

SCHEDA INTERVENTO

15.2.2.4

RIQUALIFICAZIONE AREA INDUSTRIALE DEL
COLOMBE'

OPRE4

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Localizzazione dell'intervento

ROBASSOMERO – Zona Industriale del Colombè

Breve descrizione del contesto

L'area si trova a sud del territorio di Robassomero, in un sito completamente pianeggiante e confinante a Nord-Est con il Torrente Stura, ad Est con l'azienda agricola La Bellotta, a Sud-Est e Sud-Ovest con il Parco Regionale della Mandria e si sviluppa lungo l'asse di collegamento Torino Valli di Lanzo con la strada Direttissima delle Valli di Lanzo.

Il comprensorio industriale è costituito da un agglomerato di stabilimenti di varia dimensione (prevalentemente piccole e medie aziende) situati in area industriale composta da grandi comparti all'interno di un reticolo di strade disposte tra di loro ortogonalmente. L'area è quasi completamente edificata, salvo una residua parte ad est per la quale è in corso di formazione un PEC, esteso a circa metà di un comparto, con il quale verrà completata l'edificazione della zona e verranno cedute le ultime aree per servizi.

Tipologia di intervento

progetto organico

lotto funzionale

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

Note esplicative:

Indicazioni relative ai soggetti coinvolti

Proprietari di piccole e medie aziende e proprietari di lotti da edificare

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati

Comune di Robassomero

Coerenza dell'intervento con gli indirizzi di programmazione regionale

L'intervento si inquadra ampiamente nelle linee previste dalla Priorità III codice 1 (progetti di trasformazione urbana: infrastrutturazione, direzionalità, recupero ambientale).

L'opera è coerente con gli indirizzi di programmazione di livello superiore in quanto indirizzata alla riqualificazione di un'area industriale confermata nei Piani Territoriali, Regionale e Provinciale.

L'intervento è coordinato con l'intervento pubblico del medesimo PTI "Paesaggi Reali" e denominato OOPP5 – Centro servizi integrati del Comprensorio produttivo del Colombè, il quale ha i seguenti obiettivi: creazione di un sistema di servizi alle imprese, oggi totalmente assente nell'area industriale di Robassomero, che costituirà la base per un potenziamento delle capacità produttive e della qualità del sistema delle imprese insediate, con lo svolgimento di attività di rilevante interesse anche nei confronti del Comprensorio della Venaria. L'intervento complessivo è articolato in una pluralità di edifici,

l'edificio che riguarda l'intervento OOPP5 rappresenta la prima fase (AI1) e comprende un Centro servizi costituito da un edificio di 1.200 mq. di SLP circa, con le relative opere infrastrutturali (strade, parcheggi, verde ed opere a rete).

1.2 INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI ALTERNATIVE PROGETTUALI

Elenco e caratteristiche delle alternative progettuali individuate

Non ci sono alternative in quanto si tratta sostanzialmente di opere di sistemazione dell'esistente.

Valutazione delle alternative per compatibilita'

Non si allegano per il motivo di cui in precedenza.

1.3 MODALITÀ DI GESTIONE DELL'OPERA

Modello gestionale individuato

La gestione sarà effettuata dal Consorzio industriale o Società da esso costituita. I costi di gestione saranno a carico del Consorzio o della Società.

2. FATTIBILITÀ TECNICA

2.1 INDICAZIONI TECNICHE “DI BASE” ED ESPLORAZIONI PREPROGETTUALI

Descrizione tecnica dell'opera

Il progetto prevede la chiusura complessiva della zona industriale, denominata “Colombè”, perimetrando l'intera area con una recinzione, installazione di una guardiola con guardiania armata, collocata all'ingresso dell'area lungo la Via F.lli Kennedy, che verrà divisa in due strade una privata di accesso al Colombè, una pubblica per l'accesso alla zona residenziale del Colombè e al collegamento con il resto del territorio di Robassomero, lungo la strada del Verde.

L'intervento prevederà anche la sistemazione complessiva delle strade con posa di tutti i cordoli in cemento prefabbricato a delimitazione del nastro stradale e delle banchine di sosta che verranno sistemate per consentire il parcheggio.

I lavori interesseranno tutte le strade del consorzio Colombè, che qui si elencano:

- Via F.lli Kennedy; Via Leonardo da Vinci; Via De Gasperi; Via Einaudi; Via Casale; Via C. Colombo; Via Giolitti; Via Cavour;

A tal fine, qui di seguito viene enunciata la descrizione dei lavori che verranno eseguiti sulle carreggiate stradali, nelle dimensioni rilevate dalle sezioni tipo approvate con delibera del Consiglio Comunale n° 2 del 10/febbraio/1962.

-Esecuzione pulizia della pavimentazione esistente con carico e trasporto del materiale di risulta a pubblica discarica autorizzata;

-posa di tutti i cordoli e formazione di rilevato per costituire le banchine di sosta;

-Completamento della rete di illuminazione del comparto.

-Esecuzione di ricariche e risagomature delle strade, nelle zone che presentano avvallamenti, con materiali bituminosi (tout-venant), dello spessore compreso di 8 cm., sistemazione dei chiusini e delle griglie di raccolta della acque piovane, alla quota della nuova pavimentazione;

-Fornitura e asperzione di emulsione bituminosa acida al 65% per l'ancoraggio del nuovo manto alla pavimentazione;

-Formazione di manto di usura (tappetino) con la fornitura, e stesa con macchina vibrofinitrice di conglomerato bituminoso dello spessore finito compreso di cm. 3, cilindratura con rullo di peso adeguato e stesa di sabbia a saturazione finale;

-Posa di recinzione in rete elettrozincata plastificata a chiusura e perimetrazione dell'intero comparto del Colombè;

-Realizzazione di guardiola di vigilanza all'ingresso dell'area industriale che sarà sita sulla Via F.lli Kennedy;

-realizzazione di banchina di sosta all'ingresso dell'area industriale per favorire la sosta dei Tir in arrivo;

-Ricostituzione del Consorzio del Colombè, con nomina di Presidente, per la gestione e manutenzione dell'area, o costituzione di società.

Planimetrie esplicative

Vedasi documentazione allegata: Allegato n. 1 – Tavole n. 1, 2, 3 e 3/A

Risultati attesi – output - in beni e servizi

Riqualficazione dell'area tesa all'eliminazione dei furti, prostituzione e abbandono di rifiuti. Si prevedono sinergie per risparmi energetici, quali riscaldamento e elettrici, risparmi telefonici e di guardiania. Il progetto si inserisce in una linea strategica finalizzata alla promozione delle aziende e delle risorse locali in materia di sviluppo, in materia di ambiente, infrastrutture territoriali. Sostegno allo sviluppo locale finalizzato al rinforzo del sistema turistico facente capo alla Reggia di Venaria e al Parco della Mandria.

L'intervento è coordinato con l'intervento pubblico del medesimo PTI “Paesaggi Reali” e denominato OOPP5 – Centro servizi integrati del Comprensorio produttivo del Colombè.

2.2 STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE

Quadro Economico Generale dell'intervento	
QUADRO ECONOMICO SINTETICO	
a) Totale importo lavori	2.160.000,00
b) Dettaglio delle voci di costo	
Rifacimento strade, realizzazione rete	1.700.000,00
Illuminazione, allacciamenti, imprevisti	
arredi, indagini, allacciamenti,	
b1) imprevisti	
b2) acquisizione aree o immobili	
b3) spese tecniche, collaudo, ecc.	100.000,00
b4) IVA totale	360.000,00
	<i>parziale</i> € 2.160.000,00
Totale costo realizzazione	€ 2.160.000,00

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

Descrizione delle problematiche da considerare in fase progettuale
Interferenza dei lavori con le attività attualmente presenti nell'area, in particolare con il traffico e la movimentazione delle merci, per cui deve essere in sede di progettazione esecutiva considerata l'esecuzione (fase di cantiere) con modalità che consentano la regolarizzazione del traffico per zone.

3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 COMPATIBILITÀ URBANISTICA

Livello di compatibilità urbanistica L'intervento è compatibile con il vigente PRGC, ed è assoggettato alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia comprese nelle: NdiA relative alle aree RA per servizi (art. 10 e art. 14 – Tabb. 10/a/1, 10/a/2, 10/b/1, 10/b/2; Tabb. 9/a, 9/b/1, 9/b/2, 9/b/3, 9/b/4) del PRGC vigente approvato con DGR n°34-1896 del 28/12/2005 e successiva variante parziale approvata con DCC n°42 del 24/11/2006, alle quali si rimanda.
Area urbanistica in cui è compreso l'intervento: L'intervento è inserito in zonizzazione RA aree di riordino da attrezzare con indice di superficie Rc max ½ e AI aree attrezzate di nuovo impianto, con RC max ½ (vedi art. 14 NdiA PRGC vigente)
Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento Vedi Allegato n. 1 - Tavola n.1 - Estratto PRGC scala 1:5000, Estratto Piano D'Area scala 1:10000 e Carta di Sintesi
Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione Estratto da art. 14 NdiA PRGC vigente (Tabb. 10/a/1, 10/a/2, 10/b/1, 10/b/2): Area RA : Aree industriali di riordino da attrezzare, con possibilità di inserimento di destinazioni terziarie. Caratteristiche Urbanistiche ed Edilizie: Comprensorio industriale del Colombè, già in parte edificato e dotato di infrastrutture. Previsioni di Intervento: Si prevede il completamento degli insediamenti mediante interventi di ampliamento dei complessi produttivi esistenti o di completamento sui lotti residui. Rc. max ½ della superficie fondiaria, U.f. = 1 mq/mq.; H max edifici m. 12,00, misurata all'intradosso delle travi di copertura del capannone oppure dell'intradosso del solaio di copertura degli uffici. L'altezza dei volumi tecnici e/o impianti, comprese canne fumarie e simili è comunque limitata a m. 15. Per i fabbricati uffici sono concessi n. 3 piani fuori terra max. Estratto da art. 14 NdiA PRGC vigente (Tabb. 9/a, 9/b/1, 9/b/2, 9/b/3, 9/b/4): Area AI: Attrezzate di nuovo impianto. Caratteristiche urbanistiche ed edilizie: Area libera del Comprensorio industriale del Colombè utilizzabile per destinazioni produttive, terziarie e standard urbanistici ex art. 21 L.R. 56/77 e smi. Previsioni di intervento: Interventi soggetti a formazione di strumento urbanistico esecutivo P.E.C. ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e smi. Con dismissione gratuita di aree per standard urbanistici pregressi del Comprensorio industriale (mq. 14.115) e degli standard urbanistici propri delle destinazioni d'uso consentite (produttive e terziarie) calcolati rispetto all'area territoriale residua e in funzione delle destinazioni d'uso previste e delle relative edificabilità. Gli standard urbanistici saranno pari al 20% della Superficie territoriale destinata a produttivo e al 100% della Sul per le destinazioni terziarie. Rc. max ½ della superficie fondiaria. U.f.= 1 mq./mq. H max edifici m. 12,00, misurata all'intradosso delle travi di copertura del capannone oppure dell'intradosso del solaio di copertura degli uffici. L'altezza dei volumi tecnici e/o impianti, comprese canne fumarie e simili è comunque limitata a m. 15. Per i fabbricati uffici sono concessi n. 3 piani fuori terra max.
Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi: //
Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali: Vedi art. 10 e art. 14 (Tabb. 10/a/1, 10/a/2, 10/b/1, 10/b/2; Tabb. 9/a, 9/b/1, 9/b/2, 9/b/3, 9/b/4) del PRGC vigente e Regolamento edilizio vigente.
Vincoli e altre prescrizioni normative: L'area oggetto di intervento ricade nella zona contraddistinta con la lettera "F" nella tavola n. 3V2 del Piano d'Area del Parco Regionale "La Mandria". Tale zona è normata dall'art. 15 delle NdiA della II Variante al Piano d'Area approvata con D.C.R. n. 620 – 3606 del 28/02/2000.
L'intervento è:

X	CONFORME	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in
	NON CONFORME	salvaguardia

In caso di non conformità:

Tipo di variante urbanistica necessaria:		//
	Art. 17, c. 7, L.R. 56/77	
	Art. 17, c. 8, L.R. 56/77	
	Altro	
Tempi previsti:		

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

Macro-localizzazione dell'opera
L'opera riguarda la sistemazione delle strade dell'area industriale principale di Robassomero denominata RA ed AI (superficie complessiva mq. 682.000, circa 1.600 addetti), la quale è circondata da aree prevalentemente agricole soggette al pre-parco della Mandria.

Tipologia progettuale dell'opera pubblica e tecnologie adottate
Opera di tipo stradale. Tipo di intervento: manutenzione straordinaria e nuova costruzione di limitatamente alla guardiola di vigilanza.

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

A. Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo in materia ambientale e della conformità rispetto agli strumenti di pianificazione di settore
L'intervento è compatibile con il quadro normativo ambientale (Piano di bacino) ed è conforme agli strumenti di pianificazione urbanistica (Comune di Robassomero) e territoriale PTR Regionale e PTCP della Provincia di Torino.
L'intervento è compatibile in particolare con le Norme del Piano d'Area della zona pre-Parco della Mandria in cui è inserito.
Non esistono vincoli tecnici che condizionano l'attuazione dell'opera, in quanto l'area è a destinazione propria compatibile con il progetto e non si ritrovano elementi ostativi dal punto di vista idrogeologico o ambientale in generale.

B. Analisi dello stato attuale dell'ambiente
L'ambiente è caratterizzato dalla presenza di insediamenti produttivi estesi a tutta l'area industriale, senza particolari caratteristiche negative o di pericolosità ambientale. Gli insediamenti sono complessivamente in buono stato manutentivo e dotati dei sistemi di depurazione delle acque e dell'aria in relazione alle caratteristiche delle lavorazioni in conformità alle normative vigenti in materia.
L'area è dotata delle necessarie infrastrutture: le strade però, pur essendo di caratteristiche e sezione adeguata, sono obsolete e necessitano di interventi di ripristino e di sistemazione, come anche di illuminazione pubblica.

C. Descrizione degli impatti dovuti all'opera e delle misure compensative da prevedersi
Non si rilevano impatti negativi ad esclusione, in fase di cantiere, delle interferenze dei lavori con le attività esistenti (impatto di tipo temporaneo). Per tale impatto, limitato nel tempo, occorrerà prevedere un'organizzazione della viabilità delle varie zone dell'area.

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 rispetta le normative in materia paesaggistica di settore ed è conforme agli strumenti di pianificazione relativi, in particolare alle Norme del Piano d'Area della zona pre-Parco della Mandria in cui è inserito.

Sotto il profilo procedimentale, oltre alle normali procedure autorizzative comunali e degli enti preposti (ASL, VV.FF) l'area è soggetta alle normative ed alle autorizzazioni di cui all'art. 15 delle NdiA della II Variante al Piano d'Area approvata con D.C.R. n. 620 – 3606 del 28/02/2000.

La pratica dovrà essere inviata all'Ente Parco del Parco Regionale "la Mandria" che approverà con Determina e per conoscenza alla Regione Piemonte Settore Beni Ambientali in subdelega.

Descrizione sintetica dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali

L'intorno dell'area produttiva è costituito da aree soggette alla tutela paesistico-ambientale secondo la normativa del pre-parco della Mandria. Tali aree sono a destinazione agricola con morfologia piana con lievi ondulazioni segnate dal bacino idrografico minore e caratterizzate da poche edificazioni in piccoli annucleamenti rurali o cascine.

Documentazione fotografica del sito

Vedasi documentazione allegata: Allegato n. 2

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
//

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

4.2 STIMA DI MASSIMA DEI POTENZIALI UTENTI

Bilancio domanda-offerta
//

Stima di massima dei potenziali utenti
//

4.3 STIMA EVENTUALI ENTRATE E COSTI DI GESTIONE

Costi di investimento
//

Costi di esercizio
//

Eventuali rientri tariffari
//

4.4 SOSTENIBILITA' DEI COSTI

Piano di finanziamento
//

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

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

Benefici "con" intervento
//

Benefici "senza" intervento
//

Costi "con" intervento
//

Costi "senza" intervento
//

6. VERIFICA PROCEDURALE

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

Adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali

L'intervento sarà realizzato entro settembre 2009, il progetto è già stato approvato con delibera della Giunta Comunale di Robassomero n. 122 del 17/12/2007, Sarà presentato in Commissione Igienico Edilizia per ottenere il Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere entro l'anno 2008.

Interferenze con altri enti

Comune di Robassomero

Partners istituzionali, gestionali e finanziari

Partners privati.

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
Autorizzazione comunale, Permesso di Costruire	settembre 2008	gennaio 2009

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
Progetti: preliminare, definitivo ed esecutivo	X	X	X																		
Autorizz.				X	X	X															
Gara di Appalto							X	X													
Realizzazione									X	X	X	X	X	X	X						
Collaudo																X	X				

ALLEGATI ALLO STUDIO DI FATTIBILITA'

Allegato 1 - Progetto di fattibilità: Planimetrie esplicative e schemi grafici dell'opera

Allegato 2 - Documentazione fotografica del Sito

Allegato 1 - Progetto di fattibilità: Planimetrie esplicative e schemi grafici dell'opera

Allegato 2 - Documentazione fotografica del Sito