



**COMUNE DI BORGOFRANCO D'IVREA**  
Via Mombarone n.3 - 10013 Borgofranco d'Ivrea (TO)  
Telefono 0125 755811

## **BALMETTI ON THE ROAD**

### **Riqualificazione area attrezzata**

### **PROGETTO ESECUTIVO**

Riqualificazione di aree attrezzate di sosta temporanea a fini turistici  
e alla valorizzazione del turismo all'aria aperta

Febbraio 2026

## **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**



**PROGETTISTA** ARCH. MARINA D'ONOFRIO

[www.marinadonofrioarchitetto.it](http://www.marinadonofrioarchitetto.it)

Tel 3341136832 - E-mail [arch.marina.donofrio@gmail.com](mailto:arch.marina.donofrio@gmail.com)

Via Bianzè 42, Torino, 10143 TO

P. iva 11683500018 - C.F. DNFMNRN88E68G712A

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino

Iscrizione n. 9830

## DATI GENERALI

- **Richiedente:** *Comune di Borgofranco d'Ivrea*
- **Ubicazione:** *Borgofranco d'Ivrea (TO)*
- **Identificativi catastali:** *Sez. A - Foglio 13, n. 95*
- **Professionista incaricato:** *Arch. Marina D'Onofrio – iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino n. 9830*
- **Oggetto dell'intervento:** Il presente progetto esecutivo ha per oggetto la riqualificazione funzionale, paesaggistica e impiantistica dell'area camper comunale sita in località Balmetti di Sotto, nel Comune di Borgofranco d'Ivrea (TO).

## 1. INTRODUZIONE E FINALITÀ DELL'INTERVENTO

Il presente progetto esecutivo riguarda la riqualificazione dell'area camper comunale situata in località Balmetti di Sotto, nel Comune di Borgofranco d'Ivrea (TO), identificata catastalmente al Foglio 13 – Mappale 95.

L'intervento si inserisce nell'ambito del Bando del Ministero del Turismo – Promozione del Turismo prot. n. 0215334/2024 del 27.09.2024, finalizzato allo sviluppo del turismo di prossimità, all'aria aperta ed ecosostenibile, con particolare attenzione alla valorizzazione delle infrastrutture di sosta temporanea.

L'area oggetto di intervento è già destinata alla sosta camper; il progetto non comporta variazione della destinazione d'uso né consumo di nuovo suolo, ma si configura come un intervento di riqualificazione funzionale, paesaggistica e impiantistica volto a migliorare la qualità dell'offerta turistica e l'integrazione dell'infrastruttura nel contesto territoriale.


## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE, CULTURALE E TURISTICO

L'area di intervento, inoltre, è ubicata nel **Comune di Borgofranco d'Ivrea, Sezione Catastale A – Foglio 13, Mappale 95**, in **località Balmetti di Sotto**, in un ambito di margine tra l'abitato e il contesto paesaggistico circostante.



Ai sensi del **Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) vigente**, l'area ricade in **Zona S – Servizi e attrezzature di interesse pubblico**, con destinazione urbanistica compatibile con la funzione di **area di sosta per camper**. L'intervento proposto si configura come **riqualificazione di un'infrastruttura esistente**, senza variazione della destinazione d'uso e senza incremento del consumo di suolo.



 Aree per attività ed attrezzature di interesse generale comunale  
( P ) Aree destinate a parcheggio pubblico

[www.marinadonofrioarchitetto.it](http://www.marinadonofrioarchitetto.it)

Tel 3341136832 – E-mail [arch.marina.donofrio@gmail.com](mailto:arch.marina.donofrio@gmail.com)

Via Bianzè 42, Torino, 10143 TO

P. iva 11683500018 – C.F. DNFMRN88E68G712A

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino

Iscrizione n. 9830

## 2.1 Il sistema dei Balmetti

La località dei Balmetti rappresenta uno degli ambiti più identitari del Comune di Borgofranco d'Ivrea.

I Balmetti sono cantine naturali scavate nella collina morenica, caratterizzate dalla presenza delle cosiddette "ore", correnti d'aria naturali che mantengono costanti temperatura e umidità, storicamente utilizzate per la conservazione del vino.

Si tratta di un patrimonio storico e architettonico di grande valore, strettamente connesso alla tradizione vitivinicola locale e alla cultura rurale del territorio. L'area conserva ancora oggi un forte significato sociale e identitario, testimoniato anche dalla toponomastica (Via del Buonomore, Via di Bacco, Via della Coppa) e dalle manifestazioni tradizionali.

L'area camper si colloca in prossimità di questo sistema storico e ne costituisce un naturale punto di accesso e supporto alla fruizione.

## 2.2 La Via Francigena e il ruolo strategico dell'area

Elemento di particolare rilievo strategico è la presenza della **Via Francigena**, storico itinerario culturale europeo riconosciuto dal Consiglio d'Europa, che attraversa il territorio comunale e transita lungo **Via del Buonomore**, in prossimità diretta dell'area oggetto di intervento.

La Via Francigena rappresenta oggi non soltanto un percorso religioso, ma una vera e propria infrastruttura culturale e turistica internazionale, capace di attrarre flussi costanti di pellegrini, camminatori e turisti interessati a forme di mobilità lenta e sostenibile.

La riqualificazione dell'area camper assume quindi una valenza ulteriore:

- punto di sosta qualificato lungo l'itinerario;
- infrastruttura di supporto per un'utenza internazionale;
- nodo di connessione tra turismo itinerante su ruota e turismo pedonale;
- elemento di presidio territoriale lungo il tracciato.

La prossimità alla Via Francigena lungo Via del Buonomore rafforza il ruolo dell'intervento come azione di sistema e non come semplice riqualificazione locale.

## 2.3 Sistema paesaggistico e reti territoriali

Il territorio comunale è inserito in un contesto di elevato valore ambientale e culturale:

- paesaggi vitivinicoli della Dora Baltea, riconosciuti nel Registro Nazionale dei Paesaggi Rurali Storici;
- prossimità al Parco dei Cinque Laghi (SIC);
- collegamento con la "Città Industriale di Ivrea" – Sito UNESCO;
- presenza di reti ciclabili e collegamenti ferroviari regionali;
- inserimento nel Distretto del Commercio "Dalla Dora al Chiusella".

In tale quadro, l'area camper si configura come infrastruttura strategica di servizio a un sistema territoriale complesso e articolato, capace di integrare turismo culturale, naturalistico, enogastronomico e sportivo.

### **3. STATO DI FATTO E CRITICITÀ**

L'analisi dello stato attuale dell'area evidenzia una serie di criticità di natura funzionale, qualitativa e impiantistica.

Le corsie di manovra risultano sovradimensionate rispetto alle reali necessità operative, con un utilizzo inefficiente delle superfici disponibili. Le aree verdi appaiono poco strutturate e non pienamente valorizzate sotto il profilo paesaggistico.

I servizi igienici esistenti risultano inadeguati per qualità e organizzazione funzionale, mentre risultano assenti servizi complementari quali lavanderia, distributori automatici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

È inoltre carente la dotazione di attrezzature dedicate al tempo libero, al relax e alla permanenza prolungata degli utenti.



[www.marinadonofrioarchitetto.it](http://www.marinadonofrioarchitetto.it)

Tel 3341136832 – E-mail [arch.marina.donofrio@gmail.com](mailto:arch.marina.donofrio@gmail.com)

Via Bianzè 42, Torino, 10143 TO

P. iva 11683500018 – C.F. DNFMRN88E68G712A

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino  
Iscrizione n. 9830

## 4. OBIETTIVI DEL PROGETTO

### 4.1 Riqualificazione funzionale e razionalizzazione degli spazi

L'intervento prevede una riorganizzazione planimetrica dell'area, con ottimizzazione delle corsie di manovra, ridefinizione degli stalli e recupero di superfici da destinare a verde.

Tale azione risponde a una logica di efficientamento dell'infrastruttura pubblica, finalizzata a:

- migliorare la sicurezza e la leggibilità degli spazi;
- garantire una gestione più efficace dei flussi;
- incrementare la qualità complessiva della fruizione.

#### Benefici attesi:

- aumento dell'attrattività dell'area;
- miglioramento della percezione di ordine e qualità;
- incremento della competitività rispetto ad altre aree di sosta.

### 4.2 Miglioramento della qualità architettonica e paesaggistica

L'ampliamento delle superfici verdi e la riduzione delle aree impermeabili costituiscono una scelta programmatica orientata alla rigenerazione leggera e alla qualificazione ambientale dell'infrastruttura.

L'intervento mira a rafforzare l'integrazione dell'area nel contesto morenico dei Balmetti, contribuendo alla valorizzazione del paesaggio rurale storico.

#### Benefici attesi:

- miglioramento del microclima locale;
- riduzione dell'impatto visivo delle superfici asfaltate;
- maggiore coerenza con il contesto paesaggistico;
- incremento della qualità percepita dell'offerta turistica.

#### **4.3 Potenziamento dei servizi e qualificazione dell'offerta**

Il rifacimento del blocco servizi, l'inserimento della lavanderia e l'installazione di distributori automatici rispondono all'esigenza di elevare lo standard qualitativo dell'infrastruttura.

L'obiettivo programmatico è trasformare l'area camper da semplice spazio di sosta a luogo di permanenza e accoglienza strutturata.

##### Benefici attesi:

- aumento della permanenza media degli utenti;
- maggiore soddisfazione e fidelizzazione dell'utenza;
- incremento della spesa sul territorio;
- rafforzamento dell'indotto locale.

#### **4.4 Promozione della mobilità sostenibile e transizione ecologica**

L'installazione di colonnine di ricarica elettrica si inserisce in una strategia coerente con le politiche nazionali ed europee di decarbonizzazione e mobilità sostenibile.

L'intervento intende adeguare l'infrastruttura alle nuove tipologie di turismo itinerante, favorendo l'utilizzo di camper elettrici o ibridi e supportando la mobilità leggera.

##### Benefici attesi:

- riduzione delle emissioni atmosferiche;
- allineamento dell'area agli standard contemporanei di sostenibilità;
- rafforzamento dell'immagine del Comune come territorio attento alla transizione ecologica.

#### **4.5 Integrazione con il sistema dei Balmetti e la Via Francigena**

Uno degli obiettivi strategici prioritari è il rafforzamento del legame tra l'area camper, il sistema storico dei Balmetti e la **Via Francigena**, che attraversa il territorio comunale transitando lungo **Via del Buonomore**, in prossimità dell'area oggetto di intervento.

L'infrastruttura assume il ruolo di nodo territoriale di supporto ai flussi del turismo lento, costituendo:

- punto di sosta qualificato per pellegrini e camminatori;
- elemento di connessione tra turismo su ruota e turismo pedonale;
- presidio lungo un itinerario culturale europeo.

Benefici attesi:

- incremento dei flussi turistici legati ai cammini storici;
- maggiore integrazione tra infrastrutture e patrimonio culturale;
- consolidamento dell'identità territoriale;
- rafforzamento del posizionamento strategico dell'area nel sistema dei percorsi europei.

#### **4.6 Incentivazione della permanenza e generazione di valore territoriale**

Attraverso il miglioramento complessivo degli spazi, dei servizi e della qualità ambientale, il progetto mira a incentivare soggiorni più lunghi e una maggiore fruizione delle risorse locali.

L'obiettivo programmatico è generare valore territoriale attraverso:

- l'incremento dei tempi di permanenza;
- l'aumento della spesa turistica;
- la valorizzazione delle attività commerciali e vitivinicole locali;
- il rafforzamento dell'economia di prossimità.

Benefici attesi:

- crescita dell'indotto economico locale;
- maggiore vitalità del tessuto commerciale;
- incremento della visibilità del territorio.

## 5. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

### 5.1 Riorganizzazione planimetrica, viabilità interna e stalli camper

È prevista la modifica della corsia di manovra e la conseguente rilocalizzazione degli stalli destinati alla sosta temporanea di autocaravan, con l'obiettivo di ottimizzare l'uso delle superfici disponibili e incrementare le aree a verde.

Gli stalli sono dimensionati secondo normativa vigente e dotati di adeguata segnaletica orizzontale e verticale.

La sistemazione dell'area prevede superfici idonee al carico veicolare e corretta regimentazione delle acque meteoriche.

L'intervento comprende:

- demolizioni puntuali delle pavimentazioni esistenti;
- realizzazione di nuovo sottofondo stabilizzato;
- nuova pavimentazione bituminosa;
- segnaletica orizzontale e verticale;
- cartellonistica informativa dedicata all'area camper.

### 5.2 Riqualficazione e ampliamento delle aree verdi – Area attrezzata

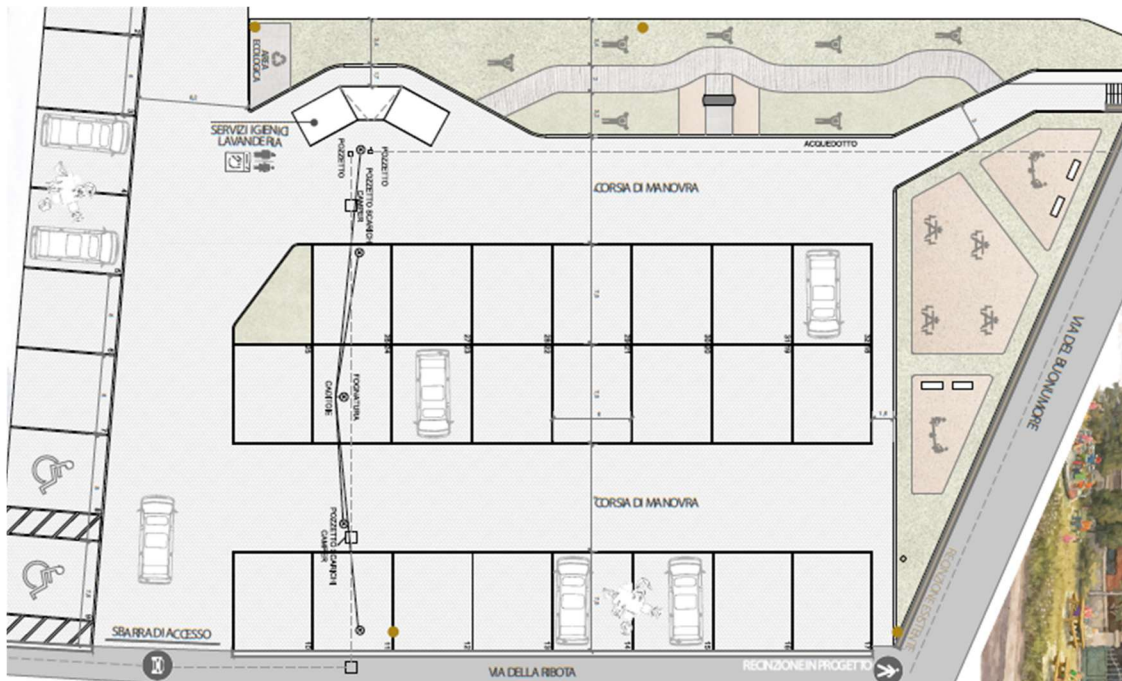
La riduzione delle superfici pavimentate consente l'ampliamento delle aiuole e delle superfici verdi esistenti, con formazione di tappeto erboso e sistemazione del verde.

L'intervento riguarda prevalentemente l'estensione delle aree verdi esistenti, integrate da limitate porzioni di nuova formazione.

All'interno delle aree verdi saranno inserite:

- tavoli pic-nic ancorati al suolo, destinati alla sosta e alla fruizione collettiva degli spazi aperti;
- attrezzature ludiche per bambini, complete di pavimentazione antitrauma;
- attrezzature sportive outdoor;
- panchine e cestini portarifiuti.

Gli arredi e le attrezzature saranno realizzati in materiali idonei per esterni, resistenti agli agenti atmosferici e conformi alle normative di sicurezza vigenti. La disposizione è studiata per garantire adeguato distanziamento, accessibilità e integrazione armonica nel contesto paesaggistico, favorendo momenti di aggregazione e permanenza qualificata.



[www.marinadonofrioarchitetto.it](http://www.marinadonofrioarchitetto.it)

Tel 3341136832 – E-mail [arch.marina.donofrio@gmail.com](mailto:arch.marina.donofrio@gmail.com)

Via Bianzè 42, Torino, 10143 TO

P. iva 11683500018 – C.F. DNFMRN88E68G712A

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino  
Iscrizione n. 9830

### 5.3 Completamento recinzione perimetrale in legno

È previsto il completamento della recinzione perimetrale in legno, in continuità con quella esistente.

L'intervento comprende:

- realizzazione di plinti di fondazione;
- posa di elementi verticali in legno trattati per resistere agli agenti atmosferici;
- integrazione formale con la parte già presente.

L'opera garantisce delimitazione, sicurezza e corretta integrazione paesaggistica.



### 5.4 Regolamentazione degli accessi – Sbarra automatica

È prevista l'installazione di una sbarra automatizzata in corrispondenza dell'ingresso carrabile unico e principale dell'area.

Il sistema sarà dotato di apertura automatica e dispositivo di controllo accessi, al fine di garantire gestione ordinata della sosta e maggiore sicurezza.



### 5.5 Rifacimento blocco servizi e realizzazione lavanderia

Il blocco servizi esistente sarà oggetto di ristrutturazione completa.

[www.marinadonofrioarchitetto.it](http://www.marinadonofrioarchitetto.it)

Tel 3341136832 – E-mail [arch.marina.donofrio@gmail.com](mailto:arch.marina.donofrio@gmail.com)

Via Bianzè 42, Torino, 10143 TO

P. iva 11683500018 – C.F. DNFMRN88E68G712A

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino

Iscrizione n. 9830

La nuova configurazione interna prevede:

- ristrutturazione dei servizi igienici e delle docce nelle porzioni laterali;
- inserimento di locale lavanderia nella parte centrale del fabbricato, con installazione di una lavatrice e un'asciugatrice.

L'intervento comprende:

- demolizione delle finiture esistenti;
- rifacimento pavimenti e rivestimenti;
- adeguamento impianti idrico-sanitari ed elettrici;
- produzione di acqua calda sanitaria;
- sostituzione della porta di ingresso con serramento a doppio battente in PVC effetto legno, coerente con il contesto.

L'obiettivo è rendere l'intero blocco pienamente fruibile, igienicamente adeguato e idoneo all'utilizzo continuativo.



## 5.6 Installazione colonnine di ricarica elettrica

Saranno installate n. 2 colonnine di ricarica per veicoli elettrici, destinate principalmente ai camper elettrici o ibridi plug-in, ma utilizzabili anche per veicoli leggeri.

Le postazioni saranno dotate di:

- linea elettrica dedicata;
- quadro di protezione;
- segnaletica specifica;

[www.marinadonofrioarchitetto.it](http://www.marinadonofrioarchitetto.it)

Tel 3341136832 – E-mail [arch.marina.donofrio@gmail.com](mailto:arch.marina.donofrio@gmail.com)

Via Bianzè 42, Torino, 10143 TO

P. iva 11683500018 – C.F. DNFMRN88E68G712A

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino

Iscrizione n. 9830

- conformità alle normative vigenti.

L'inserimento è previsto in coerenza con l'organizzazione degli stalli.



### 5.7 Spostamento isola ecologica

È previsto lo spostamento dell'attuale isola ecologica in posizione più funzionale rispetto alla nuova organizzazione planimetrica.

La nuova configurazione prevede struttura perimetrale in legno con funzione di contenimento e schermatura dei contenitori, migliorando l'integrazione paesaggistica.



[www.marinadonofrioarchitetto.it](http://www.marinadonofrioarchitetto.it)

Tel 3341136832 – E-mail [arch.marina.donofrio@gmail.com](mailto:arch.marina.donofrio@gmail.com)

Via Bianzè 42, Torino, 10143 TO

P. iva 11683500018 – C.F. DNFMRN88E68G712A

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino

Iscrizione n. 9830

## 5.8 Servizi aggiuntivi

È prevista l'installazione di distributori automatici di bevande e beni di prima necessità, al fine di incrementare l'autonomia dell'utenza e qualificare l'offerta dell'area.

## 6. BENEFICI ATTESI

L'intervento è destinato a generare effetti positivi sotto il profilo:

### Turistico

- aumento attrattività dell'area;
- incremento permanenza media;
- rafforzamento del turismo outdoor e dei cammini (Via Francigena);
- valorizzazione del sistema dei Balmetti.

### Ambientale

- incremento superfici verdi;
- contenimento impermeabilizzazione;
- promozione mobilità elettrica;
- miglioramento microclima locale.

### Economico

- rafforzamento indotto locale;
- sostegno alle attività commerciali e ricettive;
- incremento flussi turistici qualificati.

## 7. CONCLUSIONI

Il progetto "Balmetti on the Road" si configura come intervento strategico per il Comune di Borgofranco d'Ivrea, capace di integrare infrastruttura turistica, valorizzazione culturale e sostenibilità ambientale.

L'area camper viene trasformata da semplice spazio di sosta a nodo qualificato del sistema territoriale, in stretta relazione con:

- il patrimonio storico dei Balmetti,

[www.marinadonofrioarchitetto.it](http://www.marinadonofrioarchitetto.it)

Tel 3341136832 – E-mail [arch.marina.donofrio@gmail.com](mailto:arch.marina.donofrio@gmail.com)

Via Bianzè 42, Torino, 10143 TO

P. iva 11683500018 – C.F. DNFMRN88E68G712A

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino

Iscrizione n. 9830

- il tracciato della Via Francigena lungo Via del Buonomore,
- il sistema dei paesaggi vitivinicoli della Dora Baltea,
- la rete dei percorsi ciclabili e naturalistici.

L'intervento consolida il ruolo dell'area quale porta di accesso al territorio e infrastruttura di supporto al turismo lento, responsabile e integrato.

**[www.marinadonofrioarchitetto.it](http://www.marinadonofrioarchitetto.it)**

**Tel** 3341136832 – **E-mail** [arch.marina.donofrio@gmail.com](mailto:arch.marina.donofrio@gmail.com)

Via Bianzè 42, Torino, 10143 TO

P. iva 11683500018 – C.F. DNFMRN88E68G712A

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Torino

Iscrizione n. 9830