



## ***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, localizzata a ridosso della tangenziale in ambito normativo *i luoghi dell'agricoltura* 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 riplasmatrice 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, 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.Lgs. 13.01.2003 n. 36 "Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti".

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.

E' ammessa la continuazione dell'attività preesistente attraverso la costruzione del quarto lotto di discarica, la sopraelevazione del terzo lotto e l'estensione del sito con previsione di un'area di servizi afferenti all'attività.



#### Relazioni per l'impianto tecnologico servizi Barricalla

L'area della superficie di mq. 39.560, collocata all'estremità est del sito destinato ad impianti tecnologici e meglio evidenziata nella tavola dei servizi (codice corrispondente n. 11.2bis), non potrà essere destinata allo smaltimento di rifiuti.

Nell'area sono ammesse le seguenti funzioni previste nel progetto di valorizzazione del sito:

- parcheggi e viabilità;
- sistemazione a verde;
- area da destinare ad eventuale sublotto;
- deposito gasolio e oli combustibili;
- locale gas termici;
- locale disimpegno per personale discarica;
- pesa;
- lavaggio pneumatici;
- stazione meteorologica di monitoraggio ambientale;
- vasca di raccolta interrata acque meteoriche;
- serbatoi accumulo emergenze;
- deposito gpl.;
- terna di piezometri di nuova realizzazione.

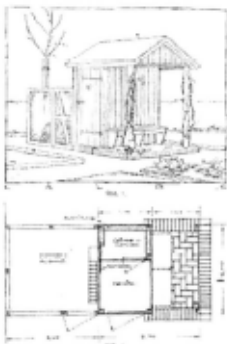
Ai fini dell'applicazione delle norme di carattere generale, la fascia di rispetto di cui all'art. 13.9 è determinata a partire dal limite dell'area effettiva di discarica Barricalla.

#### Relazioni per l'impianto di cogenerazione termoelettrica di via Brasile

La nuova centrale di cogenerazione termoelettrica prevista a cavallo del confine amministrativo con il Comune di Torino, con tutte le opere afferenti, dovrà essere



realizzata nel rispetto delle prescrizioni che costituiscono parte integrante dell'Autorizzazione Unica alla realizzazione e all'esercizio dell'impianto rilasciata con Decreto Ministero dello Sviluppo Economico in data 30 giugno 2009, n. 55/03/2009. Qualora si procedesse al completo interrimento dell'elettrodotto di collegamento alla linea 220 kV T234 "Pianezza-Leini", il soggetto gestore è tenuto a depositare presso gli Uffici comunali tutte le elaborazioni utili ai fini dell'adeguamento delle fasce di rispetto corrispondenti all'obiettivo di qualità di cui all'art. 6, comma 1, del D.P.C.M. 8/07/2003.



I riferimenti possibili

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

E' consentita la riattivazione della discarica dismessa di località Cascina Margaria per il conferimento di rifiuti non pericolosi ai sensi del D.Lgs. 13/01/2003, n. 36, "Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti". La riattivazione dell'impianto, subordinata alla messa in sicurezza dei rifiuti già conferiti precedentemente, è disciplinata dall'Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.) rilasciata ai sensi del D.Lgs. 18/02/2005, n. 59, con determinazione del Dirigente Servizio Gestione Rifiuti e Bonifiche della Provincia di Torino n. 231-50405/2008 del 3/10/2008. Alla stessa si rimanda per ogni prescrizione in merito. A completo esaurimento, come previsto dalla normativa vigente, dovranno essere effettuate opere di ricoprimento finale e di ripristino ambientale finalizzate alla rivegetazione dell'ambito e al recupero dell'area, attualmente in stato di degrado.

#### 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.

#### Relazioni per i luoghi della modificazione del tessuto urbano

Il limite orientale del parco è compreso tra il confine del Piano per le aree di insediamento produttivo, *i luoghi della modificazione del tessuto urbano* e la ex SS 24. Il luogo della modificazione del tessuto, al fine di costruire un graduale passaggio tra industria e parco, contiene elementi progettuali di elevata compatibilità ambientale e paesaggistica.

#### **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.

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'edificato 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 luoghi della modificazione del tessuto urbano** individuano porzioni di territorio, un tempo caratterizzate da un determinato assetto urbanistico e da stabiliti equilibri funzionali e che, in seguito alla perdita dei caratteri originari, hanno reso necessari interventi di riqualificazione, riassetto e completamento del tessuto urbano.

In tali aree le destinazioni d'uso ammesse sono sia il produttivo (P) che il terziario, commerciale, direzionale e turistico-ricettivo (T) che il residenziale (R): all'interno dell'ambito, per i sub-ambiti di intervento diretto denominati aree di modificazione, sono costruite apposite schede progettuali che devono avere il contenuto di piano particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i. In tal caso gli interventi potranno essere attuati direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i. In alternativa, sarà comunque possibile operare tramite S.U.E. Tali aree sono considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, di ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 lett. e, g della L.R. 56/77 e s.m.i..



I riferimenti possibili



**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. 145.872

**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<sup>117</sup> 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 .

***-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:  $D_c = 15 \text{ m}$
- 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 alla 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  $R_c = 0.60 \text{ mq/mq}$

Altezza massima edifici: 16 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:  $Dc = 10 \text{ m}$

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

superficie del comparto 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 di cogenerazione termoelettrica di via Brasile

Si richiamano integralmente le prescrizioni contenute nel Decreto di autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico n. 55/03/2009 del 30/06/2009.

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

A completo riempimento, come previsto dal D.Lgs. 13/01/2003, n. 36, "Attuazione della direttiva 1999/31/CE relativa alle discariche di rifiuti", dovranno essere effettuate le necessarie opere di ripristino ambientale nonché previsti gli idonei programmi di gestione post-operativa finalizzati alle attività di manutenzione e di monitoraggio, così come previsto dall'Autorizzazione Integrata Ambientale n. 231-50405/2008 del 3/10/2008.

### **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:  $D_e = 10$  m

Distanze minime dai confini:  $D_c = 5$  m

Distanza da eventuali preesistenze o da nuove costruzioni sullo stesso fondo

$D_e = 5$  m

Numero massimo piani fuori terra per la residenza: 2 piani

Altezza massima fabbricati residenziali: 7 m

### **i luoghi della modificazione del tessuto urbano**

I parametri urbanistici ed edilizi e le prescrizioni edilizie e compositive sono riportate nella **Scheda Normativa** e nella **Scheda Progettuale** allegata, denominata "Area di modificazione 2. PRIMA INDUSTRIE".

## **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, inferriate. 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.

**i luoghi della modificazione del tessuto urbano -  
SCHEDE PROGETTUALI**

I luoghi della modificazione del tessuto urbano <sup>1</sup> - SCHEDE PROGETTUALI <i>Area di modificazione 2. PRIMA INDUSTRIE</i>		SCHEDA NORMATIVA
<p><b>SEZIONE 1</b></p> <p><b>Parte 1a</b></p> <p><b>DATI CATASTALI (da visura)</b>  F.io 2 - p.la n. 42 (sup. mq 8.465)  F.io 2 - p.la n. 56 (sup. mq 631)  F.io 2 - p.la n. 57 (sup. mq 17.814)  F.io 2 - p.la n. 187 (sup. mq 8.304)  F.io 2 - p.la n. 309 (sup. mq 8.198)  F.io 2 - p.la n. 312 (sup. mq 394)  F.io 2 - p.la n. 897 (sup. mq 10.491)  F.io 2 - p.la n. 898 (sup. mq 2.124)  F.io 2 - p.la n. 900 (sup. mq 2.726)  <b>TOTALE</b> (sup. mq 59.128)</p> <p>F.io 2 - p.la n. 309 (sup. mq 38 fabbricato)</p> <p><b>DESCRIZIONE</b>  Area privata a destinazione agricola con una produzione incentrata esclusivamente sulla semina e raccolta di monocoltura cerealicola, mais coltivato ad uso alimentare e foraggiero.  Altri elementi che concorrono alla caratterizzazione dell'area sono alcuni canali di irrigazione, localmente denominati bealere, filari di alberi ad alto fusto posti in alcune particelle a delimitare i confini delle singole proprietà, esemplari di alberi da frutto, in numero esiguo, piccole porzioni residuali prossime alla sede stradale caratterizzate dalla presenza di vegetazione spontanea arborea ed arbustiva alloctona priva di gestione forestale o interventi di manutenzione.</p> <p><b>OBIETTIVI</b>  Rilocalizzare l'attività della società PRIMA INDUSTRIE S.p.A., azienda che attualmente ha sede ed opera nello stabilimento di via Antonelli 32 a Collegno.  L'intervento comprende la costruzione di un nuovo edificio nel quale saranno ricollocate le attività direzionali, di servizio e produttive oltre ad aree a servizi pubblici e privati destinate a parcheggi ed a verde.</p>	<p><b>SEZIONE 2</b></p> <p><b>PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO - S.U.E.</b></p> <p><b>Parte 2a</b></p> <p><b>PARAMETRI URBANISTICI</b></p> <p><b>(St) Superficie territoriale:</b> 59.128 mq</p> <p><b>(It) Indice territoriale 0,45 mq SLP/mq St</b></p> <p><b>(SLP) Superficie Lorda di Pavimento:</b> 26.607,60 mq</p> <p><b>(Sc) Superficie Coperta 50%Sf</b></p> <p><b>(Rc) Rapporto di Copertura Sc/Sf): 50%</b></p>	<p><b>SEZIONE 3</b></p> <p><b>ULTERIORI PRESCRIZIONI DA RISPETTARE NELL'ELABORAZIONE DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</b></p> <p><b>REGOLE EDILIZIE E COMPOSITIVE - Dati planovolumetrici (allegata SCHEDA GRAFICA)</b></p> <p><b>Destinazione aree per servizi pubblici</b>  <b>S/P Parcheggio</b>, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.).  <b>S/V Verde attrezzato</b>, superficie permeabile da trattare a verde e alberature autoctone (Salice bianco - <i>Salix alba</i> L., Salice da vimini - <i>Salix viminalis</i> L., Ontano nero - <i>Alnus glutinosa</i>, Faggio comune - <i>Fagus sylvatica</i> L., Olmo campestre - <i>Ulmus minor</i> Miller, Biancospino - <i>Crataegus monogyna</i> Jacq, Ciliegio - <i>Prunus avium</i> L., Corniolo - <i>Cornus mas</i> L., Gelso nero - <i>Morus nigra</i> L., con percorsi pedonali e/o ciclabili, aree di sosta.</p> <p><b>Destinazione aree per servizi privati</b>  <b>Parcheggi</b> 40% SLP ai sensi della L. 122/89, individuati su di una superficie prevalentemente permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.).  <b>Verde</b> 20% Sf, superficie permeabile da trattare a verde e alberature (Carpino bianco - <i>Carpinus betulus</i>, L. Farnia - <i>Quercus robur</i> L., Acero campestre - <i>Acer campestre</i> L.).  Sul fronte della palazzina uffici, in affaccio sulla ex SS24 ed a schermatura dell'edificio produttivo, si dovrà realizzare un doppio filare di alberi con l'impiego di esemplari ad alto fusto con un alto livello di copertura fogliare e un tasso di sviluppo medio-alto quali il Cipresso di Lawson (<i>Chamaecyparis lawsoniana</i> Parl) alternato al Pioppo nero (<i>Populus nigra</i> L.).</p> <p><b>Facciate palazzina uffici.</b>  L'edificio dovrà avere il massimo sviluppo longitudinale est – ovest in affaccio sulla ex SS24. Sulla facciata principale si dovranno evidenziare elementi compositivi e le funzioni contenute nell'edificio attraverso un linguaggio architettonico uniforme ed opportunamente differenziato in termini di materiali e/o di trattamento superficiale e volumetrico.  Si dovranno privilegiare soluzioni con "parete ventilata" con rivestimenti in coloriture naturali. Tutti i fronti dell'edificio dovranno essere trattati equamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura.</p> <p><b>Facciate capannone</b>  L'involucro dell'edificio dovrà privilegiare - compatibilmente con le lavorazioni contenute e con la sicurezza – l'utilizzo di rivestimenti metallici, uniformi per coloritura e materiale, la realizzazione di vetrate che favoriscano la vista verso l'esterno.  Tutti i fronti dell'edificio dovranno essere trattati equamente in termini di forma, finiture superficiali e di coloritura.</p> <p><b>Tetti e coperture</b>  Le coperture della palazzina uffici dovranno privilegiare parziali soluzioni a verde e pannelli fotovoltaici.  Il rivestimento del capannone dovrà mascherare l'estradosso della copertura dell'edificio e gli eventuali impianti tecnologici posizionati sulla copertura.  La finitura della copertura del capannone dovrà essere realizzata con guaine di colore naturale.</p> <p><b>Prestazione energetica degli edifici</b>  Palazzina uffici: rispetto dell'EPi calcolato secondo i limiti del Piano Stralcio regionale.  Capannone industriale: riduzione del 10% sull'EPi calcolato secondo il D.Lgs. 311/06 e s.m.i..  Obbligo di utilizzo del fotovoltaico, per una produzione minima di 7KW.  Obbligo per la palazzina uffici ad installare il recuperatore di calore anche al di sotto dei 200 mc/h di ricambio d'aria.  Obbligo sugli impianti di condizionamento sistema del free-cooling.</p> <p><b>Recinzioni</b>  Le recinzioni, ovunque necessarie, dovranno essere realizzate con materiali omogenei e adatti alle scelte compositive dei fabbricati.</p>
<p><b>Parte 1b</b></p> <p><b>PROCEDURA DI ATTUAZIONE</b>  Strumento Urbanistico Esecutivo – SUE – di iniziativa pubblica o privata;  Permesso di Costruire Convenzionato.  Per poter attuare gli interventi tramite Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni (comprese quelle della sezione 3) contenute nella presente scheda normativa riguardante l'intera area perimetrata sulle tavole normative di P.R.G.C. e meglio dettagliata nella tavola grafica allegata.  In fase di attuazione possono essere individuati comparti edificatori da parte del Comune o dei soggetti privati proponenti (rif. Art. 46 L.U.R. e s.m.i.).</p> <p><b>NB: Le superfici riportate nella scheda derivano dai dati in possesso dell'Amministrazione alla data di redazione della variante e pertanto si dovranno considerare indicativi. In sede di richiesta di permesso di costruire convenzionato, dovranno essere prodotti dati derivanti da rilievi ufficiali, aventi valore giuridico.</b></p>	<p><b>Parte 2 b</b></p> <p><b>PARAMETRI EDILIZI</b></p> <p><b>Destinazioni d'uso:</b></p> <p><b>(P) Produttivo</b>, ciò che è relativo alle attività industriali e a quelle artigianali produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi di impresa, la ricerca tecnologica e le attività inerenti lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime.</p> <p><b>Fabbisogno minimo aree a standard Art. 21 L.R. 56/77</b></p> <p>Aree e attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi 30% St: 17.738,40 mq (di cui max 10% da monetizzare nel caso di viabilità interna all'area)</p> <p><b>Altezza massima edifici:</b> 13 mt all'intradosso del solaio ed esclusi volumi tecnici.</p> <p><b>Allineamenti:</b> palazzina uffici fronte ex SS24</p> <p><b>Distanza tra i confini:</b> 7.5 mt</p> <p><b>Distanza tra gli edifici:</b> 10 mt , anche tra pareti non finestrate.</p>	
<b>SCHEDA PROGETTUALE</b>		<b>Area di modificazione 2. PRIMA INDUSTRIE</b>

<sup>1</sup> I luoghi della modificazione del tessuto urbano individua quelle porzioni di territorio comunale, considerate di categoria B e C secondo il D.M. 2.4.68 n. 1444, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e/o nuovo impianto ai sensi dell'art. 13 L.R. 56/77 e s.m.i. Per esse il P.R.G.C. Individua aree di modificazione, opportunamente perimetrate, disciplinate da schede progettuali che possono avere i contenuti di Piano Particolareggiato ex art. 38 co. 2, 3, 4 L.R. 56/77 e s.m.i. (Superficie Territoriale, Indice Territoriale, altezze massime edifici, distacchi fra edifici, aree da dismettere a servizi, concentrazioni edilizie con relative destinazioni d'uso). Nel caso in cui le schede abbiano i contenuti di piano particolareggiato, gli interventi potranno essere realizzati direttamente tramite permesso di costruire convenzionato ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.; in alternativa, sarà comunque possibile ricorrere a S.U.E.

