



## ***Il territorio agricolo***

### ***1. Ambito d'intervento***

L'ambito di intervento coincide con la vasta estensione del territorio agricolo dove le aziende, per lo più a conduzione familiare, si rivolgono a produzioni zootecniche e a coltivazioni cerealicolo - foraggere. A nord - ovest il territorio agricolo ritaglia i confini amministrativi con i comuni di Pianezza e Venaria, a est confina con il comune di Torino, mentre a sud confina con l'ambito del parco agronaturale della Dora.



### ***2. Obiettivi di piano***

Il piano inserisce il territorio agricolo all'interno del tema più generale definito *I bordi della città* che descrive i luoghi di limite della città costruita, così come il rapporto tra la città e il territorio non urbanizzato e ancora le relazioni, non solo territoriali, con i comuni contermini. Il piano riconosce il territorio agricolo come risorsa da salvaguardare, soprattutto in un contesto come quello collegnese, in cui forti risultano le interferenze con la città metropolitana. Il piano si orienta quindi a promuovere ipotesi di tutela della risorsa ambientale sorrette dall'individuazione di meccanismi volti a diversificare le produzioni e a incrementarne i livelli di produttività.



### ***3. Motori di trasformazione***

I motori di trasformazione per la valorizzazione del territorio agricolo possono essere così schematicamente restituiti:



#### La convenzione di ricerca con la Facoltà di Agraria

Lo studio condotto dalla Facoltà di Agraria ha come obiettivo la definizione di interventi mirati alla riqualificazione, conservazione e protezione dei suoli. In questo contesto si inserisce la verifica del grado di fertilità dei terreni esteso all'intera superficie agraria utile, che consentirà di fornire indicazioni per migliorare le produzioni tradizionali, suggerendo inoltre l'eventuale attitudine e compatibilità di nuove colture, alternative al prevalente attuale indirizzo cerealicolo foraggiero. Altresì rilevante è l'aspetto della prevenzione della perdita di suolo e di fertilità per erosione e dilavamento ovvero della valutazione di compatibilità pedo-ambientale di pratiche agricole quali, ad esempio, lo smaltimento di reflui zootecnici.

E' all'interno di questo studio, fase iniziale di una futura collaborazione continuativa con la facoltà di Agraria, che potranno essere costruiti programmi di incentivazione o riconversione delle aziende esistenti.



#### Il parco agronaturale della Dora

L'ipotesi di connotare parte del territorio agricolo in termini di parco agronaturale attraversato dal corso della Dora descrive un percorso di riappropriazione dei luoghi del fiume, organizzato lungo le strade interpoderali già esistenti, che assume rilievo anche in relazione al progetto Corona Verde.

Mantenendo la conformazione e i regimi proprietari attuali, il parco agronaturale si prefigura come luogo privato, fruibile dai cittadini senza modificazioni strutturali di rilievo, entro il quale esplicito diventa il rapporto di necessità tra la città costruita e

Il contesto



il territorio agricolo. Qui, percorsi fruitivi che garantiscano la compatibilità con l'attività agricola, accompagnati da percorsi di ricerca volti alla valorizzazione della risorsa ambientale, si porranno come momenti qualificati per la formazione di una allargata cultura ecologica e ambientale.



#### Il centro servizi nell'ex Ricovero Provinciale di Savonera

Il centro servizi per l'agricoltura accoglie le esigenze espresse dalle associazioni di categoria e rappresenta l'opportunità di attivare iniziative promozionali, formative e informative, anche volte a dare avvio ad azioni concertate di sviluppo economico.

Ulteriori attività si orienteranno alla qualificazione delle produzioni locali volta alla certificazione dei prodotti e alla definizione di un marchio di qualità comune. Dovranno essere ricercate strategie di commercializzazione del prodotto anche attente all'indotto relativo.

Il centro servizi costruirà inoltre un archivio aggiornato dei sistemi di regimazione idrica e della viabilità interpodereale. Questo consentirà di intervenire capillarmente e di coordinare le operazioni di ripristino e manutenzione.



#### **4. Il progetto**

Il progetto per il territorio agricolo si orienta a riscoprire e valorizzare il territorio non urbanizzato, riconoscendone inoltre il valore di risorsa strettamente connessa alla storia della città.

Assicurare la sopravvivenza dell'attività agricola individuando meccanismi di incentivo e/o agevolazione significa mettere in atto politiche consapevoli del fatto che il legame con la terra, la salvaguardia della produzione e la tutela del paesaggio non urbanizzato, si pongono come valori di estremo rilievo.



#### **5. Le Relazioni**

##### Relazioni per lo scavo della cascina Margaria

La porzione di territorio agricolo a ridosso della tangenziale dove l'attività estrattiva ha abbassato il profilo originario del terreno dovrà essere ripristinata mediante interventi che portino alla risagomatura del profilo del terreno secondo scarpate più naturali, volti al riutilizzo agricolo oppure alla rivegetazione dell'ambito.

##### Relazioni per centro di compostaggio di Cascina Gay

La porzione di territorio, già adibita a discarica e ora preposta ad ospitare le vasche per il *compost* verde e l'impianto per il recupero del biogas a scopo energetico, utile al monitoraggio della discarica esaurita, dovrà garantire un progressivo ripristino del terreno che conduca alla riplasmatura secondo il profilo naturale e alla trasformazione a verde agricolo, così come previsto da Accordo di Programma.

##### Relazioni per i luoghi del lavoro di Cascina Gay

Per la porzione di territorio adiacente alla ex discarica - ora individuata come sede idonea alla definizione di un sistema integrato di smaltimento dei rifiuti- e collocata tra la strada provinciale 167 e la tangenziale, particolare attenzione dovrà essere rivolta al rapporto con gli elementi al contorno: verso la tangenziale potranno così essere rivolti i fronti rappresentativi, mentre il confronto con il territorio agricolo dovrà suggerire l'uso di proporzioni architettoniche e materiali costruttivi adeguati, in grado di mediare tra la campagna e l'edificato.



Il contesto





#### Relazioni per la discarica di Barricalla

L'area dove sorge l'Impianto di II categoria, tipo C, per lo smaltimento di rifiuti industriali speciali, tossici e nocivi mediante interrimento controllato, ha un'estensione di circa 13 ettari in parte destinati all'impianto di interrimento e in parte destinati alla viabilità interna ed alle schermature di tipo ambientale. Una parte della discarica è già esaurita ed è stata recuperata a verde.

A completo riempimento della discarica, previsto per l'anno 2006, la porzione di territorio a ridosso dello svincolo tangenziale di corso Regina Margherita, dovrà essere bonificata.

Dovranno essere effettuate le opere di ricopertura finale e ripristino ambientale, come previsto dalla normativa vigente e in particolare dal D.P.R. 10.9.1982, n.915, "Attuazione delle direttive (CEE) n. 75/442 relativa ai rifiuti, n.76/403 relativa allo smaltimento dei policlorodifenili e dei poloriclorotrifenili e n.78/319 relativa ai rifiuti tossici e nocivi".

L'intervento potrà portare alla definizione di un ambito a verde pubblico, dove dovrà essere prevista la messa a dimora di alberi ed arbusti autoctoni, di specie con apparato radicale non fittonante, di limitato sviluppo vegetativo e un inerbimento con specie erbacee idonee alle condizioni pedo-climatiche del luogo.



#### Relazioni per l'impianto tecnologico di via Venaria: discarica Cascina Margaria

La vecchia cava, aperta in relazione ai lavori per la costruzione della tangenziale, esaurita l'attività estrattiva, è stata trasformata in discarica per il trattamento dei rifiuti inerti speciali di 2<sup>a</sup> cat. A.

L'attività è legata all'autorizzazione provinciale. A completo esaurimento, come previsto dalla normativa vigente e in particolare dal D.P.R. 10.9.1982, n.915, "Attuazione delle direttive (CEE) n. 75/442 relativa ai rifiuti, n.76/403 relativa allo smaltimento dei policlorodifenili e dei poloriclorotrifenili e n.78/319 relativa ai rifiuti tossici e nocivi", dovranno essere effettuate opere di ricoprimento finale e di ripristino ambientale, che potranno portare a un riutilizzo agricolo oppure alla rivegetazione dell'ambito.



#### Relazioni per la realizzazione dell'intervento a carattere commerciale in via Torino-Pianezza: Cascina Canonica

La realizzazione dell'intervento di carattere commerciale in località Cascina Canonica dovrà prevedere un corridoio verde per consentire la creazione di un collegamento tra i luoghi di progetto "il parco agronaturale della Dora" a sud ed "il territorio agricolo" a nord della tangenziale.

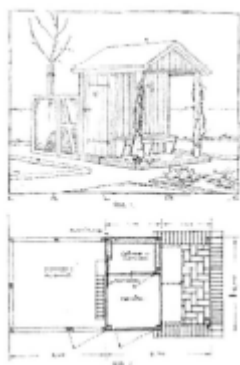
La viabilità generale, individuata in sede di PECLI sulla base di due fasi temporali definite, dovrà prevedere a regime tutte le opere specificate con la seconda fase (Fase 2). L'attuazione degli interventi di cui alla Fase 1 non conformi all'assetto definitivo della viabilità è ammessa esclusivamente in via transitoria secondo le previsioni dello strumento urbanistico esecutivo approvato.

### **6. Ambiti normativi**

**I luoghi dell'agricoltura** individua quei luoghi del territorio agricolo e del parco ove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro agricolo. In questo ambito normativo possono essere realizzati interventi di conservazione degli immobili ed interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Destinazione principale l'agricoltura.

I riferimenti possibili

Gli interventi sono realizzabili in ottemperanza all'articolo 25 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i. sulla Tutela ed uso del suolo e secondo i parametri definiti nella specifica scheda normativa.



In questo ambito sono presenti:

case e cascine: i luoghi del territorio agricolo ove sono presenti manufatti edilizi prevalentemente con impianto a corte chiusa, oppure manufatti organizzati in linea con corte o aia su uno dei fronti.

capannoni rurali: edifici adibiti al ricovero degli animali e delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo. Sono ammessi anche interventi di modificazione del tessuto esistente volti a costruire strutture e attrezzature per la produzione, la conservazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli.

vivai e serre: i luoghi del territorio agricolo preposti ad ospitare attività florovivaistiche e l'edificio afferente alla conduzione di tale attività - commercializzazione del prodotto, rimessaggio attrezzi, residenza del conduttore dell'attività. E' ammessa la

commercializzazione di prodotti florovivaistici anche se non di diretta produzione (terraglie e piccole attrezzature di giardinaggio)

luoghi del lavoro in area impropria: edifici già esistenti o condonati alla data di adozione del piano, con destinazione produttiva, presenti nei luoghi di progetto Il territorio agricolo e Il parco agronaturale della Dora

**i luoghi del lavoro** individua quei luoghi della città dove sono presenti o previsti spazi dedicati al lavoro di qualunque tipo definiti dalla destinazione i luoghi del lavoro, siano essi uffici, magazzini, laboratori, capannoni industriali, officine o spazi per il commercio. Destinazione principale luoghi del lavoro. In questo ambito normativo potranno essere realizzati interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente. Per i luoghi del lavoro già esistenti alla data di approvazione del presente progetto, sono ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio esistente nel rispetto dell'art.14 delle norme generali "Limitazione delle emissioni atmosferiche nell'acqua e nel terreno".

I luoghi del lavoro esistenti alla data di adozione del presente progetto preliminare di piano, sono distinti in due categorie. La categoria P comprende ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali e produttive, alle attività terziarie integrate, all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa e la ricerca tecnologica, la commercializzazione dei prodotti aziendali o affini, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.

La categoria T comprende ciò che è relativo alle attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, ai pubblici esercizi, all'artigianato di servizio, alle libere professioni, al credito e alle assicurazioni, alla direzionalità, alla ricettività alberghiera, alle attività congressistiche ed espositive, alla cultura e al tempo libero.

**i servizi** individua, specificandone la denominazione, i luoghi destinati a servizi, che offrono servizi collettivi o di pubblico interesse; possono essere spazi aperti o chiusi, edifici e attrezzature; i servizi sono luoghi intorno a cui si organizza e riorganizza lo spazio pubblico e di relazione della città. Essi non hanno indice di edificabilità fondiaria e rispondono alla necessaria dotazione previsionale individuata dalla legge, a scala comunale e a scala sovracomunale.

La superficie complessiva destinata a servizi nell'ambito è pari a mq. 16.404

**gli impianti tecnologici** individua luoghi della città ove siano presenti o previsti edifici e spazi aperti che assolvono compiti di distribuzione ed erogazione di energia, comunicazione immateriale, adduzione e refluimento di volumi idrici o trattamento o smaltimento di rifiuti o acque luride, di deposito di materiali in genere destinati alla rottamazione, di smontaggio dei prodotti. E' ammessa la





commercializzazione dei prodotti dello smontaggio. Sono inoltre da considerarsi impianti tecnologici le attrezzature cimiteriali.

### 6.1 Modalità di intervento

L'ambito è da considerare classificato ai sensi del D.M. 1444/68 "Limiti inderogabili da osservare ai fini della formazione o revisione di strumenti urbanistici" come art. 2

lettera E, e ai sensi dell'art. 25 della legge 56/77 e s.m.i. sulla "Tutela e uso del suolo".

Sono ammessi interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle norme generali. Ai sensi del medesimo articolo, sono ammessi interventi una tantum per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto dei 30 metri dal filo della strada provinciale 176 e per tutti gli immobili ricadenti all'interno della fascia di rispetto della tangenziale.



#### *- la conservazione degli immobili o del tessuto edilizio esistente*

##### **I luoghi dell'agricoltura:**

Tutti gli interventi sono soggetti a concessione semplice

case e cascine: è sempre ammessa la ristrutturazione edilizia con aumento di superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma degli edifici e il riutilizzo ad uso abitativo dei corpi di fabbrica esistenti, quali fienili, porticati e annessi rustici, qualora essi risultino in disuso in quanto inadeguati rispetto alle attuali esigenze funzionali alle attività agricole e di conduzione del fondo.

Il recupero delle superfici lorde di pavimento deve avvenire con la conservazione delle strutture esistenti. Nel rispetto dell'impianto planimetrico della cascina è ammesso inoltre, per dimostrate esigenze di miglioramento funzionale, lo spostamento della superficie lorda di pavimento recuperata dalla demolizione delle strutture secondarie, quali pollai, porcilaie, etc. Il recupero di dette superfici deve avvenire in continuità con gli edifici principali e non sono ammesse nuove costruzioni isolate che modifichino l'impianto planimetrico originario. Gli interventi di recupero dovranno realizzarsi nel rispetto dell'uso dei materiali e della originaria composizione di facciata. Le ristrutturazioni dovranno sempre rendere riconoscibile la distinzione tra corpo di fabbrica principale e rustici annessi. I parcheggi possono essere realizzati unicamente all'interno della struttura degli edifici esistenti, o a raso, anche riutilizzando edifici annessi e tettoie esistenti.

Al fine di abitare i sottotetti sono inoltre ammessi interventi di modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture, che non dovranno comunque essere superiori al metro, così come è possibile l'utilizzo della superficie del sottotetto purché direttamente collegata al piano sottostante. Tutti gli interventi sono soggetti a concessione semplice.

Per le case e cascine del territorio agricolo sono inoltre ammessi Interventi una tantum così come definiti all'articolo 10.1 delle Norme generali .



I riferimenti possibili



#### *-la modificazione del tessuto edilizio esistente*

Tutti gli interventi sono soggetti a concessione convenzionata.

### **Per i luoghi del lavoro:**

#### Cascina Gay:

- per i luoghi del lavoro della categoria P, i servizi da cedere o monetizzare sono quelli previsti dall'art. 21 della legge regionale 56/77 e s.m.i., pari al 10% della superficie fondiaria, non è ammessa la trasformazione da P a T.

luoghi dell'agricoltura in area impropria: Per tali luoghi sono ammessi, ove non altrimenti specificato, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di ampliamento una tantum, così come definiti al successivo articolo 10.1 case e cascine nei luoghi dell'agricoltura.

### **Parametri**

#### *per i luoghi del lavoro (Cascina Gay):*

Indice fondiario:  $I_f = 0,4 \text{mq/mq}$

Rapporto di copertura  $R_c = 0.45 \text{mq/mq}$

Altezza massima per i luoghi del lavoro: 13 m

Distanze minime tra i fronti finestrati:  $Def = 10 \text{m}$

Distanze minime tra i fronti non finestrati:  $De = 10 \text{m}$

Distanze minime dai confini:  $Dc = 15 \text{m}$

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto:  $0,4 \text{mq/mq}$  della  $S_{lp}$

Superficie permeabile all'interno del lotto: 10 % della  $S_f$

Luoghi del lavoro in area impropria: per i luoghi del lavoro riconosciuti come impropri rispetto all'organizzazione del territorio agricolo sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di demolizione senza ricostruzione. Sono inoltre ammessi Interventi una tantum ai sensi dell'articolo 10.1 delle Norme generali.

Il cambiamento di destinazione d'uso con destinazione d'uso compatibile con la destinazione principale *l'agricoltura* è sempre ammessa.

### **- la modificazione del tessuto urbano**

#### **I luoghi dell'agricoltura:**

capannoni rurali: gli interventi di conservazione dell'immobile dovranno comportare sempre anche un recupero ambientale del manufatto.

E' vietata la costruzione di nuovi capannoni agricoli isolati. E' data possibilità di costruire nuovi capannoni agricoli contigui a edifici esistenti; dovrà essere rivolta particolare attenzione a un coerente inserimento planimetrico e ad una definizione progettuale che valorizzi il contesto e le preesistenze.

Tali interventi sono soggetti a concessione convenzionata attraverso la quale verranno stabilite quantità e modalità di attuazione; tali quantità non potranno comunque superare i seguenti limiti  $I_f = 0.015 \text{mq/mq}$ . Sono pure vincolati al parere della Commissione regionale per i beni culturali ed ambientali, come previsto dall'art. 24 della Legge regionale 56/77 e s.m.i. "Tutela ed uso del suolo".

La realizzazione di nuovi edifici rurali (case e cascine) è ammessa unicamente, coerentemente a quanto stabilito dall'art. 25 della L. 56/77 e s.m.i., per i luoghi dell'agricoltura in area impropria. Gli indici sono quelli fissati dalla legge urbanistica regionale. L'intervento è subordinato ad apposita convenzione ai sensi dell'articolo 49 della legge regionale della 56/77 e s.m.i., al comma 12d) e non potranno perciò superare i seguenti limiti  $I_f = 0.006 \text{mq/mq}$ ; al fine di disciplinarne le modalità, i requisiti e i tempi.

vivai e serre: Le serre e i vivai di nuova edificazione dovranno configurarsi come strutture leggere, caratterizzate dal ricorso a tecniche costruttive semplici e dall'uso di materiali biocompatibili. Per le strutture portanti dovranno essere privilegiati elementi lignei o in ferro. L'installazione della serra non deve mutare il bilancio idrico del terreno; la superficie interessata da queste attrezzature deve garantire la massima permeabilità. La massima superficie lorda di pavimento afferente la residenza e le attività di commercializzazione del prodotto non potrà superare i 300 mq per ogni attività. L'intervento è subordinato a rilascio di concessione convenzionata, oltre all'ottenimento del parere della Commissione regionale

per i beni culturali ed ambientali, come previsto dall'art. 24 della Legge regionale 56/77 e s.m.i. "Tutela ed uso del suolo"

### **i luoghi del lavoro:**

#### territorio agricolo - Area Cascina Canonica

- per i luoghi del lavoro della categoria T commerciale, i servizi da cedere sono pari a mq. 37.802 quantificati secondo gli standards di legge.

E' inoltre prevista la cessione di una superficie a servizi pari a mq 65.097 da destinare a parco, nonché l'assoggettamento ad uso pubblico di un'area per la costituzione di una fascia verde pari a mq 8.021.

#### **Parametri:**

*per i luoghi del lavoro (nel territorio agricolo area Cascina Canonica):*

S.L.P. massima = 33.000 mq (di cui Sv massima = mq. 20.000)

Rapporto di copertura Rc = 0.60 mq/mq

Altezza massima edifici: 16 m

Distanze minime tra i fronti finestrati: Def = 10 m

Distanze minime tra i fronti non finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 10 m

Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto: 0,4 mq/mq della Slp

Superficie permeabile all'interno del lotto: 15 % della Sf

## La modificazione del tessuto urbano

tabella relativa al comparto da attuare attraverso P.E.C.

Comparto n°1 (i luoghi del lavoro nel territorio agricolo - Area Cascina Canonica)

<u>superficie del comparto</u>	mq. 186.450
superficie fondiaria dei luoghi del lavoro	mq. 55.857
superficie da dismettere obbligatoriamente all'interno del comparto di cui:	
- parco-corridoio verde del parco agronaturale della Dora	mq. 65.097
- parcheggio	mq. 37.802
- area privata assoggettata all'uso pubblico ai sensi dell'art. 21 Legge Regionale 56/77 per la realizzazione di una fascia verde di mitigazione ambientale (a manutenzione privata)	mq. 8.021
- area per sedime stradale	mq. 19.673
Totale superficie territoriale	mq. 186.450



### **gli impianti tecnologici**

#### centro di compostaggio di Cascina Gay

Il progressivo ripristino del terreno per la riplasmatura secondo il profilo naturale e la trasformazione a verde agricolo, dovrà avvenire come previsto dall'Accordo di Programma la discarica di Barricalla

Deve essere realizzata, lungo i confini dell'ambito, una fascia antinquinamento pari a 25 metri con la messa a dimora di alberi ad alto fusto quale tampone ambientale. A completo riempimento della discarica dovranno essere effettuate le operazioni di recupero finale a

verde e la gestione, nel successivo periodo di chiusura dell'impianto, del pompaggio del percolato e della manutenzione delle aree piantumate ed attrezzate a verde pubblico.

l'impianto tecnologico di via Venaria: discarica Cascina Margaria

A completo riempimento, come previsto dalla normativa vigente e in particolare dal D.P.R. 10.9.1982, n.915, "Attuazione delle direttive (CEE) n. 75/442 relativa ai rifiuti, n.76/403 relativa allo smaltimento dei policlorodifenili e dei ploriclorotrifenili e n.78/319 relativa ai rifiuti tossici e nocivi" dovrà essere previsto il ripristino del terreno agricolo e il monitoraggio ambientale.

### **Parametri**

Parcheggi pertinenziali: 0,35 mq/mq della Slp

Per tutti gli interventi che non prevedono il reperimento, in loco, di parcheggi pubblici, si prescrive una quota aggiuntiva di parcheggi privati, a raso e non coperti, pari a 0,10 mq/mq della Slp. Nel rispetto del Regolamento Edilizio comunale (con riferimento alla disciplina del verde privato) è ammessa la possibilità di computare detta quota aggiuntiva - quando non altrimenti collocabile - in sovrapposizione alla superficie permeabile prevista. In tal caso, la sistemazione della superficie corrispondente dovrà essere congrua al soddisfacimento funzionale di entrambi i parametri.

*Capannoni rurali :*

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 15 m

*Vivai e serre:*

Altezza massima alla linea di gronda pari a 7m

Distanze tra i fronti finestrati: De = 10 m

Distanze minime dai confini: Dc = 5 m

Distanza da eventuali preesistenze o da nuove costruzioni sullo stesso fondo

De= 5 m

Numero massimo piani fuori terra per la residenza: 2 piani

Altezza massima fabbricati residenziali: 7 m

### **6.2 Prescrizioni particolari**

La composizione degli elementi di facciata (aperture, allineamenti, fasce marcapiano....) deve tenere conto degli allineamenti già esistenti, dei rapporti dimensionali delle bucatore, del rapporto pieno e vuoto che esse realizzano sulla massa muraria, dell'oggetto di balconi, cornici, mensole e cornicioni, della presenza di zoccolature, delle finiture. La verifica dei rapporti aereoilluminanti dovrà essere cercata senza snaturare l'equilibrio della facciata.

E' sempre ammessa la riapertura di finestre preesistenti murate.

Le murature in laterizio o pietra a vista, dovranno sempre essere preservate. Eventuali decorazioni pittoriche, così come edicole votive, dovranno essere conservate e restaurate. Le murature saranno in laterizio a vista o intonacate, pietra a vista, blocchi in cemento, in legno.

Balconi, davanzali, soglie

Balconi, davanzali, soglie dovranno essere in pietra naturale non lucidata , a spacco o, eventualmente, a taglio sega, o in legno dove questo sia un materiale già presente; negli edifici dove è ammessa la ristrutturazione edilizia, sono pure ammessi balconi con soletta in cemento armato purché di spessore inferiore a 12 cm.

*Verande*

Le verande, la cui realizzazione è ammessa solo all'interno delle corti, dovranno essere con serramenti in ferro (non scatolare) o in legno, i sistemi di oscuramento o di protezione dovranno essere realizzati in legno naturale scuro o verniciato o in ferro pieno verniciato.

Portoni e finestre

I serramenti di portoni e finestre, le ante dei portoni e i sistemi di oscuramento delle finestre dovranno essere in legno naturale scuro verniciato o tinto. Non sono ammesse tapparelle avvolgibili, saracinesche metalliche, serramenti in alluminio, scatolare di ferro o pvc. Le cornici alle aperture sono ammesse dove queste siano un elemento caratterizzante; cornici in intonaco sono comunque ammesse.



### Zoccolature

Le zoccolature, sono ammesse laddove già esistenti; potranno essere realizzate in pietra naturale a spacco di spessore almeno di 6 cm o in intonaco.

### Interventi sulle murature: pietra a vista e superfici intonacate

I muri perimetrali dei complessi delle cascine, sovente in pietra a vista, segnano fortemente l'immagine dell'abitato. Ancora in numerosi casi le murature conservano la composizione originaria in ciottoli di fiume con ricorsi in mattone e sono prive di bucatore. Le murature in pietra a vista sono sempre da conservare nella originaria tessitura provvedendo alla necessaria pulizia e ripresa dei giunti.

Nel trattamento delle superfici intonacate vanno utilizzati intonaci a calce e le coloriture devono essere realizzate con tinte naturali (terre naturali e polvere di pietra) nelle gamme di colore del bianco, avorio, ocre o giallo chiaro, ambra. Non è ammesso l'utilizzo di intonaci cementizi o sintetici, né l'uso di tinte a base di resine sintetiche. E' altresì vietata la realizzazione di intonaci con trattamento a falso rustico: lacrimati, graffiati, a buccia d'arancia, e simili. Eventuali decorazioni pittoriche, graffite, o ad affresco devono essere conservate e restaurate.

In assenza di basamento in pietra, la necessaria protezione degli intonaci potrà essere realizzata con un intonaco cementizio ad alto contenuto di cemento per un'altezza di 60 cm dalla quota strada.

### Impianti e reti tecnologiche

Gli interventi manutentivi e integrativi volti alla rifunzionalizzazione e alla messa a norma di impianti e reti tecnologiche – luce, gas, telefonia, reti cablate – dovranno essere effettuati mediante redazione di progetto coordinato tra le diverse utenze in modo tale da evitare sovrapposizioni incongruenti. Gli impianti e gli allacciamenti, così come i volumi tecnici – contatori, centraline, pozzetti di ispezione, caldaie, impianti di condizionamento - dovranno essere posizionati, ove possibile, verso la corte interna. Tali interventi dovranno far parte integrante del progetto e specificati negli elaborati grafici.

### Recupero dei materiali edilizi

Negli interventi soggetti a ristrutturazione con prescrizioni particolari devono essere conservati e recuperati nelle forme e nei materiali esistenti: tetti, manti di copertura, solai, pavimentazioni interne, controsoffitti, intonaci, decorazioni, inferrate. Negli altri tipi di intervento o, comunque, dove il recupero non risulti possibile, strutture e materiali dovranno essere conservati in modo da permetterne il riutilizzo anche in altre situazioni.

Fittoni, paracarri o altri elementi caratterizzanti lo spazio pubblico devono comunque essere conservati.

### Serbatoi di gas liquefatti

La collocazione di serbatoi per gas liquefatti, è ammessa purché in interrati o all'interno degli annessi rustici.

### Recinzioni

A protezione delle proprietà private sono unicamente ammesse recinzioni a giorno, coadiuvate dalla presenza di siepi a verde.

### Elaborati da presentare per la richiesta di concessione edilizia:

Ad ogni richiesta di concessione dovranno, al fine di consentire un'accurata verifica dello stato di fatto, essere allegati i seguenti elaborati:

rilievo dello stato di fatto, in scala 1:100 comprensivo di piante, prospetti, sezioni;

inquadramento territoriale in scala 1:2000;

demolizioni costruzioni, in scala 1:100;

progetto, in scala 1:100;

dettagliato rilievo fotografico.



### **Norme transitorie:**

Alla data di adozione del presente progetto, per tutti gli strumenti urbanistici approvati e/o convenzionati, il riferimento normativo è quello valido alla presentazione dell'istanza.