

	<b>ASSE COMMERCIALE VIALE BURIDANI – PIAZZA DE GASPERI</b>	<b>OPPR2</b>
--	--	--------------

## 1. QUADRO CONOSCITIVO

### 1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

<b>Localizzazione dell'intervento</b>	<p>L'intervento prevede la realizzazione di un sistema continuo che colleghi l'asse storico della città, che si diparte dalla Piazza Vittorio Veneto, alla zona di sviluppo moderna. L'intervento si dipanerà dalla Piazza Vittorio Veneto attraverso il Viale Buridani per concludersi nella Piazza De Gasperi.</p> <p>Al termine del percorso già individuato dal Piano Urbano del Traffico ci sarà il nuovo mercato centrale in Piazza De Gasperi, che si estenderà anche su via Leopardi, resa pedonale, dove potranno essere collocate le fermate dei bus o delle navette provenienti da tutti i quartieri cittadini.</p> <p>L'intervento di riqualificazione del Viale Buridani sarà complessivo, nel senso che la SMAT Torino provvederà a realizzare preventivamente la nuova fognatura. Il Viale sarà percorribile a senso unico e sarà occupato per lo più da un'area pedonale e ciclabile e saranno rinnovate le pavimentazioni, l'impianto I.P. e l'arredo.</p> <p>L'intervento riguardante il Mercato su Piazza De Gasperi originariamente era pensato per essere realizzato su area pubblica mediante apposita convenzione di concessione e gestione da stipularsi con i soggetti privati interessati ad acquistare un parcheggio/magazzino legato all'attività di vendita al piano sottostante al piazzale; purtroppo tale ipotesi non ha trovato il consenso degli operatori e degli Amministratori e pertanto si procederà a realizzare solo la riqualificazione della piazza con l'attrezzatura necessaria per poter svolgere il mercato secondo le cadenze indicate dai piani mercatali.</p>
---------------------------------------	---

<b>Breve descrizione del contesto</b>	<p><b>ASPETTO TERRITORIALE</b></p> <p>L'attuale utilizzo per mercato interessa quasi l'intero sviluppo del Viale Buridani, dal momento che si diparte dalla sezione di incrocio con la Via Marconi, a ridosso del parcheggio antistante la sede Municipale, per raggiungere, dopo circa 640 metri, il fronte nord della Via Generale Dalla Chiesa.</p> <p>Il Viale Buridani rappresenta la seconda via d'importanza cittadina dopo la via Mensa.</p> <p>Lo sviluppo netto, quindi a meno delle sezioni degli assi stradali che la attraversano, è dell'ordine di 580 metri. Poiché il mercato è del tipo a file parallele, se ne deduce un fronte espositivo teorico complessivo di 1160 metri.</p> <p><b>ASPETTO SOCIO-ECONOMICO</b></p> <p>Un aspetto di notevole problematicità nel procedimento di riorganizzazione territoriale ed adeguamento infrastrutturale di Venaria è rappresentato dal mercato del sabato che si svolge lungo l'asse di Viale Buridani. Ciò discende anche dal fatto che si tratta della massima manifestazione mercatale cittadina, la quale, con circa 150 posteggi di varia dimensione e contenuto merceologico, esprime una funzione di servizio estesa all'intero territorio comunale, e che risulta in grado di orientare significativi flussi di utenza dai Comuni dell'intorno.</p> <p><b>ASPETTO ISTITUZIONALE</b></p> <p>Dal punto di vista Istituzionale, la riorganizzazione delle aree mercatali e dell'asse viabilistico</p>
---------------------------------------	---

rappresenta un tema importante per la necessità di procedere attraverso percorsi di massima condivisione delle attività e delle azioni. Infatti, è noto che intervenire sul tessuto commerciale cittadino – tanto più su un contesto in profonda riflessione considerati i primi effetti indotti dall'apertura della Reggia Sabauda al pubblico – è operazione estremamente complessa da condurre con assoluta attenzione e sensibilità nei riguardi degli interessi coinvolti.

#### ASPETTO NORMATIVO

Dal punto di vista normativo l'intervento non presenta difficoltà o controindicazioni realizzative. Peraltro l'Amministrazione Comunale intende avvalersi delle opportunità offerte dagli strumenti di intervento regionali, in particolare partecipando ai bandi 2008 per l'assegnazione di contributi per Programmi di Qualificazione Urbana (P.Q.U.) specificamente rivolti alla riqualificazione degli spazi e delle attività del commercio.

#### ASPETTO PROGRAMMATICO

L'intervento è stato già ipotizzato, discusso e prefigurato nel programma di governo dell'attuale Amministrazione. Già inserito nel piano triennale delle opere del Comune di Venaria per quanto concerne la riqualificazione del mercato e del Viale Buridani, presente inoltre nelle attività immateriali e di integrazione al Programma Integrato di Sviluppo Locale (P.I.S.L.) del 2005.

#### **Tipologia di intervento**

**progetto organico**

**lotto funzionale**

**componente di un complesso progettuale più ampio, ma senza autonomia funzionale**

#### **Note esplicative:**

Il tema caratterizzate l'intervento è la valorizzazione del commercio sia all'aperto che al chiuso ed il riordino dei mercati cittadini. Obiettivo che può essere raggiunto anche attraverso la realizzazione di percorsi pedonali protetti e piacevoli da percorrere privi di ostacoli e pericoli in modo da renderne piacevole la fruizione. L'intervento sarà infatti caratterizzato da un livello estetico adeguato a connotare la seconda via d'importanza dopo la via Mensa.

#### **Indicazioni relative ai soggetti coinvolti**

PROPONENTE e PROMOTORE

Comune di Venaria Reale

FINANZIATORE

Regione Piemonte, Comune di Venaria Reale

REALIZZATORE

Da individuarsi sulla base di affidamento condotto con procedure di gara aperta SMAT Torino per la parte dei sottoservizi di propria competenza

PROPRIETARIO

Comune di Venaria Reale

GESTORE

Comune di Venaria Reale

#### **Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati**

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

**Coerenza dell'intervento con gli indirizzi di programmazione regionale**

L'intervento è coerente con la *Priorità III – RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE*

Nello specifico con la *Misura III.1 Progetti di trasformazione urbana*: infrastrutturazione, direzionalità, recupero ambientale

**1.2 INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI ALTERNATIVE PROGETTUALI****Elenco e caratteristiche delle alternative progettuali individuate**

La formazione di una ipotesi di modifica (trasformazione, trasferimento) della sede di un'area mercatale deve necessariamente essere suffragata da una verifica, seppur di massima, della conservazione della capacità insediativa, atta, almeno, alla dimostrazione del rispetto dei diritti acquisiti dagli operatori interessati.

In questa fase di prevalente carattere programmatico, tale verifica viene condotta attraverso il raffronto del "fronte espositivo", tra l'attuale assetto su Viale Buridani e quello di una delle possibili ipotesi di sistemazione di Piazza De Gasperi, cui si aggiunge l'accennato prolungamento di circa 250 metri, su fila unica, lungo Viale Buridani, sino (in prima istanza) all'asse Matteotti/Papa Giovanni.

Tale confronto è reso più leggibile dallo specchio che segue:

CONFIGURAZIONE	LUNGHEZZA TEORICA DEL FRONTE ESPOSITIVO (metri)		
	SU PIAZZA DE GASPERI	SU VIALE BURIDANI	TOTALE
ATTUALE	0	1160	1160
IN IPOTESI	990	250	1240

Come risulta dal precedente specchio, il fronte espositivo teorico totale passa da circa 1160 a 1240 metri con una differenza, a favore della nuova capacità insediativa, di circa 80 metri.

E' chiaro che l'assegnazione di maggiori spazi (in termini di fronte espositivo) agli operatori, ovvero la puntuale verifica, in sede progettuale, del rispetto dei passi carrai, può comportare, l'occupazione di ulteriori spazi quali, ad esempio, la Piazza Deledda o lo stesso Viale Buridani mediante prolungamento verso Nord della fila unica ivi ipotizzata.

Rimanendo alla ipotesi prima schematizzata, va comunque osservato che il "rendimento" del fronte espositivo illustrato nella ipotesi. 2 risulta maggiore, per l'assenza di interferenze con l'alberatura, che qui eventualmente può essere distribuita lungo le corsie di servizio ivi indicate.

Sotto l'aspetto infrastrutturale, lo sviluppo urbanistico progettuale dell'ipotesi accennata comporta una approfondita verifica della capacità di parcheggio auto, in particolare per gli utenti, lungo gli assi Leonardo da Vinci, Leopardi (anche in connessione funzionale con il vicino Centro Commerciale "I Portici"), nonché lungo i tratti di Viale Buridani non più direttamente interessati dalla sede mercatale.

Da ultimo, ma non certo per importanza, deve essere considerato il fatto che, rispetto ad un mercato a sviluppo lineare, un mercato su piazza può comportare, di per sé, non secondari aspetti problematici in ordine alla leggibilità dell'offerta e alla possibile formazione di "zone d'ombra" scarsamente frequentate dai consumatori.

Ne discende, nel caso di sviluppo dell'ipotesi accennata, il richiamo alla massima attenzione, in fase esecutiva, alla distribuzione dei settori merceologici, con il criterio di formazione di adeguate polarità merceologiche in grado di orientare e distribuire il flusso di consumatori lungo l'intero fronte espositivo del nuovo mercato.

È stata inoltre presa in considerazione la possibilità di realizzare un parcheggio interrato sotto la piazza De Gasperi, ipotesi che non trova fattibilità rispetto alla necessità di disporre in tempi brevi di spazi mercatali ed anche perché il tessuto degli ambulanti si è mostrato poco interessato alla gestione integrata dello spazio.

Pertanto si è scelta la soluzione meno invasiva ovvero quella di legare l'intervento su Viale Buridani con la Piazza De Gasperi provvedendo – attraverso l'utilizzo degli elementi di riqualificazione - a connettere in un sistema unico anche il centro commerciale Leonardo da Vinci in modo da realizzare un'ossatura decisamente importante per il sistema del commercio a Venaria.

Inoltre il comune di Venaria è intenzionato a proporre la propria candidatura per l'accreditamento al programma regionale PQU per poter attivare le misure contenute nel programma specialmente quelle di seguito riportate:

- a. Formazione ed informazione degli attori coinvolti
- b. Sostegno del programma d'intervento del P.Q.U.
- c. Sostegno degli interventi promossi dalle imprese e dagli organismi associati di impresa esercenti nell'ambito di P.Q.U.

Ciò al fine di favorire la partecipazione delle imprese e dei soggetti privati alla riqualificazione complessiva dell'Asse Buridani

#### **Valutazione delle alternative per compatibilità**

Le alternative considerate sono quelle connesse alla necessità di organizzare la logistica per la realizzazione dell'opera.

Si sono valutate le seguenti ipotesi:

1. Riqualificazione tratto del Viale Buridani da corso Matteotti a piazza De Gasperi;
2. Il mercato di viale Buridani scorre fino ad attestarsi in piazza De Gasperi e libera l'area fino a piazza Petitti;
3. Sistemazione Piazza De Gasperi con predisposizione per tettoia;
4. Mercato del sabato si attesta tra le vie Buridani e Piazza De Gasperi, oppure scorre nelle vie perpendicolari a Viale Buridani;
5. Riqualificazione e connessione con il centro commerciale i Portici e nuova viabilità dell'area interessata.

Tali misure sono proponibili in via generale ma necessitano di una verifica preliminare di compatibilità (peraltro in corso di attuazione attraverso l'utilizzo di tavoli di discussione con i rappresentanti degli abitanti del quartiere e dei commercianti operanti nella zona) effettuata con gli operatori in modo di garantire la condivisione sociale del programma di interventi. Infatti non è possibile considerare la possibilità di intervenire per la riqualificazione dell'area senza considerare la necessità di procedere per lotti funzionalmente indipendenti e progressivi spostamenti e ri-assegnazione degli stalli.

### **1.3 MODALITÀ DI GESTIONE DELL'OPERA**

#### **Modello gestionale individuato**

Non è stato individuato un modello gestionale "ad hoc" in quanto una volta realizzato l'intervento lo stesso diverrà parte integrante delle normali infrastrutture urbane. Sarà la Città di Venaria, attraverso le proprie strutture preposte, a garantire le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria della sede viabile, dei servizi, del verde, degli arredi e delle attrezzature.

Il Comune presenterà la propria candidatura ai bandi di finanziamento dei PQU; in ogni caso per poter realizzare tale iniziativa bisogna prevedere una fase di concertazione con gli operatori commerciali ed immaginare in quella sede gli strumenti più idonei a gestire la riqualificazione ed il rilancio economico in senso commerciale del Viale.

## 2. FATTIBILITÀ TECNICA

### 2.1 INDICAZIONI TECNICHE “DI BASE” ED ESPLORAZIONI PREPROGETTUALI

#### Descrizione tecnica dell'opera

##### CARATTERI PRINCIPALI DELLA SEDE MERCATALE DI VIALE BURIDANI

Ad un primo esame si tratta di un mercato rispondente ai principali e consolidati criteri progettuali per il commercio su aree pubbliche, infatti:

- è caratterizzato da una impostazione lineare che risulta la più leggibile per i consumatori;
- risulta inserito nell'asse di massima concentrazione e qualificazione del commercio cittadino (Addensamento di Viale Buridani), e quindi gode delle migliori potenzialità per la formazione di un sistema complesso ed integrato di servizi distributivi;

Una analisi più dettagliata, particolarmente mirata sulla sezione geometrica trasversale del Viale Buridani, evidenzia, però, una serie di aspetti problematici legati all'impatto e soprattutto alla sicurezza:

- la sezione utile di Viale Buridani, a meno dei marciapiedi laterali, si assesta sui 16 metri, di cui circa 6,5 occupati dalla banchina sopraelevata centrale delimitata da alberatura storica su due filari.

Il nucleo interno di tale banchina, delimitato dai filari alberati, costituisce la corsia, forse eccessivamente larga, per il pubblico;

- l'accostamento degli automezzi degli operatori a ridosso della banchina centrale, verso cui è orientato il fronte di vendita dei posteggi, comporta, oltre ad un eccessivo impatto sul fronte dei negozi in sede fissa, la non percorribilità, di fatto, delle corsie stradali laterali, non solo per il normale traffico urbano, ma, soprattutto per eventuali mezzi di soccorso (V.V.F., ambulanze e simili);
- quest'ultima circostanza, non superabile dall'eventuale allargamento delle corsie laterali e dal conseguente restringimento della banchina centrale attraverso lo spostamento (abbattimento e ripiantumazione) dell'alberatura storica, comporta, in contrasto con le vigenti norme regionali:
  - l'assenza di una “sede propria” per l'area mercatale di maggior importanza cittadina;
  - una palese infrazione alle norme di sicurezza urbana, in ordine alle condizioni di accessibilità per i mezzi di soccorso, che interessa una ampia fascia del tessuto urbano centrale.

E' opportuno chiarire, sulla scorta di quanto sopra accennato, che l'attuale assetto del mercato di Viale Buridani è il risultato di una lenta evoluzione nel tempo di una collocazione spontanea (non programmata) che via via, anche attraverso l'adeguamento degli automezzi degli operatori e delle esigenze igienico espositive delle attrezzature, ha visto aumentare i livelli di impatto e di interferenza con il sistema urbano e con le più attuali e irrinunciabili condizioni ed esigenze di sicurezza e di qualità della scena urbana.

Da ciò discende, considerato il vigente quadro normativo nazionale e regionale che il mercato Buridani del sabato, nella attuale collocazione, non sembra possedere i requisiti per una responsabile reistituzione, nel rispetto dei più avanzati criteri e vincoli normativi, nell'ambito della prevista programmazione del sistema mercatale cittadino.

Da quanto prima accennato, la ricerca di una soluzione (definizione di una sede propria adeguatamente infrastrutturata e priva di interferenze con il sistema di circolazione e accesso veicolare anche alle proprietà private) deve tener conto delle esigenze di conservazione degli aspetti positivi in atto e quindi mantenere, per quanto possibile:

- la massima integrazione, anche in termini di accessibilità pedonale, con l'aggregato urbano centrale;
- le migliori condizioni di continuità con i principali addensamenti urbani e altre funzioni di servizio.

Considerando la disponibilità di aree in ambito urbano, una possibile soluzione, da assoggettare al confronto con le Categorie interessate, può essere correlata alla valorizzazione e riqualificazione della Piazza A. De Gasperi, in funzione di sede mercatale centrale, non solo per il mercato del sabato.

In termini di sistema, una simile ipotesi comporta i seguenti vantaggi di livello fisico-programmatico:

- formazione di una sede mercatale principale propria, secondo le vigenti indicazioni programmatiche regionali per i Comuni Subpolo della rete primaria;
- adeguamento territoriale del baricentro dei servizi mercatali alla espansione urbano-residenziale sud di recente e recentissimo impianto;
- creazione delle premesse per la riqualificazione del Viale Buridani, ed in particolare della fascia nord, quale boulevard urbano, in continuità fisico funzionale con la Via Mensa (con modalità e livelli di finitura scarsamente compatibili con le necessarie infrastrutturazioni e dotazioni impiantistiche di una moderna area mercatale), che costituisca asse qualificato di accesso alle attività del commercio in sede fissa e, nel contempo, asse privilegiato di accesso ai servizi mercatali, il cui baricentro risulta concettualmente ribaltato rispetto all'asse Matteotti/Papa Giovanni;
- mantenimento del collegamento funzionale con la sede storica di Viale Buridani, almeno nella giornata di sabato, attraverso una appendice lineare di elevata caratterizzazione merceologica, però su fila unica, estesa da Via Leonardo da Vinci, di massima, sino all'asse Matteotti/Papa Giovanni.

PLAIMETRIA GENERALE DELL'INTERVENTO





### **Risultati attesi – output - in beni e servizi**

La riqualificazione fisica del Viale Buridani; la concatenazione dello stesso alla piazza del mercato ed infine la connessione con il centro commerciale i Portici produrrà un *unicum* urbano dove il richiamo a boulevard francesi è pretenzioso ma nel piccolo.....

Si prevede il coinvolgimento dei commercianti della zona al fine di migliorare l'offerta commerciale e la diversificazione dei prodotti offerti; l'adeguamento del sistema dei servizi che potrebbero essere richiesti dalla nuova collocazione turistica di Venaria

Le associazioni di via saranno coinvolte per proporre eventi culturali e/o attività di promozione del piccolo Viale.

Se il commercio riesce ad intercettare il 10% dei turisti che arrivano a Venaria, come peraltro richiamato in altri studi , vuole dire avere 5.000 visitatori in più per fine settimana. La fase di espansione del commercio potrebbe produrre un incremento di posti di lavoro nel settore dei servizi e del terziario; settore questo che dalle analisi effettuate risulta in un momento particolarmente critico nel Comune di Venaria.

## 2.2 STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE

Quadro Economico Generale dell'intervento	
SCHEMA A - IMPORTO DEI LAVORI	
INTERVENTO OPR2	
ASSE COMMERCIALE VIALE BURIDANI – PIAZZA DE GASPERI	
QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n° 554 del 21/12/1999)	
<b>a) Lavori a base d'asta</b>	<b>€ 3.950.000</b>
a1) lavori ed opere	€ 4.000.000,00
a2) oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso	€ 50.000,00
a3) oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso	€ 100.000,00
<b>a4) totale lavori a base d'asta</b>	<b>€ 4.050.000,00</b>
<b>a5) totale importo appalto</b>	<b>€ 4.100.000,00</b>
<b>b) Somme a disposizione della stazione appaltante</b>	
b1) lavori in economia	€ 45.000,00
b1bis) arredi	
b2) rilievi, accertamenti e indagini	
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.	€ 10.000,00
b4) imprevisti	€ 170.000,00
b5) acquisizione aree o immobili	€ -
b6) accantonamento di cui all'art.133 D.Lgs. 163/06	€ 30.000,00
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.	€ 150.000,00
b8) spese per attività di consulenza, ecc	€ 50.000,00
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.	€ 5.000,00
b11) collaudo	€ 30.000,00
b12) IVA totale	€ 410.000,00
<b>Totale costo realizzazione</b>	<b>parziale € 900.000,00</b> <b>€ 5.000.000,00</b>
DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO	
parametro tecnico = mq	quantità = 8359
COSTI PARAMETRICI	
costo di costruzione = 478,52614	costo di realizzazione = 598,1576744

## 2.3 EVENTUALI PROBLEMI SU CUI PORRE L'ATTENZIONE IN FASE PROGETTUALE

Descrizione delle problematiche da considerare in fase progettuale
<p>Gli aspetti critici sono quelli che già sono stati descritti nella parte dedicata alle alternative procedurali, ovvero bisogna prevedere - in accordo con la popolazione e con i commercianti residenti - un piano dei lavori che rispetti rigorosamente le tempistiche predefinite.</p> <p>Nel dettaglio le fasi previste per la realizzazione dell'intervento e che possono incontrare il favore dei commercianti singoli e delle associazioni di categoria sono:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Riqualficazione tratto da corso Matteotti a piazza De Gasperi;</li> <li>2. Il mercato di viale Buridani scorre fino ad attestarsi in piazza De Gasperi e libera l'area fino a piazza Petitti;</li> <li>3. Sistemazione Piazza De Gasperi con predisposizione per tettoia;</li> <li>4. Mercato del sabato si attesta tra le vie Buridani e De Gasperi, ovvero scorre nelle vie perpendicolari a Viale Buridani;</li> <li>5. Riqualficazione e connessione con il centro commerciale i Portici e nuova viabilità dell'area interessata.</li> </ol>

### **3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

#### **3.1 COMPATIBILITA' URBANISTICA**

### **3.2 DESCRIZIONE SINTETICA DI EVENTUALI IMPATTI AMBIENTALI DOVUTI ALL'OPERA E MISURE COMPENSATIVE DA PRENDERSI**

#### **Macro-localizzazione dell'opera**

Si tratta di un intervento da condurre in pieno centro cittadino, non si tratta della parte antica ma sicuramente vi sono buone testimonianze di architetture minori di tipo eclettico e razionalistico.

L'intervento prevede la realizzazione di un sistema continuo che colleghi l'asse storico della città, che si diparte dalla Piazza Vittorio Veneto, alla zona di sviluppo moderna. L'intervento si dipanerà dalla Piazza Vittorio Veneto attraverso il Viale Buridani per concludersi nella Piazza De Gasperi.

Al termine del percorso già individuato dal Piano Urbano del Traffico ci sarà il nuovo mercato centrale in Piazza De Gasperi, che si estenderà anche su via Leopardi, resa pedonale, dove potranno essere collocate le fermate dei bus o delle navette provenienti da tutti i quartieri cittadini.

L'intervento di riqualificazione del Viale Buridani sarà complessivo, nel senso che la SMATorino provvederà a realizzare preventivamente la nuova fognatura. Il Viale sarà percorribile a senso unico e sarà occupato per lo più da un'area pedonale e ciclabile e saranno rinnovate le pavimentazioni, l'impianto I.P. e l'arredo.

Un aspetto di notevole problematicità nel procedimento di riorganizzazione territoriale e adeguamento infrastrutturale di Venaria è rappresentato dal mercato del sabato che si svolge lungo l'asse di Viale Buridani. Ciò discende anche dal fatto che si tratta della massima manifestazione mercatale cittadina, la quale, con circa 150 posteggi di varia dimensione e contenuto merceologico, esprime una funzione di servizio estesa all'intero territorio comunale, e che risulta in grado di orientare significativi flussi di utenza dai Comuni dell'intorno.

#### **Tipologia progettuale dell'opera pubblica e tecnologie adottate**

Si tratta di un tipico intervento di progettazione di infrastrutture stradali; le tecnologie adottate sono quelle normalmente in uso per la realizzazione di tratti di strade urbane, incroci a rotonde giratorie, installazione di impianti di illuminazione stradale, posa di segnaletica stradale orizzontale e verticale, installazione di arredo urbano, realizzazione di ciclo piste, etc.

La particolare coesistenza del progetto di riqualificazione del viale alberato con quella funzionale del principale mercato cittadino ha condotto l'Amministrazione venariese ad avvalersi di un gruppo particolarmente qualificato di progettisti (di cui alcuni degli elaborati sono inseriti in allegato) per attribuire all'intervento la massima qualità estetico-paesaggistica-funzionale.

#### **L'organizzazione, il sistema relazionale e di gestione dell'intervento**

Mentre la normale riqualificazione della sede viabile e dei marciapiedi non presenta difficoltà organizzative. Nel periodo di progettazione esecutiva dell'opera è necessario un enorme lavoro di concertazione con tutte le associazioni di categoria dei servizi commerciali permanenti e temporanei che insistono sul viale ma anche la costruzione di rapporti peer-to peer con i singoli commercianti.

Dal punto di vista organizzativo saranno i vari assessorati venariesi ad attivarsi di volta in volta per accompagnare il processo. La città ha inoltre intenzione di usufruire dei finanziamenti regionali concessi per i Programmi di Qualificazione Urbana (P.Q.U.) per cui presenterà prossimamente candidatura.

#### **A. Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo in materia ambientale e della conformità rispetto agli strumenti di pianificazione di settore**

L'insieme delle opere previste per l'intervento dell'"Asse commerciale" venariese risulta pienamente compatibile con la pianificazione di settore in materia ambientale. È inoltre un intervento conforme rispetto agli strumenti di pianificazione di settore.

## **B. Analisi dello stato attuale dell'ambiente**

### **Atmosfera**

In questa zona, in determinate ore del giorno ed in determinati periodi (fine settimana ) la concentrazione del traffico porta all'emissione ed alla concentrazione di gas, polveri e particolati derivanti dalla combustione dei motori degli autoveicoli. Nei giorni di mercato al sabato si producono ingorghi nelle zone limitrofe.

### **Ambiente idrico**

#### *Ambiente idrico superficiale*

Si tratta delle semplici acque meteoriche in scorrimento ed in raccolta sulla sede stradale.

#### *Ambiente idrico sotterraneo*

Nessun dato di interesse

### **Suolo e sottosuolo**

Ambiente già antropizzato da molti anni, nessun dato rilevante ai fini dell'intervento.

### **Vegetazione**

#### *Fauna*

Inesistente se non di passaggio.

#### *Ecosistemi*

Fortemente compromesso dagli insediamenti umani, notevole il viale alberato che verrà comunque ripristinato nell'intervento.

### **Paesaggio e Clima Fisico**

#### *Paesaggio*

Il lungo viale alberato, condizionando la velocità del traffico, è un luogo molto piacevole in cui la popolazione passeggia volentieri. La percezione del paesaggio costruito risulta però sfumata a causa della presenza degli alberi.

### **Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti e Salute pubblica**

#### *Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti*

Presenti quelle ambientali di norma

#### *Salute pubblica*

Nella norma torinese, che ne fa una delle città più inquinate d'Europa a causa del traffico veicolare.

## **C. Descrizione degli impatti dovuti all'opera e delle misure compensative da prevedersi**

### **Atmosfera**

In fase di cantiere, le macchine ed i mezzi d'opera potrebbero emettere gas e particolati fastidiosi; dovranno essere previste misure di mitigazione quali innaffiamento dei tratti di cantiere interessati dai lavori, apposizione di teli antipolvere, etc. La fluidificazione del traffico ottenuta con la riqualificazione dell'asse viario dovrebbe contribuire a mitigare gli impatti in fase di gestione.

### **Ambiente idrico**

#### *Ambiente idrico superficiale*

Nessuna modificazione da prevedersi.

#### *Ambiente idrico sotterraneo*

Nessuna modificazione ambientale da prevedersi a parte un miglioramento nell'efficienza della raccolta e smaltimento data dal rifacimento degli impianti.

### **Suolo e sottosuolo**

Nessuna modificazione da prevedersi.

### **Vegetazione**

#### *Fauna*

Nessuna modificazione da prevedersi.

#### *Ecosistemi*

Nessuna modificazione da prevedersi.

### **Paesaggio e Clima Fisico**

#### *Paesaggio*

Nessuna modificazione da prevedersi.

*Clima fisico*

In fase di cantiere potrebbe prodursi un aumento dell'inquinamento da rumore provocato dall'utilizzo dei mezzi d'oper; saranno necessarie misure per ridurre e/o attenuare l'impatto acustico. Nessuna modificazione da prevedersi in fase di gestione.

**Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti e Salute pubblica**

*Radiazioni ionizzanti e non ionizzanti*

Nessuna modificazione da prevedersi.

*Salute pubblica*

Mentre in sede di cantiere potrebbe provocare l'acuirsi dei fenomeni di rischio per la salute pubblica l'emissione di gas, e particolati (per questo sono previste misure di riduzione delle emissioni); in sede di messa a regime la diluizione dei flussi di traffico indurrà un miglioramento generale seppure limitato alle componenti in oggetto.

### 3.3 DESCRIZIONE SINTETICA DI EVENTUALI IMPATTI PAESAGGISTICI DOVUTI ALL'OPERA E MISURE COMPENSATIVE DA PRENDERSI

**Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo in materia paesaggistica e della conformità rispetto agli strumenti di pianificazione di settore**

L'intervento risulta pienamente coerente con la pianificazione di settore in materia paesaggistica. La scala e l'entità dell'intervento sono inoltre tali da incidere sulla qualità paesaggistica dei luoghi producendo un sensibile miglioramento percepibile sul senso di qualità estetica della conurbazione.

**Descrizione sintetica dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali**

L'attuale utilizzo per mercato interessa quasi l'intero sviluppo del Viale Buridani, dal momento che si diparte dalla sezione di incrocio con la Via Marconi, a ridosso del parcheggio antistante la sede Municipale, per raggiungere, dopo circa 640 metri, il fronte nord della Via Generale Dalla Chiesa.

**Documentazione fotografica del sito**









## 4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

### 4.1 BACINO DI UTENZA DELL'OPERA E DESCRIZIONE DELLA DOMANDA POTENZIALE

#### **Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale**

L'utenza è rappresentata dalla quota dei cittadini che normalmente frequentano il mercato di Venaria; che risulta peraltro essere ben frequentato e già adesso di buone dimensioni. L'aspetto assolutamente non trascurabile è però quello legato alla riqualificazione del tessuto commerciale fisso. È questo che può ottenere i maggiori benefici da un'azione di riqualificazione. Oltre tutto il commercio fisso è quello più attrezzato per ispondere ad una domanda rappresentata da un flusso turistico che mai si era avuto in città. Questo tipo di turismo è alla ricerca di offerte commerciali di qualità che potrebbero trasformare radicalmente il tessuto esistente innescando fenomeni sempre più profondi di trasformazione delle categorie e degli spazi merceologici venariesi. Un esempio del fenomeno già si sta presentando nella Via Mensa – quella più adiacente all'accesso della Reggia – che nel giro di pochi anni a seguito della riqualificazione degli spazi pubblici ha cambiato completamente aspetto e qualità sia architettonica che del commercio fisso.

#### **Bacino di utenza dell'opera e descrizione dell'offerta potenziale**

L'offerta potenziale è rappresentata dai commercianti residenti i quali ammontano a 163 esercizi. Al momento la tipologia commerciale risente di un'attività svolta su scala ridotta a causa della conformazione della via ma anche della poca attrattività che la stessa esercita sui frequentatori e/o turisti di passaggio.

Si tratta di una conformazione al momento adatta ad una città di modeste dimensioni, l'idea è quella di sviluppare tale tessuto al fine di intercettare il notevole flusso di turisti che visita la Reggia e che potrebbero - oltre che a visitare il bene faro - intrattenersi lungo le vie cittadine per effettuare qualche acquisto.

### 4.2 STIMA DI MASSIMA DEI POTENZIALI UTENTI

#### **Bilancio domanda-offerta**

Dalle precedenti riflessioni il bilancio domanda-offerta al momento appare privilegiare la prima.

Si rileva la presenza nell'ambito commerciale di una domanda potenziale di riqualificazione con funzioni sufficientemente differenziate e diffuse da poter accogliere il maggior numero di tipologie e di utenti.

Considerate le caratteristiche dell'asse il processo di riqualificazione dovrebbe innescare una forte trasformazione e dare l'impulso ad uno sviluppo occupazionale nel settore del terziario e dei servizi ad esso collegati.

#### **Stima di massima dei potenziali utenti**

Il processo di riqualificazione permette di aumentare i flussi economici dovuti ad una maggiore presenza di avventori che possono essere quantificati in linea di massima attorno al 3% dei visitatori complessivi gravitanti sul sistema Reggia-Parco della Mandria; tale stima porta ad una frequentazione annuale di circa 150.000 presenze

#### 4.3 STIMA EVENTUALI ENTRATE E COSTI DI GESTIONE

##### **Costi di investimento**

I costi di investimento sono rappresentati dal finanziamento dell'opera stimata nel quadro economico. Non vi sono particolari esposizioni dovuti a mutui e/o finanziamenti di soggetti terzi.

##### **Costi di esercizio**

I costi di esercizio sono rappresentati dalla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera pubblica quantificabili in:

- lo 0,1% annuo del valore dell'opera per la manutenzione ordinaria, pari a 5.000,00€;
- l'1% ogni 5 anni per la manutenzione straordinaria, pari a 50.000,00

##### **Eventuali rientri tariffari**

Non sono previsti rientri tariffari se non quelli già applicati al settore del commercio in via ordinaria.

#### 4.4 SOSTENIBILITA' DEI COSTI

##### **Piano di finanziamento**

Il piano finanziario è così articolato:

- il Comune di Venaria Reale contribuisce per 2.500.000,00 €, tale somma è stata contabilizzata nel piano triennale delle opere pubbliche e gli interventi sono previsti nel PUT, pertanto tale intervento gode della massima fattibilità finanziaria;
- si richiede un finanziamento di 1.500.000,00 € alla Regione Piemonte a valere sui fondi POR FESR; si potrà inoltre attivare lo strumento del PQU per essere presentato nell'ultima finestra del dicembre 2008;
- il contributo dei privati viene quantificato in 1.000.000,00 di Euro ed utilizzato per riqualificare gli esercizi pubblici; a tale proposito si rende necessaria l'attivazione del PQU per permettere una maggiore partecipazione al progetto dei soggetti privati.

Non essendo previsti rientri tariffari il bilancio di sostenibilità finanziaria risulta poco significativo se effettuato per via diretta.

In verità l'opera innesca un volano di maggiore flusso finanziario che potrebbe compensare gli investimenti e dare eventualmente un beneficio oggettivo.

Se si considerano i benefici indotti dal flusso turistico e dalla capacità dell'asse commerciale di attrarre una parte dei visitatori della Reggia si possono stimare dei rientri dovuti ai maggiori introiti gestiti dalle imprese commerciali.

Ipotizzando un'attrazione di 150.000 nuovi clienti la quantità di risorse risulterebbe ingente.

## 5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

### 5.1 DESCRIZIONE DEI BENEFICI E DEI COSTI PER LA COLLETTIVITA' LEGATI ALL'OPERA

#### **Benefici "con" intervento**

Con l'intervento si riesce a riqualificare una parte consistente del tessuto commerciale di Venaria producendo:

- la realizzazione di un asse commerciale naturale di pregio che a partire da Via Mensa connette il Viale centrale, la piazza del mercato, il centro commerciale i Portici;
- un ambiente rinnovato e meno intasato da automezzi privati, da polluzioni ed inquinamento acustico ed atmosferico;
- un aumento del sistema del verde pubblico;
- uno sviluppo occupazionale nel settore commerciale e più in generale del terziario.

#### **Benefici "senza" intervento**

La situazione resta stazionaria e non si hanno cambiamenti.

#### **Costi "con" intervento**

I costi con intervento sono rappresentati da:

- disagio per i cittadini residenti in corso di realizzazione dell'opera;
- mancato introito degli esercizi fissi e ambulanti per la scomodità dell'area;
- contributo richiesto agli esercenti per l'attuazione del progetto.

#### **Costi "senza" intervento**

La situazione resta stazionaria e non si hanno cambiamenti

## 6. VERIFICA PROCEDURALE

### 6.1 DESCRIZIONE PUNTUALE DI TUTTI I VINCOLI CHE GRAVANO SULL'OPERA

<b>Adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali</b>
No sono previsti vincoli procedurali.

<b>Interferenze con altri enti</b>
Non vi sono interferenze con altri enti.

<b>Partners istituzionali, gestionali e finanziari</b>
I partners individuati dal progetto sono le associazioni di categoria commerciali ed i singoli commercianti, che parteciperanno al progetto finanziando le riqualificazioni dei propri esercizi .

<b>Competenze tecniche e gestionali</b>
Ufficio lavori pubblici e l'ufficio commercio del Comune di Venaria.

### 6.2 DESCRIZIONE PUNTUALE DEI PASSAGGI NORMATIVI E PROCEDURALI CHE SI INTENDONO ATTUARE PER SUPERARE I VINCOLI INDICANDO I RELATIVI TEMPI

<b>Passaggio normativo</b>	<b>Inizio</b>	<b>Fine</b>

