

METROMONTANO

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

Studio di fattibilità

Sistema Asta della Dora-Sangone

Recupero funzionale

Cascina Maria Bricca – (fs-dor-1C)



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

1. QUADRO CONOSCITIVO

1.1 QUADRO CONOSCITIVO GENERALE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

Localizzazione dell'intervento

Il contesto territoriale su cui si sviluppa il progetto Metromontano, per quanto concerne le azioni di riqualificazione del territorio si identifica con l'asta del fiume Dora Riparia tra i comuni di Avigliana e Collegno, del torrente Sangone tra i comuni di Bruino e Beinasco, dei torrenti Chisola e Sangonetto, per i tratti compresi nei comuni di Bruino, Piovascò e Volvera, integrato dal territorio comunale di Grugliasco (quale elemento di connessione tra i due ambiti fluviali principali) dalle aree agro-forestali in comune di Almese, dall'area in comune di Avigliana circostante il Parco Naturale dei Laghi di Avigliana e dal Lago Borgarino in comune di S.Gillio (Tav.1). Il progetto coinvolge complessivamente un territorio dell'ordine di circa 30.000 ha ed una popolazione residente di circa 300.000 abitanti.

Il territorio in esame ha subito nel tempo una diffusa antropizzazione conseguente allo sviluppo degli insediamenti produttivi e residenziali ed alla contestuale evoluzione della rete di infrastrutture. Tutto ciò ha comportato una progressiva modificazione dell'uso dei suoli, passando da un utilizzo prevalentemente agro-forestale diffuso e continuo, solo intercalato dalla presenza di aree naturali e da modesti insediamenti per lo più residenziali, ad una utilizzazione mista e frammentata del territorio, in cui si alternano con discontinuità aree agricole ed insediamenti produttivi e residenziali e su cui è calata una fitta rete infrastrutturale.

In generale, tale promiscuità d'uso comporta interferenze e limitazioni reciproche nell'uso delle diverse parti del territorio che maggiormente pesano sulle aree agro-forestali e su quelle ancora naturaliformi.

In particolare, mentre i pochi comprensori agricoli ancora di estensione significativa mantengono una loro identità strutturale ed una loro autonoma capacità produttiva, le superfici residuali, non essendo più in grado di assolvere a funzioni produttive economicamente sostenibili, tendono alla progressiva dismissione o ad un sotto-utilizzo che le conduce inesorabilmente verso il degrado derivante dall'abbandono o peggio dalla destinazione ad usi/attività impropri.

In seguito al progressivo inurbamento, i comprensori agricoli si sono ridotti per estensione, hanno perso l'originario accorpamento, hanno subito una forte frammentazione della struttura fondiaria.

Conseguentemente, la prevalenza delle imprese non raggiunge più la dimensione sufficiente a garantirne l'autonomia gestionale secondo la forma tradizionale di conduzione familiare in economia diretta e nel rispetto dell'ordinamento colturale tipico e tradizionale. Tutto ciò ha indotto un progressivo abbandono delle aree rurali a favore degli insediamenti residenziali, il trasferimento di mano d'opera dal settore primario verso gli altri settori, la parziale conversione delle produzioni agricole, la riduzione del presidio del territorio extra-urbano. Nonostante quanto sopra, l'area di interesse presenta ancora significativi comprensori agricoli e forestali meritevoli di salvaguardia e valorizzazione produttiva ed ambientale, che richiedono tuttavia forme di gestione innovative che passino attraverso la multifunzionalità dell'impresa agricola, la manutenzione ambientale e la valorizzazione delle risorse del bosco attraverso un'adeguata filiera del legno (con particolare riguardo agli aspetti energetici). Bisogna in sostanza creare i presupposti affinché le aree rurali siano poste in condizioni di generare reddito ed occupazione attraverso la fornitura di nuove "utilità", attribuendo un valore economico a quelle funzioni ed esternalità (fruizione ricreativa, naturalistica, didattica, percezione paesaggistica, ruolo conservazionistico delle risorse naturali, ecc.) degli spazi rurali finora rimaste non fruite o fruite senza corresponsione di prezzo.

Quantunque nell'area di interesse le attività agricole non convenzionali rappresentino ancora una eccezione ed il loro peso sull'economia del comparto non sia tale da compensarne la regressione dovuta a condizioni strutturali, bisogna segnalare l'esistenza di numerose iniziative private in tal

senso (Cfr. scheda fs-dor-1B). Ciò denota l'interesse e la volontà degli operatori di andare verso forme di gestione aziendale diversificate ed orientate ad un mercato di filiera corta, in cui gli acquirenti/fruitori provengono prevalentemente da un bacino d'utenza locale e si rivolgono all'azienda agricola nell'ambito di attività di fruizione del tempo libero (acquisto di prodotti di nicchia o quantomeno di qualità superiore per genuinità e freschezza, acquistati contestualmente ad attività di svago).

Dall'analisi del territorio in esame emergono essenzialmente alcune considerazioni:

- la progressiva contrazione degli ecosistemi a maggior valenza naturale a favore di quelli più influenzati dall'uomo e dalle sue attività, imputabile a: a) espansione dell'ecosistema antropico a carico dell'agro-ecosistema (espansione dell'edificato e delle infrastrutture a carico del sistema agricolo); b) involuzione dell'ecosistema naturale verso l'ecosistema semi-naturale (interferenze antropiche a carico degli originari sistemi naturali);
- la progressiva espansione dell'ecosistema antropico dovuta sia a cause dirette (crescita dell'edificato e delle infrastrutture), sia quale conseguenza dell'inglobamento e delle interferenze generate dalle attività antropiche a carico di aree semi-naturali ed agricole circostanti;
- l'assenza o la limitata presenza di ecotoni, quali zone di transizione fra due diversi ecosistemi contigui. Tale carenza, oltre a generare interferenze reciproche, che possono comportare regressione negli ecosistemi meno stabili, è causa di una minore biodiversità, notoriamente più accentuata negli ecotoni che non nelle biocenosi che essi separano.

Nonostante le criticità segnalate, esistono tuttora su questo territorio gli elementi fisici e le condizioni per pianificarne un'evoluzione futura improntata sui valori dello sviluppo sostenibile.

Tale indirizzo di sviluppo non può prescindere da un percorso di pianificazione che si imponga alcuni obiettivi fondamentali, quali:

- l'interruzione del consumo indiscriminato di suoli
- la difesa e salvaguardia delle risorse naturali attraverso la loro protezione dalle interferenze antropiche
- la conversione del sistema agricolo verso ruoli e funzioni non convenzionali, riconducibili alla multifunzionalità dell'impresa agraria, quali le produzioni primarie ecocompatibili e quelle energetiche, la manutenzione ambientale, l'accoglienza
- la valorizzazione delle risorse naturali, paesaggistiche, storiche, culturali ed architettoniche anche minori, quali attrattori di interesse diffusi sul territorio
- la promozione della conoscenza del territorio e la possibilità di fruizione diffusa
- la gestione unitaria e concorde del territorio, attraverso forme e strutture sovracomunali.

Bisogna dare atto che, seppure in misura differente, sul territorio interessato dal Programma Territoriale Metromontano si sono già sviluppate con successo numerose iniziative materiali ed immateriali che perseguono i predetti obiettivi. Tale successo conferma che l'indirizzo intrapreso è corretto e vincente, ma richiede nuovo impulso ed ulteriori iniziative. In particolare, quanto finora messo in atto è frutto di azioni per lo più puntuali, attivate localmente da singole Amministrazioni comunali e pertanto spesso non del tutto coordinate ed integrate. Pertanto, il perseguimento dei predetti obiettivi passa attraverso la "messa a sistema" dell'esistente con l'attivazione innanzitutto di azioni di completamento dei progetti finora realizzati, con la realizzazione di interventi ed azioni complementari e sinergiche a questi, con l'ulteriore rafforzamento, estensione e messa a regime di strumenti di gestione coordinata del territorio.

Il Programma Territoriale Metromontano pone al centro di ogni azione le due aste fluviali della Dora Riparia e del Sangone. La possibilità di una loro interconnessione in termini di fruizione è l'elemento essenziale per realizzare l'unicità del sistema Metromontano come elemento autonomo di sviluppo e di fruizione e come elemento di connessione con i territori circostanti; i due corridoi fluviali rappresentano quindi gli assi portanti ideali per sviluppare una politica coordinata di sostenibilità ambientale in senso lato, in quanto:

- o coinvolgono il territorio della prevalenza dei comuni aderenti al Patto;
- o nonostante alcune situazioni di criticità puntuali mantengono un discreto livello di qualità ambientale e sono suscettibili di significative azioni migliorative
- o rappresentano un valido elemento di naturalità e di pregio paesaggistico;
- o si interfacciano con i principali comprensori agricoli.

L'elemento di connessione tra le due Aste fluviali è costituito dal sistema di percorsi ciclopeditoni che attraverso i comuni di Collegno e Grugliasco consentono la fruizione integrata dei due comprensori. Tale collegamento, in ambito prettamente urbano, rappresenta l'elemento di connessione fruitiva verso valle dei circuiti di fruizione ciclo-pedonale del territorio ma non ne rappresenta l'elemento di continuità sotto gli aspetti ecosistemico e paesaggistico che è costituito dal sistema collinare della Collina Morenica lungo l'Asse Rivoli Avigliana e dal Parco Naturale dei Laghi di Avigliana, che potrà in un secondo tempo essere implementato nel sistema territoriale attualmente proposto.

Il Programma Territoriale Metromontano pone tra i suoi obiettivi strategici la riqualificazione del territorio e delle sue produzioni, nell'ottica di una valorizzazione anche turistica, da realizzarsi attraverso due obiettivi specifici, quali:

- o la valorizzazione infrastrutturale
- o la promozione sostenibile del territorio.

Il primo, di valorizzazione infrastrutturale, è orientato al riutilizzo delle fasce fluviali ed il recupero di infrastrutture ad esse collegate per lo sviluppo della fruibilità e della capacità attrattiva del territorio, compresi gli interventi volti a favorire la tutela, l'accessibilità, la connettività e l'accoglienza dei sistemi territoriali.

Il secondo, della promozione sostenibile del territorio, intesa come valorizzazione del territorio rurale, percorsi ed azioni per lo sviluppo ecosostenibile e azioni di marketing territoriale per lo sviluppo di una vocazione turistica.

Tutti gli interventi previsti dal progetto Metromontano, in coerenza con gli obiettivi del PTI e della pianificazione sopraordinata, concorrono a mettere a sistema il territorio di competenza attraverso interventi integrati e sinergici quali:

- la definizione di una disciplina sovracomunale di gestione del territorio (istituzione della Zona di Salvaguardia della Dora Riparia) che, attraverso i presupposti della cooperazione, continuità, efficacia ed efficienza consenta di coniugare politiche territoriali di sviluppo economico e di sostenibilità ambientale (Cfr. Scheda FS-DOR – 1A);
- la riqualificazione e rinaturalizzazione degli ecosistemi fluviali, anche attraverso il ripristino della continuità fluviale per l'ittiofauna -strutture di risalita per i pesci - (Cfr. Scheda FS-DOR-1B);
- la riqualificazione naturalistica e paesaggistica delle aree perifluviali e dei comprensori agricoli, attraverso il ripristino e miglioramento della rete ecologica e degli elementi qualificanti del paesaggio -siepi, filari, reticolo viario minore ed irriguo, ecc.- (Cfr. Scheda FS-SAN-1A);
- il miglioramento della fruizione naturalistica, didattica e per loisir del sistema fluviale e dei territori circostanti, attraverso il completamento della rete piste ciclabili e delle green way quale elemento di fruizione diffusa del territorio e di connessione tra i centri di attrazione: emergenze storico-architettoniche – siti di interesse naturalistico - aziende agricole – ecc. (Cfr. Scheda n. FS-SAN-1B);
- la riqualificazione e messa in sicurezza idraulica dei corpi idrici principali (Sangone, Sangonetto e Chisola) e del reticolo minore (Cfr. Scheda FS-SAN-1C);
- la valorizzazione di emergenze storico-culturali, architettoniche e rurali sul territorio Volverese attraverso studi specialistici, promozione e divulgazione (Cfr. Scheda n. FS-SAN-1D);
- la riqualificazione strutturale e funzionale di edifici ed aree di notevole interesse storico-architettonico: ospedaletto della Precettoria di S. Antonio di Ranverso – area dello storico Cotonificio Valsusa – cascina Maria Bricca (Cfr. Schede FS-DOR-1C, FS-DOR-1D, FS-DOR-1E);
- promozione dei prodotti locali di filiera corta, associato all'intervento sulla cascina Maria Bricca (Cfr. Scheda FS-DOR-1C) ed all'ampliamento della rete ciclo-pedonale (Cfr. Scheda n. FS-DOR-1B).

L'area di intervento ricade in località Praia nel Comune di Pianezza a circa 6 km dal centro storico, ma ben collegato a quest'ultimo. Per quanto riguarda i collegamenti di più ampia scala, in adiacenza, è in fase di realizzazione il futuro svincolo di Praia della variante alla Strada Provinciale 24 che consentirà il collegamento diretto con il sistema autostradale della tangenziale Nord di Torino.

Il comune di Pianezza fa parte di una fascia di comuni di medie dimensioni che si collocano lungo la sponda del fiume Dora e formano un insieme con caratteri abbastanza simili da essere inglobati

nel Programma Territoriale Integrato. L'area è collocata in un punto paesaggisticamente e ambientalmente non compromesso, in prossimità del piccolo lago Fontanej, e pertanto adatto ad un intervento di salvaguardia dell'agricoltura periurbana e del paesaggio agricolo. La recente valorizzazione del laghetto del Fontanej, che ne ha migliorato la fruizione, testimonia l'impegno dell'Amministrazione Comunale (mandato 2001-2006) verso il rispetto del patrimonio ambientale. L'intervento ha visto la costruzione di una scogliera che consente il passaggio di pedoni in sicurezza e lo stazionamento di pescatori, l'apertura di un sentiero attorno all'area dove è stata attrezzata una zona con panchine e tavoli, oggi luogo di passeggiate e ricreazione. Il confine sud della cittadina è connotato dall'ambiente fluviale della Dora Riparia, affiancata da numerose e antiche "bialere" che si diramano lungo i prati circostanti.



Immagine 1 Individuazione dell'area di intervento nel contesto territoriale. Fonte: <http://maps.google.it>

La cascina Maria Bricca e l'area agricola di pertinenza, per un'estensione di circa 50 ettari, sono di proprietà comunale e pertanto immediatamente disponibili per l'avvio dell'iniziativa. Attualmente sia la cascina sia il terreno sono affidati in conduzione ad un privato che si occupa delle opere di gestione della cascina, mediante contratto di affitto in scadenza nel 2008.

La cascina, che risale ai primi anni del '900, è costituita da sette diversi elementi e ricopre una superficie totale lorda di circa 1100 mq suddivisi in abitazione/magazzino (circa 220mq), stalla/fienile (circa 550mq), ricovero macchine agricole/deposito (circa 160mq) e altri (circa 180mq).

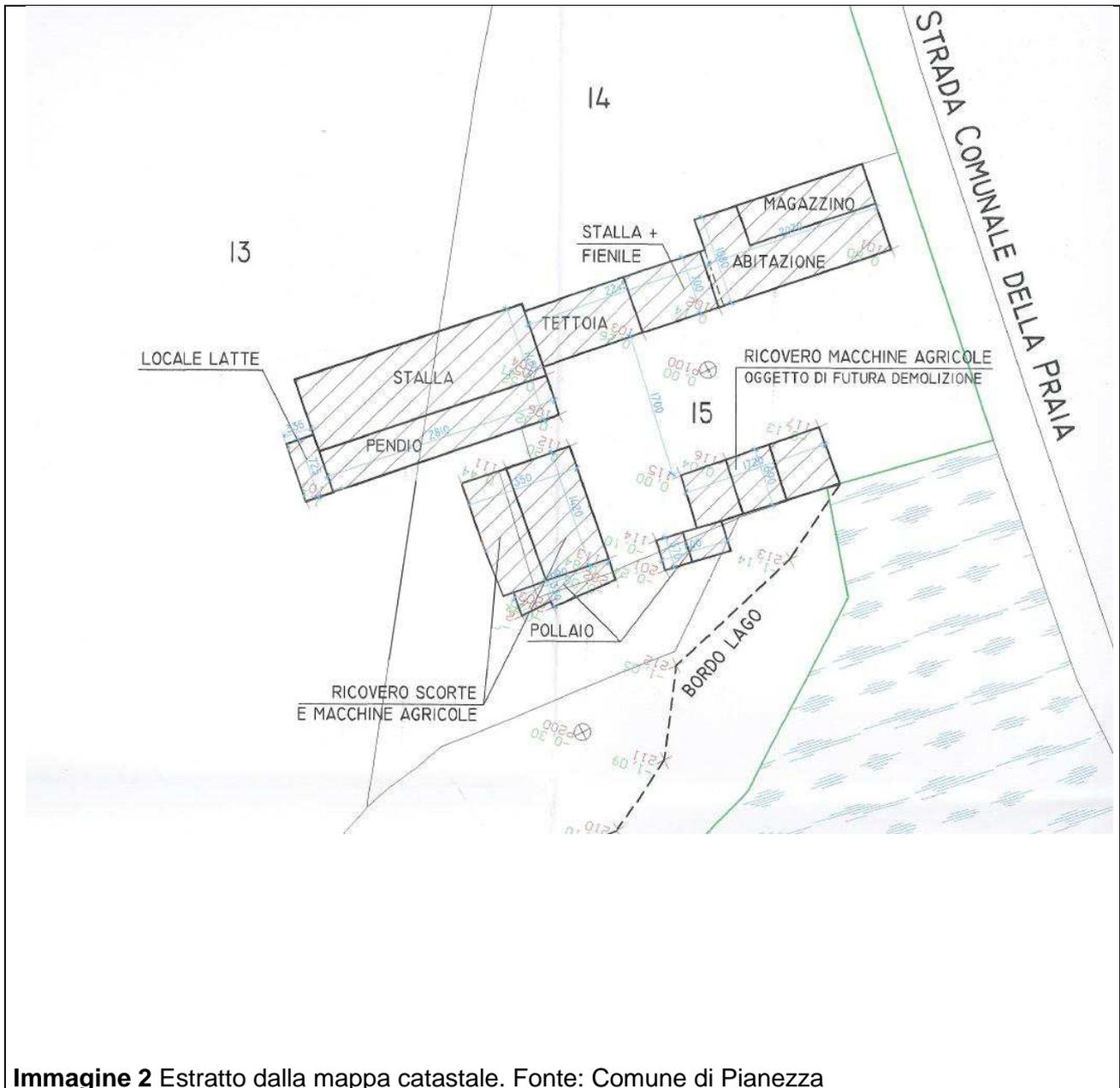


Immagine 2 Estratto dalla mappa catastale. Fonte: Comune di Pianezza

Breve descrizione del contesto

Contesto socio demografico

Il Comune di Pianezza, con i comuni confinanti della zona Ovest della provincia di Torino, è stato riconfermato quale aree a declino industriale ai sensi del nuovo Obiettivo 2 – Regolamento CEE 1260/99. Si tratta di territori comunali contigui che fanno parte della prima cintura metropolitana torinese e hanno una grande omogeneità da un punto di vista orografico, economico, culturale, con una storia per molti tratti comune. Sono Comuni di piccole e medie dimensioni, la maggior parte dei quali cresciuti vertiginosamente, arrivando quasi a raddoppiare la popolazione, tra gli anni '60 e '70 per assorbire le ondate migratorie dal Sud d'Italia e negli anni '80 soprattutto per accogliere residenti ed attività produttive in uscita dal capoluogo piemontese.

La superficie territoriale complessiva dell'area di Pianezza è pari a 16,50 kmq definita, secondo la classificazione di zona altimetrica fatta dall'ISTAT, come pianura. L'area si distingue fra tessuto fortemente urbanizzato e vasta estensione di terreno agricolo: sono presenti risorse paesaggistiche, naturalistiche, storico-culturali, centri storici significativi, patrimoni monumentali che vanno adeguatamente tutelati e valorizzati al fine di un allargamento dello spettro delle opportunità dello sviluppo sociale ed economico.

Nel complesso, l'area vasta del Patto è dotata di importanti collegamenti stradali (tangenziale, autostrada del Frejus) e ferroviari (linea Torino-Bardonecchia-Modane).

Il comune di Pianezza ha fatto registrare nel censimento del 1991 una popolazione pari a 11.416 abitanti. Nel censimento del 2001 ha fatto registrare una popolazione pari a 11.236 abitanti, mostrando quindi nel decennio 1991 - 2001 una variazione percentuale di abitanti pari al -1,58%. Nel 2002 la Provincia rispecchia la dinamica osservata a livello regionale di consistente crescita della popolazione residente che è cresciuta con regolarità nel corso degli ultimi anni, fino a contare nel 2006 un aumento della popolazione del 9,4% (12.433). La densità media dell'area con 775 abitanti per kmq, si colloca sopra la media provinciale (325), rappresentando quindi un territorio vitale del sistema industriale e agricolo della provincia.

Dall'analisi di bilancio demografico si osserva come questo aumento, per il Comune di Pianezza, sia determinato non tanto dal saldo naturale (nati/morti) quanto dal saldo migratorio nettamente superiore.

	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione al 1° Gennaio	5.894	6.178	12.072
Nati	78	58	136
Morti	57	53	110
Saldo Naturale	21	5	26
Iscritti	331	319	610
Cancellati	161	144	305
Saldo Migratorio	170	175	345
Popolazione al 31 Dicembre	6.085	6.358	12.443

Tabella 1 Bilancio demografico anno 2006. *Fonte: elaborazione dell'autore su dati ISTAT.*

Per quanto riguarda la popolazione suddivisa per classi di età e sesso, l'analisi dei dati disponibili mette in luce una percentuale (17%) della fascia compresa tra i 36 e 45 anni di età sul totale della popolazione residente, confermando il trend presente nell'intero territorio regionale. La popolazione immigrata residente rappresenta il 2,1%, in linea con i tassi di immigrazioni registrati negli altri comuni del territorio circostante. Il tasso è sostanzialmente più stabile per le provenienze all'interno dell'Unione Europea ed è sensibilmente cresciuto, nel 2004, su quelle dall'esterno della U.E.

A Pianezza inoltre crescono nel periodo considerato le due fasce di età minima e massima (0 - 6 e oltre 65) con una conseguente riduzione percentuale della popolazione in età di lavoro. Dati rafforzati dal calcolo dell'indicatore di vecchiaia pari a 114 e l'indice di dipendenza pari a 47 (su 100).

Classi età	0-5	6-11	12-17	18-25	26-35	36-45	46-55	56-65	66-75	76-85	Oltre 85	Totale
Maschi	39 5	347	364	460	896	996	853	804	651	274	45	6087
Femmine	35 6	301	373	421	923	1041	893	794	716	420	120	6.358
Totale	75 1	648	737	881	1.819	2.037	1.746	1.598	1.367	694	165	12.443

Tabella 2 Popolazione residente al 1 Gennaio 2007 per età e sesso. *Fonte: elaborazione dell'autore su dati ISTAT*

Risultano insistere sul territorio del comune 373 attività industriali con 4.311 addetti pari al 67,41% della forza lavoro occupata, 237 attività di servizio con 692 addetti pari al 10,82% della forza lavoro occupata, altre 207 attività di servizio con 944 addetti pari al 14,76% della forza lavoro occupata e 43 attività amministrative con 448 addetti pari al 7,01% della forza lavoro occupata.

Risultano occupati complessivamente 6.395 individui, pari al 51,36% del numero complessivo di abitanti del comune. Il tasso medio di disoccupazione appare variabile e presenta tassi coincidenti, di fatto, con le realtà urbane della "prima cintura" torinese. Inoltre, il numero dei lavoratori espulsi negli anni passati dal ciclo produttivo a seguito delle ristrutturazioni aziendali risulta particolarmente elevato nel Comune di Pianezza (nel periodo compreso tra il 1992 e il 1996

lo "snellimento" delle aziende manifatturiere torinesi ha interessato all'incirca 150 mila lavoratori). Queste prime osservazioni mettono in luce uno dei principali problemi del territorio, ovvero la necessità di favorire l'avvio di percorsi virtuosi di crescita qualitativa del tessuto socio-economico locale.

Contesto socio economico

Nonostante gli insediamenti residenziali e il grado di industrializzazione del tessuto produttivo, il settore agricolo continua a rivestire un ruolo importante nell'economia del territorio. Si conferma il rilievo delle colture foraggere e cerealicole, legate alla presenza di suoli particolarmente fertili, e il loro coordinarsi con il mantenimento delle attività zootecniche. Il futuro di questo settore sembra vincolato all'accentuazione del processo già intrapreso di implementazione della multifunzionalità dell'agricoltura, capace di coniugare produzioni compatibili sul piano ambientale con una maggiore integrazione tra attività agricola, valorizzazione del patrimonio naturale, storico-culturale e artigianale.

Sotto il profilo industriale emerge la specificità produttiva dell'area: meccanica. Importanti e competitive realtà aziendali, attente ai processi di innovazione e commercializzazione dei loro prodotti, convivono con numerose imprese di piccole dimensioni, molte delle quali di impronta artigianale. Nel complesso, oggi, pur in presenza di una sostanziale tenuta del tessuto manifatturiero locale, emergono alcuni segnali preoccupanti rappresentati dalla caduta del livello di occupazione nell'industria. Il calo dell'occupazione industriale ha coinvolto tutti i comparti manifatturieri, con riduzioni molto sensibili nei settori autoveicoli, abbigliamento, legno, minerali non metalliferi e di intensità particolare nelle industrie elettromeccaniche, metallurgiche e della gomma e materie plastiche. In generale, alla riduzione di occupazione ha corrisposto un minor calo del numero di aziende, con diminuzione della dimensione media di impresa (passata in provincia di Torino da 16.1 a 14 addetti tra il 1981 e il 1991).

Il commercio è il settore rilevante del terziario, sia per numero di unità locali sia per numero di addetti occupati. Negli ultimi anni si è assistito ad una crescita della distribuzione organizzata, determinata soprattutto dalla nascita e dallo sviluppo di grossi centri, che ha avviato un processo di modernizzazione dell'attività commerciale, producendo effetti positivi.

L'area vasta del Patto costituisce inoltre un territorio con potenzialità nel settore del turismo data la vicinanza a risorse artistico-culturali di assoluto rilievo (quali il Museo d'Arte Contemporanea del Castello di Rivoli e la Reggia di Venaria Reale, il Villaggio Leumann e la Certosa Reale di Collegno) e centri storici e luoghi di culto di particolare interesse. La vocazione turistica dell'area si evidenzia anche dal punto di vista dei beni ambientali data la presenza di elementi attrattori quali il Parco della Mandria e la Collina Morenica, che rappresentano un importante patrimonio in grado di offrire reali opportunità economiche ed occupazionali. Il settore turistico-culturale-ambientale potrebbe rappresentare una fonte di primaria importanza per la produzione di reddito e per l'occupazione in alcuni comuni del Patto. È interessante rilevare i *trend* registrati a partire dai primi anni del decennio, che dimostrano, anche per il comune di Pianezza, una certa crescita, in linea con l'andamento dei flussi turistico di Torino. Nel dettaglio si riportano i dati relativi al flusso turistico del 2006 rapportato ai dati relativi ai comuni adiacenti.

Comuni	PV	Esercizi	Letti	Italiani		Stranieri		Totale		TMP*
				Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	
Alpignano	TO	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Collegno	TO	7	275	9.644	34.715	1.87	6.102	11.51	40.817	3,54
Druento	TO	1	43	-	-	-	-	-	-	-
Pianezza	TO	9	228	12.748	21.376	1.71	5.732	14.46	27.108	1,87
Rivoli	TO	12	1.095	30.810	77.633	8.88	20.886	39.69	98.519	2,48

Tabella 3 Dati relativi al turismo registrato al 31 dicembre 2006 messo a confronto con i comuni adiacenti. . Fonte: elaborazione dell'autore su dati ISTAT

Tipologia di intervento

- progetto organico
- √ lotto funzionale
- componente di un complesso progettuale più ampio, ma senza autonomia funzionale

Note esplicative:

Indicazioni relative ai soggetti coinvolti

Attualmente la cascina Maria Bricca e l'area agricola di pertinenza (circa 50 ettari) sono di proprietà comunale e affidati in conduzione all'Azienda Broglio mediante contratto d'affitto in scadenza nel 2008.

La realizzazione dell'intervento prevedrà il confronto, oltre che con l'Amministrazione Comunale, con la Coldiretti, il cui scopo è proprio quello di promuovere e coordinare, nell'ambito regionale, ogni iniziativa tesa a conseguire un miglioramento delle condizioni economiche e sociali delle imprese agricole e più in generale del mondo rurale.

I soggetti coinvolti nella realizzazione e gestione delle opere individuate dal progetto sono:

- proponenti: Comune di Pianezza
- promotore: Comune di Pianezza, Coltivatori Diretti, AIAB
- finanziatore: Comune di Pianezza, Provincia di Torino, Regione Piemonte
- realizzatore: Comune di Pianezza
- proprietario: Comune di Pianezza
- gestore: Comune di Pianezza e Azienda Broglio e associazioni di settore.

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati

L'intervento prevede l'instaurarsi di rapporti con associazioni inerenti la produzione e il commercio di prodotti naturali o con Aziende Agricole di Zona intenzionate ad entrare nella gestione o semplicemente mettere a disposizione i loro prodotti nell'ottica di un progetto di Filiera Corta. Ad oggi l'AIAB (Associazione Italiana per l'Agricoltura Biologica) ha dimostrato il suo interesse per la cascina proponendo l'inserimento del Centro di educazione alimentare, mentre l'ITAS Agrario Dalmasso, sito in Pianezza, ha costituito con il Comune di Pianezza e altri soggetti (Università degli Studi di Roma, Agrisocialcoop, Sermig, Zona Ovest – Società del Patto Territoriale della Zona Ovest di Torino, ecc.), la Fondazione di partecipazione Dalmasso, che ha fra i suoi obiettivi, oltre quelli di tipo didattico, anche una forte promozione delle attività zootecniche ed agricole sul territorio e quindi potrebbe costituire un importante elemento sinergico per l'avvio e la futura gestione del Progetto relativo alla cascina Maria Bricca.

L'intervento proposto va considerato anche alla luce dell'azione immateriale afferente al polo di valorizzazione agroindustriale di Grugliasco, che sarà gestito dal Centro Competenza Agroinnova. Infatti, il futuro polo Agroalimentare – che peraltro propone importanti connessioni progettuali con Tecnogrande – potrà rappresentare un valido ed innovativo centro a cui riferirsi per le future attività formative e di valorizzazione agroalimentare della Cascina Maria Bricca.

Per quanto attiene la futura gestione delle attività della cascina, il Comune di Pianezza sta concordando e condividendo un modello puntuale di gestione con la Coldiretti. Tale proposta è in corso di esame da parte della stessa Amministrazione.

Coerenza dell'intervento con gli indirizzi di programmazione regionale

L'obiettivo dell'intervento è quello di creare un oggetto di servizio utile all'intera area metropolitana allo scopo di promuovere l'agricoltura sperimentale e contribuire a definire il ruolo dell'agricoltura in ambiente periurbano. Azione che si integra coerentemente con il **Programma Territoriale Integrato (PTI)** che sottolinea l'importanza di creare una rete agricolo-distributiva dove il territorio

gioca il ruolo di produttore e certificatore di eccellenza e l'area metropolitana il ruolo di distributore e promotore. Gli interventi e le azioni proposte si confronteranno con il **Programma di Sviluppo Rurale (PSR)**.

L'intervento si pone in linea con gli obiettivi evidenziati dal:

- **Piano Territoriale Regionale (PTR)** nella Valle di Susa attraverso strumenti di carattere urbanistico-territoriale, di valorizzazione e protezione paesistico-ambientale e atti alla pianificazione settoriale, quali i programmi di sviluppo del settore turistico o gli indirizzi per la salvaguardia idrogeologica e del bacino fluviale, volti ad assicurare la conservazione ed il recupero del patrimonio ambientale - frenando gli sviluppi indesiderati e il consumo di risorse scarse e non più riproducibili.
- **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino (PTC)**; esso si prefigge di provvedere e sostenere la compatibilità tra l'ecosistema ambientale e naturale ed il sistema antropico, armonizzando la reciproca salvaguardia della tutela e valorizzazione del primo e di evoluzione del secondo, attraverso la corretta gestione delle risorse. Il piano opera tra l'altro nei seguenti settori: ambiti di tutela e valorizzazione ambientale e aree nelle quali esistono o è opportuno istituire parchi o riserve naturali, aree ad elevata sensibilità ambientale, agricoltura, patrimonio forestale.
- progetto di pianificazione strategica "**Corona Verde**", che costituisce uno strumento per le politiche di qualificazioni ambientali e di paesaggio nell'area metropolitana di Torino e propone una visione organica di qualificazione territoriale che parte dagli spazi aperti di qualità paesistica ed ecologica per interessare i temi della ricostruzione della rete ecologica e della rete di fruizione sostenibile. Il progetto di riqualificazione della cascina Maria Bricca, sostiene la necessità di recuperare le identità e riconoscibilità degli spazi rurali e della campagna periurbana restituendola il più possibile alle funzioni agricole sue proprie e valorizzandone nel contempo la multifunzionalità dei complessi servizi ambientali.

1.2 INDIVIDUAZIONE DELLE EVENTUALI ALTERNATIVE PROGETTUALI

Elenco e caratteristiche delle alternative progettuali individuate

In comune di Pianezza il dossier di candidatura prevede la realizzazione di un primo lotto funzionale di interventi di ristrutturazione della cascina Maria Bricca e di riuso delle aree pertinenziali. Dall'analisi svolta emergono alcune possibili alternative di utilizzo dell'attuale struttura utili all'intera area metropolitana allo scopo di promuovere l'agricoltura sperimentale e contribuire a definire il ruolo dell'agricoltura in ambiente periurbano.

Il primo step che precede la rifunzionalizzazione della cascina dovrà prevedere la liberazione dei fabbricati rurali attualmente occupati dall'azienda Broglio. Ciò comporta la necessità di costruire un nuovo centro aziendale, che preveda un'abitazione rurale composta da due alloggi, da un magazzino chiuso per il ricovero macchinari e una tettoia aperta per il ricovero dei foraggi. Vista la volontà dell'attuale affittuario di mantenere il controllo dell'area della stalla. Il comune ha individuato un'area adiacente la cascina da cedere in uso all'azienda. Al riguardo, l'azienda Broglio ha presentato una proposta di finanziamento PSR alla Coldiretti locale per la realizzazione della nuova sede aziendale nel territorio adiacente come mostrato nell'immagine.

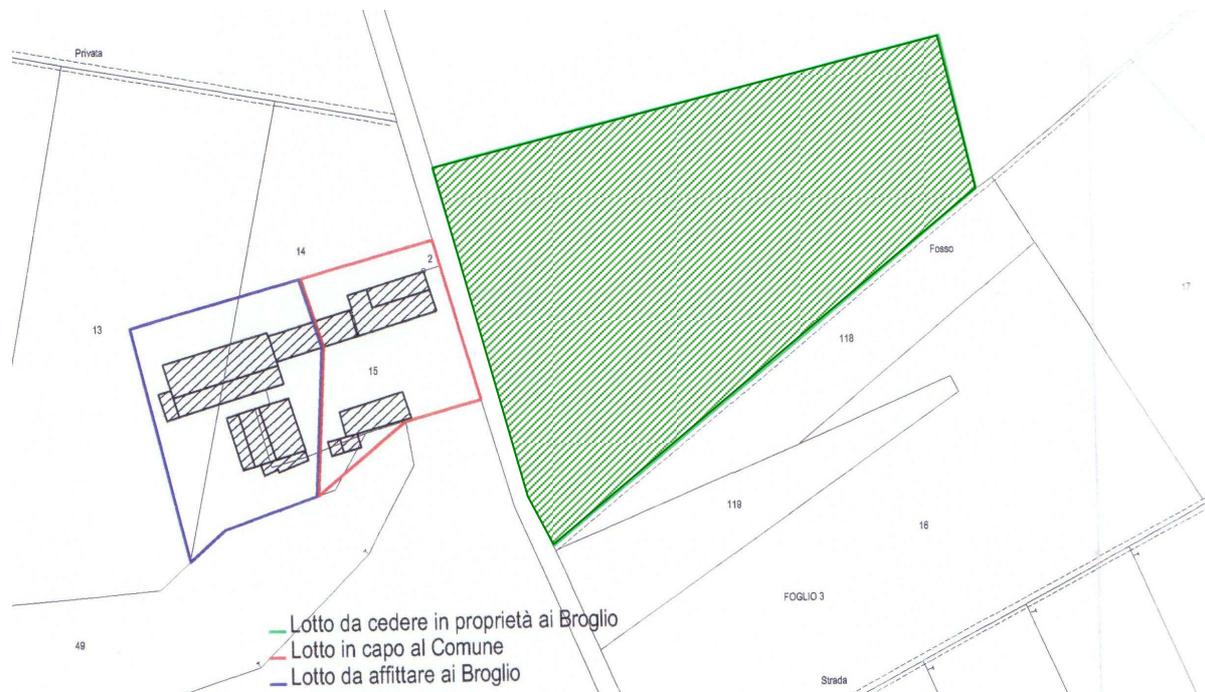


Immagine 3 Individuazione della distribuzione delle nuove aree. Fonte: Comune di Pianezza

La scelta attuale del progetto nasce dall'evoluzione di alcune alternative progettuali che nel corso dello studio sono poi state modificate in funzione dei vantaggi e svantaggi che le stesse comportavano. L'obiettivo generale dell'intervento è quello di creare un oggetto di servizio utile all'intera area metropolitana allo scopo di promuovere l'agricoltura sperimentale e contribuire a definire il ruolo dell'agricoltura in ambiente periurbano.

Una prima proposta introducendo il modello della Filiera Corta (detta anche circuito breve di commercializzazione) che promuove il consumo dei prodotti attraverso il contenimento dei costi di distribuzione, la riduzione dei costi ambientali della stessa distribuzione, l'ottimizzazione della tracciabilità (che è maggiormente possibile proprio con la filiera corta), la giusta remunerazione dei produttori, (possibilmente riuniti in piccoli consorzi o altre forme associative tra loro in rete a livello nazionale). Su questa linea il progetto vede la realizzazione di una struttura rivolta alla promozione e gestione del prodotto attraverso:

- Promozione ed esposizione dei prodotti agricoli dell'area Torino-Ovest e della Bassa Valle Susa;
- Punto di riferimento e centro di iniziative per associazioni produttori.

Una seconda ipotesi progettuale prevede l'introduzione di attività legate alla formazione di una Cascina didattica e di un Centro di Educazione alimentare rivolto all'area metropolitana con proposte ricche e diversificate e numerose attività pratiche, che prevede il coinvolgimento di Aziende agricole e/o agrituristiche locali interessate.

Le fattorie didattiche sono aziende agricole vere e proprie (incluse le aziende dimostrative pubbliche) che accolgono gruppi scolastici e pubblico in genere e che nascono sia dalla necessità di trovare delle forme di reddito supplementare per gli agricoltori che per creare nuove occasioni di comunicazione diretta fra l'agricoltore ed il cittadino. Nella fattoria didattica è lo stesso agricoltore che fa conoscere ai ragazzi la vita degli animali, l'origine dei prodotti che

consumano, stimolandone lo spirito critico e la curiosità. La fattoria didattica diventa quindi il mezzo per valorizzare l'ambiente agricolo attraverso l'esperienza ed il contatto diretto, favorendo nello stesso tempo un corretto approccio al consumo consapevole che passi attraverso l'intuizione e la comprensione delle complesse relazioni esistenti tra sistemi produttivi, consumi alimentari, salvaguardia dell'ambiente.

Con questo progetto si intende avviare, promuovere e valorizzare le attività svolte all'interno delle aziende agricole che svolgono un ruolo sociale e didattico, favorendo inoltre il collegamento territoriale tra realtà agricola, cooperazione sociale e mondo scolastico¹.

Una terza ipotesi progettuale prevede la riconversione della cascina Maria Bricca, con eventuali costruzioni di ampliamento, in agriturismo.

L'agriturismo rappresenta sicuramente una delle più entusiasmanti opportunità per riscoprire e "vivere" il territorio rurale nella sua multiforme varietà, con tutto il patrimonio di tradizione, di cultura e di sapori antichi che esso rappresenta. A sostegno di questa ipotesi bisogna considerare che:

- il contesto di riferimento nell'ambito dell'offerta turistico-ricettiva per quanto concerne la forma dell'agriturismo non soddisfa la domanda (sono stati individuati tre agriturismi in un raggio di circa 15 Km).
- l'ipotesi dell'agriturismo si integra inoltre con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale che ha realizzato le condizioni per attivare il "turismo di prossimità".

Per quanto riguarda l'area agricola di pertinenza (ad oggi destinata ad attività agricola e ad area attrezzata) in entrambe le soluzioni il progetto prevede che questa sia destinata a supporto delle attività di produzione dei prodotti (Filiera corta) riservando la zona di confine con il Lago a parco pubblico e percorsi attrezzati ad implementare quella attuale.

Essendo la proprietà agricola notevolmente frazionata, si può inoltre ipotizzare di lasciare gli appezzamenti in conduzione a privati senza interferire con la futura attività prevista.

Valutazione delle alternative per compatibilità

Le proposte si pongono lo scopo di riqualificare l'area rendendola nel complesso più vivibile ed esteticamente apprezzabile.

Trattandosi di intervento di restauro e risanamento conservativo del fabbricato non è prevista alterazione della sagoma e della struttura esistente, poiché si prevede la preservazione delle caratteristiche morfologiche e costruttive della struttura, mantenendo le superfici e ogni altro elemento il cui recupero non costituisca un vincolo insormontabile alla fruibilità ed alla sicurezza dell'edificio.

Da qui nasce l'integrazione delle due proposte. Si dovranno prevedere spazi

- di rappresentanza, in modo tale che la cascina Bricca diventi un punto di riferimento per gli operatori di settore, che potrà prevedere la collaborazione diretta con la Coldiretti.
- destinati alla promozione dei prodotti agricoli, mediante l'inserimento di uno spazio di vendita e degustazione. Sviluppare un luogo che consenta un "orientamento al consumo" mediante l'inserimento di un Farmer Market² (in linea con gli obiettivi della Filiera Corta), che prevede la **vendita diretta** da parte degli imprenditori agricoli; concretizzando il concetto di vendita a **km zero**. Evitando così il trasporto su lunghe distanze in modo da riscoprire il rapporto con il proprio territorio; il **rispetto delle stagionalità**, permettendo di ritrovare immediatamente il senso delle stagioni, in quanto il prodotto coltivato fuori stagione richiede consumi eccessivi di energia.
- per attività didattica. Trasformare quindi la cascina in un centro di educazione alimentare e agroambientale, dotandosi ed attrezzandosi di tutti gli strumenti e le strutture necessarie per svolgere attività didattica atte a riscoprire il valore "culturale" dell'agricoltura e del mondo rurale valorizzando il ruolo formativo e informativo dell'agricoltore; creare una rete di relazioni fra produttore e consumatore finalizzata alla conoscenza dei metodi di produzione e trasformazione del prodotto agricolo nonché ad uno stile di vita sano.

¹ <http://www.aiab.piemonte.it/>

² L'istituzione dei mercati degli agricoltori è prevista dall'art. 1, comma 1065, della Finanziaria 2007

In questo clima di riscoperta e valorizzazione del mondo agricolo da diversi decenni in tutti i Paesi europei si è diffuso un particolare fenomeno: **le Fattorie Sociali**. Queste strutture realizzano percorsi terapeutici e riabilitativi di persone svantaggiate creando situazioni favorevoli e reali al loro inserimento sociale e lavorativo mediante la valorizzazione delle risorse agricole. Il fenomeno è stato trasportato in Italia dove offrono la possibilità di praticare innumerevoli attività, oltre quelle prettamente agricole ed agrituristiche, anche molto diverse tra loro, attraverso le quali ottenere ritorni anche economici non solo per l'impresa agricola ma anche per tutta la società, verso la quale i suoi obiettivi sono finalizzati.

Di questo fenomeno si è occupata la Coldiretti, che sta affrontando in prima persona le problematiche a cui porta l'applicazione reale del progetto.

Da un incontro avuto con due rappresentanti della Coldiretti (nella persona di Stefania Fumagalli e Giuseppe Barge) e Ignazio Garau, direttore della AIAB (Associazione Italiana per l'Agricoltura Biologica) è emerso che l'applicazione dello scenario sopradescritto, nel caso specifico, genera due riflessioni: da un lato l'inserimento dei suddetti soggetti nella produzione dell'Azienda Broglio risulta poco sostenibile proprio per la tipologia della azienda, essendo questa di piccole dimensioni. Dall'altro l'inserimento a supporto della gestione pubblica della cascina (nei servizi di commercio, didattica e ristorazione) risulta attuabile previa una collaborazione sistematica tra il gestore e le Cooperative Sociali interessate.

Dal documento redatto dal Patto territoriale della Zona Ovest di Torino sullo stato di avanzamento lavori del progetto di Fattorie Sociali emerge che:

1. Non esiste un modello unico di fattoria sociale ma ci sono diverse possibilità sulle quali lavorare: a) aziende agro sociali dove il soggetto è inserito nella produzione di beni e servizi; b) strutture sociali che attraverso l'esperienza agricola hanno come mission prevalente quella assistenziale e aziende socio-agricole dove prevale la rieducazione funzionale attraverso il lavoro terapeutico.
2. Rispetto alla realtà nazionale, il contesto della provincia di Torino detiene delle peculiarità, sia a livello politico che culturale, si sviluppa maggiormente imprenditorialità e innovazione ma il contesto normativo rende difficile una valorizzazione dei legami tra produttore e territorio, tra servizi e bisogni.
3. La provincia investirebbe nel creare una rete flessibile di produttori con filiere e/o servizi agro-sociali.

Affinché questo progetto possa svilupparsi si ritiene utile però sottolineare l'importanza di alcune condizioni quali: la creazione di un servizio a supporto delle aziende agricole, convenzioni che permettano alle aziende sociali rapporti privilegiati con ASL e Comuni, opportunità di finanziamento (PSR o altro) che supportino le aziende agro sociali, sviluppo di alleanze con altri soggetti del territorio e di alleanza con il Patto Territoriale affinché i progetti delle aziende Agricole vengano proposti e presentati insieme ed in modo coordinato.

Per quanto riguarda l'area di pertinenza, già oggi destinata ad attività agricole, entrambe le soluzioni prospettate prevedono che essa rimanga destinata a produzioni agricole "di nicchia" impiegate direttamente nell'ambito della gestione del complesso, mentre riservano la zona di confine con il Lago a parco pubblico e percorsi attrezzati ad implementare l'esistente.

1.3 MODALITÀ DI GESTIONE DELL'OPERA

Modello gestionale individuato

Il modello gestionale terrà in ogni caso separate le attività didattiche da quelle che si inseriranno ex novo nella cascina e nell'immobile di nuova edificazione. La gestione del complesso didattico rimane autonoma e non interferisce all'interno del modello complessivo. Nell'ipotesi di distribuzione dei locali oggetto dell'intervento, si è configurata una destinazione prevalentemente "istituzionale", fortemente caratterizzata dall'uso "pubblico"; infatti, l'alternativa proposta come preferibile, a seguito delle valutazioni svolte nello studio, prevede sostanzialmente la presenza di due macro-aree funzionali:

- l'area destinata a diverse attività didattiche (fra i quali il museo degli attrezzi);

- l'area di rappresentanza, destinata allo svolgimento di eventi e manifestazioni e incontri. La prima, le aree legate all'aspetto didattico (museo, le aule e le stalle didattiche, comprese tutte le azioni immateriali che stanno alla base) potrà essere gestita, come già prima indicato, direttamente, avvalendosi dell'Azienda Broglio che ha dimostrato il suo interesse nel portare avanti questo tipo di attività. Infatti, l'affittuario, chiede al Comune di mantenere in ogni caso la gestione della stalla e del ricovero per macchinari agricoli.

Per quanto attiene la seconda area si ritiene che questa possa assumere per un determinato periodo una funzione prettamente di "stimolo" alla fruizione da parte degli utenti, potenziandone l'attrattività. Per quanto riguarda la gestione della sala ristorazione e cucina e la gestione dell'attività commerciale si ritiene opportuno redigere un Bando con il quale saranno incaricati gli enti o i privati che si occuperanno della loro gestione mantenendo una collaborazione diretta con il Comune. La presenza dei Broglio all'interno della cascina andrebbe a supportare anche la manutenzione delle aree verdi situate a bordo lago.

Questo sistema potrà garantire all'Amministrazione al più il pareggio dei costi di manutenzione straordinaria dei luoghi e per le spese vive di funzionamento.

Tale modello gestionale sarà verificato in fase di redazione del business plan per le attività pubbliche inserite.

2. FATTIBILITÀ TECNICA

2.1 INDICAZIONI TECNICHE "DI BASE" ED ESPLORAZIONI PREPROGETTUALI

Descrizione tecnica dell'opera

Visto l'onere per la realizzazione dell'intero intervento, che supera la proposta di finanziamento, allo stato attuale non è possibile realizzare la ristrutturazione dell'intero complesso così come previsto nell'idea progettuale. Per consentire una fruizione in tempi brevi e una conseguente valorizzazione dell'area si propone di agire per fasi successive come quanto segue:

I FASE

Trattandosi di un edificio di valore storico e architettonico, il criterio di fondo nelle scelte di progetto è volto al conseguimento della massima compatibilità tra caratteristiche specifiche dei singoli elementi della fabbrica e nuove esigenze funzionali, con l'adeguamento strutturale e impiantistico conseguente e l'inserimento dei supporti tecnologici necessari.

La rifunzionalizzazione della cascina prevede il riuso di fabbricati in precarie condizioni strutturali, per i quali si rende necessario un immediato intervento di recupero.

La progettazione prende in esame pertanto tutte le operazioni necessarie al mantenimento degli edifici preesistenti, quali:

- sostituzione delle coperture. Da un'analisi preliminare si evidenzia un avanzato stato di degrado delle coperture, sia per quanto riguarda la struttura lignea (a capriate semplici) che il manto di copertura (in coppi). Pertanto se ne propone la completa sostituzione con un elemento compatibile con la struttura e che tiene conto delle indicazioni di isolamento termico e acustico.
- risanamento dei setti murari prevedendo la revisione e il restauro del paramento murario, un successivo lavaggio e spazzolatura con spazzole di saggina, sostituzione dei laterizi non recuperabili e l'incremento delle parti completamente mancanti, spazzolatura finale e predisposizione per i trattamenti finali.
- risanamento dei solai per quanto concerne il fabbricato dell'abitazione. Non è stato possibile verificarne la reale condizione di degrado, pertanto come forma cautelativa si è scelto di considerarne il risanamento totale.

Le diverse categorie di funzioni previste sono state distribuite nei vari corpi di fabbrica del compendio in base alla possibilità di ottimizzare le esigenze di servizio e la valorizzazione delle caratteristiche dell'esistente, sia in rapporto agli spazi interni, sia in rapporto all'immagine esterna. Si sottolinea che la scelta di soluzioni tecnologiche e strutturali adeguate, garantiscono il maggior rispetto possibile per quanto riguarda la conservazione dei sistemi costruttivi originali.

Corpo Abitazione

Dal punto di vista strutturale gli interventi saranno limitati al minimo indispensabile, con soluzioni diversificate rispetto al resto dell'edificio e opportunamente tarate sulle esigenze di servizio e sulle caratteristiche architettoniche del fabbricato.

Al piano primo saranno insediate funzioni relative all'aspetto didattico, come aule attrezzate per lo svolgimento delle attività in caso di maltempo. Saranno presenti inoltre locali dove accogliere gli ospiti (illustrando loro tutte le attività agricole svolte in azienda) permettendo ai visitatori di rapportarsi in condizioni di sicurezza agli animali allevati e agli impianti di lavorazione. A questi spazi sarà affiancata un'area ristoro con cucina annessa dove sarà possibile consumare colazione-pranzo-merenda al sacco, o dove concludere l'attività di scoperta del prodotto agricolo, cucinandolo e mangiandolo. Sarà presente anche un'area attrezzata per servizi igienici e infermeria.

Corpo Tettoia- Fienile

Il corpo di fabbrica si configura come un unico spazio aperto, che ha visto nel tempo la chiusura di una parte adibita ad ampliamento dell'abitazione. Questo spazio verrà ripristinato eliminando la superfetazione presente e suddiviso in due ambienti, collegati tra loro per ospitare uno spazio museale, dove saranno esposti attrezzi agricoli tradizionali e di uso domestico, utilizzati per l'allevamento degli animali e per le coltivazioni cerealicole. Lo scopo è quello di offrire ai visitatori un tuffo nel passato: memoria, per coloro che ne hanno fatto parte e, storia, per i più giovani.

Si prevede l'inserimento di un nuovo solaio al primo livello, sulla traccia di quello esistente, probabilmente nella configurazione originale, ora demolito. La necessaria chiusura del fronte porticato ripropone il tema dell'integrazione tra contenitore e contenuto, evitando un tamponamento a raso della facciata, che ne altererebbe la percezione, e configurando invece volumi e superfici non allineati che, definendo gli ambiti funzionali del progetto, disegnano un articolato gioco di ombre e chiaroscuri.

Ricovero Scorte

Anche in questo caso il corpo di fabbrica si configura come un unico spazio aperto che sarà suddiviso in due ambienti, collegati tra loro con l'inserimento di un nuovo solaio.

La necessaria chiusura del fronte porticato ripropone il tema dell'integrazione tra contenitore e contenuto, come precedentemente detto.

Vista la particolare posizione della tettoia, di affaccio sul belvedere e di facile accesso dal bordo lago, si è scelto di attribuire funzioni prettamente pubbliche e di rappresentanza. Pertanto gli spazi del piano terra ospiteranno il *Farmer Market*, con magazzino annesso, mentre il piano superiore verrà attrezzato per una sala riunioni, ad uso di associazioni interessate piuttosto che al Comune stesso.

Dal punto di vista impiantistico, si richiede in questo corpo l'inserimento di contropareti e cavedi tecnici necessari e sufficienti.

Aree esterne

Anche per quanto riguarda il progetto di sistemazione delle aree esterne, si segue il principio della conservazione di tutte le tracce storiche e del massimo rispetto dell'esistente, eliminando solo

quelle superfetazioni che, in maniera illegittima, hanno modificato nel corso degli ultimi decenni la percezione del complesso architettonico, in particolare le tettoie metalliche e il ricovero macchine agricole e tettoia annessa di recente costruzione.

Sul retro della tettoia un piccolo orto, attualmente ad uso esclusivamente privato, sarà adattato, previa misure di sicurezza, ad orto didattico, dove i visitatori potranno applicare quanto appreso nelle lezioni.

Inoltre, si prevede di valorizzare il rapporto con il lago Fontanej attraverso la realizzazione di una sorta di belvedere, legata ad una sistemazione del verde e connessa alla realizzazione di un pontile.

Progetto del verde

Per quanto riguarda la sistemazione a verde dell'intero complesso, la scelta di fondo del progetto è quella di riconfermare le caratteristiche tradizionali del paesaggio tipico dell'area, riqualificando alcuni ambiti che nelle ultime vicende di utilizzo della proprietà è venuto meno. Il progetto per il riuso degli spazi esterni ripropone, attualizzandolo, il rapporto storico del complesso

architettonico con il paesaggio circostante. Le aree esterne della Cascina offriranno lo spazio necessario per le attività a sostegno di quelle svolte all'interno: parcheggi e spazi per lo svago e la comunicazione (lezioni all'aperto).

II FASE

In questa fase si prevede la creazione di un nuovo edificio che sarà destinato ad ospitare quelle attività necessarie a fare della cascina un punto di riferimento per gli operatori di settore, proponendosi come centro sperimentale di produzione per le nuove culture, e di commercializzazione degli stessi prodotti.

In alternativa l'edificio potrà ospitare quelle attività di tipo più ricettivo-turistico legate all'idea di agriturismo.

Essendo una fase a posteriori, dipendente dall'andamento gestionale dell'attività di prima fase, in questo studio si è semplicemente indicata una possibile superficie di edificazione.

STALLA BOVINI	250 mq	SALA RIUNIONI ASSOCIAZIONE	70 mq
POLLAIO	28 mq	SERVIZI-INFERMERMERIA	42 mq
AULA DIDATTICA 1	32 mq	FARMER MARKET E LOCALE DEGUSTAZIONE	126 mq
AULA DIDATTICA 2	32 mq	SALA RIUNIONI	126 mq
MUSEO ATTREZZI TRADIZIONALI	159 mq	ORTO DIDATTICO	450 mq
CUCINA	40 mq	PONTILE	100 mq
AREA RISTORO	70 mq	PARCHEGGIO VISITATORI (auto e pullman)	500 mq
UFFICIO	25 mq		

Tabella 4 Schematizzazione dimensionale delle nuove attività. *Fonte: elaborazione dell'autore.*

Planimetrie esplicative

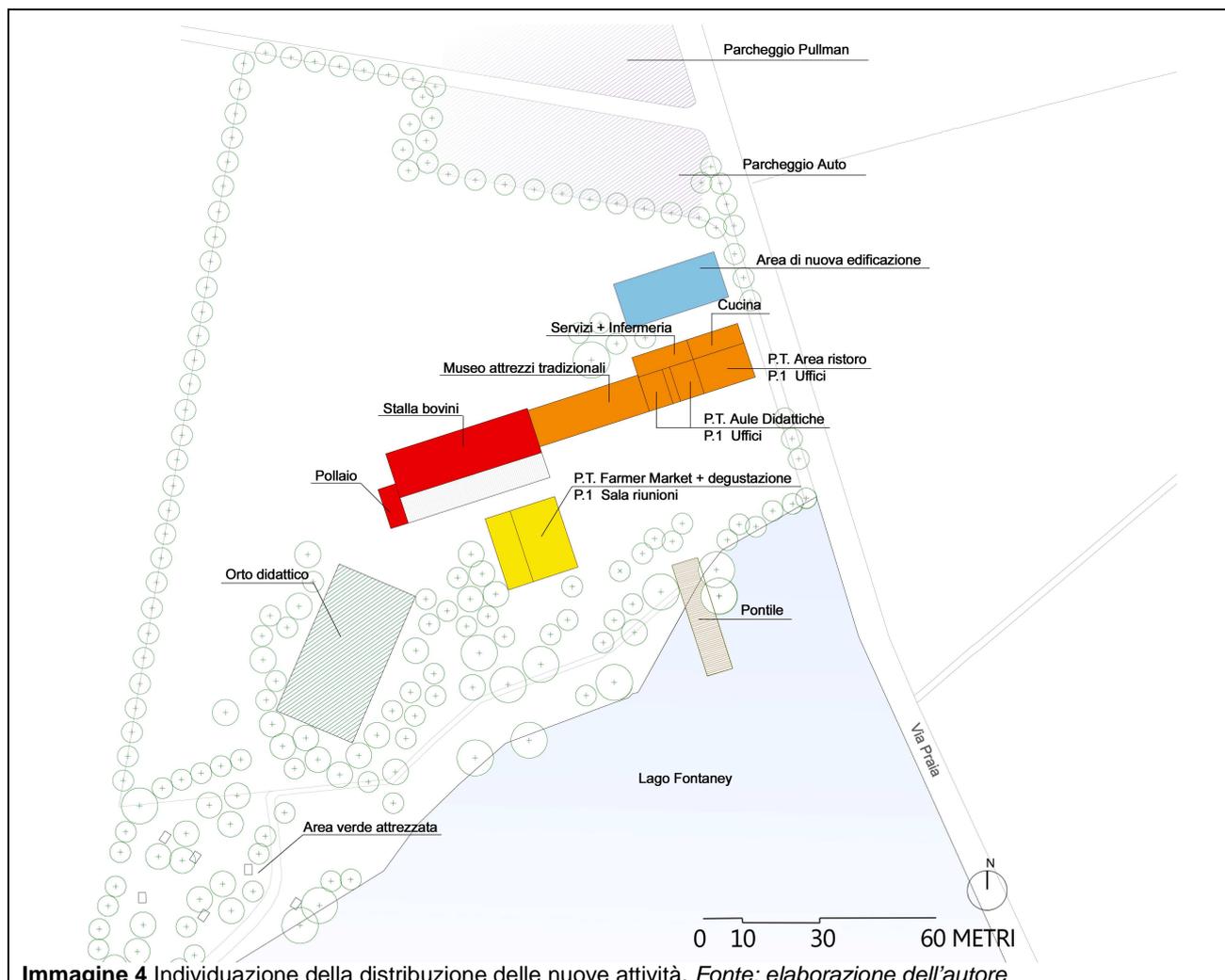


Immagine 4 Individuazione della distribuzione delle nuove attività. Fonte: elaborazione dell'autore

Risultati attesi – output - in beni e servizi

La riqualificazione della Cascina si inserisce in un sistema di interventi finalizzati da un lato all'attivazione di sistemi turistico-culturali e dall'altro ad azioni di incontro tra ricerca e formazione al fine della qualificazione della produzione e della capacità produttiva.

Si prospetta una valorizzazione dell'aspetto multifunzionale attraverso:

- una funzione ambientale, infatti, l'agricoltura agisce con l'ambiente garantendo la biodiversità, ecc.;
- una funzione turistica, prettamente enogastronomica, aumentando la capacità attrattiva nei confronti del turismo responsabile e sostenibile;
- una funzione commerciale sviluppando un luogo che consenta un "orientamento al consumo" mediante l'inserimento di un *Farmer Market*;
- una funzione didattica: valorizzare l'ambiente agricolo attraverso l'esperienza ed il contatto diretto, favorendo nello stesso tempo un corretto approccio al consumo consapevole che passi attraverso l'intuizione e la comprensione delle complesse relazioni esistenti tra sistemi produttivi, consumi alimentari, salvaguardia dell'ambiente.

2.2 STIMA PARAMETRICA DEL COSTO DI COSTRUZIONE E DI REALIZZAZIONE

Quadro Economico Generale dell'intervento

Il costo di costruzione è da intendersi in questo intervento come costo di ristrutturazione.

Si è tenuto conto in questa proposta di costi di analoghe esperienze attuate su edifici con le medesime caratteristiche costruttive e del fatto che l'edificio non versa in buone condizioni manutentive. L'importo più elevato è quello dovuto al ripristino delle strutture esistenti, ma ci sarà una cifra da dedicare in particolare alla dotazione impiantistica soprattutto in considerazione del fatto che le sale avranno un significativo impiego di tecniche multimediali. Tali attrezzature condizioneranno economicamente l'intervento anche in fase di ristrutturazione poichè si dovranno prevedere particolari accorgimenti preventivi. E' evidente che se si immaginerà un allestimento particolare del percorso didattico e "museale" si renderà necessario un progetto ad hoc che al momento non è stato previsto, ma che potrebbe rientrare in un ragionamento di medio termine avvalorato dai riscontri ed eventuali necessità di sviluppo della attività.

La voce dei lavori a base d'asta comprende:

- il costo di ristrutturazione delle preesistenze: considerando la completa sostituzione delle coperture prevedendone l'isolamento termico, una revisione e restauro dal paramento murario e dei solai.
- Il costo di demolizione delle superfetazioni, quindi delle tettoie metalliche e del nuovo ricovero macchine;
- il costo di costruzione delle opere di completamento dell'intervento;
- il costo delle opere ambientali: la realizzazione di una zona di belvedere connessa al pontile e alle opere di verde attrezzato;
- il costo delle spese tecniche correlate alla costruzione edilizia.

SCHEMA A - IMPORTO DEI LAVORI

INTERVENTO CODICE FS-DOR-1C

QUADRO ECONOMICO (art.17, DPR n°554 del 21/12/1999)

a) Lavori a base d'asta		
a1) lavori ed opere		€ 1.197.764,41
oneri per la sicurezza compresi nei prezzi e non		
a2) soggetti a ribasso		€ 23.955,29
oneri per la sicurezza aggiuntivi non soggetti a		
a3) ribasso		€ 59.888,22
a4) totale lavori a base d'asta		€ 1.281.607,92
a5) totale importo appalto		€ 1.281.607,92
b) Somme a disposizione della stazione appaltante		
b1) lavori in economia		-
b1bis) arredi		-
b2) rilievi, accertamenti e indagini		€ 5.000,00
b3) allacciamenti ai pubblici servizi e opere di urbaniz.		€ 20.630,00
b4) imprevisti		€ 64.080,40
b5) acquisizione aree o immobili		-
b6) accantonamento di cui all'art.133 D.Lgs. 163/06		€ 19.224,12
b7) spese tecniche per progettazione e D.LL.		€ 99.347,27
b8) spese per attività di consulenza, ecc		-
b9-10) spese per pubblicità, gare, commissioni, ecc.		€ 38.448,24
b11) collaudo		€ 6.408,04
b12) IVA totale		€ 164.409,54
	<i>parziale</i>	€ 417.547,60
Totale costo realizzazione		€ 1.699.155,52

DATI SINTETICI DELL'INTERVENTO

parametro tecnico = Metri quadri quantità = 1070

COSTI PARAMETRICI

costo di costruzione = 1119,40 €/mq costo di
realizzazione = 1588,00 €/mq

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

Descrizione delle problematiche da considerare in fase progettuale

Dati i caratteri storici dell'edificio diventa importante risolvere la partizione verticale dello spazio in maniera efficace ma anche in sintonia con la tipologia costruttiva e lo spirito conservativo che sicuramente condiziona gli interventi di restauro. Pertanto si dovrà tenere conto di un adeguamento Legge 13/89 – Barriere architettoniche³. L'azienda che dovrà svolgere l'attività di Fattoria Didattica anche per i disabili e i portatori di handicap, creando particolari percorsi didattici utilizzabili da parte di questo tipo di visitatori, dovrà consentire la verifica dei requisiti necessari per potersi fregiare di questo ulteriore marchio di qualità.

Pertanto i principali nodi progettuali per l'edificio riguardano:

- il tema degli accessi/percorsi che riveste un ambito metaprogettuale;
- il tema della partizione degli spazi che attiene ad un campo più strettamente architettonico delle soluzioni tecniche.

³ Legge 9 gennaio 1989, n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati." Pubblicata nella G. U. 26 gennaio 1989, n. 21

3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

3.1 COMPATIBILITÀ URBANISTICA

Vedere schema URB

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

Macro-localizzazione dell'opera

La macrolocalizzazione, cioè il fatto di collocarsi all'interno della parte prettamente agricola del Comune ottimizza quelli che sono i macro-obiettivi prefissati dal PTI quali la riqualificazione del territorio e delle sue produzioni nell'ottica di una valorizzazione anche turistica.

Tipologia progettuale dell'opera pubblica e tecnologie adottate

L'intervento si pone esclusivamente come intervento di rifunzionalizzazione e terrà conto di soluzioni tecniche tali per cui non costituisca in alcun modo ostacolo per l'ambiente circostante.

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

La gestione dell'intervento non presenta elementi di criticità sullo stato dell'ambiente.

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

L'intervento previsto dal PTI il cui obiettivo è quello di garantire, tutelare ed elevare il livello della qualità dell'ambiente dell'ambito.

Pertanto, viste anche le considerazioni derivanti dallo SCHEMA URB (Paragrafo 3.1), l'intervento è compatibile sotto il profilo ambientale in quanto rispetta le previsioni degli strumenti di pianificazione di settore (PRGC) risultando compatibile con le funzioni miste del contesto (di tipo prettamente produttivo e residenziale) e ponendosi in linea con gli indirizzi dell'amministrazione e con le dinamiche del mercato.

B. Analisi dello stato attuale dell'ambiente

I livelli di qualità ambientale dell'ambito circostante, prettamente agricolo, entro cui è collocata l'opera, sono molto elevati. La cascina Maria Bricca costituisce uno dei più interessanti ambiti costruiti ed antropizzati dell'area Nord del comune di Pianezza. L'ambiente naturale ha subito nel corso dei secoli diverse trasformazioni, che ha portato alla nascita di una serie di infrastrutture che hanno caratterizzato il paesaggio agrario, (quali una vasta rete di canali e rogge utili all'irrigazione dei campi) incidendo nella conformazione delle aziende agricole.

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

Come già ampiamente riferito, in virtù del carattere del progetto, le modificazioni previste non solo non arrecano impatti negativi sul territorio, ma contribuiscono a elevare la qualità ambientale del sito,. Da un'analisi sintetica deriva:

- una coerenza con gli indirizzi strategici in quanto offre un contributo alla valorizzazione di uno

spazio urbano; alla diversificazione delle funzioni urbane, in senso di sviluppo locale, e contribuisce alla riqualificazione dell'offerta turistica e alla diversificazione della fruizione urbana.

- potenziamento della nuova rete ciclabile realizzata all'interno del progetto "Terre dell'Ovest".
- semplicità attuativa dell'intervento. Infatti, l'intervento ha un grado di complessità molto basso dovuto anche al fatto di non essere in conflitto con procedure e rapporti particolari che si verrebbero a creare nello svolgimento del processo da parte dei diversi soggetti.

L'analisi dettagliata degli impatti e dei benefici attesi è stata preceduta dall'individuazione dei criteri su cui basare la valutazione dell'intervento. Questi sono così articolati:

- Capitolo Urbanistico
 - Coerenza con le premesse ed i contenuti del PTI
 - Coerenza con le Previsioni Regionali
 - Coerenza con le previsioni Comunali
 - Contributo alla definizione dello spazio urbano
- Sostenibilità tecnico-territoriale
 - Elevato mix-funzionale
 - Presenza di funzioni pregiate
 - Capacità di innescare trasformazioni e sinergie
 - Impatto ambientale e paesaggistico
- Sostenibilità finanziaria e impatti socio economici
 - Sostenibilità finanziaria complessiva
 - Aumento della disponibilità servizi a scala territoriale e locale
 - Valorizzazione della valenza turistica

Per la valutazione si rimanda alla tabella riportata di seguito:

Criteri	Valutazione sintetica
a) Capitolo urbanistico	
Coerenza con le premesse ed i contenuti del PTI	Gli obiettivi presentati dal progetto di rifunzionalizzazione si pongono pienamente in linea con gli obiettivi di riqualificazione territoriale espressi nel PTI
Coerenza con le previsioni Regionali (PTR)	Entrambi dettano gli indirizzi per il potenziamento delle attività produttive e dei sistemi di comunicazione a scala sovracomunale
Coerenza con le previsioni Comunali	Il mix funzionale soddisfa pienamente gli obiettivi del Comune che prevede la creazione di una rete di cascina didattiche, messe in relazione da una pista ciclopedonale.
Contributo alla definizione dello spazio urbano	L'intervento è volto al riutilizzo della cascina offrendo un campo d'azione esteso anche alla provincia di Torino, con effetti positivi che ricadono sull'intero territorio di Pianezza.
b) Sostenibilità tecnico-territoriale	
Elevato mix-funzionale	L'ipotesi offre la compresenza di funzioni: produzione e promozione del prodotto agricolo, in stretta connessione tra loro e con il risvolto didattico attribuito in grado di offrire una grande attrattiva a livello comunale e sovracomunale
Presenza di funzioni pregiate	L'ipotesi della cascina didattica si inserisce in un territorio ancora non sviluppato in questo settore, quindi sarà in grado di offrire una notevole attrazione sia verso i soggetti privati che pubblici.
Capacità di innescare trasformazioni e sinergie	La tipologia delle "Fattoria Sociale" avrà capacità tali da innescare relazione tra soggetti privati e soggetti pubblici in grado di avere ripercussioni anche sul

	territorio circostante.
Impatto ambientale e paesaggistico	L'intervento trattandosi di restauro conservativo di immobili che risultano già perfettamente inseriti nel contesto naturale circostante, si ritiene non abbia ripercussioni sul ambiente naturale, ma che al contrario gli interventi di riqualificazione ambientale ne salvaguardino il patrimonio paesaggistico naturale esistente (Lago Fontanej)
d) Sostenibilità finanziaria e impatti socio economici	
Sostenibilità finanziaria complessiva	La previsione del PTI riguardo la ristrutturazione edilizia del complesso risulta inferiore a quello che effettivamente si è preventivato. Pertanto dovranno entrare nei finanziamenti il Comune, la Provincia o soggetti privati interessati.
Aumento della disponibilità servizi a scala territoriale e locale	Essendo catalogata come "Fattoria Sociale" unica nel territorio apporterebbe una grossa opportunità di servizi a livello locale e non solo.
Valorizzazione della valenza turistica	La realizzazione della cascina didattica offrirebbe una valida opportunità per promuovere l'azienda agricola al di fuori del territorio locale inserendola all'interno di un circuito più settoriale.

3.3 DESCRIZIONE SINTETICA DI EVENTUALI IMPATTI PAESAGGISTICI DOVUTI ALL'OPERA E MISURE COMPENSATIVE DA PRENDERSI

<p>Verifica della compatibilità dell'opera con il quadro normativo in materia paesaggistica e della conformità rispetto agli strumenti di pianificazione di settore</p> <p>L'intervento progettuale si configura come restauro conservativo di beni architettonici monumentali che già risultano perfettamente inseriti nel paesaggio naturale circostante. Si ritiene pertanto che già la sola ipotesi del recupero costituisca la salvaguardia del patrimonio paesaggistico naturale e costruito tipico del territorio.</p>
--

<p>Descrizione sintetica dei principali elementi del paesaggio e dei beni culturali</p> <p>L'opera si colloca all'interno di un territorio prettamente agricolo che ha caratterizzato e caratterizza ancora oggi l'intero paesaggio circostante. Da qui la presenza di numerose cascate in attività che custodiscono le caratteristiche tradizionali del paesaggio contadino e che forniscono un esempio gestionale a cui attingere.</p>



Immagine 7 Vista dell'aia della cascina ripresa dall'ingresso. *Fonte: Fernando Genova*



Immagine 8 Abitazione dei gestori dell'Azienda Broglio. *Fonte: Fernando Genova*



Immagine 9 Tettoia adibita a fienile e magazzino. *Fonte: Fernando Genova*



Immagine 10 Locale Stalla e fienile. Fonte: *Fernando Genova*



Immagine 11 Ricovero macchine agricole – Oggetto di futura demolizione. *Fonte: Fernando Genova*



Immagine 12 Retro della cascina, con la concimaia. *Fonte: Fernando Genova*



Immagine 13 Accesso al lago Fontanej. *Fonte: Fernando Genova*



Immagine 14 Area attrezzata confinante con la cascina. *Fonte: Fernando Genova*

4. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

4.1 BACINO DI UTENZA DELL'OPERA E DESCRIZIONE DELLA DOMANDA POTENZIALE

Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale

La soluzione proposta per il complesso della Cascina, come detto prevede l'individuazione di due nuclei funzionali con le seguenti attività:

- Nucleo funzionale attività didattiche e culturali (con valenza di fattoria sociale);
- Nucleo funzionale attività commerciali e di rappresentanza.

Per la definizione del bacino di utenza è stata calcolata un'area corrispondente al percorso massimo di un'auto privata pari a sessanta minuti per arrivare alla Cascina. Per l'individuazione dei tempi di percorrenza ci si è serviti del servizio messo a disposizione dal Gruppo Torinese Trasporti in via telematica (sito <http://www.5t.torino.it/5t/it/percorsi>). È stato individuato un bacino di utenza ristretto considerando un tempo di percorrenza pari a 30 minuti, ed un bacino allargato considerando un tempo di percorrenza massimo di 60 minuti, adottando come limite il raggiungimento della Cascina da parte di tutti i Comuni della Valle del Sangone. Ciò ha anche consentito di effettuare una suddivisione dei tempi di percorrenza per le diverse categorie di mezzi: mezzi pubblici, auto e bus privato (in questo caso il tempo di percorrenza viene calcolato moltiplicando per 1,5 il tempo di percorrenza dell'auto, tenendo conto della minore velocità di viaggio).

Sono state calcolate anche le distanze minime tra il luogo di partenza e il luogo di arrivo e analizzando i dati raccolti ci si è resi conto che molto spesso a distanze maggiori a volte corrispondono tempi di percorrenza minori, in quanto per le auto e bus privati, si ha la possibilità di percorrere strade a scorrimento veloce come la tangenziale.

Dall'analisi dei tempi di percorrenza emerge che il bacino di utenza è composto da macroaree qui di seguito riportate:

- Valle del Sangone
- Comune di Torino articolato nelle sue circoscrizioni;
- Area metropolitana di Torino suddivisa in: Comuni della cintura Ovest, Comuni della cintura Sud, Comuni della cintura Est, Comuni della cintura Nord.

Sulla base dei tempi di percorrenza il bacino di utenza ristretto ed allargato risulta così composto:

LOCALITA'	DISTANZA (km)	TEMPO DI PERCORRENZA (min.)			Bacino d'utenza
		BUS	AUTO PRIVATA	BUS PRIVATO	
Pianezza	0	0	0	0	BACINO RISTRETTO
San Gillio	3,5	Non disp.	6	9	
Druento	6,5	13*	9	13,5	
Alpignano	5,6	15*	10	15	
Caselle	7,5	Non disp.	10	15	
La Cassa	8,5	Non disp.	11	16,5	
Givoletto	8,5	Non disp.	11	16,5	
Valle della Torre	10	Non disp.	12	18	
Collegno	9,6	26	17	25,5	

Venaria	14,8	53	18	27	30-45 MINUTI	BACINO ALLARGATO
Fiano	15	Non disp.	19	28,5		
Avigliana	16,6	1.18*	19	28,5		
Borgaro Torinese	18	1.24*	19	28,5		
Grugliasco	11,4	41	21	31,5		
Rivalta di Torino	13,3	59*	21	31,5		
Rivoli	14,9	38*	22	33		
Orbassano	20,9	1.23*	22	33		
Villarbasse	14,5	2.27*	23	34,5		
Torino Circ. 5	15,3	1.00*	23	34,5		
Varisella	18	Non disp.	23	34,5		
Beinasco	20,5	1.19*	23	34,5		
Rosta	21	Non disp.	23	34,5		
Almese	25	Non disp.	23	34,5		
Torino Circ. 4	15,3	45*	24	36		
Caselle Torinese	21,5	1.25*	24	36		
Buttigliera Alta	24	Non disp.	24	36		
La Loggia	29	Non disp.	24	36		
Cafasse	19	Non disp.	25	37,5		
Sant'Ambrogio di Torino	25	Non disp.	25	37,5		
Volpiano	30	1.35*	25	37,5		
Candiolo	27,6	1.53	25	37,5		
Torino Circ. 3	15,4	50*	26	39		
Sangano	17,5	1.29*	26	39		
Robassomero	23	Non disp.	26	39		
Nichelino	25	1.30*	26	39		
Caprie	29	Non disp.	26	39		
Chiusa di San Michele	29	Non disp.	26	39		
Volvera	31	Non disp.	26	39		
Vinovo	30,1	1.31*	27	40,5		
Settimo Torinese	27,3	1.33*	27	40,5		
Torino Circ. 2	15,9	1.04*	28	42		
San Mauro Torinese	28,7	1.27*	28	42		
Leini	29,6	1.37*	28	42		
Ciriè	22,7	1.43*	28	42		
Condove	31	Non disp.	28	42		
Torino Circ. 7	16,9	1.04*	29	43,5		
Bruino	19,2	1.30*	29	43,5		
Torino Circ. 8	19,3	1.05*	29	43,5		
San Maurizio Canavese	25,6	1.28*	29	43,5		

None	35	Non disp.	29	43,5	OLTRE 45 MINUTI
Airasca	35	Non disp.	29	43,5	
Lanzo Torinese	23	1.35*	30	45	
Santena	38,6	1.59*	30	45	
Torino Circ. 6	19,6	1.07*	30	45	
Trana	19,8	1.33*	30	45	
Giaveno	24,1	1.42*	30	45	
Rubiana	28	Non disp.	30	45	
Carignano	35	Non disp.	30	45	
Sant'Antonino di Susa	34	Non disp.	31	46,5	
Cambiano	39,8	1.58*	31	46,5	
Torino Circ. 9	19,5	1.21*	32	48	
Piossasco	21,3	1.39*	32	48	
Castiglione Torinese	32,1	1.56*	32	48	
Scalenghe	38	Non disp.	33	49,5	
Poirino	43	Non disp.	35	52,5	
Nole	33	1.45*	35	52,5	
Coazze	34	Non disp.	36	54	
Trofarello	36,2	1.40*	36	54	
Castagnole Torinese	37	Non disp.	36	54	
Villastellone	40	Non disp.	36	54	
Pino Torinese	25,8	1.36*	37	55,5	
Villanova Canavese	38	1.30*	37	55,5	
Carmagnola	47	Non disp.	37	55,5	
Cercenasco	42	Non disp.	38	57	
Mathi	39	Non disp.	38	57	
Valgioie	35	Non disp.	39	58,5	
Osasio	42	Non disp.	39	58,5	
Roletto	49	Non disp.	39	58,5	
Cumiana	31,3	1.58*	40	60	
Virle Piemonte	41	Non disp.	40	60	
Vigone	44	Non disp.	41	61,5	
Macello	53	Non disp.	41	61,5	
Pecetto Torinese	28,8	1.55*	42	63	
Mathi	41	Non disp.	42	63	

Chieri	31,2	1.54*	44	66		
Cantalupa	52	Non disp.	44	66		
Baldissero Canavese	67	Non disp.	47	70,5		
Pinerolo	39,8	1.58*	48	72		

Tabella 5 Definizione del bacino d'utenza. *Fonte: elaborazione dell'autore.*

Attività didattiche

Il percorso didattico sull'agricoltura, attraverso l'esposizione dei macchinari agricoli, l'attivazione di laboratori didattici e attività ludiche a vari livelli, è diretto per lo più ad un pubblico in età scolare. Per la definizione degli utenti potenziali è stata quindi considerata la fascia di popolazione con una età compresa tra i 5 e i 19 anni, appartenente ai Comuni compresi all'interno del bacino di utenza, sulla base dei dati forniti dall'ISTAT (<http://demo.istat.it/index.html>) aggiornati al 2007.

LOCALITA'	Classi età		
	5-14	15-19	Totale
Airasca	334	189	523
Almese	760	263	1023
Alpignano	1382	849	2231
Avigliana	1079	528	1607
Baldissero Canavese	35	15	50
Beinasco	1586	748	2334
Borgaro Torinese	1385	616	2001
Bruino	818	364	1182
Buttigliera Alta	587	333	920
Cafasse	298	130	428
Cambiano	594	311	905
Candiolo	314	545	859
Cantalupa	216	78	294
Caprie	165	78	243
Carignano	688	365	1053
Carmagnola	2593	1302	3895
Caselle Torinese	1696	777	2473
Caselle	251	120	371
Castagnole Piemonte	191	106	297
Castiglione Torinese	612	276	888
Cercenasco	176	87	263
Chieri	3244	1628	4872
Chiusa di San Michele	135	65	200
Ciriè	1611	843	2454
Coazze	279	115	394
Collegno	4375	2029	6404
Condove	400	194	594
Cumiana	676	320	996
Druento	767	377	1144
Fiano	221	104	325
Giaveno	1396	678	2074
Givoletto	298	64	362
Grugliasco	3078	1697	4775
La Cassa	158	61	219

La Loggia	678	331	1009
Lanzo Torinese	430	229	659
Leini	1202	567	1769
Macello	108	48	156
Mathi	327	193	520
Nichelino	4494	2102	6596
Nole	576	290	866
None	763	401	1164
Orbassano	1902	1010	2912
Osasio	78	41	119
Pecetto Torinese	381	154	535
Pianezza	1484	205	1689
Pinerolo	2787	1414	4201
Pino Torinese	837	309	1146
Piossasco	1677	786	2463
Poirino	1493	497	1990
Rivalta di Torino	1844	878	2722
Rivoli	4073	2293	6366
Robassomero	297	157	454
Roletto	195	88	283
Rosta	358	152	510
Rubiana	188	99	287
San Gillio	228	154	382
San Maurizio Canavese	801	328	1129
San Mauro Torinese	1765	833	2598
Sangano	314	171	485
Sant'Ambrogio di Torino	446	223	669
Sant'Antonino di Susa	351	211	562
Santena	930	505	1435
Scalenghe	324	142	466
Settimo Torinese	4325	2070	6395
Torino	66899	34053	100952
Trana	334	150	484
Trofarello	1032	476	1508
Valgioie	84	35	119
Valle della Torre	346	179	525
Varisella	73	23	96
Venaria	3313	1707	5020
Vigone	434	218	652
Villanova Canavese	93	54	147
Villarbasse	284	122	406
Villastellone	482	210	692
Vinovo	1245	658	1903
Virle Piemonte	87	60	147
Volpiano	1306	637	1943
Volvera	1030	251	1281
		Totale	217065

Tabella 6 Popolazione in età scolare (5-19) relativi al bacino d'utenza. *Fonte: elaborazione dell'autore su dati ISTAT.*

Risulta difficile reperire dati inerenti le mete turistiche, le tipologie, i tempi e i modi scelti dalle scuole italiane per la programmazione di viaggi di istruzione, in quanto non esistono ricerche e analisi complete a riguardo. Sulla base delle analisi effettuate dal Centro studi turismo di Firenze⁴

risulta che “durante l’anno scolastico 2002/2003 la domanda del turismo scolastico subì, più degli altri segmenti turistici, gli effetti della particolare combinazione di fattori negativi che si presentarono nel 2002 e, per la prima volta dopo anni di crescita continua, registrò una flessione della propria quota di mercato rispetto al 2001. Il segmento del turismo scolastico segnò non solo risultati negativi, ma anche cambiamenti strutturali rilevanti:

- diminuì il numero dei viaggi e il numero complessivo dei partecipanti (-13,4%);
- le sistemazioni ricettive alternative guadagnarono quote di mercato a danno degli alberghi, così come aumentò la domanda di trasporto a mezzo bus e treno a danno dell’aereo;
- diminuì sia la durata media dei viaggi di istruzione sia le presenze dei partecipanti presso le strutture ricettive (-22% in Italia, -47% all’estero);
- la spesa media dei viaggi di istruzione in Italia diminuì del 21%, mentre aumentò dello 0,4% la spesa all’estero; il fatturato delle aziende turistiche si ridusse del 29% per effetto della flessione produttiva.

Nel corso del 2005 si notano tuttavia segnali di una netta ripresa del turismo scolastico (+16,2% di partecipanti rispetto al 2003). Le principali città d’arte italiane e le mete tradizionali del turismo scolastico, in termini di presenze effettive, subiscono un ulteriore calo, mentre aumentano le preferenze verso le località minori.

Tale tendenza avalla la scelta di pianificare un intervento come il recupero della cascina con le finalità espresse in precedenza.

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

Si constata l’importanza rivestite dalle fattorie didattiche come efficace strumento di promozione dei valori legati al rispetto dell’ambiente volte a favorire una corretta alimentazione sana e consapevole, alla conoscenza del mondo agricolo attraverso la trasmissione dei valori più veri di tradizioni e di una cultura lontana soprattutto per i bambini che vivono in città e per una riscoperta e maggiore sensibilità nell’uso dei cinque sensi oltre, ad una conoscenza dello spazio rurale. Le aziende coinvolte svolgono una funzione sociale in quanto rispondono ad un’esigenza culturale d’interesse pubblico.

In tutto il territorio della Provincia di Torino sono state individuate 56 Fattorie Didattiche riconosciute dalla Regione Piemonte⁵. Di seguito si riporta l’elenco delle fattorie didattiche sviluppatesi sul territorio d’ambito del PTI Metromontano individuandone le attività principali. L’intervento però si inserisce in una rete di Fattorie sociali già presenti sul territorio Piemontese di cui si riporta un elenco con una breve descrizione delle attività.

FATTORIE DIDATTICHE

Comune	Azienda/Cooperativa	Attività
Alpignano*	AZ. AGRICOLA VIVAI FRATELLI GOTTERO E FIGLI S.S.	L’azienda ha aderito al progetto di “Fattorie Didattiche” per accrescere la cultura ambientale, la sensibilità e il rispetto della natura soprattutto per le giovani generazioni. E’ un’opportunità offerta ai ragazzi per entrare in contatto diretto con la natura. Proponiamo attività didattiche per giornate attraverso visita guidata all’azienda agricola, immersa in un’ampia area verde, per conoscere la natura e le piante in tutti i loro aspetti. Per ciò che riguarda gli istituti professionali forniamo assistenza per l’organizzazione e lo svolgimento di corsi teorico-pratici di giardinaggio e florovivaismo. Mentre per le Università offriamo la possibilità a studenti di svolgere stage professionali all’interno dell’azienda, concordano con le Facoltà un programma didattico e culturale.

Buttiglieria Alta	TORRE BICOCCA	Visite aziendali, sviluppo di percorsi didattici, dimostrazione di lavori agricoli, conoscenza dei metodi di coltivazione, allevamento e trasformazione dei prodotti aziendali, sviluppo delle capacità sensoriali, in particolare la chiocciola, storia, cultura e allevamento a ciclo biologico, dalla semina alla raccolta, consumo degli ortaggi e piante aromatiche, frutta, ect.
Grugliasco	SOC. COOP. AGRICOLA DEL DUC s.r.l.	Spiegazione dei vari tipi di colture aziendali, trapianto di insalata o erbe aromatiche, visita alla stalla, preparazione di biscotti o crostate, giochi di gruppo.
Pianezza*	DELLERBA FELICE	Visite aziendali, sviluppo di percorsi didattici, dimostrazione di lavori agricoli, conoscenza dei metodi di coltivazione, allevamento e trasformazione dei prodotti aziendali in particolare l'attività didattica si suddivide in tre percorsi: dalla nascita degli agnelli Texel alla produzione delle coperte (periodo dal 14-02 al 28-09), le fasi di crescita nella stalla delle mucche, dal vitello alla vacca produttrice di latte (tutto l'anno), dalla mungitura alla produzione di un buon gelato artigianale (tutto l'anno).
Rivoli	AZ. AGRICOLA ROGGERO	Visite aziendali, sviluppo di percorsi didattici, conoscenze dei metodi di coltivazione e trasformazione dei prodotti aziendali, aspetti naturalistici in specifiche visite al laboratorio di smielatura, la passeggiata nel bosco e dove sono gli alveari.
Villarbasse	LA SOSTA	Per motivi organizzativi, una parte della scolaresca pratica attività equestre presso il maneggio, mentre la restante acquisisce le nozioni tecniche relative alle produzioni agricole aziendali (cereali e foraggi) e di trasformazione dei prodotti. Segue lo scambio delle attività tra i due gruppi. Inoltre: identificazione delle erbe aromatiche, raccolta delle mele, preparazione di frittate e di torte di mele, intrattenimenti con i racconti della Val Susa e storie del Far West

*Aziende interessate ad avviare l'esperienza di fattoria sociale cui si è aggiunta in questi giorni La cooperativa sociale "La Nuova Cooperativa" situata a Collegno nel parco della Dora in Strada Torino Pianezza 29/int A.

FATTORIE SOCIALI

Comune	Azienda/Cooperativa	Attività
Bra (CN)	LIBEROMONDO SOCIETÀ COOPERATIVA SOCIALE	Svolge attività di commercio prodotti Biologici e equo-solidale, produzione di pasta e pasticceria.
Cissone (CN)	COOPERATIVA SOCIALE BIO DIN	Non pervenuto
Costa Vescovato (AL)	COOPERATIVA AGRICOLA VALLI UNITE	Coltivazione e produzione di uva, vino, cereali, farine e salumi. Allevamento di bovini. Vengono assunti soggetti con problemi di dipendenze.
Ciriè (TO)	COOPERATIVA SOCIALE "DALLA STESSA PARTE" A.R.L.	Coltivazione circoscritta ad ortaggi e piantine. Vengono assunti disabili fisici, psichici e psichiatrici.
Torino	PAUSA CAFE' SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE	Svolge attività di torrefazione e tostatura del caffè rivolte principalmente a detenuti.

Torino	TERRA MIA ONLUS COOPERATIVA AGRICOLA SOCIALE A.R.L.	Coltivazione prevalentemente di ortaggi. La cascina è aperta a soggetti con problemi di tossicodipendenza.
--------	---	--

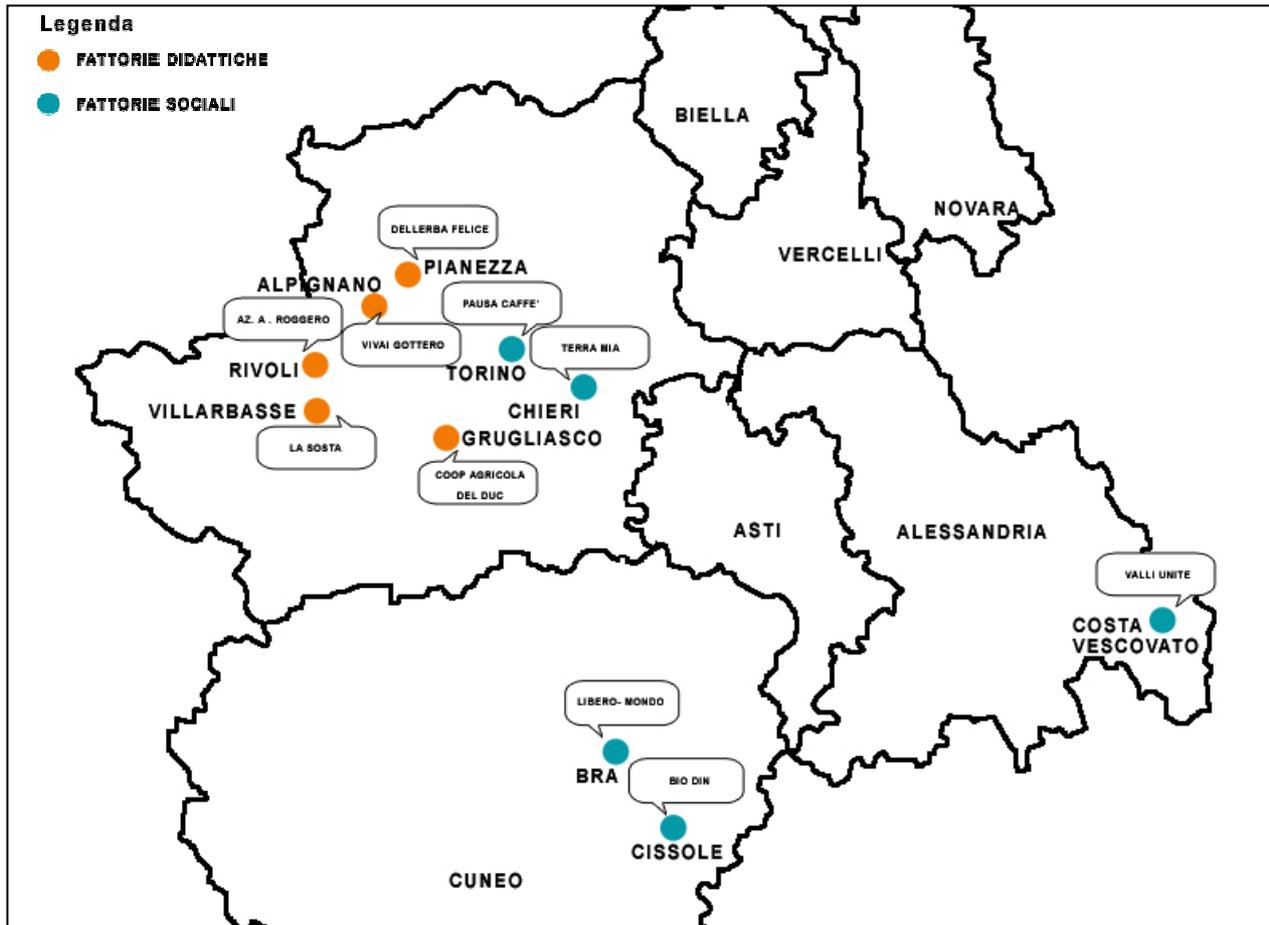


Immagine 15 Individuazione delle succitate Fattorie didattiche e sociali. *Fonte: elaborazione dell'autore.*

4.2 STIMA DI MASSIMA DEI POTENZIALI UTENTI

Bilancio domanda-offerta

Dal confronto tra domanda e offerta e considerando anche altri esempi sul territorio Piemontese di progetti simili, si deduce che la costituzione realizzazione dell'intervento costituirebbe un valore aggiunto, un attrattore per tutta l'area con effetti sui comuni confinanti. Infatti, vista la crescente richiesta da parte delle strutture scolastiche di creare nuovi luoghi per la conoscenza dell'ambiente e dell'agricoltura, l'intervento si inserirebbe in una rete a livello regionale (circa 60 riconosciute dalla Regione Piemonte) che va a soddisfare ampiamente la domanda.

Stima di massima dei potenziali utenti

La pubblicazione del Touring Club Italiano ("Indagine sul turismo scolastico in Italia e in Lombardia") che analizza i flussi gestiti dai tour operator e dalle agenzie di viaggi interpellati nel 1999, fornisce dei dati relativi alle tipologie di viaggio di istruzione. Si osserva che il 32% dei viaggi di istruzione è costituito da *itinerari culturali*, costituiti dalla visita a più luoghi, mentre la visita alle singole *città d'arte* è scelta nel 13% dei casi. In notevole crescita sono tutti i prodotti turistici che hanno come matrice il rapporto con la natura, da sola (17%) o in rapporto con l'arte (11%), soprattutto dalle scuole medie. Una novità è costituita dall'interesse per la cultura tecnico-scientifica, interesse non sempre soddisfatto a causa della inadeguata offerta di musei interattivi e laboratori con sperimentazione didattica (27%).

Ipotizzando che gli utenti potenziali compresi nel bacino di utenza rappresentano il totale della popolazione che compie viaggi di istruzione (presupponendo che il viaggio di istruzione sia inserito nel programma scolastico di ogni classe) nel corso dell'anno, si calcola che il 76% prevede come destinazione l'Italia. Inoltre dal risultato ottenuto calcoliamo ancora la percentuale di studenti che optano per una destinazione naturalistica (17%). Anche in questo caso siccome non è presente la percentuale di studenti che scelgono come destinazione luoghi della cultura tecnico-scientifica, viene utilizzata la percentuale relativa alla destinazione dei luoghi d'arte, considerando quindi in questa destinazione anche le attività dei laboratori didattici. Tale percentuale viene però ridimensionata e ridotta di un terzo in via cautelativa, perché si tiene conto della specificità della destinazione.

Utenti potenziali	Totale 5-14	Totale 15-19	Totale
Totale studenti nei viaggi di istruzioni	145096	71969	217065
Totale destinazioni Italia*	110273	54696	164969
Totale destinazioni naturalistiche **	18746	9299	28045
Totale destinazione laboratori didattici ***	5062	2510	7572
Totale destinazione museo e laboratorio didattico della Cascina Maria Bricca	3375	1673	5048

* il 76 % ** il 17% *** il 27%

Tabella 7 Tabella riassuntiva dei potenziali utenti. *Fonte: elaborazione dell'autore.*

4.3 STIMA EVENTUALI ENTRATE E COSTI DI GESTIONE

Costi di investimento

In base alle stime del Quadro tecnico economico parametrico (Paragrafo 2.2) si possono riepilogare le previsioni dei costi necessari alla realizzazione dell'investimento. Nella tabella seguente, i costi sono stati suddivisi per tipologie di intervento.

VOCI DI COSTO

Interventi di costruzione	€	463.637,69
Interventi di demolizione	€	12.126,40
Interventi di ristrutturazione	€	1.171.849,24
Interventi per opere esterne	€	30.912,19
Oneri di urbanizzazione	€	20.630,00
TOTALE COSTI DI INVESTIMENTO	€	1.699.155,52
TOTALE	€	1.699.155,52

Tabella 8 Tabella riassuntiva dei costi necessari alla realizzazione dell'intervento. *Fonte: elaborazione dell'autore.*

Costi di esercizio

Si ipotizza che almeno i costi diretti di gestione delle attività (didattica, commerciale e ristorazione) trovino copertura nelle entrate dirette (importo richiesto alle scuole, e dalla vendita dei prodotti), si espone di seguito la tabella che riepiloga i costi generali da prevedere per il funzionamento della struttura.

	Area didattica	Area ristorazione	Area commerciale	Area rappresentanza	Locali vari	Spese Generali	Totale
Superfici (mq)	223	110	126	263	278		1.000
Voci di spesa							
Manutenzione Ordinaria	892	440	504	1.052	1.112		4.000
Manutenzione Straordinaria	2.230	1.100	1.260	2.630	2.780		10.000
Pulizie Locali (4h/g) x 12€						2.160	2.160
Utenze telefoniche						1.500	1.500
Riscaldamento (15€/mq)						15.000	15.000
Acqua						1.000	1.000
Promozioni e pubblicità						3.000	3.000
Prestazioni di servizi vari						2.000	2.000
Totale Costi Generali di Gestione	3.122	1.540	1.764	3.682	3.892	24.660	38.660

Tabella 9 Tabella riassuntiva dei costi necessari alla gestione dell'intervento. *Fonte: elaborazione dell'autore.*

Eventuali rientri tariffari

I rientri finanziari saranno legati alla tariffa che l'utente finale (in area didattica) dovranno pagare per usufruire del servizio offerto. Questo terrà conto del costo del personale, delle spese energetiche e per la piccola manutenzione. Pertanto il costo dell'accesso potrebbe essere stabilito intorno ai 4 euro.

Ipotesi Gestionale

Mesi	Settimane	Giorni potenziali di aperture settimanali	Giorni di apertura totale	Capienza Aula 1	Capienza aula 2	Totale mensile
Marzo	4	6	24	15	15	720
Aprile	4	6	24	15	15	720
Maggio	4	6	24	15	15	720
Giugno	4	6	24	15	15	720
Luglio	4	3	12	15	15	360
Settembre	4	6	24	15	15	720
Ottobre	4	6	24	15	15	720

Novembre	4	6	24	15	15	720
Totale	32	45	180	120	120	5400

Tabella 10 Schematizzazione dell'affluenza che può registrare l'area didattica. *Fonte: elaborazione dell'autore.*

Vengono ipotizzati otto mesi di apertura l'anno considerando anche il mese di luglio per soddisfare le esigenze delle attività estive come "estate ragazzi". Durante il periodo di apertura è previsto l'utilizzo delle due aule anche contemporaneamente in quanto si ha la possibilità di svolgere attività indipendenti tra loro. L'area esterna per le simulazioni e le attività viene utilizzata secondo le attività previste per il laboratorio. Non viene preso in considerazione il periodo invernale in quanto le condizioni climatiche non consentirebbero l'utilizzo dell'area esterna per le esercitazioni. Considerando una piena occupazione, ovvero 30 persone (corrispondente circa alla capienza di entrambe le aule didattiche) per ogni giorno di apertura la settimana, il numero massimo di utenti è pari a 5400 persone. È comunque opportuno segnalare che difficilmente si riuscirà a aggiungere la piena occupazione e il dato ha natura puramente teorica, volto a verificare la capacità della struttura di assorbire interamente il potenziale utenti individuato.

Ipotizzando uno scenario ottimistico di piena occupazione il ricavo diretto dal canone che pagheranno gli utenti sarà di 21.600€.

4.4 SOSTENIBILITA' DEI COSTI

Piano di finanziamento

Nella premessa alla relazione illustrativa dei dati economico – finanziari già si è evidenziato che nella destinazione della struttura l'intervento dell'Ente pubblico avrebbe comunque assunto una parte preponderante, tenendo conto di una serie di fattori:

- la distribuzione delle funzioni ipotizzata non si configura con una destinazione unitaria, ma rappresenta una serie di utilizzi diversi dell'area in cui prevale ampiamente l'aspetto culturale – didattico;
- la fruibilità dell'area attrezzata collegata alla proprietà che è per ovvie ragioni limitata alla sola stagione estiva;
- per l'analisi svolta sul posizionamento di quest'ultima si ritiene che essa non possa, stante la situazione attuale, rappresentare un "business" significativo, ma che invece, come è avvenuto in molte esperienze simili, costituisca l'elemento di attrazione e aggregazione fondamentale per la valorizzazione dell'area nel suo insieme e di stimolo alla conoscenza delle altre attività lì presenti;
- i benefici di operazioni di questo tipo sono spesso valutabili e valutati in termini di "ricaduta" sul territorio (con le tecniche del Bilancio Sociale);
- è possibile (e consigliabile) individuare uno o più soggetti privati che gestiscono l'attività di commercio e ristorazione con una specifica professionalità; comunque, come si è esplicitato nella stesura del Piano finanziario, si tratta di iniziative che possono garantire la copertura dei costi e delle spese vive di funzionamento, ma che non apportano alcuna contribuzione diretta ai costi di struttura.

Di conseguenza resterebbero a carico del Comune di Pianezza le spese generali di funzionamento della struttura, in una misura sostenibile in funzione delle "capacità" della dotazione di Bilancio.

5. CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

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

Benefici “con” intervento

L'argomento è già stato ampiamente trattato nei precedenti punti ma in particolare si sottolinea di seguito i fattori che possono essere considerati quali “benefici” per la collettività:

- ampliamento dell'offerta culturale e didattica;
- creazione di un punto di aggregazione e riferimento per gli operanti nel settore agricolo;
- polo di ricerca/sperimentazione a disposizione dei soggetti interessati;
- aumento e razionalizzazione degli spazi a disposizione per le associazioni agricole cittadine;
- rientri finanziari che possono andare a coprire le spese di gestione pesando meno sul Bilancio comunale;
- inoltre l'attivazione di un *Farmer Market* avrebbe inevitabilmente un beneficio sulla collettività andando a istaurare una rete di rapporti economicamente indotti dall'attività.
- Miglioramento dell'economia del territorio tramite l'incremento dei flussi turistico-escursionistici, con potenziale avvio di attività economiche di supporto all'accoglienza.

Benefici “senza” intervento

Mantenendo la cascina allo stato attuale non si prospettano benefici sociali.

Costi “con” intervento

Per quanto riguarda i costi finanziari di investimento e di gestione dell'opera realizzata, l'argomento è ampiamente trattato nei precedenti punti.

Gli svantaggi che possono crearsi con la realizzazione dell'intervento sono rappresentati da:

- aumento dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria della cascina e degli spazi ad essa connessa (bilanciati dall'aumento di valore dell'immobile);
- necessita periodica di investimenti in comunicazione (per le attività didattiche e di commercio);

Costi “senza” intervento

La non realizzazione dell'intervento vedrà una progressione dello stato di degrado della struttura della cascina, con una riduzione del valore dell'immobile (costo patrimoniale), almeno pari all'attualizzazione dei costi di ristrutturazione.

6. VERIFICA PROCEDURALE

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

Adempimenti tecnici, amministrativi e procedurali

Gli interventi rivestono carattere di opera pubblica, pertanto si terra conto delle norme previste dal D.P.R: 21-12-1999 n. 554 "Regolamento di attuazione della Legge Quadro in materia di Lavori Pubblici" come modificato dal Decreto Legislativo 12.04.2006 n. 163.

Interferenze con altri enti

Non si prevedono espropri o interferenze con Enti o soggetti gestori ad eccezione degli interventi nel sottosuolo per la predisposizione e modifica dei servizi interrati quali acquedotto, fognatura, fibre ottiche, Enel, Telecom, ecc. che verranno contattati con le normali procedure per le lavorazioni di servizi interrati stradali. I tempi strettamente necessari sono quelli previsti per la redazione delle varie fasi di progetto, dell'espletamento della gara di appalto e dell'esecuzione dei lavori, nell'eventualità si rimanda ad una verifica in sede di progettazione definitiva.

Partners istituzionali, gestionali e finanziari

I soggetti coinvolti nella realizzazione e gestione delle opere individuate dal progetto sono:

- proponenti: Comune di Pianezza
- promotore: Comune di Pianezza, Coltivatori Diretti, AIAB
- finanziatore: Comune di Pianezza, Provincia Torino, Regione Piemonte, Associazioni (risorse private)
- realizzatore: Comune di Pianezza
- proprietario: Comune di Pianezza
- gestore: Comune di Pianezza e Azienda Broglio e associazioni di settore.

Competenze tecniche e gestionali

Per quanto concerne le attività didattiche, il gestore dovrà essere in possesso dell'attestato di attiva partecipazione ad un corso formativo per operatore di Fattoria Didattica.

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

Passaggio normativo	Inizio	Fine
Non sono necessari passaggi normativi e procedurali particolari per la realizzazione dell'intervento.		

6.3 CRONOPROGRAMMA DELLE SCADENZE TEMPORALI

SCHEMA S1

I lavori sono in fase di esecuzione e la tempistica prevista può essere sintetizzata come di seguito:

PERIODI (mesi)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10-14	15	16	17	18	19	20	21	22	
FASI																			
IDONEITA' E DISPONIBILITA' AREA	■																		
STUDIO DI FATTIBILITA'																			
PROGETTO PRELIMINARE		■																	
PROGETTO DEFINITIVO			■	■															
RICHIESTA AUTORIZZAZIONI					■	■													
PROGETTO ESECUTIVO							■	■	■										
AGGIUDICAZIONE										■									
INIZIO-FINE LAVORI											■	■	■	■	■	■	■		
COLLAUDO																		■	
AVVIO ESERCIZIO/SERVIZIO																			■

3. COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Schema URB

PTI "Metromontano: verso la competitività sostenibile del tessuto produttivo, la riqualificazione del territorio e la conoscenza"

Intervento codice: 5

Comune: Pianezza

3.1 COMPATIBILITÀ URBANISTICA

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

Piano Regolatore Generale o Variante (1):

- PRGC approvato con D.G.R. n°41-21259 del 29.07.1997
- Variante strutturale n°12 al PRGC adottata con D.C.C. con atto n° 30 del 25/05/2005 (ai sensi del 4° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77e SMI).

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

- "Aree Agricolo-sportive (EP)" regolata dall'articolo 47 comma 24 delle Norme di Attuazione in cui "[...] è consentito l'insediamento di attrezzature sportive scoperte. Senza costituire variante al PRG potranno essere individuate apposite aree ove tali attività potranno insediarsi previa convenzione con il Comune che ne disciplini l'attività e l'uso pubblico.[...] In particolare nell'area individuata con la sigla EP1 potranno essere insediati impianti ed attrezzature pubbliche con soluzioni compatibili con l'ambiente circostante di tipo agricolo."

- "Aree inedificabili" - classe 3, ovvero "aree non edificabili per scadenti caratteristiche morfologiche e/o geotecniche" che devono essere esonerate totalmente da futuri insediamenti in quanto non possono essere garantiti i requisiti, anche se minimi, di sicurezza.

- Limiti fasce di rispetto descritte all'articolo 53 per cui:

"All'esterno dei centri edificati è prevista un'adeguata fascia di rispetto, indicata nelle tavole di P.R.G. che garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti come prescritto dal D.M. 1404/68 degli art. 4 e 5 e dal Codice della Strada".

"[...] non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume, degli edifici esistenti, come descritti all'art. 23 delle presenti Norme, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi anche con attrezzature sportive scoperte, di colture arboree industriali. La demolizione e ricostruzione di edifici esistenti è ammessa solo al di fuori di tali fasce (con un aumento del 25 % del volume esistente) ed è sottoposta alla normativa dell'area in cui ricade."

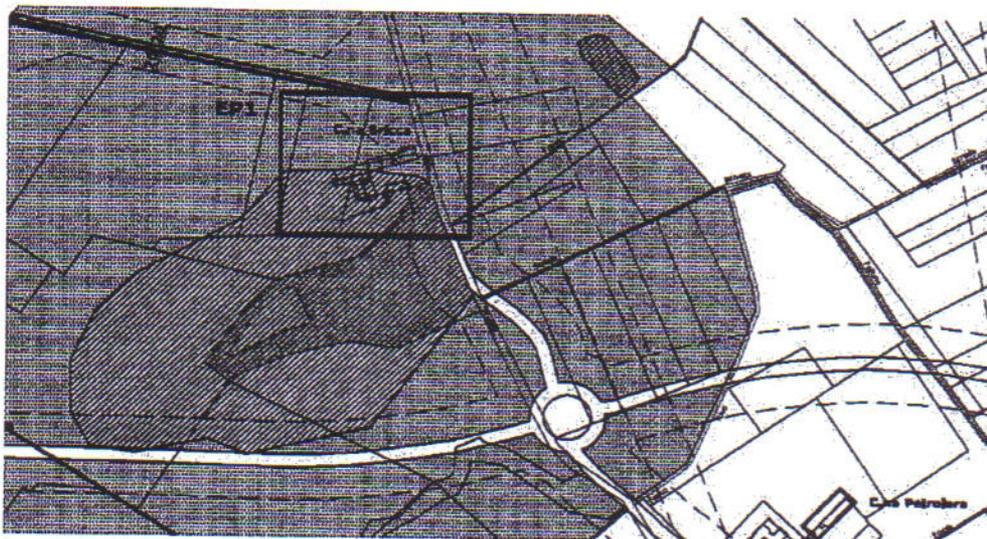


Immagine 5 Estratto cartografico del PRGC con individuazione dell'area interessata dall'intervento.

Prescrizioni derivanti da altri piani o programmi (3):

Piano Territoriale Regionale (PTR) PER LA VALLE DI SUSÀ, approvato con Deliberazione del Consiglio regionale 19 giugno 1997 n. 388-9126).

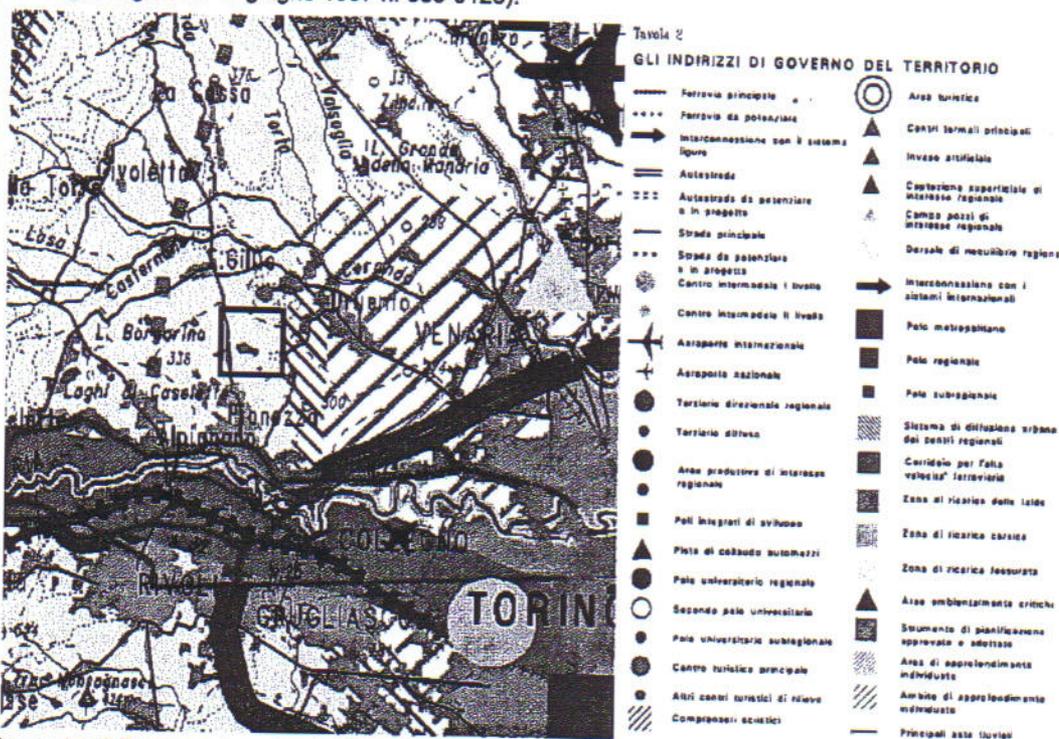


Immagine 6 Estratto cartografico del PTR. Tavola 2 "Indirizzi di governo del territorio"

PianeZZa ricade nell'indirizzo "Dorsale di riequilibrio regionale" definita dall'articolo 53 delle Norme di Attuazione per cui si prevede:

1. Le dorsali di riequilibrio regionale comprendono il sistema di centri dotati di elevata integrazione, che presentano condizioni favorevoli allo sviluppo di tutti i settori. Le dorsali si completano con le interconnessioni con i sistemi internazionali.
2. Esse rappresentano le direttrici privilegiate per gli insediamenti e la rilocizzazione di attività a scala subregionale, e per la realizzazione di infrastrutture di interesse regionale.
3. Direttive.
 - 3.1. I piani territoriali provinciali dovranno definire le direttrici di riorganizzazione degli insediamenti e di potenziamento delle infrastrutture, privilegiando il sistema dei collegamenti a rete lungo le dorsali e dettando le relative prescrizioni per i Prg.
 - 3.2. I piani territoriali provinciali dovranno inoltre dettare indirizzi per il potenziamento delle attività produttive, dei sistemi di comunicazione e dei servizi a scala sovracomunale, promuovendo anche accordi di programma e convenzioni.

Prescrizioni derivanti da regolamenti comunali (4):

Non esistono ulteriori prescrizioni comunali.

Vincoli e altre prescrizioni normative (5):

Sull'area insistono i vincoli descritti dall'art. 53 delle Norme di Attuazione descritti nel paragrafo "Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione".

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

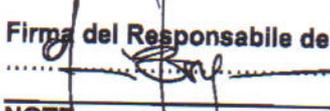
<input checked="" type="checkbox"/>	conforme	alle disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia
<input type="checkbox"/>	parzialmente conforme	
<input type="checkbox"/>	non conforme	

In caso di non conformità indicare:

Tipo di variante urbanistica necessaria (6):
Tempi previsti:

Data 10/06/2008

Firma del Responsabile dell'Ufficio Tecnico



NOTE

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