

Lo scrivente [redacted] proprietario dell'immobile sito in Venaria Reale (TO), via [redacted]
[redacted] collocato nell'area urbanistica Bg1 del PRG e nella Scheda di approfondimento normativo P3.2 (C3 n. 12 Area mista) del Piano d'Area, preso atto della documentazione della III^a Variante al Piano d'Area del Parco La Mandria

presenta osservazione

al fine di una riduzione della fascia di rispetto da metri 10 (dieci) a metri 5 (cinque) della Gora dei Ronchi – Ramo Martiny all'interno, quindi, dell'area Bg1 in cui è collocata la proprietà dello scrivente.

Tale richiesta di modifica è motivata dal fatto che sono cambiate le problematiche geologiche del contesto, come meglio illustrato nel lavoro "Studio di fattibilità per l'individuazione di soluzioni tecniche atte alla risoluzione delle problematiche idrologiche/urbanistiche legate alla Gora dei Ronchi - Ramo Martiny nel complesso produttivo" eseguito nel Luglio 2018 dal Geologo Dott. [redacted] su incarico del Consorzio Artico, che si allega.

Lo strumento urbanistico vigente fu predisposto in base alle caratteristiche geologiche e di assetto del territorio di Venaria Reale presenti negli anni della sua elaborazione, adozione ed approvazione, cioè tra il 2000 e il 2005. Le relative prescrizioni, riferite all'area normativa in cui è collocato l'immobile in questione, furono messe a punto in considerazione delle problematiche rilevate al tempo. Il Piano d'Area riprende le indicazioni dello strumento urbanistico vigente del Comune di Venaria Reale, come riportato nell'Allegato A – Analisi della pianificazione locale per le aree soggette a Scheda di approfondimento normativo per quanto riguarda la fascia di rispetto della Gora.

Dopo il 2005 sono state realizzate opere di regimazione idraulica del Rio Valsorda/Gora dei Ronchi con la realizzazione dello scolmatore verso il T. Stura di Lanzo, nell'ambito della realizzazione della S.P. 501 della Reggia, che hanno profondamente mutato le condizioni di pericolosità geologica rispetto a quanto era stato rilevato all'epoca della redazione degli studi geologici per la Revisione del PRGC, approvata appunto nel 2005.

Anche la situazione delle Fasce P.A.I. è mutata in seguito all'approvazione delle fasce sul T. Ceronda e relativo raccordo con la fasce Stura, come pure l'entrata in vigore del P.G.R.A. (Piano Gestione Rischio Alluvionale), disposti dall'Autorità Distrettuale del Fiume Po.

Ai fini di una corretta individuazione della fascia di rispetto della Gora, è stato eseguito rilievo topografico dal Geom. [redacted] che ha riportato graficamente l'andamento della fascia pari a 10 m dalla sponda.

L'importanza di tale modifica della fascia di rispetto risiede nel fatto che in tal modo si possono recuperare immobili (tra cui anche quello in mia proprietà) presenti nell'area produttiva di particolare interesse, anche sotto il profilo storico, nel contesto dell'area protetta.

L'introduzione nel Piano d'Area della fascia di rispetto di metri 5, anziché metri 10, per le motivazioni meglio illustrate nella Relazione allegata del Geologo [redacted] sostituirebbe la norma del PRG in base all'art. 12 comma 7 della Legge quadro delle aree protette n. 394/1991 che così recita: *"7. Il piano ha effetto di dichiarazione di pubblico generale interesse e di urgenza e di indifferibilità per gli interventi in esso previsti e **sostituisce** ad ogni livello i piani paesistici, i piani territoriali o urbanistici e ogni altro strumento di pianificazione."*

Venaria Reale, 15/05/2024

ALLEGATO: "Studio di fattibilità per l'individuazione di soluzioni tecniche atte alla risoluzione delle problematiche idrologiche/urbanistiche legate alla Gora dei Ronchi - Ramo Martiny nel complesso produttivo" redatto dal Geologo [redacted] nel 2018



Luglio 2018

CONSORZIO ARTICO

Studio di fattibilità per l'individuazione
di soluzioni tecniche atte alla risoluzione
delle problematiche idrologiche/urbanistiche
legate alla Gora dei Ronchi – Ramo Martiny
nel complesso produttivo
Relazione illustrativa

Comune di Venaria Reale
Città Metropolitana di Torino



1. PREMESSA

L'area produttiva denominata Consorzio artico si trova in un ambito del territorio comunale caratterizzato da condizioni di pericolosità geologica elevata, documentate negli Allegati geologici allo strumento urbanistico, approvato con Del.G.R. n° 32-14962 del 7/3/2005.

Tali condizioni hanno comportato la perimetrazione dell'area edificata ai sensi della Circolare del P.G.R. 6/5/1996 n° 7/LAP L.R. 5/12/1977 n° 56, e s.m.i. *Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici* e della *Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8/5/1996 n° 7/LAP*, del dicembre 1999, che pertanto nello strumento urbanistico rientra nella Classe IIIb₁, come rappresentato nell'Allegato tecnico 2.1.3 - *Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*.

La relativa Scheda d'area normativa prescrive la progettazione e la realizzazione di opere che comportino una riduzione delle condizioni di pericolosità geologica locale, al fine di consentirne un utilizzo urbanisticamente compatibile.

Su incarico del Consorzio Artico, ed in collaborazione con l'Arch. [REDACTED] è stato condotto uno studio svolto nei seguenti punti:

- raccolta di tutti gli elementi utili alla problematica, presso le diverse fonti istituzionali e tecniche, rispetto al quadro conoscitivo formato al momento della conclusione degli elaborati della Revisione del PRGC (Dicembre 2001 con aggiornamento Maggio 2004);
- esecuzione di sopralluoghi di verifica delle condizioni del sistema idrografico locale, stato di manutenzione e situazioni di criticità attuali, caratteristiche e funzionalità dei manufatti idraulici eseguiti dopo gli eventi alluvionali e l'approvazione della Revisione del PRG (2005), etc.;
- elaborazione di un progetto GIS che sintetizzi e rappresenti graficamente tutti gli elementi significativi ed utili alla definizione delle problematiche idrologiche locali;
- verifica di fattibilità di soluzioni tecniche per la riduzione del rischio geologico/idraulico nell'insediamento produttivo del Consorzio Artico, svolta con le seguenti operazioni e secondo i seguenti criteri:
 - individuazione delle possibili soluzioni tecniche alternative;
 - esecuzione di rilievo topografico degli elementi significativi lungo i possibili tracciati di opere scolmanti, al fine di implementare le quote delle basi topografiche D.T.M. (Digital Terrain Model) e della cartografia tecnica disponibili;
 - analisi, confronto e valutazione in forma preliminare dei costi/benefici tra le soluzioni possibili;
- esame della documentazione tecnica relativa al Progetto di sistemazione idraulica del Rio Valsorda (acquisito presso il Settore Lavori Pubblici della Città di Venaria Reale) redatto dall'Ing. L. Martina di Polithema-Studio Associato nel Luglio 2003, nell'ambito degli interventi collegati alla realizzazione della S.P. 501 della Reggia;
- valutazione dell'efficacia degli interventi di sistemazione idraulica realizzati localmente nel periodo successivo alla redazione della Revisione del PRG (approvato nel 2005), ai fini di una riduzione della pericolosità geologica locale rispetto all'insediamento del Consorzio Artico.

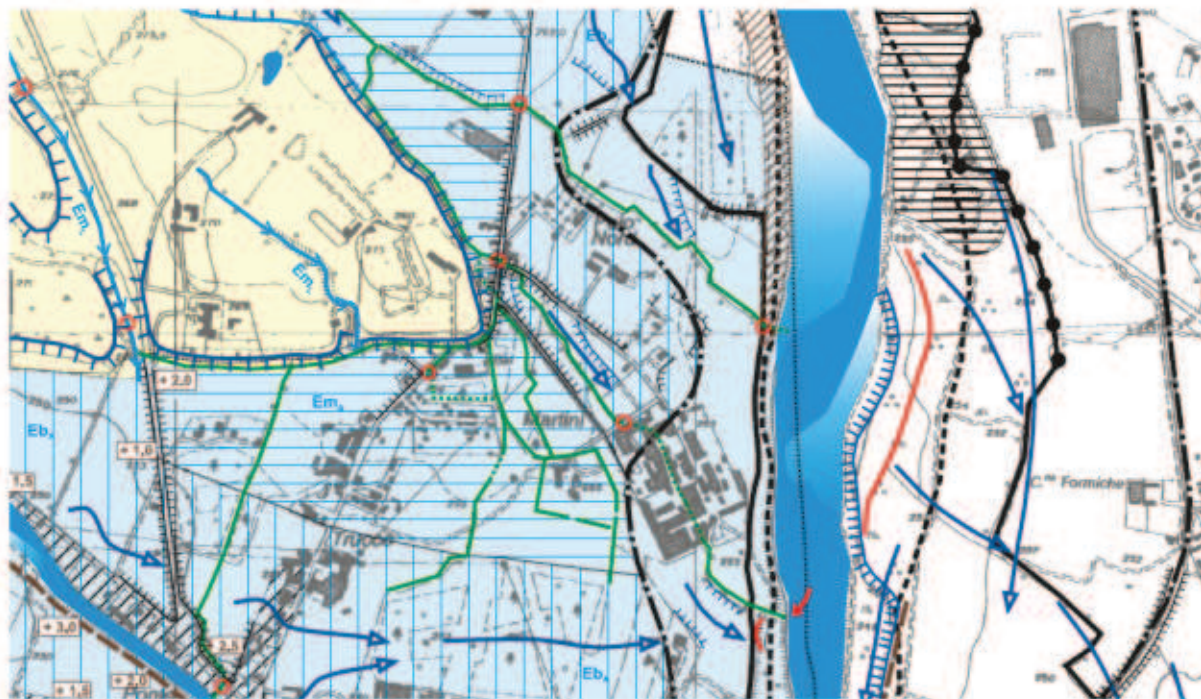
Il quadro normativo di riferimento è formato dall'insieme delle disposizioni regionali di settore e di quelle emanate dall'Autorità di Bacino del F. Po (ora Distretto Padano).

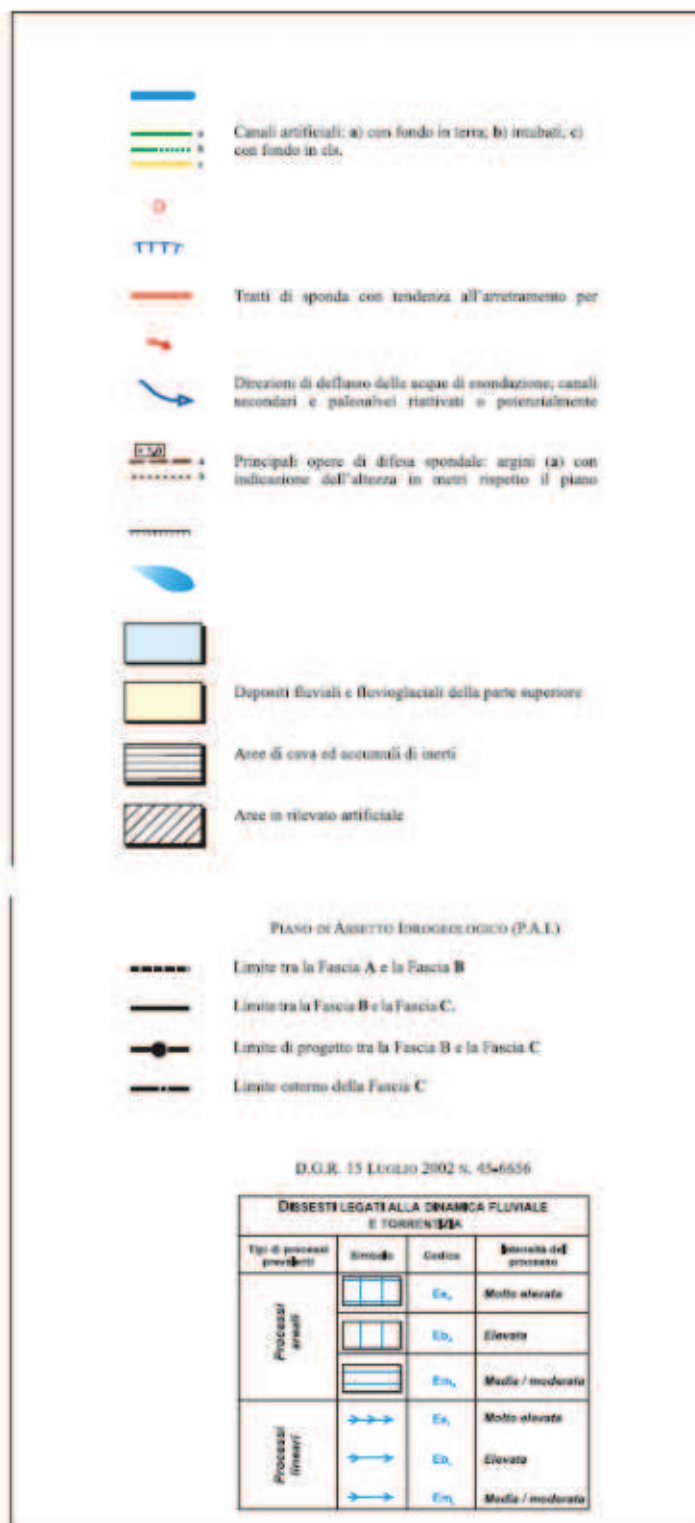
Nello svolgimento del lavoro è stata utilizzata la consistente documentazione che riguarda gli aspetti geologici, geomorfologici, idrologici, idraulici ed ambientali riguardanti la zona di confluenza dei Torrenti Ceronda e Stura di Lanzo, raccolta nel corso dell'esecuzione degli studi per la redazione degli Allegati geologici allo strumento urbanistico comunale e dei lavori condotti dallo scrivente per conto dell'Amministrazione comunale, del Parco Regionale La Mandria, della Provincia di Torino, etc.. Tale materiale è stato analizzato e verificato, estraendone gli elementi di interesse.

2. INQUADRAMENTO GENERALE

Sono state analizzate di seguito le diverse componenti geomorfologiche ed idrologiche utili all'inquadramento locale dell'area.

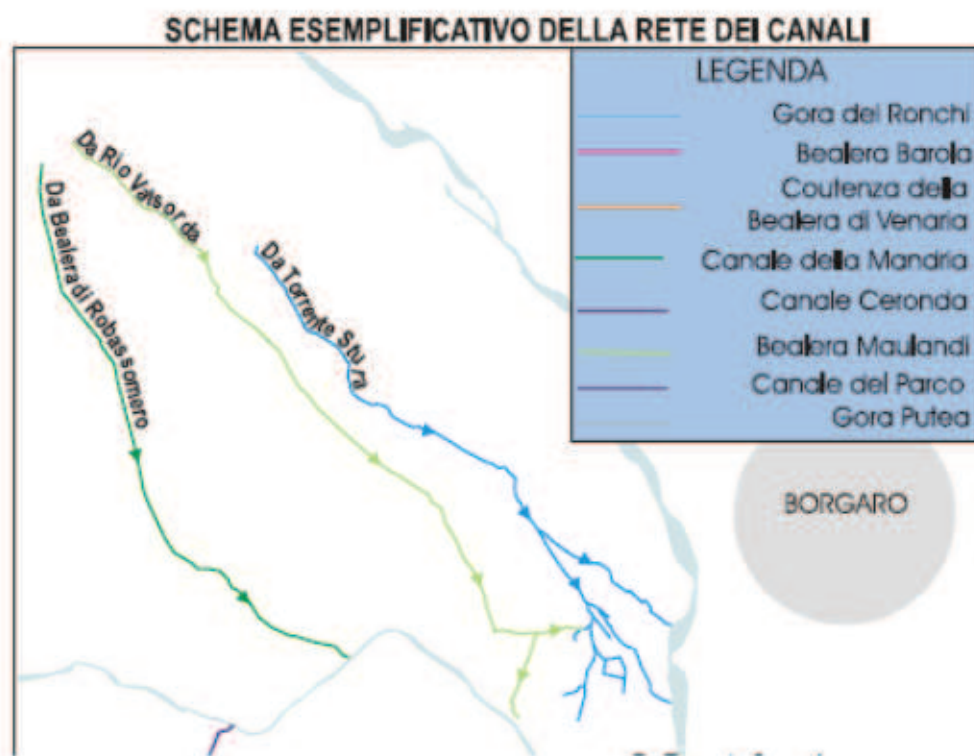
Il contesto geomorfologico locale è osservabile nello stralcio cartografico di seguito e relativa legenda, tratto da 2. *Allegati tecnici* alla Revisione del PRG, 2.1 *Analisi geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e idrologiche*, 2.1.2. *Carta geologica-geomorfologica e dei dissesti*, con aggiornamento a Maggio 2004.





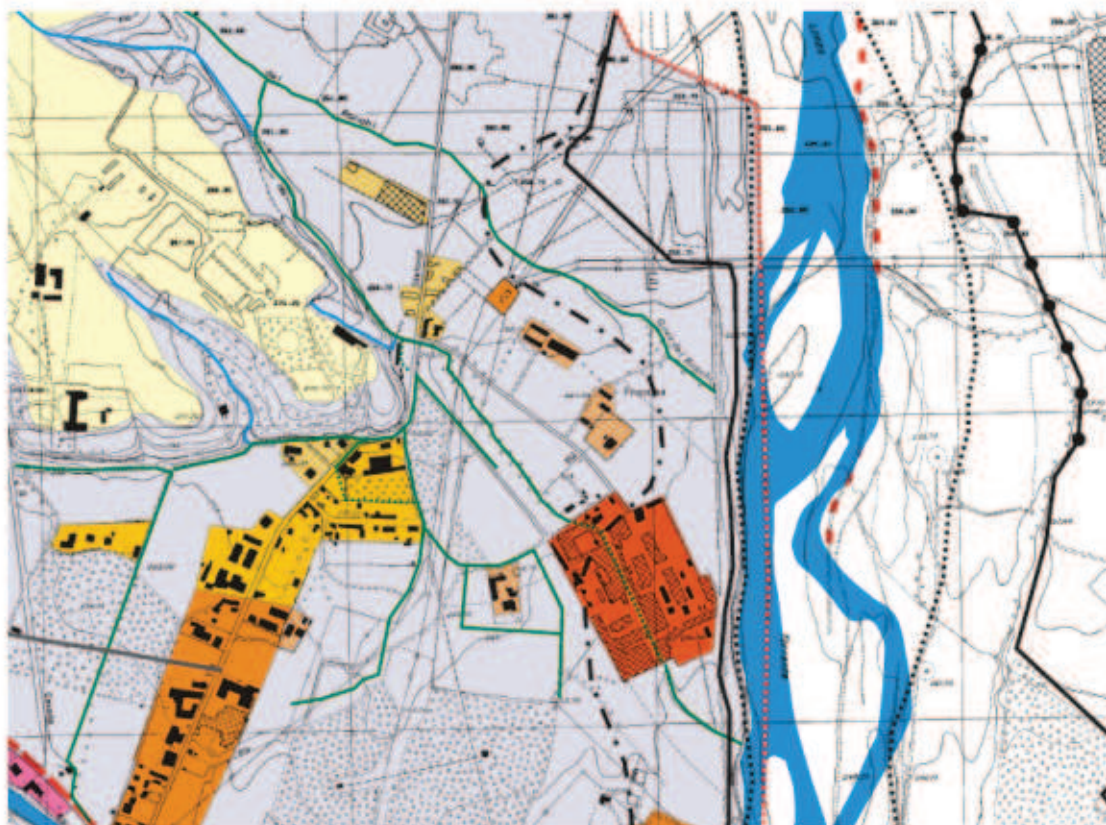
Per quanto riguarda gli aspetti idrologici, l'ambito è osservabile nello stralcio cartografico di seguito e relativa legenda, tratto da 2.1.5. *Carta dell'idrografia*, con aggiornamento a Dicembre 2001.





La cartografia mostra la situazione idrografica, sia del sistema idrografico naturale che del reticolato artificiale, osservata nel periodo dei rilievi per l'adeguamento al P.A.I. (Piano di assetto idrogeologico del Bacino del Po, disposto dall'Autorità di Bacino del F. Po) dello strumento urbanistico comunale.

Per quanto riguarda la classificazione del territorio relativamente alle condizioni di pericolosità geologica documentate (sulla base della documentazione storica, delle osservazioni di terreno, dei fenomeni alluvionali recenti, etc.) e potenziali (per effetto dei possibili fenomeni della dinamica fluviale principale e minore, etc.), la relativa rappresentazione è riportata nello stralcio cartografico di seguito e relativa legenda, tratto dall'elaborato 2.1.3. *Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*, con aggiornamento a Dicembre 2001.



Classe IIIa: pericolosità geologica elevata. Aree inedificate, o caratterizzate dalla presenza di edifici sparsi (alcuni raggruppati ed evidenziati con tratteggio), inondabili dai Torrenti Stura di Lanzo e Ceronda, con fenomeni di allagamento connessi alla rete idrografica minore e con problemi di risalita della falda al p.c. in concomitanza degli eventi alluvionali.

Porzioni di territorio inidonee all'utilizzazione urbanistica.

Non sono ammesse nuove costruzioni se non quelle strettamente necessarie per lo svolgimento delle funzioni legate all'agricoltura, alla fruizione del Parco della Mandria o a fini pubblici o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili.

I progetti e la realizzazione delle nuove costruzioni dovranno essere supportati da uno studio dettagliato di compatibilità geomorfologica che dimostri anche le modalità di minimizzazione delle condizioni di rischio cui è subordinato l'intervento.

Sono ammessi altresì gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Qualora questi comportino modifiche planimetriche dei manufatti, il progetto e la realizzazione degli interventi dovranno condurre ad una riduzione delle condizioni di rischio.



Classe IIIb: pericolosità geologica elevata. Aree edificate e lotti interclusi nel Pre-parco della Mandria che possono essere interessati da fenomeni di inondazione da parte dei corsi d'acqua principali, da allagamento da parte del reticolato idrografico secondario e con problemi di risalita della falda idrica in prossimità del p.c. in concomitanza degli eventi alluvionali, e da possibili arretramenti di sponda da parte del corso d'acqua principale.

Aree per le quali una ulteriore utilizzazione urbanistica è subordinata all'adozione di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico volti alla riduzione del rischio. Sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con accorgimenti che tendano a migliorare il deflusso delle acque.

IDROGRAFIA

-  Canali artificiali:
-  a) con fondo in terra;
-  b) tratti intubati;
-  c) con fondo in c/c.

PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)

-  Limite tra la Fascia A e la Fascia B
-  Limite tra la Fascia B e la Fascia C.
-  Limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C
-  Limite esterno della Fascia C

STUDIO DI BACINO DEL T. CERONDA PROVINCIA DI TORINO

-  Limite delle aree inondabili per eventi di piena con tempo di ritorno di 200 anni

PARCO REGIONALE LA MANDRIA

-  Confine dell'Area attrezzata
-  Confine della Zona di pre-Parco

Risulta evidente, dall'osservazione della documentazione, la condizione di diffusa pericolosità geologica dell'area di confluenza Stura-Ceronda, tale per cui gli ambiti edificati sono stati perimetrati nelle Classi IIIb nella Carta di sintesi, per le quali le N.T.A. individuano specifiche regole e limitazioni all'utilizzazione urbanistica.

3. ANALISI DELLA SITUAZIONE ATTUALE

Al fine di verificare lo stato dei luoghi nelle condizioni in cui si trovano ora, a distanza di quasi 20 anni dall'epoca dei rilievi per lo strumento urbanistico, sono state eseguite le seguenti operazioni:

- acquisizione di cartografia tecnica aggiornata, che riporti la situazione topografica attuale e il contesto urbanizzato ed infrastrutturale;
- acquisizione della documentazione relativa al Progetto di sistemazione idraulica del Rio Valsorda, redatto dall'Ing. [REDACTED] di Polithema Studio Associato, quale opera accessoria realizzata nell'ambito della realizzazione della S.P. 501 della Reggia, nelle diverse fasi progettuali (Progetto esecutivo del Luglio 2003);
- esecuzione di sopralluoghi e di rilievi.

Si è quindi proceduto ad elaborare gli elementi acquisiti allestendo un progetto G.I.S. (Geographic Information System), che consenta una sintesi ed una rappresentazione grafica completa dell'area del Consorzio Artico e dell'intorno significando evidenziando gli elementi significativi ed utili alla problematica in questione.

In particolare sono state acquisite le seguenti basi cartografiche aggiornate, oltre a quelle già disponibili ed utilizzate per la redazione degli studi di PRG:

- BDTRE regionale (nuova carta tecnica di riferimento);
- DTM regionale;
- DTM LIDAR e DSM LAST LIDAR (1 m) del Ministero dell'Ambiente.

Si riportano di seguito alcune elaborazioni grafiche eseguite ed utilizzate per lo studio delle problematiche dell'area:

- ortofoto a colori, con sovrapposizione delle curve di livello (elaborazione dal DTM regionale)

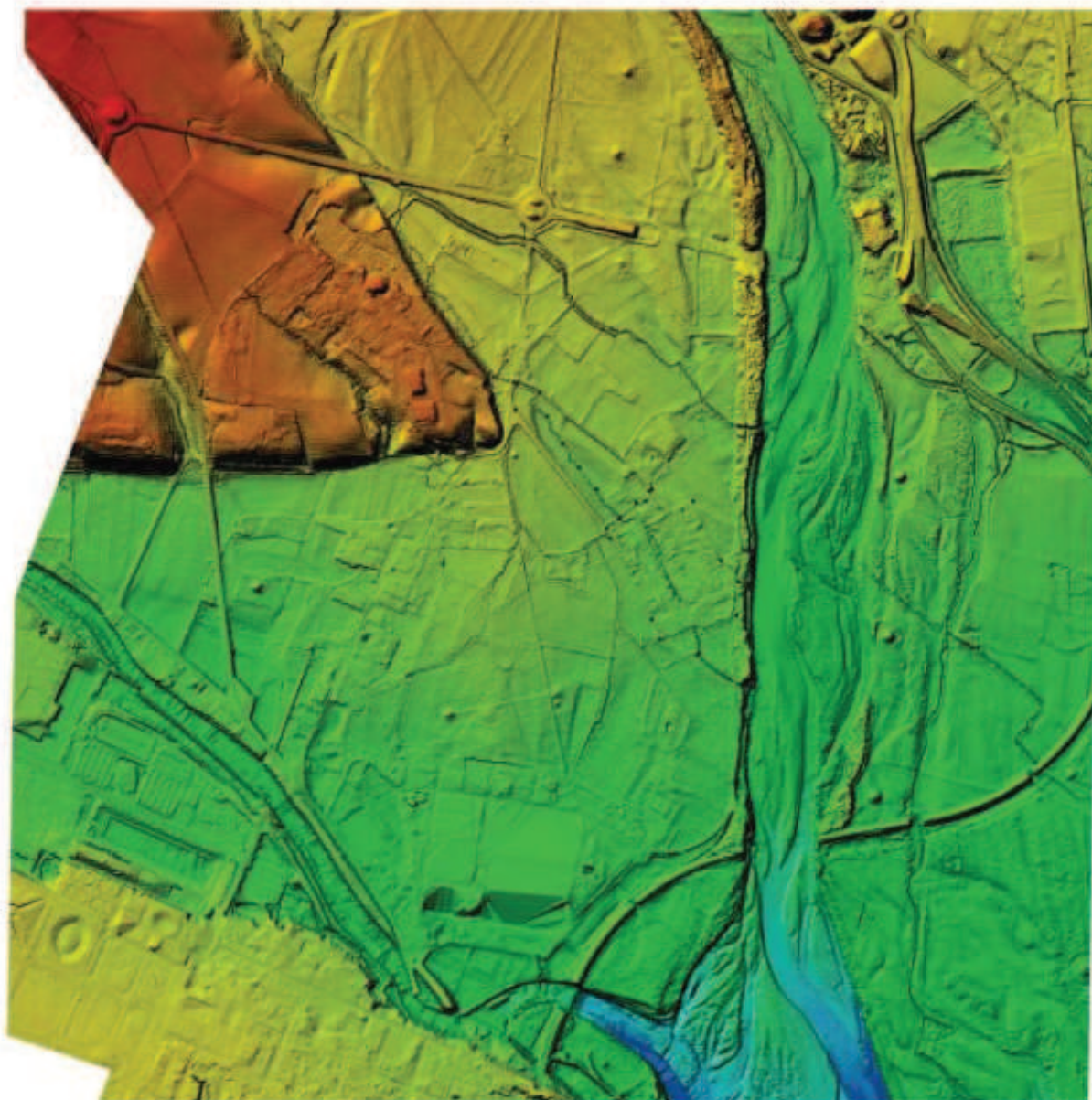


Arrivo: AOO A1600A, N. Prot. 00090726 del 16/05/2024



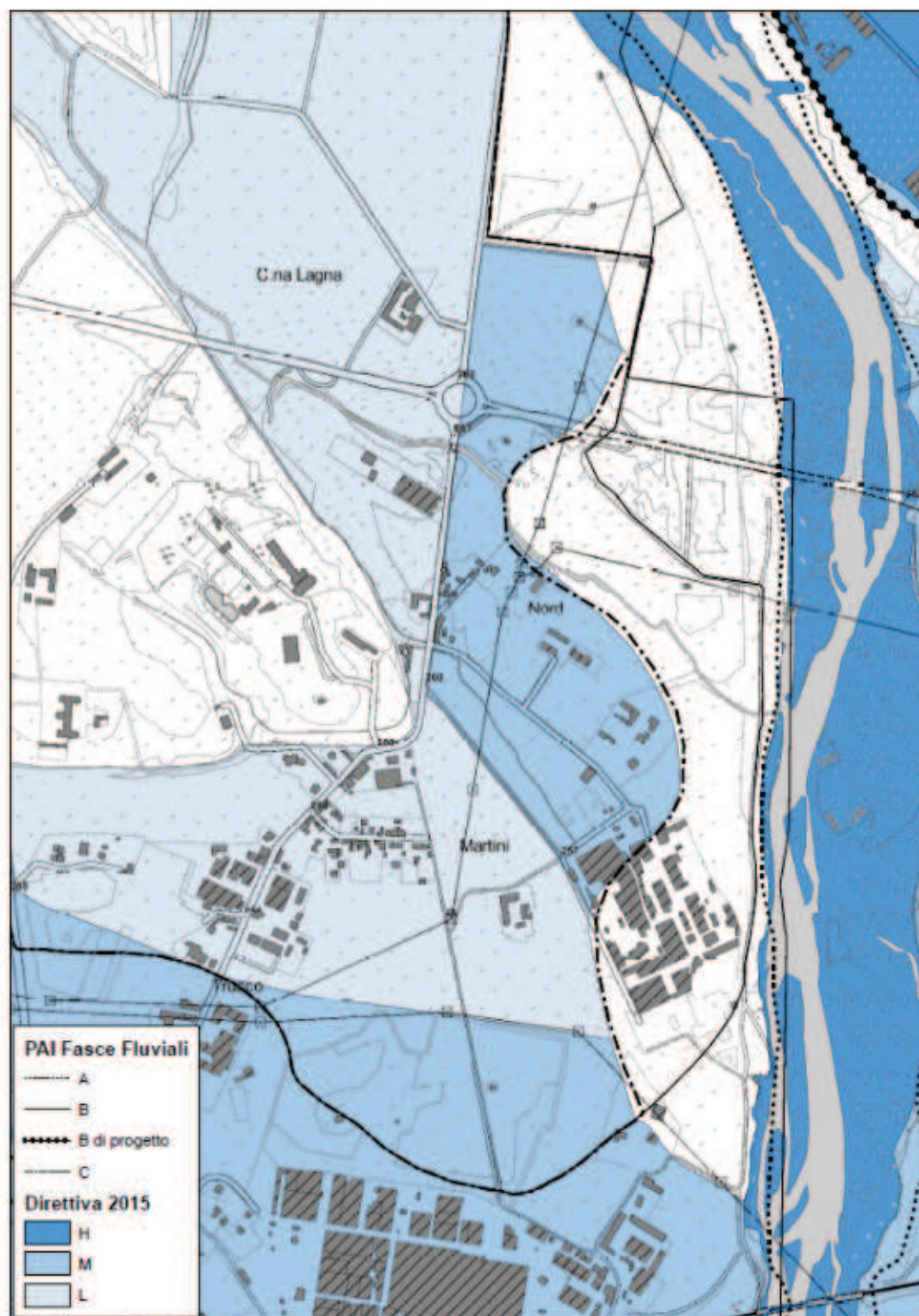
- elaborazione del DTM del Ministero Ambiente, con posizionamento dei punti di rilievo topografico eseguiti con GPS di precisione nei punti ritenuti significativi



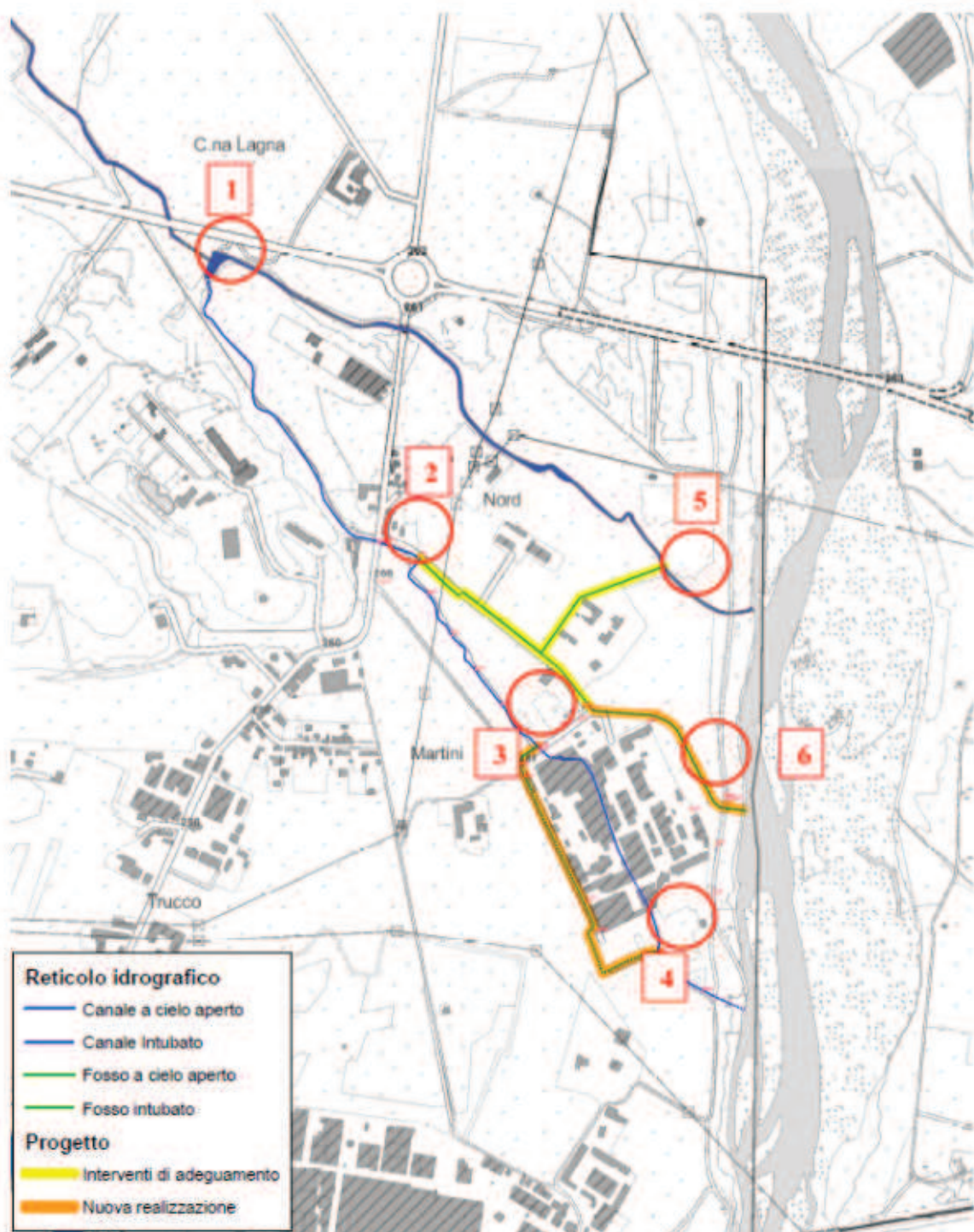


Arrivo: AOO A1600A, N. Prot. 00090726 del 16/05/2024

- rappresentazione del contesto attuale relativamente al PAI e PGRA



- rappresentazione della situazione osservata nel corso dei sopralluoghi, con riferimenti alle foto di seguito riportate



1. Opera di derivazione della Gora dei Ronchi dal Rio Valsorda, modificata in seguito al Progetto Polithema 2003, con soglia di laminazione della piena relativa al bacino sotteso del Rio Valsorda, valutata dall'Ing [REDACTED] in 27 mc/sec, che viene smaltita dall'alveo del Rio in seguito ai lavori di riprofilatura, e bocca tarata di presa della Gora dei Ronchi per $Q_{max} = 0.35$ mc/sec



2. Opera di derivazione della Gora dei Ronchi-Ramo Martiny con paratoia di regolazione della portata. Nel tratto a valle il canale può consentire una portata massima in alveo di 3-4 mc/sec. La sezione di deflusso risulta in gran parte invasa da vegetazione o con presenza di ostruzioni nel tratto a monte dell'insediamento del Consorzio Artico (foto di seguito)





3. Ripresa fotografica del tratto della Gora coperto all'imbocco del Consorzio Artico, con riferimento allo schema di seguito, che rappresenta i rilievi delle sezioni di deflusso del canale. La sezione minore (grafici A e B) è in grado di smaltire una portata massima calcolata speditivamente pari a circa 6 mc/sec.

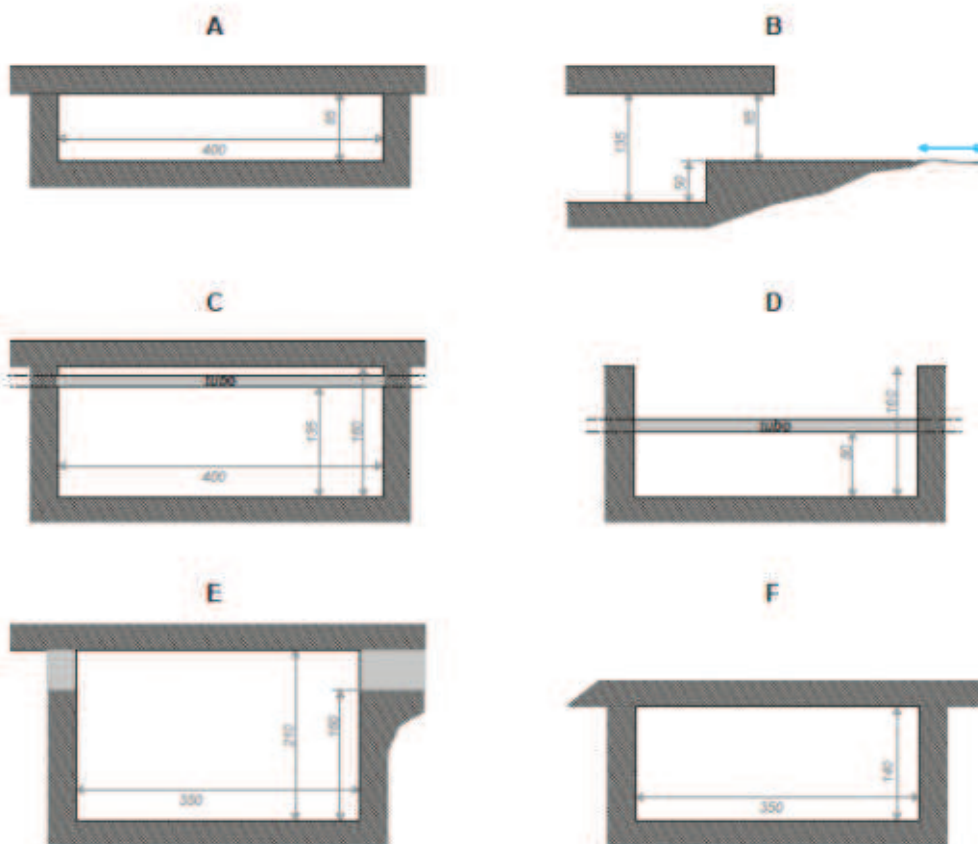
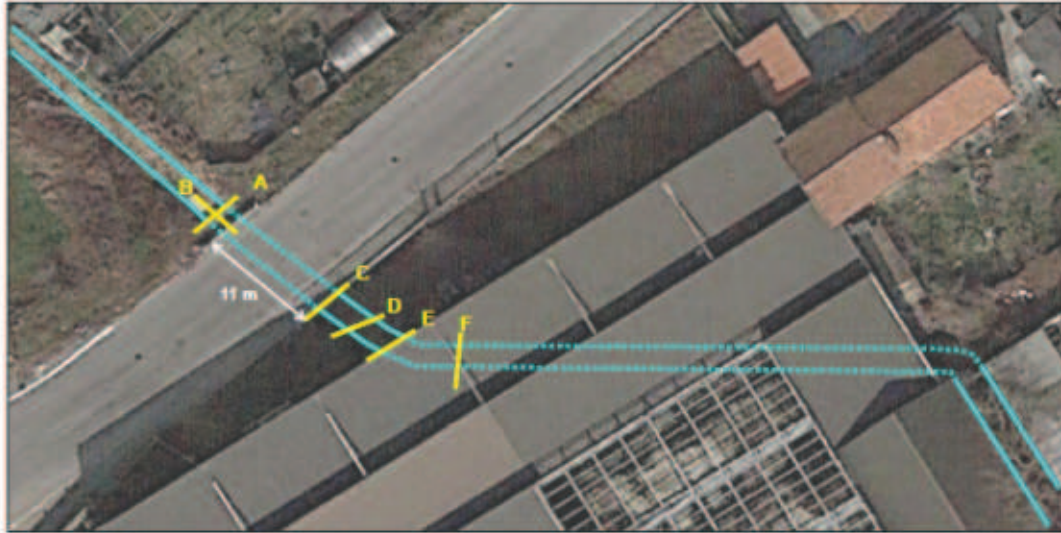


Ripresa verso monte



Ripresa verso valle

Gora dei Ronchi - Ramo Martiny
Schema e sezioni imbocco tratto intubato Consorzio Artico



4. Riprese fotografiche del tratto della Gora a valle del Consorzio Artico, e scarico nel T. Stura di Lanzo



5. Riprese fotografiche del tratto finale del Rio Valsorda, e scarico nel T. Stura di Lanzo, riprofilato nell'ambito del Progetto Polithema, con realizzazione di un varco a cielo libero attraverso l'argine del T. Stura



6. Riprese fotografiche del varco a cielo libero attraverso l'argine del T. Stura di Lanzo



4. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Lo studio condotto consente le seguenti considerazioni:

- il contesto locale ove si trova l'insediamento produttivo del Consorzio Artico, in ambito di confluenza tra il T. Ceronda e il T. Stura di Lanzo e con presenza di un sistema idrografico minore formato da rii naturali ed un reticolato idrografico artificiale che ne hanno determinato la classificazione in classi di pericolosità geologica elevata nella Carta di sintesi del PRG del 2005, nel periodo di tempo successivo ha subito interventi vari di trasformazione (sul sistema idrografico) e di infrastrutturazione (con realizzazione della S.P. 501 della Reggia ed opere accessorie) che ne hanno cambiato in parte l'assetto;
- tra gli interventi realizzati che hanno migliorato il funzionamento del sistema idrografico minore si possono indicare i seguenti:
 - rifacimento opere di derivazione della Gora dei Ronchi dal Rio Valsorda;
 - riprofilatura dell'alveo del Rio Valsorda;
 - realizzazione di argine lungo la sponda destra del Rio Valsorda a valle della derivazione Gora dei Ronchi, in grado di contenere una portata di massima piena pari a 27 mc/sec;
 - apertura di un varco a cielo libero attraverso l'argine del T. Stura per migliorare lo scarico in alveo;
 - adeguamento dell'attraversamento della v. Stefanat sulla Gora dei Ronchi;
 - adeguamento dell'attraversamento della v. Zulian sulla Gora dei Ronchi-Ramo Martiny;
 - parziale demolizione della tombatura nel tratto di imbocco della Gora sotto il capannone industriale dismesso dell'area ex Martiny;
- la realizzazione del rilevato della S.P. 501 ha ridotto parzialmente gli effetti dell'esondazione in destra Stura.

Alla luce dello studio eseguito, la situazione prescrittiva dell'area produttiva del Consorzio Artico, classificata in Classe IIb₇ della Carta di sintesi del PRG la cui normativa d'area prevede la realizzazione di un'opera idraulica con effetto scolmante delle portate di piena della Gora dei Ronchi-Ramo Martiny che attraversa il complesso, può essere rivista sulla base dei nuovi elementi illustrati.

Più precisamente, si può responsabilmente considerare che l'insieme delle opere idrauliche di miglioria dei deflussi di piena realizzate nel periodo successivo al PRG del 2005 abbiano raggiunto l'effetto di scolmare le acque di piena della Gora dei Ronchi-Ramo Martiny che attraversa l'area produttiva Consorzio Artico. In tal modo assolvendo alla prescrizione di cui al punto f della Scheda area normativa Bg1 del PRG.

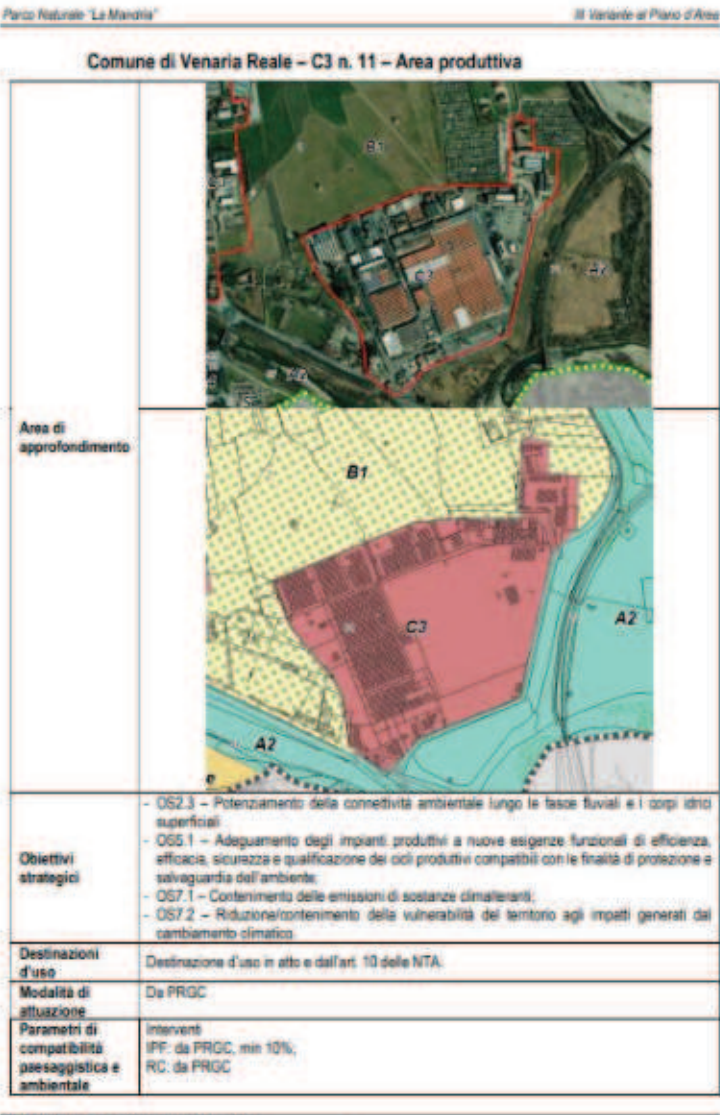
Una presa d'atto dell'Amministrazione comunale ai sensi del punto 7 della Nota tecnica alla Circolare 7/LAP può ritenersi la procedura valida ai fini di un utilizzo urbanistico come previsto dal PRG.

A Ente di Gestione delle Aree protette dei Parchi Reali.

Da : Ing. [redacted] – Geom. [redacted]

OGGETTO: OSSERVAZIONE ALLA III Variante al Piano d'Area del Parco Naturale La Mandria
adottata con Deliberazione del Consiglio n. 8 del 22.03.2024

IN RIFERIMENTO: alle previsioni della variante al Piano d'Area nel Comune di Venaria Reale C3 n.11.



P3.2 - Schede di Approfondimento Normativo

Arrivo: AOO A1600A, N. Prot. 00091646 del 17/05/2024

VISTO CHE:
l'area C3 è interessata dalla presenza di attività produttive storiche e consolidate.

Il Piano d'Area all'art. 10 definisce come *"incompatibili con l'ambito territoriale del Parco le seguenti destinazioni d'uso, fatte salve le attività in essere e quelle autorizzate alla data di adozione della III Variante al Piano d'Area:*

- a. *Produttiva, industriale, artigianale (ad esclusione dell'artigianato di servizio) e logistica"*

L'area in questione, di dimensioni di oltre 100.000 m², quasi interamente coperti presenta delle particolarità ed è estremamente eterogenea:

- Sono presenti situazioni di vecchi impianti completamente dismessi



- Sono presenti attività produttive di dimensioni molto diverse di discrete dimensioni come ad esempio Marelli Automotive Lighting insieme ad attività artigianale e artigianale di servizio oltre a locali di deposito assimilabili più a logistica con diversa valorizzazione del costruito.
- Sono presenti nell'ambito alcune centinaia di addetti, con conseguenti esigenze di servizi (parcheggi) locali sicuri (necessiterebbero interventi di adeguamenti sismici, di Prevenzione Incendi ecc.).

SI OSSERVA CHE:

- La scheda P 3.2 relativa all'area nella cartografia risulta mancante l'edificio di grandi dimensioni in cui ha sede la Marelli Automotive. Il tutto è evidente nella scheda confrontando la foto aerea con la mappa.
- La scheda prevede che siano ammesse tutte le destinazioni d'uso dell'Art. 10, pertanto parrebbero quasi essere ammissibili attività di residenza e ricettive in un'area a vocazione evidentemente produttiva.
- La scheda di Piano P 3.2 prevede le modalità di attuazione "da PRGC"
- Il PRGC prevede che l'intervento d1 (ristrutturazione) si debba attuare secondo le modalità di cui al Piano d'Area.
- **Esiste il "riferimento circolare" di due norme che si rimandano tra loro senza dare indicazione sulle modalità di attuazione**

4.2 PRGC-VP 31 - Novembre 2021

DISTRETTO URBANISTICO	AREA NORMATIVA
DE1	Bg 2a(foglio primo)
TAV. 3.1.5a; 3.1.5b	

Caratteristiche fisiche ed ambientali esistenti Area normativa di antico impianto nel prearco della Mandria (classificata quale zona "G") appartenente alla "Classe III B β: pericolosità geologica elevata"; il P.S.F.F. dell'Autorità di Bacino del Po colloca l'area in oggetto all'esterno delle fasce fluviali indicando, però, che tale situazione è "di progetto". In altri termini il P.S.F.F. impone la realizzazione di opere di difesa in sponda sinistra del Ceronda per trasformare la situazione "di progetto" in situazione "di fatto".		Obiettivi degli interventi ammessi Recupero degli edifici esistenti, tutela dei rischi idrogeologici e tutela del contesto ambientale.
Destinazioni ammesse rc1 p3 con l'esclusione di: ☐ immagazzinamento a piano terra di materiali inquinanti le acque in occasione di eventi alluvionali; ☐ attività che richiedano ampi depositi all'aperto di materiali trasportabili dalle acque in occasione di eventi alluvionali.	Tipi e modalità di intervento, indici e parametri, vincoli d1 detto intervento si deve attuare secondo le modalità di cui al Piano d'area (art. 15 delle N.d.A.). Con l'intervento (d1) è ammesso il mutamento di destinazione (m) verso p3, p4; dc2.b; dc3; fino ad un massimo per l'insieme delle destinazioni dc2.b e dc3 del 5% della Sui esistente nell'Area Normativa alla data di adozione della Revisione del PRG. Il mutamento di destinazione (m) verso dc2.b; dc3; dc5, dc8, dc15 e/o il tipo di intervento (e) sono ammissibili alle seguenti condizioni: • S.U.E. conforme a quanto disposto dal Piano d'Area, esteso all'Area Normativa; • Individuazione e realizzazione dei servizi pubblici o di uso pubblico nella misura non inferiore all'80% delle superfici lorde destinate a dc2.b; dc3; dc5 e dc15 e non inferiore al 20% delle superfici lorde destinate a p3 e p4 • $lfs \leq 0.75 \text{ mq/mq}$; • $Rc \leq 50\%$; • $H \leq 15 \text{ m}$; Vedere pagina seguente	Note, altre prescrizioni E' fatto divieto di realizzare locali interrati comunque destinati. Rispetto delle norme relative alla classe di pericolosità geologica di appartenenza (art. 64 delle N.d.A. del PRG). Vedere pagina seguente

- 10 -

- La situazione è abbastanza simile alla pianificazione attuale, che da decenni comporta problematiche serie alle attività produttive senza peraltro nemmeno lontanamente avvicinarsi all'obiettivo di riqualificazione dell'area; il risultato è di una situazione di stallo che porta ad un progressivo abbandono e ci si chiede se sia questo l'obiettivo (che non è dichiarato però). In ogni caso l'abbandono procede così lentamente da essere impercettibile perché le attività produttive e le persone che vi operano sono attive e ricavano redditi grazie alle attività presenti. Le attività presenti non si possono ricollocare "motu proprio" se non viene riconosciuta una destinazione alternativa dell'area;
- Il S.U.E. ipotizzato dalle NTA del PRGC "esteso all'Area Normativa" è **del tutto irrealizzabile** essendo le proprietà estremamente frazionate e con esigenze più disparate;
- La situazione di abbandono e degrado è in aumento e invece di favorire e rendere fattibili interventi di miglioramento delle attività produttive questi sono di fatto impediti. Il fatto che non sia fattibile un intervento di ristrutturazione chiude la strada a quasi tutti gli interventi migliorativi anche in senso di sicurezza antisismica e antincendio ad esempio;

SI PROPONE:

- Di stralciare del tutto l'area C3 dal Piano d'Area, prendendo atto che la situazione in essere non può essere oggetto di trasformazioni radicali economicamente sostenibili.
- Di prevedere come compatibile la destinazione industriale e artigianale nelle aree ove è già presente;
- Di prevedere la possibilità di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di area;

- Di prevedere sottozone a cui estendere un eventuale S.U.E. con dimensioni realistiche e commisurate alle proprietà esistenti;

Ringraziando per l'attenzione, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Venaria Reale, 10 maggio 2024

[REDACTED]

Spett.le Comune di DRUENTO
Via Roma n.21
Alla c.a. Sig. Sindaco
PEC: comune.druento.to@legalmail.it
Mail: urp@comune.druento.to.it

Spett.le ENTE PARCO REGIONALE LA MANDRIA
PEC: parchireali@legalmail.it
PEC: Valutazioni.ambientali@cert.regione.piemonte.it

Druento, lì 03/05/2024

Oggetto: III variante al Piano d'area del Parco Naturale La Mandria – Osservazioni attività edilizia agricola

Con la presente il sottoscritto [REDACTED] residente a Druento (TO), [REDACTED] proprietario degli Immobili in [REDACTED] e numerose aree di terreno nel Comune di Druento e comuni limitrofi, in qualità di Coltivatore diretto,

RICHIEDE LE SEGUENTI MODIFICHE ALLA PROPRIETA' DELLA III VARIANTE AL PIANO D'AREA

Attività edilizia agricola – pagina 14 punto 14.D e pagina 20 punto 8.D 14.D.

" La realizzazione di nuovi fabbricati accessori è ammessa solo a seguito della dimostrazione tecnica dei seguenti aspetti: - esigenze aziendali legate a ulteriori spazi necessari all'attività in essere; - impossibilità di riutilizzo delle strutture esistenti per il soddisfacimento dei bisogni aziendali o per inadeguatezza delle strutture alle normative vigenti; - buono stato di conservazione dei fabbricati esistenti. I fabbricati accessori, sia per quanto riguarda le nuove costruzioni sia per l'ampliamento di quelle esistenti, sono ammesse nel rapporto 100 mq/ha per un massimo di 3.500 mq di superficie coperta e 10 m. all'imposta della gronda."

Sia integrato specificando che possano essere identificate al fine del conteggio rapporto di copertura i terreni gestiti nei Comuni limitrofi come peraltro permette l'art. 25 della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i.

Si propone che le nuove normative obbligatorie imposte dall'Unione Europea/Italia/Regione per la copertura di concimaie con tettoie, che tali strutture non vengano conteggiate nella superficie coperta in quanto obbligo di legge per mantenere attive le aziende agricole e aumentare la propria sostenibilità aziendale.

Come successivamente verrà indicato al punto successivo (pagina 20 punto 9.D) si richiede l'ammissione di eventuali Tensostrutture per lo stoccaggio dei prodotti agricoli, ricovero fieno, foraggio ecc. nella superficie del centro aziendale e delle aree agricole di utilizzo per l'azienda.

[REDACTED]

- Attività edilizia agricola – pagina 20 punto 5.D.

“ All'interno della Zona B e relative sottozone è consentita la costruzione di abitazioni rurali; gli indici di densità fondiaria sono quelli stabiliti dall'art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m.i.; non è di norma consentito l'accorpamento della cubatura di pertinenza di lotti esterni al parco”

Si richiede che l'uso di densità fondiaria deve essere utilizzata anche per le aree esterne al parco

- Attività edilizia agricola – pagina 20 punto 9.D.

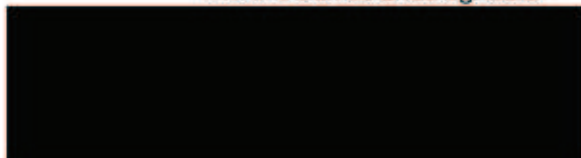
“Serre fisse con soprastante struttura metallica e copertura in PVC o vetro sono da computare nella superficie coperta/copribile massima dell'azienda di cui al precedente comma 8. Le serre fisse dovranno essere opportunamente schermate da cortine alberate/arbustate. Le serre fisse dovranno essere oggetto di atto unilaterale d'impegno di destinazione d'uso a servizio dell'azienda agricola ai sensi del art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Si richiede che venga inserita come art. 25 della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i.

All'interno di queste tipologie vengano anche inserite le tensostrutture per lo stoccaggio di materiali, per il rimessaggio di attrezzi agricoli, la realizzazione di strutture per il ricovero del fieno e coperture per il foraggio, l'allevamento di bestiame, impianti di agricoltura in senso lato (floricoltura, orticoltura, vivaistica, ecc.) o tunnel economici e versatili per il deposito dei concimi e dei liquami.

Druento, lì 03/05/2024

Titolare dell'azienda agricola



Spett. Al Parco Regionale La Mandria
Spett. Al Sindaco del comune di Druento

Oggetto: III variante al Piano d'area del Parco Naturale La Mandria, osservazioni attività edilizia agricola

Con la presente il sottoscritto [redacted] residente a Pianezza (TO) [redacted]
Proprietario dell'azienda agricola [redacted] con un allevamento attivo di bovini di circa 100 capi
situati nel comune di Druento nella [redacted] meglio contraddistinta al
N.C.E.U. [redacted] e terreni circostanti.

Richiede le seguenti modifiche alla proposta della III Variante al Piano d'area

- Art 15 - Attività edilizia agricola - pagina 15 punto 14.D e pagina 20 punto 8.D 14. D. *"La realizzazione di nuovi fabbricati accessori è ammessa solo a seguito della dimostrazione tecnica dei seguenti aspetti: - esigenze aziendali legate a ulteriori spazi necessari all'attività in essere; - impossibilità di riutilizzo delle strutture esistenti per il soddisfacimento dei bisogni aziendali o per inadeguatezza delle strutture alle normative vigenti; - buono stato di conservazione dei fabbricati esistenti. I fabbricati accessori, sia per quanto riguarda le nuove costruzioni sia per l'ampliamento di quelle esistenti, sono ammesse nel rapporto 100 mq/ha per un massimo di 3.500 mq di superficie coperta e 10 m all'imposta della gronda. "*

Proposta di modifica e/o integrazione:

Sia integrato specificando che possano essere identificate al fine del conteggio rapporto di copertura i terreni gestiti nei comuni limitrofi come peraltro premette art.25 della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i.

Si propone che per le nuove normative obbligatorie imposte dall'Unione Europea/Italia/Regione per la copertura di concimaie con tettoie, che tali strutture non vengano conteggiate nella superficie coperta in quanto obbligo di legge per mantenere attive le aziende agricole e aumentare la propria sostenibilità aziendale.

Si richiede che eventuali tensostrutture per lo stoccaggio dei prodotti agricoli o per ricovero fieno, foraggio ecc.. siano ammesse in misura non superiore al 30% dell'esistente. Venga ad essere considerata in deroga al rapporto di copertura di 100mq/ha.

- Art 15 - Attività edilizia agricola - pagina 15 punto 16.P *"Per i nuovi fabbricati a uso agrosilvopastorale non è consentito l'impiego di strutture prefabbricate, metalliche e in cemento armato, lasciate a vista."*

Proposta di modifica e/o integrazione:

Per i nuovi fabbricati a uso agrosilvopastorale non è consentito l'impiego di strutture prefabbricate, metalliche e in cemento armato, lasciate a vista. Preventivamente concordato con gli uffici.

- Art 15 - Attività edilizia agricola - pagina 15 punto 17.P *" Fatti salvi i muri storici di recinzione esistenti, le nuove recinzioni delle aree di pertinenza dei fabbricati agricoli dovranno essere esclusivamente con siepe o con staccionata in legno opportunamente mascherata."*

Proposta di modifica e/o integrazione:

Per le nuove recinzioni delle aree di pertinenza dei fabbricati agricoli dovranno utilizzare recinzioni adeguate come ad esempio rete metalliche, pannelli di rete elettrosaldata, inferiate con

sottostante muretto in calcestruzzo oppure siepi naturali.

Le recinzioni più resistenti e con altezze adeguate servono anche per la salvaguardia dei propri animali da allevamento per evitare l'ingresso di predatori esterni, come ad esempio i Lupi, dove nell'ultimo periodo è fortemente aumentata la loro presenza.

-Art 16 - Attività edilizia agricola - pagina 20 punto 5.D. *"All'interno della Zona B e relative sottozone è consentita la costruzione di abitazioni rurali; gli indici di densità fondiaria sono quelli stabiliti dall'art. 25 della l.r. 56/1977 e s.m.i.; non è di norma consentito l'accorpamento della cubatura di pertinenza di lotti esterni al Parco."*

Proposta di modifica e/o integrazione:

Si richiede che l'uso di densità fondiaria deve essere utilizzata anche con le aree esterne al Parco.

- Art 16 - Attività edilizia agricola pagina 20 punto 9.D: *serre fisse, con soprastante struttura metallica e copertura in PVC o vetro sono da computare nella superficie coperta/copribile massima dell'azienda di cui al precedente comma 8. Le serre fisse dovranno essere opportunamente schermate da cortine alberate/arbustate. Le serre fisse dovranno essere oggetto di atto unilaterale di impegno di destinazione d'uso a servizio della azienda agricola ai sensi della art. 25 della LR 56/77 e s.m.i..*

Proposta di modifica e/o integrazione:

Si richiede che venga inserita come art.25 della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i. All'interno di queste tipologie vengano anche inserite le tensostrutture per lo stoccaggio di materiali o tunnel economici e versatili per il deposito di concimi e liquami.

Druento, lì 13/05/2024

Titolare dell'azienda agricola



Spettabile Ente di Gestione delle Aree protette dei Parchi Reali

OSSERVAZIONI alla III° Variante al Piano d'area del Parco Naturale la MANDRIA

Area Mista C3 n. 13 – Area di trasformazione Stefanat – Venaria Reale

* * * * *

Il sottoscritto [REDACTED] nella sua qualità di progettista abilitato con iscrizione all'Ordine degli Architetti delle Provincia di Torino al n. [REDACTED] relaziona circa l'oggetto con la seguente Osservazione specifica, la cui trattazione e specificità potrà essere estesa ad analoghe aree di trasformazione.

Viste le motivazioni ed obiettivi della III Variante al Piano d'Area, detto di seguito PIANO, considerata l'efficacia a tempo indeterminato del PIANO, vista la valenza sovracomunale del PIANO rispetto alla strumentazione urbanistica locale (e nello specifico quella del Comune di Venaria Reale), vista l'esigenza di contemperare la protezione dell'area protetta, viste le mutate condizioni socio-economiche ed ambientali e la necessità di rendere ammissibili interventi di uso del territorio e recupero del patrimonio esistente, esigenze puntuali, senza pregiudicare la componente naturalistica ed ambientale, rendendo possibili interventi anche puntuali di miglioramento complessivo della fruizione del territorio con perimetrazioni adeguate all'effettivo stato dei luoghi e/o alle necessità tecniche o opportunità ambientali anche con riguardo agli edifici ed attività esistenti,

riconosciuta la sottozona C3 n. 13 – Area Mista, quale ambito urbanizzato estraneo alle aree di pregio ambientale per le quali il PIANO demanda alla pianificazione locale la definizione della trasformazione del suolo, secondo indirizzi contenuti nella Scheda n. 13, vista la perimetrazione della sottozona, vista la distinzione tra indicazioni Direttive e Prescrittive, visto l'art. 11 delle NTA,

con la finalità dell'interesse pubblico, si rileva, osserva e quindi si richiede che:

- 1) venga rivista la perimetrazione dell'area mista in quanto non adeguata allo stato dei luoghi. Nella proposta di Variante vengono mantenute sostanzialmente le linee del Piano d'area precedente, con linee di perimetrazione che appaiono in alcuni casi non giustificate, non lineari e semplicemente determinate a contenere gli edifici i fabbricati senza tener conto delle reali necessità di vita e di lavoro e senza dare la possibilità di raggiungere migliori obiettivi ambientali e di perimetrazione.

Occorre dare elasticità a questa perimetrazione che consenta l'integrazione e ricomprensione al suo interno di terreni liberi accostati a fabbricati esposti già perimetrati.

Occorre definire una perimetrazione che consenta l'integrazione e ricomprensione al suo interno di manufatti esistenti parzialmente isolati che

spiccano dai limiti indicati senza una effettiva motivazione ambientale o scenografica.

Si allega un esempio di schema proposto di perimetrazione:



Si richiede di riformulare la perimetrazione, dando al significato della perimetrazione il riconoscimento di alcune situazioni che aggettano isolate e la integrazione di edifici diversamente sparsi sul territorio.

In ogni caso, considerata l'efficacia a tempo indeterminato del PIANO, è necessario dare in attuazione alle NTA ed alle Schede di approfondimento una perimetrazione e quindi uno spazio di flessibilità, al netto della perimetrazione che sarà approvata, che consenta al Soggetto Proponente ed Attuatore, pubblico o privato, uno spazio interpretativo e propositivo che consenta lo sviluppo di iniziative.

Per quanto sopra si ritiene che la presente Osservazione rivesta lo spirito di pubblica utilità e come tale la si ritiene meritevole di esame, valutazione ed accoglimento.

Distinti saluti.



Spett. **Ente di Gestione Aree protette Parchi Reali**

OSSERVAZIONI alla III^o Variante al Piano d'Area - Parco Naturale la
MANDRIA

Zona A - Sottozona A4 n.65 - Zona antropizzata

In qualità di progettista abilitato il sottoscritto **geom.** [REDACTED] con studio in Airasca (TO) [REDACTED] iscritto al Collegio dei Geometri di Torino e Provincia al n. [REDACTED] relaziona circa l'oggetto con la seguente Osservazione proposta con intento di pubblica utilità.

Considerata la proposta della III Variante al Piano d'Area e la valenza sovracomunale del progetto d'area rispetto alla strumentazione urbanistica locale, si osserva e si richiede quanto segue con specifica attenzione alla Sottozona A4 n. 65 di Variante:

- 1) si richiede una diversa e completa perimetrazione dell'area mista considerato lo stato dei luoghi. L'area delimitata dalle strade di contorno Via Torino-Druento - Viale Aristide e Mario Faccioli - Via Don Sapino, richiede una perimetrazione completa finalizzata ad uno sviluppo misto, articolato e complessivo. Le ragioni sono evidenti considerata la presenza di fabbricati obsoleti, di complesso con destinazione pubblica, con fabbricati residenziali e di aree libere attestate su fronti stradali ben definiti e delimitati una zona urbanizzata. Risulta desolante osservare che il combinato disposto normativo rende di fatto molto complessa la trasformazione urbanistica ed il miglioramento della percezione dello stato dei luoghi che appare in parte abbandonato. Si auspica una perimetrazione che ricomprenda tutte le aree comprese tra le strade Via Torino-Druento - Viale Aristide e Mario Faccioli - Via Don Sapino;
- 2) si richiede che tutta la zona venga analizzata e trattata nella sua complessità vista la presenza di edificio ad uso pubblico, aree private, attività diverse, residenze - vista la presenza di PEC approvato che non trova semplice attuazione - vista la necessità di consentire destinazioni miste adeguate allo stato dei luoghi ed alle prospettive di miglioramento. La percezione definita nella Variante III del Piano



dovrebbe individuare modalità di sviluppo compatibili con strumenti attuativi coerenti tra loro ma flessibili ed attuabili per parti. Si chiede un approfondimento di tali aspetti di coordinamento;

- 3) la Scheda di Approfondimento A4 n. 65 dovrebbe essere, conseguentemente, estesa alla auspicata nuova perimetrazione, demandando agli strumenti di PRG le prescrizioni specifiche all'interno di un quadro ambientale riconosciuto e condiviso. Si chiede un approfondimento di tale aspetto;
- 4) la auspicata nuova perimetrazione dovrebbe trovare coerenza e coordinamento con la frangia di terreno attestata sulla Via Torino Druento ricadente sotto il Comune di Collegno, con adeguata attenzione al possibile e ragionato sviluppo. Si chiede un approfondimento di questi aspetti di coordinamento anche tra destinazioni diverse, vista la complessità di operare tra due Comuni Venaria Reale e Collegno;
- 5) le NTA della Variante III limitano le scelte urbanistiche di destinazione.
 - a. All'art. 10 Categorie disciplina usi attività – al punto 2 si limitano le destinazioni commerciali agli esercizi di vicinato. Tale limitazione estesa, di fatto, a tutto il territorio in interesse, non ha specifiche motivazioni. Si richiede la rettifica di tale affermazione e/o la motivazione di dettaglio;
 - b. all'art. 10 Categorie disciplina usi attività – al punto 3 si dichiarano incompatibili con l'ambito territoriale del Parco le seguenti destinazioni d'uso.....Si ritiene questa affermazione limitativa. Infatti, nel tempo, lo stesso ambito analizzato potrebbe individuare opportunità diverse comunque interessanti per lo sviluppo del Parco; porsi questi limiti senza consentire al Piano d'Area modalità di analisi e deliberazione diverse ed adeguate a nuove esigenze, appare non adeguato. Si chiede di individuare una modalità attuativa flessibile al cambiamento, ovviamente orientato per le finalità superiori;
 - c. all'art. 10 Categorie disciplina usi attività – al punto 4 si richiede che possano considerarsi compatibili ulteriori destinazioni anche se non individuate oggi nelle Schede di approfondimento Normativo;
- 6) nell'ambito delle NTA si richiede:
 - a. che vengano individuate modalità attuative di trasformazione anche senza attivazione di SUE;
 - b. che i SUE possano essere attuati per parti, all'interno dei perimetri definiti;

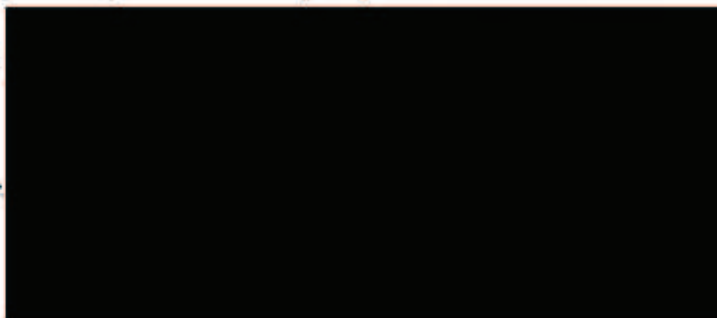
- c. che all'interno di ambiti definiti e coerenti ai SUE sia possibile sostituire il PEC con un permesso di costruire convenzionato (cfr: art.38 della l.r. 7/22 art. 3 bis);
- d. che sia consentito in tali casi il P.d.C. convenzionato con approvazione della Giunta comunale;
- e. che il parere dell'ente di gestione dell'area protetta (a seguito di verifica delle disposizioni tipologiche e costruttive definite dal piano d'area e di verifica delle prescrizioni di PRG) non costituisca variante ai piani d'area, quindi introducendo questo concetto nelle NTA (efficacia derogatoria disposta da parere favorevole dell'Ente di gestione);
- f. nel caso di valutazione di progetti complessi vengano normate procedure semplificate con pareri di massima che consentano indirizzi di programmazione agli operatori;
- g. siano consentiti con norma specifica interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di bonifica con procedure semplificate anche finalizzate alla messa in sicurezza degli edifici e/o strutture-attrezzature dismesse e/o obsolete;
- h. non vengano definite fasce di perimetrazione ambientale, rispetto ad aree industriali esistenti, con modalità prescrittiva dimensionale. Definito l'orientamento ambientale le NTA diano flessibilità interpretativa e di progetto.
- i. le fasce di rispetto/mitigazione ambientale possano trovare attuazione anche al di fuori dei perimetri consolidati nelle Schede di Approfondimento in relazione agli specifici piani attuativi dei piani regolatori comunali.

Si chiede riscontro ai diversi punti segnalati. Si ritiene che la presente Osservazione possa interessare ampie parti del territorio interessato alla variante III del Piano d'Area e quindi si attribuisce un valore di interesse pubblico a questo documento.

Restando a disposizione si porgono distinti saluti.

Airasca,

Firma.....



Arrivo: AOO A1600A, N. Prot. 00092932 del 20/05/2024

Spettabile Ente di Gestione delle Aree protette dei Parchi Reali

OSSERVAZIONI alla III° Variante al Piano d'Area del Parco Naturale LA MANDRIA

Oggetto: **NTA - Osservazioni**

* * * * *

Il sottoscritto [REDACTED] nella sua qualità di progettista abilitato con iscrizione all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n. [REDACTED] relaziona circa l'oggetto con la seguente Osservazione specifica, la cui trattazione e specificità potrà essere valutata ed eventualmente estesa a tutte le aree di interesse.

Viste le motivazioni ed obiettivi della III Variante al Piano d'Area, detto di seguito PIANO, considerata l'efficacia a tempo indeterminato del PIANO, vista la valenza sovracomunale del PIANO rispetto alla strumentazione urbanistica locale, si ritiene di analizzare nello specifico le NTA per segnalare, osservare alcuni aspetti che possono agevolare la trasformazione del territorio ed altri che, se non approfonditi, possono determinare effetti negativi allo sviluppo.

Viste le NTA, si osserva/propone:

- 1) siano definiti nelle NTA gli interventi di minima entità che possono essere attuati senza PARERE dell'Ente (manutenzioni/bonifiche);
- 2) siano definiti nelle NTA gli interventi impiantistici che possono essere attuati senza PARERE dell'Ente;
- 3) siano espressamente considerati ammissibili interventi al servizio di attività e/o edifici esistenti/nuovi per inserimento/realizzazione di impianti tecnologici quali cabine elettriche. Sia consentita la realizzazione di tali manufatti in zone antropizzate e/o urbanizzate in adiacenza ai perimetri stradali;
- 4) si normalizzi nelle NTA il fatto che un Parere espresso dall'Ente di Gestione del Parco consenta di attuare un progetto/intervento senza che questo necessiti di *Variante* al Piano d'Area;
- 5) si normalizzi nelle NTA il fatto che possano essere proposte procedure semplificate con emissione di *pareri di massima* al fine di consentire agli operatori di programmare interventi di sviluppo ed adeguamento;
- 6) siano consentiti con norma specifica interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di bonifica con procedure semplificate anche finalizzate alla messa in sicurezza degli edifici e/o strutture-attrezzature dismesse e/o obsolete.
- 7) vengano fissate modalità attuative di trasformazione per piccoli interventi residenziali e non anche senza attivazione di SUE;
- 8) si chiede che la determinazione di perimetri di intervento in caso di SUE, diversi da quelli cartografici normati, non costituisca *Variante* e quindi che questi possano essere attuati per singole parti, all'interno di perimetri d'area;
- 9) si utilizzi/definisca accettabile il criterio che aree pavimentate permeabili possano rappresentare anche assolvimento, in parte, degli standard a verde individuati dai PRG. Si richiede l'inserimento della specifica;

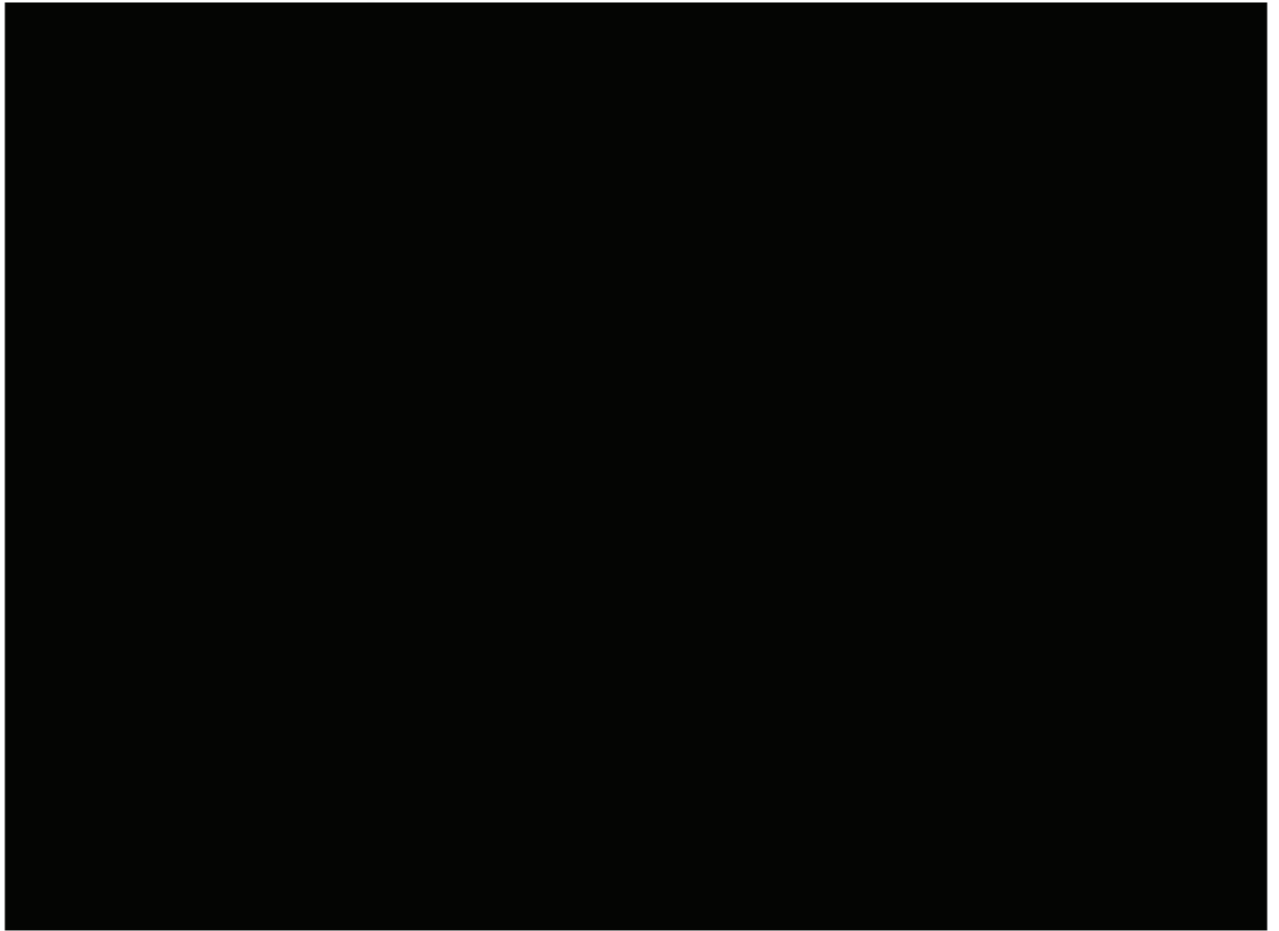
- 10) la tassativa richiesta di sistemazione a verde su terrapieno nel caso di cambi di destinazione d'uso o nuova costruzione, in ambiti delimitati e non espandibili, può determinare il bloccarsi della possibile trasformazione. Servono indicazioni generali, anche prescrittive, ma adattabili ai singoli casi. Si richiede di formulare tale aspetto;
- 11) art. 10 Categorie di disciplina degli usi delle attività – Punto 2: si dichiarano compatibili con le destinazioni residenziali quelle destinazioni commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato. Si ritiene tale limitazione non giustificata ancor più perché estesa indifferentemente a tutto il territorio, senza specifiche valutazioni e motivazioni. Si richiede la rettifica di tale affermazione e/o la motivazione di dettaglio.
- 12) art. 10 Categorie di disciplina degli usi delle attività – combinato disposto del Punto 3 e del Punto 4: si dichiarano “incompatibili con l'ambito territoriale del Parco le seguenti destinazioni d'uso, fatte salve le attività in essere e quelle autorizzate alla data di adozione della III Variante al Piano d'Area: a.....b.....”. La lettura di questo Punto 3 è categorica e limitativa. L'ambito territoriale del Parco, nel tempo, potrebbe individuare opportunità di destinazione diverse comunque ammissibili per le finalità del Parco; occorre inoltre chiarire al Punto 4 che all'esterno di questo ambito possono considerarsi compatibili ulteriori destinazioni anche se non comprese nelle Schede di approfondimento Normativo. Le Schede, infatti, rappresentano prevalentemente obiettivi strategici ma non possono essere esaustive in questo livello di progettazione. Si ritiene tale limitazione non giustificata ancor più perché estesa indifferentemente a tutto il territorio, senza specifiche motivazioni. Si richiede la rettifica di tale affermazione e/o la motivazione di dettaglio;
- 13) all'art. 11 comma 1: si dettagli meglio il significato di “ogni intervento edilizio ed urbanistico” in quanto si rischia di bloccare qualsiasi semplice trasformazione del territorio. Si richiede di riformulare dettagliando il Punto;
- 14) all'art. 11 Punto 3 C Suolo: nelle misure di mitigazione venga indicato l'utilizzo di manufatti che consentano la permeabilità per aree cortilizie esterne pavimentate ove possibile, accettando limiti a tale attuazione nel caso di aree destinate al transito/passaggio dei mezzi. Si richiede l'inserimento nelle NTA della specifica;
- 15) art.11 Punto 3 C Suolo: si consenta la predisposizione dei volumi di invaso a compensazione della impermeabilizzazione del suolo in aree adiacenti a quelle perimetrate;
- 16) art.11 Punto 3 E Energia: la richiesta di normare la realizzazione di tutti gli interventi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione, sia pubblici sia privati = edifici a consumo energetico quasi nullo (NZEB) appare eccessiva e non pertinente con la presente Variante. Si richiede di formulare tale aspetto come auspicio (eventualmente premiale con riduzione oneri) e non come prescrizione;
- 17) art.11 Punto 3 I Clima: venga accettato il criterio del verde pensile e verde verticale, nelle facciate, quale assolvimento degli obiettivi del PIANO e quindi a scalare, nelle norme dei PRGC correlati, si consenta l'introduzione di questo criterio quale modalità di assolvimento dello standard a verde dell'area. Si richiede di riformulare dettagliando il Punto;
- 18) art.11 Punto 3 k Paesaggio: la indicazione generica del divieto all'uso di materiale riflettente è troppo generica, da adito ad interpretazione. Occorre una definizione di materiale riflettente avente un riferimento accessibile e non discrezionale, ovviamente definito per le nuove costruzioni. Si richiede di riformulare dettagliando il Punto;

- 19) art.11 Punto 6 Opere di compensazione: applicate alla NUOVA COSTRUZIONE = occorre definire che cosa sono gli interventi di minore entità. Con questa prescrizione generica si rischia, in salvaguardia, di bloccare tutti gli interventi in quanto mancano gli strumenti attuativi ed i limiti di attuazione. Si richiede di riformulare dettagliando il Punto;
- 20) art.11 Punto 7 valutazione dello stato biofisico delle aree...: l'individuazione di un'area di 100 metri attorno alle aree impermeabilizzate a seguito dell'intervento, deve essere meglio dettagliata e calibrata ai singoli interventi. Si tratta di aree o di superficie coperta? Nel caso di superficie coperta è possibile impermeabilizzare con recupero dell'acqua meteorica ed immissione nel sottosuolo con pozzi adsorbenti; nel caso di pavimentazioni in progetto, queste, possono essere permeabili o meno; la valutazione cambia ed il limite dei cento metri appare eccessivo in contesti urbanizzati dove a fianco dell'intervento in esame esistono altre proprietà, altre aree già compromesse e/o già pavimentate. Si richiede la precisazione e riformulazione del Punto;
- 21) si chiede che non vengano definite dimensioni prescrittive fasce di perimetrazione ambientale, rispetto ad aree industriali esistenti, consentendo adeguamento interpretativo al progetto;
- 22) si consenta attuazione fasce di rispetto/mitigazione ambientale anche al di fuori dei perimetri definiti nella Variante di Piano d'Area e di conseguenza di PRG.

Per quanto sopra si ritiene che la presente Osservazione rivesta lo spirito di pubblica utilità e come tale la si ritiene meritevole di esame, valutazione ed accoglimento.

Distinti saluti.





Arrivo: AOO A1600A, N. Prot. 00092933 del 20/05/2024

Alla c.a. Ente di Gestione Aree Protette Parchi Reali

III Variante al Piano d'Area - Parco Naturale La MANDRIA

OSSERVAZIONI

Richiesta di estensione perimetro della Sottozona A4 a tutta la Zona urbanizzata entrostante le strade pubbliche denominate Via Don Sapino, Viale Aristide e Mario Faccioli/Corso Macchiavelli - Via Torino Druento ed altre Osservazioni circa le NTA.

Il sottoscritto [redacted] iscritto all'Ordine Degli Architetti di Torino con mat. [redacted] tecnico abilitato alla progettazione, con la presente descrive con un documento di Osservazione alcuni aspetti che possono avere importanti ricadute sul territorio nella prospettiva di disporre di un Piano d'Area adeguato agli obiettivi ambientali ma allo stesso tempo utile allo sviluppo del territorio ed alle sue attività pubbliche e private.

Di seguito si inquadra l'area oggetto di interesse.



Vista la documentazione della III° *Variante* al Piano d'Area,

argomentando alcune situazioni individuate, si chiede quanto segue:

a. La delimitazione dell'Ambito di Trasformazione AT A4 – Zona antropizzata (descritte all'art. 15.4 della *Variante*) non corrisponde allo stato dei luoghi e, considerata la durata della valenza del Piano d'Area e le sue ricadute e condizionamenti dei PRG comunali ricompresi, si chiede che venga estesa ai limiti delle strade e quindi dell'urbanizzazione presente.

L'area proposta in estensione, nel suo complesso, risulta delimitata dalle strade di contorno Via Don Sapino, Viale Aristide e Mario Faccioli già Corso Macchiavelli e Via Torino-Druento.

Trattasi di area mista ricomprendente fabbricati dismessi industriali, fabbricati civili, fabbricati industriali operativi, attività terziarie, un presidio sanitario pubblico, aree di completamento che possono rappresentare un importante sviluppo e connessione.

Si chiede una perimetrazione completa finalizzata ad uno sviluppo misto, articolato e complessivo. Si ritiene che la zona urbanizzata a Savonera non trovi adeguato riconoscimento nell'attuale perimetrazione della *Variante* come da Scheda Sottozona A4 n. 65; si chiede una diversa perimetrazione dell'area tenendo conto della delimitazione stradale esistente;

b. nell'isolato di cui sopra (delimitato dalle strade di contorno Via Don Sapino, Viale Aristide e Mario Faccioli già Corso Macchiavelli e Via Torino-Druento) il confine comunale tra Collegno e Venaria Reale non deve rappresentare un limite per questa zona attrezzata. Di seguito alcuni elementi di riflessione. L'area del comune di Collegno (individuata in Variante in zona A – zona di maggior tutela di cui all'art. 15) disposta sulla Via Torino-Druento è compromessa e la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, con attività dismesse (distributore di carburanti ed autolavaggio), fabbricati diversi destinati anche ad attività terziarie, confinanti con una zona industriale operativa. Tale striscia di terreno rende indispensabile uno strumento urbanistico che riconosca lo stato dei luoghi e che consenta il dialogo tra i due Comuni; quindi una *Variante* di Piano d'Area che ne consenta lo sviluppo attuativo. Diversamente si relega questo spazio del territorio alla obsolescenza ed al mancato miglioramento nell'utilizzo ed anche nella fruizione ambientale; si chiede un notevole approfondimento su questi aspetti che coinvolga tutte le parti interessate (pubbliche e private);

c. per quanto sopra occorre definire per tutta l'area ripermetrata un riordino per definire un'area completa che consenta il completamento ed il recupero dei fabbricati industriali obsoleti ed attivi, ora adiacenti al complesso ospedaliero, occorre dare spazio a destinazioni con attività sinergiche e complementari; occorre dare una prospettiva di funzione alle aree libere in funzione di futuri sviluppi.

Si chiede che la zona proposta ripermetrata sia trattata nella sua complessità riconoscendo le modificazioni intervenute (presidio ospedaliero), il PEC che cerca un'attuazione, le attività e destinazioni presenti, le parti dismesse, le possibilità di sviluppo.

Si chiede che la *Variante* individui trasformazioni coerenti con le necessità di salvaguardia imposte dal parco storico ma anche attuabili e compatibili con strumenti attuativi coerenti tra loro (considerate le diverse destinazioni in atto ed in progetto) ma comunque flessibili ed attuabili per parti;

d. si chiede in conseguenza che la Scheda di Approfondimento A4 n. 65 sia estesa alla nuova perimetrazione. Occorrono strumenti attuativi di PRG con prescrizioni specifiche all'interno di un quadro ambientale riconosciuto e condiviso. Si chiede di trattare tutta l'area perimetrata in un contesto di riconoscimento di attività miste, compatibili ed espandibili nel rispetto della vicinanza ambientale del Parco;

e. lo sviluppo di attività edilizie ed urbanistiche a cavallo tra i due comuni è resa complessa a partire da una classificazione d'uso del Piano d'Area non coerente allo stato dei luoghi.

In prossimità del perimetro sud dell'area A4 sono presenti ed utilizzati edifici per attività industriale che invece risultano perimetrati in Zona A – Zona di maggior tutela.

Altre aree, ad ovest del complesso industriale esistente (Elettrorava), vengono individuate in Area A4. Altri edifici prevalentemente residenziali e non, posti a sud sul confine tra i due comuni rendono completamente urbanizzate le aree poste in stretta vicinanza con la Via Torino-Druento, aree che la *Variante* non considera come tali e che ricadono in Zona A di maggior tutela della *Variante*.

La conservazione e trasformazione di questi edifici di frangia tra due zone confinanti coeve ma trattate diversamente è complessa. Lo stato dei luoghi urbanizzato e confinante con l'area A4 dovrebbe essere adeguatamente riconosciuto dalla *Variante*. A questa complessità si unisce il confine tra i due comuni con PRG non coordinati. Esistono dei fabbricati che meritano attenzione e norme attuative adeguate. Si chiede, in ogni caso, di partire dalla perimetrazione coerente con lo stato dei luoghi.

Altre considerazioni legate alle NTA

f. nelle NTA e/o nelle Schede di Approfondimento non vengano definite con dimensioni prescrittive fasce di perimetrazione ambientale, rispetto ad aree industriali esistenti. Si consenta la flessibilità interpretativa e di progetto;

g. nelle NTA si consenta espressamente che possano trovare attuazione fasce di rispetto/mitigazione ambientale anche al di fuori dei perimetri definiti dal PRG;

h. nel complesso delle NTA si pensa che sia necessario in generale che vengano fissate modalità attuative di trasformazione per piccoli interventi anche senza attivazione di SUE;

i. ove sono presenti e richiesti i SUE, si chiede che questi possano essere attuati per singole parti, all'interno di perimetri d'area;

j. alcune NTA proposte nella *Variante* limitano le scelte urbanistiche di destinazione. Per quanto visionato all'art. 10 Categorie disciplina usi attività, nel punto 2, sono limitate le destinazioni commerciali agli esercizi di vicinato. Non ci sono specifiche motivazioni.

Una media struttura di adeguata dimensione e standard adeguati di verde e parcheggio non determina nessun problema ambientale in un territorio già urbanizzato. Si chiede la rettifica di questo limite;

k. altre NTA proposte nella *Variante* limitano le scelte urbanistiche di destinazione, per quanto visto all'art. 10 Categorie disciplina usi attività, nel punto 4, si richiede una estensione della norma, ovvero che possano considerarsi compatibili ulteriori destinazioni anche se non individuate in questa *Variante* III del Piano d'Area e/o nelle Schede di approfondimento Normativo;

l. ove possibile, in presenza di aree ben definite sia sempre possibile attuare la trasformazione con un permesso di costruire convenzionato con approvazione diretta;

m. venga dichiarata come "prassi" accettabile il fatto che un parere espresso dall'Ente di Gestione del Parco consenta di attuare un progetto/intervento senza che questo necessiti di *Variante* al Piano d'Area;

n. nelle NTA vengano definiti quali interventi di minima entità possono essere attuati senza PARERE dell'Ente (manutenzioni/bonifiche);

o. nelle NTA vengano definiti gli interventi impiantistici che possono essere attuati senza PARERE dell'Ente. Nelo specifico venga accettato che interventi agli impianti esistenti/nuovi impianti quali cabine elettriche destinate al funzionamento di attività esistenti possano essere realizzati in adiacenza ai perimetri stradali che delimitano la perimetrazione dell'area oggetto di interesse;

p. nelle NTA, nel caso di valutazione di progetti complessi siano accettate procedure semplificate con pareri di massima al fine di poter programmare interventi di sviluppo ed adeguamento;

q. nelle NTA siano consentiti con norma specifica interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di bonifica con procedure semplificate anche finalizzate alla messa in sicurezza degli edifici e/o strutture-attrezzature dismesse e/o obsolete.

La presente Osservazione interessa una interessante parte del territorio e le osservazioni alle NTA interessano nel complesso tutto il Piano d'Area.

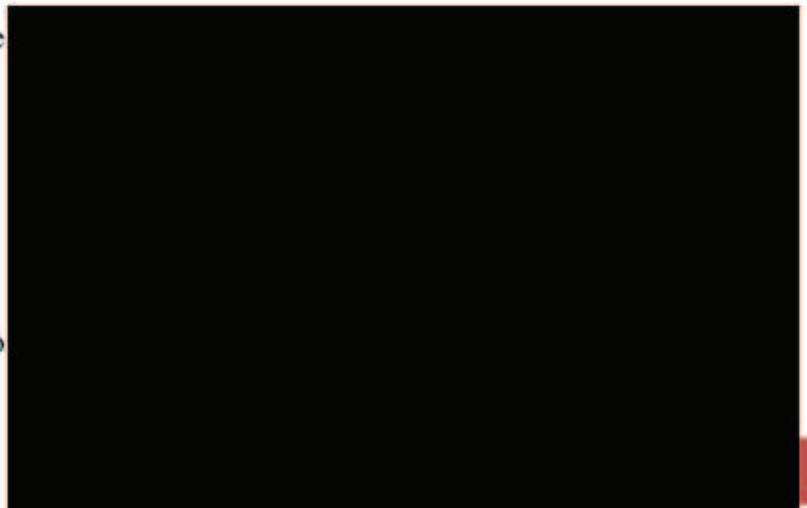
Si conferisce alle presenti Osservazioni un valore di interesse pubblico e si richiede riscontro puntuale.

Si resta a disposizione

Cordiali saluti.

Firma

In allegato documento



Spettabile

Ente di Gestione delle Aree Protette dei PARCHI REALI

PEC parchireali@legalmail.it

e p.c.

Spettabile

Comune di LA CASSA

PEC la.cassa@cert.ruparpiemonte.it

**OGGETTO: Osservazione alla Variante n. 3 del Piano d'Area del
Parco La Mandria.**

Il sottoscritto

codice fiscale

in qualità di **proprietario del Relais Bella Rosina** sito nel comune di **La Cassa (TO)** in **Viale Bella Rosina n. 2**, meglio identificato in mappa al **Foglio 7 mappale n° 184** ed al n. 8 sulla cartografia della **Variante n. 3 del Piano d'Area del Parco La Mandria**, adibito ad hotel-relais-ristorante, dopo aver preso visione della Variante n. 3 del Piano d'Area del Parco la Mandria adottata con Delibera del Consiglio n. 8 del 22/03/2024, si prega evidenziare quanto segue:

- Le normative igienico-sanitarie, antincendio e di sicurezza in continuo aggiornamento impongono alle strutture ricettive in attività adeguamenti costanti per stare al passo con le esigenze del mercato;
- La necessità di competere e di essere concorrenziali sul mercato del turismo, al fine di salvaguardare ed anche incrementare i posti di lavoro, richiede pertanto la possibilità di effettuare modifiche ed ampliamenti alle strutture in tempi certi e con modalità snelle.

Non si è rilevato, dalla lettura delle norme della Variante n. 3, la possibilità di effettuare adeguamenti ed ampliamenti della struttura ricettiva, come tra l'altro già richiesto tramite il comune di La Cassa in data 30/05/2017 prot. 1647 ed in data 09/11/2020 prot. 3697, e pertanto si presenta la seguente

OSSERVAZIONE

alla Variante del Piano d'Area n. 3 di cui all'oggetto, richiedendo di inserire la possibilità di effettuare ristrutturazioni, modifiche ed ampliamenti della struttura turistica ricettiva esistente fino ad almeno il 50 % della superficie e del volume attuale, al fine di poter garantire la sostenibilità economica dell'attività in essere con la previsione di investimenti finalizzati al miglioramento dell'offerta turistica ricettiva di sicuro interesse attrattivo anche per l'Ente Parco.

Distinti Saluti.

La Cassa, lì 06/05/2024



ALLEGATI

- Estratto di mappa ed estratto del Piano d'Area;
- Istanza in data 30/05/2017 prot. 1647;
- Istanza in data 09/11/2020 prot. 3697;
- Copia C.I.

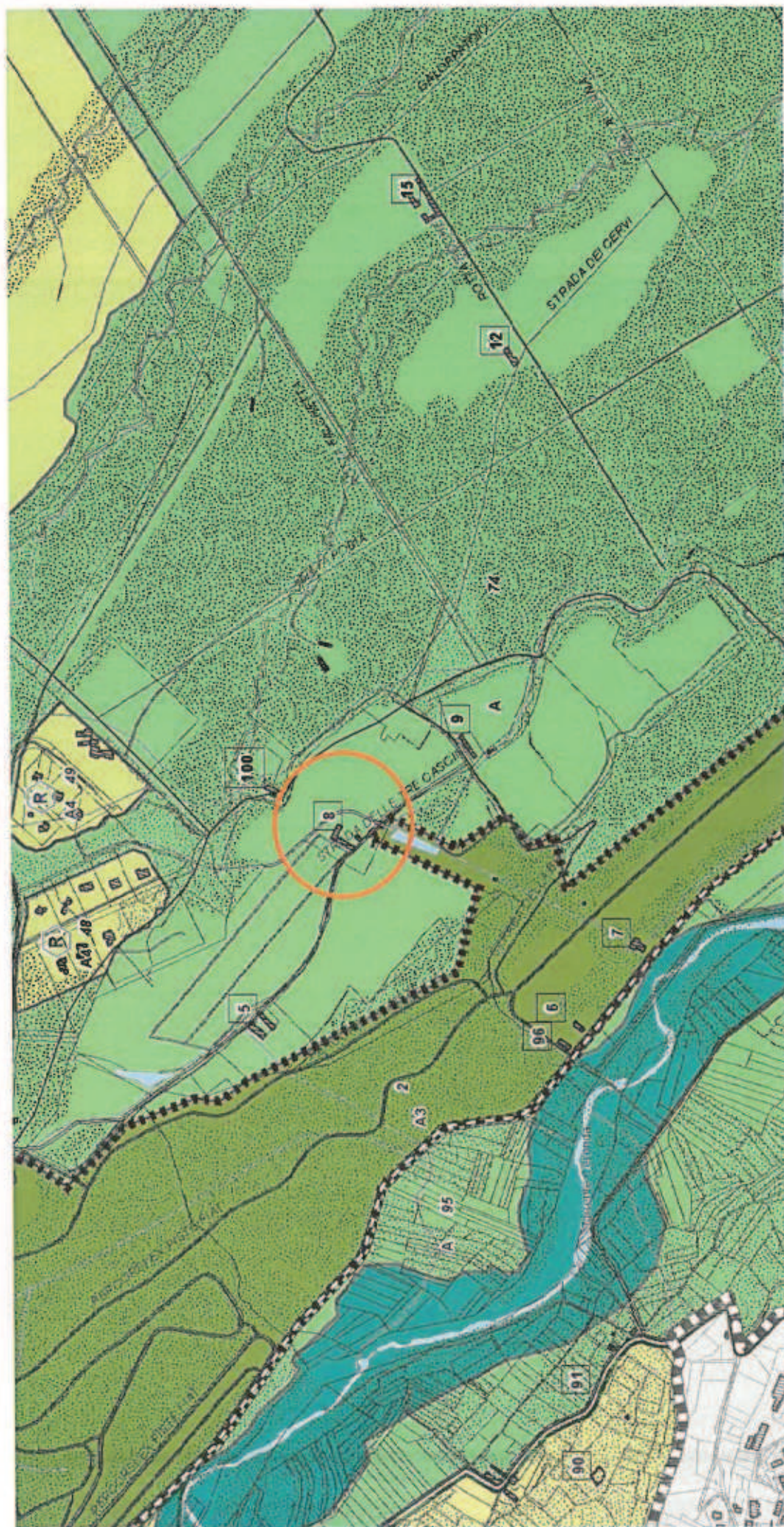
I Particella: 180

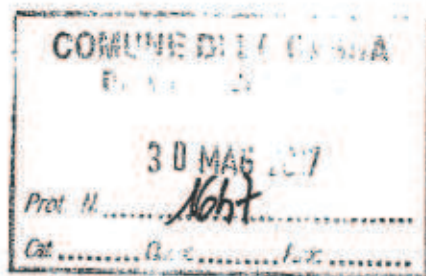


Vale: 10,00 euro)

Arrivo: AOO A1600A, N. Prot. 00096248 del 24/05/2024

ESTRATTO PIANO D'AREA - VARIANTE N. 3





Spett.le

Comune di La Cassa

OGGETTO: Richiesta modifica norme urbanistiche del Piano d'Area del Parco La Mandria.

Il Sottoscritto

[redacted] in qualità di Legale Rappresentante della Soc. DRAGO S.r.l. con sede legale in Torino – C.so Montevecchio n. 38 – proprietaria del Relais Bella Rosina sito in La Cassa – Via Agnelli n. 2, con la presente si prega evidenziare quanto segue:

- Le normative igienico-sanitarie, antincendio e di sicurezza in continuo aggiornamento impongono alle strutture ricettive in essere adeguamenti costanti che spesso si scontrano con le limitazioni edilizie imposte dalla normativa del Piano d'Area del Parco La Mandria.
- La necessità di competere e di essere concorrenziali sul mercato del turismo, al fine di salvaguardare e possibilmente anche incrementare i posti di lavoro, richiede la possibilità di effettuare modifiche ed ampliamenti alle strutture in tempi certi e con modalità snelle.

A tal fine si richiede di inserire, nella prossima e si auspica imminente, variante al Piano d'Area suddetto, la possibilità di effettuare ristrutturazioni, modifiche ed ampliamenti delle strutture esistenti fino ad almeno il 50% della superficie e del volume esistente, con procedure burocratiche semplificate, proprio per poter garantire la sopravvivenza delle attività in essere.

Cordiali Saluti.

La Cassa, li 29/05/2017



Spettabile
Comune di LA CASSA

RICHIESTA MODIFICA NORME URBANISTICHE DEL PIANO D'AREA DEL PARCO LA MANDRIA

Il sottoscritto

[redacted] in qualità di proprietario
del Relais Bella Rosina sito nel comune di La Cassa (TO) in Viale Bella Rosina n. 2, meglio identificato in
mappa al Foglio 7 mappale n° 184, adibito ad albergo – ristorante, con la presente rinnova l'istanza prodotta in
data 30/05/2017 prot. 1647 al fine di inserire le modifiche richieste nella redigenda variante del Piano d'Area del
Piano Regionale della Mandria.

Nella speranza di un favorevole accoglimento della presente, porge Distinti Saluti.

Distinti Saluti.

La Cassa, lì 06/11/2020

In fede

[redacted]

Arrivo: AOO A1600A, N. Prot. 00096248 del 24/05/2024

Arrivo: AOO A1600A, N. Prot. 00096248 del 24/05/2024



*Spett.le
Ente Gestione Aree Protette
Parchi Reali
Parco Regionale La Mandria*

*Al Sindaco
del Comune di Druento
Sig. Carlo VIETTI*

*Oggetto: Osservazioni norme tecniche Attività Edilizia Agricola -
III variante al Piano d'Area del Parco Naturale La Mandria.*

I Sottoscritti

*[Redacted area] Titolari
dell' Azienda Agricola ROCCI Ezio con sede in Druento (TO) Via Alcide de Gasperi n.ro 2 -
P.IVA 05489520014, meglio contraddistinta al N.C.E.U al foglio n 13 particella n. 255 e
terreni circostanti censiti al C.T. al foglio 13 particelle 71, 93, 15 e 16, aventi un allevamento
attivo di circa 140 capi bovini e circa 75 capi ovini/capriini situati presso la suddetta
Azienda Agricola, con la presente*

Propongono le seguenti Osservazioni alla proposta della III Variante al Piano d'area.

*- Attività edilizia agricola - pagina 14 punto 14.D e pagina 20 punto 8.D 14. D. "La
realizzazione di nuovi fabbricati accessori è ammessa solo a seguito della dimostrazione
tecnica dei seguenti aspetti: - esigenze aziendali legate a ulteriori spazi necessari all'attività in
essere; - impossibilità di riutilizzo delle strutture esistenti per il soddisfacimento dei bisogni
aziendali o per inadeguatezza delle strutture alle normative vigenti; - buono stato di
conservazione dei fabbricati esistenti. I fabbricati accessori, sia per quanto riguarda le nuove
costruzioni sia per l'ampliamento di quelle esistenti, sono ammesse nel rapporto 100 mq/ha
per un massimo di 3.500 mq di superficie coperta e 10 m all'imposta della gronda. "*

*Sia integrato specificando che possano essere identificate al fine del conteggio
rapporto di copertura i terreni gestiti nei comuni limitrofi come peraltro premette
art.25 della Legge Regionale 56/1977 e s.m.i.*

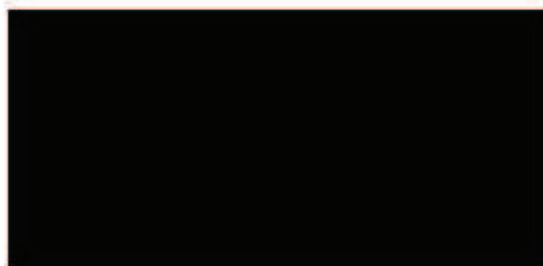
*Si propone che per le nuove normative obbligatorie imposte dall'Unione
Europea/Italia/Regione per la copertura di concimaie con tettoie, che tali strutture
non vengano conteggiate nella superficie coperta in quanto obbligo di legge per
mantenere attive le aziende agricole e aumentare la propria sostenibilità aziendale
pertanto siano considerati volumi tecnici.*

Si richiede che eventuali tensostrutture per lo stoccaggio dei prodotti agricoli o per ricovero fieno, foraggio ecc., siano ammesse in misura non superiore al 30% dell'esistente. Venga ad essere considerata in deroga al rapporto di copertura di 100mq/ha.

- Attività edilizia agricola - pagina 20 punto 5.D. *"All'interno della Zona B e relative sottozone è consentita la costruzione di abitazioni rurali; gli indici di densità fondiaria sono quelli stabiliti dall'art. 25 della l.r. 56/1977 e s.m.i.; non è di norma consentita l'accorpamento della cubatura di pertinenza di lotti esterni al Parco."* si richiede che l'uso di densità fondiaria possa essere utilizzata anche con le aree esterne al Parco.

Druento, lì 16/05/2024

In fede



Spettabile

Ente di Gestione delle Aree Protette dei PARCHI REALI

PEC parchireali@legalmail.it

e p.c.

Spettabile

Comune di LA CASSA

PEC la.cassa@cert.ruparpiemonte.it

**OGGETTO: Osservazione alla Variante n. 3 del Piano d'Area del
Parco La Mandria.**

Il sottoscritto

in qualità di incaricato dall'associazione Cerchio di Nuova
Terra con sede in Torino (TO) codice fiscale: 97549220016, espone quanto segue:

- L'Associazione Cerchio di Nuova Terra è proprietaria dell'immobile sito in Viale Bella Rosina n. 1 denominata "Cascina Bello" e meglio identificato in mappa al Foglio 7 mappale n° 200 ed al n. 5 sulla cartografia della Variante n. 3 del Piano d'Area del Parco La Mandria.
- Tale struttura è adibita ed utilizzata come sede di associazione storica-culturale e di eventi musicali anche di rilevanza internazionale.
- Dopo aver preso visione della Variante n. 3 del Piano d'Area del Parco la Mandria adottata con Delibera del Consiglio n. 8 del 22/03/2024 non ha rilevato, dalla lettura delle norme della Variante n. 3, la possibilità di effettuare adeguamenti ed ampliamenti della struttura esistente.

Pertanto presenta la seguente

OSSERVAZIONE

alla Variante del Piano d'Area n. 3 di cui all'oggetto, richiedendo di inserire la possibilità di effettuare ristrutturazioni, modifiche ed ampliamenti degli attuali fabbricati fino ad almeno il 50 % dei loro parametri urbanistici (superficie e volume), anche mediante realizzazione di strutture da adibirsi all'organizzazione di eventi, al

fine di poter garantire la possibilità all'associazione storico-culturale insediata di svilupparsi e potenziare l'offerta storico, culturale e musicale a servizio del pubblico e di sicuro interesse attrattivo anche per l'Ente Parco.

Distinti Saluti.

La Cassa, lì 17/05/2024

In fede



ALLEGATI

- Estratto di mappa ed estratto del Piano d'Area;
- Copia C.I.

Arrivo: AOO A1600A, N. Prot. 00096248 del 24/05/2024

Arrivo: AOO A1600A, N. Prot. 00096248 del 24/05/2024

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizi Catalani - Direttore DR. ING. LUCIANO FEDERICO

Via tel.: 0 90 euro)

 $001=N$ 19-Gen-2016 8:12:46
Prot. n. 142213/2016

Dimensions corbeille: 582.000 x 414.000 mm

Commune: LA CASSA
Foglio: 7

Particella: 180

7-800

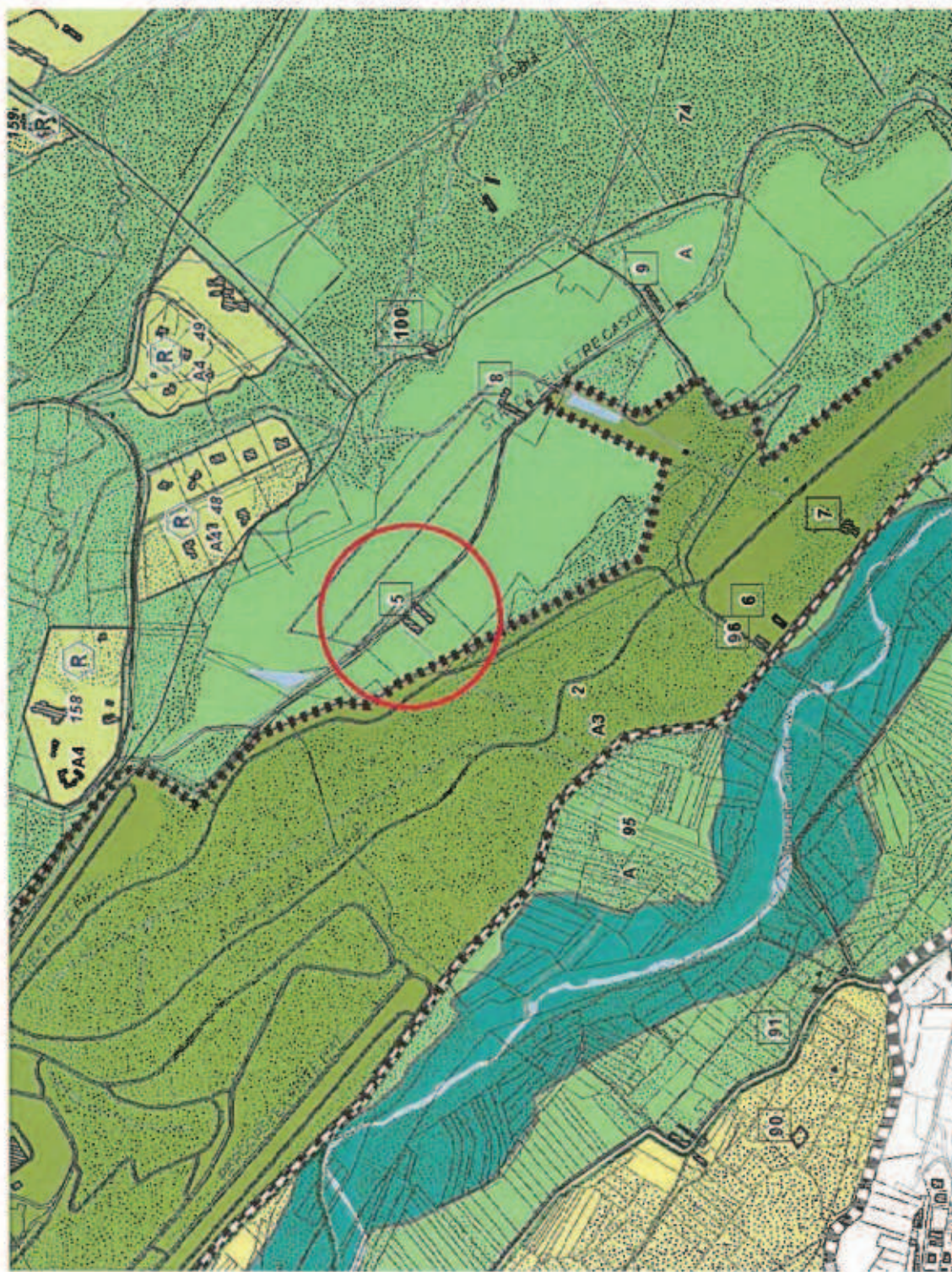
Arrivo: AOO A1600A, N. Prot. 00096248 del 24/05/2024

Ufficio Provinciale di Torino - Territorio Servizi Catalani - Direttore DR. ING. LUCIANO FEDERICO

Via tel.: 0 90 euro)

 $001=N$

ESTRATTO PIANO D'AREA - VARIANTE N. 3



Copia del documento con apposizione del numero di protocollo

Arrivo: AOO A1600A, N. Prot. 00096248 del 24/05/2024