

METROMONTANO

Verso la competitività sostenibile del tessuto produttivo
la riqualificazione del territorio e la conoscenza

Studio di fattibilità

Sistema APEA – Sistema Sangone – (ps-san-1)

PROGRAMMA TERRITORIALE INTEGRATO
Regione Piemonte – Bando Programmi Territoriali Integrati 2006-2008
2° Fase Programma Operativo

STUDIO DI FATTIBILITÀ

PS-SAN-1

Sistema APEA Sangone

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Il PTI indica una serie di aree industriali dislocate nei territori comunali che si sviluppano lungo il corso del torrente Sangone. In realtà sono solo una parte dell'intero distretto industriale che ha caratteristiche eterogenee anche se in gran parte (circa il 70%) ruota intorno al settore automobilistico, ancora in molti casi legato all'indotto Fiat. La vocazione dell'area resta inequivocabilmente industriale.

Si possono trovare situazioni di eccellenza, in particolare per quanto riguarda la ricerca, il settore ferroviario o di singole imprese che sono riuscite a rinnovarsi ed uscire dalla logica dell'indotto Fiat, ma è evidente anche una situazione di difficoltà di un settore nato dalle monocommesse fornite dalla casa automobilistica torinese, con scarse propensioni all'innovazione e alla flessibilità del nuovo mercato.

BEINASCO

Localizzazione dell'intervento

L'area è compresa tra due importanti vie di comunicazione: a nord con la Strada Provinciale Torino-Orbassano, a sud con la diramazione autostradale per Pinerolo.

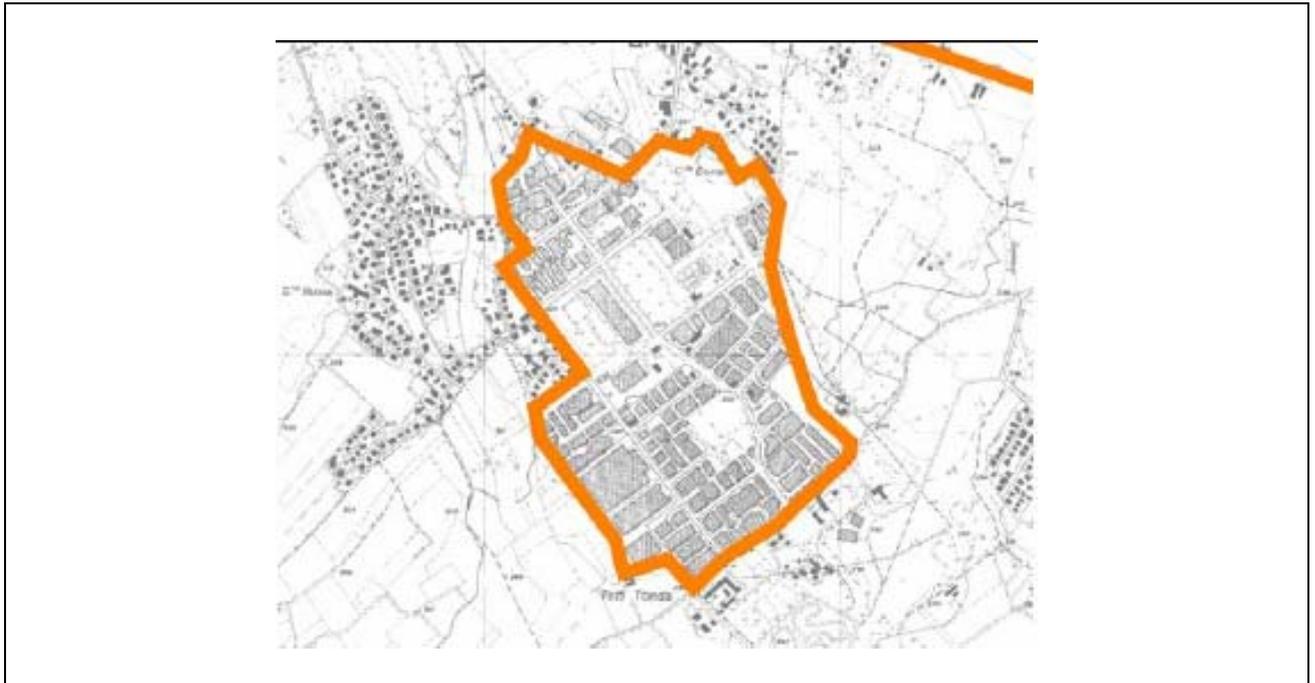


Breve descrizione del contesto

L'area di studio individuata comprende il completamento, il recupero e la riqualificazione di un ambito produttivo esistente e consolidato di medie dimensioni. Pertanto si tratta di un sito in gran parte già urbanizzato e infrastrutturato da riqualificare ed ampliare.

Vedi Relazione illustrativa capitolo "Un inquadramento e una chiave interpretativa".

BRUINO



Breve descrizione del contesto

Principio localizzativo comune alle diverse aree del Sistema Sangone è l'opzione per la concatenazione e l'interazione a livello intercomunale tra i siti, in questo caso tra l'area di studio di Bruino e quella individuata nel comune di Rivalta. Anche nel caso specifico l'area di studio individuata è adiacente un ambito produttivo esistente e consolidato di medie dimensioni risalente agli sessanta. Si tratta pertanto di un sito in parte già urbanizzato e infrastrutturato che necessita di interventi di adeguamento e mitigazione ambientale. I collegamenti dell'area con l'esterno avvengono attraverso la vicina Strada Provinciale.

Vedi Relazione illustrativa capitolo "Un inquadramento e una chiave interpretativa".

ORBASSANO



Breve descrizione del contesto

Nel caso specifico l'area di studio individuata è adiacente un ambito produttivo esistente e consolidato, anche se di minori dimensioni rispetto alla media dei casi di studio del Sistema APEA Assot Sangone. Si tratta comunque di un sito in parte già urbanizzato e infrastrutturato. Sotto il profilo delle vie di comunicazione occorre sottolineare la collocazione in fregio alla Circonvallazione di Orbassano e, tramite la adiacente via Stupinigi, il collegamento con la diramazione A55 per Pinerolo e, tramite questa, con la tangenziale sud di Torino. Vedi Relazione illustrativa capitolo "Un inquadramento e una chiave interpretativa".

ORBASSANO - BEINASCO

Localizzazione dell'intervento



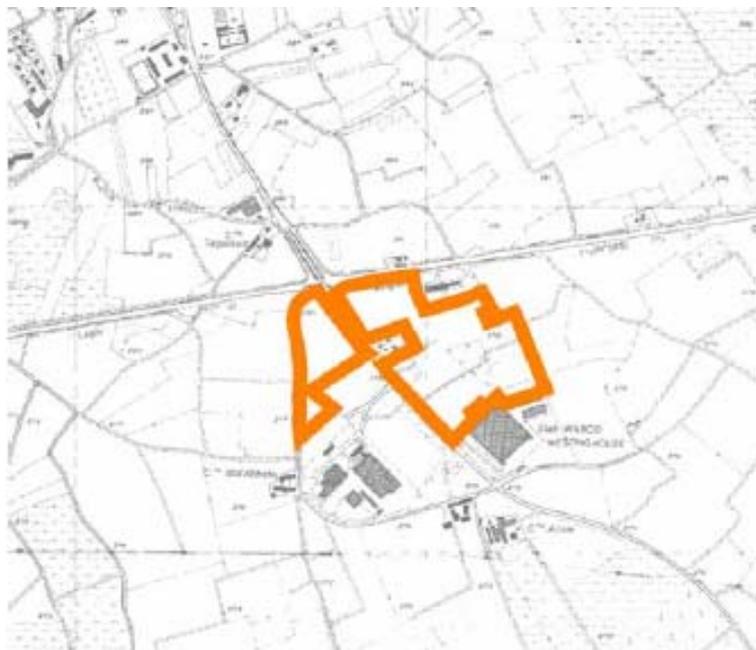
Breve descrizione del contesto

Principio localizzativo comune alle diverse aree del Sistema Sangone è l'opzione per la concatenazione e l'interazione a livello intercomunale tra i siti, in questo caso tra l'area di studio di Orbassano 1 e quella individuata nel comune di Beinasco. Nel caso specifico l'area di studio individuata è adiacente un ambito produttivo esistente e consolidato. Pertanto si tratta di un sito in gran parte già urbanizzato e infrastrutturato. L'area è particolarmente favorita sotto il profilo dei collegamenti con le vie di comunicazione in quanto affaccia sulla Tangenziale sud di Torino ed è adiacente lo scalo ferroviario di Orbassano.

Vedi Relazione illustrativa capitolo "Un inquadramento e una chiave interpretativa".

PIOSSASCO

Localizzazione dell'intervento

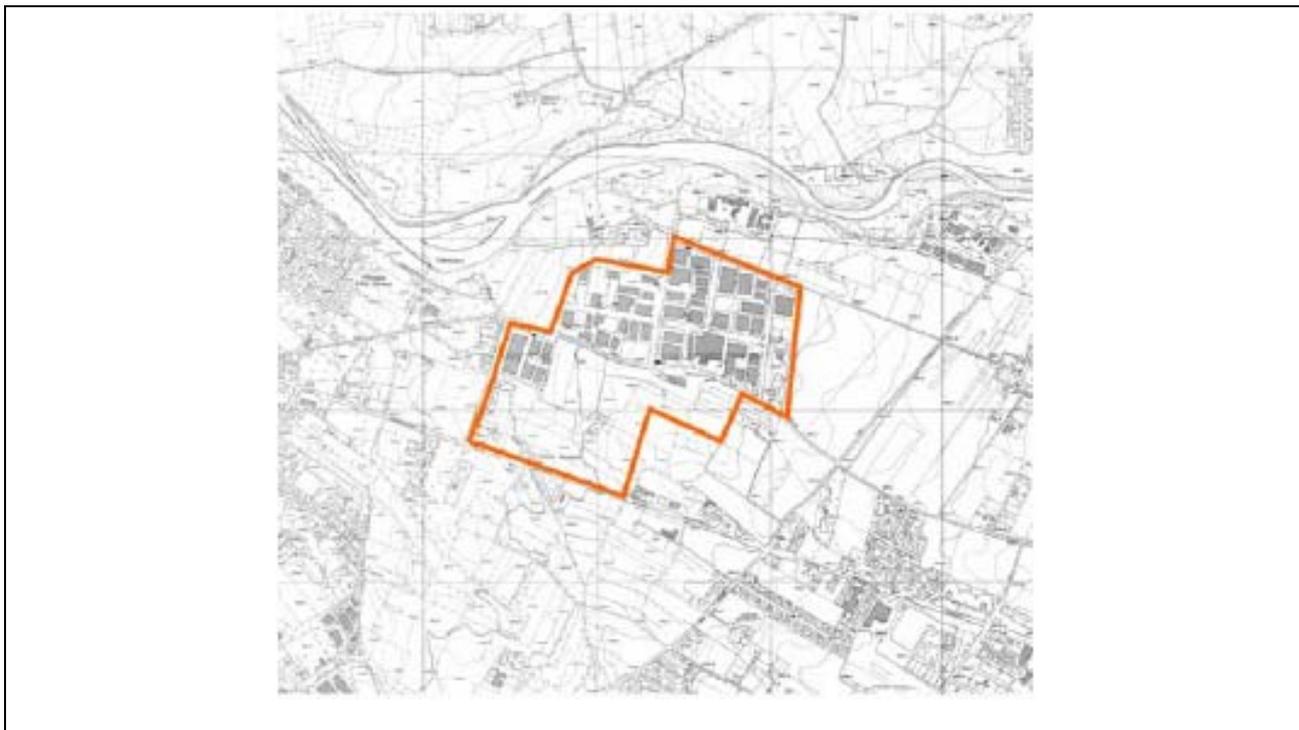


Breve descrizione del contesto

L'area individuata è adiacente un ambito produttivo esistente e consolidato. Pertanto si tratta di un sito in gran parte già urbanizzato e infrastrutturato. La dimensione della parte di ampliamento è di circa 18 ettari mentre l'area industriale esistente si sviluppa per 24 ettari. Complessivamente il comparto di Piovascote 1, a seguito dell'intervento proposto, raggiungerà una dimensione di circa 42 ettari sufficiente per lo sviluppo di iniziative di servizio alle imprese quali la società di gestione ed un impianto di cogenerazione. L'area è particolarmente favorita sotto il profilo dei collegamenti con le vie di comunicazione in quanto è collocata in prossimità dell'autostrada Torino-Pinerolo che è direttamente connessa con il sistema autostradale di Torino. Per quanto attiene le comunicazioni di carattere telematico è previsto a breve periodo la realizzazione dell'attraversamento del sito da parte della dorsale principale della linea sud di banda larga nell'ambito del programma Wi-Pie.

Vedi Relazione illustrativa capitolo "Un inquadramento e una chiave interpretativa".

RIVALTA

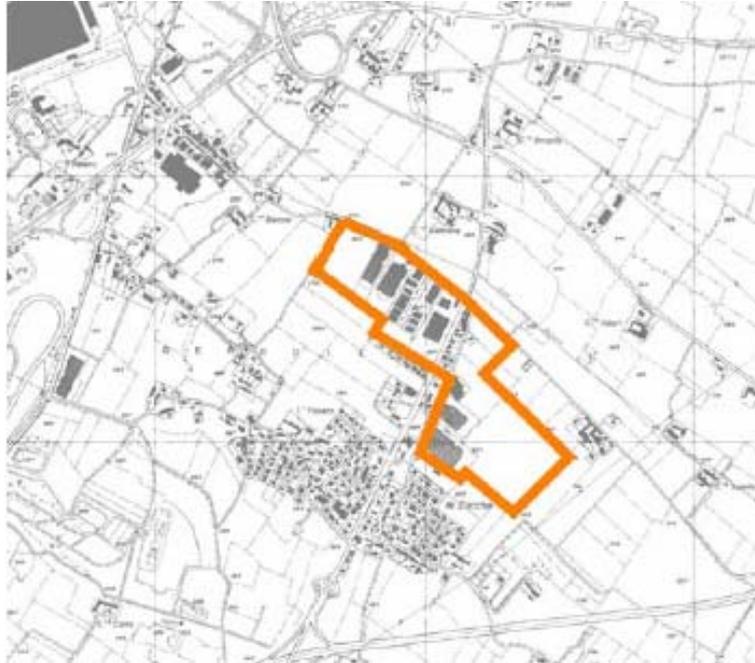


Breve descrizione del contesto

Anche nel caso specifico l'area di studio individuata è adiacente un ambito produttivo esistente e consolidato di medie dimensioni. Si tratta quindi di un sito in parte già urbanizzato e infrastrutturato. I collegamenti dall'area avvengono attraverso la vicina Strada Provinciale. Vedi Relazione illustrativa capitolo "Un inquadramento e una chiave interpretativa".

VOLVERA

Localizzazione dell'intervento



Breve descrizione del contesto

Nel caso specifico l'area individuata è adiacente un ambito produttivo esistente e consolidato. Pertanto si tratta di un sito in parte già urbanizzato e infrastrutturato. Sotto il profilo dei collegamenti con le vie di comunicazione occorre evidenziare la connessione, tramite Strada Orbassano, con la diramazione A55 per Pinerolo e, tramite questa, con la tangenziale sud e il sistema autostradale di Torino.

Vedi Relazione illustrativa capitolo "Un inquadramento e una chiave interpretativa".

VOLVERA 1 bis

Localizzazione dell'intervento



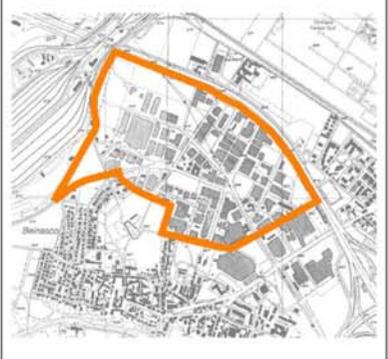
Breve descrizione del contesto

Anche nel caso specifico l'area di studio individuata è adiacente un ambito produttivo esistente e consolidato, anche se di minori dimensioni rispetto alla media dei casi di studio del Sistema APEA Assot Sangone. Si tratta comunque di un sito in parte già urbanizzato e infrastrutturato. Sotto il profilo dei collegamenti con le vie di comunicazione occorre evidenziare la adiacenza con lo svincolo di allaccio alla diramazione A55 per Pinerolo e, tramite questa, con la tangenziale sud e il sistema autostradale di Torino. Vedi Relazione illustrativa capitolo "Un inquadramento e una chiave interpretativa".

						PS-SAN-1- Bei1 APEA 5 BEINASCO SCHEDA SINTETICA DI AREA	
ORTOFOTOCARTA		PRG		CTR			
DATI TERRITORIALI - URBANISTICI		DATI ATTIVITA'		DATI AMBIENTE		SERVIZI ALLE IMPRESE	
Superficie territoriale:	mq 170.000	Totale imprese nella categoria delle attività prevalente: DJ-fabbricazione e lavorazione prodotti in metallo N° 3=37% N° di imprese complessivo: 18 (di cui 8 imprese manifatturiere, 6 imprese SCL) N° addetti totali: 153 (per le 8 imprese manifatturiere)		Aspetti idrogeologici: data l'elevata densità di imprese insediate, è abbastanza alto il numero di industrie che producono scarichi di acque reflue con rilascio di sostanze tossiche o bioaccumulabili. 9 (il 50%) sono le imprese classificate in classe 3 (che possono causare gravi alterazioni al corpo recettore ex DL 258/00) e 18 in classe 2. Caratteri del terrazzamento artificiale: Aspetti di bonifica – inquinamento suolo: analizzando il numero di imprese per classi di dispersione nel suolo, si riscontra che sono 6 le imprese in classe 3, con scarichi di acque reflue industriali con rilascio di sostanze tossiche o bioaccumulabili o che possono causare gravi alterazioni al corpo recettore ex DL 258/00. Qualità dell'aria: analizzando il numero di imprese per classi di emissioni in atmosfera, si osserva che sono minori le situazioni di criticità rispetto a quelle sopra citate per quanto riguarda la classificazione delle imprese insediate in riferimento alla loro potenziale emissione in atmosfera da processi produttivi (24 sono le imprese in classe 2 con emissioni regolamentate dal DPR 203/88 e non comprensive di agenti tossici e radiazioni elettromagnetiche e 2 le imprese in classe 3 con rilevanti flussi di massa e di concentrazione di concentrazione di agenti tossici e con emissioni di radiazioni elettromagnetiche).		L'area risulta essere attrezzata essendo presenti alcuni servizi alle imprese e dato l'elevato numero di addetti. Vi sono un ufficio postale nel raggio di 1 km, distributori di carburante interni all'area e ristoranti/mense interni.	
Superficie fondiaria:	mq 160.660						
Superficie coperta:							
Attuale uso del suolo:	produttivo						
Destinazione d'uso PRG:	produttiva						
Aree libere:	mq 8720						
Aree compromesse:	aree satura						
e un'area in espansione							
Urbanizzazioni varie:							
Servizi pubblici:	mq 10.980						
Vincoli:							
1. vincolo di distanza da strade e autostrade ai sensi del nuovo codice della strada e ferrovia							
2. vincolo fascia di rispetto da acquedotti							

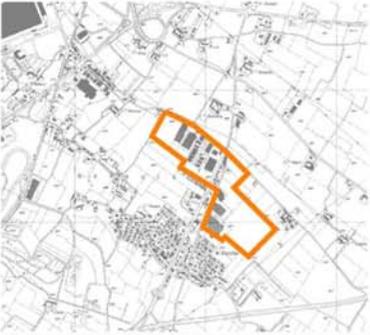
				PS-SAN-1- Brn1
ORTOFOTOCARTA	PRG	CTR	VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA	
DATI TERRITORIALI - URBANISTICI	DATI ATTIVITA'	DATI AMBIENTE	SERVIZI ALLE IMPRESE	SCHEDA SINTETICA DI AREA
<p>Superficie territoriale: mq 872.000</p> <p>Superficie fondiaria: mq 656.360</p> <p>Superficie coperta:</p> <p>Attuale uso del suolo: produttivo</p> <p>Destinazione d'uso PRG: produttiva</p> <p>Aree libere: -</p> <p>Aree compromesse: aree di completamento</p> <p>Urbanizzazioni varie:</p> <p>Servizi pubblici: mq 11.000</p> <p>Vincoli:</p> <p>1. vincolo fascia di rispetto da acquedotti</p>	<p>Totale imprese nella categoria delle attività prevalente:</p> <p>DJ-fabbricazione e lavorazione prodotti in metallo N° 75=56%</p> <p>N° di imprese complessivo: 156 (di cui 133 imprese manifatturiere, 23 imprese SCL)</p> <p>N° addetti totali: 2585 (per le 133 imprese manifatturiere)</p>	<p>Aspetti idrogeologici: analizzando il numero di imprese per classi di volumi di scarichi idrici, solo 8 imprese (ovvero il 5%) sono considerate in classe 3, con scarichi di acque reflue industriali con rilascio di sostanze tossiche o bioaccumulabili o che possono causare gravi alterazioni al corpo recettore ex DL 258/00, mentre il 57% delle imprese è in classe 2 con scarichi di acque reflue privi di sostanze tossiche.</p> <p>Caratteri del terrazzamento artificiale: analizzando il numero di imprese per classi di dispersione nel suolo, si riscontra una situazione analoga alla precedente, con il 5% delle imprese in classe 3, con produzione di rifiuti pericolosi ai sensi del D.lgs. 22/97 e smi, con necessità di controllo tecnico (verifica di area e sistemi di stoccaggio o smaltimento); possibile sversamento di sostanze tossiche nocive e contaminazione del suolo; il 34% è in classe 2 con Produzione di rifiuti speciali ai sensi del D.lgs. 22/97 e smi con necessità di controllo tecnico (verifica di area e sistemi di stoccaggio o smaltimento).</p> <p>Aspetti di bonifica – inquinamento suolo:</p> <p>Qualità dell'aria: analizzando il numero di imprese per classi di emissioni in atmosfera, il numero di imprese in classe 3 scende al 4% e il 49% è in classe 2 con emissioni regolamentate dal DPR 203/88 e non comprensive di agenti tossici e radiazioni elettromagnetiche.</p>	<p>Nonostante l'elevato numero di imprese insediate e di addetti totali impiegati nell'area, non sono presenti servizi alle imprese che assicurino qualità sociale alla collettività.</p>	

		 <p>COMUNE DI ORBASSANO AREA DI STUDIO ORBASSANO 2 - ESTRATTO PRG</p>				<p>PS-SAN-1- Orb1</p> <p>APEA 5</p> <p>ORBASSANO</p> <p>SCHEDA SINTETICA DI AREA</p>	
ORTOFOTOCARTA		PRG		CTR		VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA	
DATI TERRITORIALI - URBANISTICI		DATI ATTIVITA'		DATI AMBIENTE		SERVIZI ALLE IMPRESE	
<p>Superficie territoriale: mq 69.000</p> <p>Superficie fondiaria: mq 10.280</p> <p>Superficie coperta:</p> <p>Attuale uso del suolo: produttivo - agricolo</p> <p>Destinazione d'uso PRG: produttiva</p> <p>Aree libere: mq 57.720</p> <p>Aree compromesse: area satura</p> <p>Urbanizzazioni varie:</p> <p>Servizi pubblici:</p> <p>Vincoli:</p> <ol style="list-style-type: none"> vincolo di distanza dai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/1977 vincolo di distanza da strade e autostrade ai sensi del nuovo codice della strada 		<p>Totale imprese nella categoria delle attività prevalente:</p> <p>N° di imprese complessivo:</p> <p>N° addetti totali:</p>		<p>Aspetti idrogeologici:</p> <p>Caratteri del terrazzamento artificiale:</p> <p>Aspetti di bonifica – inquinamento suolo:</p> <p>Qualità dell'aria:</p>			

				PS-SAN-1- Orb-Bei APEA 5 BEINASCIO ORBASSANO SCHEDA SINTETICA DI AREA
ORTOFOTOCARTA	PRG	CTR	VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA	
DATI TERRITORIALI - URBANISTICI	DATI ATTIVITA'	DATI AMBIENTE	SERVIZI ALLE IMPRESE	
<p>Superficie territoriale: mq 843.386</p> <p>Superficie fondiaria: mq 658.300</p> <p>Superficie coperta:</p> <p>Attuale uso del suolo: produttivo - terziario</p> <p>Destinazione d'uso: produttiva - terziaria</p> <p>Aree libere: mq 22.000</p> <p>Aree compromesse: aree di completamento, aree consolidate e aree in espansione</p> <p>Urbanizzazioni varie:</p> <p>Servizi pubblici: mq 59.150</p> <p>Vincoli:</p> <ol style="list-style-type: none"> vincolo di distanza da strade e autostrade ai sensi del nuovo codice della strada ferroviaria vincolo fascia di rispetto da elettrodotti 	<p>Totale imprese nella categoria delle attività prevalente:</p> <p>DJ-fabbricazione e lavorazione prodotti in metallo N° 36=37%</p> <p>N° di imprese complessivo: 173 (di cui 90 imprese manifatturiere, 76 imprese SCL)</p> <p>N° addetti totali: 3962 (per le 90 imprese manifatturiere)</p>	<p>Aspetti idrogeologici: tra i vari criteri analizzati, questo aspetto risulta essere il più problematico poiché 16 imprese (il 18%) sono classificate in classe 3, con scarichi di acque reflue industriali con rilascio di sostanze tossiche o bioaccumulabili o che possono causare gravi alterazioni al corpo recettore ex DL 258/00, mentre 50 imprese sono in classe 2 con scarichi di acque reflue privi di sostanze tossiche.</p> <p>Caratteri del terrazzamento artificiale:</p> <p>Aspetti di bonifica – inquinamento suolo: analizzando il numero di imprese per classi di dispersione nel suolo, non si riscontrano situazioni critiche, solo 4 imprese sono in classe 3, con produzione di rifiuti pericolosi e 33 in classe 2, con produzione di rifiuti speciali ai sensi del D.lgs. 22/97 e smi con necessità di controllo tecnico (verifica di area e sistemi di stoccaggio o smaltimento); necessità di campionamento; possibili sversamenti di sostanze tossico nocive.</p> <p>Qualità dell'aria: analizzando il numero di imprese per classi di emissioni in atmosfera, si osserva che non ci sono situazioni problematiche per quanto riguarda la classificazione delle imprese insediate in riferimento alla loro potenziale emissione in atmosfera da processi produttivi (2 sono le imprese in classe 3 con emissioni rilevanti e 47 sono le imprese in classe 2 con emissioni regolamentate dal DPR 203/88 e non comprensive di agenti tossici e radiazioni elettromagnetiche).</p>	<p>All'interno dell'area sono presenti alcuni servizi alle imprese che garantiscono un certo beneficio per gli addetti impiegati: un ufficio postale nell'arco di un km, distributori di carburante interni e un fermata dei mezzi pubblici.</p>	

				PS-SAN-1- <i>Pss1</i> APEA 5 PIOSSASCO SCHEDA SINTETICA DI AREA
ORTOFOTOCARTA	PRG	CTR	VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA	
DATI TERRITORIALI - URBANISTICI	DATI ATTIVITA'	DATI AMBIENTE	SERVIZI ALLE IMPRESE	
<p>Superficie territoriale: mq 182.000</p> <p>Superficie fondiaria:</p> <p>Superficie coperta:</p> <p>Attuale uso del suolo: agricolo</p> <p>Destinazione d'uso PRG: agricola (ai sensi dell'art.24 LR 56/77) a parco agro-naturale</p> <p>Aree libere: mq 182.000</p> <p>Aree compromesse: area di completamento</p> <p>Urbanizzazioni varie:</p> <p>Servizi pubblici: -</p> <p>Vincoli:</p> <ol style="list-style-type: none"> vincolo ai sensi del 1° comma art. 24 della legge 56/1977 (parco agronaturale della Dora) vincolo di protezione aree di interesse naturale ed ambientale ai sensi del titolo II del d.lgs 29/01/2004 "codice dei beni culturali e del paesaggio (parere preventivo commissione regionale beni culturali e ambientali ai sensi della L.R. n. 20/89) vincolo ai sensi della legge 8 agosto 1985 n. 431 (galasso – 150 metri corsi d'acqua / 300 metri laghi) vincolo di distanza dai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/1977 vincolo di distanza da strade e autostrade ai sensi del nuovo codice della strada vincolo fascia di rispetto da elettrodotti 	<p>AREA INDUSTRIALE ADIACENTE:</p> <p>Totale imprese nella categoria delle attività prevalente:</p> <p>DJ-Fabbricazione e lavorazione prodotti in metallo N° 14=43%</p> <p>N° di imprese complessivo: 44 (di cui 32 imprese manifatturiere, 12 imprese SCL)</p> <p>N° addetti totali: 684 (per le 32 imprese manifatturiere)</p>	<p>AREA INDUSTRIALE ADIACENTE:</p> <p>Aspetti idrogeologici: analizzando il numero di imprese per classi di volumi di scarichi idrici, vi è sono 2 imprese considerate in classe 3, con scarichi di acque reflue industriali con rilascio di sostanze tossiche o bioaccumulabili o che possono causare gravi alterazioni al corpo recettore ex DL 258/00, mentre 16 imprese sono in classe 2 con scarichi di acque reflue privi di sostanze tossiche.</p> <p>Caratteri del terrazzamento artificiale:</p> <p>Aspetti di bonifica – inquinamento suolo: analizzando il numero di imprese per classi di dispersione nel suolo, non si riscontrano situazioni problematiche, anche se sono state classificate 19 imprese in classe 2, con produzione di rifiuti speciali ai sensi del D.lgs. 22/97 e smi con necessità di controllo tecnico (verifica di area e sistemi di stoccaggio o smaltimento); necessità di campionamento; possibili sversamenti di sostanze tossico nocive e 1 impresa in classe 3 con produzione di rifiuti pericolosi.</p> <p>Qualità dell'aria: analizzando il numero di imprese per classi di emissioni in atmosfera, si osserva che non ci sono situazioni di criticità per quanto riguarda la classificazione delle imprese insediate in riferimento alla loro potenziale emissione in atmosfera da processi produttivi (13 sono le imprese in classe 2 con emissioni regolamentate dal DPR 203/88 e non comprensive di agenti tossici e radiazioni elettromagnetiche e nessuna impresa in classe 3).</p>	<p>AREA INDUSTRIALE ADIACENTE:</p> <p>Nonostante le 44 imprese insediate, di cui 32 a carattere manifatturiero, non vi sono servizi alle imprese che garantirebbero una buona qualità sociale agli addetti.</p>	

				PS-SAN-1- <i>Rvt1</i> APEA 5 RIVALTA SCHEDA SINTETICA DI AREA
ORTOFOTOCARTA	PRG	CTP	VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA	
DATI TERRITORIALI - URBANISTICI	DATI ATTIVITA'	DATI AMBIENTE	SERVIZI ALLE IMPRESE	
<p>Superficie territoriale: mq 1.006.400</p> <p>Superficie fondiaria: mq 203.460</p> <p>Superficie coperta:</p> <p>Attuale uso del suolo: produttivo e agricolo</p> <p>Destinazione d'uso PRG: produttiva, terziaria, commerciale e a servizi</p> <p>Aree libere: mq 714.948</p> <p>Aree compromesse: area satura</p> <p>Urbanizzazioni varie:</p> <p>Servizi pubblici: mq 18.900</p> <p>Vincoli:</p> <ol style="list-style-type: none"> fascia fluviale C ai sensi del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) vincolo di distanza da strade e autostrade ai sensi del nuovo codice della strada 	<p>Totale imprese nella categoria delle attività prevalente:</p> <p>DJ-Fabbricazione e lavorazione prodotti in metallo N° 29=58%</p> <p>N° di imprese complessivo: 60 (di cui 50 imprese manifatturiere, 10 imprese SCL)</p> <p>N° addetti totali: 704 (per le 50 imprese manifatturiere)</p>	<p>Aspetti idrogeologici: analizzando il numero di imprese per classi di volumi di scarichi idrici, vi sono 7 imprese (il 14%) considerate in classe 3, con scarichi di acque reflue industriali con rilascio di sostanze tossiche o bioaccumulabili o che possono causare gravi alterazioni al corpo recettore ex DL 258/00, mentre 33 imprese (il 66%) sono in classe 2 con scarichi di acque reflue privi di sostanze tossiche.</p> <p>Caratteri del terrazzamento artificiale:</p> <p>Aspetti di bonifica – inquinamento suolo: analizzando il numero di imprese per classi di dispersione nel suolo, non si riscontrano situazioni problematiche, anche se sono state classificate 24 imprese in classe 2, con produzione di rifiuti speciali ai sensi del D.lgs. 22/97 e smi con necessità di controllo tecnico (verifica di area e sistemi di stoccaggio o smaltimento); necessità di campionamento; possibili sversamenti di sostanze tossico nocive e una sola impresa in classe 3 con produzione di rifiuti pericolosi.</p> <p>Qualità dell'aria: analizzando il numero di imprese per classi di emissioni in atmosfera, si osserva che non ci sono situazioni di criticità per quanto riguarda la classificazione delle imprese insediate in riferimento alla loro potenziale emissione in atmosfera da processi produttivi (38 sono le imprese in classe 2 con emissioni regolamentate dal DPR 203/88 e non comprensive di agenti tossici e radiazioni elettromagnetiche e una sola in classe 3 con emissioni rilevanti).</p>	<p>Nonostante le 60 imprese insediate, di cui 50 a carattere manifatturiero, non vi sono servizi alle imprese che garantirebbero una buona qualità sociale agli addetti.</p>	

				PS-SAN-1- <i>Vol1</i> APEA 5 VOLVERA
ORTOFOTOCARTA	PRG	CTR	VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA	SCHEDA SINTETICA DI AREA
DATI TERRITORIALI - URBANISTICI	DATI ATTIVITA'	DATI AMBIENTE	SERVIZI ALLE IMPRESE	
<p>Superficie territoriale: mq 350.000</p> <p>Superficie fondiaria: mq 244.000</p> <p>Superficie coperta:</p> <p>Attuale uso del suolo: produttivo, residenziale, commerciale, terziario, agricolo</p> <p>Destinazione d'uso: produttiva, residenziale, commerciale, terziaria</p> <p>Aree libere: mq 94.860</p> <p>Aree compromesse: aree di completamento</p> <p>Urbanizzazioni varie:</p> <p>Servizi pubblici: mq 7.280</p> <p>Vincoli:</p> <ol style="list-style-type: none"> vincolo di distanza da strade e autostrade ai sensi del nuovo codice della strada e ferrovia vincolo fascia di rispetto da acquedotti <p><small>* E' presente una piccola fascia di terreno a destinazione residenziale che crea una fattura all'interno dell'area e impedisce la continuità della funzione produttiva.</small></p>		<p>Aspetti idrogeologici:</p> <p>Caratteri del terrazzamento artificiale:</p> <p>Aspetti di bonifica – inquinamento suolo:</p> <p>Qualità dell'aria:</p>		

	 <p>COMUNE DI VOLVERA AREA DI STUDIO VOLVERA (m) - ESTRATTO PRG</p>			<p>PS-SAN-1- <i>Vol1 bis</i></p> <p>APEA 5 VOLVERA</p> <p>SCHEDA SINTETICA DI AREA</p>
ORTOFOTOCARTA	PRG	CTR	VINCOLI DI NATURA IDROGEOLOGICA	
DATI TERRITORIALI - URBANISTICI	DATI ATTIVITA'	DATI AMBIENTE	SERVIZI ALLE IMPRESE	
<p>Superficie territoriale: mq 116.600</p> <p>Superficie fondiaria: mq 85.450</p> <p>Superficie coperta:</p> <p>Attuale uso del suolo: produttivo, residenziale, commerciale, terziario</p> <p>Destinazione d'uso: produttiva, residenziale*, commerciale, terziaria</p> <p>Aree libere: -</p> <p>Aree compromesse: aree di completamento</p> <p>Urbanizzazioni varie:</p> <p>Servizi pubblici:</p> <p>Vincoli:</p> <ol style="list-style-type: none"> vincolo di distanza da strade e autostrade ai sensi del nuovo codice della strada e ferrovia vincolo fascia di rispetto da acquedotti vincolo fascia di rispetto da elettrodotti 		<p>Aspetti idrogeologici:</p> <p>Caratteri del terrazzamento artificiale:</p> <p>Aspetti di bonifica – inquinamento suolo:</p> <p>Qualità dell'aria:</p>		

Tipologia di intervento

- progetto organico
 lotto funzionale (nei rispettivi casi)
 componente di un complesso progettuale più ampio, ma senza autonomia funzionale

Note esplicative:

Indicazioni relative ai soggetti coinvolti

Ente proponente: Comuni di Rivalta, Bruino, Orbassano, Beinasco, Volvera, Piossasco

Promotore: Comuni di Rivalta, Bruino, Orbassano, Beinasco, Volvera, Piossasco, PTI metromontano

Finanziatore: Comuni di Rivalta, Bruino, Orbassano, Beinasco, Volvera, Piossasco, privati

Realizzatore: da definire secondo quanto descritto in relazione illustrativa

Proprietario: Privato e Comuni di Rivalta, Bruino, Orbassano, Beinasco, Volvera, Piossasco

Gestore: da definire, vedi relazione illustrativa

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati

Un accenno all'attività di animazione e concertazione effettuata con gli stakeholders. La complessità del programma e i termini di sfida posti dall'obiettivo di realizzare alcune area APEA come progetti di innovazione complessiva, si incrocia ovviamente con la "struttura profonda" del governo locale, che è anche quella di provare a costruire una vera "coalizione" per il progetto del territorio. Tale orizzonte può avvenire unicamente attraverso forme avanzate di istituzionalizzazione dei processi di sviluppo, ovvero la messa a punto di percorsi -inevitabilmente complessi e inderogabilmente condivisi- dove il sistema delle poliarchie territoriali sia implicato secondo alti livelli di responsabilità.

D'altra parte è comunque innegabile la vitalità dei molti soggetti con i quali sono state concertate queste prime fasi di lavoro relative alla messa a punto dello Sdf. Questi processi sono stati alimentati da due approcci culturali su cui oggi, più che contarsi o schierarsi occorre ragionare freddamente.

Da un lato, c'è l'approccio bottom-up (dal basso verso l'alto) secondo il quale la domanda sociale è convertita dalla classe dirigente locale in progetti di sviluppo socialmente condivisi. Il ruolo delle istituzioni pubbliche è di sostegno, semplificazione e accompagnamento. Una volta che i progetti abbiamo definito la qualità di risorse necessarie, l'organismo gerarchicamente inferiore diviene responsabile del coinvolgimento di quelli superiori per quanto riguarda la fornitura e la mobilitazione delle risorse di cui dispone.

Dall'altro, c'è un approccio di tipo "discendente" il quale tende a centralizzare nuovamente l'impostazione dei processi, specie quando alcune componenti risultano di natura strettamente settorialistica (ed è il caso delle infrastrutture, anche quando si tratta di tipologie speciali come le "Apea"). Secondo questo orientamento, è necessario riformulare gli interventi ordinati sulla base di strutture gerarchiche decisionali discendenti. Gli organi centrali hanno dunque la responsabilità di decidere luoghi e mezzi di intervento, mentre gli altri enti pubblici sono coinvolti in una fase successiva. In questo modo, la responsabilità viene definita secondo lo schema top-down e gli organismi gerarchicamente inferiori possono esercitare solo una minima azione di riscontro verso gli organismi superiori.

Entrambi questi approcci hanno avuto l'obiettivo di confrontarsi con le difficoltà delle politiche regionali ed accompagnare o a realizzare i processi di spesa per lo sviluppo locale; mobilitandosi dal basso o normando dal centro, si è cercato di risolvere la difficoltà della periferia ed accompagnare i processi di sviluppo locale. Il PTI oggi si ripropone nella programmazione regionale come un luogo intermedio (in capo ad un comune capofila) in cui sia l'approccio dal basso che l'approccio discendente si incontrano nella sfida di modernizzare i meccanismi di

spesa pubblica a sostegno dello sviluppo.

Occorre prendere atto che in base all'esperienza degli ultimi anni, possono essere interpretate nuove forme di aggregazione di governi locali per l'accompagnamento dei processi di sviluppo, dove la dimensione non è importante solo per i problemi di identità collettiva, ma anche per la responsabilità funzionale e programmatica che le istituzioni locali possono sviluppare in questo periodo rispetto al tema dello sviluppo e della gestione del territorio, e dove, d'altra parte le dinamiche territoriali complesse, come quelle relative al sistema produttivo, infrastrutturale, alle reti dei servizi, alle reti di distribuzione, assumono senso e possono essere governate su di una scala sovracomunale.

In questo quadro anche contraddittorio di mutamento, per la molteplicità dei soggetti in gioco che, pur da diversi punti di osservazione e da diverse posizioni, concorrono tutti assieme ai tanti attori del territorio ad una visione del futuro, va comunque segnalato che la trasformazione dei territori oltre che "governata", va "accompagnata". Non c'è nulla di più controproducente per un territorio di una decisione che, pur assunta nelle sedi opportune, "non si muove" poichè bloccata nel "non luogo" o nel "non senso" della procedura, non c'è nulla di più mortificante d'altra parte –specie per gli attori sociali ed economici- di non avere la spinta, l'orientamento, o la cornice entro cui relazionare la propria individuale azione di sviluppo.

Nella contrapposizione dialettica tra globalizzazione e territorializzazione, non c'è più spazio per un'azione di governo locale che non sia "accompagnata" tecnicamente, che non fondi su di un metodo e uno strumento operativo il metro della sua efficacia e il riferimento per la sua efficienza. E' noto come il concetto di "accompagnamento" rappresenti nell'ambito dei processi di sviluppo locale, quell'insostituibile elemento di supporto alle dinamiche territoriali finalizzato per esempio a informare gli attori sociali, a sostenere gli enti locali, ad assistere gli operatori economici, in altre parole ad assicurare al territorio quella componente di assistenza organizzativa che non solo si esprime nella fase di concezione e di avvio delle iniziative, ma soprattutto si radica nelle fasi di strutturazione del partenariato per poi concentrarsi via, via, nelle successive fasi di attuazione e gestione.

Si tratta di un aspetto tecnico metodologico che si è consolidato nel corso degli anni '90, determinando un progressivo allargamento della gamma di funzioni dedicate, e, parallelamente, inducendo ad un incremento del suo "peso specifico" nell'ambito delle politiche di sviluppo.

E' per tali motivi che si è ritenuto di sviluppare una serie importante di occasioni di confronto e verifica con i protagonisti del territorio. A tale proposito, ci pare utile riportare di seguito l'elenco degli incontri che si sono tenuti durante lo svolgimento dello studio di fattibilità.

Coerenza dell'intervento con gli indirizzi di programmazione regionale	
	SISTEMA SANGONE
PRIORITÀ I - INNOVAZIONE E TRANSIZIONE PRODUTTIVA	
I.1.c Sostegno a progetti di innovazione delle PMI	<u>Sistema socio economico insediato</u> - Obiettivi 1-2-3
I.3 Sviluppo dei sistemi produttivi locali e rafforzamento delle filiere produttive (incluse filiere agroindustriali ed energie rinnovabili): poli innovativi, promozione dell'imprenditorialità, innovazione organizzativa e sostegno alla formazione di centri di competenza, offerta di servizi alle imprese, compresa l'ingegneria finanziaria e	<u>Sistema socio economico insediato</u> - Obiettivi 1-2-3

il sostegno della ricerca, percorsi formativi integrati per la creazione d'impresa	
I.5 Internazionalizzazione del sistema economico e attrazione degli investimenti	Costituzione STU
PRIORITÀ II - SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, EFFICIENZA ENERGETICA, SVILUPPO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	
II.1 Promozione di fonti energetiche rinnovabili: sistema solare fotovoltaico, solare termico, eolico, biocombustibili, biogas, biocombustibili liquidi, energia idroelettrica, idrogeno	APEA - interventi sul ciclo energetico Sistema energia - Obiettivi 1-2-3-4
II.2 Adozione di processi e tecnologie finalizzate all'efficienza e al risparmio energetico	interventi sul ciclo energetico
II.3 Gestione del ciclo dell'acqua, difesa e valorizzazione delle risorse idriche: interventi per il riuso delle acque reflue urbane e l'ammodernamento degli acquedotti	APEA - interventi sul ciclo dell'acqua
II.4 Prevenzione dei rischi, difesa del suolo e assetto idrogeologico	sistema Acqua - Obiettivi 1
II.5 Promozione di aree industriali ecocompatibili, inclusa la bonifica e il riuso dei siti degradati e/o dismessi	
PRIORITÀ III - RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE	
III.1 Progetti di trasformazione urbana: infrastrutturazione, direzionalità, recupero ambientale	Realizzazione urbanizzazioni e infrastrutturazioni, interventi di recupero ambientale
III.4 Miglioramento dell'accessibilità aeroportuale, ferroviaria e stradale	
PRIORITÀ IV - VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE UMANE	
IV.1 Promozione del sistema della formazione permanente per gli adulti, allargando le opportunità per le iniziative individuali	

1.2 INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI ALTERNATIVE PROGETTUALI

Elenco e caratteristiche delle alternative progettuali individuate

Nuovo insediamento APEA intercomunale

Seconda ipotesi di lavoro analizzata: puntare sulla realizzazione di un insediamento APEA intercomunale che potesse funzionare da esperienza pilota di rilancio dell'area in termini di innovazione ed efficienza e possa avere ricadute concrete sull'intero *Sistema Sangone*. In che modo?

L'aspetto perequativo diventa di fondamentale importanza al fine di raggiungere un *accordo territoriale* per la gestione del sistema produttivo. E' evidente infatti che mentre nel primo caso (il sistema diffuso, oggetto del presente SdF) gli investimenti verrebbero equamente distribuiti sul territorio, la seconda ipotesi prevede l'investimento diretto di risorse in un determinato territorio con ricadute importanti in termini di fiscalità locale. L'idea generale, e questo sarà uno degli approfondimenti dello studio di fattibilità, è che il valore aggiunto dovuto ad investimenti di natura pubblica, ed alla fiscalità conseguente a i nuovi insediamenti previsti, dovrà essere reinvestito in interventi e servizi di natura materiale ed immateriale alle imprese presenti nel territorio e costituenti l'intero distretto. In pratica le azioni ed i servizi brevemente indicati nell'ipotesi 1 dovrebbero costituire la ricaduta sul territorio dei benefici portati dalla nuova realtà industriale.

L'alta propensione industriale dell'area e le situazioni di eccellenza esistenti sono motivi sufficienti a pensare che si possa puntare ed investire su questa area in termini di settore secondario. In questo modo si vorrebbe da un lato evitare e fermare la tendenza ad un sistema insediativo industriale pensato per parti dai singoli comuni, che oltre ad avere effetti negativi e irrazionali sull'uso del territorio e delle sue risorse, determina grosse difficoltà a creare sistemi di reti e sinergie tra le imprese e situazioni di sostenibilità del ciclo produttivo.

E' evidente che la definizione localizzativa in questo caso è fondamentale. Inoltre tale scenario non può essere estraneo ad una riflessione sul futuro dell'area Fiat di Rivalta in questo momento molto sotto utilizzata.

In seguito ad una serie di incontri con le Amministrazioni locali e in coordinamento con ASSOT si è decisa la strategia di agire sulle aree con una serie di interventi volti alla trasformazione e innovazione dei servizi ed infrastrutture, il lavoro è quindi proseguito definendo per ogni area le azioni di tipo materiali attuabili e computandone il costo complessivo.

Valutazione delle alternative per compatibilità

E' evidente che dal punto di vista ambientale la scelta della prima ipotesi, con interventi sulle aree esistenti piuttosto che realizzare una nuova area, risulta essere di minore impatto

1.3 MODALITÀ DI GESTIONE DELL'OPERA

Modello gestionale individuato

Il modello di gestione delineato si inquadra nell'ipotesi di modello di governance degli interventi relativi agli insediamenti produttivi previsto all'interno della relazione descrittiva, che prevede un'articolazione sui 3 livelli di indirizzo/programmazione, attuazione e gestione delle aree.

Il modello qui proposto fa riferimento esclusivamente alla fase di gestione degli interventi, a prescindere dal futuro livello di aggregazione o meno dei 3 livelli attorno ad uno o più soggetti.

Obiettivi e finalità del modello di gestione

Il modello di gestione individuato si propone di conseguire e garantire nel tempo, a prescindere dall'effettivo riconoscimento di APEA, le condizioni di qualità ambientale dell'insediamento che devono caratterizzare le aree industriali nel rispetto degli aspetti di sostenibilità economica.

In tale modello la gestione unitaria dell'area è finalizzata, con modalità differenti in funzione dell'ambito considerato, a garantire alle imprese insediate:

- servizi finalizzati alla sostenibilità ambientale
- la gestione centralizzata dei servizi di rete a condizioni agevolate, garantendo l'interfaccia con i fornitori al fine di realizzare economie di scala
- servizi a beneficio degli addetti, finalizzati ad innalzare la qualità della vita all'interno del comparto

Il soggetto gestore può pertanto assolvere a diverse funzioni, tra cui:

- favorire e promuovere, nel rispetto dell'autonomia organizzativa e di business delle singole imprese, i rapporti tra le stesse e con il territorio
- gestire e controllare le performance ambientali dell'area, coinvolgendo attivamente le imprese
- supportare le imprese nell'accesso alle autorizzazioni ed ai servizi
- contrattare tariffe e condizioni di fornitura alle imprese di merci e servizi
- razionalizzare i costi per la gestione degli spazi e dei servizi comuni
- selezionare ed attrarre nuove imprese, facendo della gestione ambientale e dei servizi forniti un valore aggiunto tanto per le imprese (in quanto vantaggio competitivo e segno distintivo) quanto per il territorio

Indicazione del modello di gestione

L'indicazione del modello di gestione è frutto di una valutazione, coerente con alcuni criteri più generali (cfr. relazione descrittiva del PTI) fondata su una serie di fattori così riassumibili:

- capacità di azione su tutto l'arco di vita dell'APEA, assicurando una continuità con il soggetto attuatore
- possesso di una struttura commisurata ai servizi ed alle funzioni previste
- riconoscibilità legale e la capacità di accesso ai contributi
- rappresentatività e l'autorevolezza rispetto alle imprese insediate, nonché la capacità di coinvolgimento delle stesse
- capacità di mantenere rapporti di dialogo e trasparenza con la comunità locale
- capacità tecnica e manageriale di assicurare nel tempo la gestione dell'area
- preesistenza di soggetti idonei sul territorio

Si riporta di seguito una sintesi delle valutazioni operate:

	Soggetti potenziali esistenti	Fattibilità	Note
Consorzio di sviluppo industriale	-	Bassa	In Piemonte sono stati sostituiti dalle società di intervento
Consorzio di imprese	Associazione Artigiani di Piossasco	Media	L'Associazione, che si interfaccia col Comune, ad oggi non ha espresso specifiche volontà
Società consortile	Associazione Artigiani di Piossasco	Media	L'Associazione, che si interfaccia col Comune, ad oggi non ha espresso specifiche volontà
Società di capitali	Beinasco Servizi srl Volvera 2000 srl	Bassa	Le società individuate non sembrano possedere le caratteristiche tecniche e manageriali necessarie allo scopo.
Società di intervento	Sinatec/Soprin (Finpiemonte Partecipazioni)	Media	Le società di intervento non hanno ad oggi sviluppato specifiche esperienze di gestione diretta delle aree
Società patrimoniale pubblica	-	Bassa	La proprietà dei lotti sarà trasferita, a seguito del completamento delle urbanizzazioni, alle imprese insediate
Enti locali (singoli o associati), consorzi e aziende speciali	Comuni del sistema Sangone	Bassa	La Finanziaria 2008 introduce la possibilità di partecipazione dei Comuni ad un solo organo partecipativo, ad esclusione dei consorzi obbligatori per legge
Agenzia di sviluppo	ASSOT srl	Medio-Alta	ASSOT srl, partecipata da tutti i comuni oggetto di interventi, offre già una serie di servizi destinati all'intero sistema produttivo.

I contatti ed i sopralluoghi svolti presso le Amministrazioni facenti parte del sistema Sangone hanno evidenziato una situazione molto diversificata sia a livello di caratteristiche delle aree industriali che di grado di saturazione delle stesse.

Tra le ipotesi valutate emerge la presenza di ASSOT srl, partecipata da tutti i comuni coinvolti dagli interventi, che (pur in modo non continuativo e sistematico sull'intero sistema produttivo) ha attivato una serie di servizi direttamente o indirettamente rivolti alle imprese del territorio.

ASSOT Srl (Agenzia di Sviluppo Sud-Ovest Torino srl) è una società a totale capitale pubblico che ha per oggetto lo sviluppo economico, sociale e civile dell'area-sistema rappresentata dal territorio dei Comuni soci. In questo ambito la società, come previsto dallo Statuto, opera attraverso la promozione, la formulazione, l'attuazione e la gestione di specifici progetti, servizi o attività in materia di:

- infrastrutturazione del territorio

- insediamenti produttivi e servizi integrati alla piccola e media impresa
- servizi tecnici e gestionali alle imprese ed agli enti locali, con particolare riguardo all'innovazione tecnologica e gestionale, alla costituzione di nuove imprese, alla formazione professionale, alla certificazione aziendale e di prodotto e di processo, alle reti informatiche e telematiche, al marketing territoriale, al credito agevolato per piccole e medie imprese, alle attività di ricerca scientifica

Nell'ambito dei servizi e delle attività rivolte alle imprese ASSOT coordina e gestisce:

- uno Sportello Unico per la Attività Produttive (SUAP) nei comuni di Bruino, Beinasco, Orbassano e Piossasco
- un servizio di supporto nella ricerca di finanziamenti ed opportunità
- un servizio di supporto nella ricerca di personale
- un incubatore d'impresa in comune di Bruino
- PLASTLAB, laboratorio che si occupa di certificare i materiali utilizzati dalle aziende che lavorano la plastica, incentivando interventi di diversificazione di prodotto e di mercato

Come indicato dalla maggioranza delle Amministrazioni interessate, la gestione delle aree può essere attribuita ad ASSOT srl, valutando l'eventuale allargamento dell'oggetto sociale e del campo d'azione dell'Agenzia.

Tale scelta rispetta la necessità, come più volte espresso, di sviluppare le aree produttive dei comuni interessati in un'ottica sovracomunale e "di sistema", identificando un unico soggetto capace di coordinare e coinvolgere gli enti locali e le imprese in un percorso di pianificazione e definizione delle politiche di sviluppo del territorio e sostenibilità delle attività produttive.

In questo caso, il carattere del soggetto gestore sarà pertanto quello di una società che fornisce servizi, assistenza e logistica al sistema delle imprese, generando economie di scala e garantendo un corretto utilizzo delle aree e delle risorse esistenti.

Individuazione dei fabbisogni e delle opportunità dell'ambito

La definizione dei compiti e dei servizi da attribuire al soggetto gestore è stata svolta valutando le seguenti variabili:

- Tipo di intervento (riqualificazione/ampliamento/rilocalizzazione)
- Superficie territoriale, fondiaria e coperta
- n° imprese previsto
- n° di addetti previsto
- criticità ambientali
- fabbisogni di servizi dichiarati dalle imprese e dai Comuni di riferimento
- necessità di servizi statisticamente più richiesti dalle imprese (sulla base di indagini svolte nell'ambito di recenti progetti sviluppati sul tema APEA)
- servizi già presenti
- infrastrutture di prevista realizzazione (azioni materiali)
- qualità dell'insediamento e fattori limitanti relativamente a:
 - o ambiente
 - o infrastrutture
 - o servizi
 - o logistica

Nel caso specifico del Sistema Sangone, le indagini condotte hanno permesso di evidenziare una richiesta molto differenziata di servizi, in funzione del diverso grado di infrastrutturazione e della diversa tipologia di imprese insediate nei vari ambiti.

E' stato pertanto individuato un "pacchetto" di servizi-tipo la cui utilità può essere generalizzabile tanto agli ambiti oggetto di riqualificazione quanto a quelli oggetto di ampliamento, consistente in:

- servizi standard APEA:
 - Sistema di Gestione Ambientale dell'APEA
 - Manutenzione della viabilità
 - Manutenzione del verde
 - Gestione sostenibile della mobilità
 - Servizi di connettività
 - Servizi per il miglioramento ambientale dell'APEA
 - Sicurezza e sorveglianza
 - Gestione emergenze/Pronto intervento
 - Marketing territoriale e di impresa
 - Affitto di spazi pubblicitari

- ulteriori servizi da prevedere:
 - formazione e informazione
 - interfaccia SUAP
 - interfaccia con il gestore del servizio rifiuti

Le attività ed i servizi offerti saranno pertanto distinti (cfr. il piano finanziario dell'intervento) in servizi "standard", necessari all'attività di tutte le imprese insediate e/o finalizzati a qualificare dal punto di vista ambientale l'insediamento garantendo la possibilità di realizzare delle economie di scala, e servizi "non standard", che la società di gestione sarà in grado di fornire ma che non faranno necessariamente parte del "pacchetto" di servizi previsto all'atto dell'insediamento.

L'attività del soggetto gestore dovrà comprendere da subito il coinvolgimento, tramite la propria struttura operativa, delle imprese insediate nelle aree di nuova realizzazione, dove si dovrà prevedere più facilmente l'adesione di tutti i nuovi insediati al modello di gestione delineato; per le aree dove sono previsti degli interventi di adeguamento/miglioramento dovranno invece essere concertate adeguate modalità per il progressivo coinvolgimento, con il supporto delle associazioni di categoria, delle imprese già insediate (a partire dagli ambiti limitrofi a quelli di nuova realizzazione), finalizzati a garantire il raggiungimento delle economie di scala in grado di garantire la sostenibilità economica della gestione unitaria dei singoli insediamenti.

L'attività di coinvolgimento delle imprese dovrà prevedere, qualora diversi dal soggetto gestore individuato, il coinvolgimento dei singoli soggetti attuatori dei singoli interventi, così da garantire una continuità tra le fasi di realizzazione e gestione degli stessi.

Tutte le azioni di carattere materiale ed immateriale dovranno pertanto essere incluse all'interno di un programma ambientale complessivo per tutti gli interventi (cfr. aspetti procedurali) , coordinato dal soggetto gestore, in cui il soggetto gestore rivestirà differenti funzioni:

- l'erogazione dei servizi previsti alle imprese insediate nelle aree di nuova realizzazione
- la promozione dell'adesione delle imprese già insediate al modello di gestione delineato
- il monitoraggio degli interventi di adeguamento previsti sulle singole aree

2. FATTIBILITÀ TECNICA

2.1 INDICAZIONI TECNICHE “DI BASE” ED ESPLORAZIONI PREPROGETTUALI

Descrizione tecnica dell'opera

Sistema variegato di interventi volti a una trasformazione delle aree industriali esistenti, con alcuni ampliamenti, verso una concezione innovativa delle aree produttive con requisiti prestazionali ed ambientali della APEA

Come già specificato ai capitoli precedenti, le aree del sistema Sangone sono state affrontate in maniera unitaria adottando un criterio parametrico di conteggio dei costi di urbanizzazione. A tal fine sono state redatte due schede base che sono state adattate alle singole realtà.

La prima scheda considera l'incidenza al metro quadrato di superficie territoriale delle infrastrutture indicate al capitolo Modalità di individuazione dei costi, ipotizzando la ristrutturazione di aree già urbanizzate.

La seconda scheda considera l'incidenza al metro quadrato di superficie territoriale delle infrastrutture indicate al capitolo Modalità di individuazione dei costi, ipotizzando l'ampliamento di aree produttive esistenti. La differenza è che la prima scheda considera il completamento e il miglioramento di infrastrutture esistenti mentre la seconda considera ex novo la costruzione di nuove infrastrutture.

Alcune delle aree del sistema Sangone sono state considerate solo con il primo strumento di conteggio (Bruino, Volvera 1 bis Pilotti, , Orbassano Sito, Beinasco Sito, Orbassano 2 Via Stupinigi, Beinasco Borgo Mellano) altre sono state considerate solamente con il secondo strumento (Piossasco), altre ancora con entrambe considerando significativo l'ampliamento di aree esistenti (Rivalta e Volvera 1 Gerbole).

Le schede contengono alcuni indicatori importanti: la fattibilità dell'intervento e la priorità dello stesso. In rosso sono state indicate le azioni non fattibili (o perché ritenute non possibili o perché già esistenti ed idonee) in verde sono indicate le azioni fattibili. Nella colonna delle priorità, caso per caso, verificate le aree e sentiti tutti i Responsabili delle singole Amministrazioni Comunali, si sono individuate le azioni che, per opportunità specifica o per urgenza di adeguamento si ritengono prioritarie.

Per le aree che prevedono ampliamenti si è computato il costo di acquisizione delle aree. In ultimo, nella colonna degli adeguamenti, sono stati apportati, caso per caso, dei fattori di riduzione percentuale derivanti dall'analisi della situazione specifica e dalla necessità di adeguare e correggere il dato parametrico, riferito ad aree già nate come APEA e pertanto dotate di cospicue dotazioni di servizi, anche in termini dimensionali.

Una tabella riassuntiva permette di considerare le aree nel loro complesso (sistema Sangone) ricavandone i costi generali di trasformazione in un'ottica APEA, il costo generale di acquisizione delle aree, l'ammontare complessivo delle priorità riferito al dato desunto dal dossier di candidatura del PTI Metromontano e proporzionato in funzione degli abitanti dei Comuni dove sono localizzate dette aree.

Planimetrie esplicative

Vedi planimetria generale con le destinazioni d'uso delle aree sistema Sangone.

Risultati attesi - output - in beni e servizi

I risultati attesi dalla realizzazione dell'intervento si possono così sintetizzare:

- realizzazione di un nuovo sistema di area produttive ecologicamente attrezzate con i requisiti di sostenibilità ambientale
- sinergie con le aree industriali esistenti adiacenti ai lotti d'intervento

1.2 STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE

Quadro Economico Generale dell'intervento

vedi pagina successiva

SISTEMA SANGONE quadro riepilogativo						
area	a) adeguamento	b) ampliamento	c) acquisizione aree	ammontare priorità	popolazione	quota finanziamento
Piossasco						
1) Piossasco	€ 0,00	€ 3.629.080,00	€ 5.460.000,00	€ 1.086.540,00	15985	€ 1.091.586,00
Orbassano						
1) Orbassano 1 SITO	€ 2.549.022,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 910.365,00	21823	€ 1.490.252,00
2) Orbassano 2 via Stupinigi	€ 427.938,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 427.938,00		
totali	€ 2.976.960,00			€ 1.338.303,00		
Beinasco						
1) Beinasco 1 SITO	€ 2.674.922,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 955.329,50	18347	€ 1.252.881,00
2) Beinasco Borgo Mellano	€ 1.054.340,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 376.550,00		
totali	€ 3.729.262,60			€ 1.331.879,50		
Volvera						
1) Volvera 1 Gerbole	€ 1.612.520,00	€ 1.794.600,00	€ 2.700.000,00	€ 456.560,00	6905	€ 471.530,00
2) Volvera 1 bis Pilotti	€ 707.412,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 47.572,80		
totali	€ 2.319.932,20			€ 504.132,80		
Rivalta						
1) Rivalta	€ 1.596.394,80	€ 3.139.388,30	€ 5.166.300,00	€ 1.268.499,50	17824	€ 1.217.168,00
Bruino						
1) Bruino	€ 5.408.144,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 544.128,00	6979	€ 476.583,00
TOTALI	€ 16.030.693,60	€ 8.563.068,30	€ 13.326.300,00	€ 6.073.482,80	87863	€ 6.000.000,00
TOTALI a)+b)+c)	€ 37.920.061,90					

STIMA SOMMARIA DEI COSTI PER ADEGUAMENTO URBANIZZAZIONI ESISTENTI

COMUNE DI: BEINASCO
 AREA : BEINASCO Borgo Mellano

SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ):

170000

Caratteristiche: area completamente urbanizzata

Opera	costo/mq ST	adeguamento	fattibilità	riporto costi/mq ST	mq. ST	incidenza azione	priorità
Riasfaltatura con asfalto fonoassorbente (compresa segnaletica)	€ 0,71			€ 0,71	170000	€ 120.700,00	€ 120.700,00
Marciapiedi con autobloccanti e cordoli in cls	€ 0,94	10,00%		€ 0,09	170000	€ 15.980,00	€ 15.980,00
Pista ciclabile asfaltata con asfalto drenante (compresa segnaletica)	€ 0,27			€ 0,27	170000	€ 45.900,00	€ 45.900,00
Area verde a prato alberato (150 piante di alto fusto per ha)	€ 2,72	10,00%		€ 0,27	170000	€ 46.240,00	€ 46.240,00
Fognatura nera in cls autoportante	€ 1,81				170000	€ 0,00	
Integrazione delle fognatura bianca e sistema raccolta acque piovane	€ 0,57			€ 0,57	170000	€ 96.900,00	
Vasca raccolta acque piovane (5mc) 1/1000 mq	€ 1,67	10,00%		€ 0,17	170000	€ 28.390,00	
Impianto irrigazione goccia a goccia	€ 1,89	10,00%		€ 0,19	170000	€ 32.130,00	€ 32.130,00
Sostituzione corpi illuminanti illuminazione pubblica 150W a basso consumo (compresa rete distribuzione)	€ 0,11			€ 0,11	170000	€ 18.700,00	€ 18.700,00
Rete gas metano	€ 0,40				170000	€ 0,00	
Rete acqua potabile-antincendio	€ 0,74				170000	€ 0,00	
Rete teleriscaldamento diam. 150	€ 2,83			€ 2,83	170000	€ 481.100,00	
Rete elettrica	€ 0,42				170000	€ 0,00	
Rete telematica	€ 0,42			€ 0,42	170000	€ 71.400,00	
Fotovoltaico per illuminazione pubblica	€ 0,57			€ 0,57	170000	€ 96.900,00	€ 96.900,00
Cabina ENEL (1/5ha)	€ 0,40				170000	€ 0,00	
totali	€ 16,47			€ 6,20		€ 1.054.340,00	€ 376.550,00

STIMA SOMMARIA DEI COSTI PER ADEGUAMENTO URBANIZZAZIONI ESISTENTI

COMUNE DI: BRUINO
 AREA : BRUINO

SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ):

872000

Caratteristiche: area completamente urbanizzata

Opera	costo/mq ST	adeguamento	fattibilità	riporto costi/mq ST	mq. ST	incidenza azione	priorità
Riasfaltatura con asfalto fonoassorbente (compresa segnaletica)	€ 0,71			€ 0,71	872000	€ 619.120,00	
Marciapiedi con autobloccanti e cordoli in cls	€ 0,94	10,00%		€ 0,09	872000	€ 81.968,00	€ 81.968,00
Pista ciclabile asfaltata con asfalto drenante (compresa segnaletica)	€ 0,27			€ 0,27	872000	€ 235.440,00	
Area verde a prato alberato (150 piante di alto fusto per ha)	€ 2,72	10,00%		€ 0,27	872000	€ 237.184,00	
Fognatura nera in cls autoportante	€ 1,81				872000	€ 0,00	
Integrazione delle fognatura bianca e sistema raccolta acque piovane	€ 0,57			€ 0,57	872000	€ 497.040,00	
Vasca raccolta acque piovane (5mc) 1/1000 mq	€ 1,67	10,00%		€ 0,17	872000	€ 145.624,00	
Impianto irrigazione goccia a goccia	€ 1,89	10,00%		€ 0,19	872000	€ 164.808,00	
Sostituzione corpi illuminanti illuminazione pubblica 150W a basso consumo (compresa rete distribuzione)	€ 0,11			€ 0,11	872000	€ 95.920,00	€ 95.920,00
Rete gas metano	€ 0,40				872000	€ 0,00	
Rete acqua potabile-antincendio	€ 0,74				872000	€ 0,00	
Rete teleriscaldamento diam. 150	€ 2,83			€ 2,83	872000	€ 2.467.760,00	
Rete elettrica	€ 0,42				872000	€ 0,00	
Rete telematica	€ 0,42			€ 0,42	872000	€ 366.240,00	€ 366.240,00
Fotovoltaico per illuminazione pubblica	€ 0,57			€ 0,57	872000	€ 497.040,00	
Cabina ENEL (1/5ha)	€ 0,40				872000	€ 0,00	
totali	€ 16,47			€ 6,20		€ 5.408.144,00	€ 544.128,00

STIMA SOMMARIA DEI COSTI PER ADEGUAMENTO URBANIZZAZIONI ESISTENTI

COMUNE DI: ORBASSANO

SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ):

69000

AREA : ORBASSANO 2 VIA STUPINIGI

Caratteristiche: area completamente urbanizzata

Opera	costo/mq ST	adeguamento	fattibilità	riporto costi/mq ST	mq. ST	incidenza azione	priorità
Risfaltatura con asfalto fonoassorbente (compresa segnaletica)	€ 0,71			€ 0,71	69000	€ 48.990,00	€ 48.990,00
Marciapiedi con autobloccanti e cordoli in cls	€ 0,94	10,00%		€ 0,09	69000	€ 6.486,00	€ 6.486,00
Pista ciclabile asfaltata con asfalto drenante (compresa segnaletica)	€ 0,27			€ 0,27	69000	€ 18.630,00	€ 18.630,00
Area verde a prato alberato (150 piante di alto fusto per ha)	€ 2,72	10,00%		€ 0,27	69000	€ 18.768,00	€ 18.768,00
Fognatura nera in cls autoportante	€ 1,81				69000	€ 0,00	
Integrazione delle fognatura bianca e sistema raccolta acque piovane	€ 0,57			€ 0,57	69000	€ 39.330,00	€ 39.330,00
Vasca raccolta acque piovane (5mc) 1/1000 mq	€ 1,67	10,00%		€ 0,17	69000	€ 11.523,00	€ 11.523,00
Impianto irrigazione goccia a goccia	€ 1,89	10,00%		€ 0,19	69000	€ 13.041,00	€ 13.041,00
Sostituzione corpi illuminanti illuminazione pubblica 150W a basso consumo (compresa rete distribuzione)	€ 0,11			€ 0,11	69000	€ 7.590,00	€ 7.590,00
Rete gas metano	€ 0,40				69000	€ 0,00	
Rete acqua potabile-antincendio	€ 0,74				69000	€ 0,00	
Rete teleriscaldamento diam.150	€ 2,83			€ 2,83	69000	€ 195.270,00	€ 195.270,00
Rete elettrica	€ 0,42				69000	€ 0,00	
Rete telematica	€ 0,42			€ 0,42	69000	€ 28.980,00	€ 28.980,00
Fotovoltaico per illuminazione pubblica	€ 0,57			€ 0,57	69000	€ 39.330,00	€ 39.330,00
Cabina ENEL (1/5ha)	€ 0,40				69000	€ 0,00	
totali	€ 16,47			€ 6,20		€ 427.938,00	€ 427.938,00

STIMA SOMMARIA DEI COSTI PER ADEGUAMENTO URBANIZZAZIONI ESISTENTI

COMUNE DI: BEINASCO ORBASSANO

SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ):

842300

AREA : **BEINASCO ORBASSANO SITC**

Caratteristiche: area completamente urbanizzata

QUOTA BEINASCO 1

MQ 431300

Opera	costo/mq ST	adeguamento	fattibilità	riporto costi/mq ST	mq. ST	incidenza azione	priorità
Riassetto con asfalto fonoassorbente (compresa segnaletica)	€ 0,71			€ 0,71	431300	€ 306.223,00	€ 306.223,00
Marciaiedi con autobloccanti e cordoli in cls	€ 0,94	10,00%		€ 0,09	431300	€ 40.542,20	€ 40.542,20
Pista ciclabile asfaltata con asfalto drenante (compresa segnaletica)	€ 0,27			€ 0,27	431300	€ 116.451,00	€ 116.451,00
Area verde a prato alberato (150 piante di alto fusto per ha)	€ 2,72	10,00%		€ 0,27	431300	€ 117.313,60	€ 117.313,60
Fognatura nera in cls autoportante	€ 1,81				431300	€ 0,00	
Integrazione delle fognature bianche e sistema raccolta acque piovane	€ 0,57			€ 0,57	431300	€ 245.841,00	
Vasca raccolta acque piovane (5mc) 1/1000 mq	€ 1,67	10,00%		€ 0,17	431300	€ 72.027,10	
Impianto irrigazione goccia a goccia	€ 1,89	10,00%		€ 0,19	431300	€ 81.515,70	€ 81.515,70
Sostituzione corpi illuminanti illuminazione pubblica 150W a basso consumo (compresa rete distribuzione)	€ 0,11			€ 0,11	431300	€ 47.443,00	€ 47.443,00
Rete gas melano	€ 0,40				431300	€ 0,00	
Rete acqua potabile-antincendio	€ 0,74				431300	€ 0,00	
Rete teleriscaldamento diam.150	€ 2,83			€ 2,83	431300	€ 1.220.579,00	
Rete elettrica	€ 0,42				431300	€ 0,00	
Rete telematica	€ 0,42			€ 0,42	431300	€ 181.146,00	
Fotovoltaico per illuminazione pubblica	€ 0,57			€ 0,57	431300	€ 245.841,00	€ 245.841,00
Cabina ENEL (1/5ha)	€ 0,40				431300	€ 0,00	
totali	€ 16,47			€ 6,20		€ 2.674.922,60	€ 955.329,50

QUOTA ORBASSANO 1

MQ 411000

Opera	costo/mq ST	adeguamento	fattibilità	riporto costi/mq ST	mq. ST	incidenza azione	priorità
Riasfaltatura con asfalto fonoassorbente (compresa segnaletica)	€ 0,71			€ 0,71	411000	€ 291.810,00	€ 291.810,00
Marciapiedi con autobloccanti e cordoli in cls	€ 0,94	10,00%		€ 0,09	411000	€ 38.634,00	€ 38.634,00
Pista ciclabile asfaltata con asfalto drenante (compresa segnaletica)	€ 0,27			€ 0,27	411000	€ 110.970,00	€ 110.970,00
Area verde a prato alberato (150 piante di alto fusto per ha)	€ 2,72	10,00%		€ 0,27	411000	€ 111.792,00	€ 111.792,00
Fognatura nera in cls autoportante	€ 1,81				411000	€ 0,00	
Integrazione delle fognatura bianca e sistema raccolta acque piovane	€ 0,57			€ 0,57	411000	€ 234.270,00	
Vasca raccolta acque piovane (5mc) 1/1000 mq	€ 1,67	10,00%		€ 0,17	411000	€ 68.637,00	
Impianto irrigazione goccia a goccia	€ 1,89	10,00%		€ 0,19	411000	€ 77.679,00	€ 77.679,00
Sostituzione corpi illuminanti illuminazione pubblica 150W a basso consumo (compresa rete distribuzione)	€ 0,11			€ 0,11	411000	€ 45.210,00	€ 45.210,00
Rete gas metano	€ 0,40				411000	€ 0,00	
Rete acqua potabile-anticoendio	€ 0,74				411000	€ 0,00	
Rete teleriscaldamento diam.150	€ 2,83			€ 2,83	411000	€ 1.163.130,00	
Rete elettrica	€ 0,42				411000	€ 0,00	
Rete telematica	€ 0,42			€ 0,42	411000	€ 172.620,00	
Fotovoltaico per illuminazione pubblica	€ 0,57			€ 0,57	411000	€ 234.270,00	€ 234.270,00
Cabina ENEL (1/5ha)	€ 0,40				411000	€ 0,00	
totali	€ 16,47			€ 6,20		€ 2.549.022,00	€ 910.365,00
TOTALE GENERALE						€ 5.223.944,60	€ 1.865.694,50

STIMA SOMMARIA DEI COSTI DELLE URBANIZZAZIONI

COMUNE DI: **PIOSSASCO**
 AREA : **PIOSSASCO**

SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ): 182000

Caratteristiche: ampliamento di area produttiva completamente da urbanizzare

Opera	costo/mq ST	adeguamento	fattibilità	riporto costi/mq ST	mq. ST	Incidenza azione	priorità
Strada con asfalto fonoassorbente (compresa segnaletica)	€ 2,48			€ 2,48	182000	€ 451.360,00	
Marciaiedi con autobloccanti e cordoli in cls	€ 0,94			€ 0,94	182000	€ 171.080,00	
Pista ciclabile asfaltata con asfalto drenante (compresa segnaletica)	€ 0,27			€ 0,27	182000	€ 49.140,00	
Area verde a prato alberato (150 piante di alto fusto per ha)	€ 2,72			€ 2,72	182000	€ 495.040,00	495040,00
Fognatura nera in cls autoportante	€ 1,81			€ 1,81	182000	€ 329.420,00	
Fognatura bianca e sistema raccolta acque piovane	€ 1,93			€ 1,93	182000	€ 351.260,00	
Vasca raccolta acque piovane (5mc) 1/1000 mq	€ 1,67			€ 1,67	182000	€ 303.940,00	
Impianto irrigazione goccia a goccia	€ 1,89			€ 1,89	182000	€ 343.980,00	
Paolo illuminazione pubblica 150W a basso consumo (compresa rete distribuzione)	€ 0,45			€ 0,45	182000	€ 81.900,00	
Rele gas milano	€ 0,40			€ 0,40	182000	€ 72.800,00	
Rele acqua potabile-antiscendio	€ 0,74			€ 0,74	182000	€ 134.680,00	
Rele termiscaldamento diam.150	€ 2,83			€ 2,83	182000	€ 515.060,00	515060,00
Rele elettrica	€ 0,42			€ 0,42	182000	€ 76.440,00	
Rele telematica	€ 0,42			€ 0,42	182000	€ 76.440,00	76440,00
Fotovoltaico per illuminazione pubblica	€ 0,57			€ 0,57	182000	€ 103.740,00	
Cabina ENEL (1/Sha)	€ 0,40			€ 0,40	182000	€ 72.800,00	
totali	€ 19,94			€ 19,94		€ 3.629.080,00	1086540,00

valore stimato di acquisizione delle aree € 30,00

€ 30,00 182000 € 5.460.000,00

Costo totale intervento

€ 9.089.080,00

STIMA SOMMARIA DEI COSTI PER ADEGUAMENTO URBANIZZAZIONI ESISTENTI

COMUNE DI: RIVALTA	SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ):	257400
AREA : RIVALTA adeguamento		

Caratteristiche: area completamente urbanizzata

Opera	costo/mq ST	adeguamento	fattibilità	riporto costi/mq ST	mq. ST	incidenza azione	priorità
Riasfaltatura con asfalto fonoassorbente (compresa segnaletica)	€ 0,71			€ 0,71	257400	€ 182.754,00	€ 182.754,00
Marciaiedi con autobloccanti e cordoli in cls	€ 0,94	10,00%		€ 0,09	257400	€ 24.195,60	€ 24.195,60
Pista ciclabile asfaltata con asfalto drenante (compresa segnaletica)	€ 0,27			€ 0,27	257400	€ 69.498,00	€ 69.498,00
Area verde a prato alberato (150 piante di alto fusto per ha)	€ 2,72	10,00%		€ 0,27	257400	€ 70.012,80	€ 70.012,80
Fognatura nera in cls autoportante	€ 1,81				257400	€ 0,00	
Integrazione delle fognatura bianca e sistema raccolta acque piovane	€ 0,57			€ 0,57	257400	€ 146.718,00	
Vasca raccolta acque piovane (5mc) 1/1000 mq	€ 1,67	10,00%		€ 0,17	257400	€ 42.985,80	
Impianto irrigazione goccia a goccia	€ 1,89	10,00%		€ 0,19	257400	€ 48.648,60	
Sostituzione corpi illuminanti illuminazione pubblica 150W a basso consumo (compresa rete distribuzione)	€ 0,11			€ 0,11	257400	€ 28.314,00	€ 28.314,00
Rete gas metano	€ 0,40				257400	€ 0,00	
Rete acqua potabile-anticendio	€ 0,74				257400	€ 0,00	
Rete teleriscaldamento diam.150	€ 2,83			€ 2,83	257400	€ 728.442,00	
Rete elettrica	€ 0,42				257400	€ 0,00	
Rete telematica	€ 0,42			€ 0,42	257400	€ 108.108,00	€ 108.108,00
Fotovoltaico per illuminazione pubblica	€ 0,57			€ 0,57	257400	€ 146.718,00	€ 146.718,00
Cabina ENEL (1/5ha)	€ 0,40				257400	€ 0,00	
totali	€ 16,47			€ 6,20		€ 1.596.394,80	€ 629.600,40

STIMA SOMMARIA DEI COSTI DELLE URBANIZZAZIONI

COMUNE DI: RIVALTA
 AREA : RIVALTA ampliamento

SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ): 172210

Caratteristiche: ampliamento di area produttiva parzialmente urbanizzata

Opera	costo/mq ST	adeguamento	fattibilità	riporto costi/mq ST	mq. ST	incidenza azione	note
Strada con asfalto fonoassorbente (compresa segnaletica)	€ 2,48	50,00%		€ 1,24	172210	€ 213.540,40	€ 213.540,40
Marciapiedi con autobloccanti e cordoli in cls	€ 0,94	50,00%		€ 0,47	172210	€ 80.938,70	€ 80.938,70
Pista ciclabile asfaltata con asfalto drenante (compresa segnaletica)	€ 0,27			€ 0,27	172210	€ 46.496,70	€ 46.496,70
Area verde a prato alberato (150 piante di alto fusto per ha)	€ 2,72			€ 2,72	172210	€ 468.411,20	
Fognatura nera in cls autoportante	€ 1,81			€ 1,81	172210	€ 311.700,10	
Fognatura bianca e sistema raccolta acque piovane	€ 1,93			€ 1,93	172210	€ 332.365,30	
Vasca raccolta acque piovane (5mc) 1/1000 mq	€ 1,67			€ 1,67	172210	€ 287.590,70	
Impianto irrigazione goccia a goccia	€ 1,89			€ 1,89	172210	€ 325.476,90	
Paolo illuminazione pubblica 150W a basso consumo (compresa rete distribuzione)	€ 0,45			€ 0,45	172210	€ 77.494,50	
Rete gas metano	€ 0,40			€ 0,40	172210	€ 68.884,00	
Rete acqua potabile-anticendio	€ 0,74			€ 0,74	172210	€ 127.435,40	€ 127.435,40
Rete teleriscaldamento diam.150	€ 2,83			€ 2,83	172210	€ 487.354,30	
Rete elettrica	€ 0,42			€ 0,42	172210	€ 72.328,20	
Rete telematica	€ 0,42			€ 0,42	172210	€ 72.328,20	€ 72.328,20
Fotovoltaico per illuminazione pubblica	€ 0,57			€ 0,57	172210	€ 98.159,70	€ 98.159,70
Cabina ENEL (1/5ha)	€ 0,40			€ 0,40	172210	€ 68.884,00	
totali	€ 19,94			€ 18,23		€ 3.139.388,30	€ 638.899,10

valore stimato di acquisizione delle aree € 30,00

€ 30,00 172210 € 5.166.300,00

Costo totale intervento

€ 8.305.688,30

STIMA SOMMARIA DEI COSTI PER ADEGUAMENTO URBANIZZAZIONI ESISTENTI

COMUNE DI: VOLVERA
 AREA : VOLVERA 1 Gerbole

SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ): 260000

Caratteristiche: area completamente urbanizzata

Opera	costo/mq ST	adeguamento	fattibilità	riporto costi/mq ST	mq. ST	incidenza azione	priorità
Riasfaltatura con asfalto fonoassorbente (compresa segnaletica)	€ 0,71			€ 0,71	260000	€ 184.600,00	€ 184.600,00
Marciapiedi con autobloccanti e cordoli in cls	€ 0,94	10,00%		€ 0,09	260000	€ 24.440,00	€ 24.440,00
Pista ciclabile asfaltata con asfalto drenante (compresa segnaletica)	€ 0,27			€ 0,27	260000	€ 70.200,00	
Area verde a prato alberato (150 piante di alto fusto per ha)	€ 2,72	10,00%		€ 0,27	260000	€ 70.720,00	€ 70.720,00
Fognatura nera in cls autoportante	€ 1,81				260000	€ 0,00	
Integrazione delle fognatura bianca e sistema raccolta acque piovane	€ 0,57			€ 0,57	260000	€ 148.200,00	
Vasca raccolta acque piovane (5mc) 1/1000 mq	€ 1,67	10,00%		€ 0,17	260000	€ 43.420,00	
Impianto irrigazione goccia a goccia	€ 1,89	10,00%		€ 0,19	260000	€ 49.140,00	
Sostituzione corpi illuminanti illuminazione pubblica 150W a basso consumo (compresa rete distribuzione)	€ 0,11			€ 0,11	260000	€ 28.600,00	€ 28.600,00
Rete gas metano	€ 0,40				260000	€ 0,00	
Rete acqua potabile-anticendio	€ 0,74				260000	€ 0,00	
Rete teleriscaldamento diam. 150	€ 2,83			€ 2,83	260000	€ 735.800,00	
Rete elettrica	€ 0,42				260000	€ 0,00	
Rete telematica	€ 0,42			€ 0,42	260000	€ 109.200,00	
Fotovoltaico per illuminazione pubblica	€ 0,57			€ 0,57	260000	€ 148.200,00	€ 148.200,00
Cabina ENEL (1/5ha)	€ 0,40				260000	€ 0,00	
totali	€ 16,47			€ 6,20		€ 1.612.520,00	€ 456.560,00

STIMA SOMMARIA DEI COSTI DELLE URBANIZZAZIONI

COMUNE DI: VOLVERA

SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ):

90000

AREA : VOLVERA 1 Gerbole ampliamento

Caratteristiche: ampliamento di area produttiva parzialmente urbanizzata

Opera	costo/mq ST	adeguamento	fattibilità	riporto costi/mq ST	mq. ST	incidenza azione	note
Strada con asfalto fonoassorbente (compresa segnaletica)	€ 2,48			€ 2,48	90000	€ 223.200,00	
Marciapiedi con autobloccanti e cordoli in cls	€ 0,94			€ 0,94	90000	€ 84.600,00	
Pista ciclabile asfaltata con asfalto drenante (compresa segnaletica)	€ 0,27			€ 0,27	90000	€ 24.300,00	
Area verde a prato alberato (150 piante di alto fusto per ha)	€ 2,72			€ 2,72	90000	€ 244.800,00	
Fognatura nera in cls autoportante	€ 1,81			€ 1,81	90000	€ 162.900,00	
Fognatura bianca e sistema raccolta acque piovane	€ 1,93			€ 1,93	90000	€ 173.700,00	
Vasca raccolta acque piovane (5mc) 1/1000 mq	€ 1,67			€ 1,67	90000	€ 150.300,00	
Impianto irrigazione goccia a goccia	€ 1,89			€ 1,89	90000	€ 170.100,00	
Paolo illuminazione pubblica 150W a basso consumo (compresa rete distribuzione)	€ 0,45			€ 0,45	90000	€ 40.500,00	
Rete gas metano	€ 0,40			€ 0,40	90000	€ 36.000,00	
Rete acqua potabile-antincendio	€ 0,74			€ 0,74	90000	€ 66.600,00	
Rete teleriscaldamento diam.150	€ 2,83			€ 2,83	90000	€ 254.700,00	
Rete elettrica	€ 0,42			€ 0,42	90000	€ 37.800,00	
Rete telematica	€ 0,42			€ 0,42	90000	€ 37.800,00	
Fotovoltaico per illuminazione pubblica	€ 0,57			€ 0,57	90000	€ 51.300,00	
Cabina ENEL (1/5ha)	€ 0,40			€ 0,40	90000	€ 36.000,00	
totali	€ 19,94			€ 19,94		€ 1.794.600,00	

valore stimato di acquisizione delle aree	€ 30,00
---	---------

€ 30,00	90000	€ 2.700.000,00
---------	-------	----------------

Costo totale intervento

€ 4.494.600,00

STIMA SOMMARIA DEI COSTI PER ADEGUAMENTO URBANIZZAZIONI ESISTENTI

COMUNE DI: VOLVERA
 AREA : VOLVERA 1 bis Pilotti

SUPERFICIE TERRITORIALE (MQ):

116600

Caratteristiche: area completamente urbanizzata

Opera	costo/mq ST	adeguamento	fattibilità	riporto costi/mq ST	mq. ST	incidenza azione	priorità
Riasfaltatura con asfalto fonoassorbente (compresa segnaletica)	€ 0,71	50,00%		€ 0,36	116600	€ 41.393,00	
Marciapiedi con autobloccanti e cordoli in cls	€ 0,94				116600	€ 0,00	
Pista ciclabile asfaltata con asfalto drenante (compresa segnaletica)	€ 0,27			€ 0,27	116600	€ 31.482,00	
Area verde a prato alberato (150 piante di alto fusto per ha)	€ 2,72	15,00%		€ 0,41	116600	€ 47.572,80	€ 47.52,8
Fognatura nera in cls autoportante	€ 1,81				116600	€ 0,00	
Integrazione delle fognatura bianca e sistema raccolta acque piovane	€ 0,57			€ 0,57	116600	€ 66.462,00	
Vasca raccolta acque piovane (5mc) 1/1000 mq	€ 1,67	15,00%		€ 0,25	116600	€ 29.208,30	
Impianto irrigazione goccia a goccia	€ 1,89	15,00%		€ 0,28	116600	€ 33.056,10	
Sostituzione corpi illuminanti illuminazione pubblica 150W a basso consumo (compresa rete distribuzione)	€ 0,11			€ 0,11	116600	€ 12.826,00	
Rete gas metano	€ 0,40				116600	€ 0,00	
Rete acqua potabile-antincendio	€ 0,74				116600	€ 0,00	
Rete teleriscaldamento diam.150	€ 2,83			€ 2,83	116600	€ 329.978,00	
Rete elettrica	€ 0,42				116600	€ 0,00	
Rete telematica	€ 0,42			€ 0,42	116600	€ 48.972,00	
Fotovoltaico per illuminazione pubblica	€ 0,57			€ 0,57	116600	€ 66.462,00	
Cabina ENEL (1/5ha)	€ 0,40				116600	€ 0,00	
totali	€ 16,47			€ 6,07		€ 707.412,20	€ 47.52,8

SCHEMA A - IMPORTO DEI LAVORI									
INTERVENTO SISTEMA SANGONE									
QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n° 554 del 21/12/1999)									
a) Lavori a base d'asta									
a1)	lavori ed opere								€ 6.073.482,80
a2)	oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non soggetti a ribasso								€ 121.469,66
a3)	oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a ribasso								€ 242.939,31
a4)	totale lavori a base d'asta								€ 6.316.422,11
a5)	totale importo appalto								€ 6.316.422,11
b) Somme a disposizione della stazione appaltante									
b1)	lavori in economia								€ -
b1bis)	arredi								€ -
b2)	rilievi, accertamenti e indagini								€ 60.000,00
b3)	allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.								€ 40.000,00
b4)	imprevisti								€ 373.000,00
b5)	acquisizione aree o immobili								€ 13.260.000,00
b6)	accantonamento di cui all'art.133 D.Lgs. 163/06								€ 388.175,89
b7)	spese tecniche per progettazione e D.LL.								€ 364.409,00
b8)	spese per attività di consulenza, ecc								€ 60.000,00
b9-10)	spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.								€ 40.000,00
b11)	collaudo								€ 42.936,00
b12)	IVA totale								€ 1.326.000,00
								<i>parziale</i>	€ 15.954.520,89
	Totale costo realizzazione								€ 22.270.943,00
DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO									
	parametro tecnico =							quantità =	
COSTI PARAMETRICI									
	costo di costruzione =							costo di realizzazione =	

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

Descrizione delle problematiche da considerare in fase progettuale

- Crisi dei settori produttivi tradizionali
- Bassa economicità della gestione dei servizi nel primo periodo
- Fragilità del sistema ambientale
- Compromissione del paesaggio rurale periurbano
- Fenomeni localizzati di grave inquinamento territoriale
- Indeterminatezza sulla destinazione d'uso di ampie aree industriali dismesse o sottoutilizzate
- Rarefazione della struttura manifatturiera tradizionale e della cultura materiale
- Riduzione degli occupati e perdita di saperi produttivi
- Tempi lunghi per la realizzazione delle infrastrutture

3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 COMPATIBILITÀ URBANISTICA

Livello di compatibilità urbanistica
L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:
Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (rispettivamente):
BEINASCO PC: aree produttive esistenti consolidate
BRUINO Categoria omogenea d'uso del suolo D (Parti del territorio destinate a insediamenti di carattere industriale). Zone normative dell'area d'intervento: ZIC: aree già urbanizzate, zone di completamento, con destinazione d'uso produttiva ZRU: zona di ristrutturazione urbanistica, con destinazione d'uso produttiva ZICC: zone con insediamenti a prevalente indirizzo chimico, con destinazione d'uso produttiva ZI1, ZI2, ZI3: zona di completamento infrastrutturale, con destinazione d'uso produttiva ZA1, ZA2, ZA3: aree di nuovo impianto, con destinazione d'uso produttiva SS1: servizi speciali per la zona industriale S1, S2, S3, S4, S5, S6: zone a servizi
ORBASSANO Area produttiva di categoria G1
ORBASSANO-BEINASCO Beinasco: PC: aree produttive esistenti consolidate Orbassano: aree produttive di categoria G1
PIOSSASCO Pn: Area produttiva di nuovo impianto
RIVALTA B: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate CC: parti del territorio inedificate ovvero edificate a bassa densità in cui è prevista nuova edificazione DB: parti destinate ad impianti industriali ed artigianali di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare; DC: parti destinate ad impianti industriali ed artigianali in progetto o esistenti che si confermano nella loro ubicazione
VOLVERA Ma10: aree per attività miste artigianali D5, D6, D9, D10: aree per attività produttive Sd: aree a servizio per attività produttive Co: aree compromesse
VOLVERA 1 bis Ma 11: aree per attività miste artigianali D5, D6, D9, D10: aree per attività produttive Sd: aree a servizio per attività produttive

BEINASCO

Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento



Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione

Art. 31 Aree produttive esistenti consolidate (PC)

1. Sono aree a totale o preminente destinazione produttiva, di carattere industriale e artigianale, con caratteristiche topologiche e funzionali consolidate, in parte non più adeguate alle trasformazioni dei processi produttivi in atto.
2. Obiettivo del P.R.G.C. è contenere il carico urbanistico, permettere gli interventi necessari per eventuali adeguamenti tecnologici, funzionali e fisici degli edifici esistenti e incentivare un graduale ricambio delle attività presenti favorendo la rilocalizzazione delle attività che producono inquinamento ambientale e l'insediamento di attività più compatibili con la collocazione urbana delle aree.
3. La destinazione d'uso propria è produttiva e artigianale, sono inoltre ammessi magazzini e le altre destinazioni risultanti dalla tabella allegata. Inoltre, sono consentite attività di esposizione e vendita di autoveicoli e simili, la vendita di merci prodotte dalle attività insediate o ad esse complementari, attività per il tempo libero non idonee ad essere localizzate in aree residenziali.

Non sono ammesse attività di stoccaggio, trattamento o compostaggio di rifiuti o scorie delle lavorazioni industriali e chimiche che producano effetti inquinanti o nocivi per l'ambiente. Non sono ammesse attività con lavorazioni e trattamenti chimici che producano sostanze maleodoranti.

4. Nelle aree per impianti produttivi esistenti consolidati sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione e trasformazione edilizia degli edifici esistenti per l'adeguamento tecnologico, il miglioramento delle condizioni di lavoro di attività produttive funzionanti al momento dell'adozione del Piano ed il ricambio delle attività.

BRUINO



Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione

14.4 - AREE ZI-ZIC- ZICC- ZRU - SS

In tale categoria omogenea d'uso, di cui all'art. 12.4 delle presenti norme, gli interventi avverranno esclusivamente secondo quanto indicato nel successivo TITOLO V, di cui si riportano solo gli articoli 30 e 31 e nelle Schede Normative di Piano.

ART. 30 CLASSIFICAZIONE ZONE DI INTERVENTO

Le zone di intervento si suddividono in:

- zona con edificazione consolidata: si riferisce alle aree già urbanizzate e con capacità insediativa

pressoché totalmente esaurita, indicata nelle tavole con la sigla ZIC;

- zona di completamento infrastrutturale: si riferisce alle aree di ampliamento non urbanizzate,

individuate in planimetria con le lettere ZI1, ZI2, ZI3;

- zona di ristrutturazione urbanistica: si riferisce all'area con edificazione fatiscente e totalmente inutilizzata, indicata nelle tavole di Piano con la sigla ZRU;

- zona artigianale: si riferisce alle aree non urbanizzate destinate all'insediamento di attività artigianali, in cui l'edificazione è stata prevista con strumenti esecutivi indicati nelle tavole di piano con le sigle ZA1, ZA2, ZA3;

- zona a servizi speciali: si riferisce alle aree individuate nelle tavole di piano con le sigle SS1 e

SS2 dove sono previsti insediamenti a servizio della zona industriale come specificato all'art.

27.3;

- zona a servizi: tali zone individuate nelle tavole di piano con le sigle S1, S2, S3, S4, S5, S6 sono

destinate al rispetto degli standard urbanistici previsti dalla L.U.R..

ART. 31 MODALITA' DI ATTUAZIONE

Gli interventi relativi alle zone con edificazione consolidata (ZIC e ZICC) possono essere realizzati con permesso di costruire nel rispetto dei parametri urbanistici di cui all'art. 29 delle

presenti norme. In tale zona è previsto l'ampliamento una-tantum del 5% dell'area coperta esistente, con un massimo di 100,00 mq, anche in deroga ai parametri di cui sopra.

Gli interventi nelle zone ZI1, ZI2, ZI3, ZA1, ZA2, ZA3, ZRU ed SS sono subordinati all'approvazione di piani di ristrutturazione o piani esecutivi convenzionati, secondo quanto indicato nelle tabelle allegate.

E' consentito, al fine di soddisfare con la massima flessibilità le esigenze dei futuri utilizzatori,

procedere ad accorpamenti o frazionamenti rispetto a quelle che sono le previsioni del Piano,

purché il Piano Esecutivo Convenzionato di Libera Iniziativa P.E.C.L.I. interessi almeno il 50%

dell'area calcolata sulla superficie coperta realizzabile e purché lo strumento urbanistico esecutivo

rispetti tutto quanto previsto dalle presenti norme. In particolare l'eventuale frazionamento dovrà

assicurare la realizzazione della viabilità pubblica, garantendo sempre l'accesso ai lotti retrostanti.

Sono ammesse abitazioni solo per il proprietario dell'opificio o per il custode, o per addetto alla

sorveglianza, o per un dipendente (RI), a patto siano integrate all'interno della superficie dell'edificio principale e siano di superficie coperta uguale o inferiore a 120 mq (la superficie coperta è da intendersi all'interno dei parametri di edificabilità).

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:

P.E.C.: previsto dal PRG per le aree ZI3 e ZI1 ancora da attuare, nel resto del territorio (cioè all'esterno del perimetro dei PEC delle zone ZI3 e ZI1, aree ancora da realizzare) interessato dall'intervento: singoli permessi di costruire.

ORBASSANO



Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione

Art. 34 – Aree di categoria G1

Sono aree con edificazione consolidata con edifici a carattere industriale, terziario, commerciale o di deposito, con elementi di obsolescenza edilizia o degrado urbano. Obiettivo del PRGC è consentire il recupero degli immobili o delle aree, migliorando lo standard edilizio e la qualità ambientale, e nel contempo recuperare aree per servizi pubblici, ad integrazione di quelle necessarie a soddisfare il fabbisogno pregresso e previsto nel presente PRGC, anche prevedendo diverse destinazioni d'uso. L'insediamento di attività terziarie a carattere commerciale- direzionale, ove previste dai successivi paragrafi del presente articolo, è subordinato al reperimento all'interno dell'area degli standard di cui all'art. 21 punto 3) L.R. 56/77 e s.m.i., ed il rapporto di copertura sulla superficie fondiaria al netto delle ulteriori dismissioni richieste per soddisfare lo standard addizionale, non potrà essere superiore all'80% purché venga recuperata all'interno del lotto la superficie a parcheggio di cui alla L.122/89. L'indice di utilizzazione fondiaria non potrà comunque essere superiore ad 1mq/mq. Qualora all'interno di dette aree risultassero attività funzionanti, la trasformazione dell'area stessa è condizionata dalla loro preventiva rilocalizzazione, con preferenza nei P.I.P. previsti dal PRGC, mediante convenzionamento ai sensi dell'art.53 della L.R. 56/77.

Aree 10.1.11 – 10.1.11.1 : La destinazione è produttiva. Gli interventi di D/NC e AS sono subordinati a SUE che deve prevedere la sistemazione complessiva dell'insediamento con la definizione planimetrica delle aree per servizi di tipo SP3, SP5 nella misura minima del 20% (area 10.1.11.1) della superficie territoriale relativamente alle attività produttive. L'accesso ai lotti dovrà avvenire esclusivamente dalla via interna; l'allineamento di fabbricazione rispetto alla circonvallazione è fissato in ml. 30 e rispetto a str. Stupinigi in ml. 20. L'indice di utilizzazione territoriale (i.ut.) non potrà essere superiore a 2/3; il rapporto di copertura pari al 50% e l'indice di utilizzazione fondiaria è pari a 1 mq./mq; L'altezza è stabilita in ml. 10,50 per la parte riservata alla produzione e ml 12,00 entro il limite massimo del 20% della superficie edificabile, per la parte riservata ad uffici ed attività sociali. Il corpo del fabbricato destinato a tale funzione non potrà comunque superare l'altezza massima del coronamento esterno della parte contigua destinata all'attività produttiva. Sono consentite

altezze superiori a ml. 10, 50 per tettoie aperte su tutti i lati a protezione di strutture ed impianti di movimentazione; L'attuazione dell'area è subordinata alla formazione di una cortina arborea con funzione di mitigazione acustica e visiva lungo l'intero perimetro dell'insediamento. Le caratteristiche di impianto di tale cortina verranno valutate in sede di SUE. (Var. 11)

ORBASSANO - BEINASCO

Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento



COMUNE DI ORBASSANO
— AREA DI STUDIO ORBASSANO 1 - ESTRATTO PRGC



COMUNE DI BEINASCO
— AREA DI STUDIO BEINASCO 1 - ESTRATTO PRGC

Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione

Beinasco:

Art. 31 Aree produttive esistenti consolidate (PC)

5. Sono aree a totale o preminente destinazione produttiva, di carattere industriale e artigianale, con caratteristiche topologiche e funzionali consolidate, in parte non più adeguate alle trasformazioni dei processi produttivi in atto.
6. Obiettivo del P.R.G.C. è contenere il carico urbanistico, permettere gli interventi necessari per eventuali adeguamenti tecnologici, funzionali e fisici degli edifici esistenti e incentivare un graduale ricambio delle attività presenti favorendo la rilocalizzazione delle attività che producono inquinamento ambientale e l'insediamento di attività più compatibili con la collocazione urbana delle aree.
7. La destinazione d'uso propria è produttiva e artigianale, sono inoltre ammessi magazzini e le altre destinazioni risultanti dalla tabella allegata. Inoltre, sono consentite attività di esposizione e vendita di autoveicoli e simili, la vendita di merci prodotte dalle attività insediate o ad esse complementari, attività per il tempo libero non idonee ad essere localizzate in aree residenziali.

Non sono ammesse attività di stoccaggio, trattamento o compostaggio di rifiuti o scorie delle lavorazioni industriali e chimiche che producano effetti inquinanti o nocivi per l'ambiente. Non sono ammesse attività con lavorazioni e trattamenti chimici che producano sostanze maleodoranti.

Nelle aree per impianti produttivi esistenti consolidati sono consentiti interventi di

manutenzione, ristrutturazione e trasformazione edilizia degli edifici esistenti per l'adeguamento tecnologico, il miglioramento delle condizioni di lavoro di attività produttive funzionanti al momento dell'adozione del Piano ed il ricambio delle attività.

Orbassano:

Art. 33 – Aree di categoria G

1. Sono aree con edificazione consolidata con edifici a carattere industriale, commerciale o di deposito, ubicate in tutto il territorio comunale. Obiettivo del PRGC è il contenimento del grado di compromissione urbanistica consentendo gli interventi necessari per evitare l'obsolescenza fisica, tecnologica e funzionale degli edifici e degli impianti esistenti.

2. La destinazione d'uso propria è produttiva, terziaria, con specifica esclusione del commercio per la grande distribuzione fatta eccezione per gli esercizi specializzati, come definiti all'Art. 6 della D.C.R. n. 965-1344 del 24/1/95 o residenziale per le aree poste nel distretto DP1 - Concentrico, come meglio specificato per ogni singola area nelle allegate tabelle; produttiva e terziaria con particolare riferimento alle attività di servizio alla produzione e di distribuzione all'ingrosso con specifica esclusione del commercio per la grande distribuzione fatta eccezione per gli esercizi specializzati, come definiti all'Art. 6 della D.C.R. n. 965-1344 del 24/1/95 per le aree poste nel distretto DP2 - strada Torino; unicamente produttiva, fatti salvi casi particolari qui di seguito elencati, per gli altri distretti. Gli usi e le destinazioni in atto al momento della adozione del progetto preliminare di PRGC sono di norma confermati, salvo che le attività siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. **Per gli edifici residenziali insistenti su lotti autonomi esistenti nell'area 12.2.1 valgono, a seconda della tipologia, i disposti di cui agli Artt. 22 (Aree di categoria A) o 25 (Aree di categoria C) (Var. 3).**

L'insediamento di attività terziarie a carattere commerciale-direzionale, o i cambi di destinazione d'uso delle volumetrie esistenti a favore del commerciale – direzionale, ove previsti dai successivi paragrafi del presente articolo, è subordinato al reperimento all'interno dell'area degli standard di cui all'Art. 21 punto 3) L.R. 56/77 e s.m.i. . Si applicano inoltre i disposti della L.426/71, della D.C.R. n. 965-1344 del 24/1/95 e della Circolare della Giunta Regionale del Piemonte n. 13/CAE/URE.

3. Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

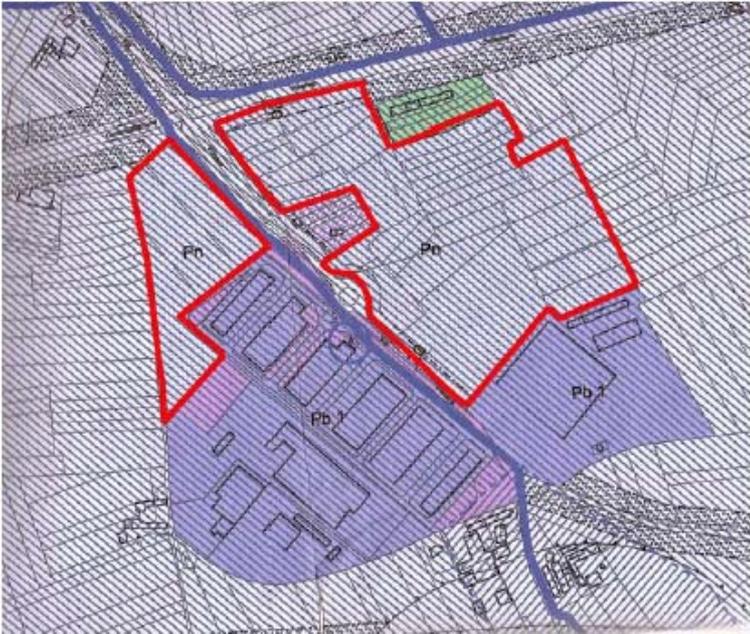
MN Conservazione di immobili con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria,
RSb Interventi di ristrutturazione di tipo b;

D/NC Demolizione e nuova costruzione. Il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 50% della superficie del lotto; nel caso che la superficie coperta del fabbricato esistente superi questo rapporto, la superficie coperta del nuovo fabbricato non dovrà essere superiore a quella preesistente. Per quanto riguarda allineamenti, distanze dai confini e dai fabbricati, altezze valgono i disposti di cui agli Artt. 18 e 68 delle presenti norme.

AS Ampliamenti - sopraelevazioni. Aumentare la superficie coperta esistente fino ad un rapporto massimo di copertura fondiario del 50%. Per quanto riguarda allineamenti, distanze dai confini e dai fabbricati, altezze valgono i disposti di cui agli Artt. 18 e 68 delle presenti norme.

PIOSSASCO

Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento



RIVALTA

Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento



Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione

Art. 11) – Attività produttive, industriali e artigianali.

Tale classe si articola nelle seguenti categorie:

p1: attività per l'estrazione e la lavorazione degli inerti;

p2: attività per la produzione, così articolate:

p2.1: attività non nocive né moleste, funzionalmente e strutturalmente compatibili con l'ambiente della residenza, da localizzare in particolare ai piani terreni degli edifici, con superficie lorda complessiva non superiore a 200 mq. anche se associate ad attività commerciali

p2.2: attività sia tradizionali che innovative compresi gli uffici connessi all'attività

aziendale, oltre agli impianti ed edifici per lo stoccaggio dei beni prodotti ed alle varie

attrezzature tecniche necessarie. Dette attività si localizzano in aree ed edifici

tipologicamente caratterizzati,

siti in aree contraddistinte da buona accessibilità;

p2.3: attività per lo stoccaggio, il deposito, la lavorazione di beni "poveri", caratterizzate da uso estensivo del suolo quali:

- il deposito, la lavorazione, la vendita di materiali edilizi, di pietre e marmi, legnami;

- la rottamatura e il riciclaggio di materiali anche di scarto;

p2.4: attività per la raccolta e la lavorazione di prodotti alimentari.
p3: attività di commercio all'ingrosso, di materiali ingombranti e di deposito e movimentazione logistica delle merci ;
p4: attività per la produzione, trasformazione e distribuzione dell'energia, teleriscaldamento, etc.

VOLVERA

Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento



Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione

ART. 33 - AREE Ma PER ATTIVITA' MISTE ARTIGIANALI

1. Il P.R.G. individua le aree di cui all'oggetto ove sono previsti interventi di **consolidamento allo stato di fatto**, nuovo impianto e di completamento per attività produttive ed artigianali, con relativi uffici ed abitazione per il conduttore. Gli interventi ammessi e previsti all'art. 3 sono indicati nella apposita Scheda Normativa di Area ed essi sono subordinati alla verifica delle condizioni generali di edificabilità di cui all'art. 4 **ed alla verifica di compatibilità ambientale per le aree contigue al tessuto residenziale**.
2. Sono ammesse lavorazioni artigianali non moleste né inquinanti, anche di prodotti agricoli e dell'artigianato locale.
3. Le tipologie, il numero dei lotti, le caratteristiche architettoniche degli edifici sono definite dal P.E.C.; nei limiti dei parametri e degli indici, nonché degli interventi ammessi e previsti all'art. 3, indicati nella apposita Scheda Normativa di Area.
4. Nelle aree Ma per ciascuna attività esistente sono ammesse di norma due unità residenziali con una superficie utile massima di 170 mq. Ulteriori incrementi di unità abitative sono ammessi solo se motivati da esigenze di conduzione dell'azienda o da unità abitative preesistenti oggetto di intervento di riordino se contenuti all'interno delle sagome preesistenti.
5. Il reperimento delle dotazioni di aree a servizi dovrà essere subordinato a quanto prescritto all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i. e dovrà comprendere le dotazioni relative alle attività sia quelle relative agli abitanti.
6. Gli ampliamenti di edifici unifamiliari e bifamiliari, esistenti alla data di adozione del

P.R.G. definitivo, per migliorie igienico - sanitarie o funzionali, non superiori al 20% della superficie utile esistente o comunque di 25 mq., sono sempre possibili anche in eccedenza agli indici di cubatura di zona. Tali ampliamenti concessi "una tantum" non sono assolutamente ripetibili, se non previa demolizione delle eccedenze già realizzate.

7. **L'attuazione della zona Ma13 è vincolata alla formazione di Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) di iniziativa pubblica ed è destinata prioritariamente alla rilocalizzazione di attività produttive esistenti nelle zone Ma consolidate e nelle aree residenziali.**
8. Le fasce di superficie fondiaria lasciate libere per il rispetto della distanza delle costruzioni dai confini o dalle strade non possono essere occupate da strutture edilizie di qualsiasi genere, né da strutture temporanee né da impianti tecnologici escluse le cabine Enel.

ART. 34 - AREE D - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

1. Il P.R.G. individua le aree industriali esistenti, parzialmente o totalmente compromesse, ove sono possibili interventi conservativi, di ristrutturazione, di ampliamento e di completamento dei lotti liberi.
2. La Scheda Normativa delle Aree D definisce con i parametri e gli indici, prescrizioni proprie a prevedibili esigenze.
3. Interventi ammessi e previsti all'art. 3 sono indicati nella apposita Scheda Normativa di Area.
4. **Gli interventi di Nuovo Impianto o Ampliamento superiori a 2000 mq. Di S.L.P. sono subordinati alla approvazione di P.E.C. esteso all'intera area di proprietà compresa nell'area di P.R.G.C.**
5. Le attività residenziali esistenti in Aree D, possono essere oggetto d'interventi di riqualificazione (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Gli ampliamenti di edifici unifamiliari e bifamiliari, non connessi alle attività produttive, esistenti alla data di adozione del P.R.G. definitivo, per migliorie igienico-sanitarie o funzionali, non superiori al 20% della superficie util esistente o comunque di 25 mq., sono sempre possibili. Tali ampliamenti concessi "una tantum" non sono assolutamente ripetibili, se non previa demolizione delle eccedenze già realizzate.
6. Sono esclusi per edifici solo residenziali interventi di sostituzione e nuovo impianto.
7. Nelle Aree D industriali si osservano le condizioni generali di edificabilità stabilite dall'art. 4 delle presenti Norme.
8. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed i criteri per determinare gli oneri derivanti dall'insediamento, coordinati dal quadro degli interventi programmati, sono stabiliti e precisati nell'ambito dei Piani Esecutivi Convenzionati di iniziativa privata o pubblica, che potranno fissare altresì le Unità minime di intervento.
9. Le aree da dismettere per attrezzature di servizio alle aree produttive sono stabilite nel 20% della superficie dell'area territoriale se l'intervento è soggetto a P.E.C. e di quella fondiaria in caso di permesso di costruire singolo. Nel caso di ampliamenti superiori a 2000 mq., lo standard da dismettere è ridotto al 10% della superficie fondiaria di pertinenza della sola superficie ampliata ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77. Ai sensi di quanto disposto al 4° comma dello stesso articolo l'assoggettamento ad uso pubblico, laddove non si manifestino particolari esigenze di cessione di aree al Comune, può comprendere il 100% delle dotazioni complessivamente dovute.
10. In tutte le Aree D la superficie massima copribile è pari al 50% della superficie del lotto di proprietà al netto delle eventuali superfici a servizi e viabilità da dismettere; sono incluse in tale percentuale massima, le superfici coperte a qualsiasi titolo da tutti i fabbricati, ivi compresi, tettoie, volumi tecnici, capannoni, **impianti tecnologici** ecc. (comprese quelle a sbalzo con oggetto superiore a ml 2). Per gli impianti produttivi esistenti il conteggio del rapporto di copertura può essere esteso a comprendere i sedimi di proprietà dell'impianto da cedere per la realizzazione di viabilità prevista dal P.R.G.C. . Il sedime deve essere dismesso gratuitamente alla pubblica proprietà.
11. **Le fasce di superficie fondiaria lasciate libere per il rispetto della distanza**

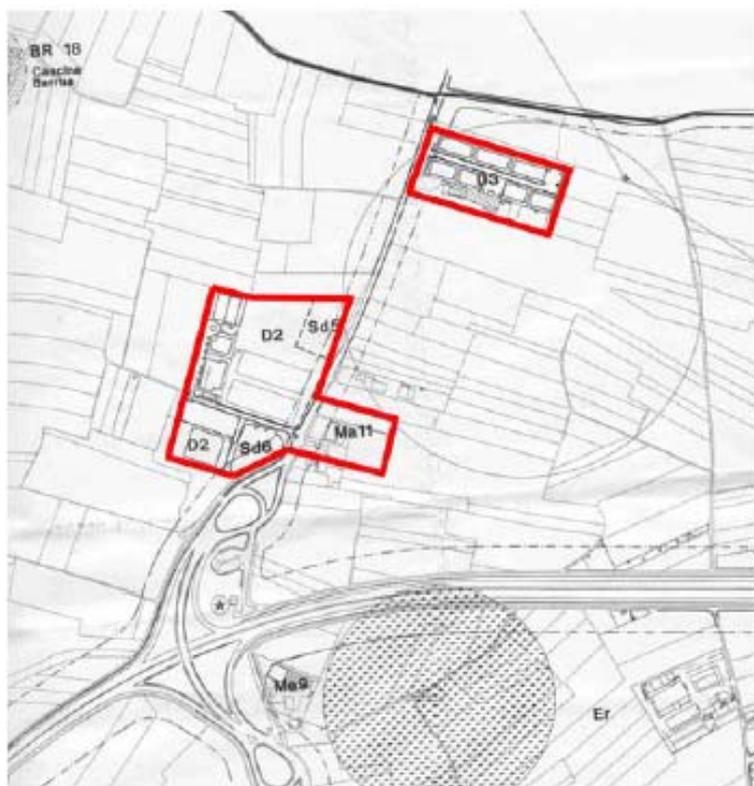
delle costruzioni dai confini o dalle strade non possono essere occupate da strutture edilizie di qualsiasi genere, né da strutture temporanee né da impianti tecnologici escluse le cabine Enel.

12. Nelle aree D sono ammesse costruzioni a destinazione abitativa nella misura massima di *due unità residenziali* e 170 mq. di superficie utile, riservate al personale di custodia delle aziende e di quel personale la cui presenza continuativa in loco appaia connaturata all'indispensabile assistenza dei cicli produttivi e sia documentabile come tale.
13. Per i contenitori esistenti nelle Aree D non sono precluse iniziative di ristrutturazione urbanistica, parziale o totale, sostituzione, ristrutturazione edilizia con adeguamento funzionale alle nuove attività insediate purché compatibili con la normativa di Area.
14. Previa convenzione con l'Amministrazione Comunale i predetti interventi dovranno definire:
 - le nuove condizioni di accessibilità dei mezzi, delle merci, e delle persone, addetti o pubblico in caso di commercializzazione;
 - tipi di attività di produzione o trasformazione con standards e limiti di ammissibilità per rumore, inquinamento, ecc.;
 - impianti tecnologici di supporto alle lavorazioni od alle opere di urbanizzazione;
 - l'individuazione delle aree a servizi **ed eventuale** possibilità di monetizzazione.
15. La dislocazione territoriale delle aree a servizi Sd, rispetto alle superfici fondiarie può essere modificata nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi, anche di iniziativa privata purché non venga ridotta l'estensione della superficie.

ART. 45 - AREE Sd - SERVIZI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

1. Il P.R.G. individua le aree di servizio ai complessi produttivi, ove sono previste attrezzature al servizio delle attività in atto od insediabili.
2. Tali aree sono destinate a:
 - verde ed attrezzature sportive;
 - parcheggi ad uso delle maestranze, pubblico o con servitù di uso pubblico;
 - centri e servizi sociali, ambulatoriali;
 - mense aziendali ed attrezzature per il tempo libero.
3. L'utilizzazione di tali aree è stabilita dall'Amministrazione Comunale in ragione delle compromissioni in atto, del regime di proprietà più opportuno dell'impianto e la gestione dei servizi, degli impegni che sono assunti dalle aziende in rapporto alle trasformazioni o continuità delle attività in atto nel rispetto delle indicazioni fornite dall'art. 21 - punto 2) della L.R. 56/77 e successive integrazioni e modificazioni.

Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento



COMUNE DI VOLVERA
— AREA DI STUDIO VOLVERA 1bis - ESTRATTO PRGC

Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione

ART. 33 - AREE Ma PER ATTIVITA' MISTE ARTIGIANALI

9. Il P.R.G. individua le aree di cui all'oggetto ove sono previsti interventi di **consolidamento allo stato di fatto**, nuovo impianto e di completamento per attività produttive ed artigianali, con relativi uffici ed abitazione per il conduttore. Gli interventi ammessi e previsti all'art. 3 sono indicati nella apposita Scheda Normativa di Area ed essi sono subordinati alla verifica delle condizioni generali di edificabilità di cui all'art. 4 **ed alla verifica di compatibilità ambientale per le aree contigue al tessuto residenziale**.
10. Sono ammesse lavorazioni artigianali non moleste né inquinanti, anche di prodotti agricoli e dell'artigianato locale.
11. Le tipologie, il numero dei lotti, le caratteristiche architettoniche degli edifici sono definite dal P.E.C.; nei limiti dei parametri e degli indici, nonché degli interventi ammessi e previsti all'art. 3, indicati nella apposita Scheda Normativa di Area.
12. Nelle aree Ma per ciascuna attività esistente sono ammesse di norma due unità residenziali con una superficie utile massima di 170 mq. Ulteriori incrementi di unità abitative sono ammessi solo se motivati da esigenze di conduzione dell'azienda o da unità abitative preesistenti oggetto di intervento di riordino se contenuti all'interno delle sagome preesistenti.
13. Il reperimento delle dotazioni di aree a servizi dovrà essere subordinato a quanto prescritto all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. e i. e dovrà comprendere le dotazioni

relative alle attività sia quelle relative agli abitanti.

14. Gli ampliamenti di edifici unifamiliari e bifamiliari, esistenti alla data di adozione del P.R.G. definitivo, per migliorie igienico - sanitarie o funzionali, non superiori al 20% della superficie utile esistente o comunque di 25 mq., sono sempre possibili anche in eccedenza agli indici di cubatura di zona. Tali ampliamenti concessi "una tantum" non sono assolutamente ripetibili, se non previa demolizione delle eccedenze già realizzate.
15. Le fasce di superficie fondiaria lasciate libere per il rispetto della distanza delle costruzioni dai confini o dalle strade non possono essere occupate da strutture edilizie di qualsiasi genere, né da strutture temporanee né da impianti tecnologici escluse le cabine Enel.

ART. 34 - AREE D - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

16. Il P.R.G. individua le aree industriali esistenti, parzialmente o totalmente compromesse, ove sono possibili interventi conservativi, di ristrutturazione, di ampliamento e di completamento dei lotti liberi.
17. La Scheda Normativa delle Aree D definisce con i parametri e gli indici, prescrizioni proprie a prevedibili esigenze.
18. Interventi ammessi e previsti all'art. 3 sono indicati nella apposita Scheda Normativa di Area.
- 19. Gli interventi di Nuovo Impianto o Ampliamento superiori a 2000 mq. Di S.L.P. sono subordinati alla approvazione di P.E.C. esteso all'intera area di proprietà compresa nell'area di P.R.G.C.**
20. Le attività residenziali esistenti in Aree D, possono essere oggetto d'interventi di riqualificazione (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Gli ampliamenti di edifici unifamiliari e bifamiliari, non connessi alle attività produttive, esistenti alla data di adozione del P.R.G. definitivo, per migliorie igienico-sanitarie o funzionali, non superiori al 20% della superficie util esistente o comunque di 25 mq., sono sempre possibili. Tali ampliamenti concessi "una tantum" non sono assolutamente ripetibili, se non previa demolizione delle eccedenze già realizzate.
21. Sono esclusi per edifici solo residenziali interventi di sostituzione e nuovo impianto.
22. Nelle Aree D industriali si osservano le condizioni generali di edificabilità stabilite dall'art. 4 delle presenti Norme.
23. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed i criteri per determinare gli oneri derivanti dall'insediamento, coordinati dal quadro degli interventi programmati, sono stabiliti e precisati nell'ambito dei Piani Esecutivi Convenzionati di iniziativa privata o pubblica, che potranno fissare altresì le Unità minime di intervento.
24. Le aree da dismettere per attrezzature di servizio alle aree produttive sono stabilite nel 20% della superficie dell'area territoriale se l'intervento è soggetto a P.E.C. e di quella fondiaria in caso di permesso di costruire singolo. Nel caso di ampliamenti superiori a 2000 mq., lo standard da dismettere è ridotto al 10% della superficie fondiaria di pertinenza della sola superficie ampliata ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77. Ai sensi di quanto disposto al 4° comma dello stesso articolo l'assoggettamento ad uso pubblico, laddove non si manifestino particolari esigenze di cessione di aree al Comune, può comprendere il 100% delle dotazioni complessivamente dovute.
25. In tutte le Aree D la superficie massima copribile è pari al 50% della superficie del lotto di proprietà al netto delle eventuali superfici a servizi e viabilità da dismettere; sono incluse in tale percentuale massima, le superfici coperte a qualsiasi titolo da tutti i fabbricati, ivi compresi, tettoie, volumi tecnici, capannoni, **impianti tecnologici** ecc. (comprese quelle a sbalzo con oggetto superiore a ml 2). Per gli impianti produttivi esistenti il conteggio del rapporto di copertura può essere esteso a comprendere i sedimi di proprietà dell'impianto da cedere per la realizzazione di viabilità prevista dal P.R.G.C. . Il sedime deve essere dismesso gratuitamente alla pubblica proprietà.
26. Le fasce di superficie fondiaria lasciate libere per il rispetto della distanza delle costruzioni dai confini o dalle strade non possono essere occupate da strutture edilizie di qualsiasi genere, né da strutture temporanee né da impianti tecnologici

escluse le cabine Enel.

27. Nelle aree D sono ammesse costruzioni a destinazione abitativa nella misura massima di *due unità residenziali* e 170 mq. di superficie utile, riservate al personale di custodia delle aziende e di quel personale la cui presenza continuativa in loco appaia connaturata all'indispensabile assistenza dei cicli produttivi e sia documentabile come tale.
28. Per i contenitori esistenti nelle Aree D non sono precluse iniziative di ristrutturazione urbanistica, parziale o totale, sostituzione, ristrutturazione edilizia con adeguamento funzionale alle nuove attività insediate purché compatibili con la normativa di Area.
29. Previa convenzione con l'Amministrazione Comunale i predetti interventi dovranno definire:
 - le nuove condizioni di accessibilità dei mezzi, delle merci, e delle persone, addetti o pubblico in caso di commercializzazione;
 - tipi di attività di produzione o trasformazione con standards e limiti di ammissibilità per rumore, inquinamento, ecc.;
 - impianti tecnologici di supporto alle lavorazioni od alle opere di urbanizzazione;
 - l'individuazione delle aree a servizi **ed eventuale** possibilità di monetizzazione.
30. La dislocazione territoriale delle aree a servizi Sd, rispetto alle superfici fondiarie può essere modificata nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi, anche di iniziativa privata purché non venga ridotta l'estensione della superficie.

ART. 45 - AREE Sd - SERVIZI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

4. Il P.R.G. individua le aree di servizio ai complessi produttivi, ove sono previste attrezzature al servizio delle attività in atto od insediabili.
5. Tali aree sono destinate a:
 - verde ed attrezzature sportive;
 - parcheggi ad uso delle maestranze, pubblico o con servitù di uso pubblico;
 - centri e servizi sociali, ambulatoriali;
 - mense aziendali ed attrezzature per il tempo libero.
6. L'utilizzazione di tali aree è stabilita dall'Amministrazione Comunale in ragione delle compromissioni in atto, del regime di proprietà più opportuno dell'impianto e la gestione dei servizi, degli impegni che sono assunti dalle aziende in rapporto alle trasformazioni o continuità delle attività in atto nel rispetto delle indicazioni fornite dall'art. 21 - punto 2) della L.R. 56/77 e successive integrazioni e modificazioni.

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi:

-

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali:

=

Vincoli e altre prescrizioni normative (rispettivamente):

Vincoli:

- vincolo di distanza da strade e autostrade ai sensi del nuovo codice della strada e ferrovia
- vincolo fascia di rispetto da acquedotti
- vincolo di distanza dai corsi d'acqua ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/1977

- vincolo di distanza da strade e autostrade ai sensi del nuovo codice della strada
- vincolo fascia di rispetto da elettrodotti

L'intervento è:

<input checked="" type="checkbox"/>	CONFORME	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
<input type="checkbox"/>	NON CONFORME	

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
	Art. 17, c. 4, 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

Areale situato nella pianura torinese

Tipologia progettuale dell'opera pubblica e tecnologie adottate

Area produttiva ecologicamente attrezzata secondo diversi livelli di priorità e di fattibilità. Per le tecnologie adottate di vedano gli elaborati planimetrici, descrittivi e computistici della fattibilità tecnica.

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

Nella fattispecie il sistema relazionale e di gestione dell'intervento, è legato alla dislocazione "a rete" del Sistema sangone.

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

Trattandosi di aree ecologicamente attrezzate il criterio è intrinsecamente verificato, nei limiti di approfondimento previsti dallo Studio di fattibilità, ved. capitolo "Definizione di APEA: i caratteri prestazionali".

B. Analisi dello stato attuale dell'ambiente

In fase di analisi, non si sono riscontrati fattori di pressione o di utilizzo che non possano rientrare nei limiti di legge previsti dalle specifiche norme di settore.

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

Impatti dovuti all'opera: consumo di suolo agricolo.

Misure compensative da prevedersi: basso indice di utilizzazione del suolo, quota di aree destinate a servizi, opere di mitigazione degli impatti.

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'ipotesi progettuale è compatibile con la normativa.

Descrizione sintetica dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali

-

Documentazione fotografica del sito



BEINASCO - ORBASSANO



RIVALTA



BRUINO



VOLVERA 1 bis



ORBASSANO



VOLVERA

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

Per gli interventi di riqualificazione delle infrastrutture e delle urbanizzazioni il bacino di utenza è rappresentato dalle imprese già insediate che avranno una dotazione di servizi qualificata. Per gli interventi di ampliamento il bacino di utenza è rappresentato delle aziende locali e esterne anche rispetto ad esigenze rilocalizzative.

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

Aziende locali e esterne, con particolare riguardo alle PMI

4.2 STIMA DI MASSIMA DEI POTENZIALI UTENTI

Bilancio domanda-offerta

Si ritiene il bilancio di pareggio tra domanda e offerto sia equilibrato e che benchè si presuppone una domanda potenziale futura di attività che si vorrebbero trasferire in un area con i caratteri APEA si considera inopportuno un dimensionamento dell'area industriale condizionato da questa valutazione.

Stima di massima dei potenziali utenti

Difficile fare un bilancio preciso, essendo il bacino di utenza estendibile in tutta l'area metropolitana ovest interna al PTI metromontano e non solo, visti i caratteri delle aree industriali presenti, è ipotizzabile un numero consistente di attività produttive interessate ad un trasferimento in aree ecologicamente attrezzate. Numero che stravolgerebbe la tipologia di intervento.

4.3 STIMA EVENTUALI ENTRATE E COSTI DI GESTIONE

Costi di investimento

La sostenibilità finanziaria degli interventi proposti ha come base la stima del costo degli investimenti. Come si è descritto gli investimenti nel caso del Sistema Sangone sono composti dalle seguenti principali voci:

1. - la stima del costo di realizzazione degli interventi di completamento e riqualificazione delle urbanizzazioni;
2. - la stima del costo di realizzazione degli interventi di realizzazione delle nuove urbanizzazioni nelle aree di ampliamento
3. - il costo del terreno, che si suppone acquistato con accordo bonario o acquisito con l'esproprio per le aree di ampliamento;

In realtà alcuni proprietari potrebbero essere intenzionati a partecipare all'azione finanziaria con il valore del terreno con effetti positivi sul rendimento finale dell'operazione se in percentuale consistente rispetto alla totalità della superficie territoriale. Infatti in questo caso si potrebbe posticipare nel tempo il costo di parte del terreno con un vantaggio finanziario dipendente dalla quota di superficie. Nella nostra analisi, per motivi prudenziali non abbiamo previsto tale ipotesi.

Il costo di realizzazione è stato calcolato attraverso l'applicazione di indici parametrici desunti dall'analisi del costo di costruzione delle aree di Rivoli e Collegno

Il costo del terreno è stato determinato un base ad un'analisi di mercato dei terreni destinati ad attività produttive, artigianali ed industriali, condotta nella zona della cintura metropolitana di Torino. Tale costo medio è stato affinato in considerazione degli aspetti di accessibilità dell'area, degli indici di utilizzazione territoriale che il progetto presuppone (decrementato in quanto le densità territoriali e fondiari previste sono significativamente inferiori).

Costi di esercizio

Le funzioni ed il ruolo del soggetto gestore possono variare in funzione delle priorità individuate e della tipologia di servizi che si intende offrire alle imprese insediate.

Nel definire il modello di gestione si è deciso di privilegiare il ruolo del soggetto gestore nella gestione delle parti comuni e dei servizi collettivi, privilegiando tra questi quelli che possono garantire un miglioramento delle prestazioni ambientali dell'insediamento e la creazione di economie di scala tramite sinergie tra le imprese nell'accesso ai servizi stessi.

Tale approccio "moderato" e graduale, adatto ad aree caratterizzate dalla presenza prevalente di piccole e medie imprese, potrà prevedere, una volta verificata la sostenibilità economica della gestione ed il livello di coinvolgimento delle imprese insediate, un eventuale allargamento della tipologia e del numero di servizi.

Il piano di fattibilità include pertanto una serie di servizi "standard", previsti per tutti gli ambiti produttivi trattati all'atto dell'adesione delle imprese al soggetto gestore, che si intende garantire a tutte le imprese insediate al fine di garantire il raggiungimento degli standard ambientali dell'APEA salvaguardando la sostenibilità economica della gestione dell'area.

Tali servizi riguardano prioritariamente gli spazi comuni, i servizi necessari allo svolgimento dell'attività d'impresa normalmente acquisiti in autonomia od altri servizi ritenuti particolarmente qualificanti e necessari al fine di garantire la gestione ambientale dell'area.

Per tali servizi è stato previsto un sistema di tariffazione alle imprese insediate, finalizzato a ripartire il costo complessivo dei servizi (acquisiti e forniti dal soggetto gestore) tra le stesse sulla base della superficie coperta occupata od altri parametri corrispondenti a logiche di tipo "condominiale". Nel valutare tali costi non sono ovviamente state considerate eventuali ipotesi di trasferimento della gestione di specifici spazi od infrastrutture comuni (es. aree verdi comuni) al Comune quali superfici da destinare a servizi di pubblica utilità.

Sono stati invece considerati come servizi "da prevedere" i servizi valutati importanti in relazione alle necessità ed alle opportunità emerse, ma il cui utilizzo non può essere inizialmente previsto per tutti gli ambiti produttivi trattati né per la totalità delle imprese insediate, in ragione delle specifiche necessità di ognuna di esse e delle specificità degli ambiti produttivi considerati. Per tali servizi, che sia nel caso di gestione diretta che indiretta da parte del soggetto gestore si traducono comunque in un costo di personale e di struttura da parte del gestore stesso, è stata fatta una stima del costo sulla base di un numero di utenti presunto.

Si riporta di seguito una tabella con i costi unitari di tutti i servizi standard offerti alle imprese e una stima delle dimensioni di riferimento (aree verdi, strade, superfici coperte, ecc...). La tabella evidenzia sia il vantaggio economico derivante all'impresa insediata che il vantaggio ambientale collegato allo specifico servizio previsto.

Servizi	Descrizione Servizio	Costo Unitario tramite Impresa *	Costo Unitario tramite Soggetto Gestore **	Vantaggi Ambientali Attesi
Certificazioni Ambientali	Conseguimento e mantenimento delle certificazioni SGA e APEA	10.000 € per il primo anno + 3.000 € / anno per gli anni successivi. (Stima variabile a seconda della tipologia e dimensione dell'azienda.	7.500 € / anno (il 50% dei costi rientrano nei costi di struttura)	Mantenere elevate prestazioni ambientali delle imprese insediate, attraverso la realizzazione, il mantenimento ed il perfezionamento di una rete di monitoraggio dei principali elementi ambientali (aria, rumore, acque, elettromagnetismo).
Supporto nella gestione ambientale	Consulenze per Audit, redazione di programmi di miglioramento, studi immateriali. Sensibilizzazione delle imprese per la riduzione dei consumi energetici, tramite la figura di un energy manager, circa l'adozione di interventi per il miglioramento dell'efficienza (motori ad alta efficienza, programmi di rifasamento, ecc...). Redigere e gestire una banca dati sui consumi idrici, energetici e sui rifiuti conferiti delle imprese insediate. Consulenze di un Energy Manager e di un Water	Redazione del Piano degli Spostamenti e della Logistica = 5.000 € (da aggiornare, integrare e migliorare ogni 5 anni). Consulenze Energy Manager = 10.000 € / anno; Consulenze Water Manager = 5.000 € / anno. Predisposizione di specifici corsi di formazione – informazione alle aziende. (5.000 €). 1 corso da 100 ore (50 € / ora). Frequenza: Ogni 2 anni	Redazione del Piano degli Spostamenti e della Logistica = 2.500 € (da aggiornare, integrare e migliorare ogni 5 anni). Consulenze Energy Manager = 5.000 € / anno; Consulenze Water Manager = 7.500 € / anno. Predisposizione di specifici corsi di formazione – informazione alle aziende. (4.000 €). 1 corso da 100 ore (40 € / ora). Frequenza: Ogni 2 anni.	Fornitura di servizi informativi e formativi attraverso azioni immateriali che permettano il mantenimento ed il miglioramento degli standard APEA.

Servizi	Descrizione Servizio	Costo Unitario tramite Impresa *	Costo Unitario tramite Soggetto Gestore **	Vantaggi Ambientali Attesi
	Manager responsabili dei consumi elettrici ed idrici delle aziende e dell'area. Consulenze di un Waste manager per la sensibilizzazione delle imprese alla riduzione della produzione di rifiuti speciali ed assimilabili.			
Manutenzione del verde	Manutenzione del verde attrezzato, delle pertinenze comuni (cigli, aiuole, fioriere, ecc...) e sistemazione dei lotti vacanti in fase di assegnazione (nei primi anni di vita dell'area).	Verde pregiato = 2 € / mq; Verde scadente = 0.5 € / mq; Alberature = 0.2 € / mq.	Manutenzione aree verdi: Verde pregiato = 2 € / mq; Verde scadente = 0.5 € / mq; Alberature = 0.2 € / mq. Valore medio stimato = 0.7 € / mq. Area verde stimata = 90.000 mq.	Mantenimento della qualità degli spazi verdi e delle fasce di mitigazione.
Manutenzione Viabilità	Sistemazione e ripristino della pavimentazione stradale con nuovo conglomerato bituminoso; Miglioramento della segnaletica stradale orizzontale e verticale ed aggiornamento della segnaletica commerciale; Sistemazione di marciapiedi; Manutenzione dei dissuasori lungo le carreggiate;	2.6 € / mq / anno per 34.398 mq di superficie carrabile.	2.5 € / mq / anno per 31.408 mq di superficie carrabile.	Una buona programmazione degli interventi di manutenzione e pulizia della rete viaria e delle pertinenze comuni permette di mantenere in buono stato il fondo stradale, le aiuole, i giardini, le fioriere, ecc..., limitando il degrado.

Servizi	Descrizione Servizio	Costo Unitario tramite Impresa *	Costo Unitario tramite Soggetto Gestore **	Vantaggi Ambientali Attesi
	Manutenzione delle aree di parcheggio; Adeguamento dell'impianto di illuminazione.			
Servizi di Telecomunicazioni	Servizio di internet per le imprese, mediante infrastrutture di cablaggio che partono da un server centrale che fornisce una banda di connessione a velocità di 10 Mb/sec.	Servizio Internet Aziendale = 35 € / mese	Servizio Internet Aziendale = 15 € / mese	Strutturare le reti e gli impianti per comparti (unità minime di intervento) e non per singoli lotti. Alloggiare le reti tecnologiche in appositi cunicoli unici facilmente rimovibili per evitare successivi interventi distruttivi.
Sicurezza e sorveglianza	Servizio di vigilanza notturna che prevede ronde ispettive (armata) per 8 ore (35 € / h). 3 guardie + 3 auto.	Servizio di Vigilanza Notturna con controllo dell'allarme e giro notturno = 100 € / mese per impresa.	284 € / mese per impresa	Limitare i danni arrecati da atti di furto e vandalismo sia negli spazi comuni che nelle pertinenze private.
Supporto logistico (trasporto e immagazzinamento) e gestione della mobilità	Realizzare un piano degli spostamenti casa-lavoro ed un piano della logistica comune. Consulenza di un Mobility Manager.	Redazione Piano degli spostamenti casa – lavoro e del piano della logistica = 10.000 €. Consulenza di un Mobility Manager = 10.000 € / anno.	Redazione Piano degli spostamenti casa – lavoro e del piano della logistica = 5.000 €. Consulenza di un Mobility Manager = 5.000 € / anno (il 50% dei costi rientrano nei costi di struttura).	Miglioramento della competitività economica e della qualità socio-ambientale dell'insediamento attraverso l'offerta di servizi in loco che evitino ulteriori spostamenti dai luoghi di lavoro.
Gestione emergenze	Redazione di un piano delle emergenze,	Intervento non Previsto. Rispetto degli Obblighi di	Rientra totalmente nei costi di struttura	Assicurare all'area una gestione efficace delle

Servizi	Descrizione Servizio	Costo Unitario tramite Impresa *	Costo Unitario tramite Soggetto Gestore **	Vantaggi Ambientali Attesi
	istituzione di un servizio di pronto intervento, individuazione di uno o più responsabili del servizio. Interfaccia con i responsabili della sicurezza interni alle aziende.	Legge per ogni Impresa.		emergenze che preveda anche scelte mirate di localizzazione delle imprese sulla base delle tipologie di rischio.
Marketing territoriale e servizi di pubblicità	Il Soggetto Gestore cura la realizzazione e la gestione di un sito web dedicato e vende dei servizi di marketing attraverso la cartellonistica pubblicitaria fronte strada ed interna. Manutenzione ed aggiornamento della segnaletica commerciale.	Valore medio di 1.800 € / Impresa / Anno (Valore variabile in base a dimensione, tecnologia, posizione ed oneri locali)	Valore medio di 1.700 € / Impresa / Anno (Valore variabile in base a dimensione, tecnologia, posizione ed oneri locali)	L'obiettivo è quello di garantire un rapido orientamento mantenendo elevata la qualità degli spazi aperti e contenendo gli impatti visivi.

Partendo dai precedenti valori di costo si riportano le tabelle relative all'analisi di fattibilità finanziaria per un periodo di riferimento pari a 20 anni. Nei costi di esercizio, oltre ai costi dei servizi vengono considerati anche gli investimenti necessari per l'acquisto di automezzi, infrastrutture, mobili, arredi, macchine elettriche, software, ecc...Inoltre nelle uscite d'esercizio si annoverano le spese amministrative, i costi di struttura, gli oneri finanziari e gli altri oneri fiscali dovuti.

COSTI SERVIZI

			ANNI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
VOCE DI SPESA			TOT																				
1	S	MANTENIMENTO CERTIFICAZIONE SGA E APEA	210.743	8.250	8.456	8.668	8.884	9.106	9.334	9.567	9.807	10.052	10.303	10.561	10.825	11.095	11.373	11.657	11.948	12.247	12.553	12.867	13.189
2	S	CONSULENZE PER AUDIT	325.812	8.000	10.000	13.750	14.094	14.446	14.807	15.177	15.557	15.946	16.344	16.753	17.172	17.601	18.041	18.492	18.955	19.428	19.914	20.412	20.922
3	S	MANUTENZIONE VERDE	1.692.691	72.000	70.000	68.407	70.118	76.871	73.792	75.637	77.528	79.466	86.453	83.614	85.705	87.847	90.043	97.294	94.727	97.095	99.522	102.010	104.561
4	S	SERVIZIO VIGILANZA	2.871.730	112.420	115.231	118.111	121.064	124.091	127.193	130.373	133.632	136.973	140.397	143.907	147.505	151.192	154.972	158.847	162.818	166.888	171.060	175.337	179.720
5	S	MANUTENZIONE DELLA VIABILITA', SEGNALETICA E MARCIAPIEDI	2.081.554	70.000	78.000	86.372	88.531	90.745	93.013	95.339	97.722	100.165	102.669	105.236	107.867	110.563	113.328	116.161	119.065	122.041	125.092	128.220	131.425
6	S	SUPPORTO LOGISTICO (MOBILITY MANAGER)	281.549	7.000	9.000	11.000	11.275	16.557	11.971	12.270	12.577	12.891	18.214	13.669	14.011	14.361	14.720	20.088	15.590	15.980	16.379	16.789	17.209
7	S	SERVIZI TLC (TELEFONO FISSO, MOBILE E INTERNET)	182.644	7.150	7.329	7.512	7.700	7.892	8.090	8.292	8.499	8.712	8.929	9.153	9.381	9.616	9.856	10.103	10.355	10.614	10.880	11.152	11.430
8	S	SERVIZI TLC IMPRESE (INTERNET)	422.685	9.900	13.860	17.820	18.266	18.722	19.190	19.670	20.162	20.666	21.182	21.712	22.255	22.811	23.381	23.966	24.565	25.179	25.809	26.454	27.115
9	S	SPESE GENERALI IMMOBILI (SU MQ IN AFFITTO)	-																				
10	S	GESTIONE EMERGENZE	28.093	12.000	-	-	-	3.311					3.747				4.239						4.796
11	S	MARKETING TERRITORIALE E PUBBLICITA'																					
12	NS	INTERFACCIA SUAP																					
13	NS	MONITORAGGIO AMBIENTALE																					
14	NS	FORNITURA ENERGIA ALLE IMPRESE INSEDIATE																					
15	NS	TELERISCALDAMENTO																					
16	NS	FORNITURA DI ACQUE RECUPERATE AD USO INDUSTRIALE																					
TOT: 8.097.501			306.720	311.876	331.640	339.931	361.741	357.390	366.325	375.483	384.870	408.239	404.604	414.719	425.087	435.715	460.846	458.023	469.473	481.210	493.240	510.367	

Note	
1	Rientrano nei costi di Struttura al 50 %
2	Rientrano nei costi di Struttura al 50 %
3	Il maggior costo nei primi anni è dovuto alla sistemazione dei lotti inoccupati.
4	Il servizio di vigilanza notturna prevede la ronda armata per 8 ore (35 € / h).

Note	
5	Sistemazione e ripristino della pavimentazione stradale con nuovo conglomerato bituminoso; Miglioramento della segnaletica stradale orizzontale e verticale; Sistemazione di marciapiedi; Manutenzione dei dissuasori lungo le carreggiate; Manutenzione delle aree di parcheggio; Adeguamento dell'impianto di illuminazione. 2,5 € / mq x 31.408 mq di Strade Carrabili
6	Rientrano nei costi di Struttura al 50 %
7	Servizio di internet, telefono fisso e mobile. Costi = 100 € telefonia mobile; 10 € telefonia fissa; 0 € Internet per dipendente ogni mese.
8	Servizio di internet mediante infrastrutture di cablaggio che partono da un server centrale che fornisce una banda di connessione a velocità di 10 Mb/sec
9	Rientrano nei costi di Struttura al 100 %
10	Predisposizione ed aggiornamento Sito Web con i riferimenti di tutte le imprese insediate; Costi per la cartellonistica pubblicitaria. 1.700 € / Impresa (40% Imprese)
11	Servizi Facoltativi
12	Servizi Facoltativi
13	Servizi Facoltativi
14	Servizi Facoltativi
15	Servizi Facoltativi

COSTI RISORSE UMANE																								
				ANNI																				
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
AREA	MANSIONE	Durata	Tipo																					
1	DIREZIONE	Dirigente	PT, FT	1	50.000	51.600	53.251	54.955	56.714	58.529	60.402	62.334	64.329	66.388	68.512	70.704	72.967	75.302	77.712	80.198	82.765	85.413	88.146	90.967
2	AMMINISTRAZIONE	CONTABILE / Segretaria	PT, FT	1/2	12.500	12.900	13.313	13.739	14.178	14.632	15.100	15.584	16.082	16.597	17.128	17.676	18.242	18.825	19.428	20.050	20.691	21.353	22.037	22.742
3	SERVIZI ALLE IMPRESE	INGEGNERI TECNICI	PT, FT	1	17.500	23.333	35.000	36.120	37.276	38.469	39.700	40.970	42.281	43.634	45.030	46.471	47.958	49.493	51.077	52.711	54.398	56.139	57.935	59.789
4	SERVIZI ALLE IMPRESE	OPERAI	PT, FT	1	14.000	18.667	28.000	28.896	29.821	30.775	31.760	32.776	33.825	34.907	36.024	37.177	38.367	39.594	40.862	42.169	43.518	44.911	46.348	47.831
		TOTALE		3.289.500	94.000	106.500	129.564	133.710	137.989	142.404	146.961	151.664	156.517	161.526	166.695	172.029	177.534	183.215	189.078	195.128	201.372	207.816	214.467	221.329

Eventuali rientri tariffari

Nel modello sono state considerate le possibili voci di ricavo, tra le quali (oltre ai rientri tariffari derivanti dal costo sostenuto dalle imprese per l'acquisto dei servizi standard) sono stati inclusi:

- ricavi da eventuali servizi al territorio
- ricavi da eventuali misure di carattere premiale riconosciute a fronte del conseguimento di prestazioni ambientali di eccellenza.

Tra le voci di ricavo non è stato volutamente previsto il ricorso a fondi e contributi pubblici, nell'ipotesi di valutare l'auto-sostenibilità economica dell'intervento nel tempo.

Si precisa peraltro che il ricorso a tali contributi potrebbe essere avvalorato dalla particolare natura dell'intervento, finalizzato in ultima analisi alla tutela ambientale dell'intero territorio e di tutti gli *stakeholders* presenti.

RIENTRI PER SERVIZI																						
		ANNI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	VOCE DI RICAVO	TOT																				
1	QUOTA ANNUA PER SERVIZI DALLE IMPRESE	10.661.932	225.000	315.000	405.000	415.125	425.503	495.000	507.375	520.059	533.061	546.387	560.047	574.048	588.399	603.109	618.187	633.642	649.483	665.720	682.363	699.422
2	MARKETING TERRITORIALE E PUBBLICITA'	1.451.645	34.000	47.600	61.200	62.730	64.298	65.906	67.553	69.242	70.973	72.748	74.566	76.430	78.341	80.300	82.307	84.365	86.474	88.636	90.852	93.123
TOT: 12.113.576		259.000	362.600	466.200	477.855	489.801	560.906	574.928	589.302	604.034	619.135	634.613	650.479	666.741	683.409	700.494	718.007	735.957	754.356	773.215	792.545	

Note	
1	Quota annua per ogni azienda. Ipotesi che le aziende siano 40 il primo anno, 60 il secondo e 70 il terzo.
2	I ricavi per l'installazione e la manutenzione della cartellonistica pubblicitaria ammontano ad un valore medio di 1.700 € / Impresa (Ipotesi adesione 40% Imprese)

La seconda voce di ricavo corrisponde alle quote associative che ogni impresa deve versare annualmente. La stima riportata considera tutti i lotti delle stesse medesime dimensioni, ovviamente le cifre dovranno essere adeguatamente ripartite secondo la tecnica dei valori millesimali. L'importo delle quote com'è visibile inizia con un valore basso di 4.500 € per ogni impresa a partire dal primo anno e si mantiene inalterato fino al 6° anno in cui la quota sale a 5.500 €. Per avere un'ulteriore riscontro sulla verosimiglianza delle cifre basti pensare che la sommatoria dei costi per servizi è pari a 512.169 €, prendendo l'anno di regime come riferimento, pari a circa 5.700 € per ogni impresa.

4.4 SOSTENIBILITA' DEI COSTI

Piano di finanziamento

Dalle seguenti tabelle (suddivise in 2 parti) si evince l'analisi costi ricavi e l'analisi della sensibilità finanziaria secondo le variabili relative ai costi di investimento, urbanizzazione, realizzazione e gestione dell'APEA.

VOCI	%	PREZZO	QUANTITÀ	UNITÀ	TOTALE	1 Anno	2 Anno	3 Anno	4 Anno	5 Anno	6 Anno	7 Anno	8 Anno	9 Anno	10 Anno	11 Anno
COSTI DI INVESTIMENTO																
Costo del terreno		30	442.000	mq	13.260.000	13.260.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri fiscali	10%				1.326.000	1.326.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese notarili	1%				132.600	132.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese tecniche	6%				364.409	364.409	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese generali	4%				242.939	242.939	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese commercializzazione	2%				871.512	871.512	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					16.197.460	16.197.460	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COSTI DI INVESTIMENTO (GESTIONE)																
AUTOMEZZI ED ATTREZZATURE					30.000	15.000	15.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MOBILI E ARREDI					5.000	4.000	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MACCHINE ELETTRONICHE					6.000	5.000	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SOFTWARE					3.000	1.500	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPESE DI IMPIANTO E COSTITUZIONE					5.000	4.000	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ONERI FISCALI (imposizione indiretta)					9.800	5.900	3.900	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					58.800	35.400	23.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ONERI DI URBANIZZAZIONE																
Costruzione			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Secondari			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COSTI DI COSTRUZIONE																
1) Beinasco SITO					955.330	0	668.731	286.599	0	0	0	0	0	0	0	0
2) Beinasco					376.550	0	263.585	112.965	0	0	0	0	0	0	0	0
1) Bruino					544.128	0	380.890	163.238	0	0	0	0	0	0	0	0
1) Orbassano SITO					910.365	0	637.256	273.110	0	0	0	0	0	0	0	0
2) Orbassano – Via Stupinigi					427.938	0	299.557	128.381	0	0	0	0	0	0	0	0
1) Piossasco					1.086.540	0	760.578	325.962	0	0	0	0	0	0	0	0
1) Rivalta					1.268.500	0	887.950	380.550	0	0	0	0	0	0	0	0
1) Volvera					456.560	0	319.592	136.968	0	0	0	0	0	0	0	0
2) Volvera - Pilotti					47.573	0	33.301	14.272	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					6.073.483	0	4.251.438	1.822.045	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE COSTI INVESTIMENTO					22.329.743	16.197.460	4.251.438	1.822.045	0							
COSTI DI GESTIONE																
Acquisti					25.545	1.000	1.025	1.051	1.077	1.104	1.131	1.160	1.189	1.218	1.249	1.280
Risorse Umane					3.289.500	94.000	106.500	129.564	133.710	137.989	142.404	146.961	151.664	156.517	161.526	166.695
Costi per servizi alle imprese					8.097.501	306.720	311.876	331.640	339.931	361.741	357.390	366.325	375.483	384.870	408.239	404.604

VOCI	%	PREZZO	QUANTITÀ	UNITÀ	TOTALE	1 Anno	2 Anno	3 Anno	4 Anno	5 Anno	6 Anno	7 Anno	8 Anno	9 Anno	10 Anno	11 Anno
			TOT. INCASSI				2,00%	4,00%	10,00%	9,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%

VOCI	%	PREZZO	QUANTITÀ	UNITÀ	TOTALE	12 Anno	13 Anno	14 Anno	15 Anno	16 Anno	17 Anno	18 Anno	19 Anno	20 Anno
COSTI DI INVESTIMENTO														
Costo del terreno		30	442.000	mq	13.260.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oneri fiscali	10%				1.326.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese notarili	1%				132.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese tecniche	6%				364.409	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese generali	4%				242.939	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Spese commercializzazione	2%				871.512	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					16.197.460	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COSTI DI INVESTIMENTO (GESTIONE)														
AUTOMEZZI ED ATTREZZATURE					30.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MOBILI E ARREDI					5.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
MACCHINE ELETTRONICHE					6.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SOFTWARE					3.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SPESE DI IMPIANTO E COSTITUZIONE					5.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ONERI FISCALI (imposizione indiretta)					9.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					58.800	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ONERI DI URBANIZZAZIONE														
Costruzione			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Secondari			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
COSTI DI COSTRUZIONE														
1) Beinasco SITO					955.330	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2) Beinasco					376.550	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1) Bruino					544.128	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1) Orbassano SITO					910.365	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2) Orbassano – Via Stupinigi					427.938	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1) Piossasco					1.086.540	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1) Rivalta					1.268.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1) Volvera					456.560	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2) Volvera - Pilotti					47.573	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE					6.073.483	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE COSTI INVESTIMENTO					22.329.743	0								

VOCI	%	PREZZO	QUANTITÀ	UNITÀ	TOTALE	12 Anno	13 Anno	14 Anno	15 Anno	16 Anno	17 Anno	18 Anno	19 Anno	20 Anno
COSTI DI GESTIONE														
Acquisti					25.545	1.312	1.345	1.379	1.413	1.448	1.485	1.522	1.560	1.599
Risorse Umane					3.289.500	172.029	177.534	183.215	189.078	195.128	201.372	207.816	214.467	221.329
Costi per servizi alle imprese					8.097.501	414.719	425.087	435.715	460.846	458.023	469.473	481.210	493.240	510.367
Altri costi: spese generali amministrative.					25.545	1.312	1.345	1.379	1.413	1.448	1.485	1.522	1.560	1.599
Altri costi: costi di struttura (cancellerie, assicurazioni, ...)					76.634	3.936	4.035	4.136	4.239	4.345	4.454	4.565	4.679	4.796
Oneri finanziari sull'Investimento					35.565	1.677	1.525	1.365	1.197	1.021	837	642	439	225
Altri costi: IRAP (su HR)					139.804	7.311	7.545	7.787	8.036	8.293	8.558	8.832	9.115	9.407
TOTALE COSTI GESTIONE					11.690.093	602.297	618.416	634.974	666.222	669.707	687.663	706.109	725.059	749.321
TOTALE COSTI (inv.+ gest)					34.019.837	16.610.115	4.682.316	2.296.766	487.368	513.670	513.953	527.666	541.753	556.223
RICAVI														
vendita lotti fondiari		135	265.200	mq	35.802.000	1.790.100	1.790.100	1.790.100	1.790.100	1.790.100	1.790.100	1.790.100	1.790.100	1.790.100
risorse pubbliche comunitarie			0	mq	5.500.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
risorse pubbliche locali			0	mq	1.100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
oneri di urbanizzazione secondaria		20	58.680	mq	1.173.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE RICAVI (vendite)					43.575.600	1.790.100	1.790.100	1.790.100	1.790.100	1.790.100	1.790.100	1.790.100	1.790.100	1.790.100
RICAVI (gestione)														
Rientri per servizi					12.113.576	650.479	666.741	683.409	700.494	718.007	735.957	754.356	773.215	792.545
Trasferimenti e contributi alla gestione					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altri ricavi					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE RICAVI (gestione)					12.113.576	650.479	666.741	683.409	700.494	718.007	735.957	754.356	773.215	792.545
TOTALE RICAVI (vend.+ gest.)					55.689.176	2.440.579	2.456.841	2.473.509	2.490.594	2.508.107	2.526.057	2.544.456	2.563.315	2.582.645
FLUSSO ECONOMICO					21.728.140	1.838.282	1.838.425	1.838.535	1.824.372	1.838.400	1.838.394	1.838.347	1.838.256	1.833.324
INTERESSE						(125.169)	(13.816)	44.331	96.110	148.923	203.575	259.729	317.426	376.707
2,75%														
6,50%														
ESPOSIZIONE						(212.561)	1.612.048	3.494.914	5.415.396	7.402.720	9.444.688	11.542.764	13.698.446	15.908.477
FLUSSO FINANZIARIO						1.713.113	1.824.608	1.882.867	1.920.482	1.987.323	2.041.969	2.098.076	2.155.682	2.210.031
VAN (r = 5%)					2.730.723									
5%														
T.I.R. finanziario					6,734%									

VOCI	%	PREZZO	QUANTITÀ	UNITÀ	TOTALE	12 Anno	13 Anno	14 Anno	15 Anno	16 Anno	17 Anno	18 Anno	19 Anno	20 Anno
			PIANO VENDITE			12 Anno	13 Anno	14 Anno	15 Anno	16 Anno	17 Anno	18 Anno	19 Anno	20 Anno
			LOTTI FONDIARI											
			RATEIZZAZIONI			5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %
			VENDITE											
			TOT. INCASSI			5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %	5 %

Analisi di Sensibilità su Variabili finanziarie

Variabile - risorse pubbliche comunitarie

VARIABILE X			
X var %	TIR	TIR var. assol.	TIR var. %
-40,00%	3,42%	-3,31%	-49,21%
-30,00%	3,99%	-2,74%	-40,75%
-20,00%	4,54%	-2,19%	-32,58%
-10,00%	5,09%	-1,64%	-24,41%
0,00%	6,73%	0,00%	0,00%
10,00%	6,19%	-0,54%	-8,08%
20,00%	6,74%	0,01%	0,09%
30,00%	7,29%	0,56%	8,26%
40,00%	7,83%	1,10%	16,28%

6,73% ipotesi base ripresa dall'ACR

Variabile - costi di gestione

VARIABILE X			
X var %	TIR	TIR var. assol.	TIR var. %
-40,00%	8,27%	1,54%	22,81%
-30,00%	7,68%	0,95%	14,05%
-20,00%	7,04%	0,31%	4,54%
-10,00%	6,36%	-0,37%	-5,55%
0,00%	6,73%	0,00%	0,00%
10,00%	4,87%	-1,86%	-27,68%
20,00%	4,02%	-2,71%	-40,30%
30,00%	3,10%	-3,63%	-53,96%
40,00%	2,06%	-4,67%	-69,41%

6,73% ipotesi base ripresa dall'ACR

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

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

Benefici "con" intervento

Potenziamento offerta di aree produttive

Potenziamento dotazione urbanizzazioni e servizi alle imprese

Mitigazione degli impatti ambientali delle attività produttive insediate

Benefici "senza" intervento

Risparmio di consumo di suolo agricolo

Costi "con" intervento

Consumo di suolo agricolo

Costi "senza" intervento

Assenza di interventi di mitigazione degli impatti ambientali delle attività industriali esistenti

6. VERIFICA PROCEDURALE

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

Adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali

Per la realizzazione degli interventi di urbanizzazione si seguono le normali procedure per le opere pubbliche con i relativi adempimenti tecnici ed amministrativi, per gli interventi di ampliamento delle aree produttive, la realizzazione delle opere è soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo

Interferenze con altri enti

-

Partners istituzionali, gestionali e finanziari

Presenza di agenzia di sviluppo (ASSOT srl) e di laboratori di prove materiali.

Competenze tecniche e gestionali

Competenze tecniche e gestionali

La presenza di ASSOT srl e la capacità di dialogo con tutto il territorio può garantire una gestione dei servizi alle imprese estesa a tutto il sistema Sangone ed un'efficace programmazione degli interventi di carattere ambientale.

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

La qualificazione di un'area industriale come APEA deve necessariamente prevedere un percorso che consenta di:

- realizzare una gestione ambientale dell'area lungo tutto il ciclo di vita (dalla fase di localizzazione fino alla fase di insediamento ed avvio dell'attività da parte delle imprese)
- integrare il percorso stesso all'interno del processo urbanistico e degli strumenti previsti dalla normativa nazionale e regionale di riferimento

E' pertanto evidente la necessità di garantire una continuità, a prescindere dal modello adottato, in tutte le fasi che caratterizzano l'area.

Si riassumono di seguito i principali passaggi di carattere procedurale da prevedere per le aree di nuova realizzazione, anticipando un possibile percorso di qualificazione APEA dell'insediamento che ad oggi non è ancora stato codificato a livello normativo e regolamentare.

Passaggio normativo	Inizio	Fine
1. Predisposizione ed approvazione del progetto	Gen 2009	Dic 2009

<p>preliminare di variante al PRGC</p> <p>Il progetto preliminare di variante al PRGC dovrà essere discusso in sede di conferenza di pianificazione, prevista dalla LR 1/2007 qualora la definizione dell'ambito comporti la predisposizione di una variante urbanistica al PRGC.</p> <p>Tale sede potrà essere il luogo per la condivisione con i soggetti che intervengono nella conferenza (Comune, Provincia, Regione, ...), sulla base del quadro conoscitivo preliminare presentato dal proponente dell'intervento e degli obiettivi generali che devono caratterizzare un'APEA, un documento di indirizzo che (conformemente a quanto previsto dal regolamento e dalle istruzioni per la disciplina delle conferenze di pianificazione) detti una serie di indicazioni concertate da recepire nell'ambito del percorso di attuazione dell'APEA.</p>		
<p>2. Predisposizione dello strumento urbanistico esecutivo</p> <p>Il Comune predisporrà, con riferimento al documento di indirizzo, il piano particolareggiato dell'APEA secondo quanto previsto dalla legge urbanistica regionale.</p> <p>Gli elaborati del piano dovranno essere opportunamente integrati con i seguenti documenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Analisi ambientale iniziale (con i relativi documenti di approfondimento) - Programma Ambientale - Disciplina del soggetto gestore - Regolamenti per l'insediamento - Norme di attuazione del piano <p>Si riporta una sintesi del contenuto dei documenti citati:</p> <p><i>Analisi ambientale iniziale</i> L'analisi ambientale dovrà considerare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le condizioni ambientali del contesto - le pressioni ambientali attese - l'adeguatezza delle infrastrutture e dei servizi esistenti - le prassi e modalità di gestione dei servizi esistenti (o previste) <p><i>Programma Ambientale</i> Il Programma Ambientale (di durata definita) conterrà il quadro complessivo delle azioni e degli interventi previsti per il raggiungimento degli obiettivi caratteristici delle APEA, sulla base delle risultanze dell'analisi ambientale e delle indicazioni fornite dalle autorità competenti in fase preliminare. Per ogni intervento saranno specificati i dettagli relativi ai tempi, le risorse previste (gli interventi devono prevedere un'adeguata copertura economico-finanziaria) e gli indicatori di risultato, in modo tale da garantire al soggetto gestore la possibilità di un efficace monitoraggio del livello di attuazione del programma.</p> <p><i>Disciplina del soggetto gestore</i> Dovrà essere specificata la natura del soggetto gestore,</p>	<p>Gen 2010</p>	<p>Giu 2010</p>

<p>definendo le modalità di adesione ad esso delle imprese insediate/insediande e le modalità di reperimento delle risorse economiche necessarie all'erogazione dei servizi previsti.</p> <p><i>Regolamenti per l'insediamento e norme di attuazione del piano</i> I regolamenti e le norme dovranno recepire i requisiti di carattere urbanistico, architettonico ed edilizio, traducendo in prescrizioni normative le soluzioni progettuali identificate per ottemperare ai requisiti di carattere edilizio/architettonico ed impiantistico che devono caratterizzare i lotti ed i singoli edifici. (cfr. relazione descrittiva)</p>		
<p>3. Approvazione del piano particolareggiato e riconoscimento della qualifica di APEA</p> <p>Il piano particolareggiato sarà sottoposto all'approvazione secondo quanto previsto dalla normativa urbanistica. Tale fase può costituire il momento in cui le autorità competenti (indicativamente quelle intervenute in sede di conferenza di pianificazione) validano anche gli allegati specifici per la qualifica dell'APEA e provvedono, in caso di esito positivo, a riconoscere all'insediamento la qualifica di APEA.</p> <p>Il mantenimento della qualifica di APEA sarà subordinato alla verifica periodica del rispetto dei traguardi previsti nell'ambito del programma ambientale e del conseguimento dei relativi risultati prestazionali, nonché alla predisposizione di un aggiornamento periodico dell'analisi ambientale.</p>	Gen 2010	Giu 2010
<p>4. Implementazione del Sistema di Gestione Ambientale dell'APEA</p> <p>Il soggetto attuatore/gestore dovrà implementare, precedentemente all'avvio delle attività di realizzazione, un Sistema di Gestione Ambientale atto a garantire il rispetto di quanto previsto a livello di programma ed impegni in allegato al piano particolareggiato.</p>	Gen 2010	Lug 2010
<p>5. Urbanizzazione delle aree</p>	Lug 2010	Dic 2011
<p>6. Insediamento delle aziende</p> <p>All'atto dell'insediamento le aziende saranno tenute ad aderire a TOP srl, stipulando con esso una convenzione contenente il rispetto a rispettare quanto previsto per l'APEA. A seguito della cessione dei lotti, TOP srl potrà iniziare a supportare le imprese nell'interfaccia con il SUAP.</p>	Da sett. 2010	
<p>7. Monitoraggio ed aggiornamento periodico del programma ambientale</p>	Da sett. 2010	

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	
1	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x											
2													x	x	x	x	x	x					
3													x	x	x	x	x	x					
4																			x	x	x	x	
5																			x	x	x	x	
6																					x	X	
7																					X	x	

Schema URB

PTI "Metromontano"
Intervento codice: PS-SAN-1-Bei1
Comune: Beinasco

COMPATIBILITÀ URBANISTICA

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Piano Regolatore Generale o Variante (1):

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2):
PC: aree produttive esistenti consolidate

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):

Vincoli e altre prescrizioni normative (5):
Vincoli:
1. vincolo di distanza da strade e autostrade ai sensi del nuovo codice della strada e ferrovia
2. vincolo fascia di rispetto da acquedotti

Contrassegnare la casella corrispondente per indicare se l'intervento è :

<input checked="" type="checkbox"/>	conforme	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
<input type="checkbox"/>	parzialmente conforme	
<input type="checkbox"/>	non conforme	

In caso di non conformità indicare:

Tipo di variante urbanistica necessaria (6):

Tempi previsti:

Data 27/06/2008

Firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico



IL DIRIGENTE DELEGATO
(F. S. S. S. S. S.)

NOTE

- (1) indicare tipologia di strumento, gli estremi di approvazione o adozione; in caso di strumenti operanti in salvaguardia, condurre l'analisi di conformità rispetto ad entrambi;
- (2) indicare la destinazione di zona; in caso di più aree urbanistiche interessate descrivere le caratteristiche di ciascuna;
- (3) piani territoriali, piani di aree protette, piani di settore (Piano energetico ambientale regionale, strumenti di pianificazione di difesa del suolo, piani del traffico, etc.), che interagiscono (perché richiedono attuazione o perché immediatamente prevalenti) con il PRG;
altri programmi integrati, "programmi complessi", strumenti urbanistici esecutivi adottati o approvati;
- (4) eventuali prescrizioni specifiche del regolamento edilizio, d'igiene, etc.;
- (5) vincoli che interagiscono con le prescrizioni del PRG (reti infrastrutturali esistenti o previste, fasce di rispetto, etc.), che comportano specifiche autorizzazioni (ad es. in materia di paesaggio, ambiente, difesa del suolo), vincoli di inedificabilità, espropriativi, usi civici, eventuali convenzioni in atto, etc.;
- (6) ad esempio: necessità di strumento urbanistico esecutivo in attuazione del PRG, altri tipi di variante (indicare gli estremi normativi), etc.

Schema URB

PTI "Metromontano"
 Intervento codice: PS-SAN-1-Brn
 Comune: Bruino

COMPATIBILITÀ URBANISTICA

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Piano Regolatore Generale o Variante (1): VARIANTE STRUTTURALE DEL P.R.G. APPROVATA CON D.G.R. N. 202-2116 del 7/1/08 e s.m.i.

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2):
 Categoria omogenea d'uso del suolo D (Parti del territorio destinate a insediamenti di carattere industriale). Zone normative dell'area d'intervento:
 ZIC: aree già urbanizzate, zone di completamento, con destinazione d'uso produttiva
 ZRU: zona di ristrutturazione urbanistica, con destinazione d'uso produttiva
 ZICC: zone con insediamenti a prevalente indirizzo chimico, con destinazione d'uso produttiva
 ZI1, ZI2, ZI3: zona di completamento infrastrutturale, con destinazione d'uso produttiva
 ZA1, ZA2, ZA3: aree di nuovo impianto, con destinazione d'uso produttiva
 SS1: servizi speciali per la zona industriale
 S1, S2, S3, S4, S5, S6: zone a servizi

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):
 P.E.C.: previsto dal PRG per le aree ZI3 e ZI1 ancora da attuare, nel resto del territorio (cioè all'esterno del perimetro dei PEC delle zone ZI3 e ZI1, aree ancora da realizzare) interessato dall'intervento: singoli permessi di costruire.
Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):
 -

Vincoli e altre prescrizioni normative (5):
 Vincoli:
 - vincolo fascia di rispetto da acquedotti

Contrassegnare la casella corrispondente per indicare se l'intervento è :

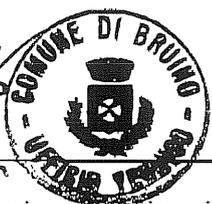
<input checked="" type="checkbox"/>	conforme	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
<input type="checkbox"/>	parzialmente conforme	
<input type="checkbox"/>	non conforme	

In caso di non conformità indicare:
Tipo di variante urbanistica necessaria (6):

Tempi previsti:

Data 21.6.2008

Firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico



NOTE
 RESPONSABILE DEL SETT. TECNICO
 (1) indicare tipologia di strumento, gli estratti di approvazione o adozione; in caso di strumenti operanti in salvaguardia, condurre l'analisi di conformità rispetto ad entrambi;
 (2) indicare la destinazione di zona; in caso di più aree urbanistiche interessate descrivere le caratteristiche di ciascuna;

Schema URB

PTI "Metromontano"
Intervento codice: PS-SAN-1-Orb-Bei
Comuni: Orbassano - Beinasco

COMPATIBILITÀ URBANISTICA

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Piano Regolatore Generale o Variante (1):

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2):
Beinasco: PC: aree produttive esistenti consolidate
Orbassano: aree produttive di categoria G1

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):

Vincoli e altre prescrizioni normative (5):
Vincoli:
1. vincolo di distanza da strade e autostrade ai sensi del nuovo codice della strada ferroviaria
2. vincolo fascia di rispetto da elettrodotti

Contrassegnare la casella corrispondente per indicare se l'intervento è :		
<input checked="" type="checkbox"/>	conforme	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
<input type="checkbox"/>	parzialmente conforme	
<input type="checkbox"/>	non conforme	

In caso di non conformità indicare:

Tipo di variante urbanistica necessaria (6):

Tempi previsti:

Data 27/06/2008

Firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico


 IL DIRIGENTE DELEGATO
 (Prof. Bianca Sartoris)

NOTE

- (1) indicare tipologia di strumento, gli estremi di approvazione o adozione; in caso di strumenti operanti in salvaguardia, condurre l'analisi di conformità rispetto ad entrambi;
- (2) indicare la destinazione di zona; in caso di più aree urbanistiche interessate descrivere le caratteristiche di ciascuna;
- (3) piani territoriali, piani di aree protette, piani di settore (Piano energetico ambientale regionale, strumenti di pianificazione di difesa del suolo, piani del traffico, etc.), che interagiscono (perché richiedono attuazione o perché immediatamente prevalenti) con il PRG; altri programmi integrati, "programmi complessi", strumenti urbanistici esecutivi adottati o approvati;
- (4) eventuali prescrizioni specifiche del regolamento edilizio, d'igiene, etc.;
- (5) vincoli che interagiscono con le prescrizioni del PRG (reti infrastrutturali esistenti o previste, fasce di rispetto, etc.), che comportano specifiche autorizzazioni (ad es. in materia di paesaggio, ambiente, difesa del suolo), vincoli di inedificabilità, espropriativi, usi civici, eventuali convenzioni in atto, etc.;
- (6) ad esempio: necessità di strumento urbanistico esecutivo in attuazione del PRG, altri tipi di variante (indicare gli estremi normativi), etc.

Schema URB

COMUNE DI ORBASSANO
Provincia di Torino

PTI
Intervento codice
Comune

Copia fotostatica conforme all'origi-
nale, composta di n. 1 fasciate.
Orbassano, li 27/6/08 *JB*

COMPATIBILITÀ URBANISTICA

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Piano Regolatore Generale o Variante (1): PRAC URGENTE
DE APPROVATO CON DGR 7/10/98 N. 44-25592

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2): G 18-1-3
C.I.M.

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3): /

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4): /

Vincoli e altre prescrizioni normative (5): /

Contrassegnare la casella corrispondente per indicare se l'intervento è :

<input checked="" type="checkbox"/>	conforme
<input type="checkbox"/>	parzialmente conforme
<input type="checkbox"/>	non conforme

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

In caso di non conformità indicare:

Tipo di variante urbanistica necessaria (6):

Tempi previsti:

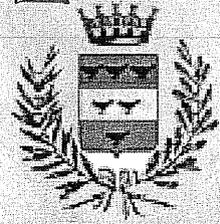
Data 11/5/08

Firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico



NOTE

- (1) indicare tipologia di strumento, gli estremi di approvazione o adozione; in caso di strumenti operanti in salvaguardia, condurre l'analisi di conformità rispetto ad entrambi;
- (2) indicare la destinazione di zona; in caso di più aree urbanistiche interessate descrivere le caratteristiche di ciascuna;
- (3) piani territoriali, piani di aree protette, piani di settore (Piano energetico ambientale regionale, strumenti di pianificazione di difesa del suolo, piani del traffico, etc.), che interagiscono (perché richiedono attuazione o perché immediatamente prevalenti) con il PRG; altri programmi integrati, "programmi complessi", strumenti urbanistici esecutivi adottati o approvati;
- (4) eventuali prescrizioni specifiche del regolamento edilizio, d'igiene, etc.;
- (5) vincoli che interagiscono con le prescrizioni del PRG (reti infrastrutturali esistenti o previste, fasce di rispetto, etc.), che comportano specifiche autorizzazioni (ad es. in materia di paesaggio, ambiente, difesa del suolo), vincoli di inedificabilità, espropriativi, usi civici, eventuali convenzioni in atto, etc.;
- (6) ad esempio: necessità di strumento urbanistico esecutivo in attuazione del PRG, altri tipi di variante (indicare gli estremi normativi), etc.



CITTA' DI PIOSSASCO

PROVINCIA DI TORINO
DIPARTIMENTO SERVIZI AL TERRITORIO
Settore Tecnico

Tel.: 011/9027263 - 223 - 216 - 220

Fax: 011/9027269

Schema URB

PTI Metromontano.....:
Intervento codice ps - san - 1...:
Comune PIOSSASCO

COMPATIBILITÀ URBANISTICA

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Piano Regolatore Generale o Variante (1):
P.R.G.C. approvato con Delibera G.R. n. 91 - 24439 del 4/11/1988.
Variante generale adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n° 46 del 16/7/2007.
L'intervento non è conforme al P.R.G.C. vigente, ma è conforme alla Variante Generale adottata.

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2):
Destinazione agricola indicata dal P.R.G.C. vigente.
Destinazione Produttiva prevista dalla Variante Generale adottata.

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):
Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 10 del 21 Aprile 2008.

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):
Prescrizioni generiche del Regolamento Edilizio Comunale.

Vincoli e altre prescrizioni normative (5):
Fascia di rispetto delle strade S.P. 141 "di Castagnole Piemonte" e S.P. 6 "di Pinerolo".
Vincolo espropriativi.

Contrassegnare la casella corrispondente per indicare se l'intervento è :		
<input type="checkbox"/>	conforme	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
<input checked="" type="checkbox"/>	parzialmente conforme	
<input type="checkbox"/>	non conforme	

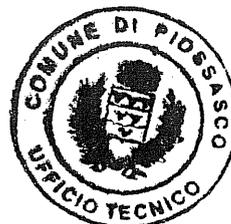
In caso di non conformità indicare:

Tipo di variante urbanistica necessaria (6):
P.I.P. in attuazione della Variante Generale del P.R.G.C. adottata.
Contestuale variante specifica del P.R.G.C. adottato.

Tempi previsti: Approvazione definitiva del P.I.P. e contestuale variante urbanistica entro Dicembre 2008

Data 27/06/2008

Firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Arch. Maurizio Foddi



NOTE

- (1) indicare tipologia di strumento, gli estremi di approvazione o adozione; in caso di strumenti operanti in salvaguardia, condurre l'analisi di conformità rispetto ad entrambi;
- (2) indicare la destinazione di zona; in caso di più aree urbanistiche interessate descrivere le caratteristiche di ciascuna;
- (3) piani territoriali, piani di aree protette, piani di settore (Piano energetico ambientale regionale, strumenti di pianificazione di difesa del suolo, piani del traffico, etc.), che interagiscono (perché richiedono attuazione o perché immediatamente prevalenti) con il PRG;
altri programmi integrati, "programmi complessi", strumenti urbanistici esecutivi adottati o approvati;
- (4) eventuali prescrizioni specifiche del regolamento edilizio, d'igiene, etc.;
- (5) vincoli che interagiscono con le prescrizioni del PRG (reti infrastrutturali esistenti o previste, fasce di rispetto, etc.), che comportano specifiche autorizzazioni (ad es. in materia di paesaggio, ambiente, difesa del suolo), vincoli di inedificabilità, espropriativi, usi civici, eventuali convenzioni in atto, etc.;
- (6) ad esempio: necessità di strumento urbanistico esecutivo in attuazione del PRG, altri tipi di variante (indicare gli estremi normativi), etc.

Schema URB

PTI "Metromontano"

Intervento codice: PS-SAN-1-Volv

Comune: Volvera

COMPATIBILITÀ URBANISTICA

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Piano Regolatore Generale o Variante (1):

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2):

Ma10: aree per attività miste artigianali
D5, D6, D9, D10: aree per attività produttive
Sd: aree a servizio per attività produttive
Co: aree compromesse

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):

-

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):

-

Vincoli e altre prescrizioni normative (5):

Vincoli:

1. vincolo di distanza da strade e autostrade ai sensi del nuovo codice della strada e ferrovia
2. vincolo fascia di rispetto da acquedotti

Contrassegnare la casella corrispondente per indicare se l'intervento è :

<input checked="" type="checkbox"/>	conforme	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
<input type="checkbox"/>	parzialmente conforme	
<input type="checkbox"/>	non conforme	

In caso di non conformità indicare:

Tipo di variante urbanistica necessaria (6):

Tempi previsti:

Data 27/6/2008

Firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico



NOTE

- (1) indicare tipologia di strumento, gli estremi di approvazione o adozione; in caso di strumenti operanti in salvaguardia, condurre l'analisi di conformità rispetto ad entrambi;
- (2) indicare la destinazione di zona; in caso di più aree urbanistiche interessate descrivere le caratteristiche di ciascuna;
- (3) piani territoriali, piani di aree protette, piani di settore (Piano energetico ambientale regionale, strumenti di pianificazione di difesa del suolo, piani del traffico, etc.), che interagiscono (perché richiedono attuazione o perché immediatamente prevalenti) con il PRG; altri programmi integrati, "programmi complessi", strumenti urbanistici esecutivi adottati o approvati;
- (4) eventuali prescrizioni specifiche del regolamento edilizio, d'igiene, etc.;

Schema URB

PTI "Metromontano"
Intervento codice: PS-SAN-1-Volv 1 bis
Comune: Volvera

COMPATIBILITÀ URBANISTICA

L'intervento è assoggettato alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

Piano Regolatore Generale o Variante (1):

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento (2):
Ma 11: aree per attività miste artigianali
D5, D6, D9, D10: aree per attività produttive
Sd: aree a servizio per attività produttive

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):

Vincoli e altre prescrizioni normative (5):

Vincoli:

1. vincolo di distanza da strade e autostrade ai sensi del nuovo codice della strada e ferrovia
2. vincolo fascia di rispetto da acquedotti
3. vincolo fascia di rispetto da elettrodotti

Contrassegnare la casella corrispondente per indicare se l'intervento è :		
<input checked="" type="checkbox"/>	conforme	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
<input type="checkbox"/>	parzialmente conforme	
<input type="checkbox"/>	non conforme	

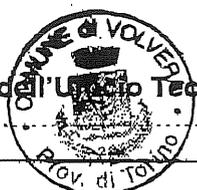
In caso di non conformità indicare:

Tipo di variante urbanistica necessaria (6):

Tempi previsti:

Data 27/6/2008

Firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico



NOTE

- (1) indicare tipologia di strumento, gli estremi di approvazione o adozione; in caso di strumenti operanti in salvaguardia, condurre l'analisi di conformità rispetto ad entrambi;
- (2) indicare la destinazione di zona; in caso di più aree urbanistiche interessate descrivere le caratteristiche di ciascuna;
- (3) piani territoriali, piani di aree protette, piani di settore (Piano energetico ambientale regionale, strumenti di pianificazione di difesa del suolo, piani del traffico, etc.), che interagiscono (perché richiedono attuazione o perché immediatamente prevalenti) con il PRG;
altri programmi integrati, "programmi complessi", strumenti urbanistici esecutivi adottati o approvati;
- (4) eventuali prescrizioni specifiche del regolamento edilizio, d'igiene, etc.;