

# SCHEMA INTERVENTO

OOPP9

RECUPERO DEI CENTRI URBANI DI NOLE  
E VILLANOVA C.SE

OOPP9

## 1. QUADRO CONOSCITIVO

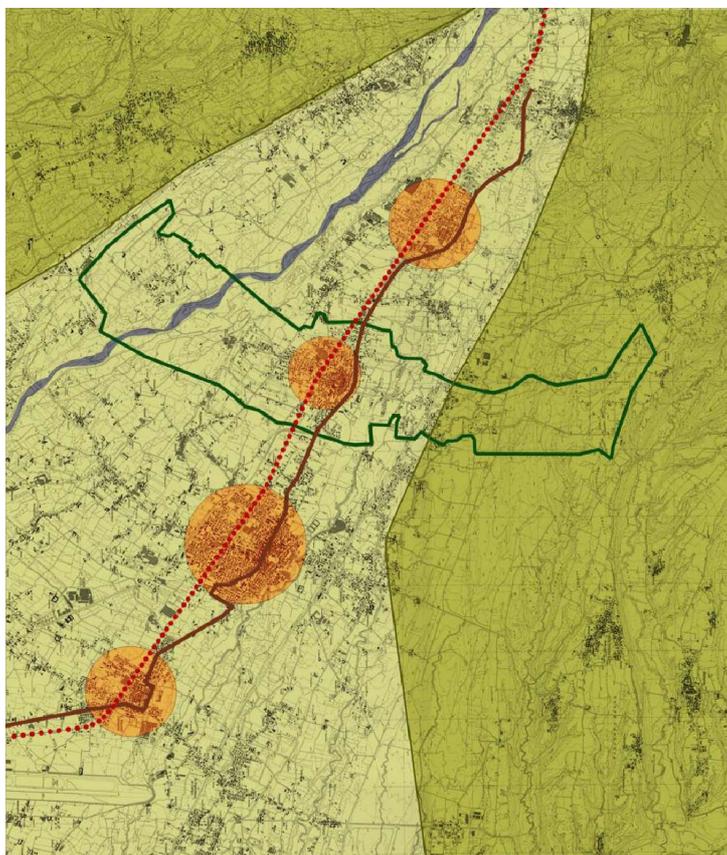
### 1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

#### Localizzazione dell'intervento

L'intervento in oggetto prevede il recupero dei centri urbani di Nole e Villanova Canavese.

#### Breve descrizione del contesto

##### *Contesto territoriale*



I centri urbani di Nole e Villanova C.se si dispongono sulle direttrici che collegano Torino alle Valli di Lanzo, la Strada Provinciale n. 2 da una parte e la linea ferroviaria Torino – Ceres dall'altra e sono delimitati a sud dal Torrente Stura di Lanzo.

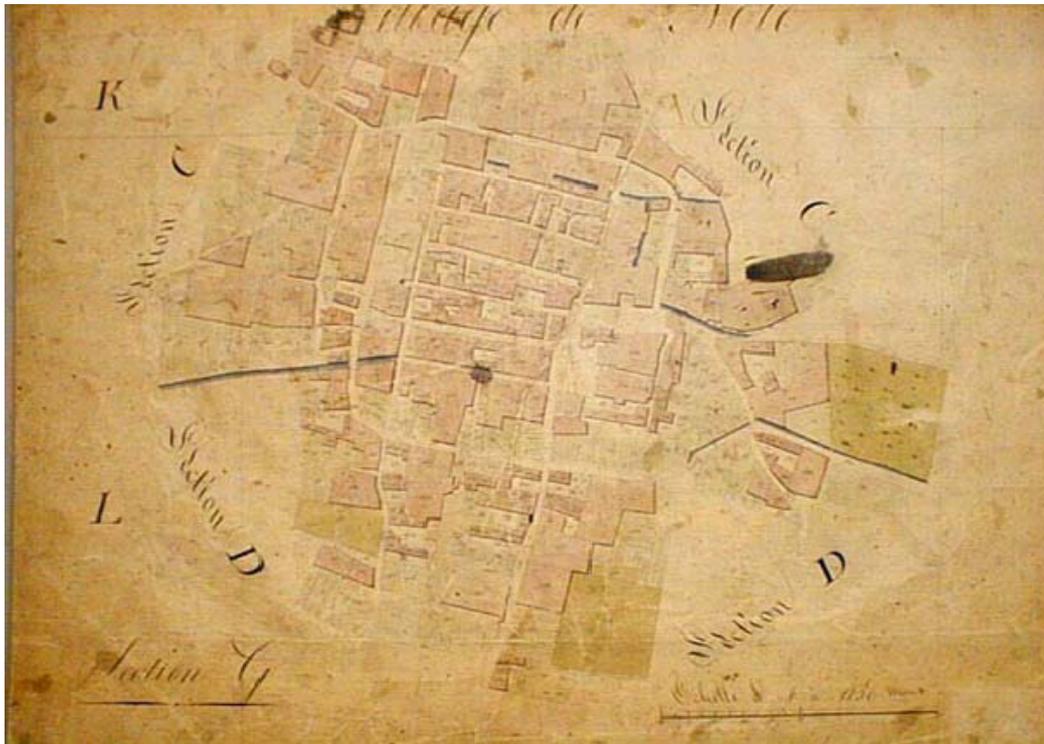
Entrambi i centri urbani presentano una certa compattezza del nucleo originario a cui si affianca una urbanizzazione recente, più irregolare e frammentaria, che si dissolve gradualmente verso le aree rurali.

##### *Indicazioni storiche*

**Nole:** le notizie storiche riguardo lo sviluppo del paese sono piuttosto scarse, sono individuabili alcune date fondamentali:

1000-1100: indagini archeologiche rilevano la presenza di una chiesa romanica;

1209: Nole compare in un documento con l'accezione *Novolis*;  
 1336: Margherita di Savoia, reggente la caastellania di Ciriè, concedeva alla popolazione del *locus Novolarum* la costruzione di un *recetum* intorno alla chiesa, un recinto costituito da mura, fossati, ponti levatoi a difesa del paese dai continui saccheggi. Le vie del centro storico riflettono tuttora la struttura urbanistica medioevale, sviluppatasi intorno alla chiesa.



Villanova C.se:

#### Tipologia di intervento

progetto organico

**lotto funzionale** cioè un'opera che, pur essendo parte di un intervento più vasto, possiede una propria autonomia tecnico-funzionale ed economica ed è perciò capace di generare benefici anche in assenza della realizzazione delle altre componenti dell'intervento più vasto

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

Note esplicative:

#### Indicazioni relative ai soggetti coinvolti

- Proponenti = Comuni di Nole e Villanova C.se;
- Finanziatore = richiesta finanziamento alla Regione Piemonte
- Soggetto realizzatore = individuato mediante procedura di gara ad evidenza pubblica
- Soggetti proprietari = Comuni di Nole e Villanova C.se
- Soggetti gestori = Comuni di Nole e Villanova C.se

#### Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (sinergie)

#### Compatibilità dell'opera con gli indirizzi di programmazione regionale e provinciale

I principali enti interessati alla realizzazione dell'intervento sono i Comuni di Nole e Villanova C.se, tuttavia si avranno ripercussioni positive dal punto di vista della fruizione e benefici generalizzati sia per i residenti che per gli utenti esterni.

Dalla realizzazione di spazi espositivi si potranno realizzare sinergie per esempio con altre associazioni

degli artigiani, Proloco, fondazioni artistiche ecc.

Tale intervento ha l'obiettivo di valorizzare e facilitare la fruizione di due centri urbani inseriti nel territorio ricompreso nel contesto degli altri interventi previsti dal presente PTI "Paesaggi Reali", quali ad esempio le opere OPPR5, OOPP6, OOPP9, OPRE5, OPRE8.

### **Coerenza dell'intervento con le priorità strategiche regionali**

Nell'ambito delle priorità strategiche regionali I – IV, gli interventi compresi in questo studio ricadono nella priorità III – riqualificazione territoriale, punto 6.

Si riporta nel seguito la descrizione completa della priorità III.

#### *PRIORITÀ III - RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE*

- 1. Progetti di trasformazione urbana: infrastrutturazione, direzionalità, recupero ambientale.*
- 2. Coesione sociale e qualità della vita (inclusione, sicurezza, salute, accesso alla conoscenza): rafforzamento della rete dei servizi socio-sanitari, culturali e sportivi, percorsi per l'integrazione socio-lavorativa dei soggetti svantaggiati.*
- 3. Logistica, con particolare riferimento allo sviluppo dei servizi intermodali integrati.*
- 4. Miglioramento dell'accessibilità aeroportuale, ferroviaria e stradale.*
- 5. Mobilità sostenibile: sviluppo dei servizi di trasporto alternativi al mezzo privato e sistemi innovativi di gestione del traffico.*
- 6. Valorizzazione del patrimonio architettonico e storico-culturale materiale e immateriale: promozione e valorizzazione dei sistemi turistico-culturali (beni "faro", sistemi e reti territoriali), tutela e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio architettonico, sviluppo dei prodotti tipici di qualità, realizzazione di interventi formativi.*
- 7. Diversificazione delle attività economiche nelle zone rurali.*
- 8. Progettazione integrata transfrontaliera.*

## 1.2 INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI ALTERNATIVE PROGETTUALI

<b>Elenco e caratteristiche delle alternative progettuali individuate</b>

<b>Valutazione SWOT delle alternative</b>

<b>Valutazione delle alternative per compatibilita'</b>

## 1.3 MODALITÀ DI GESTIONE DELL'OPERA

<b>Modello gestionale individuato</b>

## 2. FATTIBILITÀ TECNICA

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

<b>Descrizione tecnica dell'opera</b>
<u>Riqualificazione Piazza di Villanova</u> In previsione di una successiva pedonalizzazione dell'intera area, si prevede la pavimentazione totale della piazza con cubetti di porfido o simili ed opportune cordolature, delimitando attualmente le due corsie per il passaggio degli automezzi tramite dissuasori e/o fittoni, rimovibili in futuro. L'intervento sulla pavimentazione stradale delle vie che si immettono sulla piazza comprende: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ rimozione dello strato di collegamento ( binder ) di 5 cm circa e del tappeto d'usura di 3 cm circa, ormai degradati, attraverso un'adeguata scarifica;</li><li>▪ rifacimento del tappeto d'usura di 3 cm e del suddetto strato di collegamento.</li></ul> L'arredo urbano sarà costituito da panchine e fioriere in pietra o in materiale ligneo.
<u>Riqualificazione Centro Urbano di Nole</u> L'intervento di ricostruzione della torre campanaria è stato oggetto di analisi e proposte progettuali eseguite dal Politecnico di Torino, che riguardava anche la sistemazione della piazza, e da uno studio di fattibilità eseguito dallo Studio Tecnico Angelino & Associati in cui sono anche definiti i principali elementi tecnici di riferimento per una successiva progettazione dell'opera. Per le successive fasi di progettazione è previsto di attivare una apposita convenzione con il Politecnico di Torino. Per la realizzazione del parcheggio interrato occorre eseguire indagini geologiche e geotecniche puntuali in quanto l'area è interamente lambita da edifici. La struttura del parcheggio è prevista in c.a. con solaio avente portanza adeguata al transito di veicoli di media dimensione. La superficie della piazza, sia nel tratto carraio che in quello pedonale è previsto con pavimentazione lapidea in cubetti di porfido, lastre di pietra naturale ed acciottolato.

<b>Planimetrie esplicative</b>
Si rimanda alle tavole allegare contenenti estratti cartografici, planimetrie, documentazione fotografica.

<b>Risultati attesi – output - in beni e servizi</b>
L'intervento di riqualificazione ha lo scopo di migliorare la qualità degli insediamenti urbanistici e dell'ambiente urbano in genere, migliorando contestualmente la qualità della vita dei residenti e creare poi le condizioni per attrarre investimenti privati finalizzati al recupero del patrimonio edilizio degradato e per l'insediamento di attività economiche, in particolare terziarie e commerciali.

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

<b>Quadro Economico Generale dell'intervento</b>
--



## SCHEMA B1 - IMPORTO DEI LAVORI INTERVENTI PUBBLICI

### INTERVENTO CODICE OOPP9 - riqualificazione della Via San Sebastiano in Nole -

#### QUADRO ECONOMICO SINTETICO

a) **Totale importo appalto** € 98.000,00

#### Somme a disposizione della stazione

b) **appaltante**

b1) arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti € 4.900,00

b2) acquisizione aree o immobili

b3) spese tecniche, collaudo, ecc. € 10.500,00

b4) IVA totale € 9.800,00

parziale € 25.200,00

**Totale costo realizzazione** € **123.200,00**

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

#### Descrizione delle problematiche da considerare in fase progettuale

Per quanto riguarda la piazza di Villanova non si rilevano particolari problematiche mentre, per quanto riguarda la ricostruzione del campanile di Nole si rinvia allo studio di fattibilità eseguito dallo studio Angelino e Associati.

Ovviamente occorrerà seguire le specifiche indicazioni che verranno dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici.

In merito al parcheggio interrato le attenzioni sono rivolte in specifico agli aspetti geologici ed inoltre agli eventuali ritrovamenti archeologici.

### 3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

#### 3.1 COMPATIBILITÀ URBANISTICA

<b>Livello di compatibilità urbanistica</b> L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:
<b>Estremi di approvazione della strumentazione urbanistica Comunale:</b> <b>Comune di Nole:</b> <b>P.R.G.C.</b> approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.45/43034 del 13/2/95 pubblicata sul B.U.R. n.11 del 5/3/95 e variante strutturale n.1 approvata con deliberazione della Giunta Regionale n.14-27505 del 07/06/1999. <b>Comune di Villanova Canavese:</b> <b>P.R.G.C.</b> approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.42-20717 del 7 luglio 1997 pubblicata sul B.U.R. n.31 del 06/08/1997
<b>Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:</b> <b>Comune di Nole:</b> - zona di Centro Storico individuata ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 - La piazza è inoltre vincolata a Parcheggio Pubblico. <b>Comune di Villanova Canavese:</b> - zona di Centro Storico individuata ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77
<b>Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento</b> Vedi tavv. allegate
<b>Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione</b>
<b>Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:</b>
<b>Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali:</b> <b>Villanova:</b> <b>Regolamento Edilizio</b> Art. 35 "decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione" . Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo. Art. 46 "passaggi pedonali e marciapiedi" 1. I marciapiedi su strada devono essere realizzati prioritariamente in lastre di Pietra di Luserna regolari con giunti retti ed in alternativa in cubetti di porfido. 2. I marciapiedi devono essere generalmente rialzati di minimo cm. 15 dal piano del sedime veicolare; in corrispondenza degli attraversamenti devono essere previsti scivoli per i disabili. 3. Ove le condizioni esistenti non consentano il percorso pedonale sopraelevato, questo dovrà essere opportunamente segnalato con protezioni verticali. 4. La sezione stradale carrabile dovrà essere pavimentata con materiale lapideo (lastre o cubetti lapidei). <b>Nole</b> <b>Regolamento edilizio</b> Art. 35 "decoro degli spazi pubblici e di uso pubblico e loro occupazione" . Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati ad uso pubblico, all'interno del centro abitato, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.

**Art. 46 - Passaggi pedonali e marciapiedi**

1. Nel centro abitato, tutte le vie di nuova formazione e, per quanto possibile, quelle esistenti devono essere muniti di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

2. L'esecuzione dei marciapiedi, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.

3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.

4. I marciapiedi da realizzarsi ai lati di strade di nuova esecuzione devono essere costruiti con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all' 8%.

5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezioni con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12%.

6. Qualora, per situazioni ambientali o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo per la circolazione, l'Amministrazione Comunale dispone che i marciapiedi ed i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo.

7. E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del "Codice della Strada" e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

**Vincoli e altre prescrizioni normative:**

Le piazze non sono soggette ad altri vincoli normativi;

La ristrutturazione dell'edificio di proprietà comunale che si affaccia sulla piazza di Nole e la ricostruzione della torre campanaria sono soggetti al vincolo di cui alla parte II del D. Lgs. 42/2004

**L'intervento è:**

<input checked="" type="checkbox"/>	<b>CONFORME</b>	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in materia
<input type="checkbox"/>	<b>NON CONFORME</b>	salvaguardia La ristrutturazione con mutamento di destinazione d'uso del fabbricato ex Sede Municipale di Nole non è conforme alla destinazione d'uso a servizi pubblici assegnata dal PRGC.

In caso di non conformità:

**Tipo di variante urbanistica necessaria:**

<input checked="" type="checkbox"/>	<b>Art. 17, c. 7, L.R. 56/77</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Art. 17, c. 8, L.R. 56/77</b>
<input type="checkbox"/>	<b>Altro</b>

**Tempi previsti:** gg.120

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

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

Riqualificazione Via San Sebastiano in Nole e Piazza di Villanova C.se

L'intervento non è configurabile nell'elenco delle attività soggette alle procedure di impatto ambientale ai sensi della L.R. 40/98.

#### B. Descrizione dettagliata dello stato dell'ambiente

Riqualificazione Via San Sebastiano e Piazza Vittorio Emanuele in Nole e Piazza IV Novembre di Villanova C.se

Centro urbano, senza presenza di elementi ambientali caratterizzanti.

#### B1. Punti di forza e di debolezza del sistema ambientale interessato - criticità

Trattandosi di interventi da realizzare in ambiti urbani di particolare valore storico e ambientale risulta importante curare gli aspetti più propriamente urbanistici ed architettonici.

Particolare cura dovrà essere prevista per la progettazione dei percorsi, degli spazi di pertinenza delle attività che si affacciano sulle piazze, degli elementi di arredo, la scelta dei materiali che dovranno essere rispettosi del contesto storico.

#### C1. Descrizione sintetica dei parametri macro-localizzativi dell'opera

Le opere sono localizzate nei Centri Storici dei Comuni di Villanova Canavese e Nole

#### C2. Descrizione dettagliata delle principali modificazioni previste

Riqualificazione Via San Sebastiano e Piazza Vittorio Emanuele in Nole e Piazza IV Novembre di Villanova C.se

In tutti gli interventi previsti, dalla riqualificazione di piazze e strade in ambito di centro storico ne conseguono effetti positivi dal punto di vista della riduzione delle emissioni in atmosfera.

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

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

Le opere non contrastano con il quadro normativo vigente in materia paesaggistica né con strumenti di pianificazione di settore. (I Comuni non sono dotati di Piani Urbani del Traffico o dei Parcheggi)

#### b. Descrizione sintetica dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali

Verso le piazze si affacciano immobili vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali ed in particolare:

- piazza di Villanova: la Chiesa e il Municipio;
- piazza di Nole: la Chiesa e il complesso parrocchiale, l'edificio ex Municipio, altri immobili di interesse documentario ma non vincolati;

#### c. Documentazione fotografica del sito

- vedi tavole allegate;



## 4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

### 4.1 BACINO DI UTENZA DELL'OPERA, ANALISI DELLA DOMANDA POTENZIALE E DEI COMPETITORI PRESENTI

Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale

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

### 4.2 STIMA DEI POTENZIALI UTENTI

Bilancio domanda-offerta

Stima dei potenziali utenti

### 4.3 PIANO FINANZIARIO DELL'OPERA – ANALISI COSTI RICAVI

Costi di investimento

Costi di esercizio

Eventuali rientri tariffari

Oneri finanziari

Valore attuale netto finanziario

Saggio di rendimento interno finanziario

### 4.4 SOSTENIBILITA' DEI COSTI E COPERTURA FINANZIARIA

Schema di copertura finanziaria

## 5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

### 5.1 ANALISI AGGREGATA DI CARATTERE SOSTANZIALMENTE DESCRITTIVO DEI BENEFICI E DEI COSTI “ESTERNI O INDIRETTI” PER LA COLLETTIVITA’

Costi “con” intervento

Costi “senza” intervento

Benefici “con” intervento

Benefici “senza” intervento

Valore attuale netto economico

Saggio di rendimento interno economico

## 6. VERIFICA PROCEDURALE

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

**Adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali**

--

**Interferenze con altri enti**

--

**Partners istituzionali, gestionali e finanziari**

--

**Competenze tecniche e gestionali**

--

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

Passaggio normativo	Inizio	Fine

### 6.3 CRONOPROGRAMMA DELLE SCADENZE TEMPORALI

Attività /Mese	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

## 7. ANALISI DI SENSIBILITA' E DI RISCHIO

### 7.1 ANALISI DI SENSIBILITA'

<b>Analisi di sensibilità</b>

### 7.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEI FATTORI DI RISCHIO

<b>Analisi di rischio</b>