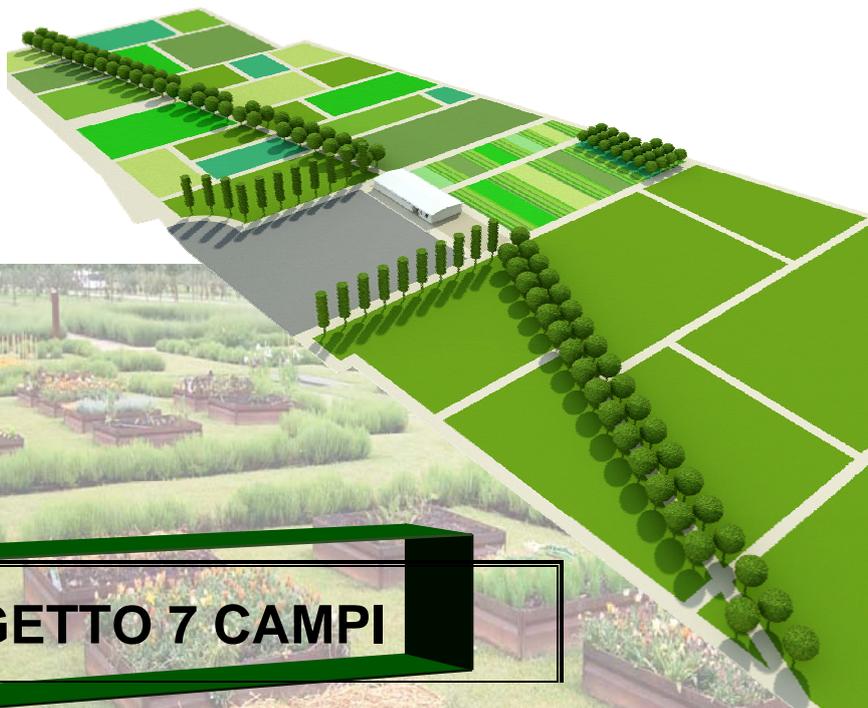
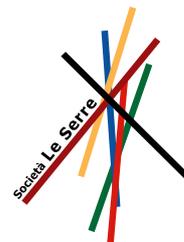
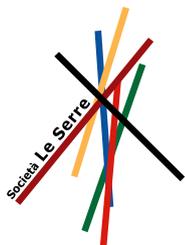


Città di Grugliasco



Le Serre s.r.l. con socio unico



## PROGETTO 7 CAMPI

**“STUDIO DI FATTIBILITA’ PER LA SISTEMAZIONE  
DELL’AREA A VERDE COME DA PROPOSTA  
AGRoINNOVA e DISAFA EX PARCO SPORTIVO  
OFFICINA DEL PAESAGGIO”,**

RELAZIONE DI FATTIBILITA’

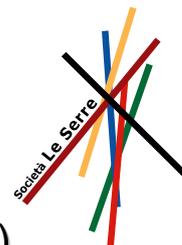
Responsabile unico del procedimento  
Sig. Marco CUCCHIETTI

PROGETTISTA  
**SADO –associati**  
Ingegneria e Architettura

SETTEMBRE 2015



**Le Serre s.r.l.  
Città di Grugliasco**



**Parco Culturale**  
Via Tiziano Lanza, 31 10095 Grugliasco (Torino)  
P.I. 07868770012  
tel. +39 011-78.55.73 - fax +39 011.40.856.79 -  
segreteria@leserre.org

## **INDICE**

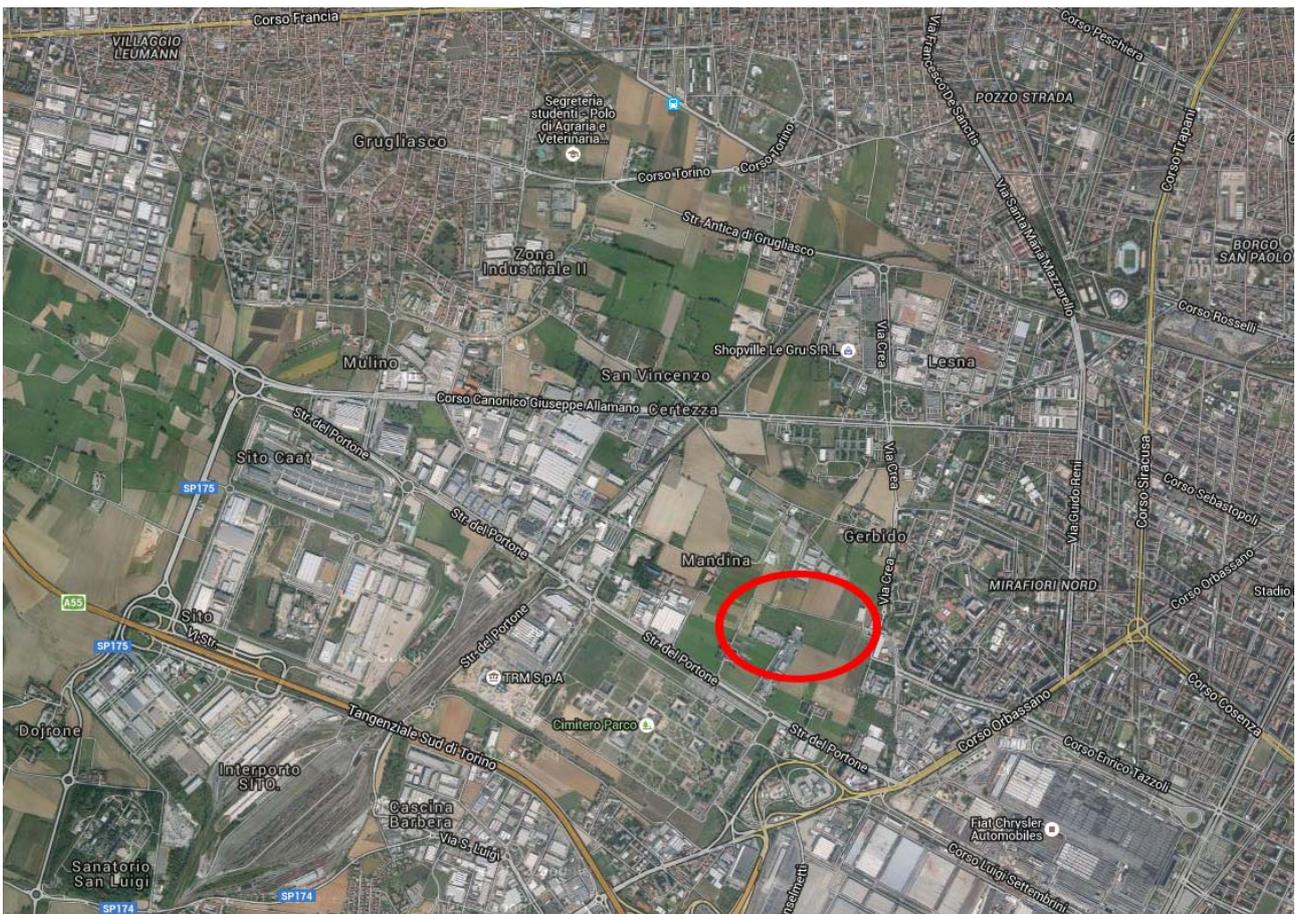
INQUADRAMENTO TERRITORIALE: URBANISTICO .....	3
INQUADRAMENTO TERRITORIALE: CATASTALE .....	7
INQUADRAMENTO TERRITORIALE: AMBIENTALE .....	9
INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO .....	12
I BISOGNI DEL TERRITORIO.....	17
PROGETTO SETTE CAMPI .....	19
CARATTERI PROGETTUALI GENERALI.....	20
INTERVENTI PROGETTUALI ESSENZIALI RICHIESTI .....	20
RIPARTIZIONI E ATTIVITA' .....	21
FINALITA' ED ELEMENTI DI VALORE PUBBLICO .....	24
IL PROGETTO DEL PARCO AGRICOLO .....	25
QUADRO ECONOMICO E STIMA DI MASSIMA .....	31

# INQUADRAMENTO TERRITORIALE: URBANISTICO

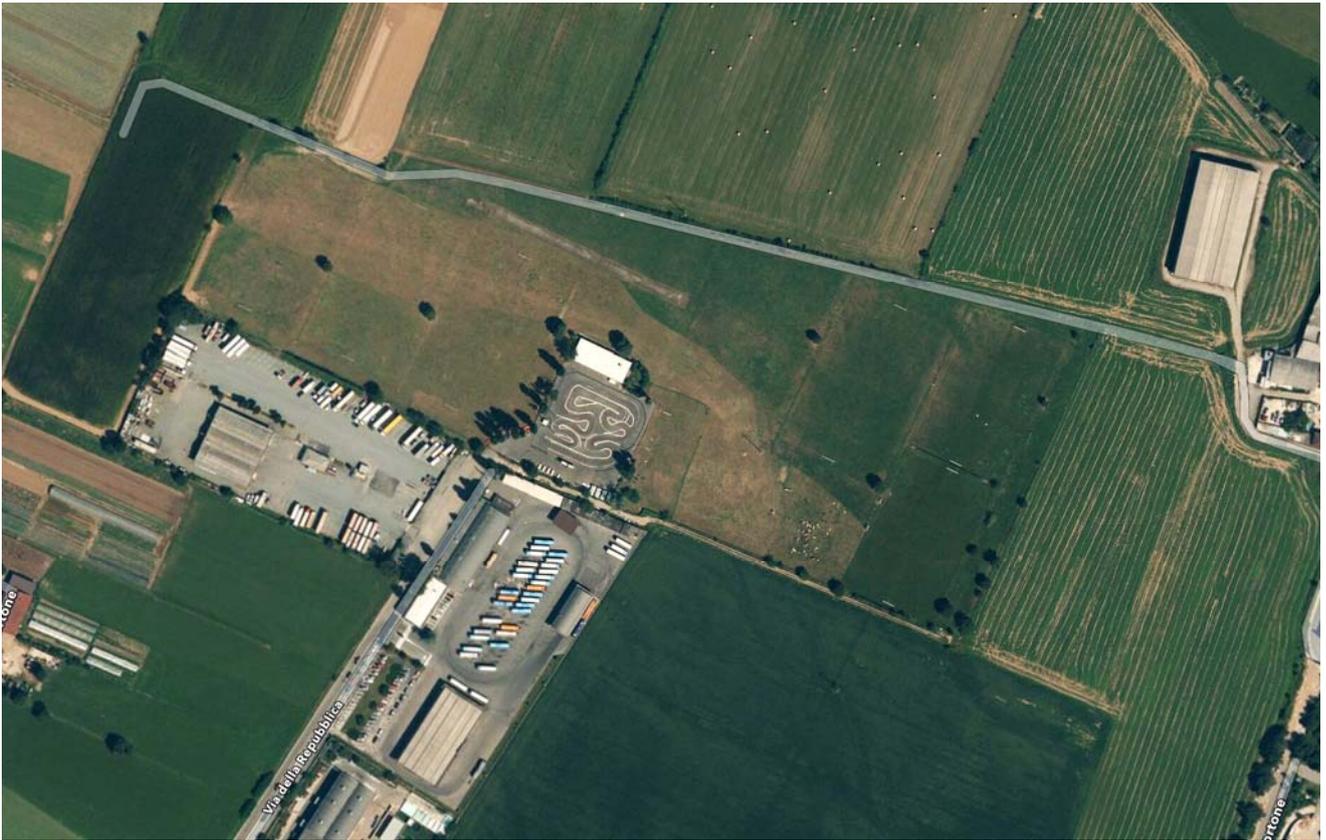
Il presente documento costituisce la descrizione del progetto di redazione dello Studio di Fattibilità della qualificazione dell'area sita in via della Repubblica nel Comune di Grugliasco.

L'area sita in via della Repubblica, di proprietà del Comune di Grugliasco, già utilizzata per impianti sportivi, è pervenuta alla proprietà comunale per effetto della scadenza della convenzione con la Società Sisport, che vi aveva realizzato un complesso sportivo dotato di edificio con spogliatoi.

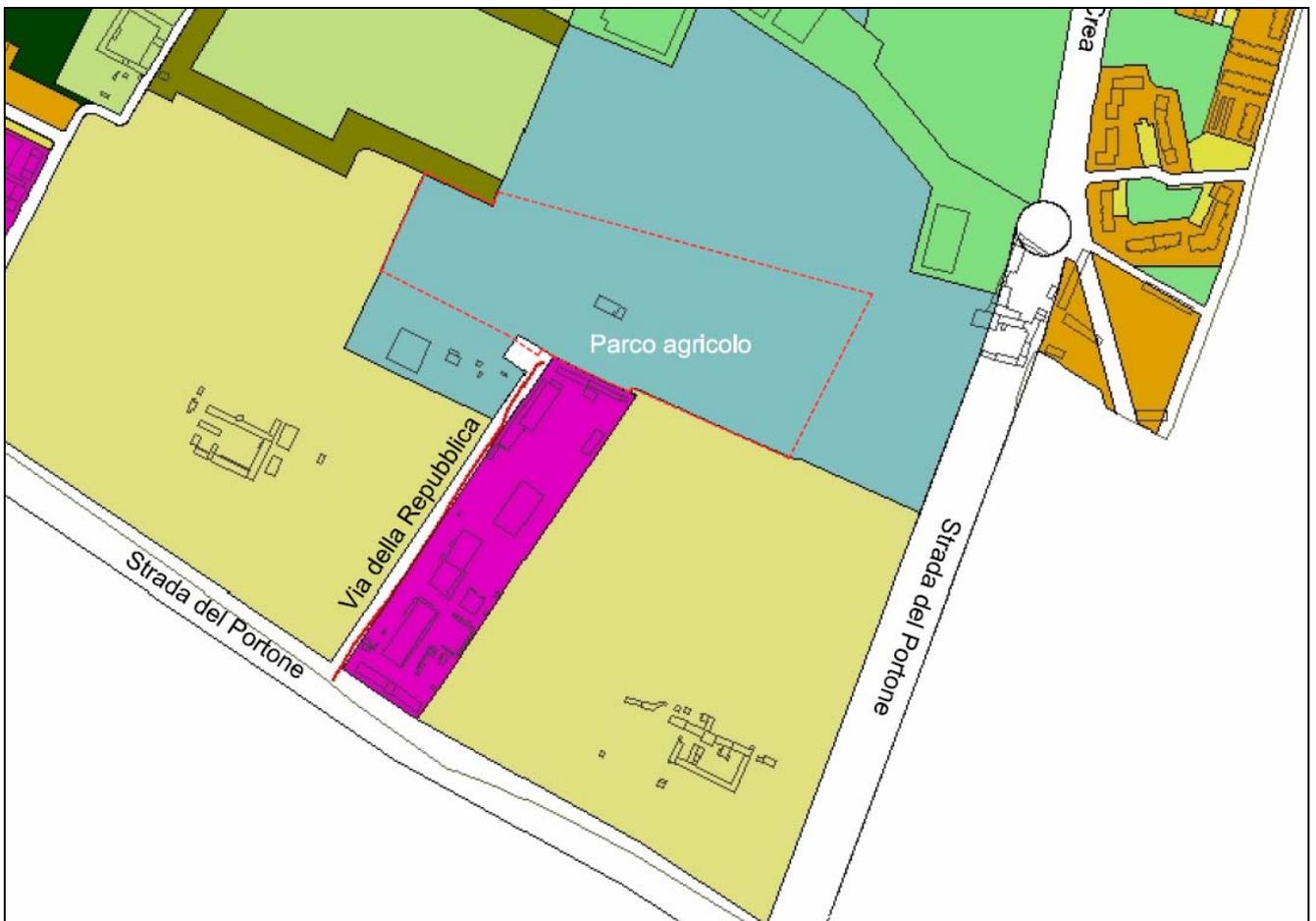
L'area in oggetto è un'area a verde posta all'esterno del tessuto urbano consolidato che l'amministrazione comunale di Grugliasco intende conservare e valorizzare come spazio aperto di fruizione pubblica ad utilizzo agro-naturale.

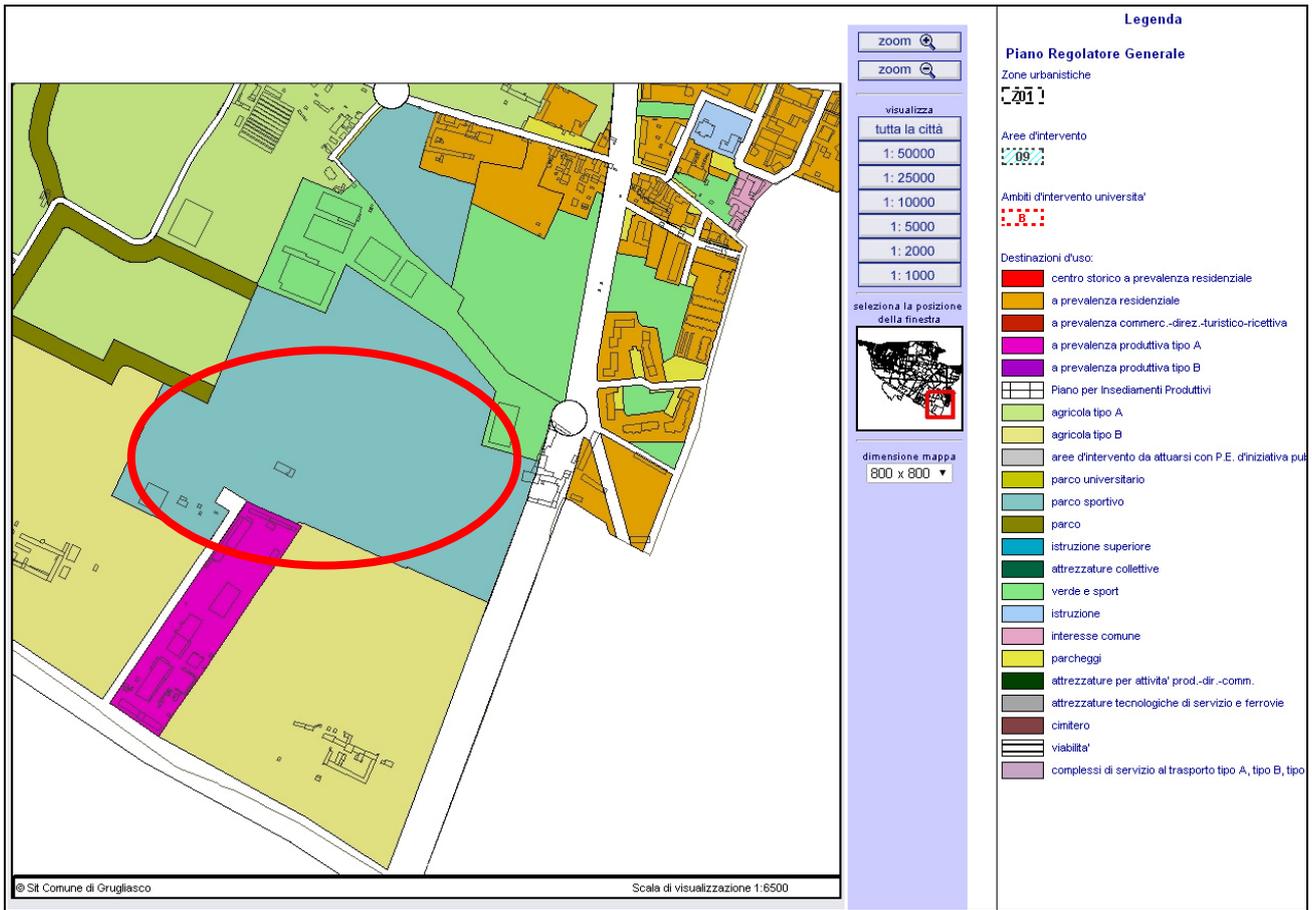


Il Parco agricolo nel contesto cittadino: satellitare di inserimento



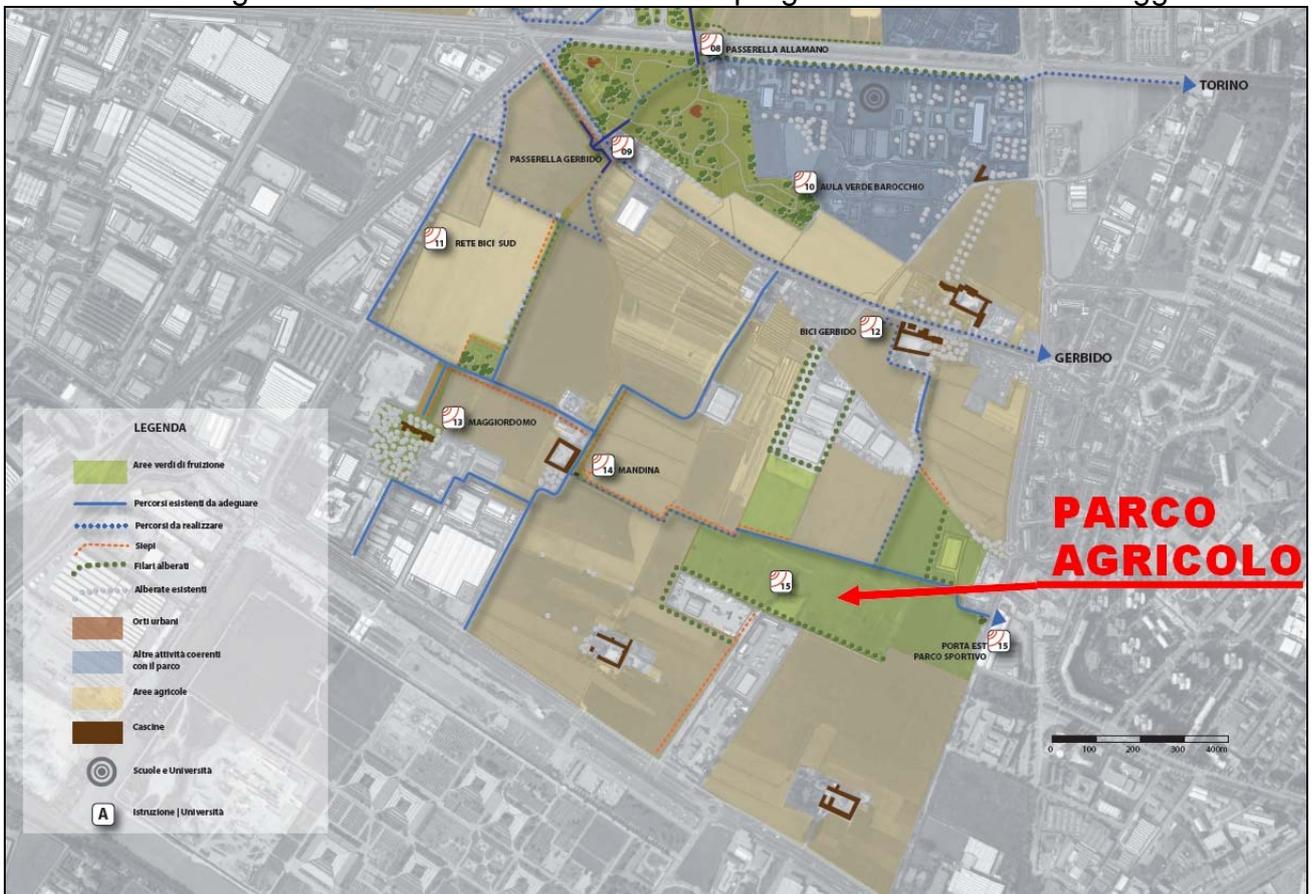
Il Parco agricolo nel contesto urbanistico di P.R.G.C.





Il Parco agricolo nel contesto urbanistico di P.R.G.C.

Il Parco agricolo nel contesto urbanistico del progetto "Officina del Paesaggio"



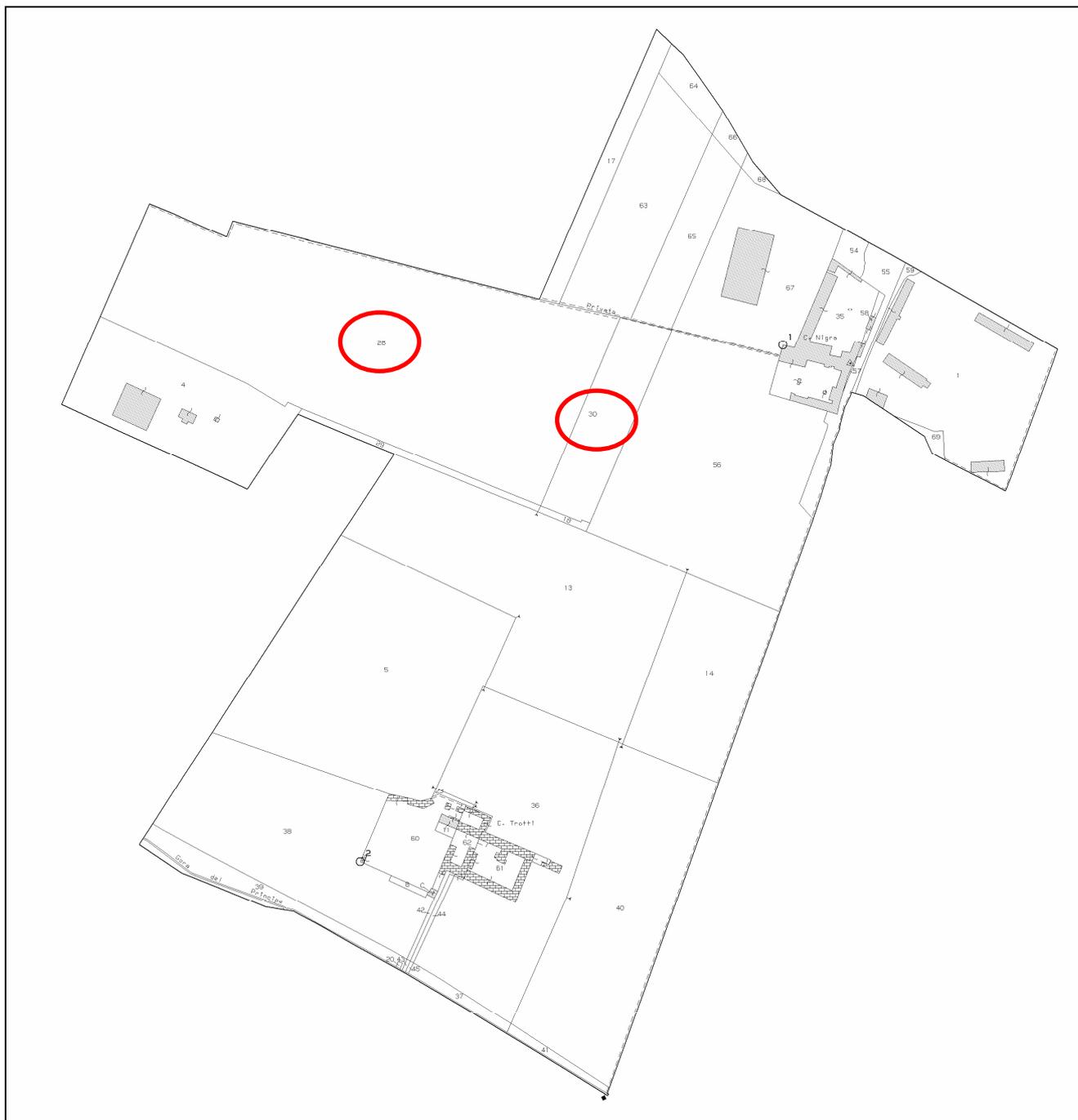
L'Amministrazione Comunale intende procedere con il recupero dell'area e con il suo utilizzo per finalità pubbliche. In tal senso, la sua riqualificazione è stata inserita tra le opere del Piano Strategico di Azione Ambientale , che sono finanziate dalle compensazioni ambientali dovute da TRM per la realizzazione del Termovalorizzatore del Gerbido, in quanto l'area può rappresentare un importante tassello del progetto della città di Grugliasco denominato "Officina del Paesaggio", finalizzato alla conservazione e alla fruizione di un'ampia parte del territorio libero e coltivato della città.

In questo contesto si è concretizzata la possibilità di utilizzo dell'area per la realizzazione di un progetto agro-naturale di sperimentazione in ambito agricolo che vede coinvolti il Comune di Grugliasco, l'Università degli Studi di Torino - Dipartimento di scienze Agrarie, Forestali e Alimentari – DISAFA, l'Università degli Studi di Torino - Centro di Competenza per l'Innovazione in campo agro-ambientale – AGRINNOVA, Coldiretti - Federazione Provinciale di Torino.





Il Comune di Grugliasco mette a disposizione l'area di circa 83.120,00 mq, individuata a catasto al foglio 23, mappali 28 e 30.



Estratto di Mappa Catastale del Comune di Grugliasco, Foglio 23.

## Ufficio provinciale di: TORINO Territorio

---

Situazione aggiornata al : 18/12/2014

Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: GRUGLIASCO Codice: E216  
Foglio:23 Particella:28

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
● COMUNE DI GRUGLIASCO con sede in GRUGLIASCO (TO)	01472860012	Proprieta'		
● SISPORT FIAT SPA CON SEDE IN TORINO	02051440010	Oneri		

## Ufficio provinciale di: TORINO Territorio

---

Situazione aggiornata al : 18/12/2014

Immobile selezionato

Catasto: Terreni Comune: GRUGLIASCO Codice: E216  
Foglio:23 Particella:30

Elenco Intestati

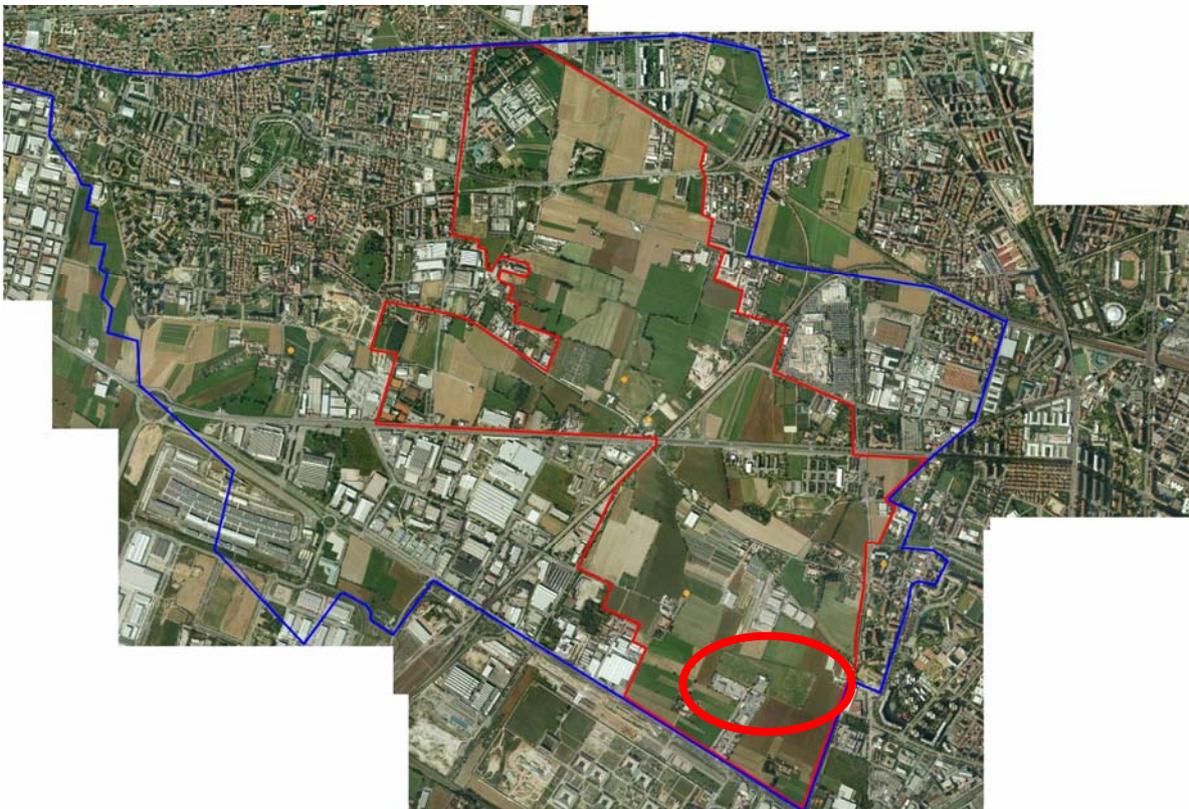
Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
● COMUNE DI GRUGLIASCO con sede in GRUGLIASCO (TO)	01472860012	Proprieta'		
● SISPORT FIAT SPA CON SEDE IN TORINO	02051440010	Oneri		



Il Parco Agricolo è situato in un'area a bassa densità edificatoria, ma con presenze architettoniche e ambientali significative del patrimonio delle cascate storiche della città, manufatti che richiamano il significato di un modello produttivo antico.

Inoltre risulta compreso nel progetto definitivo dell' "OFFICINA DEL PAESAGGIO" (OdP), che descrive il piano delle attività relative alla progettazione e realizzazione delle opere correlate alle misure di compensazione ambientale del termovalorizzatore del Gerbido, 15 specifiche opere, che trovano una loro coerenza in un indirizzo generale approvato dall'amministrazione comunale e descritto nel "Piano Quadro dei Parchi."

Le finalità che il progetto contiene in termini di valorizzazione ambientale sono mirate al recupero del paesaggio agronaturale, al restauro di importanti beni architettonici e alla fruibilità pubblica di aree verdi, anche di grande estensione.



Il progetto OdP insiste su un'area definita dalla linea ferroviaria Torino-Modane a Nord, Strada del Portone a Sud, l'asse C.so Marche a Est, via Da Vinci (Rivoli) a Ovest.

Tra gli obiettivi principali che il piano si prefigge c'è la riqualificazione paesaggistica ed ambientale del territorio agricolo intercluso, e la riqualificazione di beni architettonici (Mandina e Maggiordomo) per la creazione di un polo culturale-ambientale di qualità all'interno dell'OdP.



La manutenzione delle aree sarà in buona parte affidata agli agricoltori locali, mantenendo a destinazione agricola una parte delle superfici oggetto d'intervento.

L'area del Parco Agricolo oggi si presenta come una distesa prativa non gestita, con strutture residue della precedente gestione sportiva.

Sotto il profilo paesaggistico convivono elementi di pregio da

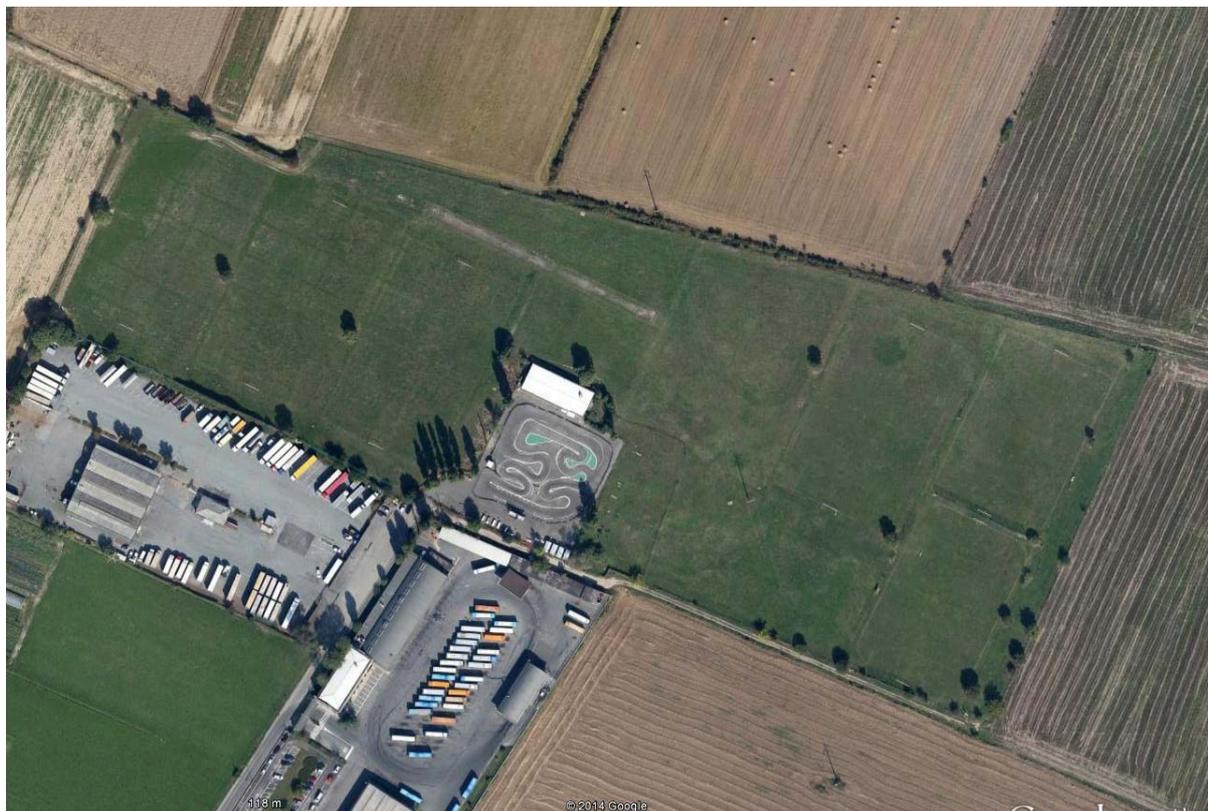


valorizzare ed elementi di detrazione da mascherare.

L'area è facilmente accessibile ed in posizione strategica rispetto al futuro asse di C.so Marche, rendendo quindi possibile ed interessante la realizzazione di un centro agro-naturalistico.



Di seguito si riportano foto aeree dell'area in oggetto e alcune immagini scattate al suolo.





Veduta aerea del piazzale

Vista dall'attuale cancello di ingresso



Vista del piazzale



Due viste del basso fabbricato esistente





Vista dell'area per aziende



Vista degli edifici aziende agricole presenti nel contesto

## I BISOGNI DEL TERRITORIO

Il Comune di Grugliasco ha inserito nel programma delle opere di mitigazione per la costruzione del termovalorizzatore (Sistema dei Parchi), l'intervento relativo alla realizzazione di un nuovo Parco Agricolo. L'ambito di intervento si colloca nella zona sud del territorio comunale vicino al confine con il Comune di Torino.



L'Amministrazione Comunale intende procedere con il recupero dell'area e con il suo utilizzo per finalità pubbliche.

In tal senso, la sua riqualificazione è stata inserita tra le opere del Piano Strategico di Azione Ambientale, che sono finanziate dalle compensazioni ambientali dovute da TRM per la realizzazione del Termovalorizzatore del Gerbido, in quanto l'area può rappresentare un importante tassello del progetto della città di Grugliasco denominato "Officina del Paesaggio", finalizzato alla conservazione e alla fruizione di un'ampia parte del territorio libero e coltivato della città.



### Il Parco agricolo nel contesto urbanistico del progetto “Officina del Paesaggio”

Il progetto “Officina del Paesaggio” prevede inoltre l’adeguamento dei percorsi ciclo-pedonali esistenti (linea blu), e la realizzazione di nuovi percorsi ciclo-pedonali (linea puntinata blu), in adiacenza allo stesso parco agricolo, area verde di fruizione pubblica, riqualificato anche tramite la piantumazione di siepi e filari alberati.

In questo contesto si è concretizzata la possibilità di utilizzo dell’area per la realizzazione di un progetto agro-naturale di sperimentazione in ambito agricolo che vede coinvolti il Comune di Grugliasco, l’Università degli Studi di Torino - Dipartimento di scienze Agrarie, Forestali e Alimentari – DISAFA, l’Università degli Studi di Torino - Centro di Competenza per l’Innovazione in campo agro-ambientale – AGRINNOVA, Coldiretti - Federazione Provinciale di Torino.

Gli enti e le Istituzioni indicate hanno sottoscritto, in data 02/02/2015, un protocollo di intesa che definisce le finalità del progetto: “Progetto sette campi”.

## PROGETTO SETTE CAMPI

Il progetto di Parco Agricolo si inserisce all'interno di un progetto agro-naturale di sperimentazione in ambito agricolo denominato "Progetto sette campi", i cui Soggetti promotori si impegnano ad una comune collaborazione:

**SOGGETTI PROMOTORI**

- Il **Comune di Grugliasco** mette a disposizione l'area di circa 83.120,00 mq, (individuata a catasto al foglio 23, mappali 28 e 30), la struttura ex spogliatoi, e una quota dei finanziamenti derivanti dal cosiddetto terzo stralcio delle compensazioni ambientali per il termovalorizzatore del Gerbido. E' impegnato altresì a sviluppare uno studio di fattibilità/progetto preliminare dell'intervento, a garantire un fattivo supporto tecnico e conoscitivo nelle successive fasi di progettazione e affidamento delle opere, ad avviare i contatti necessari con operatori e associazioni.
- L'Università degli Studi di Torino - Dipartimento di Scienze Agrarie, Forestali e Alimentari - **DISAFA** si è impegnato ad attivarsi per la ricerca di eventuali finanziamenti pubblici per la realizzazione degli interventi, a garantire un fattivo supporto tecnico e conoscitivo nell'ambito della definizione degli aspetti tecnico progettuali e della realizzazione e gestione degli interventi.
- L'Università degli Studi di Torino - Centro di Competenza per l'Innovazione in campo agro-ambientale - **AGRINNOVA** si impegna a sviluppare il progetto individuando - in accordo con gli altri sottoscrittori del protocollo - i partner necessari alla definizione e gestione delle sue diverse fasi e unità di intervento, e si impegna alla ricerca di possibili fonti di finanziamento.
- **Coldiretti** - Federazione di Torino si impegna a partecipare nella fase di coinvolgimento degli imprenditori agricoli, nella definizione delle attività, nei progetti di ricerca e di sviluppo che caratterizzeranno il

progetto .

## CARATTERI PROGETTUALI GENERALI

Il progetto Sette Campi, nelle sue linee generali, risponde pienamente agli obiettivi di valorizzazione ambientale correlata al recupero del paesaggio agronaturale, e alla fruibilità pubblica di aree verdi del territorio della città di Grugliasco contenuti nel progetto denominato "Officina del Paesaggio".

In questo contesto il progetto costituisce un tassello coerente, laddove si configura come area di ricerca, sperimentazione, didattica nell'ambito delle scienze agrarie e alimentari, con contemporaneamente restituzione di aree verdi e percorsi ciclopedonali alla libera fruizione del pubblico, che può trovare occasioni di relax e conoscenza in una situazione dai tratti molto originali.

## INTERVENTI PROGETTUALI ESSENZIALI RICHIESTI



-  recupero e riutilizzo dell'edificio ex spogliatoio
-  recinzione esterna e di ripartizione delle aree da attribuirsi alle attività e alla fruizione libera
-  realizzazione dei principali punti di fornitura acqua e luce
-  realizzazione dei percorsi di accesso e transito
-  sistemazione dell'area a parcheggio.

La specifica natura di progetto agro-naturale renderà necessario prevedere forme di collaborazione e di condivisione con gli operatori agricoli del territorio, le cascine che circondano l'area e i coltivatori. Coldiretti sarà particolarmente impegnata su questo fronte. Non sono escluse possibilità per l'individuazione di promozione e vendita dei prodotti locali direttamente ai consumatori.

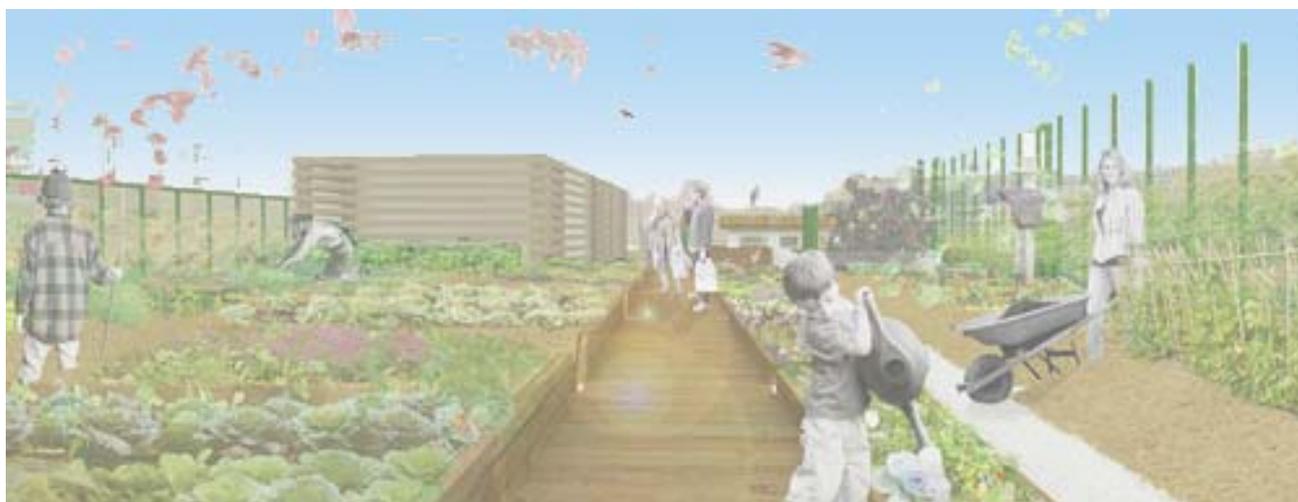


L'area sarà suddivisa in 5 settori, ognuno dei quali caratterizzato da una specifica attività o funzione:



1. area di circa 30.000 m<sup>2</sup> da destinare a sperimentazione in campo fitopatologico, a carico del **Centro Agroinnova** dell'Università di Torino;
2. area di circa 10.000 m<sup>2</sup> da destinare a un laboratorio a cielo aperto per le esercitazioni pratiche, a carico del **DISAFA**, Università di Torino;
3. area di circa 30-40.000 m<sup>2</sup> da destinare alla produzione di colture agrarie, gestita **da privati** con il coordinamento di **Coldiretti**;
4. area contenuta (non oltre i 2000 mq) da utilizzare per lo sviluppo di un progetto di studio, tutela e sviluppo dell'**apicoltura** in territorio periurbano;
5. insieme delle aree destinate **alla fruizione pubblica**, di libero

accesso e collegate tra loro dai percorsi ciclopedonali che permettono l'avvicinamento agli altri settori e all'edificio ex spogliatoio.



Ripartizioni	Attività	Gestione	Fruizione
<b>BLOCCO 1</b> <b>Sperimentazione</b> <b>AGROINNOVA</b> <b>30000 m<sup>2Q</sup></b>	L'area comprende colture orticole, floricole, e un tappeto erboso per sperimentazioni. Una piccola parte della superficie sarà ricoperta da tunnel.  Orto-frutteto agroecologico (+ eventuali animali di bassa corte)  Percorsi didattici per le scuole	AGROINNOVA	Ricercatori universitari  Cittadinanza (visite programmate) Scuole Operatori
<b>BLOCCO 2</b> <b>Laboratorio a cielo aperto</b> <b>DISAFA</b> <b>10.000 mq.</b>	Esercitazioni per studenti  Situazioni di studio e didattica con approccio sperimentale	DISAFA	Studenti e ricercatori universitari Operatori
<b>BLOCCO 3</b> <b>Attività di produzione e coltivazione</b> <b>30/40000 mq</b>	Produzione di lavanda e altre aromatiche in accordo con le aziende del territorio Vivaio per verde urbano	COLDIRETTI E OPERATORI PRIVATI	Finalizzato anche alla sostenibilità economica del progetto
<b>BLOCCO 4</b> <b>Apicoltura</b> <b>2000 mq</b>	Sviluppo di un progetto di studio, ricerca tutela e sviluppo dell'apicoltura in territorio periurbano.	Associazioni impegnate in questo specifico settore	Operatori del settore Scuole
<b>BLOCCO 5</b> <b>Zone di libero accesso</b> <b>2000 mq</b>	insieme di aree destinate alla fruizione, aperte al pubblico e collegate tra loro da percorsi ciclopeditoni che permettono l'avvicinamento agli altri settori e all'edificio ex spogliatoio.	CITTÀ DI GRUGLIASCO	Tutti i cittadini per relax e conoscenza

Nel caso del Blocco 1, gestito da **AGRINNOVA**, si ipotizza un forte coinvolgimento dei ricercatori, che possono sperimentare nuove soluzioni per la difesa sostenibile delle colture, organizzando dei momenti di incontro con le scuole e la cittadinanza (Porte aperte). Questo blocco prevede, da parte di Agroinnova, la preparazione e gestione di parcelle sperimentali che riguardano colture orto-floricole e un piccolo tappeto erboso.

L'area è destinata a sperimentazioni fitopatologiche, mirate a valutare la sostenibilità tecnica, economica e ambientale di diverse strategie di difesa delle colture.

Il Blocco 2 sarà utilizzato dal **DISAFA** come un vero e proprio laboratorio a cielo aperto, destinato a svolgere esercitazioni tematiche e interdisciplinari con gli studenti iscritti ai diversi corsi di studio afferenti al Dipartimento. La parcella destinata a laboratorio a cielo aperto richiede la disponibilità di 4 punti di presa d'acqua. Fermo restando la necessità di una progettazione vera e propria che sarà messa in atto da docenti e studenti del DISAFA è ipotizzabile la messa a dimora di fruttiferi appartenenti al germoplasma piemontese, una sezione erbe aromatiche ed alcune essenze arboree ornamentali.



## FINALITA' ED ELEMENTI DI VALORE PUBBLICO

Il principio generale è quello della tutela e valorizzazione del vasto territorio coltivato della città di Grugliasco, secondo i seguenti elementi di valore pubblico:

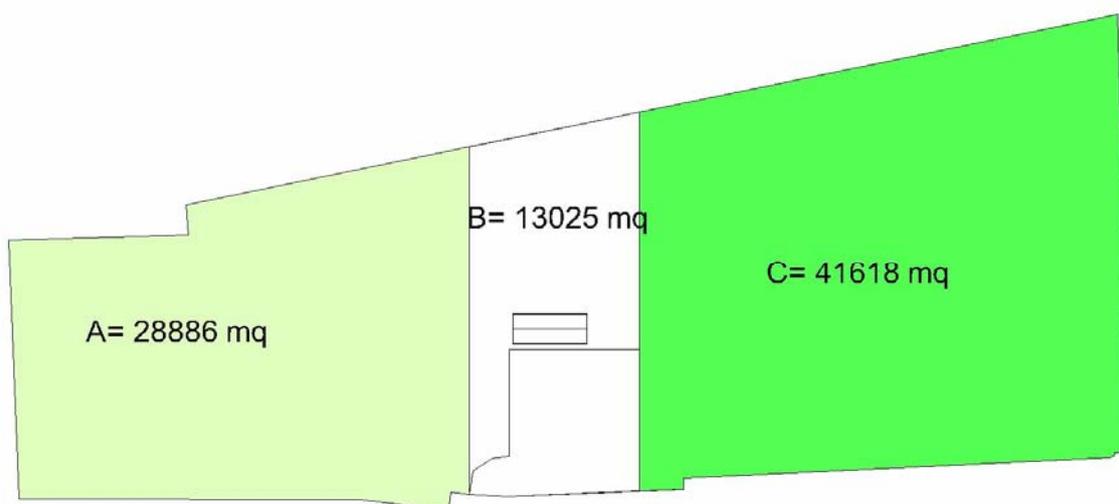
- il progetto ha una finalità generale di **salvaguardia** e sviluppo dell'agricoltura periurbana: la città di Grugliasco ritiene corretto sostenere questa vocazione che occupa un terzo del suo territorio e che rappresenta un'opportunità di lavoro rispettosa dell'ambiente, valorizzandolo e promuovendolo anche presso i giovani;
- il progetto ha valenza **didattica**: si rivolge a tutti i cittadini ma in particolare alle scuole al fine di fornire strumenti in grado di far conoscere maggiormente la realtà della produzione agroalimentare;
- il progetto vuole generare **sinergie** tra coltivatori del territorio e offrire opportunità di mercato locale di differenti tipi di produzioni locali. In questo senso il pubblico potrà avvicinarsi maggiormente al patrimonio delle cascine storiche della città.
- il percorso dedicato all'**apicoltura** consentirà di acquisire conoscenze in merito ai numerosi problemi legati a questa attività;
- l'**edificio ex spogliatoio** può diventare sede di piccole aziende che nascono come spin off dell'Università e che possono collaborare con i diversi soggetti coinvolti. In questo senso il progetto può suggerire anche opportunità occupazionali di cui la maggior parte dei giovani non conosce l'esistenza.
- Infine le **funzioni didattiche** e culturali di Agrinova e Disafa sono una risorsa importante per i numerosissimi cittadini che hanno a disposizione un Orto Urbano in strada del Gerbido quindi non lontano dall'area del progetto.



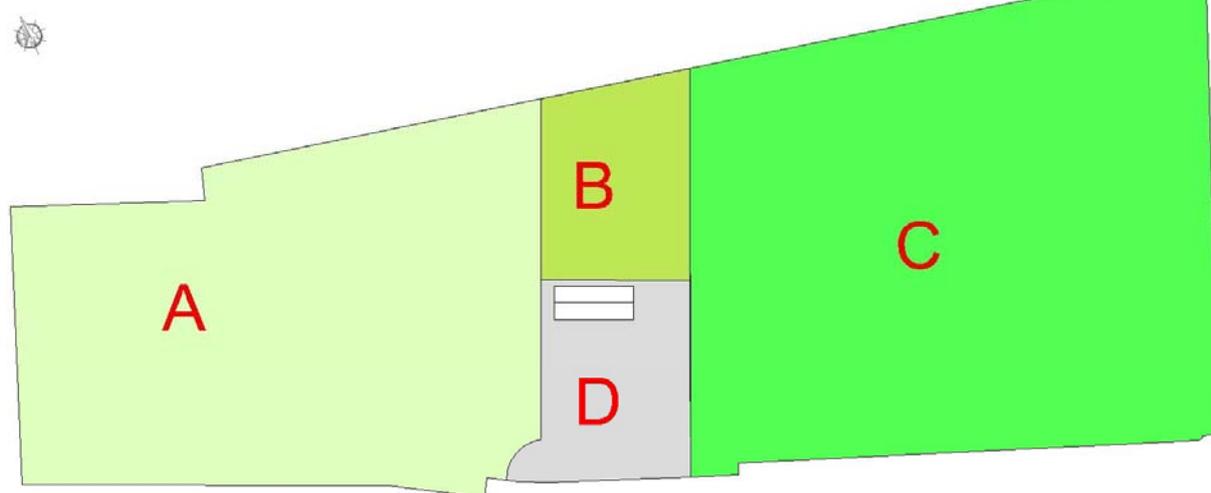


Per la qualificazione dell'area a Parco Agricolo, il progetto prevede la suddivisione della superficie a disposizione in zone tematiche a diversa destinazione ed utilizzo.

Metrature complessive dell'area

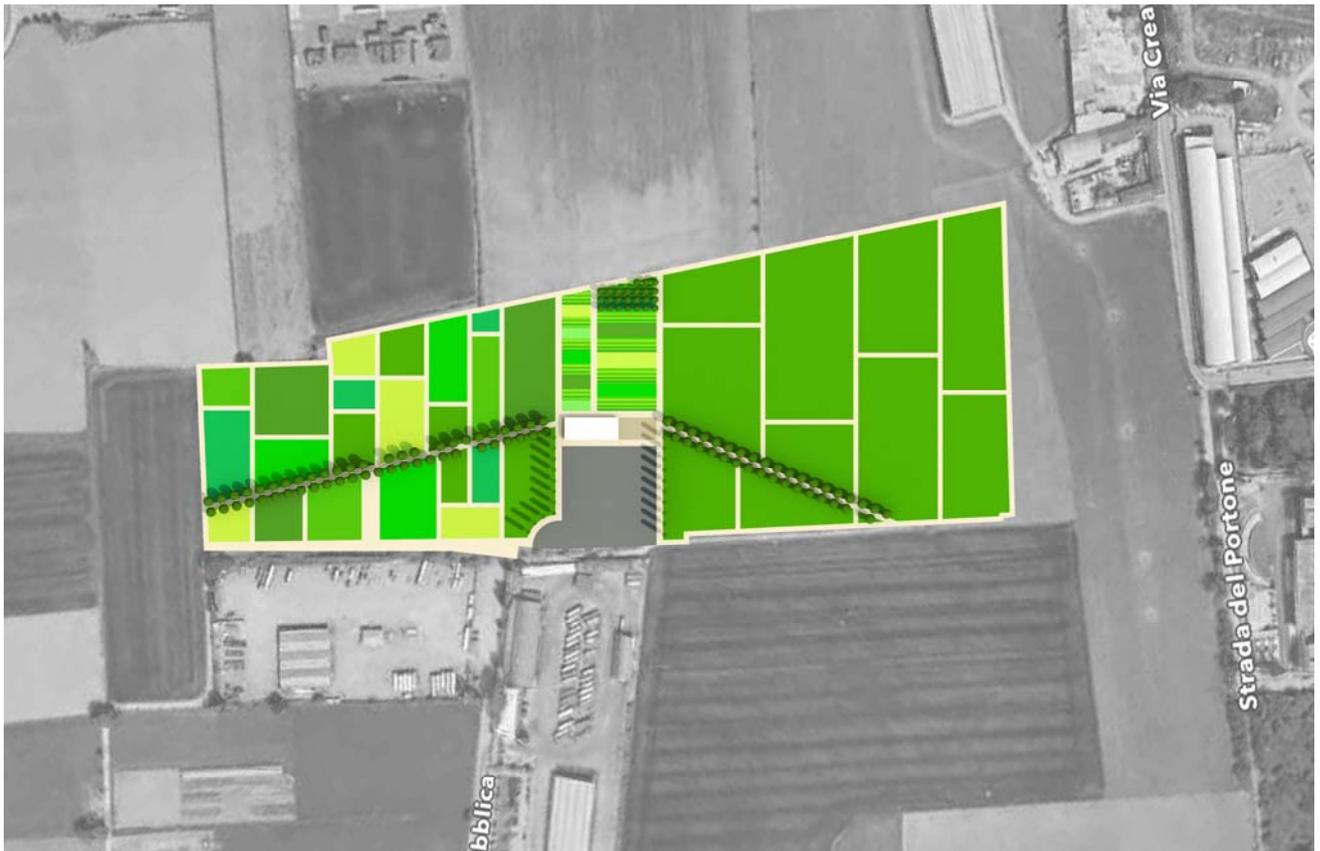


### PLANIMETRIA GENERALE PARCO AGRICOLO

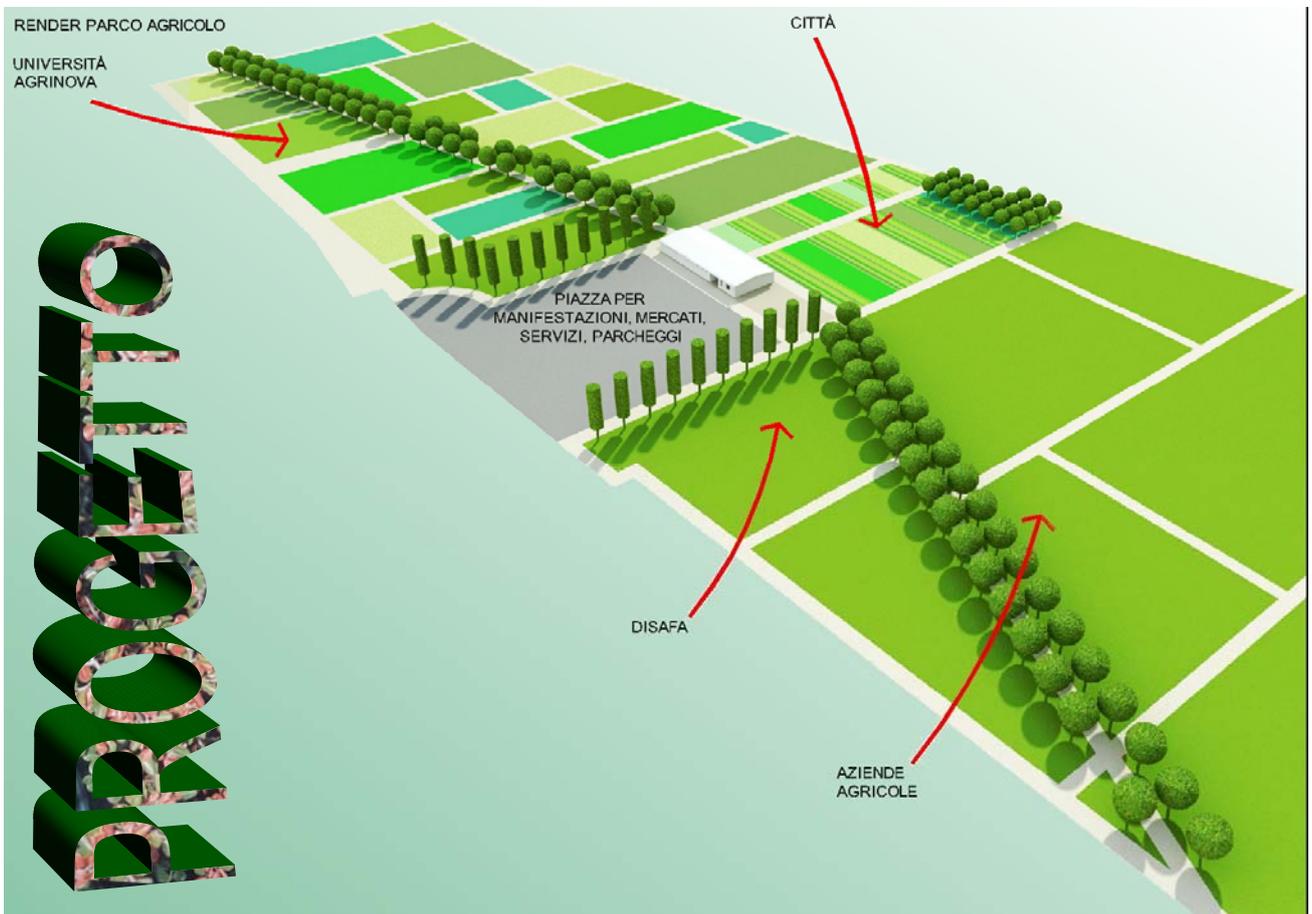


- A** Area destinata all'UNIVERSITÀ - AGRINOVA
- B** Area destinata alla CITTÀ
- C** Area destinata alle AZIENDE AGRICOLE - UNIVERSITA' DISAFA
- D** Area destinata a MANIFESTAZIONI, MERCATI, SERVIZI, PARCHEGGIO

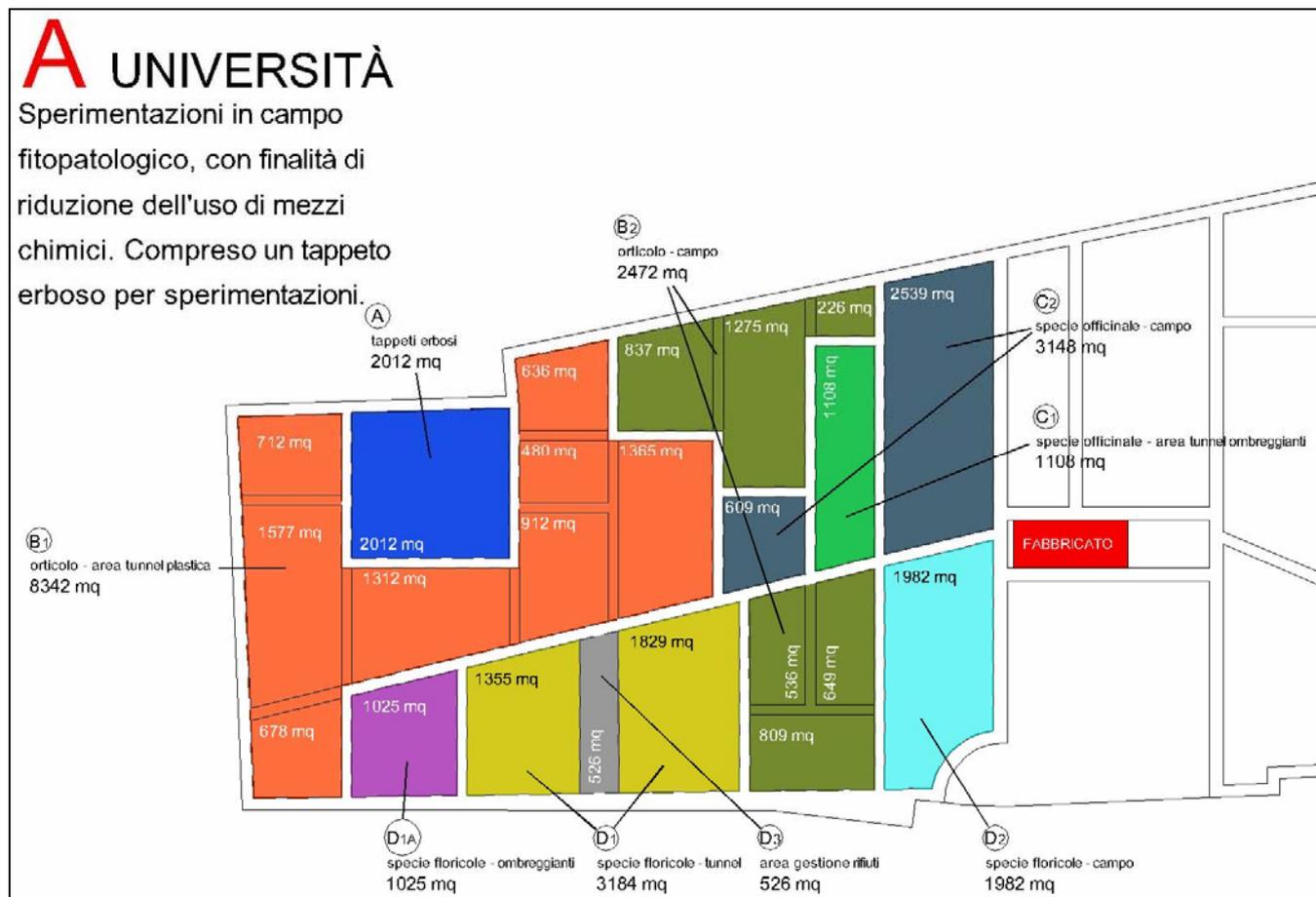
Planimetria di inserimento progettuale sul lotto



Modello tridimensionale della ripartizione funzionale delle aree



Sviluppo della suddivisione in superfici funzionali del blocco A a servizio dell'Università.



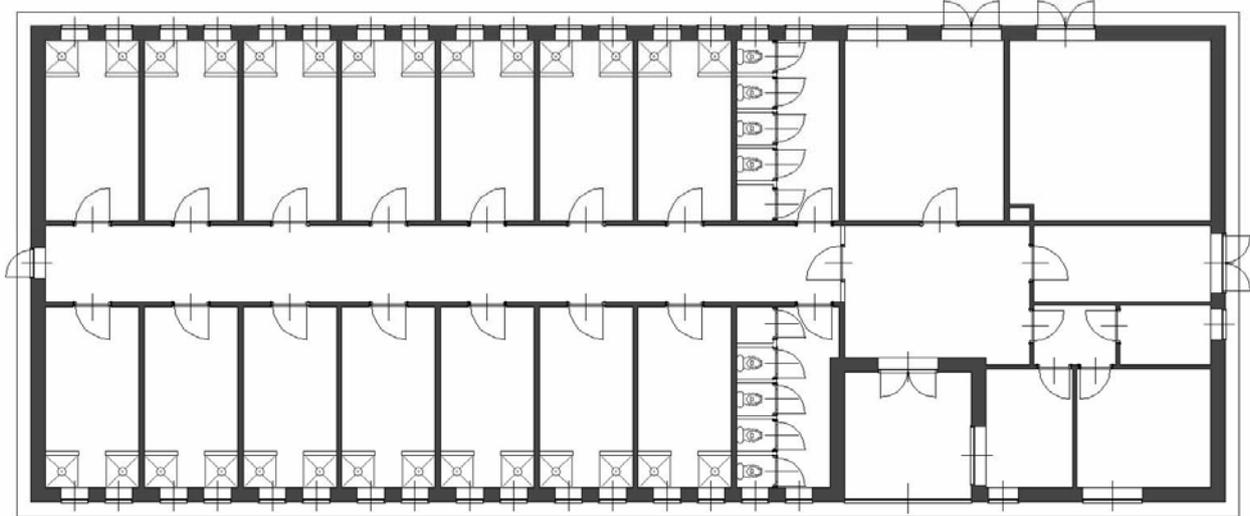
Superficie da dedicare alla sperimentazioni nei settori riportati di seguito:

settore	Ambiente	Superficie m2	Utenze a servizio
<b>Tappeti erbosi</b>	Campo	2000	N.1 punto acqua ; N.1 punto elettrico
<b>Orticolo</b>	Area Tunnel plastica	8000	N.1 punto acqua ; N.1 punto elettrico
	Campo	5000	N.1 punto acqua ; N.1 punto elettrico
<b>Specie officinali</b>	Area tunnel ombreggianti	1000	N.1 punto acqua ; N.1 punto elettrico
	Campo	3000	N.1 punto acqua ; N.1 punto elettrico
<b>Specie floricole</b>	Tunnel	3000	N.1 punto acqua ;
	Ombreggianti	1000	N.1 punto elettrico
	Campo	2000	N.1 punto acqua ; N.1 punto elettrico
Area gestione rifiuti		500	N.1 punto acqua ; N.1 punto elettrico

\*15% zone capezzagne e movimentazioni (4500 m<sup>2</sup>).

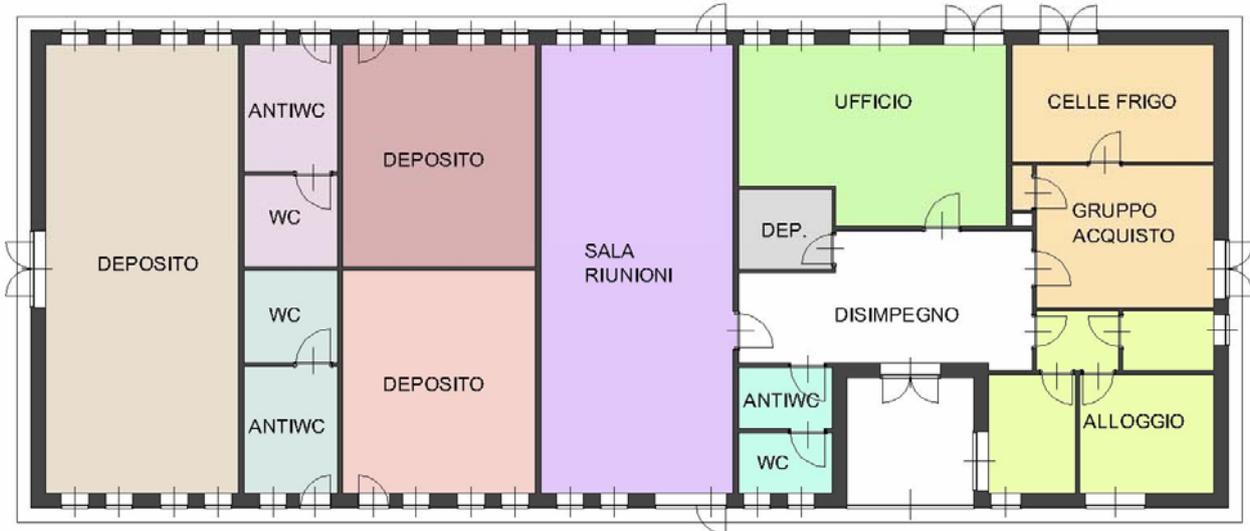
Piante di stato attuale e di progetto dell'edificio ex-spogliatoio

**D** PALAZZINA A SERVIZI - STATO ATTUALE



Trasformazione dell'edificio in struttura multifunzionale a servizi

PALAZZINA A SERVIZI - PROGETTO



### Apicoltura



### Lavanda





Recinzione in legno e rete metallica



## QUADRO ECONOMICO E STIMA DI MASSIMA

### DISPONIBILITA' ECONOMICA (980.000,00)

#### QUADRO ECONOMICO

<b>A</b>		<b>IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI</b>	<b>Euro 722.500,00</b>
	A1	Opere edili, impiantistiche per la realizzazione dell'adeguamento dell'edificio esistente	<b>Euro 722.500,00</b>
		lavori a base d'asta soggetti a ribasso d'asta	euro 685.375,00
		oneri per la sicurezza, e per il conferimento in discarica, non soggetti a ribasso, valutati in misura del 5% circa NON SONO SOGGETTI al ribasso d'asta	euro 37.125,00
<b>B</b>		<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	<b>euro 98.550,00</b>
	B1	Pubblicità,	euro 1.000,00
	B2	Commissione di gara	euro 1.000,00
	B3	Collaudi	euro 2.000,00
	B4	Spese tecniche progettazione, coordinamento sicurezza, direzione lavori, assistenza e contabilità,	euro 70.800,00
	B5	Oneri fiscali spese tecniche	euro 19.031,00
	B6	IVA 22% su <b>A1</b>	euro 185.950,00
	B7	Imprevisti Comprensivi di IVA,	euro 4.719,00
		<b>TOTALE</b>	<b>euro 980,000,00</b>

<b>STIMA di MASSIMA - Realizzazione opere di realizzazione parco agricolo</b>		
<b>n.b.</b> La presente stima va riferimento all'Elenco Prezzi per l'esecuzione di Lavori Pubblici della Regione Piemonte.		
allestimento cantiere e opere connesse alla sicurezza, conferimento materiali in discarica	euro	37.125,00
opere relative alla realizzazione della ristrutturazione dell'edificio esistente, allacci e opere connesse	euro	351.625,00
opere relative alla realizzazione di nuove tettoia in carpenteria metallica e relativi wc per i due settori università e aziende agricole	euro	45.300,00
opere relative alla realizzazione della nuova recinzione sistema di videocontrollo, e opere connesse	euro	75.600,00
opere relative alla realizzazione della sistemazione del piazzale di ingresso e relativa infrastrutture, e opere connesse	euro	40.700,00
opere relative alla realizzazione della sistemazione dell'area orti-città e opere connesse	euro	36.300,00
opere relative alla realizzazione della sistemazione dell'area università	euro	76.200,00
opere relative alla realizzazione della sistemazione dell'area aziende agricole e opere connesse	euro	59.650,00
		-----
<b>TOTALE</b>	<b>euro</b>	<b>722.500,00</b>