartiere. Risorse rappresentate da un tessuto commerciale di vicinato, non di pregio, ma molto radicato; da un tessuto associativo diffuso; da un sistema scolastico locale molto efficiente, di estrema qualità, promotore di iniziative sperimentali e innovative sia dal punto di vista didattico che dal

punto di vista del proprio ruolo di animatore sociale del quartiere; da una parrocchia attiva e aperta alla contaminazione delle esperienze sociali; ... L'immagine è quella di un quartiere che vuole promuovere socialità e coesione sociale, che vuole diventare co-protagonista della trasformazione delle Casermette, che vuole fare del proprio quartiere un luogo dove è bello stare, un luogo attrattivo anche per chi abita fuori da Tetti francesi e/o da Rivalta. Un quartiere nel quale si insediano famiglie giovani, che abitano case fatte a loro misura, adeguate alle loro esigenze di spesa e di socialità. Un quartiere in cui gli spazi (pubblici e pertinenziali) sono fatti per essere accoglienti verso i bambini, in cui esistono servizi per la cura dei figli. Un quartiere in cui i giovani diventano protagonisti e promotori di attività culturali, aggregative, sportive, sociali e economiche, rivolte anche, ma non solo, ai giovani.

- ➔ Coerentemente con questa visione si chiede ai partecipanti al concorso di idee di **declinare il tema della sostenibilità sociale**, per fare della trasformazione delle Casermette un esempio di come sia possibile, in un contesto semiperiferico, costruire luoghi che favoriscano la socialità e l'aggregazione, dare centralità e valorizzare lo spazio pubblico come luogo di incontro, di scambio, di attività e di relax, promuovere il mix sociale, progettare edilizia residenziale di qualità ma a costi contenuti, sperimentare forme di housing sociale destinati a giovani, giovani coppie, anziani, favorire l'integrazione e il dialogo tra funzioni innovative (finalizzate ad aprire il quartiere alla fruizione sovra locale) e servizi di prossimità e di vicinato (finalizzati ad aumentare la qualità della vita degli abitanti).
- ➔ Coerentemente con questa visione l'Amministrazione potrà decidere di promuovere in futuro **politiche e azioni integrate**, in un'ottica di sostenibilità sociale, di riqualificazione urbana, di animazione sociale e culturale del quartiere, di promozione della cittadinanza attiva, di attivazione del protagonismo e della partecipazione locale, ecc.

2. *Quartiere verde, eco-sostenibile, slow, bello, che si sviluppa secondo criteri ispiratori di sostenibilità ambientale complessiva, dove il “verde” si integra e dialoga con “l’urbanizzato”. Un quartiere che rinasce e reinterpreta la direzione del proprio sviluppo anche attraverso una nuova qualità ambientale e urbanistica.*

Si tratta di una visione che presuppone l'affermarsi di un rapporto positivo tra edificato, spazio pubblico, spazio verde, servizi e attrezzature, in cui la qualità architettonica e ambientale possano essere vissuti, oltre che come risposta a un'esigenza di cambiamento da parte di chi abita a Tetti Francesi-Gerbole, come l'affermazione di una nuova idea di città, di una nuova rappresentazione del proprio ambiente di vita. Un quartiere in cui il verde è a servizio della fruizione pubblica di tutte le fasce d'età, dai bambini agli anziani. Ma anche un quartiere in cui gli edifici si inseriscono all'interno di un modello insediativo basato sull'ecosostenibilità e sulla propria capacità di essere organismi rispettosi dell'ambiente.

- ➔ Coerentemente con questa visione si chiede ai partecipanti al concorso di idee di **declinare il tema della sostenibilità ambientale** ricercando le soluzioni architettoniche e urbanistiche considerate più adeguate. Gli ambiti di sperimentazione potrebbero riguardare a) l'ottimizzazione energetica, basandosi sulle possibili forme e tecnologie di risparmio di energia primaria e di risorse, sull'utilizzazione razionale ed efficiente delle fonti energetiche tradizionali, sullo sfruttamento delle energie rinnovabili; b) il miglioramento del microclima locale attraverso le scelte di esposizione degli edifici (massima disponibilità solare, riscaldamento passivo), il trattamento degli spazi aperti e l'utilizzo del verde (permeabilità dei suoli, verde naturale, verde pensile, verde funzionale, verde stradale...); c) la progettazione “intelligente” e sostenibile del verde, anche con finalità di risparmio idrico; d) l'approfondimento tipologico edilizio (caratteri qualitativi, funzionali e prestazionali dell'alloggio, rapporto con lo spazio di relazione aperto e collettivo, ...); e) scelte progettuali finalizzate ad una efficace e efficiente manutenzione e gestione degli edifici nell'intero ciclo di vita, ecc.
- ➔ Coerentemente con questa visione l'**Amministrazione** potrà decidere di promuovere in futuro **politiche e azioni integrate**, in un'ottica di sostenibilità ambientale, anche definendo criteri prestazionali per definire gli indirizzi di intervento di cui dovrà tenere conto sia lo studio di fattibilità, sia le successive fasi di progettazione, sia le imprese che dovranno impegnarsi a portarle avanti.

Incontro con le associazioni locali di Tetti Francesi e Gerbole – 14 maggio 2008

Resoconto dei temi e delle proposte emerse

19 maggio 2008

A cura di Raffaella Dispenza e Sonia Montaldo

Premessa

Il presente documento contiene il resoconto integrale, completo delle argomentazioni, dei contenuti dettagliati della discussione e di note di carattere metodologico, emersi nel corso dell'incontro del 14 maggio 2008 con associazioni e gruppi locali attivi a Gerbole e a Tetti Francesi. L'obiettivo dell'incontro era individuare servizi di natura pubblica e privata da localizzare nell'area delle Casermette.

Si allega al presente documento l'elenco dei partecipanti, comprensivo di nome e cognome, ruolo, indirizzo e numero di telefono.

Saluti dell'Assessore all'Urbanistica, arch. Carla Barovetti

L'Assessore all'Urbanistica Carla Barovetti dà il benvenuto anche a nome del Sindaco e della Giunta Comunale e ringrazia i presenti per la loro disponibilità a partecipare a questo momento di ascolto e di confronto con i rappresentanti di alcuni gruppi di interesse vicini all'area delle Casermette. Spiega che l'Amministrazione Comunale ha acquistato l'area delle Casermette, ex depositi dell'artiglieria, che era di proprietà del demanio e che ha intenzione di avviare la trasformazione dell'area, in cui è prevista la realizzazione di residenza, servizi pubblici in quantità rilevante, altri servizi pubblici-privati (attività sociali, banche, ecc.). Fornisce inoltre alcuni dati relativi a quanto attualmente previsto dal Piano Regolatore per la trasformazione dell'area e spiega qual è il percorso di studio e di elaborazione progettuale che condurrà alla realizzazione degli interventi. La progettazione attinge a un finanziamento regionale ottenuto dall'Amministrazione Comunale (Programma casa).

Evidenzia infine che si tratta di un primo momento di informazione e di ascolto tra l'Amministrazione e le associazioni locali: le informazioni raccolte serviranno ad indirizzare le scelte dell'Amministrazione che sta organizzando insieme all'Ordine degli Architetti un concorso di idee, per la progettazione delle residenze, degli spazi pubblici e dei servizi, che insisteranno sui centoseimila metri quadri dell'area delle Casermette.

Introduzione di carattere metodologico

Il facilitatore del focus group, arch. Raffaella Dispenza, si presenta dicendo di essere il professionista incaricato di gestire il processo partecipativo che accompagnerà la fase pre-progettuale relativa alla trasformazione dell'area delle Casermette. Viene inoltre sottolineato l'obiettivo fondamentale della discussione che consiste nel raccogliere le attese e le esigenze manifestate da coloro che abitano e svolgono le proprie attività lavorative a Tetti-Gerbole, per comprendere quali nuovi servizi possano rispondere a queste necessità e possano aumentare la qualità della vita di questo territorio.

Viene precisato che si tratta di un primo incontro rivolto ai rappresentanti delle associazioni e dei gruppi locali, a cui seguiranno, a settembre-ottobre 2008, altri momenti di informazione e condivisione aperti a tutta la cittadinanza, finalizzati a presentare gli esiti del concorso di idee e a integrare le indicazioni dei progettisti con ulteriori suggestioni e suggerimenti da parte dei cittadini, che potranno essere recepiti dal successivo studio di fattibilità.

Vengono date alcune regole basilari da rispettare per l'interazione e per consentire a tutti di intervenire: 1) considerarsi parte di un gruppo di lavoro, in cui non deve prevalere una posizione, ma semmai possono accostarsi molte idee e molte proposte in un processo di successivo arricchimento dei punti di vista; 2) conseguentemente alzare la voce non è utile a supportare la propria idea, semmai è meglio argomentarla con convinzione; 3) fare interventi brevi e centrati sull'argomento (ci saranno altri appuntamenti con l'Amministrazione sui temi della viabilità, dell'illuminazione, ...) 4) presentarsi dicendo il proprio nome e il proprio gruppo di appartenenza.

Orientamenti generali emersi dal focus group

Gli interventi dei partecipanti consentono di individuare alcuni orientamenti generali che potrebbero guidare la trasformazione delle Casermette e che quindi assumono una certa rilevanza anche in vista dell'elaborazione del concorso di idee.

- 1) **Promuovere una riqualificazione integrata e integrale delle frazioni di Tetti Francesi e Gerbole:** si auspica che la riqualificazione dell'area delle Casermette avvenga inserendo l'intervento in una **prospettiva di lungo periodo e di sviluppo** più generale. In questo senso molti presenti sono d'accordo nel proporre di intervenire in un'ottica di razionalizzazione degli interventi, coniugando la riqualificazione delle Casermette con le attività ordinarie dell'Amministrazione e con opere di livello micro (manutenzione, viabilità, cura degli spazi pubblici già esistenti, ecc.) nel quartiere. Una persona propone anche di promuovere la risistemazione dell'area a parcheggio Fiat che fronteggia gli spazi del Laura Vicuna (peraltro già previsto dal Piano Regolatore).
- 2) **Fare di Tetti Francesi un "luogo bello", in cui sia bello abitare, un luogo vivace, animato da servizi e attività.** Diverse persone hanno richiamato gli elementi di criticità di Tetti Francesi, collegandoli alla sua storia di "quartiere dormitorio" per le famiglie operaie della Fiat, definito "zona di serie B" rispetto alla vicina Rivalta e caratterizzato da un'edilizia a basso costo di scarsa qualità. La riqualificazione delle Casermette dovrebbe diventare, nelle aspettative dei partecipanti, un'occasione di rilancio del

quartiere, a partire da due aspetti fondamentali: a) localizzare funzioni e servizi attrattivi, che abbiano un bacino di utenza non solo limitato alla popolazione di Tetti Francesi e di Gerbole, ma comprendente l'intera Rivalta e i Comuni limitrofi; b) garantire elevati standard ambientali e architettonici e puntare in generale all'innalzamento della qualità della vita di chi abita a Tetti e alla cura della qualità estetica anche come produzione di valore sociale e culturale. Da alcuni questo programma di sviluppo sarebbe percepito anche come una sorta di riscatto dal passato e di nuovo progetto intorno al quale concentrare e accompagnare lo sviluppo futuro attraverso la mobilitazione e la valorizzazione delle risorse locali (realità sociali particolarmente attive come ad esempio la scuola, la parrocchia, ecc.).

- 3) Utilizzare la trasformazione dell'area delle Casermette come **occasione di connessione tra le due frazioni** che si sono sviluppate storicamente in modo separato, attraverso la creazione di elementi di connessione che valorizzino la presenza del verde e incentivino la fruizione pedonale e ciclabile dell'area. Il tema delle connessioni può inoltre concretizzarsi attraverso altri microinterventi sull'esistente, quali il ripristino o la costruzione dei marciapiedi, opere di rallentamento in Via Primo Maggio, il miglioramento dei collegamenti pubblici ed altre opere volte alla sicurezza di chi percorre il tratto stradale compreso tra le due frazioni. La separazione sia fisica sia simbolica tra le frazioni di Tetti Francesi e di Gerbole è vista come un problema che influisce sulla qualità della vita degli abitanti del quartiere e sulla percezione della propria identità. A ciò si aggiunge la difficoltà di collegamento di Tetti Francesi con i Comuni limitrofi sia per carenze dovute ai mezzi pubblici, sia per la mancanza di servizi prossimi (es. uffici comunali, consultorio familiare e pediatrico, servizi sanitari).

Proposte specifiche

Tra i servizi maggiormente richiesti dalla popolazione locale, molti sono di tipo culturale e legati al tempo libero e possono così suddividersi:

- 1) **una sala multimediale e un teatro** che possano diventare un contenitore di attività culturali: rassegne teatrali, concerti, spettacoli, conferenze, incontri pubblici. In questi spazi, da progettare secondo i criteri della massima flessibilità d'uso, potrebbero essere ospitate e essere ulteriormente sviluppate le attività attualmente portate avanti dalle scuole, in particolare le rappresentazioni teatrali organizzate dalla Scuola Media, i concerti organizzati dall'Iniziativa Musicale nell'ambito dei loro corsi musicali, ecc.

L'idea è che questo luogo sia un riferimento non solo per le attività dei soggetti locali, ma si configuri come il **"cuore culturale"** di Tetti Francesi e di Gerbole, **destinato a tutta la cittadinanza**. In questo senso si potrebbe anche prevedere la realizzazione di un **polo multifunzionale** che ospiti la biblioteca, sale da destinare ai corsi e ai momenti seminariali organizzati dal Presidio del libro, sale per corsi dell'Unitre, sale prova musicali per i gruppi giovanili, ecc.

Più in dettaglio, infatti, viene evidenziato che la Scuola Media di Tetti Francesi è un polo d'eccellenza per la comunità e offre tra le sue attività anche quella teatrale. Tuttavia il preside dell'Istituto comprensivo di Tetti-Gerbole sottolinea che attualmente

mancano degli spazi da utilizzare per gli spettacoli teatrali. Lo stesso spazio, grazie alla sua posizione, potrebbe essere sfruttato facilmente anche dalle scuole di Gerbole, oltre che da alcuni gruppi e associazioni locali. Un rappresentante del gruppo Presidio del libro afferma inoltre che la biblioteca necessiterebbe di altri spazi nei quali organizzare e gestire attività parallele e complementari alla lettura, come ad esempio laboratori, corsi e serate di approfondimento che attualmente si svolgono nella sala lettura. Il locale che oggi ospita la biblioteca è un monolocale e quindi mal si presta alla coesistenza di queste attività con quella della lettura. Inoltre a Tetti-Gerbole non si svolgono corsi dell'Università della Terza Età per mancanza di spazi (anche se il parroco ha detto durante il focus group di essere disposto a ospitarle negli spazi della parrocchia): molti sono invece i corsi Unitre attivati a Rivalta, difficilmente accessibili per chi abita a Tetti-Gerbole. Iniziativa Musicale, anch'essa frequentata da un elevato numero di studenti, ad oggi centosessanta, deve affittare ogni anno la cappella del quartiere, fruibile però da sole novantanove persone, e necessita dunque di larghi spazi per le esibizioni. Inoltre potrebbe fruire anche di spazi per i corsi di musica che sono in evidente crescita dal punto di vista del numero dei fruitori.

- 2) **Parco attrezzato**, con aree per la sosta, sentieri e percorsi, giochi per bambini, attrezzature per il tempo libero e lo svago. Il verde viene considerato dalla maggioranza dei presenti come una grande risorsa, sia per la sua funzione di "polmone verde", sia perché simbolicamente potrebbe connotare la nuova trasformazione delle Casermette e di Tetti Francesi facendola diventare una risorsa per tutta la città di Rivalta e evidenziando l'intenzione strategica di restituire qualità ambientale e qualità della vita alla frazione di Tetti Francesi. Il verde viene inoltre visto come l'elemento centrale per ripristinare la connessione tra Tetti e Gerbole: un'ampia fascia verde curata, attrezzata e sicura che replichi gli esempi virtuosi della "Corona Verde" o della "Tangenziale Verde", attraversato da percorsi ciclabili e pedonali. Infine il parco potrebbe ospitare anche una zona per la realizzazione di manifestazioni, concerti, spettacoli e eventi all'aperto, zone per promuovere la lettura all'aria aperta, andando a rafforzare il ruolo del nuovo polo culturale (teatro+sala polivalente). L'area costituirebbe, dunque, un importante polmone verde, attrattiva per chi vorrà risiedere nella nuova zona residenziale ed anche un luogo di *loisir* per gli abitanti delle zone limitrofe.
- 3) **Nuova piazza, cuore della socialità**: alcuni presenti evidenziano la scarsità di spazi pubblici e di luoghi utilizzati come punto di incontro dagli abitanti di Tetti-Gerbole, con particolare riferimento alla fascia giovanile e a quella anziana. A Tetti Francesi è stata da poco realizzata piazza Filippa e Gerbole, invece, non ha nessun punto di ritrovo. Per promuovere la socialità e l'aggregazione, viene proposta la realizzazione di una piazza, che dovrebbe essere progettata e attrezzata per diventare un luogo di incontro per tutta la cittadinanza, in particolare per la fascia giovanile. Questa piazza si sposerebbe bene con la proposta di realizzazione del teatro.
- 4) **Luoghi di divertimento**: favorire la collocazione di **locali, birrerie, esercizi privati** che si rivolgono ad una popolazione giovane, può divenire un mezzo da un lato per evitare

che i giovani di Tetti e di Gerbole, e di Rivalta in generale, tendano a spostarsi nell'area metropolitana per le frequentazioni serali e notturne, aumentando il rischio di incidenti stradali, dall'altro lato per "aprire il quartiere" a giovani di altri territori che potrebbero essere attratti da questo genere di offerta.

- 5) **Spazi per attività artigianali giovanili:** si propone l'avvio di un progetto di valorizzazione dell'imprenditoria giovanile e di **localizzazione presso l'area delle Casermette di imprese giovanili**, prevalentemente artigianali. Vengono citate a questo proposito le esperienze di Giovani idee e del Cortile del Maglio, per evidenziare che non è sufficiente prevedere la localizzazione di attività di questo tipo e costruire i locali, ma soprattutto accompagnare la localizzazione e lo sviluppo delle attività imprenditoriali, creando i presupposti per la costruzione di sinergie tra le attività, per l'avvio di programmi di assistenza alla realizzazione delle imprese e di promozione dell'iniziativa, per favorire una localizzazione a costi calmierati... Le Casermette potrebbero diventare, dunque, una sorta di "incubatore" per piccole imprese artigianali gestite dai giovani della città. Un giovane presente alla riunione ha proposto di coinvolgere nei bandi per gli appalti le imprese locali, in particolare quelle di giovani rivaltesi.
- 6) **Servizi per l'infanzia** (bambini 0-3 anni): l'aumento delle nascite che ha caratterizzato la zona di Tetti Francesi e l'incremento della popolazione che sarà provocato dalla realizzazione di edifici residenziali alle Casermette (prevedibilmente con un'elevata presenza di famiglie giovani con figli piccoli) fa scaturire l'esigenza di agevolare i genitori che lavorano attraverso la realizzazione di un **asilo nido e/o di altri servizi per l'infanzia** per sostenere le difficoltà della conciliazione dei tempi che molti nuclei familiari (monoparentali e non) si trovano a dover affrontare, soprattutto rispetto alla cura e gestione dei figli. A questo proposito il preside dell'istituto comprensivo aveva già chiesto l'autorizzazione all'ex Provveditorato per l'apertura di una nuova sezione della scuola materna per altri trenta allievi, ma la momento questa richiesta non ha avuto riscontri positivi. In ogni caso, l'insediamento di nuove famiglie previsto alle Casermette richiederà la realizzazione di servizi scolastici di dimensioni adeguate.
- 7) **Servizi sanitari:** alcuni presenti rilevano l'esigenza di ripristinare i **consultori** pediatrico e familiare un tempo attivi nel quartiere. Viene proposta inoltre la costruzione di una **casa di riposo**, per consentire agli anziani che hanno sempre vissuto a Tetti Francesi di non allontanarsi dal proprio contesto territoriale nel momento in cui non sono più in grado di abitare nella propria casa. Sono richiesti inoltre servizi sanitari territoriali (ambulatori e centro prelievi) per consentire alle persone di Tetti-Gerbole di accedere a questi servizi con maggiore facilità, rispetto a quelli già presenti nel centro di Rivalta e ad Orbassano. A questo proposito è stato fatto presente da un lato che si tratta di decisioni che non competono direttamente al Comune e dall'altro che è attualmente in attuazione il Piano socio sanitario che prevede una riorganizzazione dei servizi socio-sanitari di territorio; per questa ragione il dibattito su tale argomento non è stato ulteriormente approfondito.

Una sola persona ha chiesto la localizzazione di uffici comunali decentrati; un'altra sola persona ha chiesto la realizzazione di uno spazio fieristico e/o da utilizzare per

Arch. Raffaella Dispenza - 347.2230033 raffaella.dispenza@gmail.com

Arch. Angela Nasso - 328.1042301 angelanasso@libero.it

manifestazioni all'aperto, feste promosse e animate dai commercianti e attività legate allo sport. Un'altra sola persona propone la realizzazione di uno spazio deposito per il Comune. Un cittadino, che sebbene non fosse presente nell'elenco degli invitati si è fermato ad ascoltare il dibattito, ha sollevato la preoccupazione di alcuni circa la predisposizione di case per gli zingari all'interno dell'area Casermette; l'Assessore Barovetti ha tuttavia spiegato che questo progetto non contempla spazi per i nomadi.

Infine la discussione si è spostata sul tema della **residenza** prevista nelle Casermette: a questo proposito le opinioni e le richieste espresse sono state di diverso tipo. Alcuni hanno chiesto di garantire elevati standard di qualità edilizia e di qualità ambientale, scegliendo tipologie edilizie che facilitino l'integrazione con il verde e preservando la vegetazione; altri hanno suggerito di prevedere case a basso costo e case popolari o edilizia residenziale per giovani coppie; una persona ha proposto di coinvolgere nei bandi per gli appalti le imprese locali, in particolare quelle di giovani rivaltesi; qualcuno ha anche chiesto di contenere il numero di piani previsto per l'edificato e di dare vita ad una zona "filtro" tra le vecchie aree popolari e gli insediamenti a bassa densità di Gerbole e delle altre zone periferiche, quali le villette a schiera, i rustici e le cascine. Una persona esprime preoccupazione per la costruzione di un numero troppo elevato di alloggi, con i conseguenti impatti in termini di traffico, carico sull'ambiente, ecc. Un'altra persona entra nel merito delle tipologie edilizie, chiedendo di non realizzare edifici multipiano, ma riconosce che costruire residenza è fondamentale anche per ricavare le risorse economiche necessarie alla realizzazione dei servizi sociali. Anche un'altra persona è d'accordo che va coniugata l'esigenza dei servizi con le altre esigenze, prima fra tutte quella di salvaguardare una zona a parco. Un'altra persona ancora propone invece di non costruire servizi ma lasciare solo parco, per aumentare la qualità ambientale del quartiere.

Circa la qualità dei manufatti, riscuote particolare successo l'idea, già presente nello Studio di fattibilità finanziato dal bando regionale 10.000 case, di costruire i nuovi edifici in modo **ecocompatibile**, sfruttando energie alternative, come quella solare, fotovoltaica e se possibile eolica o ponendo l'attenzione sul riciclo delle acque piovane o, ancora, adottando tecniche costruttive che rispettino l'ambiente e favoriscano il risparmio energetico, basate sull'utilizzo di tetti verdi, di facciate ventilate, di camini a vento ed altri parametri che potrebbero scaturire dal Concorso di Idee. L'utilizzo della bioedilizia potrebbe essere enfatizzato al punto da divenire il simbolo della nuova area ed un buon elemento di dialogo con l'ampia zona verde che circonderebbe gli edifici.

Elenco dei presenti

cognome	nome	associazione/gruppo rappresentato
Alesso	don Paolo	Parrocchia Tetti Francesi
Andreassi	Simone	giovane gruppo Piazza Filippa
Argiros	Costantino	Farmacia Tetti - Consigliere Comunale
Bruno	Sergio	Caffetteria Athenea
Bui	Ivo	Associazione 10040
Busti	Iuigina	oasi serena
Cibin	Gabriella	Ecovolontari Rivaltesi
Coatto	Laura	Ufficio Giovani Comune di Rivalta
Colonna	Elena	Oasi serena
Cuccu	Giovanni Antonio	Presidio del libro
Daffara	Fabrizio	Cooperativa Sociale Esserci
De Leo	Simona	Coop. Atypica - Centro Giovani Tetti
De Sandro	Pasquale	Istituto Comprensivo Rivalta Tetti Francesi
Di Nardo	Alessandra	Presidio del libro
Di Pardo	Rosanna	Comune di Rivalta - Ufficio Ambiente
Furnari	Marco	oasi laura vicuna
Giovanni	Carlo	Bar Jimmy
Girard	Osvalda	Scuola secondaria di I grado "P. Garelli" - Istituto Comprensivo Rivalta Tetti Francesi
Guadagnuolo		Associazione anziani Tetti Francesi Rivalta
Novarino	Ilaria	studente che ha svolto stage a Rivalta su Casermette
Pitzalis	Paolo	Gruppo anziani
placanica	giuliano	Oasi Serena
Rinaldi	M. Giovanna	L'Iniziativa Musicale
Rossi	Gianni	Gruppo Sportivo Calcio Tetti Francesi
Ruscasso	Mauro	Consigliere Comunale - Pro Loco Gerbole
Russo	Fulvio	Gruppo Sportivo Calcio Tetti Francesi
Saracco	Mariangela	Scuola secondaria di I grado "P. Garelli" - Istituto Comprensivo Rivalta Tetti Francesi
Servetti	Walter	Associazione Commercianti Gerbole
Solinas	giovanni	Gruppo Sportivo Tetti Francesi
Spano	Gianfranco	Gruppo Sportivo Calcio Tetti Francesi
Zingale	Annetta	Scuola media Tetti Francesi

Persone non invitate ma presenti, che hanno chiesto la parola: Colacci (consigliere comunale), Pallottino (cittadino), Scarcella (Circolo della libertà).

Processo di partecipazione per la riqualificazione dell'area "Casermette" (ex magazzini di artiglieria) – frazione Tetti Francesi – Comune di Rivalta di Torino



Processo di partecipazione per la riqualificazione dell'Area "Casermette" (ex magazzini di artiglieria) - frazione Tetti Francesi

IMMAGINIAMO INSIEME IL FUTURO DELLE "CASERMETTE"

Evento pubblico di coinvolgimento dei cittadini e di presentazione dei progetti vincitori del concorso di idee per la riqualificazione dell'area degli ex magazzini di artiglieria - Domenica 26 ottobre 2008 - Tetti Francesi

REPORT



INDICE

1. PERCHÉ UN EVENTO PUBBLICO NEL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE RELATIVO ALL'AREA DELLE CASERMETTE	3
2. LA METODOLOGIA ADOTTATA	4
3. GLI OBIETTIVI SPECIFICI DEL PERCORSO INTERATTIVO	4
4. I CONTENUTI DEL PERCORSO INTERATTIVO	6
5. COME SI È SVOLTO L'EVENTO	9
6. COSA È EMERSO	10
7. NOTE CONCLUSIVE: "RACCOMANDAZIONI" PER LO STUDIO DI FATTIBILITA'	31

1. PERCHÉ UN EVENTO PUBBLICO NEL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE RELATIVO ALL'AREA DELLE CASERMETTE

Il processo di partecipazione per la riqualificazione dell'Area "Casermette" (ex magazzini di artiglieria) del Comune di Rivalta di Torino (frazione Tetti Francesi) si pone come obiettivo definire in maniera condivisa una visione strategica di cambiamento urbano e di trasformazione dell'area.

Per perseguire tale obiettivo si è adottato un percorso di lavoro di tipo incrementale che, attraverso fasi successive di ascolto, coinvolgimento ed approfondimento, consente di comprendere ed individuare le principali esigenze e risorse del territorio, gli aspetti della riqualificazione che possono incidere in maniera significativa sulle dinamiche territoriali e sulla qualità delle relazioni, le opportunità che potrebbero prefigurarsi ampliando gli ambiti di collaborazione tra pubblico e privato e incrementando e consolidando il senso di responsabilità e di consapevolezza degli attori in relazione allo sviluppo del territorio.

In particolare, il processo di partecipazione si situa all'interno di un percorso più ampio portato avanti dall'Amministrazione che attinge al finanziamento regionale previsto per l'elaborazione di studi di fattibilità nell'ambito del "Programma Casa" e che si articola in tre macro momenti integrati e interconnessi:

- a) il processo di partecipazione, funzionale ad elaborare la visione strategica di cambiamento dell'area;
- b) il concorso di idee, che consente una prima articolazione tecnica della visione strategica;
- c) l'elaborazione dello studio di fattibilità, ovvero di un programma operativo per la riqualificazione dell'area delle Casermette che dovrà essere consegnato alla Regione Piemonte a fine dicembre 2008 (Programma Casa).

Il **processo di partecipazione** si pone come obiettivo la costruzione di un orizzonte strategico comune nel quale e rispetto al quale ciascun attore si senta impegnato a fornire il proprio contributo nella direzione condivisa e concordata. Di conseguenza, il processo partecipativo costituisce un momento fondamentale sia rispetto alla conoscenza del contesto e delle esigenze dei soggetti locali, sia per la definizione condivisa di soluzioni, strategie, approcci e scelte progettuali da adottare. Inoltre, attraverso i meccanismi della partecipazione è possibile coinvolgere la cittadinanza, informarla e sensibilizzarla e sviluppare partnership e collaborazioni utili al perseguimento della visione strategica, alla sua implementazione e al suo consolidamento nel tempo.

Il **concorso di idee** da un lato riceve degli input e delle indicazioni specifiche dal processo partecipativo e, dall'altro, fornisce al processo partecipativo elementi e spunti di riflessione su possibili scenari di trasformazione che vengono successivamente riletti e approfonditi insieme ai cittadini e ai soggetti locali.

Lo **studio di fattibilità** si colloca come momento conclusivo dell'intero percorso e consente di trasformare la visione strategica - costruita in maniera condivisa attraverso il processo partecipativo e il concorso di progettazione – in un programma operativo per la riqualificazione dell'area attraverso:

- la verifica della sostenibilità dei costi legati allo scenario caratterizzato da un'alta prestazionalità dell'intervento di trasformazione;
- la definizione puntuale degli interventi operativi e funzionali alla riqualificazione dell'area al fine di consentire all'Amministrazione comunale la valutazione del bene e il conseguente avvio dell'asta per la vendita delle aree (quota parte residenziale, terziario e commercio).

In questa cornice l'evento pubblico del 26 ottobre svolge un ruolo importante in quanto costituisce l'elemento di collegamento tra gli esiti del concorso di idee e la fase finale dello studio di fattibilità. L'evento pubblico consente infatti di:

- continuare il percorso di coinvolgimento di gruppi ed associazioni locali e aprire il processo di consultazione ai cittadini in maniera più allargata;
- proseguire la tradizione di incontro e dialogo tra Amministrazione e cittadini consolidata nei diversi quartieri di Rivalta e, in particolare, a Tetti Francesi;
- presentare gli esiti del concorso di idee attraverso una mostra dei progetti vincitori e non;
- raccogliere indicazioni ampie in vista dello studio di fattibilità, indicazioni che dovranno essere poi approfondite in opportuni momenti di interazione e progettazione.

2. LA METODOLOGIA ADOTTATA

L'evento pubblico del 26 ottobre è stato organizzato ed impostato secondo le modalità dell'Open House, ovvero di un incontro pubblico che si svolge in un luogo sufficientemente grande in grado di ospitare diverse tappe di un percorso di interazione e confronto su un tema. Presso le diverse tappe è possibile mettere a disposizione mappe e pannelli informativi, consentire a un gruppo di persone di discutere un progetto, ospitare pannelli interattivi che consentono alle persone di esprimere per iscritto la propria opinione, momenti di ascolto in cui il personale presente annota le affermazioni dei partecipanti.

Nell'arco di un periodo di tempo predefinito, le persone possono, in qualsiasi momento, arrivare e iniziare il loro percorso di consultazione e coinvolgimento, muovendosi liberamente da una stazione all'altra: per tale motivo si parla di "open house - casa aperta".

Si tratta di un metodo di lavoro molto utile per:

- stabilire un rapporto "faccia a faccia" con le persone;
- coinvolgere un numero elevato di persone;
- raccogliere e recepire un numero elevato di indicazioni, suggerimenti e punti di vista.

L'Open House, di conseguenza, si è rilevato essere lo strumento che meglio consentiva di perseguire gli obiettivi di processo e di lavoro definiti all'interno del "processo di partecipazione per la riqualificazione dell'Area Casermette (ex magazzini di artiglieria) - frazione Tetti Francesi".

3. GLI OBIETTIVI SPECIFICI DEL PERCORSO INTERATTIVO

Il percorso interattivo (Open House) è stato costruito e articolato in modo tale da rispondere alle seguenti esigenze:

- **informare i cittadini sul processo.** Quotidianamente le informazioni che ognuno di noi riceve sono molteplici e riguardano ambiti e scale territoriali differenti e questo determina l'esigenza di una lettura selettiva e la costruzione di scale personali di interesse e priorità rispetto ai diversi eventi, notizie, avvisi, comunicazioni, ecc. Alle questioni che riguardano il territorio in cui si vive spesso viene attribuito un valore secondario a meno che non incidano in maniera significativa sull'uso quotidiano del territorio, sugli aspetti ambientali e/o economici. Al fine di rafforzare l'attenzione e l'interesse su interventi, progetti e processi che possono svolgere un ruolo importante in termini di qualità della vita e di miglioramento della qualità dei luoghi, risulta fondamentale affiancare alla comunicazione/informazione tradizionale anche momenti che diano maggiore visibilità al progetto-processo, che consentano di comprendere trasformazione e i suoi obiettivi.

- **comunicare ai cittadini le indicazioni progettuali emerse dal concorso di idee.** L'evento pubblico risponde infatti all'esigenza di comunicare gli esiti del concorso di idee, traducendo in un linguaggio non tecnico, divulgativo, accessibile, gli aspetti fondamentali dei progetti che hanno partecipato al concorso, raccogliendo le reazioni e le impressioni di cittadini.
- **costruire spazi di dialogo con i cittadini e gestire il feedback sul progetto.** La riqualificazione dell'area delle Casermette è un obiettivo che l'Amministrazione ha deciso di perseguire attraverso un percorso di confronto e condivisione con il territorio al fine di individuare una soluzione progettuale in grado di rispondere non solo all'esigenza di riqualificazione dell'area ma anche e soprattutto ai diversi bisogni ed esigenze della cittadinanza, a partire da quella di Tetti Francesi e di Gerbole. In questa prospettiva l'evento pubblico intende creare degli spazi temporanei di dialogo e di comunicazione aperti alla cittadinanza, finalizzati a conoscere il punto di vista degli abitanti, raccogliere il loro feedback sui progetti, con particolare riferimento ai primi tre classificati, individuare indicazioni puntuali che possano contribuire a tradurre la visione strategica di trasformazione in programma operativo.
- **raccogliere esigenze, indicazioni, preferenze utili relativamente ai progetti, in vista dello studio di fattibilità.** Attraverso il processo partecipativo, in maniera incrementale e con livelli di approfondimento e consapevolezza crescenti, si raccolgono informazioni, indicazioni, esigenze e preferenze che consentono di definire in maniera sempre più precisa i confini e le caratteristiche della soluzione progettuale di riqualificazione che meglio risponde alle esigenze del territorio. L'evento pubblico, attraverso momenti di ascolto e di consultazione, consente di confrontare alcune ipotesi progettuali con il vissuto delle persone, con le loro aspettative, con il loro bagaglio di conoscenza del quartiere e di individuare alcune questioni da sottoporre ai tecnici che elaborano lo studio di fattibilità.
- **effettuare un momento di ascolto dei cittadini su tematiche di carattere percettivo.** Quando si pensa alla riqualificazione di uno spazio, di un'area, l'attenzione viene posta principalmente sulle scelte architettoniche, sugli equilibri tra spazi verdi e costruito, sulla scelta dei materiali, ecc. ma è necessario non dimenticare che uno spazio, una volta riqualificato, deve essere vissuto, abitato, utilizzato. Risulta pertanto fondamentale comprendere con i cittadini non solo il loro punto di vista ed osservazioni sui progetti presentati, ma anche avviare una riflessione su come vorranno e potranno utilizzare gli spazi, su quali sono le condizioni che li predispongono o meno a vivere uno spazio e a farne un luogo di aggregazione. Sono dunque previsti all'interno del percorso interattivo momenti di ascolto su tematiche quali: sicurezza/insicurezza, disponibilità a attivare e promuovere usi sociali degli spazi pubblici, ecc.

4. I CONTENUTI DEL PERCORSO INTERATTIVO

Il percorso interattivo che ha caratterizzato l'Open House realizzata nell'ambito del processo partecipativo per la riqualificazione dell'area delle Casermette può essere suddiviso in cinque macro sezioni: informativa, di inquadramento, interattiva sui progetti, approfondimento progettuale e dell'ascolto.

Sezione informativa

La sezione informativa costituisce il primo momento fondamentale di un percorso interattivo come quello organizzato in quanto fornisce ai partecipanti le informazioni basilari e strategiche per potersi confrontare con lo strumento e con il tema affrontato. Più il tema è complesso e tecnico, come nel caso delle Casermette, maggiori devono essere le informazioni date in maniera chiara ed esaustiva ai partecipanti.

Nello specifico i pannelli predisposti per la sezione informativa sono stati:

- pannello 1_ *"Immaginiamo insieme il futuro delle Casermette"*: pannello di benvenuto che, oltre ad accogliere i partecipanti, sintetizza in maniera puntuale gli obiettivi di riqualificazione individuati per l'area, ovvero creare un nuovo centro urbano garantendo i collegamenti tra le due frazioni di Gerbole e Tetti Francesi, e descrive lo strumento - lo studio di fattibilità - che consentirà di inquadrare da un punto di vista progettuale, qualitativo, attuativo ed economico il progetto di riqualificazione.
- pannello 2_ *"Il processo di partecipazione dei cittadini"*: pannello che descrive, con riferimento al processo partecipativo impostato per definire, in maniera condivisa, le caratteristiche dell'intervento di riqualificazione delle Casermette, cosa è stato fatto fino a quel momento, quali sono gli obiettivi dell'Open house e quali saranno gli step successivi.

Sezione di inquadramento

La sezione di inquadramento è la parte del percorso che consente di perseguire un duplice obiettivo:

- fornire a coloro che coordinano e gestiscono il processo di partecipazione delle informazioni chiare rispetto ai partecipanti all'evento (età, luogo di residenza) funzionali a contestualizzare le risposte e le indicazioni;
- aiutare i partecipanti a prendere gradualmente e semplicemente confidenza con le modalità di lavoro dell'Open house che prevedono un atteggiamento attivo di coloro che vi partecipano.

I pannelli realizzati per la sezione di inquadramento sono:

- pannello 3_ *"Dove abiti? Chi sei? Quale è la tua età?"*. I partecipanti sono invitati a indicare su di una cartina del territorio, apponendo dei bollini adesivi, il loro luogo di residenza e a segnalare in quale fascia di età rientrano (0-18, 19-40, 41-65, più di 65 anni) avendo cura di utilizzare il colore rosso se abitano a Tetti Francesi o Gerbole, il giallo per Pasta e il blu per Rivalta centro.

La sezione di inquadramento rappresenta anche una stazione in cui da un lato si esplicita sinteticamente la visione strategica di cambiamento, anch'essa costruita in modo condiviso con le associazioni e gruppi locali e l'amministrazione e dall'altro si evidenziano le tappe principali del concorso di idee.

pannello 4_ *"La visione strategica per la trasformazione delle Casermette"*. Viene presentata, in maniera sintetica, la visione strategica per l'area che può essere riassunta nella volontà di creare un quartiere vivace, animato, attrattivo e interconnesso caratterizzato per un significativo patrimonio di verde che dialoga con il costruito, elementi di sostenibilità e di qualità

"Il concorso di idee": le tempistiche del concorso e la graduatoria

Sezione percettiva

pannello 5_ *"Come si presentano oggi le Casermette"*. Pannello abbinato alla proiezione continuativa di foto che ritraggono lo stato attuale delle Casermette e che chiede ai partecipanti di registrare su appositi post it le sensazioni suscitate dalla visione delle fotografie.

Sezione interattiva sui progetti

La sezione interattiva pone l'attenzione sui primi tre progetti classificati al concorso di idee raccogliendo opinioni, preferenze ed indicazioni sui principali aspetti progettuali ritenuti i più interessanti dall'amministrazione e dalla giuria del concorso.

Questa sezione si compone di otto pannelli:

pannello 6_ *"Progetto primo classificato"*: breve sintesi del progetto con descrizione degli elementi caratterizzanti

pannello 7_ *"Progetto primo classificato"*: pannello funzionale a rilevare quale dei principali aspetti caratterizzanti il progetto è considerato dai partecipanti al percorso maggiormente interessante e utile per la riqualificazione delle Casermette (collegamento pedonale tra le frazioni; piazza, zona parco, teatro-auditorium). Accanto alle alternative proposte il pannello prevede la possibilità per i partecipanti di indicare altri elementi non descritti.

pannello 8_ *"Progetto secondo classificato"*: breve sintesi del progetto con descrizione degli elementi caratterizzanti

pannello 9_ *"Progetto secondo classificato"*: pannello funzionale a rilevare quale dei principali aspetti caratterizzanti il progetto è considerato dai partecipanti al percorso maggiormente interessante e utile per la riqualificazione delle Casermette (tettoie che richiamano l'architettura delle cascine; area verde; collegamento tra le frazioni, l'abitato storico e il parco fluviale; importanza attribuita al paesaggio circostante). Accanto alle alternative proposte il pannello prevede la possibilità per i partecipanti di indicare altri elementi non descritti.

pannello 10_ *"Progetto terzo classificato"*: breve sintesi del progetto con descrizione degli elementi caratterizzanti

pannello 11_ *"Progetto terzo classificato"*: pannello funzionale a rilevare quale dei principali aspetti caratterizzanti il progetto è considerato dai partecipanti al percorso maggiormente interessante e utile per la riqualificazione delle Casermette (servizi pubblici e commerciali al piano terra delle residenze; integrazione tra costruito e verde; collina verde per separare l'abitato dall'area industriale; parco con percorsi attrezzati). Accanto alle alternative proposte il pannello prevede la possibilità per i partecipanti di indicare altri elementi non descritti.

Sezione di approfondimento progettuale

Con "sezione di approfondimento progettuale" non si intende un laboratorio progettuale o un incontro strutturato di approfondimento come, ad esempio, un focus group, ma un momento maggiormente limitato nel tempo che richiede però ai partecipanti di focalizzare l'attenzione sui propri bisogni ed esigenze individuando soluzioni e strategie adottando un atteggiamento progettuale e propositivo.

Gli argomenti oggetto di approfondimento progettuale, e che si ritiene debbano essere ulteriormente sviluppati in futuri momenti appositamente definiti e strutturati dal punto di vista dei contenuti e metodologico, sono stati: il parco, la piazza e gli spazi pubblici.

pannello 12_ *"Quale parco per le Casermette?"*. Il pannello si pone un duplice obiettivo: comprendere la tipologia di parco desiderata/auspicata e le esigenze generali che si ritiene necessario vengano garantite.

pannello 13_ *"Quale parco per le Casermette?"*. Proseguendo la riflessione sulle caratteristiche del parco, questo secondo pannello pone l'accento sulle attività che si vorrebbe svolgere nel parco.

pannello 14_ *"Quale piazza e quali spazi pubblici per le Casermette?"*. L'attenzione viene posta sulla tipologia di piazza desiderata.

pannello 15_ *"Quale piazza e quali spazi pubblici per le Casermette?"*. Il pannello focalizza l'attenzione sugli spazi pubblici da prevedere nelle Casermette: caratteristiche e tipologie di spazi.

Sezione dell'ascolto

Questo momento del percorso non costituisce una vera e propria stazione del percorso come le precedenti, ma rappresenta uno spazio facoltativo all'interno del quale i partecipanti possono liberamente, senza schemi predefiniti, fornire ulteriori spunti di riflessione, idee, commenti su argomenti non espressamente previsti dai pannelli. Le indicazioni dei partecipanti vengono annotate da un operatore su appositi cartelloni creando un momento di dialogo, confronto e libera espressione tra tecnici del processo partecipativo e soggetti locali.

L'importanza di questo spazio risiede nel fatto che consente, da un lato, a tutti, anche coloro che incontrano difficoltà nell'utilizzare strumenti quali il percorso interattivo o vi si avvicinano in maniera scettica, di far registrare il proprio punto di vista e, dall'altro, di consentire agli operatori presenti di indagare con un maggiore livello di profondità le scelte, le indicazioni, le osservazioni, ecc.

L'ascolto ha consentito in particolare di:

- mettere a disposizione dei partecipanti uno spazio per segnalare tematiche, aspetti, criticità, ecc. che non è stato possibile esprimere durante il percorso interattivo;
- avviare una riflessione maggiormente articolata sul come far vivere questi nuovi spazi e attraverso il contributo di chi;
- consentire a coloro che sono interessati a contribuire alla progettazione dell'area delle Casermette di lasciare i loro recapiti per essere coinvolti anche prossimi momenti del processo partecipativo e, più in generale, del percorso di riqualificazione dell'area delle Casermette
- dare la possibilità di lasciare commenti liberi sui progetti e sulla tematica in generale della riqualificazione dell'area delle Casermette.

5. COME SI È SVOLTO L'EVENTO

L'evento pubblico è stato organizzato in stretta collaborazione tra gli uffici comunali ed il gruppo di lavoro che si occupa del processo partecipativo per la riqualificazione dell'area delle Casermette.

Organizzazione

Nel periodo precedente all'evento l'attenzione è stata posta su quattro aspetti organizzativi fondamentali:

- **gli spazi:** individuazione dello spazio idoneo ad ospitare l'Open house, verifica della disponibilità per la data individuata, comprensione degli spazi effettivi a disposizione per il percorso e il rinfresco finale. L'evento è stato organizzato domenica 26 ottobre 2008 presso l'oratorio di Tetti Francesi. Il saluto delle autorità e il rinfresco finale si sono svolti nel cortile antistante l'oratorio.
- **l'allestimento:** definizione degli obiettivi del percorso e, conseguentemente, dei contenuti dei pannelli (per la descrizione si rimanda al capitolo precedente); definizione dell'attrezzatura necessaria per l'evento (cancelleria, proiettore, ecc.); progettazione dell'allestimento, attraverso l'individuazione della più appropriata localizzazione delle diverse stazioni.
- **la comunicazione e promozione dell'evento:** pubblicizzazione attraverso: il giornale comunale Rivalentinforma, affissione di locandine, realizzazione di inviti (telefonici e cartacei), mailing list, comunicato stampa, box di lancio dell'evento sul sito internet comunale;
- **il rinfresco finale:** alla fine del percorso interattivo è stata organizzata a cura dell'associazione locale 10040TF una castagnata accompagnata da vin brulé.

Struttura

L'agenda dei lavori definita per l'evento pubblico è stata così articolata:

14.30 saluto e introduzione ai lavori da parte del Sindaco, Amalia Neirotti, e dell'Assessore all'Urbanistica, Carla Barovetti

15.00 inizio del percorso interattivo di coinvolgimento aperto a tutti i cittadini

17.30 fine dei lavori con castagnata e vin brulé

Normalmente in eventi di questo tipo non sono previsti saluti e introduzioni ai lavori da parte delle autorità in quanto rendono maggiormente rigida l'articolazione temporale dei lavori: il percorso interattivo è un percorso individuale, che deve essere fatto seguendo i tempi e le esigenze del singolo partecipante, pertanto normalmente è previsto solo un momento di apertura del percorso e un orario di chiusura e ognuno è libero di iniziare e terminare il percorso secondo i propri tempi. In questo specifico caso, considerata l'abitudine, consolidata nel tempo, di dialogo e confronto tra Amministrazione e cittadini e l'importanza del progetto rispetto alle opportunità future del territorio, si è ritenuto importante prevedere questo momento ufficiale iniziale. Questa scelta ha inevitabilmente determinato un primo momento di "affollamento" ai pannelli all'apertura del percorso, cui

ha contribuito anche la presenza di alcuni progettisti che hanno partecipato al concorso di idee, che non potendo effettuare il percorso interattivo, svolgevano un ruolo di osservatore esterno¹.

6. COSA È EMERSO

La visione di trasformazione per le Casermette

Da una lettura complessiva ed incrociata delle diverse indicazioni ed osservazioni raccolte durante l'evento pubblico è emersa una sostanziale concordanza con numerosi elementi della visione di trasformazione dell'area delle Casermette elaborata nella prima fase del processo attraverso gli incontri con l'Amministrazione e con gruppi e associazioni locali.

Due gli aspetti che si riferiscono alla **strategia generale** che sono stati ribaditi e rilanciati dai partecipanti:

- l'esigenza di **riconnettere le due frazioni** come elemento fondamentale del progetto di trasformazione e riqualificazione dell'area. Molto apprezzato dai partecipanti è stato infatti il tema sottolineato dal progetto vincitore del concorso di idee del collegamento ciclopedonale tra le due frazioni e di utilizzare il parco come elemento di riconnessione. A questo proposito numerosi partecipanti hanno chiesto di tutelare la sicurezza e la fruibilità del parco, affinché diventi un elemento di riconnessione, per evitare che si trasformi invece in una barriera fisica tra le due parti di città.
- l'obiettivo di fare dell'area delle Casermette **una nuova centralità urbana** e un'occasione di **rivitalizzazione di Tetti e Gerbole**, cercando di attrarre anche in queste due frazioni investimenti per la riqualificazione e puntando quindi ad una rivitalizzazione dell'ambito urbano nel suo complesso. A questo proposito qualche partecipante ha espresso esplicitamente il timore che, se non governato come un processo unitario di riqualificazione dell'intero comparto urbano sud, l'area delle Casermette possa diventare un quartiere a parte, che si sviluppa in modo autonomo senza dialogare con le due frazioni e senza svolgere quel ruolo di cerniera che invece si auspica. Questa preoccupazione in parte è giustificata dal timore che gli investimenti, in periodo di concentrazione delle risorse economiche a disposizione degli enti pubblici, possano essere dirottati unicamente sull'area delle Casermette e non nel suo intorno; in parte invece ciò è dovuto alla difficoltà delle persone di immaginare il futuro delle Casermette, essendo abituati a considerare questo luogo come un non luogo o un luogo a parte, recintato ed inaccessibile. Ciò su cui occorrerà lavorare è dunque sulla percezione degli abitanti di Tetti-Gerbole, cercando di trasformare l'immagine delle Casermette, da "barriera" a potenzialità di sviluppo della città. Ciò è possibile facendo leva sulla percezione positiva di questo luogo mostrata da alcuni partecipanti, che ne hanno riconosciuto il grande valore ambientale, ma anche naturalistico, sia per la presenza di vegetazione di alto fusto, sia per la presenza di fauna selvatica (es. presenza di volpi).

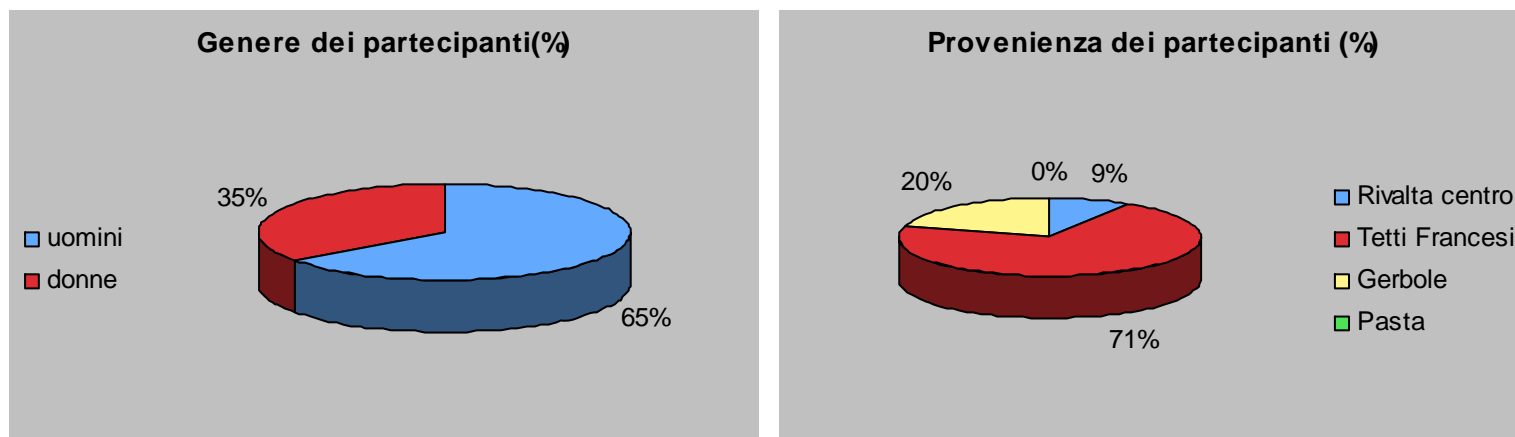
¹ La struttura definita del processo partecipativo per la riqualificazione dell'area delle Casermette ha individuato nei progettisti che hanno partecipato al concorso di idee la figura che proponeva idee e soluzioni per le Casermette tenendo conto sia di alcuni elementi richiesti dall'Amministrazione, sia delle esigenze/richieste del territorio come emerse dall'incontro con le associazioni del 14 maggio. Le idee proposte sarebbero poi entrate a pieno titolo nella seconda fase del processo partecipativo come elementi che forniscono ulteriori spunti di riflessione e analisi rispetto alla riqualificazione dell'area. Per tale motivo la presenza dei progettisti non era né necessaria, né prevista.

Rispetto ai **contenuti più specifici** della visione di trasformazione, i partecipanti hanno rafforzato in particolare gli elementi dei progetti riconducibili alla declinazione in chiave **ecosostenibile** della visione stessa, immaginando l'area delle Casermette come un Quartiere verde, dove il "verde" e l'"urbanizzato" non entrano in conflitto tra loro, sottraendosi reciprocamente spazio, ma si integrano e dialogano, contribuendo a costruire una nuova qualità ambientale e urbanistica per Tetti Francesi e per Gerbole. Il parco è stato infatti considerato come uno degli elementi più qualificanti del progetto; inoltre un certo interesse è stato mostrato anche per gli aspetti tecnologici degli edifici e per le scelte progettuali orientate al risparmio energetico.

Relativamente alla declinazione della visione in termini di **sostenibilità sociale**, non è emerso il tema del quartiere giovane, a causa della scarsa presenza di popolazione giovane all'evento; è invece trasversale, come spigato in seguito, il tema dell'esigenza di socialità e di promozione di attività aggregative. Diversi partecipanti hanno anche rilanciato il tema del mix sociale e dell'housing sociale, immaginando come destinatari dell'intervento giovani e anziani.

La qualità della partecipazione:

All'evento hanno partecipato prevalentemente rivaltesi di genere maschile, residenti a Tetti Francesi con un'età compresa tra i 41 e 65 anni.



In generale si è registrata una buona capacità e disponibilità a collaborare all'evento: molti sono stati i partecipanti che non si sono limitati a rispondere alle domande predefinite ma hanno anche utilizzato i post-it per lasciare ulteriori indicazioni, commenti, sottolineare specifici aspetti, ecc. Si può affermare che la gran parte dei partecipanti aveva una buona informazione di partenza rispetto al processo (concorso e partecipazione) e rispetto all'intenzione dell'amministrazione di trasformare l'area delle Casermette, sia perché avevano già partecipato e precedenti momenti di informazione/partecipazione, sia perché avevano sentito parlare per fonti indirette del concorso (ad esempio avevano letto gli articoli su Rivalta Informa, ma soprattutto ne avevano sentito parlare per passaparola). Anche l'interesse per il futuro delle Casermette era molto alto tra i presenti, trattandosi prevalentemente di residenti a Tetti e Gerbole, ovvero di persone che vivono in un quartiere adiacente all'area delle Casermette.

Il livello di interazione e la capacità di risposta dei partecipanti è generalmente molto variabile in eventi di questo tipo, in quanto si tratta di eventi aperti a tutti i cittadini e dunque a "bassa soglia", non destinati ad addetti ai lavori, né esclusivamente a stakeholders e referenti di associazioni e enti di vario tipo. In questo caso ciò è tanto più evidente in quanto non si trattava esclusivamente di un evento di partecipazione, ma di un evento anche di presentazione degli esiti del concorso di idee, con presenza dei rappresentanti delle Istituzioni locali. Tra i partecipanti all'evento è infatti possibile distinguere tra coloro interessati ad acquisire maggiori informazioni sul progetto di riqualificazione e a contribuire fornendo indicazioni e spunti di riflessione; coloro che hanno partecipato soprattutto per vedere i progetti vincitori del concorso e che quindi hanno percepito il

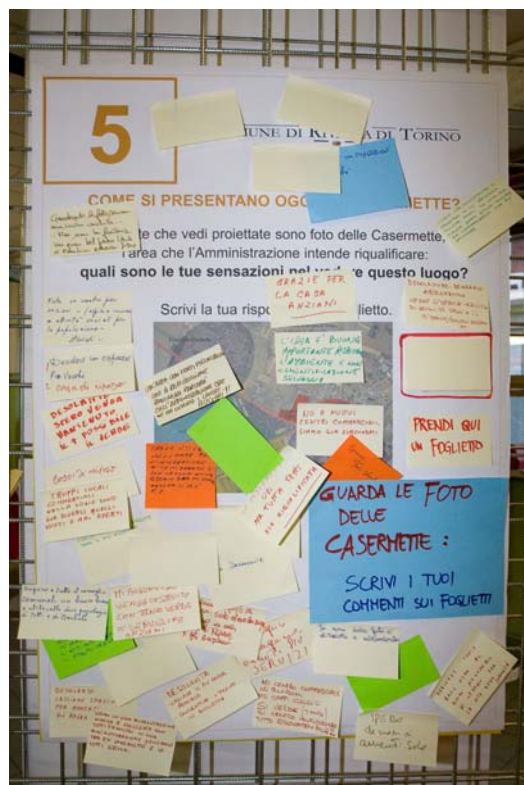
percorso prevalentemente come una mostra fornendo il proprio punto di vista solo rispetto alle tematiche sulle quali si sentivano maggiormente sicuri o interessati. Esiste inoltre un certo numero di persone che per vari motivi non chiaramente identificabili (ad esempio si può ipotizzare per scetticismo, sfiducia, indifferenza, timidezza) hanno osservato i lavori con un certo distacco. Infine, c'era una percentuale di e coloro che venivano in veste di "accompagnatori" di cittadini maggiormente interessati all'evento (la moglie o il marito, la figlia che accompagna un genitore, ecc.).

È quindi facilmente intuibile perché nei pannelli il numero complessivo di preferenze espresse non coincida sempre con il numero complessivo dei partecipanti.

Inoltre è da segnalare il fatto che si è scelto di realizzare dei pannelli che presentavano un certo livello di complessità per i partecipanti in quanto contenevano informazioni relative a temi tecnici-urbanistici, chiedevano di confrontarsi e di esprimere un'opinione relativamente a dei progetti di architettura, avevano un numero piuttosto elevato di opzioni alternative che chiedevano di spendere tempo nella lettura e nell'interpretazione e, infine, si trattava di un percorso lungo formato da un numero elevato di pannelli. Questa scelta è stata fatta per evitare di avere indicazioni troppo vaghe e generiche da parte dei partecipanti, ovvero per innalzare la qualità dei risultati della partecipazione.

I partecipanti hanno richiesto inoltre di continuare ad essere informati sul processo, alcuni hanno anche lasciato i propri recapiti per futuri aggiornamenti o momenti di progettazione condivisa con i cittadini; molti hanno chiesto quali saranno i tempi del progetto e della realizzazione.

La richiesta di informazione da un lato rimanda alla tradizione consolidata da parte dell'Amministrazione di incontrare i cittadini attraverso assemblee pubbliche; dall'altro sottende il desiderio di essere rassicurati dall'Amministrazione rispetto al fatto che l'investimento per la riqualificazione delle casermette non sia solo un desiderio, ma si trasformi in realtà.



Per quanto riguarda le percezioni dei partecipanti sullo stato attuale dell'area delle Casermette, il pannello proposto era abbinato alla proiezione delle foto dell'area delle Casermette allo stato attuale. Vedendo le immagini dello stato attuale delle Casermette le due osservazioni maggiormente ricorrenti sono: luogo desolante ed abbandonato ma che dispone di un importante patrimonio di verde. Il pannello è stato molto frequentato dai partecipanti che hanno risposto non solo scrivendo le proprie sensazioni ma anche le loro proiezioni sul futuro possibile dell'area, in parte come "raccomandazioni" e in parte come commento generale all'idea di riqualificazione sia di Casermette che dell'ambito urbano più allargato.

post-it (si riportano di seguito alcune risposte):

- a. la zona delle foto è diroccata e abbandonata
- b. desolante. Lasciare più verde possibile; consentire l'arrivo in bicicletta
- c. desolante. Lasciare spazio per momenti di relax
- d. luogo che, nonostante il degrado in cui versano alcune sue parti, ha una sua magia data dalla ricchezza naturalistica che può vantare
- e. guardando le foto: sicuramente una brutta veduta ... ma con una fontana, un gran parco verde per bambini...
- f. dimenticato! Vorrei che fosse in armonia con l'ambiente e con il tessuto urbano
- g. desolante. Degrado. Abbandono. Verde, servizi, edilizia di qualità, spazi per il ritrovo e la socializzazione.
- h. spero che non si cementifichi solo

- i. spero in una rivalutazione nuova e collegata con Tetti Francesi, in una ristrutturazione generale tra ex Casermette e Tetti stessa
- j. no centro commerciale, no palazzoni, no campi di calcio; si verde (tanto), si centro polifunzionale. Tutto ecosostenibile!
- k. mi augurano che vengano costruiti più servizi
- l. l'idea è buona. Importante rispettare l'ambiente e non cementificazione selvaggia
- m. fate un centro per anziani (ospizio – ricovero) e attività sociali per la popolazione

Considerazioni sui tre progetti vincitori

Le caratteristiche e gli elementi proposti dai tre progetti vincitori sono stati uno dei principali temi sui quali si è concentrata l'attenzione dei partecipanti all'evento. Al fine di fornire un quadro esaustivo delle indicazioni emerse, i tre progetti verranno presentati separatamente ponendo l'accento su due aspetti: gli elementi dei progetti considerati di maggiore interesse ed importanti rispetto alla riqualificazione e all'utilizzo dell'area delle Casermette; le indicazioni e le osservazioni dei partecipanti a partire dalle scelte e soluzioni progettuali.

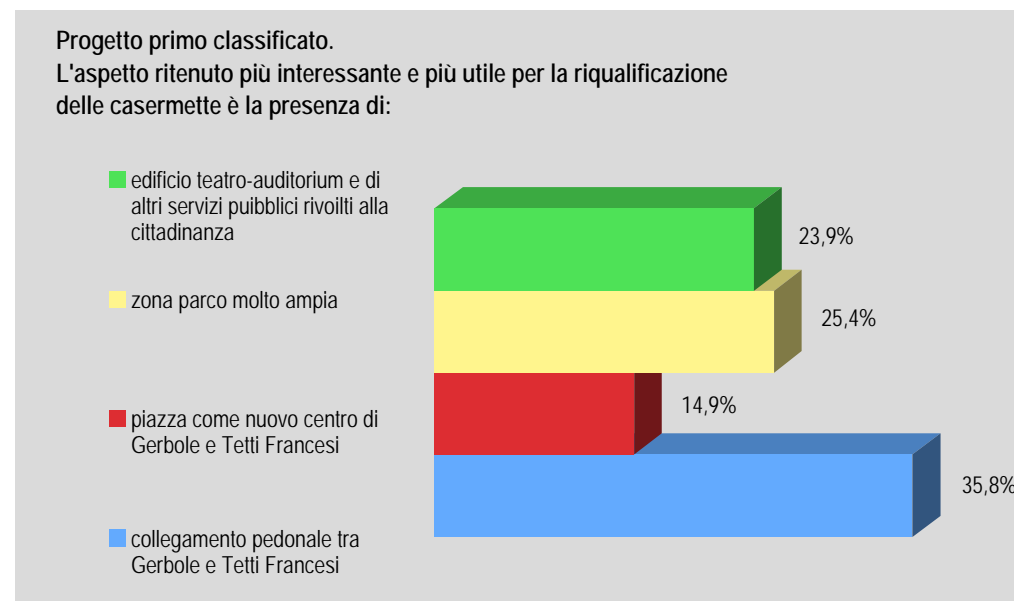
Come già accennato precedentemente, la maggioranza dei partecipanti, coerentemente con la visione di cambiamento elaborata per le Casermette, ha apprezzato e considerato come elemento fondamentale l'attenzione, dimostrata dai 3 progetti primi classificati, per a) le questioni ambientali e di risparmio energetico degli edifici, b) l'attenzione al paesaggio e alla compatibilità ambientale e urbanistica dell'intervento nel suo complesso.

Molta attenzione, come era già emerso nel focus group che si è tenuto a maggio 2008, per il tema delle tipologie edilizie, in quanto nella percezione comune le tipologie dense vengono considerate espressione e/ simbolo di un'espansione edilizia incontrollata. In questo senso è stata apprezzata la scelta del progetto primo classificato di prevedere edifici multipiani di altezze contenute (3-4 piani al massimo), gradite probabilmente perché più semplici da capire, soprattutto se paragonate alle tettoie del progetto secondo classificato. Queste ultime sono state considerate troppo dense e poco capito è stato il riferimento alle cascine e all'architettura rurale.

Per quanto riguarda il progetto terzo classificato, i tetti verdi sono stati apprezzati da una tipologia di partecipanti attenti alle questioni ambientali e al risparmio energetico.



Progetto primo classificato



L'aspetto più interessante e più utile

L'aspetto del progetto primo classificato rilevato come maggiormente interessante e più utile per la riqualificazione delle Casermette è la proposta di un collegamento pedonale tra Gerbole e Tetti Francesi (35,8%), seguito a pari merito dalla presenza di una zona parco ampia (25,4%) e di un edificio teatro-auditorium e di altri servizi pubblici rivolti alla cittadinanza (23,9%). Questo risultato riconferma, come già precedentemente segnalato, la coerenza con la visione strategica.

Altre indicazioni e osservazioni

Tipologia edilizia

- apprezzata la tipologia degli edifici per la sua semplicità, anche se considerata da alcuni un po' banale; l'aspettativa è per un trattamento delle facciate che renda le residenze più originali e accattivanti e per l'introduzione di accorgimenti e scelte tecnologiche nella direzione della sostenibilità ambientale
- apprezzata la scelta di realizzare edifici con altezza massima di 3-4 piani

Viabilità

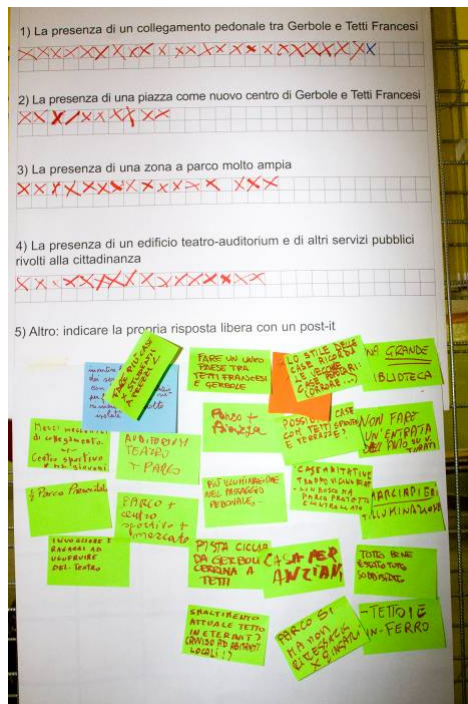
- avviare delle riflessioni sul sistema viario considerando il fatto che attualmente via I maggio registra un traffico elevato e le esigenze di mobilità dei 600 nuovi abitanti previsti dal progetto produrrebbero un incremento del traffico
- verificare la reale fattibilità di realizzare un nuovo ingresso per Avio
- apprezzata l'idea della fermata dell'autobus all'interno del collegamento pedonale verso Tetti Francesi

Zonizzazione acustica e fascia di rispetto

- prevedere il rispetto della fascia di zonizzazione acustica comprendendo come l'introduzione di questo aspetto incide sulle dimensioni dell'area destinata a parco, con particolare riferimento alla superficie boschiva

Attività e servizi

- importanza di prevedere e soprattutto animare servizi culturali e per il tempo libero come la biblioteca e il centro sportivo
- proposta di programmare iniziative stimolare per coinvolgere i ragazzi e le scuole nell'utilizzo del teatro
- interesse per la previsione di un'area destinata al mercato
- richiesta di prevedere un adeguato sistema di illuminazione per il collegamento ciclopedonale

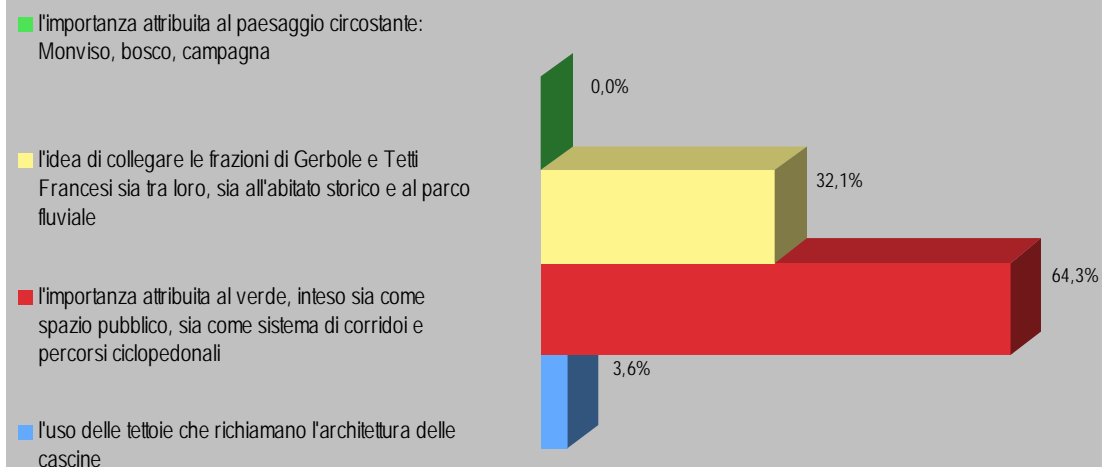


post-it (si riportano di seguito alcune risposte libere al pannello scritte su post-it):

- fare più case per studenti a prezzi minori
- fare un unico paese tra Tetti e Gerbole
- possibile case con tetti spioventi e terrazze?
- case troppo vicino a FIAT; non bosco ma parco protetto e controllato
- lo stile delle case ricorda le vecchie case popolari (orrore...)
- invertire la posizione dei servizi pubblici con le case di abitazione per far sì che non rimangano molto isolate
- fare spazi per vecchi
- più illuminazione nel passaggio pedonale
- non fare un'entrata dell'AVIO su via Turati
- una grande biblioteca
- mezzo parco presentato
- parco sì ma non rimessaggi per zingari
- tutto bene, è stato tutto soddisfatto

Progetto secondo classificato

Progetto secondo classificato. L'aspetto più interessante e più utile per la riqualificazione delle Casermette è:



L'aspetto più interessante e più utile

L'aspetto del progetto primo classificato rilevato come maggiormente interessante e più utile per la riqualificazione delle Casermette è l'importanza attribuita al verde inteso sia come spazio pubblico, sia come sistema di corridoi e percorsi ciclopeditoni, che è stato scelto dalla stragrande maggioranza delle persone (64,3%). Si riconferma (32,1%) l'apprezzamento per l'idea di riconnettere le due frazioni, che non è stata però considerata come una peculiarità di questo progetto, ma come un obiettivo comune ai 3 progetti.

Indicazioni e osservazioni

tipologia edilizia

- le tettoie vengono considerate troppo dense e troppo estese
- il riferimento alle cascine e all'architettura rurale non è così facilmente comprensibile ai non addetti ai lavori
- non è facilmente comprensibile ai cittadini il tentativo di questo progetto di garantire una equilibrata commistione tra costruito e verde
- viene inoltre considerata interessante e innovativa la scelta di destinare un'area alla produzione di energia sostenibile

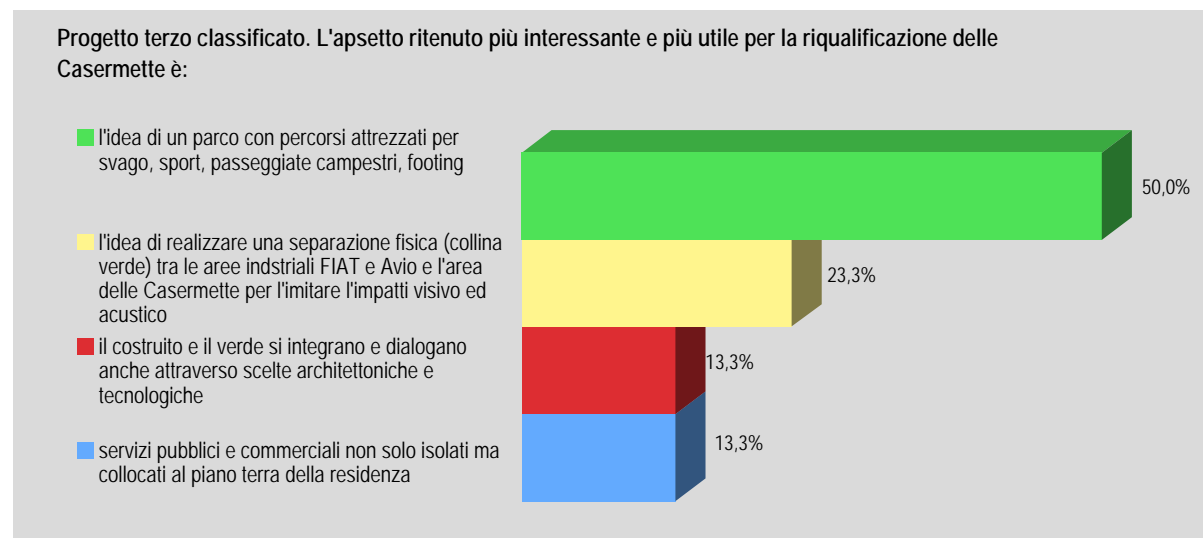
elementi che andrebbero aggiunti a questo progetto

- I partecipanti ritengono che in questo progetto siano carenti e poco estesi gli spazi pubblici, che andrebbero incrementati diminuendo invece la superficie destinata ai servizi commerciali, verso i quali si ritiene non esista al momento un'effettiva domanda (a questo proposito è stato fatto notare che comunque è previsto l'insediamento di numerose nuovi nuclei familiari)
- Allo stesso modo si ritiene che la superficie verde venga eccessivamente frazionata e limitata dalla presenza degli edifici residenziali.

post-it (si riportano di seguito alcune risposte libere al pannello scritte su post -it):

- a. è bella l'idea dell'area utilizzata per la produzione di energia sostenibile
- b. bella idea fare spazi flessibili per fare negozi misti a residenze
- c. no a centri commerciali, investiamo sul verde
- d. ai giovani non interessa richiamare il tema della "cascina"
- e. troppo cemento. Bene il fotovoltaico. Ci vuole più verde

Progetto terzo classificato



L'aspetto più interessante e più utile

L'aspetto del progetto terzo classificato rilevato come maggiormente interessante e più utile per la riqualificazione delle Casermette è l'idea di un parco con percorsi attrezzati per lo svago, lo sport, le passeggiate campestri e il footing, opzione preferita dal 50% dei partecipanti.

Inoltre viene segnalata come positiva la soluzione, per ridurre gli impatti visivi ed acustici dell'area industriale, di realizzare una collina di separazione tra le case ed Avio/Fiat – (23,3%).

Indicazioni e osservazioni

- L'assenza di collegamenti con il territorio circostante sembra voler trasformare l'area in un nuovo paese che si interpone tra le frazioni di Tetti Francesi e Gerbole, anziché favorirne la riconnessione
- La quantità di verde prevista non è considerata soddisfacente

post-it (si riportano di seguito alcune risposte libere al pannello scritte su post -it):

- a. ottima la soluzione per piazza e casa di riposo

- b. l'idea di separazione con l'area industriale
- c. ottima l'attenzione all'idea di zona viva nell'arco delle 24 ore
- d. troppe case tipo casermoni e poco verde
- e. buona l'idea della piazza ma le case sono troppe. Poco verde, più che essere un centro che possa collegare Casermette a Gerbole, sembra che nasca un nuovo paesino
- f. però manca la piscina

L'importanza degli spazi pubblici

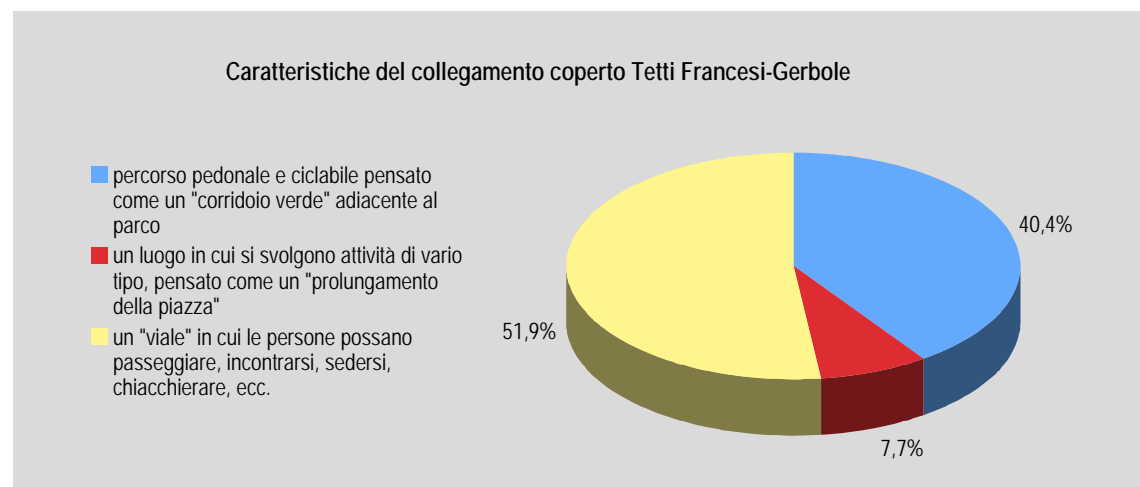
Con riferimento al tema degli spazi pubblici due sono gli ambiti sui quali si è concentrata l'attenzione: a) il collegamento parzialmente coperto tra le frazioni e le Casermette e b) la piazza.



Il collegamento pedonale

Per quanto concerne il collegamento pedonale, l'idea di uno spazio polivalente coperto da poter usare, in caso di mal tempo, anche in alternativa al parco viene considerata un elemento di particolare interesse che consente di rispondere al bisogno di socializzazione e di spazi di chi abita a Tetti-Gerbole. Il collegamento secondo la maggioranza dei partecipanti all'evento (51,9%), dovrebbe essere realizzato come un "viale" in cui le persone possono passeggiare, incontrarsi, sedersi, chiacchierare, stare fuori, con piccoli chioschi o simili per attività commerciali o di pubblico esercizio (es. edicola, chiosco bar, ecc).. Complementare a questa opzione l'idea di chi (40,4%) ritiene che il collegamento dovrebbe essere dotato di pista ciclopedonale e dovrebbe di connotarsi come un "corridoio verde" adiacente al parco.

Sulla base dei momenti di ascolto realizzati con i partecipanti, si può affermare che molte persone lo concepiscano come un asse attrezzato che avendo alcune parti coperte può consentire di svolgere all'aperto ma al coperto attività che non potrebbero essere svolte nel parco in caso di brutto tempo, es. attività di socializzazione, di gioco per i bimbi, ecc. Una minoranza afferma che questo asse dovrebbe essere utilizzato in più modi e che dovrebbe ospitare contemporaneamente negozi, servizi, mercato, passeggio, area di sosta per le persone. Un elemento sottolineato come presupposto per l'utilizzo di questo spazio di collegamento ma anche di socializzazione è una corretta illuminazione e la creazione di condizioni e soluzioni che lo rendano sicuro.



post-it (si riportano di seguito alcune risposte libere al pannello scritte su post -it):

- n. Un viale sicuro, illuminato soprattutto la sera e con molte panchine per riposarsi durante la camminata (utile per gli anziani)
- o. Il percorso pedonale e ciclabile può comunque essere un "viale" che corredato di panchine permetta l'incontrarsi, il sedersi, il chiacchierare

La piazza

Per quanto riguarda la piazza, essa ha assunto nell'immaginario delle persone due principali connotazioni, che sono state votate a pari merito (circa 47%):

- **una piazza per svolgere attività culturali e di intrattenimento di una certa qualità e di un certo respiro.** Ciò che i cittadini si immaginano è una piazza che si configura come una nuova centralità urbana, una piazza che diventa un luogo di frequentazione non solo "di quartiere", ma con un bacino di utenza più ampio. Una piazza i cui servizi sono utilizzati e ricercati da tutti i Rivaltesi e anche da persone che vivono in Comuni limitrofi.
- **una piazza con servizi pubblici "di vicinato" e attività commerciali:** una piazza vissuta soprattutto dagli abitanti di Gerbole e Tetti, che possa ospitare servizi e attività al momento non esistenti, per i quali gli abitanti delle due frazioni devono recarsi a Rivalta centro o al di fuori dei confini comunali.

Solo il 6% dei partecipanti si immagina invece una piazza che assolve prevalentemente il ruolo di far incontrare le persone, soprattutto di giorno, funzione che è stata invece dalla maggioranza attribuita al collegamento ciclo-pedonale.

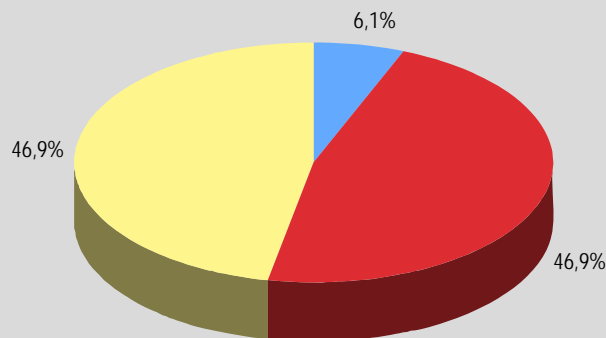
Dalla piazza i cittadini di Tetti e Gerbole si aspettano qualcosa di più...! Le motivazioni descritte dai cittadini rimandano a due esigenze fondamentali.

Da un lato il desiderio di cambiare l'immagine di Tetti -Gerbole, da quartieri periferici/residenziali, l'uno connotato maggiormente in chiave "industriale", l'altro in chiave "rurale", a nuovo polo urbano, in cui "capita qualcosa", in cui ci sono eventi e servizi che attraggono chi abita fuori. Si tratta di un'esigenza che al focus group tenutosi a maggio 2008 era stata collegata soprattutto alla popolazione giovanile, ma che invece in questa occasione è stata ribadita da uno spaccato molto più eterogeneo di abitanti dei 2 quartieri e da persone di tutte le età. Si tratta sostanzialmente del desiderio di ripensare la propria identità territoriale, di individuare nuovi elementi sui quali costruire lo sviluppo futuro di questa zona, di ridefinire un'immagine accattivante, post-moderna, giovane, nuova di questa parte di città.

Dall'altro lato invece si manifesta l'esigenza di aumentare la qualità della vita dei 2 quartieri che, per ragioni diverse, hanno sofferto nei decenni precedenti un po' di isolamento e di carenza di servizi, sia pubblici che privati. E' il desiderio di vivere di più il proprio quartiere e il proprio territorio, di trovare in esso i servizi di prossimità che sono in grado di dare risposta alle proprie esigenze quotidiane.

La piazza che vorrei...

- una piazza per favorire l'incontro tra le persone, l'aggregazione, la socializzazione: una piazza viva soprattutto di giorno
- una piazza per svolgere attività culturali e di intrattenimento: una piazza per tutti gli abitanti di Rivalta, viva 24 ore al giorno, capace di attrarre anche persone che abitano in altri comuni
- una piazza con servizi pubblici "di vicinato" e attività commerciali: una piazza per gli abitanti di Tetti Francesi e Gerbole in cui sia possibile trovare opportunità e servizi al momento non esistenti



Post – it (si riportano di seguito alcune risposte libere al pannello scritte su post -it):

- a. punto 1: anche di notte
- b. più servizi giovanili in piazza



Un parco alle Casermette

Tutti ritengono che il parco sia una grande opportunità per aumentare la qualità ambientale delle due frazioni e per caratterizzare il futuro sviluppo di Tetti, da "quartiere industriale" con problemi di degrado ambientale, edilizio e sociale, a quartiere vivibile e attrezzato, con servizi di qualità, ecc. I pannelli relativi al parco sono stati molto frequentati, quasi tutti si sono soffermati anche a lungo in questa stazione.

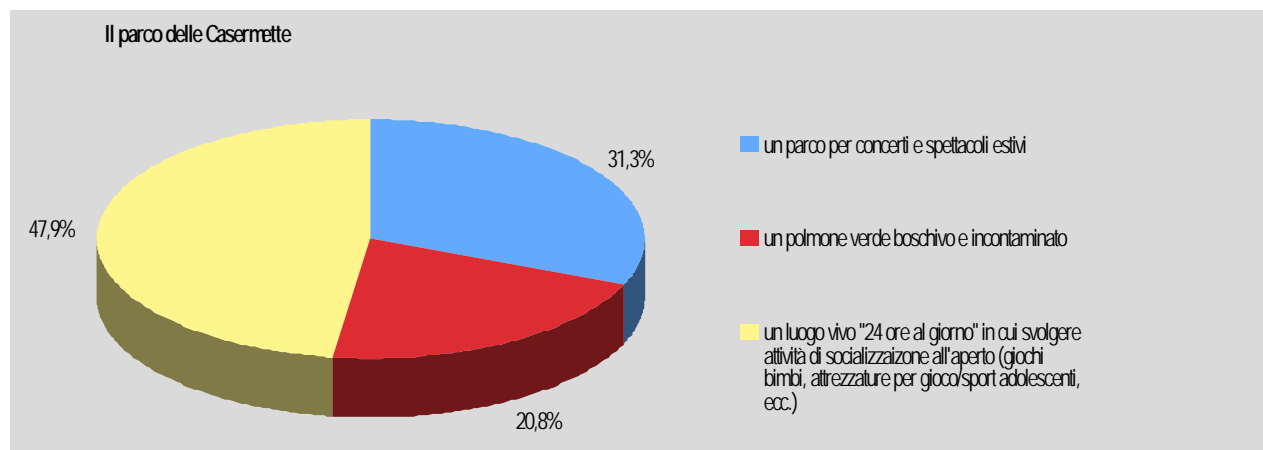
Complessivamente si può affermare che i partecipanti si sono espressi secondo due tendenze:

a) gli anziani, che preferiscono un parco per attività di socializzazione, panchine, giochi-bimbi, concepito cioè più come un giardino urbano. Queste persone temono gli aspetti di insicurezza che sono indicati sotto diverse forme: atti vandalici, mancanza illuminazione, frequentazioni notturne, presenza di zingari e chiedono per questo motivo che siano garantiti dalle istituzioni locali aspetti quali la sicurezza, il controllo del parco, la manutenzione degli spazi pubblici e delle attrezzature, l'illuminazione.

b) famiglie giovani, membri di associazioni e gruppi attivi nei due quartieri, che immaginano un parco lasciato più "naturale", destinato a attività sportive e di contatto con la natura, una sorta di polmone verde attrezzato. Queste persone ritengono che la sicurezza sia un'esigenza fondamentale, ma pensano che questa possa comunque essere garantita incentivando la frequentazione del parco, prevedendo molte attività, sia "quotidiane" che favoriscano la presenza delle persone durante il giorno, sia estemporanee e straordinarie (es. concerti e attività culturali) che lo rendano un centro di attività. Queste persone ritengono che la questione della sicurezza vada preservata, ma che comunque il parco, prima di essere una fonte di preoccupazione, debba rappresentare una risorsa per Tetti Francesi e Gerbole e quindi che occorra lavorare da un lato sulle percezioni delle persone, dall'altro sul presidio del parco e sul garantire condizioni reali di sicurezza. Animare il parco sia di giorno, sia di notte è dunque una priorità, anche se ciò potrebbe facilmente generare problemi di conflittualità tra generazioni o problemi di insicurezza: "col tempo bisognerà lavorare per fare sì che questo parco sia vivo e sicuro 24 ore su 24, individuando gli accorgimenti opportuni".

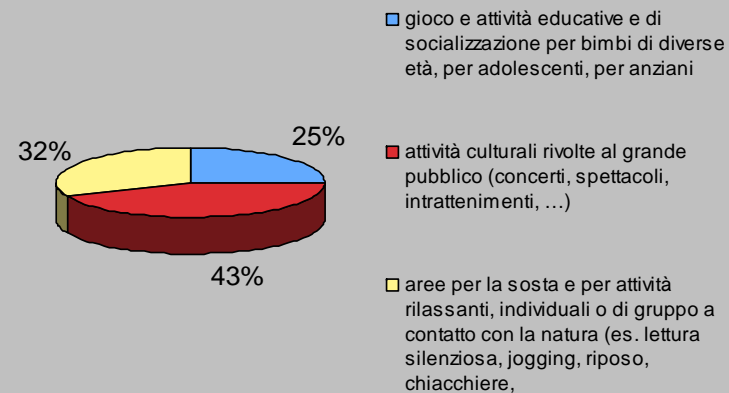
Qualcuno (pochi, soprattutto la tipologia di anziani precedentemente descritta) pensano che per garantire condizioni di maggiore sicurezza e frequentazione nel parco, occorra prevedere una maggiore commistione tra parco e residenza oppure tra parco e servizi pubblici/privati. Inoltre, come già anticipato, molti hanno chiesto di non diminuire la superficie del verde prevista dal primo progetto classificato, anche se probabilmente occorrerà lasciare una fascia di distanza e di rispetto più ampia verso le industrie rispetto a quella individuata in progetto. Su questo si segnala che è stata gradita da diverse persone la scelta del progetto terzo classificato di prevedere una zona verde collinare di separazione tra le case e l'area industriale di Avio/Fiat, anche come barriera al rumore, oltre che per limitare l'impatto visivo degli stabilimenti.

Si riportano di seguito nello specifico le risposte che i cittadini hanno indicato ai 3 pannelli relativi al parco, in merito a: 1) quale tipo di parco immagini?, 2) quali esigenze garantire per l'utilizzo del parco?, 3) quali attività vorrei svolgere in questo parco?.



Per quanto riguarda il tipo di parco delle Casermette quasi la metà dei partecipanti (47,9%) lo immagina come un luogo vivo "24 ore al giorno" in cui svolgere attività di socializzazione all'aperto, come ad esempio prevedere delle aree gioco per bambini e per ragazzi, delle attrezzature per poter svolgere attività sportive per le diverse età. Un parco prevalentemente destinato ad ospitare concerti e spettacoli estivi viene immaginato da circa il 30 % (31,3%) dei partecipanti, mentre la restante parte (20,8%) vorrebbe che questa area incrementasse il suo aspetto naturale divenendo un vero e proprio polmone verde boschivo ed incontaminato.

Quali attività vorrei svolgere in questo parco?



Le indicazioni in merito alle attività da svolgere nel parco sono molteplici, le principali sono: attività culturali rivolte al grande pubblico (concerti e spettacoli) per il 43,2% dei partecipanti all'evento; aree per la sosta e per attività rilassanti, individuali o di gruppo, a contatto con la natura (es. lettura silenziosa, jogging, riposo, chiacchiere, ecc.) per il 31,8% e gioco e attività educative e di socializzazione per bambini di età diversa, per adolescenti, per anziani, ecc. per il 25%. Accanto a queste attività, viene inoltre segnalato il parco come luogo ideale per: andare in bici, fare passeggiate, realizzare uno spazio per ballare il liscio, una piscina all'aperto, ecc.

Post – it (si riportano di seguito alcune risposte libere al pannello scritte su post -it):

- a. verde, spazi di socializzazione, sport e cultura
- b. avere un luogo per attività artistiche culturali! Questa zona ne ha bisogno.
- c. bene il parco ma ci vuole più controllo verso gli atti vandalici

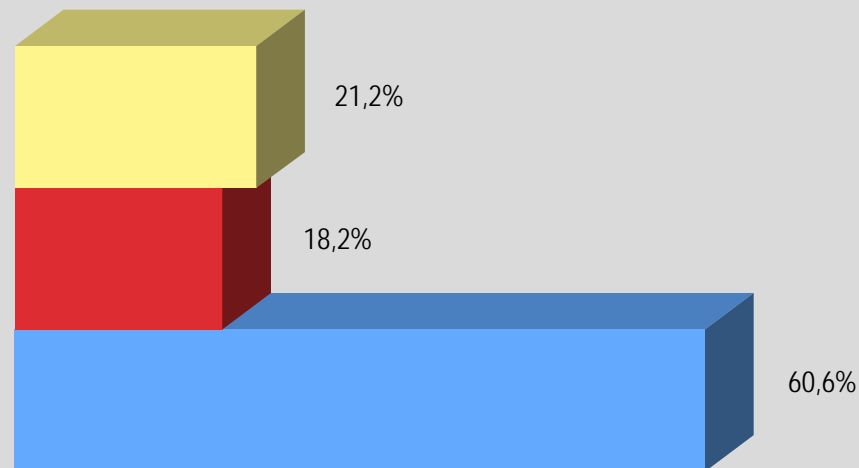
- d. prevedere sensibilizzazione affinché l'area venga mantenuta pulita!
- e. il primo progetto distribuisce bene gli alberi che sono indispensabili senza creare zone incolte e ricettacoli
- f. le nuove residenze sono nuovamente isolate rispetto all'esistente per la presenza degli uffici e del parco
- g. il progetto deve unire Tetti con Gerbole e non viceversa.

Parco: esigenze da garantire per l'utilizzo

■ compresenza "pacifica" di molte categorie di persone e fasce di età diverse

■ prevedere nel parco zone destinate allo svolgimento di attività che in giardini piccoli non è possibile svolgere (skate, giochi di interazione, ecc.)

■ condizioni di sicurezza per la fruizione del parco nei diversi momenti della giornata



Affinché queste diverse attività possano essere realizzate risulta necessario garantire condizioni di sicurezza nell'intero arco della giornata, disincentivando possibili atti vandalici, e/o l'insediamento di nomadi e garantendo pulizia e manutenzione continuativa del parco. La sicurezza viene segnalata come presupposto per la capacità di un luogo di rispondere alle esigenze per le quali è stato progettato. Uno degli aspetti ricorrenti è quello di mettere i cittadini nelle condizioni di utilizzare con serenità gli spazi di socializzazione e per il tempo libero prevedendo un sistema adeguato e capillare di illuminazione, controlli da parte dei vigili, manutenzione e cura degli spazi, riduzione del rischio di situazioni conflittuali o di disagio derivanti, ecc.

Parallelamente risulta fondamentale individuare delle strategie per il pieno e continuativo utilizzo dello spazio attraverso una calendarizzazione di eventi (bicicletтата per tutte le età, caccia al tesoro, ecc.) e/o l'attivo sostegno e coinvolgimento delle associazioni locali.

Post – it (si riportano di seguito alcune risposte libere al pannello scritte su post -it):

- a. Jogging, bici, passeggiate
- b. inserire una balera "come una volta" per il liscio
- c. arricchimento qualitativo (flora)
- d. tutti vorrebbero le attività indicate!
- e. piscina all'aperto
- f. possibilmente più servizi e ASL
- g. più illuminazione nel passaggio pedonale; costruire alloggi e centri per gli anziani in una posizione più lontana dalle industrie FIAT; sarebbe un'ottima cosa inserire nel primo progetto la piazza del terzo progetto
- h. trovo indispensabile integrare nel progetto anche la frazione Tetti francesi per evitare un'ulteriore ghettizzazione.

7. NOTE CONCLUSIVE: “RACCOMANDAZIONI” PER LO STUDIO DI FATTIBILITA’

Si elencano di seguito alcuni elementi emersi dal percorso svolto con i cittadini durante l'evento pubblico da considerarsi come “raccomandazioni” utili per l'elaborazione dello studio di fattibilità oltre a quanto già precedentemente riportato nel presente documento (punto 6. Cosa è emerso) sulle tematiche progettuali di impianto generale e sui temi di approfondimento specifico del parco e della piazza.

Le “raccomandazioni”:

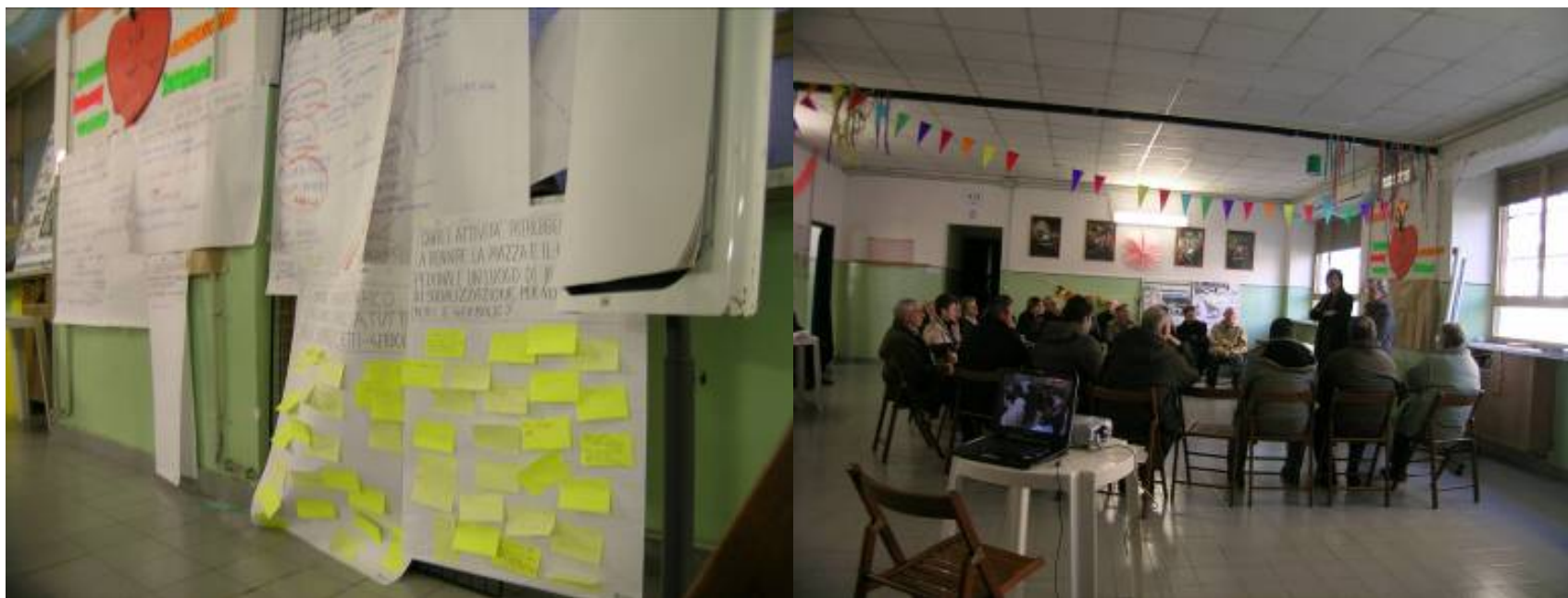
- garantire un intervento altamente prestazionale sotto il profilo della sostenibilità. Performance e confort ambientale (sostenibilità ambientale). Forte integrazione tra verde ed edificato; conservazione il più possibile del verde esistente.
- garantire l'applicazione delle distanze legate alla fascia di rispetto legate alla zonizzazione acustica dell'area
- procedere con :
 - verifiche procedurali sulle fasi progettuali e della realizzazione e con il controllo dei tempi: comprendere attraverso lo studio di fattibilità la sequenza delle fasi di pianificazione, progetto e il fattore tempo anche considerando il coinvolgimento di attori pubblici e privati
 - verifica canali finanziamento per la realizzazione gestione dell'intervento e analisi costi ricavi (ACR)
 - verifica cronoprogramma del programma di interventi e sequenza di realizzazione dei lotti e organizzazione cantiere – considerando diverse soluzioni per arrecare minor problemi possibili alla popolazione già insediata nell'ambito urbano delle Casermette
 - verifica della divisione in lotti funzionali possa arrecare meno disagio alla popolazione che si insedierà nell'area delle Casermette (gestione cantiere e verifica di eventuali compensazioni. Es. procedere prima con la realizzazione del Parco)
 - verifica in termini di ricadute positive del programma di riqualificazione dell'area rispetto al contesto territoriale più ampio (es. frazione Tetti francesi).

Per la relazione tra edificato e spazio aperto, sia privato che pubblico: entrambi le categorie sono essenziali alla qualità dello spazio urbano e alla sua sostenibilità ambientale, elementi questi che sono emersi in tutto il processo come dati fondamentali per la realizzazione del nuovo quartiere delle Casermette.



Processo di partecipazione per la riqualificazione dell'Area "Casermette" - Comune di Rivalta di Torino

studio associato R. Dispenza e A. Nasso _architetti



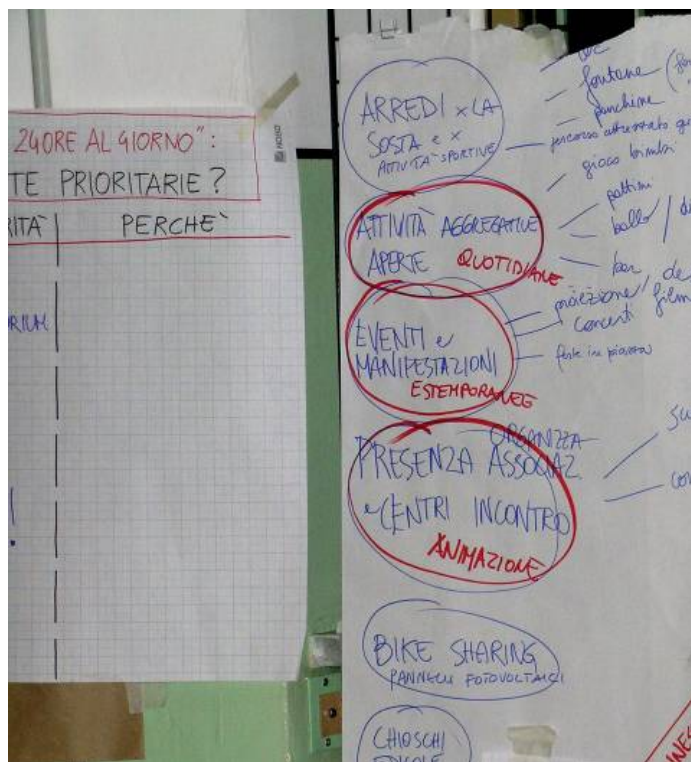
Processo di partecipazione per la riqualificazione dell'Area "Casermette" (ex magazzini di artiglieria) - frazione Tetti Francesi

IMMAGINIAMO INSIEME IL FUTURO DELLE "CASERMETTE"

Workshop di approfondimento delle indicazioni emerse dall'evento pubblico del 26 ottobre 2008 di coinvolgimento dei cittadini

Sabato 6 dicembre 2008 - Tetti Francesi

REPORT



INDICE

1. GLI OBIETTIVI DEL WORKSHOP	3
2. LA METODOLOGIA ADOTTATA.....	4
3. COSA È EMERSO	6

1. GLI OBIETTIVI DEL WORKSHOP

Il workshop rappresenta un momento di approfondimento di alcuni aspetti emersi nel corso del processo partecipativo, con particolare riferimento all'evento pubblico del 26 ottobre 2008, ritenuti particolarmente utili in vista dell'elaborazione dello studio di fattibilità.

Dal punto di vista metodologico le fasi di lavoro svolte fino a questo momento hanno consentito di raggiungere i seguenti risultati:

- definizione condivisa di una visione di trasformazione per l'area delle Casermette da parte dell'Amministrazione Comunale e condivisione di un metodo di lavoro tra i diversi assessorati
- buon livello di coinvolgimento delle associazioni locali, che hanno partecipato attivamente al focus group che si è svolto a maggio 2008 e che hanno partecipato e contribuito all'organizzazione dell'evento pubblico che è stato realizzato il 26 ottobre
- apertura del processo a tutta la cittadinanza di Rivalta, attraverso la realizzazione dell'evento pubblico (26 ottobre 2008) a cui sono stati invitati tutti i cittadini di Rivalta, attraverso appropriati strumenti di comunicazione, informazione e interazione, e a cui ha partecipato un numero significativo di persone (circa un centinaio).

In questo momento, coerentemente con i prossimi obiettivi concreti da raggiungere in vista dell'elaborazione dello studio di fattibilità, si ritiene che metodologicamente occorrerebbe lavorare contemporaneamente su diversi piani:

1) **approfondire alcune delle proposte/idee** fornite dai cittadini, per poter trasformare gli orientamenti e i principi generali da loro indicati nel corso dell'evento pubblico in indicazioni utili dal punto di vista progettuale e per l'elaborazione dello studio di fattibilità (in corso).

2) **mantenere alta l'attenzione dei cittadini**, che si aspettano che l'Amministrazione tenga conto delle loro indicazioni fornite in occasione dell'evento pubblico;

Dal punto di vista operativo il workshop intende rappresentare un momento di discussione e di lavoro dal carattere progettuale e meta-progettuale, finalizzato ad **approfondire e rendere concreti gli orientamenti emersi dall'evento pubblico**, sia in vista dell'elaborazione dello studio di fattibilità, sia in vista di **possibili azioni di rivitalizzazione delle frazioni di Tetti Francesi e Gerbole**, che potranno essere promosse dall'Amministrazione Comunale nei mesi successivi.

2. LA METODOLOGIA ADOTTATA

La giornata di lavoro, organizzata sottoforma di (briefing) **workshop**, prevede contemporaneamente l'utilizzo di tecniche di diverso tipo: il brainstorming, la discussione per piccoli gruppi, tecniche per la definizione di priorità.

Il workshop è stato articolato come segue.

1) saluti dell'Assessore **Barovetti** e cenni al contesto e al processo partecipato.

2) **introduzione** per spiegare gli obiettivi e le modalità di lavoro del pomeriggio. Cenni a cosa è emerso dall'evento del 26 ottobre. L'introduzione è stata curata dal facilitatore principale.



3) primo momento di lavoro - brainstorming. I partecipanti hanno risposto liberamente a 2 domande, utilizzando dei foglietti adesivi. Il facilitatore principale ha fornito alcuni stimoli sulla base degli esiti dell'evento del 26 ottobre, quindi ha posto la prima domanda che è stata anche scritta su un cartellone. Le persone hanno scritto la propria risposta su un foglietto adesivo e l'hanno appiccicata sul cartellone. Lo stesso procedimento è stato ripetuto per il secondo tema.

Le due domande-temi sono state le seguenti:

1. *"Come rendere il parco sicuro e fruibile a tutti gli abitanti di Tetti-Gerbole?"*: nell'evento pubblico tutti i partecipanti hanno riconosciuto l'importanza e la strategicità di un parco urbano alle Casermette per lo sviluppo di questa parte del territorio. Tuttavia hanno manifestato alcune preoccupazioni relativamente alla fruizione sicura del Parco nelle diverse ore della giornata e della notte.

2. *"Quali attività potrebbero contribuire a rendere la piazza e il collegamento pedonale un luogo di incontro e socializzazione per gli abitanti di Tetti-Gerbole?"*: a questo proposito la maggioranza dei partecipanti all'evento del 26 ottobre avevano evidenziato le potenzialità di questi spazi come luoghi di aggregazione per gli abitanti delle due frazioni, ma anche come luoghi in cui svolgere attività culturali e sociali di un certo respiro.

A questo punto i due facilitatori hanno individuato tra le numerose risposte **categorie comuni**, aggregando e accorpando risposte simili e/o tra loro strettamente collegate. Successivamente hanno proposto in plenaria ai partecipanti queste categorie, fornendo una interpretazione complessiva.

4) secondo momento di lavoro - discussione per piccoli gruppi: il facilitatore centrale ha introdotto i lavori della seconda parte, esplicitando la connessione con il primo momento di lavoro e ha proposto di formare 2 gruppi di discussione, 1 relativo al parco, 1 relativo alla piazza, finalizzati a individuare interventi e proposte concrete per le seguenti questioni:

a. *PARCO SICURO E FRUIBILE: quali aspetti progettuali occorre garantire? Perché? Con quali priorità? quali attività potrebbero rendere vivo 24 ore il parco? Chi si potrebbe coinvolgere*

b. *PIAZZA E COLLEGAMENTO "VISSUTI 24 ORE AL GIORNO": quali attività sono secondo te prioritarie? Perché?*

N.B. A causa dell'interesse dei partecipanti a esprimere indicazioni su entrambi i temi, si è deciso di svolgere un unico gruppo di lavoro che è stato co-gestito dai due facilitatori (per il numero e le caratteristiche dei partecipanti, si è preferito una modalità di gestione con facilitatore rispetto a una autogestita)

3. COSA È EMERSO

TEMA 1: COME RENDERE IL PARCO SICURO E FRUIBILE?

Per introdurre la discussione e i lavori su questo tema, sono stati presentati ai partecipanti gli esiti del percorso interattivo con i cittadini svolto in data 26 ottobre 2008, affermando che i partecipanti si erano espressi secondo due tendenze:

a) quelli che preferiscono un **parco per attività di socializzazione, panchine, giochi-bimbi**, concepito cioè più come un giardino urbano. Queste persone, soprattutto anziani, temono gli aspetti di insicurezza che sono indicati sotto diverse forme: atti vandalici, mancanza illuminazione, frequentazioni notturne, presenza di zingari e chiedono per questo motivo che siano garantiti dalle istituzioni locali aspetti quali la sicurezza, il controllo del parco, la manutenzione degli spazi pubblici e delle attrezzature, l'illuminazione.

b) quelli che immaginano un **parco lasciato più "naturale"**, destinato a attività sportive e di contatto con la natura, una sorta di polmone verde attrezzato. Queste persone, soprattutto famiglie giovani, membri di associazioni e gruppi attivi nei due quartieri, ritengono che la sicurezza sia un'esigenza fondamentale, ma pensano che questa possa comunque essere garantita incentivando la frequentazione del parco, prevedendo molte attività, sia "quotidiane" che favoriscano la presenza delle persone durante il giorno, sia estemporanee e straordinarie (es. concerti e attività culturali) che lo rendano un centro di attività. Queste persone ritengono che la questione della sicurezza vada preservata, ma che comunque il parco, prima di essere una fonte di preoccupazione, debba rappresentare una risorsa per Tetti Francesi e Gerbole e quindi che occorra lavorare da un lato sulle percezioni delle persone, dall'altro sul presidio del parco e sul garantire condizioni reali di sicurezza. Animare il parco sia di giorno, sia di notte è dunque una priorità, anche se ciò potrebbe facilmente generare problemi di conflittualità tra generazioni o problemi di insicurezza: "col tempo bisognerà lavorare per fare sì che questo parco sia vivo e sicuro 24 ore su 24, individuando gli accorgimenti opportuni".

Il workshop ha sostanzialmente confermato questa **duplice visione, proposta non come alternativa, ma come compresenza di due o più aree** all'interno del parco realizzate in modo diverso, l'una più naturale e l'altra più simile a un giardino attrezzato, secondo accorgimenti progettuali ispirati a criteri di massima fruibilità, elevato livello di manutenzione, estetica e sicurezza.

Nel corso del workshop è stato chiesto ai partecipanti di sviluppare questo orientamento generale, individuando accorgimenti, indicazioni progettuali, suggerimenti per la realizzazione e l'allestimento del parco delle Casermette, che vengono di seguito descritte.

1. Prevedere attività e servizi che garantiscano una frequentazione del parco nelle diverse ore del giorno. Affinché un parco sia utilizzato dai cittadini occorre che sia correttamente progettato e soprattutto che sia possibile svolgere in esso delle attività, "altrimenti la gente non ci va e il parco resta deserto". La presenza di cittadini che utilizzano il parco e lo "vivono" è considerata inoltre come la prima variabile per garantire condizioni di fruibilità e di sicurezza all'interno del parco e quindi per incentivare la presenza quotidiana delle persone.

A tal fine vengono indicate proposte che si riferiscono a **attrezzature e arredi** oppure a **attività** vere e proprie, tra le quali:

- attrezzature e impianti per lo svolgimento di attività sportive libere: tra queste vengono citate la pista da pattinaggio, il campo da bocce, piste polivalenti, tennis, skateboard,, percorsi ginnici e sportivi rivolti sia a persone giovani che a persone avanti con l'età,

- attrezzature per gioco bimbi: la presenza dei giochi bimbi consente non solo ai bambini di svolgere attività di movimento all'aria aperta e di trascorrere in modo sano il loro tempo libero, ma facilita anche la socializzazione degli adulti che li accompagnano. In particolare diventa un'occasione per aggregare nonni, mamme, famiglie giovani.
- bar e chiosco ristoro: quella del ristoro viene considerata come l'attività che più di tutte incentiva la permanenza delle persone nel parco, in quanto attività che si rivolge indistintamente a tutte le categorie di cittadini e a tutte le età e in quanto attività che facilita l'aggregazione e la socializzazione.
- altri chioschi: la presenza dei chioschi (edicola, ristoro, ...), oltre a fornire ai cittadini un servizio di tipo commerciale o di ristoro, svolge una funzione di controllo e di presidio del parco.

2. Prevedere arredi urbani e attrezzature che consentano di “stazionare” nel parco e di “sentirsi sicuri”. Si tratta di elementi di arredo che consentono alle persone di passeggiare liberamente nel parco, di sedersi, di incontrarsi, di svolgere attività di conversazione e di socializzazione libere e individuali. Molti partecipanti hanno infatti evidenziato che c'è una parte della popolazione di Tetti Francesi che utilizzerebbe il parco nella propria quotidianità, soprattutto anziani, pensionati e persone che hanno molto tempo libero, ma che non sono interessati a svolgere attività sportive o altre attività specifiche. Tra le proposte:

- tavoli e sedie per area pic-nic: anche questa proposta rimanda contemporaneamente a diverse esigenze d'uso: potersi sedere e stazionare per molto tempo nel parco, favorire l'aggregazione e la socializzazione di intere famiglie, favorire la frequentazione del parco nel week-end
- cestini per i rifiuti: i partecipanti hanno molto insistito sull'esigenza che il parco sia pulito e che si prevenano i fenomeni di spargimento dei rifiuti legati all'uso quotidiano degli spazi
- fontane e fontanelle: a questo proposito, i partecipanti hanno molto insistito sull'esigenza che le fontane siano fruibili, pulibili, difficilmente vandalizzabili e di facile manutenzione. Secondari sono considerati i criteri estetici. Dubbi sono stati espressi per le fontane del tipo vasca a pavimento (non a scomparsa) proprio perché considerate di difficile manutenzione e più facilmente sporcabili.
- servizi igienici: sono considerati fondamentali per il decoro e per garantire la pulizia del parco

Inoltre in questa categoria si trovano anche elementi riconducibili all'esigenza di sentirsi sicuri. Tra le proposte infatti si trovano:

- recinzioni: quasi tutti i partecipanti ritengono che se il parco fosse recintato e chiuso in certe ore del giorno e delle notte (limitazioni di orario), probabilmente sarebbe disincentivata la presenza di “cattivi frequentatori”, ovvero di persone che potrebbero utilizzare il parco per usi non legali o poco sicuri (esempio “presenza di tossicodipendenti”, di persone che effettuano atti vandalici, di “persone che sporcano e seminano rifiuti”, di frequentatori rumorosi, ecc.). Una minoranza dei partecipanti ritiene invece che le recinzioni abbiano l'effetto opposto, in quanto stimolano le persone che assumono comportamenti scorretti a recarsi nel parco proprio negli orari di chiusura, nei quali possono svolgere le proprie attività indisturbati.
- Illuminazione: una buona illuminazione del parco contribuisce a una maggiore sicurezza sia percepita, sia reale. Infatti consente alle persone di sentirsi sicuri, perché vedono cosa accade intorno a sé, e contemporaneamente disincentiva comportamenti scorretti in quanto più facilmente visibili da osservatori esterni. In particolare è stata evidenziata l'esigenza di una migliore illuminazione su via Carignano, fondamentale sia perché andrebbe a configurarsi come un “viale” di riconnessione delle due frazioni,

sia perché potrebbe essere segnale di una riqualificazione complessiva dei quartieri.

3. Prevedere sistemi di controllo e di sorveglianza. In questa categoria rientrano suggerimenti di tipo diverso che si ritiene possano garantire la funzione di controllo del parco o comunque svolgere una funzione deterrente rispetto a usi del parco non consoni. Tra questi in particolare sono stati segnalati:

- presenza di un custode: in particolare i partecipanti si riferivano a una sorta di "guardiana" posizionata all'accesso del parco
- controllo da parte delle forze dell'ordine: si ritiene fondamentale il "passaggio dei vigili o dei carabinieri", soprattutto negli orari serali, ma non solo.
- presenza di sistemi di videosorveglianza e presenza delle colonnine SOS: entrambi questi sistemi sono percepiti come possibili deterrenti e come sistemi in grado di far sentire più sicuri i frequentatori del parco, con particolare riferimento alle donne e agli anziani.

4. Presenza di soggetti che svolgano un'azione di mediazione e di presidio del parco.

- presenza del vigile di quartiere: alcuni hanno suggerito la presenza del vigile di quartiere o vigile di territorio, ovvero di una figura che svolga non tanto la funzione del controllo, quanto quella della mediazione; un vigile che conosce i luoghi del parco, i frequentatori e le loro abitudini, gli usi del parco, e che sulla base di questa conoscenza incontra e ascolta le persone, cerca di stemperare i conflitti per l'uso che possono crearsi, svolge un'azione di sensibilizzazione e di "formazione-educazione" all'uso degli spazi pubblici.
- presenza di associazioni e gruppi che svolgano attività periodiche nel parco: la loro presenza potrebbe svolgere una funzione implicita di presidio del parco. Si potrebbero anche coinvolgere volontari nella cura del verde, delle aiuole, della zona degli orti urbani.

5. Svolgere una progettazione del verde che tenga conto di criteri legati alla percezione della sicurezza.

- distinguere tra un'area lasciata più naturale e boschiva e un'area maggiormente attrezzata e progettata in modo più simile a un giardino urbano: come già emerso all'evento pubblico (open house) del 26 ottobre, alcuni cittadini identificano come "maggiormente sicura" un'area a parco in cui ci siano aiuole, vegetazione bassa, siepi e cespugli; altri chiedono anche zone lasciate più "selvagge", in cui svolgere percorsi ginnici, stare a contatto con la natura, passeggiare in un "giardino roccioso", ecc.
- alberi d'alto fusto: molti dei presenti hanno evidenziato la necessità di preservare gli alberi d'alto fusto esistenti, ma anche di preferire questo tipo di vegetazione a quella fitta che può creare barriere visive percepite come possibili "zone d'ombra".
- frammentare e differenziare le zone del parco, in modo che non si creino zone d'ombra.

6. Garantire la pulizia e la manutenzione del verde e degli arredi. Si tratta di un'esigenza trasversale. Per essere utilizzato dai cittadini il parco deve essere pulito, tenuto libero dai rifiuti, deve essere piacevole fruirne, gli spazi e gli arredi devono essere ben tenuti. Se queste condizioni non sono rispettate, il parco rischia di perdere la sua valenza di patrimonio naturalistico e di risorsa di sviluppo per il territorio e di diventare un simbolo di incuria, di sperpero del denaro pubblico. Inoltre la scarsa manutenzione contribuisce ad aumentare il senso di insicurezza percepito dai cittadini in quel luogo.



TEMA 2: COME GARANTIRE CHE LA PIAZZA E IL COLLEGAMENTO SIANO VISSUTI 24 ORE AL GIORNO

Anche questo tema è stato introdotto richiamando quanto precedentemente suggerito dai partecipanti al percorso interattivo svolto in data 26 ottobre 2008.

Per quanto riguarda la piazza, "essa ha assunto nell'immaginario delle persone due principali connotazioni:

a) una piazza per svolgere attività culturali e di intrattenimento di una certa qualità e di un certo respiro. Ciò che i cittadini si immaginano è una piazza che si configura come una nuova centralità urbana, una piazza che diventa un luogo di frequentazione non solo "di quartiere", ma con un bacino di utenza più ampio. Una piazza i cui servizi sono utilizzati e ricercati da tutti i Rivaltesi e anche da persone che vivono in Comuni limitrofi.

b) una piazza con servizi pubblici "di vicinato" e attività commerciali: una piazza vissuta soprattutto dagli abitanti di Gerbole e Tetti, che possa ospitare servizi e attività al momento non esistenti, per i quali gli abitanti delle due frazioni devono recarsi a Rivalta centro o al di fuori dei confini comunali".

Per quanto riguarda il **collegamento pedonale**, "secondo la maggioranza dei partecipanti all'evento dovrebbe essere realizzato come un *viale* in cui le persone possono passeggiare, incontrarsi, sedersi, chiacchierare, stare fuori, con piccoli chioschi o simili per attività commerciali o di pubblico esercizio (es. edicola, chiosco bar, ecc).. Complementare a questa opzione l'idea di chi ritiene che il collegamento dovrebbe essere dotato di pista ciclopeditone e dovrebbe di connotarsi come un *corridoio verde* adiacente al parco".

Sulla base di questa visione, che è stata sostanzialmente confermata, sono state formulate le seguenti proposte di interventi.

1. Puntare sulla presenza di attività e manifestazioni che rendano la piazza un "centro urbano" e che attraggano fruitori di vario tipo e di varia provenienza.

A questo proposito sono stati individuati 3 diversi livelli di attività e funzioni:

1.1 attività aggregative libere e aperte a tutti, che garantiscano una frequentazione quotidiana della piazza da parte dei cittadini, con particolare riferimento a chi abita a Tetti Francesi e a Gerbole. Tra queste: bar con dehors ("per gelati e bibite d'estate e cioccolata d'inverno"), pista da ballo per giovani e per anziani, pista per pattini e roller, giochi per bambini, spazi e attrezzature che incentivino il gioco collettivo dei bimbi.

1.2 eventi e manifestazioni di carattere culturale e sociale che garantiscano una frequentazione estemporanea e occasionale ad ampio raggio, anche da parte di chi non abita nelle frazioni rivaltesi. Tra questi: concerti, feste in piazza, proiezione di film all'aperto, gare sportive amatoriali, mercatini delle pulci, mercatini di prodotti artigianali.

1.3 presenza di centri di incontro e di sedi di associazioni, che garantiscano attività continuative di animazione della piazza. Alcuni presenti ritengono che i luoghi e le attrezzature debbano poter essere una risorsa per i soggetti locali (enti, istituzioni, associazioni, gruppi) che sono già attivi nei due quartieri e che questi soggetti debbano e possano svolgere un'azione di animazione degli stessi, utilizzandoli per le proprie attività ordinarie e straordinarie. Tra le altre vengono citate le associazioni, i commercianti e le scuole di Tetti che potrebbero utilizzare gli spazi pubblici per attività didattiche di varia natura, contribuendo ad un uso "positivo" dei luoghi. *Una proposta concreta:* costruire un calendario comune delle attività, da un lato favorendo la collaborazione, la co-progettazione e lo scambio di informazioni tra i soggetti locali; dall'altro elaborando strumenti di informazione e comunicazione rivolti ai cittadini affinché conoscano il programma delle attività previste e diventino fruitori assidui dei luoghi e delle attrezzature.

2. Prevedere arredi e attrezzature che consentano ai cittadini di sostare liberamente e “gratuitamente” nella piazza e nel collegamento pedonale: molti partecipanti vedono in questi spazi pubblici una grande opportunità per “portare i cittadini di Tetti Francesi fuori dalle case”, per incontrarsi, chiacchierare, socializzare e trascorrere il tempo libero “in compagnia, senza troppe pretese”. Tra le varie proposte: chioschi, edicole, panchine (“panchine con ombra”) e arredi per la sosta, tavoli (“per giocare a carte”)fontane che garantiscano il risparmio idrico e facili da pulire e mantenere, servizi igienici.

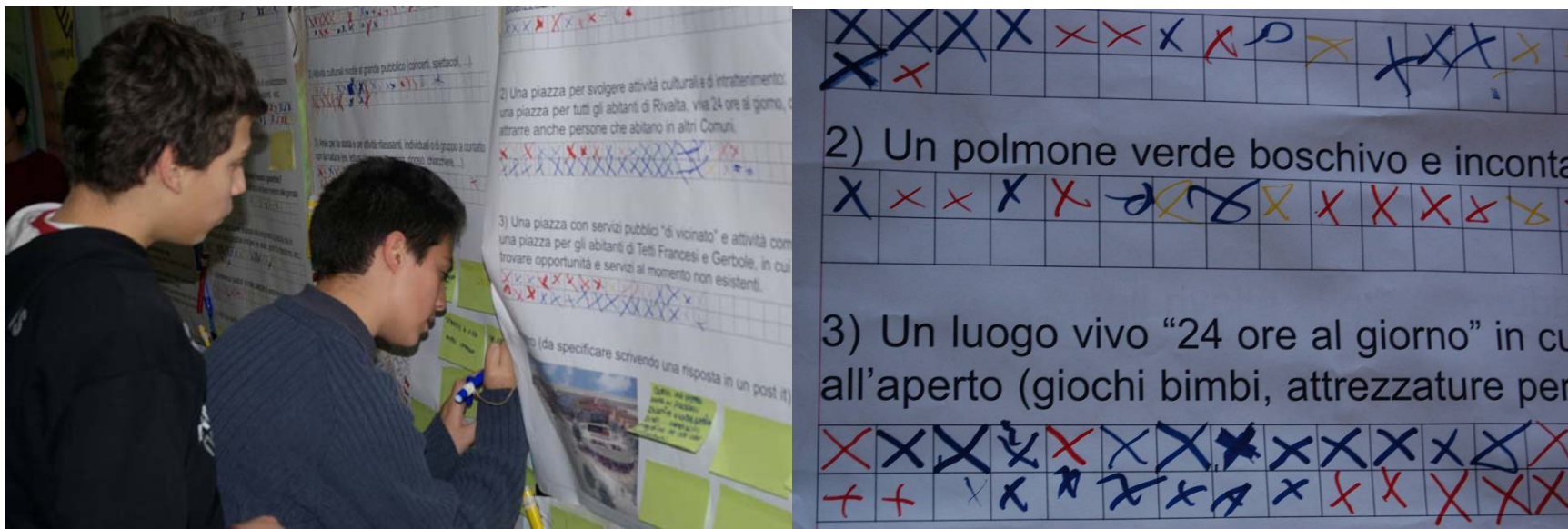
3. Prevedere attrezzature sportive e multimediali lungo il collegamento pedonale. Sono state formulate due proposte concrete: a) percorso ginnico attrezzato per le diverse età; b) percorso multimediale con bacheche per la comunicazione, schermi per la proiezione di video, musica, ecc.

4. Prevedere aree coperte, quali zone “filtro” tra il chiuso e l’aperto. Viene confermata l’idea che la piazza e il collegamento pedonale possano rappresentare il luogo privilegiato della socializzazione e dell’incontro soprattutto d’inverno e nelle giornate piovose, come alternativa al parco. Per questo motivo si richiedono spazi coperti, in cui sia possibile svolgere attività “all’aperto, ma al coperto”. *Una suggestione per tutte:* la piazza con i portici in cui è possibile passeggiare ma anche “stare”.

5. Rafforzare l’immagine di eco-sostenibilità dell’intero intervento urbanistico e edilizio. Tra le proposte: prevedere piattaforme di bike sharing che facilitino la connessione con le altre parti di Rivalta e con il parco del Sangone, prevedere tetti fotovoltaici dove possibile sugli edifici pubblici (“ma anche su quelli privati”), utilizzare fontane a risparmio idrico.

6. Favorire le connessioni tra piazza e parco, in modo che rappresentino un *continuum* di spazi pubblici vivi e interconnessi. Come già emerso nell’evento pubblico del 26 ottobre, i cittadini condividono la visione di trasformazione delle Casermette elaborata nel corso del processo di partecipazione, auspicando che il parco si configuri come elemento di riconnessione delle due frazioni, evitando che si trasformi invece in una barriera fisica tra le due parti di città. *Una proposta:* “non distinguere così nettamente l’area a parco dall’area a piazza, ma creare una maggiore mix di funzioni, localizzando ad esempio l’auditorium al centro del parco anziché della piazza; in questo modo si garantirebbe anche una maggiore fruizione del parco e si eviterebbe la creazione di un’area a parco molto estesa, percepita come più insicura”.





Processo di partecipazione per la riqualificazione dell'Area "Casermette" (ex magazzini di artiglieria) - frazione Tetti Francesi

IMMAGINIAMO INSIEME IL FUTURO DELLE "CASERMETTE"

Incontro interattivo rivolto agli studenti della scuola media Garelli – Lunedì 15 dicembre 2008 – Tetti Francesi

REPORT



INDICE

Premessa.....	3
I contenuti del percorso interattivo.....	3
Come si è svolto l'evento.....	4
Cosa è emerso.....	5

PREMESSA

L'incontro rivolto alle classi della scuola media Garelli di Tetti Francesi costituisce, rispetto all'evento pubblico del 26 ottobre (vedi relativo report), una sorta di integrazione con il punto di vista dei ragazzi ed in particolare sui temi di approfondimento progettuale della piazza e collegamento pedonale e del parco per l'area delle Casermette.

Dal punto di vista metodologico è stato concepito come un momento di progettazione partecipata molto simile a quello realizzato per l'evento pubblico, ma rivolto specificamente ai ragazzi, per raccogliere le loro proposte e le loro visioni di cambiamento.

L'incontro è stato strutturato in due momenti: a) la presentazione e la discussione tematica, b) il percorso interattivo.

Il momento iniziale di presentazione del processo e la discussione tematica hanno avuto lo scopo, oltre a inquadrare l'incontro all'interno del processo più generale avviato dall'amministrazione, da un lato di "formare" i ragazzi per l'interazione ai pannelli e dall'altra di esplorare, attraverso una serie di domande libere che hanno guidato la discussione, quale idea di parco, piazza e collegamento pedonale per le Casermette proponevano i ragazzi.

E' stato preparato un percorso di consultazione più breve, in particolare centrato su: a) la conoscenza del progetto vincitore del concorso di idee e b) i temi progettuali del parco e della piazza.

Il percorso interattivo è stato preceduto da una discussione di apertura che ha avuto lo scopo di fornire ai partecipanti le informazioni basilari e strategiche per potersi confrontare con lo strumento e con il tema affrontato.

Parallelamente è stato chiesto inoltre agli insegnanti di preparare i ragazzi ad affrontare questo tema, sulla base di alcuni materiali come fotografie dell'area delle casermette, breve descrizione dell'area, breve descrizione dei progetti vincitori.

Nei giorni che hanno preceduto infatti la giornata di consultazione, i ragazzi hanno approfondito in classe il tema della riqualificazione delle Casermette attraverso una serie di cartografie fornite dagli uffici comunali e attraverso l'analisi del progetto vincitore per poter affrontare meglio le domande che il percorso interattivo poneva.

I CONTENUTI DEL PERCORSO INTERATTIVO

Il percorso interattivo proposto si è articolato in due sezioni: la sezione informativa e la sezione di approfondimento progettuale.

Nello specifico i pannelli predisposti per la sezione informativa sono stati:

pannello 1_ *"Immaginiamo insieme il futuro delle Casermette"*: pannello di benvenuto che, oltre ad accogliere i partecipanti, sintetizza in maniera puntuale gli obiettivi di riqualificazione individuati per l'area, ovvero creare un nuovo centro urbano garantendo i collegamenti tra le due frazioni di Gerbole e Tetti Francesi, e descrive lo strumento - lo studio di fattibilità - che consentirà di inquadrare da un punto di vista progettuale, qualitativo, attuativo ed economico il progetto di riqualificazione.

pannello 2_ *"Il processo di partecipazione dei cittadini"*: pannello che descrive, con riferimento al processo partecipativo impostato per definire, in maniera condivisa, le caratteristiche dell'intervento di riqualificazione delle Casermette, cosa è stato fatto fino a quel momento, quali sono gli obiettivi dell'Open house e quali saranno gli step successivi.

Sezione di approfondimento progettuale

Gli argomenti oggetto di approfondimento progettuale, e che si ritiene debbano essere ulteriormente sviluppati in futuri momenti appositamente definiti e strutturati dal punto di vista dei contenuti e metodologico, sono stati: il parco, la piazza e gli spazi pubblici.

pannello 12_ *"Quale parco per le Casermette?"*. Il pannello si pone un duplice obiettivo: comprendere la tipologia di parco desiderata/auspicata e le esigenze generali che si ritiene necessario vengano garantite.

pannello 13_ *"Quale parco per le Casermette?"*. Proseguendo la riflessione sulle caratteristiche del parco, questo secondo pannello pone l'accento sulle attività che si vorrebbe svolgere nel parco.

pannello 14_ *"Quale piazza e quali spazi pubblici per le Casermette?"*. L'attenzione viene posta sulla tipologia di piazza desiderata.

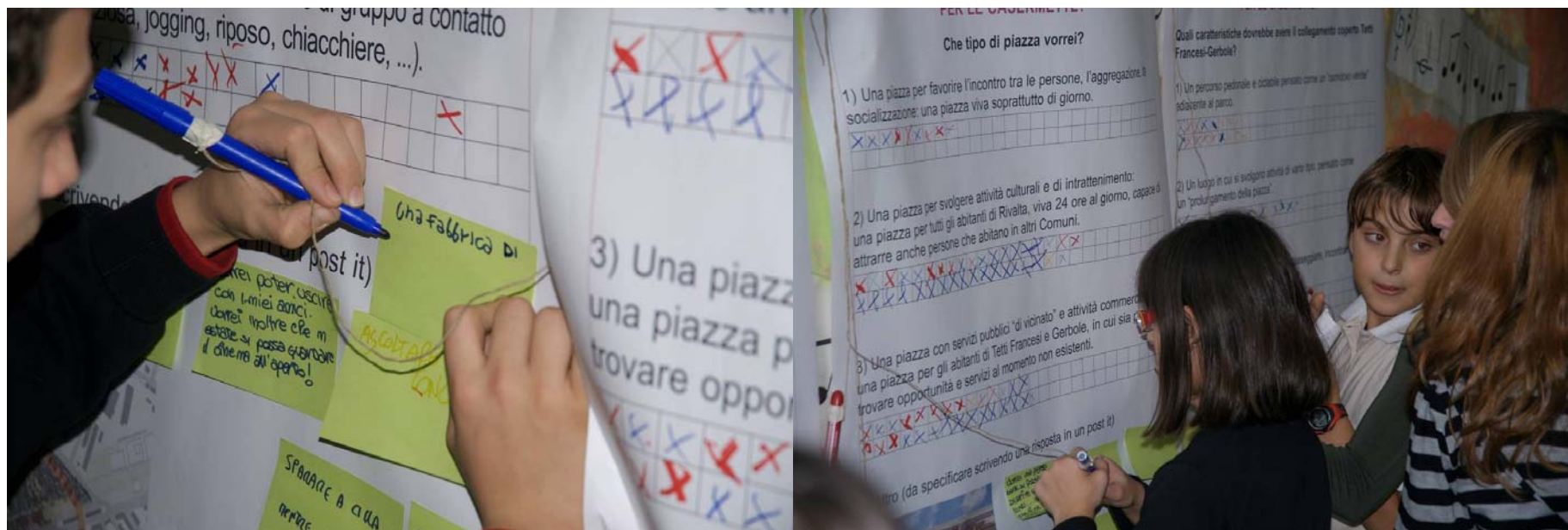
pannello 15_ *"Quale piazza e quali spazi pubblici per le Casermette?"*. Il pannello focalizza l'attenzione sugli spazi pubblici da prevedere nelle Casermette: caratteristiche e tipologie di spazi.

COME SI È SVOLTO L'EVENTO

All'incontro hanno partecipato una selezione di studenti delle quattro classi di seconda e delle due classi di terza media. La selezione delle classi e degli studenti da coinvolgere è stata curata dal preside anche in base al fatto che alcune classi della scuola avevano in passato già lavorato sui temi di trasformazione del territorio legati al quartiere e all'ambito urbano di intervento che interessa il progetto delle Casermette.

I ragazzi di ogni classe (suddivisi in due gruppi per ogni classe) sono stati coinvolti in un pomeriggio di lavoro e sono stati accompagnati nel percorso da un facilitatore per gruppo.

Complessivamente hanno partecipato circa 50 studenti.



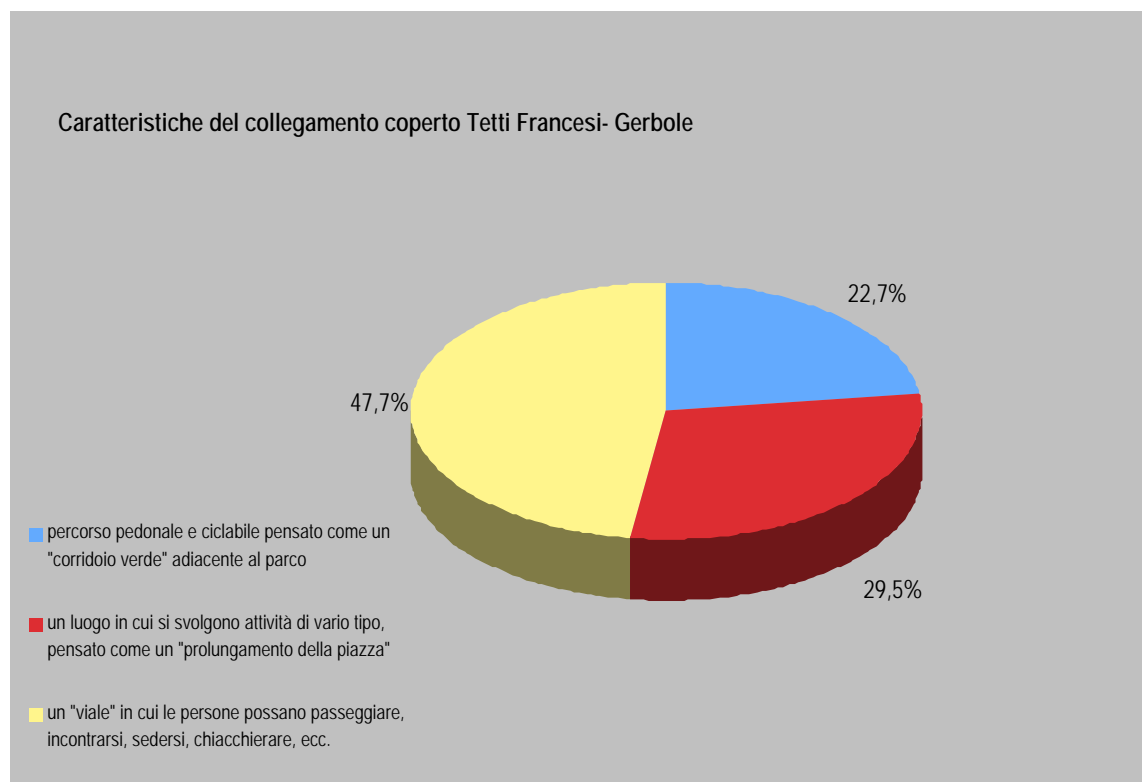
COSA È EMERSO

L'importanza degli spazi pubblici

Con riferimento al tema degli spazi pubblici due sono gli ambiti sui quali si è concentrata l'attenzione: a) il collegamento pedonale tra le frazioni e le Casermette e b) la piazza.

Il collegamento pedonale

Per quanto riguarda le caratteristiche che il collegamento pedonale tra Tetti Francesi e Gerbole previsto dal progetto vincitore dovrebbe avere quasi la metà dei partecipanti (47,7%) lo immagina come un "viale" in cui le persone possano incontrarsi, sedersi e chiacchierare; circa il 30% come un prolungamento della piazza in cui si svolgono varie attività e la restante parte (22,7%) lo intende più come un collegamento con caratteristiche di "corridoio verde".



La piazza

Durante l'incontro, ed in particolare nel momento dedicato alla discussione, la maggior parte delle indicazioni fornite dai ragazzi si riferivano a possibili funzioni da attribuire agli edifici intorno alla piazza, piuttosto che ad attività da svolgere all'aria aperta.

Le richieste emerse si riferivano soprattutto alla creazione di spazi per il divertimento (i più richiesti sono le sale giochi, le discoteche, i negozi, la piscina). Su questo tema i ragazzi vorrebbero un unico spazio capace di racchiudere tutti i divertimenti (facevano riferimento allo Shopville Le Gru. pensando di inserirvi però solo attività per i giovani).

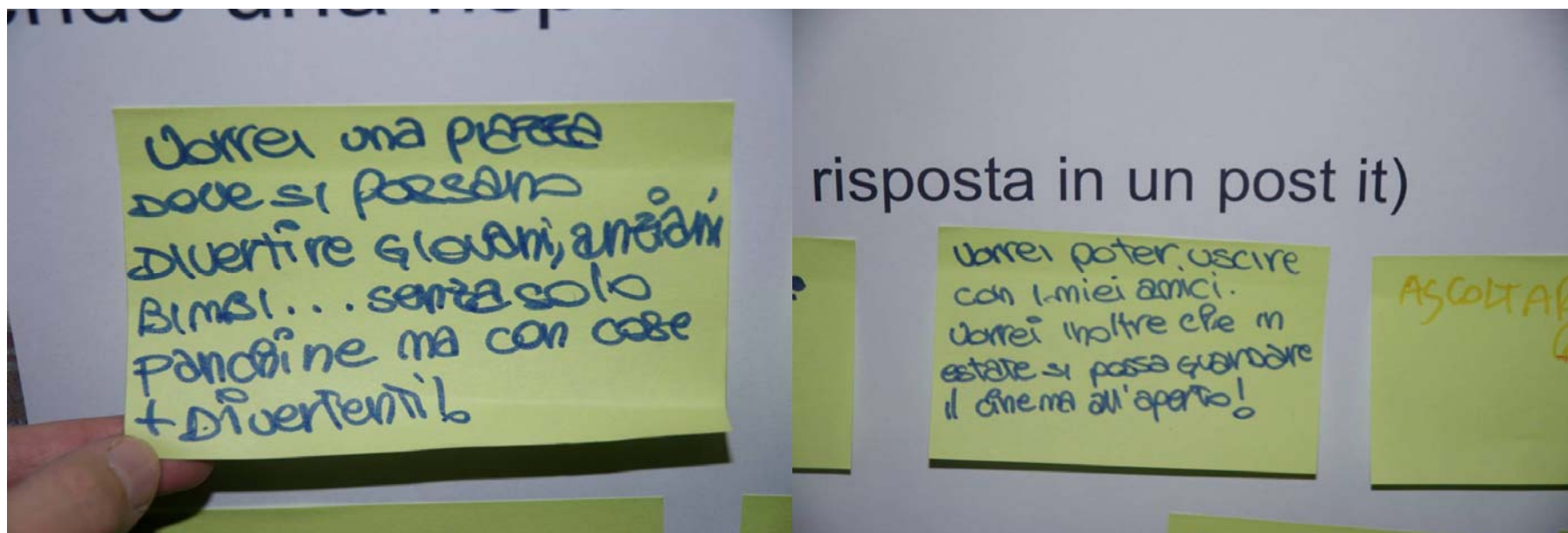
Per alcuni, la piazza può inoltre diventare uno spazio destinato ad accogliere anche il mercato, ma soprattutto per ospitare bancarelle di Natale e un grande albero di Natale.

Poco interesse invece è stato espresso verso le attività "più culturali" o legate all'ambiente scolastico, mentre è stata apprezzata la presenza nel progetto dell'auditorium e della possibilità di avere un cinema all'aperto.

A proposito dell'utilizzo della piazza è stata sottolineata la possibilità di promuovere la fruizione da parte di utenti delle varie fasce d'età. I ragazzi propongono di creare spazi differenziati negli orari di utilizzazione, ovvero dedicati ai giovani per attività da svolgere nel tardo pomeriggio e alla sera e di lasciare la piazza agli altri utenti nel resto della giornata (ad esempio una discoteca di giorno per gli anziani e di sera per i giovani).

Inoltre molti hanno pensato che lo spazio della piazza potrebbe anche prevedere una pista da pattinaggio e da skate oltre che un cinema all'aperto (purché ce ne sia anche uno coperto da utilizzare nei mesi invernali). Accanto alle attività sono state pensate alcuni elementi di arredo urbano da collocare come panchine, aiuole e fiori, un monumento, una fontana ("purché sia bella come quella di Orbassano e non come quella di Tetti Francesi"). E per rendere la piazza "più bella" alcuni hanno proposto di usare colori differenti per la pavimentazione, luci colorate (come le luci d'artista a Torino) e di consentire ai ragazzi di fare dei murales.

La piazza potrebbe servire anche da bus stop per mettere in comunicazioni le due frazioni con le città vicine.



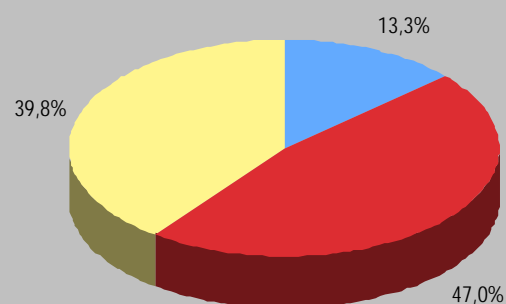
Le risposte al pannello che proponeva la domanda su "che tipo di piazza vorrei" rimarcavano quanto emerso durante la discussione preliminare con i ragazzi. Infatti la maggior parte (47%) vorrebbe una piazza viva 24 ore al giorno, in cui ci siano attività culturali e di intrattenimento capaci di attrarre anche gli abitanti non solo rivaltesi ma anche di altri comuni.

La piazza che vorrei...

■ una piazza per favorire l'incontro tra le persone, l'aggregazione, la socializzazione: una piazza viva soprattutto di giorno

■ una piazza per svolgere attività culturali e di intrattenimento: una piazza per tutti gli abitanti di Rivalta, viva 24 ore al giorno, capace di attrarre anche persone che abitano in altri comuni

■ una piazza con servizi pubblici "di vicinato" e attività commerciali: una piazza per gli abitanti di Teti Francesi e Gerbole in cui sia possibile trovare opportunità e servizi al momento non esistenti



Un parco alle Casermette

Il tema del parco alle Casermette è quello che più ha attratto i ragazzi e sul quale maggiori e diversificate sono state le proposte durante la discussione che ha preceduto il percorso con i pannelli interattivi.

I tematismi legati all'idea di parco che sono emersi conducono principalmente a tre tipologie:

- a) il parco giochi e del divertimento
- b) il parco naturale
- c) il parco laboratorio didattico e di apprendimento.

Una delle proposte é quella di creare un percorso tematico (il sentiero dell'acqua che porta a dei laghetti balneabili e dove prendere il sole; il sentiero degli animali con bacheche che illustrino le varie specie; il sentiero che porta ad un bosco). Ogni percorso potrebbe avere una pavimentazione differente ed essere descritto da dei cartelli all'ingresso del parco, da frecce e da persone incaricate di controllare "che le persone non si perdano e che non spaccino la droga".

Un altro gruppo ha poi rielaborato questa idea pensando ad un "parco dei divertimenti" dove questi sentieri possono condurre i ragazzi verso giostre, gelaterie, MC Donald's, centri benessere, aree per prendere il sole d'estate, piscine. Inoltre parlando di queste suggestioni una ragazza ha citato i colori e le strane forme fantasiose del Parc Guell a Barcellona, un altro delle attività estive presenti al Chico Mendez di Borgaro.

Altri esempi di parco citati sono stati il Parco del Castello e quello di Stupinigi.

Un parco in cui stare insieme con gli amici, dove sia possibile passeggiare, chiacchierare e fare merenda oltre che poter trovare spazi attrezzare per fare attività sportive (percorso ginnico e di atletica, campo da calcio, basket, minigolf, piste di gokart).

Per quanto riguarda l'idea di parco naturale, sono state proposte la presenza di grandi alberi, la presenza di laghetti e alcune attività da svolgere nel bosco come la:

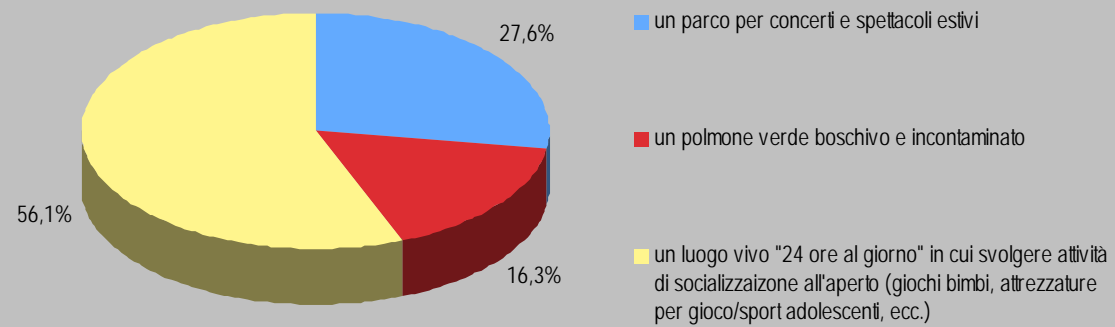
- costruzione dei ponti tra gli alberi, liane per passare da un albero ad un altro ed arrampicarsi sugli alberi;
- osservazione notturna delle stelle per gruppi . A questo proposito propongono un tipo di illuminazione del parco che non sia troppo invasiva, che illumini il percorso ma che, ad esempio, possa prevedere che i lampioni non vengano accesi quando c'è luna piena.

L'altra proposta rappresenta l'idea di un parco che offra anche la possibilità di avere luoghi da utilizzare come laboratorio didattico all'aperto e di apprendimento delle materie naturalistiche (studi sulla natura e laboratorio di scienze) e di educazione fisica (se con spogliatoi).

Tutti vorrebbero un parco pulito, con giochi più belli di quelli che ci sono a Tetti Francesi, con grandi scivoli e vari tipi di alberi, che ci sia manutenzione e sorveglianza.

Di seguito si riportano i grafici relativi ai pannelli interattivi dedicati al parco (che tipo di parco, quali esigenze garantire e che tipo di attività prevedere).

Il parco delle Casermette

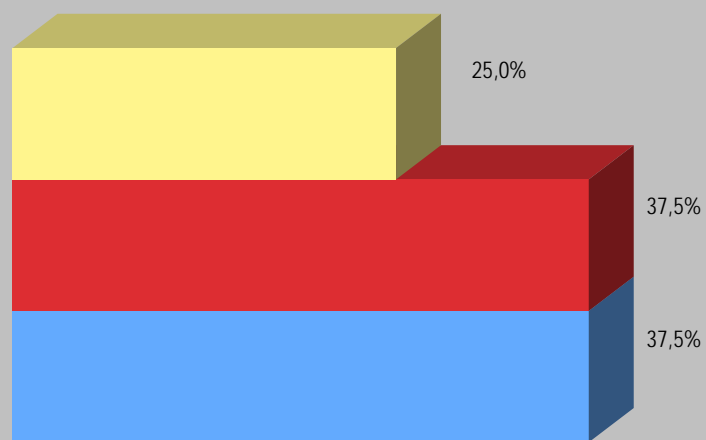


Parco: esigenze da garantire per l'utilizzo

■ compresenza "pacifica" di molte categorie di persone e fasce di età diverse

■ prevedere nel parco zone destinate allo svolgimento di attività che in giardini piccoli non è possibile svolgere (skate, giochi di interazione, ecc.)

■ condizioni di sicurezza per la fruizione del parco nei diversi momenti della giornata



Il parco delle Casermette: quali attività

