



Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio

Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro

tecnico.sicurezza@regione.piemonte.it

tecnico.sicurezza@cert.regione.piemonte.it

Spett.le ENTE DI GESTIONE DELLE
AREE PROTETTE DEI PARCHI REALI
c.a. del Presidente Avv. Luigi CHIAPPERO
c.a. del Direttore D.ssa Stefania GRELLA
PEC: parchireali@legalmail.it

Spett.le SETTORE VALUTAZIONI AMBIENTALI
E PROCEDURE INTEGRATE
c.a. Ing. Salvatore SCIFO
Sede

E p.c. SETTORE - PIANIFICAZIONE REGIONALE
PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO
c.a. Arch. Giovanni PALUDI
Sede

E p.c. SETTORE – PATRIMONIO IMMOBILIARE, BENI MOBILI
ECONOMATO E CASSA ECONOMALE
c.a. ing. Alberto SILETTO
Sede

E p.c. DIREZIONE RISORSE FINANZIARE E PATRIMONIO
c.a. dott. Giovanni LEPRI
Sede

E p.c. Settore VALORIZZAZIONE DEL
PATRIMONIO CULTURALE, MUSEI E SITI UNESCO
c.a. ing. Sandra BELTRAMO
Sede

**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**

Dato atto dell'adozione, con Deliberazione del Consiglio n. 8 del 22.03.2024, della III Variante al Piano
d'Area del Parco Naturale La Mandria;

Vista la pubblicazione, in data 04.04.2024 sul B.U.R., dell'Avviso pubblico di avvio della fase di consultazione di cui all'art. 14 del D.Lgs 152/2006, integrata con la fase di consultazione prevista dall'art. 26, comma 3, lett. b) della L.R. 19/2009;

Presa visione degli elaborati pubblicati sul portale nella sezione del sito web istituzionale Amministrazione Trasparente;

Considerata la dimensione e le caratteristiche di pregio dei manufatti Regionali presenti all'interno del perimetro interessato dal Piano d'area del Parco Naturale La Mandria;

Tenuto conto degli esiti degli incontri tenutisi durante la fase di stesura del piano e delle criticità già evidenziate con Ns. nota Prot. 00064615 del 02/10/2023 (cfr. allegato), che ad oggi non hanno trovato riscontro;

Considerato che si ritiene imprescindibile che le attività attuali e future volte al recupero e valorizzazione ambientale ed architettonica delle proprietà regionali trovi riscontro all'interno della variante in questione, al fine di delineare strategie coordinate e condivise;

Tenuto conto degli obiettivi strategici di lungo termine del piano di gestione del sito UNESCO Residenze Sabaude (tutela dell'integrità e dell'autenticità del bene, garanzia di fruibilità, riconoscimento dei valori del bene da parte dell'utenza in generale, promozione dello sviluppo socioeconomico delle comunità locali da ottenersi con un approccio olistico al territorio sia dal punto di vista economico che culturale che di servizi) e del piano della valorizzazione culturale che pone specifici obiettivi funzionali come il rafforzamento della governance del sito, l'ampliamento dell'utenza e la fidelizzazione del pubblico, l'agevolazione dell'accessibilità fisica del pubblico diretto verso le proprietà UNESCO con un miglioramento della fruibilità delle componenti del sito UNESCO core zone e buffer zone e dei luoghi per l'accoglienza dei visitatori.

Alla luce degli interventi già posti in essere a seguito dell'attività programmatica e decisionale dell'Amministrazione, che hanno definito le linee strategiche per il recupero e la valorizzazione attraverso la progettazione, realizzazione di interventi e lo stanziamento di fondi, in particolar modo per quanto relativo a:

- **Immobile Cascina Rubianetta e relative pertinenze:** realizzazione del Centro del Cavallo, destinato alla cura e all'addestramento dei cavalli, con un settore didattico per lo studio e la ricerca e la documentazione sul tema, dotato di aree esterne per l'allenamento, paddock e un nuovo maneggio coperto. L'intervento già realizzato è stato autorizzato, in tutte le sue parti con PDC 180/2005 (cfr. allegato);
- **Complesso di Borgo Castello:**
 - con **Accordo di programma Quadro del 18 maggio 2001** e successivi atti integrativi è stata avviata la realizzazione degli spazi del Centro Natura e Paesaggio e la realizzazione dei locali ricettivi, collocati nella manica E, F e G, ad oggi completati al rustico;
 - nel 2018, al fine di destinare le risorse individuate dalla D.G.R. n° 13-4450 del 22/12/2016, su incarico della Direzione Cultura, il Politecnico di Torino - Dipartimento FUL- ha elaborato un documento contenente valutazioni del potenziale tecnico intrinseco al complesso edilizio di Borgo Castello, riconfermando, con riferimento alle destinazioni d'uso, in linea generale gli orientamenti emersi dalle precedenti progettazioni;
 - nel 2019 sulla scorta di questo studio è stata formulata la procedura di selezione per il Progetto di Recupero e risanamento conservativo della manica denominata Torre Orologio, CUP J37E16000990009, il cui PFTE è stato approvato in data 27/10/2023 per un importo stimato dei lavori pari a € 10.655.000,00. per la realizzazione di una struttura ricettiva, somministrazione e attività di accoglienza;

◦ Parallelamente risultano finanziati con D.G.R. 50-2397 del 2020, “Interventi di riqualificazione delle aree verdi naturali presso Borgo Castello del parco regionale La Mandria per usi fruitivi e sportivi sostenibili”, CUP J32I18000160009, con Progetto esecutivo in approvazione per un importo di lavori pari a € 1.180.713,91;

- **Villa dei Laghi:** CUP J85C19000150001, aggiudicazione : Servizi di ingegneria, architettura e geologia per la progettazione di fattibilità tecnica ed economica, per la progettazione definitiva ed esecutiva e per il coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ai sensi del d.lgs. 81/08 e s.m.i., per i servizi di geologia e relative indagini, con opzione per la direzione lavori, il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e assistenza al collaudo per l'intervento di recupero e valorizzazione del complesso di proprietà regionale denominato Villa dei Laghi – lotto 1, sito nel parco regionale la Mandria in comune di Druento (TO)” per un importo stimato di € 3.000.000,00;

SI FORMULANO LE SEGUENTI OSSERVAZIONI

alla Variante adottata con particolare riferimento ai temi dell'accessibilità e delle destinazioni insediate e insediabili all'interno dei fabbricati di Proprietà Regionale.

1. Destinazioni:

La definizione, seppur di carattere in parte generale, di nuove destinazioni d'uso dei fabbricati di proprietà regionale presenti all'interno dell'area protetta può rappresentare un importante momento di superamento di scenari di fruizione in parte ormai obsoleti e che, in alcuni casi, rappresentano un freno a nuovi possibili sviluppi correlati alle attuali strategie regionali.

Si ritiene, quindi, opportuno formulare, sulla base delle strategie di intervento consolidate dagli stanziamenti come già descritti in premessa, alcune osservazioni nel merito, di quanto esaminato:

1.1. a titolo generale:

- a) si evidenzia la necessità di chiarire l'articolazione dell'art. 15 in particolare per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati regionali, in quanto:
 - al comma 4 si rimanda all'Appendice A senza però citare esplicitamente la possibilità di cambio di destinazione d'uso;
 - al comma 11 lettera b, ove si ammette la possibilità di cambio di destinazione d'uso degli immobili regionali non si fa riferimento alle destinazioni dettate dall'Appendice A, ma solo alle “finalità istitutive del Parco”;
 - al commi 18, 19, 20 e 21, esplicitamente dedicati ai cambi di destinazione, non si fa riferimento agli interventi sugli immobili di proprietà regionale;
 - al comma 19 si richiede l'individuazione, in sede di piani locali, degli ambiti in cui ammettere il cambio di destinazione d'uso, limitando potenzialmente l'applicabilità del cambio di destinazione d'uso anche per gli immobili di proprietà regionale;
- b) si evidenzia la necessità di chiarire, con riferimento all'art. 10 commi 2 e 3, il tema del commerciale, specificando che la somministrazione è da ritenersi sempre compatibile;
- c) si evidenzia la necessità di individuare un profilo di compatibilità con riferimento all'ambito commerciale che, senza prevedere l'insediamento di strutture che eccedano singolarmente i

limiti delle attività di vicinato, possa prevedere la coesistenza di due o più esercizi in ambiti quale Borgo Castello, tenuto conto dell'entità del complesso immobiliare in relazione alla necessaria sostenibilità delle attività insediabili;

- d) si evidenzia, con riferimento ai contenuti della tabella di cui all'appendice A, come sia necessario affiancare al commercio di vicinato (dichiarato sempre compatibile in nota a fondo tabella) anche il commercio generico, in quanto necessario per il riconoscimento della compatibilità delle attività di somministrazione;
 - e) si evidenzia la necessità di circostanziare, con riferimento all'art. 10 comma 6, quando sia necessario effettuare "indagini ambientali" in occasione dei cambi di destinazione d'uso: la mancata definizione di limiti di riferimento non dialoga con i disposti di cui all'art. 15, che potrebbe non risultare direttamente applicabile;
- 1.2. si evidenzia la necessità di chiarire se alla zona A1 – Zona di pertinenza delle residenze Sabaude, art. 15.1, si applichino i disposti di cui al più generale art. 15, o se si debba utilizzare il solo articolato di dettaglio, che non tratta il tema dei cambi di destinazione d'uso. Si rileva come sarebbe auspicabile che i disposti di cui al comma 2 dell'art. 15.1 abbiano come riferimento per gli interventi edilizi ammissibili, quelli definiti all'art. 3 del DPR 380/01, in alternativa a descrizioni generiche come *"interventi edilizi o di realizzazione delle infrastrutture finalizzati alla conservazione, valorizzazione e fruizione del sito"*;
 - 1.3. si richiede di approfondire la trattazione di cui all'**art. 15 comma 5 – Borgo Castello** con attenzione alle destinazioni previste all'Appendice A e a quanto riportato per la Core Zone *"Reggia di Venaria"* con riferimento alla fruizione e valorizzazione (*"Gli interventi finalizzati alla fruizione e valorizzazione dei beni culturali e documentari devono essere coerenti con i caratteri storico-architettonici dell'impianto originario; sono fatti salvi eventuali adeguamenti funzionali, l'eliminazione dei manufatti e degli elementi estranei alle caratteristiche storico-tipologiche del complesso, nonché interventi necessari alla fruizione dei beni tutelati"*).
 - 1.4. Si richiede che venga esplicitamente citata per i fabbricati di **Borgo Castello e Villa dei Laghi**, all'interno della colonna denominata "indicazioni per l'utilizzo" nell'Appendice A, l'indicazione delle attività di somministrazione come già avviene per altri immobili. Si suggerisce, inoltre, di uniformare, per tutti i fabbricati ove sia previsto, la terminologia in merito ivi riportate, che al momento contemplano *"Bar, ristorante, ristorazione, piccola somministrazione"*
 - 1.5. si evidenzia la necessità di riconoscere la presenza di "aree attrezzate per lo sport" esistenti e autorizzate, con idoneo titolo edilizio, quali i campi da gara del Centro del Cavallo, a servizio delle strutture già insediate, per un eventuale loro stralcio dalle aree agricole dei PRGC e/o per una loro gestione specificatamente regolata. Queste aree, infatti, risultano ad oggi, a tutti gli effetti antropizzate e necessitano di essere trattate al pari delle altre aree con caratteristiche analoghe all'interno del parco, come i campi da Golf identificati quali A4 – Zone antropizzate a prevalente destinazione sportiva;
 - 1.6. si evidenzia la necessità di riconoscere la presenza di "giardini storici", sia con riferimento a quelli già recuperati (Giardini della Venaria Reale) sia a quelli ancora da recuperare (Villa dei Laghi, Giardini Marchesali e corti di Borgo Castello) e fornire indicazioni (da trasporre nei PRG) in merito agli eventuali nuovi recuperi dei "giardini storici", onde evitare incompatibilità urbanistica dei futuri progetti edilizi; eventualmente anche ricorrendo a una buffer zone che "diluisca", nella prossimità dei beni storici, i vincoli ambientali (soprattutto per la corretta restituzione delle aree verdi storiche di pertinenza degli stessi). Si segnala, vista la correlazione al punto in questione, la necessità di coinvolgere le strutture della Venaria Reale.

2. Accessibilità:

Trattandosi di tematica di valore strategico per la corretta gestione e tutela dell'area parco protetta e integrazione e funzionalità delle varie funzioni presenti, si ritiene possa essere articolata con maggior dettaglio, anche allo scopo di fungere da efficace guida per la revisione dei piani regolatori comunali. Si evidenziano di seguito i punti che si ritiene di maggior rilievo da tenere in considerazione:

- 2.1. presenza di criticità con riferimento alla **trattazione dei parcheggi** di cui alla tavola P2.2 – Tavola delle infrastrutture ed agli articoli 18 e 19 delle NTA, rispetto alle quali si richiede:

- a) una maggiore e più puntuale definizione di tutte le aree destinate a parcheggio pubblico inserite nel piano, alla luce del quadro esigenziale sopra delineato per quanto relativo alle proprietà regionali, con specifico riferimento alla distinzione tra le aree a parcheggio pubblico (P cerchiata in rosso) e le Sp

In particolare si sottolinea l'opportunità di una valutazione più puntuale delle aree destinate a parcheggio in progetto, sulla base di un dimensionamento teorico basato sulle previsioni di ingressi e sulle destinazioni come integrate dalla variante, così da poter cartografare, le aree da recepire all'interno degli strumenti urbanistici locali e alle quali far corrispondere le progettazioni di dettaglio che saranno mano mano attivate.

Si rileva, infatti, come questa impostazione sia già prevista laddove (Sp103 e Sp182) alla previsione "P" corrisponde un'identificazione puntuale di un sedime "Sp" con una trattazione diversa, rispetto alle altre indicazioni generiche "P", sebbene queste non si differenzino dalla prime né per il regime proprietario (non sono attualmente di proprietà pubblica), né per il posizionamento rispetto al "Perimetro della cinta muraria", né per particolari qualificazioni all'interno del Piano di gestione.

- b) la necessità di una maggiore definizione dell'articolato del comma 3 lettera d. dell'art. 19, in quanto non identificando neanche in linea di massima le aree da deputare al posizionamento dei parcheggi pertinentziali rischia di non valutare possibili incongruenze con gli altri strumenti di pianificazione, con potenziali ripercussioni sia sulla fattibilità degli interventi che sugli aspetti legati alla tutela;
- c) una maggiore e più puntuale definizione delle modalità con le quali le previsioni di nuove aree a parcheggio (art. 19 comma 3 lettera e) da parte dei soggetti indicati (Ente Parco e Comuni) dovranno essere elaborate, ovvero se dovranno essere trattate a livello urbanistico o se saranno da considerarsi attuabili a scala edilizia;
- d) di chiarire se le aree a parcheggio identificate con la "P", ma non con la Sp, e le aree parcheggio eventualmente inserite ai sensi dell'art. 19 comma 3 lettera e), possano essere dotate di "tettoie per il deposito bici, colonnine per la ricarica delle e-bike, punti informativi, servizi igienici" previsti, secondo l'attuale articolazione, solo per le aree S ex art 18 comma 2 delle NTA;
- e) di voler considerare la trattazione degli standard connessi alle nuove destinazioni che il Piano prevede per il fabbricato di Villa dei Laghi in analogia alle casistiche previste nell'area Sp 221 (art. 18 comma 4 NTA) a supporto della sola Cascina Oslera, peraltro già dotata di parcheggi e per la quale non appaia essere presenti ipotesi di ampliamento o cambio di destinazioni d'uso;

- 2.2. si esprime la necessità che venga sempre garantita **"l'accessibilità con mezzo privato su autorizzazione"** per il raggiungimento dei fabbricati di proprietà regionale. Si rileva in tal senso che l'attuale rappresentazione cartografica negli elaborati prescrittivi, con l'abbandono della classificazione utilizzata nella tavola AT1b, preclude in ogni circostanza l'accessibilità carrabile con autorizzazione, in quanto l'articolato del comma 1 dell'art 19 non può accordare alle "norme

per l'utilizzo e la fruizione del parco" un carattere derogatorio rispetto a quanto previsto dal piano d'area.

Si rileva, a tal proposito, che tale previsione costituirebbe la trasposizione in norma di quanto indicato a pag. 129 della Relazione Illustrativa della presente variante, al paragrafo relativo alla "Viabilità e collegamenti interni", dove viene esplicitamente previsto "l'accesso veicolare all'area di proprietà regionale [...] degli utenti delle strutture ricettive, ai mezzi di soccorso [...]";.

- 2.3. si esprime, allo stesso modo, la necessità che vengano allineate le definizioni utilizzate nella tavola P2.2 con quelle utilizzate all'interno dell'art. 19 comma 3 delle NTA, dove si fa riferimento a definizioni non reperibili sulla tavola come "viabilità minore", "strade bianche e interpoderali", "viabilità storica", "rete stradale primaria e secondaria esistente";
- 2.4. si esprime la necessità di circostanziare l'ambito di applicazione dei commi 4, 5, 6, 7 e 8 dell'art. 19, in quanto non risulta chiaro se le indicazioni riguardino solo la Zona C o anche le zone A e B, che trovano una parziale articolazione specifica al comma 3, che tralascia però la trattazione di tutte le problematiche legate, ad esempio alla realizzazione delle opere infrastrutturali;
- 2.5. Si rileva che non vengono regolamentate eventuali tipologie di mobilità che possano essere considerate compatibili e alternative all'ingresso dei mezzi dei fruitori del parco;
- 2.6. con riferimento alle viabilità indicate come "Rete viaria esistente con fondo stradale da mettere in sicurezza" non risultano chiaramente individuabili le ragioni alla base della scelta dei tratti di interesse (sia per quanto riguarda l'importante potenziamento delle viabilità intorno alla Cascina Peppinella sia con riferimento alla rotta Provana) e se essi siano da considerarsi tra loro alternativi (rotta Rochè – strada Giacometta – rotta dei Boschi) o di possibile attuazione complessiva;
- 2.7. non vengono normate le modalità di intervento futuro sui tratti di viabilità classificati quali "rete viaria esistente con fondo stradale in materiale stabilizzato", che, però, ad oggi non risultino realizzati in materiali "ecocompatibili".

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO E
SICUREZZA DEGLI AMBIENTI DI LAVORO

Arch. Fabio Palmari

Firmato digitalmente

ai sensi dell'art. 21 d.lgs. 82/2005



Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio

Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro

tecnico.sicurezza@regione.piemonte.it

tecnico.sicurezza@cert.regione.piemonte.it

Torino, 29/09/2023

C.a.: ENTE DI GESTIONE DELLE
AREE PROTETTE DEI PARCHI REALI
c.a. Stefania GRELLA
PEC: parchireali@legalmail.it

E p.c. SETTORE - PIANIFICAZIONE REGIONALE
PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO
c.a. Giovanni PALUDI

Oggetto: Osservazioni circa le proposte per la Variante III al Piano D'area del Parco Regionale "La Mandria".

Il recupero ambientale ed architettonico delle proprietà regionali deve essere subordinato alla definizione di strategie coordinate e condivise; si è ritenuto, pertanto, utile sottoporre, alla Vostra attenzione, alcune considerazioni in merito alle bozze fino ad ora visionate (Norme Tecniche, Norme di Gestione, Tavola delle infrastrutture), con particolare riferimento ai temi dell'accessibilità e delle possibili destinazioni insediabili all'interno dei fabbricati di Proprietà Regionale.

1. Accessibilità:

Trattandosi di tematica di valore strategico per la corretta gestione e tutela dell'area parco protetta, si ritiene che debba essere articolata con maggior dettaglio, affinché la pianificazione in oggetto possa fungere da efficace guida per la revisione dei piani regolatori comunali, rendendo attuabile una strategia comune, anche attraverso l'utilizzo di categorie e articolazioni più prossime a quelle utilizzate nelle regolamentazioni comunali. Si riterrebbe utile, in particolare:

1.1. trattare in maniera diversificata i parcheggi con valenza pubblica e quelli con vocazione pertinenziale, provvedendo:

- a) alla revisione della distinzione tra parcheggi esistenti (e oggetto di idonea progettazione) ed in progetto, esplicitando la distinzione rispetto alle aree identificate a servizi, chiarendo anche sotto il profilo normativo il ruolo degli artt. 18 e 19 in quanto la tematica del parcheggio pare essere trattata unicamente all'interno del primo articolo e solo nominata nel secondo, senza che venga chiarito il rapporto di gerarchia tra i due articoli;
- b) A chiarire il ruolo del parcheggio di Cascina Oslera, al quale non sembra riconosciuto il ruolo di pubblico, ma il cui impatto è stato valutato in analogia a quelli pubblici, a differenza di Borgo Castello, Rubianetta, Prato Pascolo;

- c) al riconoscimento (almeno normativo) della presenza di parcheggi pertinenziali esistenti a servizio delle strutture già insediate, normando i limiti per l'insediamento, nei casi di nuove trasformazioni (rapporto massimo, strategie di mitigazione...), da far recepire nei PRGC, onde evitare incompatibilità urbanistica dei progetti edilizi di recupero dei fabbricati (impossibilità di utilizzare terreni a destinazione urbanistica agricola per il parcheggio delle auto).
 - d) alla stesura di indicazioni tecnico-progettuali (materiali, tecniche costruttive...) sia in caso di interventi sostanziali sull'esistente che in caso di nuove realizzazioni;
 - e) alla trattazione di eventuali tipologie di mobilità che possano essere considerate compatibili e alternative all'ingresso dei mezzi dei fruitori del parco;
- 1.2. specificare i criteri di potenziamento previsti su alcuni assi viari esistenti e gli effetti positivi attesi con riferimento alla fruizione del parco e dei beni in esso collocati. Si rileva, in tal senso, che l'ipotesi di "asfaltatura" di detti collegamenti appare in contrasto sia con il contesto nel quale si va a inserire, sia agli interventi analoghi effettuati nel tempo e in corso di pianificazione;

2. Destinazioni:

La definizione, seppur indicativa, di nuove destinazioni d'uso dei fabbricati di proprietà regionale presenti all'interno dell'area protetta può rappresentare un importante momento di superamento di scenari di fruizione in parte ormai obsoleti e che, in alcuni casi, rappresentano un freno a nuovi possibili sviluppi correlati alle attuali strategie regionali.

Si ritiene, quindi, opportuno da un lato rilevare una scarsa chiarezza nel differenziare situazioni relative allo stato di fatto e futuri possibili scenari di progetto e dall'altro formulare nell'ottica di una fattiva collaborazione alcune osservazioni nel merito, di quanto esaminato:

2.1. a titolo generale:

- a) Chiarire la funzione della tabella contenuta nell'appendice A, il cui utilizzo viene richiamato all'art. 15 comma 4, senza che ne venga chiarito il ruolo I, D, P.;
- b) chiarire il tema della valutazione del "minor impatto sulla componente ambientale" all'interno dei cambi di destinazione d'uso, con riferimento:
 - alle implicazioni sul patrimonio pubblico data la formulazione in riferimento ai "fabbricati di proprietà privata" dell'art. 15 comma 15;
 - alle implicazioni pratiche dell'art. 10 comma 8 con l'esclusione dalla dimostrazione della "riduzione degli impatti esistenti sulle componenti ambientali" per gli interventi di cui al comma 3;
 - al rapporto tra la compatibilità generica degli interventi nei limiti fissati dall'art. 10 comma 3 e l'Appendice A, che parrebbe configurare una situazione in cui il privato ha maggiori margini di azione rispetto al Pubblico. L'appendice A non risulta classificata rispetto alle categorie di cui all'art. 4 comma 4 (indirizzi (I), direttive (D), prescrizioni (P));
 - in merito ai criteri di valutazione di un fabbricato abbandonato come impatto pregresso.
- c) riconoscere la presenza di "aree attrezzate per lo sport" esistenti (piste in erba, Campi da gara del centro del cavallo) a servizio delle strutture già insediate, per un eventuale loro stralcio dalle aree agricole dei PRGC e/o per una loro gestione specificatamente regolata;
- d) normare i limiti per l'insediamento di eventuali nuove "aree attrezzate per lo sport" (indicazioni quantitative e qualitative, limitazione ai movimenti di terra e alla realizzazione di strutture di supporto, nonché strategie di mitigazione...), da far recepire nei PRGC, onde evitare incompatibilità urbanistica dei progetti futuri edilizi;
- e) riconoscere la presenza di "giardini storici", sia con riferimento a quelli già recuperati (Giardini della Venaria Reale) sia a quelli ancora da recuperare (Villa dei Laghi, Giardini Marchesali e corti a Borgo Castello);
- f) fornire indicazioni (da trasporre nei PRG) in merito agli eventuali nuovi recuperi dei "giardini storici", onde evitare incompatibilità urbanistica dei futuri progetti edilizi; eventualmente anche ricorrendo a una buffer zone che "diluiscia", nella prossimità dei beni storici, i vincoli ambientali (soprattutto per la corretta restituzione delle aree verdi storiche di

pertinenza degli stessi). Si segnala, vista la correlazione al punto in questione, la necessità di coinvolgere le strutture della Venaria Reale;

2.2. a titolo puntuale sui singoli edifici:

a) **Piste FIAT**

- estendere, plausibilmente attraverso la redazione di una Scheda di Approfondimento Normativo (elab. P3.2), i tipi di interventi possibili sul fabbricato ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/01, al fine di incentivare l'interessamento di soggetti privati all'acquisizione e bonifica dell'area;
- eliminare il comma 2 dell'art. 15.3, che vincola in via esclusiva l'attività sull'area all'acquisizione da parte della Regione Piemonte;

b) **Borgo Castello:**

- inserire le Destinazione Urbanistica "commerciale", seppur con eventuali specifiche prescrizioni, così da garantire la possibilità di insediamento sia dei pubblici esercizi (bar e ristorante) sia di piccole attività di vicinato;
- inserire un quota parte, anche ridotta, di residenziale in modo da favorire la presenza stanziale di presidio dell'area;
- indicare, in relazione al bene storico, i giardini posti a Sud dei fabbricati E-F-G, con indicazione per il loro stralcio dalle aree agricole dei PRGC o per una loro gestione specificatamente normata, vedi precedente punto 2.1.c;
- riconoscere in modo esplicito la presenza dei parcheggi pertinenziali attualmente a servizio degli operatori dei gestori di servizi

c) **Villa dei Laghi:**

- integrare le destinazioni con: espositivo, commercio (pubblici esercizi-ristorazione);
- sostituire la precisazione "foresteria" con "ricettività a basso impatto ambientale"
- chiarire gli aspetti legati al collegamento funzionale con la Cascina Oslera, fornendo indicazioni circa la questione dei parcheggi (cfr. punto 1), ed un loro possibile utilizzo a servizio delle attività di Villa dei Laghi;

d) **Guardiania di villa dei laghi:**

- specificare come la residenza per il custode rientri nell'articolo "destinazione di presidio dell'area"

e) **Portineria della Tenuta dei Laghi:**

- contemplare, parallelamente al mantenimento della destinazione in atto (residenziale), una sua riapertura come accesso pubblico o a servizio della Villa dei Laghi, con eventuale inserimento di un appartamento per il custode;

f) **Cascina Rubianetta:**

- specificare il fatto che vengano confermate le destinazioni in atto, al momento solo descritte;
- riconoscere le aree già compromesse a servizio dell'attività (parcheggi e strutture di gara), -vedi punti 1.1.c e 1.

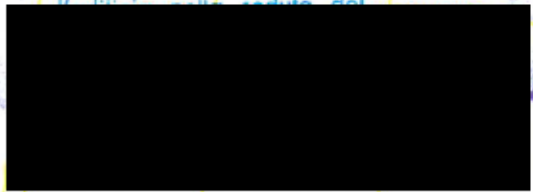
IL DIRIGENTE DEL SETTORE PATRIMONIO
IMMOBILIARE, BENI MOBILI, ECONOMATO E
CASSA ECONOMALE
Ing. Alberto Siletto
Firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 21 d.lgs. 82/2005

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO E
SICUREZZA DEGLI AMBIENTI DI LAVORO
Arch. Fabio Palmari
Firmato digitalmente
ai sensi dell'art. 21 d.lgs. 82/2005

1052
N. Procl. 7255



elaborato di progetto preso in
esame dalla Commissione per
l'edilizia pubblica



Si
per
in



*Ministero della cultura*

Torino, (data pec)

All'Ente di Gestione delle Aree Protette
dei Parchi Reali
parchireali@legalmail.it

**SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E
PAESAGGIO PER LA CITTA' METROPOLITANA DI TORINO**

Alla Regione Piemonte
Direzione Ambiente, energia e territorio
Settore Valutazioni Ambientali
e Procedure integrate
valutazioni.ambientali@cert.regione.piemonte.it

AMBITO E SETTORE: D. Lgs. 42/20024 PARTE II E III Tutela paesaggistica/ archeologica
DESCRIZIONE: Bene e oggetto dell'intervento: **III Variante al Piano d'Area del Parco Naturale La Mandria- Procedimento di VAS. Consultazione ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 152/2006 e dell'art. 26, comma 3, lett. a) e b) della l.r. 19/2009**
DATA RICHIESTA: Data di arrivo richiesta: **25/03/2024 vs prot. n. 1762**
Protocollo entrata richiesta: **n. 5975 del 26/03/2024**
RICHIEDENTE: Autorità proponente e procedente: **Ente di Gestione delle Aree protette dei Parchi Reali**
Autorità competente in materia di Vas: **Regione Piemonte Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Settore Valutazioni ambientali e procedure integrate**
PROCEDIMENTO: **PARERE NEL PROCEDIMENTO DI VAS (artt. 13 e 14 D.Lgs.152/2006 e s.m.i)**
PROVVEDIMENTO: Tipologia dell'atto: **Osservazioni**
Destinatario: **Ente di Gestione delle Aree protette dei Parchi Reali**

In riferimento all'oggetto, vista la nota prot. n. 1762 del 25/03/2024, trasmessa dall'Ente Gestione Aree Protette dei Parchi Reali per la III Variante al Piano d'Area del Parco Naturale La Mandria- Procedimento di VAS. Consultazione ai sensi dell'art. 14 del d.lgs. 152/2006 e dell'art. 26, comma 3, lett. a) e b) della l.r. 19/2009 assunta agli atti di questo prot. al n. 5975 del 26/03/2024;

Visto il Piano Paesaggistico Regionale approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n.233-35836 del 3 ottobre 2017;

Visto il Regolamento di "Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale del Piemonte (Ppr), ai sensi dell'art. 8bis comma 7 della Legge Regionale 56/77 e dell'art. 46 comma 10 delle norme di attuazione del Ppr", approvato con Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 marzo 2019 n.4/R;

Considerato che l'art. 4 comma 2 del richiamato Regolamento recita "la Regione provvede ad assicurare la coerenza e l'armonizzazione con le disposizioni del Ppr dei propri atti di pianificazione e delle politiche di settore vigenti, quali quelli a carattere culturale, ambientale, agricolo, sociale ed economico, nonché delle altre politiche che possono avere un'incidenza diretta o indiretta sul paesaggio, come specificato all'art. 46 comma 1 delle NdA (...)";

Visto il parere di questo Ufficio prot. n. 18451 del 26/09/2022 espresso in occasione della fase di avvio di specificazione dei contenuti del Rapporto Ambientale (fase di Scoping);

Esaminati gli elaborati disponibili sul sito ufficiale dell'Ente di gestione al seguente indirizzo: <https://www.parchireali.it/amministrazione-trasparente.php?11=19> e sul sito della Regione Piemonte al seguente indirizzo: <http://www.sistemapiemonte.it/cms/privati/ambiente-e-energia/servizi/540-valutazioniambientali/3444-vaspiani-e-programmi-in-corso-di-valutazione-presso-la-regione>;

Considerato che in generale gli obiettivi strategici che il Piano d'Area intende perseguire sono condivisibili, questa Soprintendenza, per quanto di competenza, esprime le seguenti osservazioni:



Palazzo Chiabrese: Piazza San Giovanni, 2 – 10122 Torino Tel. +39.011.5220411 Fax +39.011.4361484

email: sabap-to@cultura.gov.it – PEC: sabap-to@pec.cultura.gov.it

sito web: <http://www.sabap-to.beniculturali.it/>

Arrivo: AOO A1600A, N. Prot. 00092906 del 20/05/2024

Tutela paesaggistica:

Esaminati gli elaborati disponibili e in particolare la "Relazione di coerenza con il Ppr" (All.P1.3) della III Variante al Piano d'Area alle prescrizioni specifiche relative ai Beni ex artt. 136 e 157 del D. Lgs. 42/2004 (poi Codice) e la coerenza con le previsioni delle componenti paesaggistiche del Ppr;

Esaminate le prescrizioni contenute nelle schede del catalogo per i beni ex artt. 136 e 157 del Codice D.M. 31 marzo 1952 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della tenuta La Mandria sita nell'ambito dei Comuni di Venaria, Druento, Fiano, Robassomero e La Cassa" Scheda A105, D.M. 1 agosto 1985 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico del Castello e delle aree dei Giardini Reali nei comuni di Venaria e Druento" Scheda B061 e D.M. 1 agosto 1985 "Integrazione della dichiarazione di notevole interesse pubblico di cui al Decreto Ministeriale 31 marzo 1952 riguardante i Comuni di Venaria, Druento, Fiano, Robassomero e La Cassa" Scheda B062;

si relaziona quanto segue:

- **art. 13 comma 2 delle NTA.** Viene indicato il divieto di messa in opera di cartellonistica o altri mezzi pubblicitari "nel territorio del Parco, ad eccezione della zona C". Stante che, la prescrizione 13 delle Schede di catalogo A105 e B062, indica il divieto "Lungo la cinta muraria che contorna la strada provinciale per Lanzo", si riterrebbe opportuno inserire anche tale prescrizione, e, considerato che il confine della cinta muraria coincide con il limite del D.M. A105, precisare che risultano compresi nel divieto di affissione pubblicitaria, anche i tratti di cinta in sovrapposizione con le zonizzazioni delle aree C (cfr. Tavola di zonizzazione P2.1);
- **art. 15 comma 5 delle NTA.** L'articolo riporta l'obbligo di conservazione della cinta muraria storica ma dalla lettura della norma parrebbe essere limitato alle porzioni che circondano "parte della zona A". Al fine di non generare una possibile confusione, si riterrebbe opportuno indicare quanto riportato esattamente nella prescrizione 11 delle Schede di catalogo A105 e B062, ovvero la conservazione della cinta muraria che "circonda il Parco", fermo restando la tutela degli ingressi alla Tenuta. In analogia a quanto indicato al punto precedente, considerato che il confine della cinta muraria coincide con il limite del D.M. A105, risultano compresi nella tutela, anche i tratti e/o gli ingressi a sovrapposizione con le zonizzazioni delle aree C (cfr. Tavola di zonizzazione P2.1). Si rammenta infine che la cinta muraria risulta altresì sottoposta a tutela *ope legis* per gli effetti del combinato disposto art. 10-12 della Parte II del Codice, nella porzione di proprietà pubblica, sino a quando non venga effettuata la Verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 comma 2;
- **art.15 comma 7 delle NTA.** Si riterrebbe opportuno precisare nella norma che gli "*elementi di valore ambientale, storico culturale e paesaggistico*" sono individuati dalla Tav. P4 del Ppr, come da prescrizione 20 della Scheda di catalogo B061;
- **art.15 comma 9 delle NTA.** L'articolo indica l'obbligo di conservare nella sua integrità l'area libera, agricola e prativa posta tra le strade vicinali della Barra, il limite del complesso monumentale della Reggia di Venaria, via Don Giovanni Sapino, corso Niccolò Macchiavelli e la S.P.8. Per una maggiore completezza si suggerisce di indicare che l'area suddetta è identificata sulla tavola P4 del Ppr e riportata nella Scheda di catalogo B061. Si precisa, a tale proposito, che le prescrizioni contenute nel DM succitato si devono intendere estese a tutta l'area ricompresa nel decreto, e non esclusivamente nella sottozona A1 come parrebbe;
- **art. 15 comma 11 lettera h) delle NTA.** Si segnala un refuso nella scheda di Raffronto delle tre schede di catalogo in quanto il divieto dell'installazione di apparati tecnologici di cui alla prescrizione 15 non è riportato nel suddetto articolo bensì nell'art. 15 comma 6;
- **art. 15.1 comma 4 delle NTA.** In merito al Viale alberato Carlo Emanuele II, si ritiene di precisare che, in caso di eventuali sostituzioni di esemplari arborei, oltre la necessità di mantenere il medesimo sesto di impianto si dovranno utilizzare "*specie vegetali originarie*" secondo l'indicazione della prescrizione 5 della Scheda di catalogo B061;
- **art. 15.2 delle NTA Sottozona A2- Zona di pertinenza fluviale.** Si suggerisce di aggiungere nel suddetto articolo che "*le sponde fluviali devono essere mantenute nei loro connotati naturali*" inserendo "*rispettando la vegetazione spondale esistente*", come indica la prescrizione 3 Scheda di catalogo B061. Si rileva inoltre la mancata individuazione nella Tavola della zonizzazione (All.P2.1) della fascia fluviale (in legenda A2 Zona di pertinenza fluviale art. 15.2) nel tratto che precede il lago Riseira, mentre correttamente indicata nella Tavola dei beni paesaggistici (All.P1.4);
- **art.15.3 comma 4 delle NTA Sottozona A3- Zona di rinaturalizzazione delle ex piste FIAT.** Si segnala una contraddizione tra quanto riportato nel riscontro della Scheda di catalogo B062, che comprende il sito dedicato alle piste per il collaudo degli autoveicoli FIAT prescrizione 20, e l'articolo citato. Su tale area il riscontro alla scheda indica come unici interventi consentiti, sugli edifici e sulle strutture esistenti, la manutenzione straordinaria. L'articolo riporta invece che "*sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia*";



- **art. 19 comma 8 lettera g) delle NTA.** Si suggerisce di rafforzare quanto indicato all'art. 14 comma 11 lettera b) -Sistema idrografico delle Nda del Ppr ovvero *"le infrastrutture per la produzione di energia idroelettrica non devono alterare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche"* con la frase *"nonchè la presenza di contesti storico-architettonici"*;
- **Schede di approfondimento normativo (All.P3.2).** Per una maggiore completezza normativa si riterrebbe opportuno riportare, per le aree ricomprese nei DM succitati, le relative prescrizioni dei DM di riferimento.

Infine, si riterrebbe opportuno, al fine di una maggiore comprensione, completare il documento Verifica di coerenza del Piano d'Area con il Ppr (elab. P1.3) con l'indicazione di tutte le componenti, seppur non intercettate dalla variante in esame.

Tutela architettonica/archeologica:

Come già richiesto nel precedente parere di questo Ufficio prot. n. 18451 del 26/09/2022, si riterrebbe utile indicare nel paragrafo 4.4 "Beni culturali e architettonici" della Relazione Illustrativa (All. P1) che, oltre ai beni tutelati con decreto ai sensi della Parte II del Codice, sono altresì sottoposti a tutela ope-legis, per effetto del combinato disposto artt. 10-12 anche *"le cose immobili e mobili appartenenti allo stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persona giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse culturale di cui all'art.12 comma 2"*;

Nel medesimo paragrafo vengono correttamente riportati i *"Beni culturali a rilevanza paesaggistica, individuati con decreto di vincolo monumentale ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/2004"*, così come individuati dalle Schede di catalogo del Ppr, nonché *"i segni di epoca medievale (castello, ricetto e chiesa di San Giuliano) correttamente inclusi anche nell'elaborato P.2.3. – Tavola dei Vincoli"*; si richiede tuttavia una conferma in merito alla completezza dell'elenco dei beni sottoposti a tutela con decreto ricompresi nei Comuni interessati dal Piano, invitando a consultare l'elenco pubblicato sul sito di questa Soprintendenza al seguente indirizzo: <http://www.sabap-to.beniculturali.it/index.php/vincoli>.

Si segnala inoltre la sovrapposizione tra edifici vincolati con decreto e quelli di interesse storico artistico e documentario non sottoposti a vincolo monumentale. Infatti gli edifici individuati con decreto vengono ripetuti all'interno dell'elenco "Manufatti rilevanti del Parco della Mandria". Al fine di non generare una possibile confusione si riterrebbe opportuno tenere separati i due elenchi o di individuare quelli sottoposti a tutela monumentale con un colore differente, come proposto nella "Tavola dei vincoli" (All. P2.3).

Si torna infine a rammentare che il sito del cosiddetto "Castellaccio", oggetto di restauro e indagini archeologiche nel corso del 2009, risulta da anni inaccessibile a causa delle condizioni del pianoro sommitale su cui sorge, soggetto a fenomeni di dissesto areale che minacciano la stabilità delle strutture superstiti pertinenti alla cortina difensiva circostante il dongione. Sebbene il precedente parere di questo Ufficio prot. n. 18451 del 26/09/2022 rilevasse l'opportunità di integrare il Rapporto ambientale con l'analisi delle condizioni critiche del sito - in linea con quanto riportato al cap. 5 del Documento Tecnico Preliminare, secondo cui *"il rapporto conoscitivo del Rapporto ambientale deve evidenziare le principali criticità ambientali esistenti facendo riferimento anche alla componente rappresentata dal patrimonio culturale architettonico e archeologico"* - non si rilevano nella presente documentazione riferimenti a quanto richiesto e alla necessità di interventi propedeutici alla riapertura dell'area alla pubblica fruizione e alla sua valorizzazione, né all'interno del Rapporto ambientale né nella Relazione illustrativa (p. 4, obiettivo f: *Tutela e riqualificazione del patrimonio storico-culturale e architettonico e Azione a.3.3/I Definizione di criteri e condizioni per il recupero del patrimonio edilizio storico e degli edifici di valore storico documentario*).

Si resta in attesa dei verbali e delle determinazioni del procedimento in oggetto.

IL SOPRINTENDENTE

Arch. Corrado Azzollini

Documento firmato digitalmente

ai sensi dell'art. 20 e ss. del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.

Le Responsabili dell'Istruttoria



Palazzo Chiabrese: Piazza San Giovanni, 2 – 10122 Torino Tel. +39.011.5220411 Fax +39.011.4361484

email: sabap-to@cultura.gov.it – PEC: sabap-to@pec.cultura.gov.it

sito web: <http://www.sabap-to.beniculturali.it/>



COMUNE DI LA CASSA

P.zza XXV Aprile n° 6
Cap. 10040

Tel. 011/9842918 – Fax 011/9842965 – Codice Fiscale 01560470013

E-mail: ufficiotecnico.la.cassa@ruparpiemonte.it



La Cassa li 18.05.2024

Prot. n° 1818

**ENTE DI GESTIONE
DELLE AREE PROTETTE
DEI PARCHI REALI**

Viale Carlo Emanuele II n. 256
10078 - Venaria Reale (TO)
parchireali@legalmail.it

OGGETTO: Osservazioni alla III Variante di Piano d'Area.

A riscontro della nota prot. 1761 del 25.03.2024 dell'Ente di Gestione delle aree protette dei parchi Reali (atti c.li prot. 1124/2024), inerente la III Variante al Piano d'Area del Parco Naturale La Mandria - Istanza di procedimento per la fase di valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 13 c. 5 del d.lgs.152/2006, si formulano le seguenti osservazioni:

- 1) si ribadisce la necessità di stralciare dall'area Parco l'area su cui sorge il Ristorante Campana (A4 127), in quanto trattasi di struttura ricettiva già presente decine di anni prima dell'istituzione dell'area Parco e di Preparco "La Mandria;
- 2) nella tavola di sovrapposizione tra la variante 3 e 2 del piano d'area, il cimitero della Frazione Truc di Miola, di cui si chiede lo stralcio, è identificata come zona C1, mentre nella tavola P2.1 (zonizzazione) viene indicata come B 219. Si chiede di rettificare detto errore materiale ed indicare nella tavola P2.1 il cimitero come zona C1.
- 3) è stato riscontrato l'ampliamento dei "corridoi ecologici e paesaggistici", art. 8 comma 1b NTA, che in alcuni casi insistono su aree residenziali quasi completamente urbanizzate. Si chiede di eliminare detti ampliamenti in quanto ricadono in ambito di aree già edificabili e/o in aree di future espansioni del p.r.g.c.
- 4) per quanto riguarda le zone di rinaturalizzazione delle ex piste FIAT di cui all'art. 15.3 si evidenzia che l'articolo non prende in considerazione le opere sanate.
- 5) per quanto riguarda l'attività edilizia agricola di cui all'art. 15 ~~comma 22~~ e art. 16 ~~comma 5~~ delle NTA, si chiede di conteggiare tutti i terreni di proprietà dell'azienda agricola, sia all'interno che all'esterno dell'area del parco.
- 6) per quanto riguarda gli edifici rurali di cui all'art. 15 ~~comma 22~~ e art. 16 ~~comma 16~~ delle NTA si chiede, ai fini del recupero con cambio di destinazione d'uso turistico – ricettivo, di non fare distinzione tra edifici e/o attrezzature agricole realizzate prima o dopo il 31.12.1942.
- 7) si chiede di prevedere nelle NTA specifico articolo circa il rilascio di attestazione da parte dell'Ente Parco, su richiesta degli interessati, della reale destinazione d'uso dei terreni agricoli in contrasto con il classamento del catasto terreni.
- 8) Si chiede di inserire sia per le sottozone C1 – C2 e C3 la dicitura inserita al comma 5 della sottozona A4 "Aree normative A4 n. 31, 32: si applicano i disposti normativi del PRGC del Comune di La Cassa.", ovviamente la dicitura corretta sarà "Aree normative C1 170 – C2 3 – C2 30 – C2 29 – C2 26 si applicano i disposti normativi del PRGC del Comune di La Cassa. Stesso discorso per quanto riguarda la zona industriale identificata con C3 9 nella tavola della zonizzazione di piano.
- 9) Si chiede di identificare, ove possibile, la perimetrazione del parco con confini naturali certi e definiti, ovvero farli coincidere con confini stradali esistenti e/o in previsione, con particolare riferimento alla SP 181, SP8d3, strada del Chios, identificando il margine della carreggiata e relativa fascia di pertinenza verso il parco quale confine.

- 10) Si chiede di inserire, per le attività turistico ricettive poste all'interno della cinta muraria del parco La Mandria, la possibilità di effettuare ristrutturazioni, modifiche ed ampliamenti della struttura esistente fino ad almeno il 50% della superficie e del volume attuale, al fine di poter garantire la sostenibilità economica dell'attività, con la previsione di investimenti finalizzati al miglioramento dell'offerta turistico ricettiva di sicuro interesse attrattivo anche per l'Ente Parco.

Cordiali saluti

II RESPONSABILE
DELL'UFFICIO TECNICO

(Geom. TURCO Marco)

f.to digitalmente