

PTI

Programma Territoriale Integrato



Distretto delle Valli Olimpiche del Pinerolese e della Val Sangone

giugno 2008



Scheda intervento

[A4.1.2]

[Centro Visita Parco Orsiera Rocciavrè]

PTI

Programma Territoriale Integrato



**Distretto
delle Valli Olimpiche
del Pinerolese e della Val Sangone**

giugno 2008

INDICE ELABORATI

- scheda di intervento
- elaborati grafici:
tav. n 1



Scheda intervento

[A4.1.2]

REGIONE PIEMONTE
BANDO REGIONALE "PROGRAMMI TERRITORIALI INTEGRATI"
DGR 11/12/06 n. 55-4877

P.T.I.
DISTRETTO DELLE VALLI OLIMPICHE, DEL PINEROLESE E DELLA VAL SANGONE

TITOLO INTERVENTO:
Centro Visita Parco Orsiera Rocciavrè

Codice progetto: A4.1.2

SCHEMA DI INTERVENTO

PTI Distretto delle Valli Olimpiche, del Pinerolese e della Val Sangone

REALIZZAZIONE STUDI DI FATTIBILITÀ TURISMO

COMMITTENTE:
Comune di Pinerolo (Capofila PTI)

REALIZZAZIONE:
Selene Consulting srl (Capofila ATI)
OASIS s.a.s. di Alberto Ballarini & C
"Studio Tecnico Associato Arch. F. Bianchi e Arch. C. Malacrino"

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 Breve descrizione dell'intervento

L'intervento è localizzato in Piazza della Vittoria nel Comune di Coazze e riguarda il **recupero di un edificio, originariamente destinato a cinema parrocchiale, per destinarlo a centro visita del Parco Orsiera Rocciavrè e centro educazione ambientale** ;

L'intervento, oltre che nella presente Relazione, è individuato e ulteriormente descritto nella **Tavola n. 1** allegata.



Il sito dell'intervento

L'edificio di che trattasi è attualmente in proprietà della Parrocchia di Santa Maria del Pino;

Il Comune di Coazze, che sta promuovendo un accordo con la Parrocchia onde acquisire il bene in comodato di uso pluriennale, vuole promuovere, con questo intervento, la realizzazione di un centro polifunzionale con scopo divulgativo, culturale, sportivo e didattico sui temi dell'eco-sostenibilità ambientale; vuole, inoltre, dare una dignitosa sede operativa al Parco Orsiera Rocciavrè.

E' già stato predisposto uno studio che ne illustra sia le finalità sia le modalità realizzative.

L'intervento prevede in sintesi:

- un polo museale di educazione ambientale quale sede operativa del Parco Naturale Orsiera-Rocciavrè per la Val Sangone
- uffici del Parco Orsiera-Rocciavrè
- sedi di enti e associazioni
- sala polivalente con una capienza di 160 posti
- sede di attività didattiche e di accoglienza per fasce giovanili.

Dal punto di vista realizzativo si prevede la ristrutturazione dell'edificio esistente ed il suo ampliamento; l'intervento adatterà tutte le tecniche volte al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio esistente e, per quel che concerne l'ampliamento, l'adozione di tecniche costruttive e di impiego di materiali ispirate alla bioarchitettura ed all'ecocompatibilità.

Le caratteristiche di tale ipotesi progettuale sono in corso di valutazione, da parte del Comune, in riferimento alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

E' già disponibile un'ipotesi sviluppata al livello di progetto preliminare.

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

La realizzazione dell'intervento, oltre ad essere "esemplare" nel campo della applicazione di tecnologie ecosostenibile, consente di **incentivare la cooperazione istituzionale tra Comune di Coazze ed Ente Parco Orsiera Rocciavrè**, oltre che ridare dignità architettonica ed ambientale ad uno dei punti di accesso sia alla Città sia verso il Parco; il rapporto, inoltre, istaurato con la Parrocchia Santa Maria del Pino consente di acquisire in comodato il bene da recuperare.



Immagini del Parco Orsiera Rocciavrè

1.2 Risultati ed effetti attesi

Con l'attuazione dell'intervento, ci ripropone quanto segue:

- a) **recuperare un complesso** (ex Cinema Vittoria), che ha un elevato valore simbolico e affettivo nella vita di Coazze, **a fini sociali e di promozione culturale/didattica/turistica**, consegnando al Parco Orsiera-Rocciavrè un'adeguata sede per svolgere le sue attività in integrazione con la Comunità Montana Val Sangone
- b) **riqualificare un'area strategica del centro cittadino** presso il complesso costituito dalla Parrocchiale di S. Maria del Pino, Piazza della Vittoria e Parco della Rimembranza
- c) fare del programma di riabilitazione ed ampliamento del manufatto un **esempio didattico di architettura efficiente sotto il profilo dell'efficienza energetica**.

L'attuale stato di semiabbandono del fabbricato, collocato in un contesto di "accesso" a Coazze, sollecita il suo recupero.

Il progetto di riabilitazione ed ampliamento, qui proposto, è stato selezionato dalla Regione Piemonte quale "*progetto pilota*" all'interno del "*Bando per interventi dimostrativi in materia energetico ambientale*" (BUR n. 18 del 3/5/2007).

L'intervento è coerente con il tema PTI "*Promozione dello sviluppo e della messa a sistema di iniziative volte a creare un turismo sostenibile con particolare attenzione a valorizzare, dove possibile, le*

integrazioni dei prodotti turistici locali (maturi e immaturi) con il turismo sportivo invernale, per garantire uno sviluppo durevole dell'eredità Olimpica".

1.3 Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Il soggetto attuatore dell'intervento si prevede che sia il Comune di Coazze.

L'erogatore del servizio sarà, in parte, il Comune medesimo ed in parte l'Ente Parco Orsiera Rocciavrè, per quel che concerne i locali destinati a centro operativo del Parco.

1.4 Modalità di gestione

La manutenzione delle opere sarà effettuata dal Comune di Coazze; la gestione delle opere sarà effettuata, in generale, sempre dal Comune di Coazze.

I relativi costi saranno posti a carico dei programmi di manutenzione del bilancio comunale.

Per quel che riguarda i locali del Parco, sarà richiesta al Parco una contribuzione sui costi relativi al loro funzionamento (fornitura elettrica, acqua, pulizie, raccolta e smaltimento rifiuti).

2. FATTIBILITÀ TECNICA

2.1 Scelte tecniche "di base"

Le esplorazioni preprogettuali che illustrano le scelte tecniche adottate, sono illustrate e contenute anche nella **Tavola 1 allegata alla presente scheda**.

Gli interventi di recupero dovranno essere volti a valorizzare gli elementi architettonici caratterizzanti il manufatto, restituendo completa dignità formale ai caratteri architettonici originari.

Sia i materiali sia le finiture dovranno uniformarsi, il più possibile, alle ricorrenti caratteristiche tradizionali del complesso dell'opificio originario.

La proposta generale già disponibile consiste nella ristrutturazione dell'edificio esistente ed in un suo ampliamento con nuovo corpo di fabbrica progettato secondo i principi dell'ecosostenibilità.

Si prevedono:

nel nuovo corpo di fabbrica:

- 1) realizzazione della sede operativa del Parco Orsiera Rocciavrè per la Val Sangone: polo museale di educazione ambientale ed uffici al secondo piano
- 2) sedi di associazioni o enti con fini sociali (banda musicale, Club Alpino Italiano CAI, associazionismo giovanile) al piano primo
- 3) sala polivalente al piano interrato
- 4) sede di associazioni sportive e servizi al piano seminterrato

nell'edificio esistente:

- 5) sede di attività didattica e di accoglienza delle fasce giovanili al piano terreno
- 6) sede di associazioni culturali al piano primo
- 7) un alloggio per custode del complesso al piano secondo.

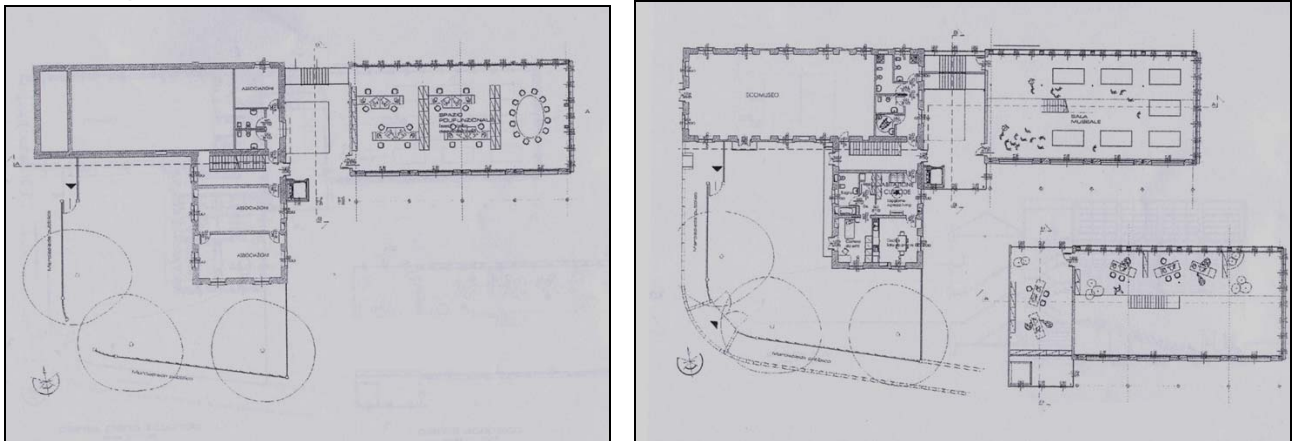
La proposta prevede la realizzazione di interventi ed azioni guidati dai principi di ecosostenibilità: miglioramento delle caratteristiche di involucro, per quel che concerne l'edificio esistente; utilizzo di tecnologie sostenibili e principi di progettazioni finalizzati al risparmio energetico, per quel che concerne l'edificio in ampliamento (nella **Tavola n. 1 figura 9** sono illustrati alcuni esempi di adozione di sistemi attivi e passivi di controllo ed uso dell'energia/uso di fonti rinnovabili adottate o adottabili).

Nel prosieguo delle fasi di elaborazione progettuale (progetto preliminare, definitivo, esecutivo) si potranno ulteriormente approfondire tali soluzioni.

2.2 Planimetria e cartografia dell'area interessata

Le planimetrie e la cartografia inerenti l'intervento sono contenute nella **Tavola 1 a cui si rinvia**.

Si riportano, più oltre, alcuni stralci dell'ipotesi progettuale a suo tempo predisposta (2007) e che è alla base della presente scheda.



2.3 Stima parametrica del costo di costruzione e di realizzazione

Al fine di valutare i costi di intervento, si è assunta la stima (2007) dell'Amministrazione Comunale di Coazze.

La stima, effettuata in sede di dossier di candidatura dal Comune Coazze che, sulla base del progetto "LEIB – Low Environmental Impact Building ECOCENTRO DI COAZZE", ha ipotizzato un totale costo di realizzazione degli interventi edilizi ed impiantistici in € 495.000,00.

Tale importo viene, in questa sede, riparametrato e riarticolato secondo lo schema B1 seguente onde individuare l'importo totale delle opere.

SCHEMA B1

INTERVENTO

QUADRO ECONOMICO SINTETICO

a)	Totale importo appalto	€ 400.000,00
b)	Somme a disposizione della stazione appaltante	
b1)	arredi, indagini, allacciamenti, imprevisti, lavori in economia	€ 14.000,00
b2)	acquisizione aree o immobili	€ 0,00
b3)	spese tecniche, collaudo, ecc.	€ 30.000,00
b4)	IVA totale	€ 46.000,00
		<i>parziale</i> € 95.000,00
	Totale costo realizzazione	€ 495.000,00

2.4 Eventuali costi di acquisizione delle aree e/o degli immobili con assenso dei proprietari

Non si devono prevedere.

2.5 Eventuali oneri aggiuntivi a carico del comune (opere di urbanizzazione, adeguamento infrastrutture, trasferimenti occupanti e attività, ecc.)

Non vi sono particolari oneri aggiuntivi a carico dell'Ente comunale, rispetto a quelli stimati nel QTE.

Viceversa, l'intervento non interferisce né con altre attività esistenti né comporta lo spostamento di abitanti né veri e propri interventi di adeguamento consistente di infrastrutture.

2.6 Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale (illustrare soluzioni per favorire la permanenza dei residenti e delle attività insediate nella zona interessata dal Programma o eventuali trasferimenti temporanei)

Particolare attenzione, nelle successive fasi di progettazione, andrà posta in ordine ai seguenti fattori:

- utilizzo di materiali e tecniche il più possibili coerenti con il contesto storico-architettonico il cui l'edificio è inserito
- poiché la proposta prevede la realizzazione di interventi ed azioni guidati dai principi di ecosostenibilità: miglioramento delle caratteristiche di involucro, per quel che

concerne l'edificio esistente; utilizzo di tecnologie sostenibili e principi di progettazioni finalizzati al risparmio energetico, per quel che concerne l'edificio in ampliamento, nel prosieguo delle fasi di elaborazione progettuale (progetto preliminare, definitivo, esecutivo) si dovranno ulteriormente approfondire tali soluzioni.

3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 Compatibilità urbanistica

L'intervento è effettuato secondo, secondo le previsioni del PRG vigente.

INTERVENTO:

A4.1.2

Recupero ex Cinema di Coazze per centro visita del Parco Orsiera Rocciavrè e centro educazione ambientale

COMPATIBILITÀ URBANISTICA

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

Piano Regolatore Generale o Variante : PRG di Coazze

Area urbanistica in cui è compreso l'intervento:

area del centro storico Csc1, per l'edificio esistente: intervento consentito fino alla ristrutturazione di tipo A; area a servizi pubblici Sap39 per il nuovo edificio in ampliamento: nelle aree Sap è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti, di altezza massima m. 8, in funzione della destinazione propria. NTA della Variante n. 3: Scheda di intervento n. 6 e scheda n. 25

Allegati:

Estratti cartografici del PRG con individuazione dell'area interessata dall'intervento sono contenuti più oltre.

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi :
--

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali :

Vincoli e altre prescrizioni normative :

comma 1 art. 10 D. Lgs. N. 42 del 22/01/2004: l'edificio è bene culturale di interesse storico in quanto ha più di 50 anni; occorre acquisire l'autorizzazione preventiva ex art. 21 D. Lgs 29/10/1999 n. 490

L'intervento è :

<input checked="" type="checkbox"/>	CONFORME al PRG	
<input type="checkbox"/>		

Tipo di variante urbanistica necessaria:

<input type="checkbox"/>	Non necessaria
<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	Altro Specificare:

Tempi previsti:



da TAV. 2b bis Variante n. 3 PRG Coazze



da TAV. 4a Variante n. 3 PRG Coazze

3.3 Descrizione sintetica dell'impatto ambientale dell'opera e delle misure compensative previste. Indicare inoltre se l'intervento è soggetto alle procedure di verifica o valutazione di impatto ambientale (di competenza statale, regionale, provinciale o comunale) o di valutazione d'incidenza

Data la natura dell'opera, l'intervento non comporta impatti negativi sul contesto ambientale, ma il restauro del manufatto e la riqualificazione delle aree esterne, con il completamento realizzato dalla costruzione dell'ampliamento, comporteranno certamente un indubbio beneficio al contesto in cui si inserisce.

E' un intervento non soggetto a procedura di verifica o valutazione di impatto ambientale.

3.4 Descrizione sintetica dell'inserimento paesaggistico dell'intervento e delle eventuali misure compensative previste. Indicare inoltre se l'intervento è soggetto alle prescrizioni del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)

E' un intervento per il quale occorre acquisire l'autorizzazione preventiva ex art. 21 D. Lgs 29/10/1999 n. 490, in quanto è soggetto al comma 1 art. 10 D. Lgs. N. 42 del 22/01/2004: **l'edificio è bene culturale di interesse storico in quanto ha più di 50 anni.**

L'intervento, tuttavia, non presenta alcun elemento di criticità sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico.

3.5 Documentazione fotografica del sito in cui sorgerà l'opera

Oltre quanto riportato nella **Tavola 1**, si riportano alcune immagini fotografiche.



Il contesto



Una vista della Chiesa di Santa Maria del Pino



Una vista zenitale dell'edificio

4. SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

4.1 Stima dei costi di gestione e/o di erogazione del servizio

I costi sono costituiti da costi manutenzione e costi di gestione.

L'importo relativo ai costi di manutenzione è stato stimato pari allo 0,50% del costo di realizzazione dell'intervento (Euro 495.000,00) per i primi 10 anni e 1% per i secondi 10 anni e, cioè, **Euro 2.500,00 all'anno per i primi 10 anni ed Euro 5.000,00 all'anno per i successivi 10 anni.**

L'importo relativo ai costi di gestione è stato così stimato:

- sgombero neve 3 volte l'anno per 2 persone 2 ore ogni volta: 12 ore totali per euro/ora 30,00, per totali **Euro 360,00 all'anno**
- per quanto riguarda il fabbisogno elettrico interno per circa mq 500 pari a circa **1.200,00 Euro all'anno**
- per quanto riguarda il riscaldamento ipotizzando circa 3 Euro/mc anno per 150 giorni di riscaldamento, avendo circa mc 1000, si ha un costo pari ad **Euro 3.000,00 all'anno**
- fornitura idrica: Euro/anno per totali **200,00 Euro all'anno**
- spese per pulizia: 2 persone al giorno per Euro/ora 25,00 per 2 ore per 20 giorni, per totali **Euro/anno 2.000,00**
- raccolta e smaltimento rifiuti 1 volta al mese, quindi 12 volte all'anno per 1 persona per 2 ore: totale ore 24 per euro/ora 30,00 per totali **Euro 720,00.**

Il totale dei costi di gestione, riferito alle opere, risulta, pertanto, pari ad **Euro/anno 7.480,00.**

Il costo di realizzazione sarà a carico del proponente per € 108.900,00; il resto (€ 386.100,00) sarà posto a carico di altre risorse pubbliche regionali, nazionali o comunitarie (TAB. 3 PTI).

4.2 Stima delle entrate/proventi derivanti dall'investimento, tariffe eventuali per gli utenti

Data la natura dell'opera, non sono prevedibili ricavi.

4.3 Sostenibilità dei costi a carico dell'Amministrazione locale

Le opere saranno realizzate e gestite dal Comune di Coazze.

La copertura finanziaria sarà reperita all'interno del proprio bilancio.

Parte dei costi di gestione potranno essere reintegrati dal Parco Orsiera Rocciavré per i locali previsti quale nuova sede operativa della Val Sangone.

5. PROCEDURE

5.1 Idoneità dell'area all'intervento e disponibilità delle aree e/o degli immobili

Come in precedenza si è ampiamente relazionato, l'area è idonea all'intervento dal punto di vista urbanistico.

Occorrerà ottenere la disponibilità del fabbricato, perfezionandone il comodato con la Parrocchia di Santa Maria del Pino.

Il perfezionamento del comodato dovrà precedere almeno la redazione del progetto definitivo.

Occorrerà, inoltre, acquisire i pareri in ordine alle caratteristiche del bene ex art. 21 D. Lgs 29/10/1999 n. 490.

5.2 Descrizione puntuale dei passaggi procedurali che si intendono attuare per ottenere nulla osta, autorizzazioni, etc. e stima dei tempi previsti

Per giungere alla cantierizzazione dell'intervento, occorre procedere secondo i seguenti passaggi, tenendo conto che per la sua realizzazione, occorre che sia stato perfezionato il comodato e che si siano acquisiti i pareri di competenza.

PRIMO TRIMESTRE a partire dalla certezza di finanziamento:

- elaborazione documento preliminare di progettazione (DPP) da parte del Responsabile Unico del Procedimento (RUP);
- individuazione del progettista ed avvio delle progettazioni preliminare, definitiva ed esecutiva
- perfezionamento comodato

SECONDO TRIMESTRE

- redazione del progetto preliminare
- validazione del progetto preliminare
- approvazione progetto preliminare

TERZO TRIMESTRE

- redazione progetto definitivo
- validazione del progetto definitivo
- approvazione progetto definitivo
- acquisizione pareri

QUARTO TRIMESTRE

- redazione progetto esecutivo
- validazione del progetto esecutivo
- approvazione del progetto esecutivo
- predisposizione del bando gara d'appalto dei lavori
- appalto dei lavori
- aggiudicazione dei lavori

QUINTO TRIMESTRE

- consegna dei lavori
- inizio esecuzione dei lavori
- esecuzione dei lavori al fino al 20%

SESTO TRIMESTRE

- esecuzione dei lavori fino al 60%

SETTIMO TRIMESTRE

- esecuzione dei lavori fino al 90%

OTTAVO TRIMESTRE

- consegna finale dei lavori
- collaudi delle opere
- utilizzo pubblico totale e definitivo delle opere.

Complessivamente si stima, pertanto, un tempo globale pari a **mesi 24** (ventiquattro).

5.3 Indicazione delle scadenze temporali per la realizzazione dell'intervento (Cronoprogramma)

Alla luce di quanto espresso al precedente paragrafo il cronoprogramma risulterà del tipo di quello sotto riportato.

Schema indicativo di cronoprogramma intervento																		
trimestre	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Fasi																		
Compatibilità e disponibilità	X																	
Studio di fattibilità	X																	
Progetto Preliminare		X																
Progetto Definitivo			X															
Richiesta Autorizzazioni			X															
Progetto esecutivo				X														
Aggiudicazione				X														
Inizio-Fine lavori					X	X	X	X										
Collaudo								X										
Avvio esercizio servizio								X										

